FREDRIKSTAD KOMMUNE

Møteinnkalling
Planutvalget

Møtested: Fredrikstad rådhus, møterom Formannskapssalen
Tidspunkt: 04.06.2026 kl. 16:00

Befaring i sak 54/26
Felles transport fra rådhuset kl. 14:00. Møtet fortsetter kl. 16.00 i formannskapssalen, rådhuset.

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

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Eventuelle spørsmål til delegerte vedtak bes sendt på e-post til virksomhetsleder byggesak og geomatikk Snorre Huseby snhu@fredrikstad.kommune.no innen onsdag 03.06.2026 kl. 15:00.

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

Fredrikstad, 27.05.2026
Bianca Elise Skoglie (sign.)
leder

Saksliste

Saksnr.	Innhold	Hjemmel u.off.
OS 11/26	Orientering fra kommunedirektør	
PS 47/26	Referatsaker	
RS 8/26	Klageavgjørelse - settestatsforvalter - eiendom 125/5 - Saltnesstranda 2A - oppretting av ny boligtomt	
PS 48/26	Delegerte vedtak til planutvalgets møte 02.06.2026	
PS 49/26	Evaluering av prøveprosjekt for avslagssaker i plan- og byggesaksbehandlingen	
PS 50/26	Forslag til detaljregulering for fylkesvei 381 utbedring Seppoveien/Evenrødveien	
PS 51/26	Klage på egengodkjent detaljregulering for Cewex-kvartalet og forslag til forenklet endring av reguleringsplan	
PS 52/26	Planinitiativ for Nygaardsgata 15-17 - Sentrum - Forslagsstiller: Infraheim Eldre AS	
PS 53/26	Forslag til forenklet endring av detaljregulering for FMV1 arena og skole - ArealplanID 1172 - Kråkerøy - Forslagsstiller: Østfold fylkeskommune	
PS 54/26	Sturødveien 5 - Nybygg - fritidsbolig/tretopphytte	
PS 55/26	Vestre Myråsen 52 - Fasadeendring og tilbygg til fritidsbolig, fasadeendring og ombygging av tak på anneks, rivning av bod og ny stikkledning for tilknytning til vann- og avløp	
PS 56/26	Langøyveien 186 - Søknad om riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av ny fritidsbolig og anneks - Eiendom 425/317	
PS 57/26	Stabburveien 18 - Klage på dispensasjon for etablering av ny politistasjon	
PS 58/26	Christensestien 4 - Klage på avslag om ettergodkjenning av tiltak	
PS 59/26	Vollebergveien 6 - Klage på dispensasjon og tillatelse til bruksendring fra bolig til barnehage	
PS 60/26	Ilaveien 51 - Klage på avslått søknad om dispensasjon og bruksendring	

OS 11/26 Orientering fra kommunedirektør
PS 47/26 Referatsaker

Statsforvalteren i Innlandet

Vår dato: 13.05.2026
Vår ref: 2026/500
Deres dato: 12.01.2026
Deres ref:

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Anne Kristin Ofstad Snare, 62 55 14 45

Klageavgjørelse - settestatsforvalter - byggesak - Fredrikstad 125/5 - Saltnesstranda 2A - oppretting av ny boligtomt

Statsforvalteren i Innlandet viser til oppnevnelsen av embetet som settestatsforvalter for klagebehandling i denne saken, samt til våre brev om behandlingstid av 13.01.2026 og 25.03.2026. Vi beklager at saken ikke ble behandlet innen opprinnelig varslet tidspunkt.

Statsforvalterens vedtak

Klagen tas til følge. Statsforvalteren omgjør Fredrikstad kommunes vedtak av 18.09.2025 i sak 87/25 om dispensasjon for fradeling og opprettelse av ny boligtomt. Vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt og søknaden avslås, jf. pbl. § 19-2 og § 26-1.

Sakens bakgrunn

Sakens bakgrunn forutsettes kjent av partene. Vi gir derfor bare et kortfattet sammendrag av saken.

Den 10.01.2025 søkte Wenche Eliassen om dispensasjon fra Landbruks-, natur- og friluftsformål i kommuneplanens arealdel (heretter KPA) for deling av eksisterende boligeiendom for opprettelse av ny grunneiendom til boligformål på ca. 1000 m^2. Eiendommen som det søkes fradeling fra er bebygd med en enebolig, garasje og to mindre uthus.

Søknaden ble sendt på høring til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (heretter SFOS), som i sin høringsuttalelse mente omsøkte dispensasjon er i strid med Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. De minner også om inngått byvekstavtale, og vil sterkt fraråde dispensasjon. Østfold fylkeskommune vurderer at omsøkte tiltak er i strid med regionale hensyn de skal ivareta, og fraråder å innvilge dispensasjon.

Den 18.09.2025 fattet planutvalget i Fredrikstad kommune vedtak om at det innvilges dispensasjon fra LNF-formålet i KPA for opprettelse av ny boligtomt. Søknad om opprettelse av ny grunneiendom til boligformål godkjennes. Dette var i strid med kommunedirektørens innstilling.

SFOS klaget den 10.10.2025 på kommunens vedtak av 18.09.2025, oversendt i brev av 23.09.2025. De mener innvilget dispensasjon er i strid med de nasjonale og regionale interesser de skal ivareta.

Spesielt føringene om samordnet areal- og transportplanlegging, men også det langsiktige hensynet til landbruksdrift og Saltnesbekken mener de er relevant å vektlegge.

Tiltakshaver kom med kommentarer til klagen i brev av 25.10.2025.

Planutvalget vedtok den 18.12.2025 at klagen fra SFOS ikke ble tatt til følge, dette var i samsvar med kommunedirektørens innstilling til vedtak, selv om begrunnelsen til kommunedirektøren tilsa at vilkårene for dispensasjon ikke var oppfylt. Saken ble oversendt Statsforvalteren i Innlandet (heretter Statsforvalteren) den 12.01.2026 etter oppnevning som settestatsforvalter fra Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet samme dato.

Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse

Avgjørelsen som er påklaget er et enkeltvedtak og berører Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Det innebærer at dere har rett til å klage på avgjørelsen, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28 første ledd. Klagen er fremsatt innen klagefristen, jf. fvl. §§ 29 og 30.

Statsforvalteren er gitt delegert myndighet til å behandle klager etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9. For behandling av klager etter plan- og bygningsloven gjelder reglene i forvaltningsloven, så langt ikke annet er bestemt. Statsforvalteren kan overprøve alle sider av saken, men skal legge stor vekt på det kommunale selvstyret ved vår prøving av *det frie skjønn*, jf. fvl. § 34. I dispensasjonssaker innebærer dette at Statsforvalteren fullt ut kan overprøve om lovens to vilkår er oppfylt, da dette gjelder *rettsanvendelsen*. Derimot skal vi være tilbakeholdne med å overprøve om dispensasjon *bør* innvilges, da dette hører til kommunens frie skjønn.

Statsforvalterens vurdering av saken

Forholdet til gjeldende plan

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, plan-ID 913[1]. Eiendommen er en boligeiendom og brukes til boligformål. Området er avsatt til Landbruks-, natur- og friluftformål (heretter LNF-formål). Den omsøkte tomten er delvis omfattet av hensynssone H320 – aktsomhet flomfare. Det er kun tillatt med nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Tiltaket er i strid med arealformålet og det må derfor søkes om dispensasjon, jf. pbl. § 20-2 første ledd, siste punkt, jf. § 19-2.

Generelt om dispensasjonsvilkårene

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd oppstiller to vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges. Det ene er at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser. Det andre er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Hensynene som begrunner bestemmelsen det er søkt dispensasjon fra, vil være sentrale ved vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt. Når det gjelder vilkåret om *fordelene*, er det primært den samfunnsmessige areal- og ressursdisponering som er relevant. Fordeler av privat karakter vil kun unntaksvis kunne vektlegges i interesseavveiningen.

Hvis lovens to vilkår er oppfylt, *kan* kommunen gi dispensasjon. Dette betyr at ingen har rett på å få dispensasjon.

[1] Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035, vedtatt 15.06.2023, revidert 21.03.2024 Microsoft Word - Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer vedtatt versjon

Den konkrete dispensasjonsvurderingen

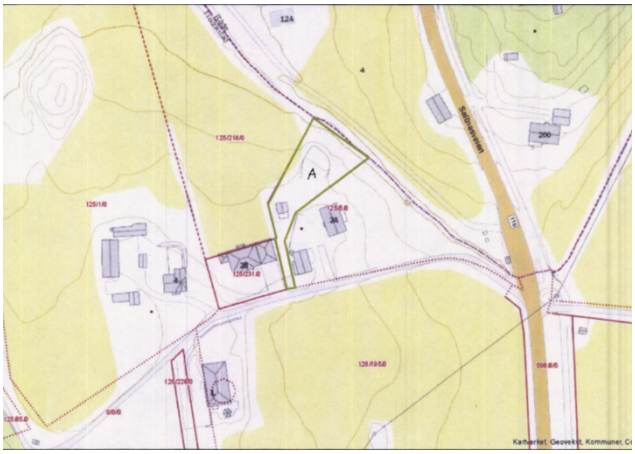
Vesentlig tilsidesettelse av hensyn

Spørsmålet er om dispensasjon til opprettelse av ny boligtomt vil medføre at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

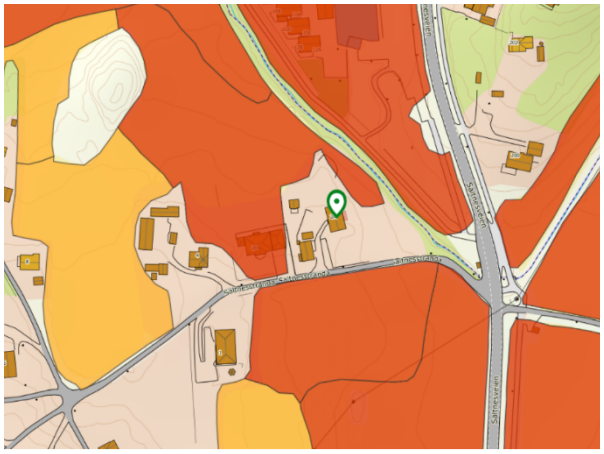
Hvorvidt en tilsidesettelse er «vesentlig» beror på en konkret vurdering.

Det er i søknaden anført at tomten er en fjellknaus hvor ingenting kan dyrkes, og at det derfor ikke kan karakteriseres som landbruksområde. Videre at de oppfatter natur- og friluftsområde som et område som er tilgjengelig for allmennheten, noe dette heller ikke er, siden det er en boligeiendom. Det gjøres sammenligning med en stor eiendom som ligger i LNF-område og som skal bli industriområde («Viken Park»), samt at andre i nærområdet har fått tillatelse til å ombygge og kraftig utvide boligen, samt bygge nytt hus på eiendommen. Det kan ikke være noe verre å skille ut en tomt. Søknaden er begrunnet med at fradeling er avtalt mellom selger av bolig (arvingene) og kjøper av bolig. Videre at det er boliger på hver side av tomten og på Råde-siden av bekken. Hvis de ikke får fradele er det også anført forskjellsbehandling mellom private og det offentlige, som er gitt slike tillatelser i LNF-område.

Planutvalget i kommunen har lagt avgjørende vekt på søkers begrunnelse for søknaden i sin vurdering av om vilkårene er oppfylt. Det er ikke tatt stilling til om alle formålene i LNF-formålet eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Planutvalget har lagt vekt på lovens formålsbestemmelse, om at lovens skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.



Figur 1 Bilde av eiendommen, hvor tomten som ønskes fradelt er merket med A. Hentet fra Østfold fylkeskommunes uttalelse, side 1



Figur 2 Kart fra Kilden.nibio.no der rød farge viser områder med "Svært god jordkvalitet", hentet fra fylkeskommunens uttalelse side 3

Klager mener innvilget dispensasjon er i strid med de nasjonale og regionale interesser som SFOS skal ivareta. Spesielt føringene om samordnet areal- og transportplanlegging, men også det langsiktige hensynet til landbruksdrift og Saltnesbekken er relevant å vektlegge.

Hensynet bak LNF-formålet er blant annet å hindre nedbygging av jordbruksarealer, driftshensyn for eksisterende jordbrukseiendommer, og hensynet til natur- og friluftsinteresser.

Natur og Friluftsliv

Saltnesbekken renner langs østgrensa på eiendommen. Denne er i Naturbasen til Miljødirektoratet registrert som et viktig bekkedrag. Bekken er sjøørretførende og en viktig gytebekk. Klager anfører at det kan være en viss konflikt mellom ytterligere boligbygging og miljøinteressene knyttet til Saltnesbekken. Det er viktig at slike bekker har tilstrekkelig med buffersone rundt seg, om miljøverdiene skal opprettholdes. Landskapet rundt tomta er dyrka mark, som gir klart inntrykk av landbruksområde ifølge Østfold fylkeskommune.
Statsforvalteren er enig med søker og kommunen i at hensynet til natur blir tilsidesatt i noen grad, men ikke vesentlig.

Landbruk

Østfold fylkeskommune viser til at en del av omsøkt tomt har jordkvalitetsklasse «svært god jordkvalitet»[2] og at denne delen av tomta faller mye sammen med flomutsatt område ved Saltnesstranda 2A. Fylkeskommunen mener at boliger bør bygges i områder for boligbygging og ikke i områder for landbruksdrift. Kommunedirektøren har vist til at omsøkte parsell ligger tett på landbruket. Den ubebygde hagedelen som er omsøkt fradelt fungerer som en buffersone mellom eksisterende bolig og dyrka jord i nordvest. Videre at selv om det ikke er landbruksinteresser knyttet til omsøkte eiendom så 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. Dette kan i praksis legge restriksjoner for landbruksdriften.[3] Statsforvalteren er enig i kommunedirektørens vurdering om at hensynet til landbruk tilsidesettes, men ikke vesentlig.

Statlige planretningslinjer, byvekstavtale og nullvekstmålet

SFOS har i sin klage anført at i tillegg til at LNF-formålet skal ivareta en del arealtilknyttede interesser, så er det også viktig for å bidra til at det ikke bygges boliger i strid med føringene om samordnet areal- og transportplanlegging. Dette ser ifølge klager ut til å ikke være vurdert i planutvalgets vedtak. Statsforvalteren er enig med SFOS i at dette ikke er vurdert i vedtaket hvor det ble innvilget dispensasjon av planutvalget.

Klager har på side 2 i klagen skrevet følgende:

> *«Det fremgår tydelig av Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet punkt 3.1 at utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå løsninger som er arealeffektive, begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange. Den omsøkte fradelingen ligger utenfor byggesonene i vedtatt kommuneplan. Selv om det i dette tilfellet er kort vei til nærmeste matbutikk i nabokommunen (Råde) er det over 3 km til barneskole og ungdomsskole, som er nærmeste lokalsenter (Manstad). Det er heller ikke et godt kollektivtilbud med buss i området, og forholdsvis langt til Fredrikstad sentrum. For ordens skyld presiserer vi at også Saltnes (Råde kommune) er definert som lokalsenter, hvor det bør være begrenset med ny boligbygging. De som eventuelt bosetter seg på omsøkte tomt vil i stor grad være avhengig av bil til daglige gjøremål, noe som i liten grad samsvarer med overordnede føringer lokalt, regionalt og nasjonalt.*
>
> *Fredrikstad (og nabokommunen Råde) tilhører kategori 1 av kommuner i Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. I disse kommunene er nullvekstmålet av vesentlig betydning. Det er også føringer om boligbehovsanalyser. Vi mener Fredrikstad kommune har mer enn tilstrekkelig areal avsatt til boligformål på Manstad til å ivareta utbyggingsbehovet der de kommende årene.»*

[2] Kartverket Kilden fra Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO)
[3] Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-2/2021 s. 27

Ifølge Østfold fylkeskommune er det 3,1 km til Manstad barneskole fra tiltaksområdet, og 3,4 kilometer til Vestbygda ungdomsskole, og gang- og sykkelvei hele veien til skolene og busstopp rett nedenfor eiendommen på fylkesvei 116. Klager anfører at det er 23 bussavganger til Fredrikstad på hverdager. Dessuten bruker de fleste i 2025 bil, og at det ikke kan legges vekt på to biler til, da dagens biler forurenser mikroskopisk.

Etter nasjonale og regionale føringer skal en oppføre nye boenheter innenfor de områdene som er avsatt til formålet i plan. Fredrikstad kommune har inngått Byvekstavtale for Nedre Glomma 2024-2033 sammen med Sarpsborg kommune, Østfold fylkeskommune og staten. Der er nullvekstmål overordnet føring, slik at personbiltrafikken skal være på samme nivå eller lavere enn referanseåret 2023 ved utløp av perioden. Østfold fylkeskommune har i sin uttalelse vært opptatt av faren for liknende tilfeller i andre LNF-områder, dersom man åpner opp for dispensasjon i denne saken. Selv om saken alene ikke vil ha stor betydning på nullvekstmålet, så kan de samlede trafikale følger bli betydelige dersom den viser retning for lignende dispensasjonssøknader. Klager har vist til at det er avgjørende at kommunen som plan- og bygningsmyndighet legger til rette for arealbruk som bygger opp under investeringene og nullvekstmålet.

Videre anfører klager at det bør vises varsomhet med å dispensere fra arealplaner, og at dette er særlig viktig frem til det skal gjennomføres en analyse av dagens kommuneplaner, som et oppdatert kunnskapsgrunnlag for å belyse arealdelenes virkning på nullvekstmålet. Kommunedirektøren har vurdert at selv om dispensasjonen er 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.

Statsforvalteren vurderer at en dispensasjon i denne saken vil være i strid med statlige planretningslinjer og regionale planer, da man skal oppføre nye boenheter innenfor de områdene som er avsatt til dette i plan. Den omsøkte fradelingen ligger utenfor byggesonene i vedtatt kommuneplan. Både Fredrikstad (og Råde) kommune tilhører kategori 1 i Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet[4], hvor nullvekstmålet er av betydning. De som eventuelt skal bosette seg på omsøkt eiendom, vil slik klager anfører, i stor grad være avhengig av bil til daglige gjøremål, noe som i liten grad samsvarer med overordnede føringer lokalt, regionalt og nasjonalt. Fredrikstad kommune har også andre arealer, på Manstad, som er avsatt til boligformål og kan ivareta utbyggingsbehovet de kommende årene. Det er bostedskommunen som yter tjenester til beboerne og derfor er vurderingen gjort i forhold til Manstad og ikke Saltnes i Råde kommune. Statsforvalteren vurderer derfor etter en helhetsvurdering at hensynet til nasjonale og regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.
Det første vilkåret for dispensasjon er derfor ikke oppfylt.

Fordeler og ulemper
Neste spørsmål er om fordelene ved omsøkt dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Det må altså foreligge kvalifisert overvekt av relevante fordeler for dispensasjon. Det er ikke tilstrekkelig at det ikke foreligger ulemper.

Det er i søknaden anført at det ikke finnes noen ulemper eller negative konsekvenser for verken kommunen eller noen andre. En ny bolig kan derimot føre til flere skatteinntekter til kommunen. Det er ingen fare for flom. I sitt brev av 25.10.2025 har tiltakshaver vist til at det er et boligområde med

[4] Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet - Lovdata, hentet 08.05.2026

flere hus, og det er et flott sted for barn å vokse opp. Det finnes ingen ulemper, noe også planutvalget som har vært på befaring har vurdert. Planutvalget mener at selv om jorden i området er av god kvalitet, så vil ikke tiltaket føre til reduksjon av matjord eller gå utover stedbunden næring, da jorden per i dag ligger ubrukt og mest sannsynlig ikke vil bli tatt i bruk til matproduksjon i fremtiden. Det er videre vist til at tomten har stor affeksjonsverdi for tiltakshaver. Tiltakshaver viser også til at det er gode muligheter for kollektivtransport i området.

Statsforvalteren vurderer at fordelene ikke er klart større enn ulempene. Fordelene er av relativt generell og privatrettslig karakter for tiltakshaver som vil få en ny boligtomt. Disse fordelene vil også gjelde for mange andre som har uregulerte boligeiendommer i områder med LNF-formål, men har liten betydning for samfunnsinteressene. Av ulemper vises det til vurderingen ovenfor under landbruk om potensielle konflikter med landbrukseiendommen ved siden av. I tillegg er en eventuell dispensasjon heller ikke 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. Kommunedirektøren har vurdert at en dispensasjon også bidrar til å uthule og svekke en vedtatt plan, som er kommunens viktigste verktøy for styring av arealbruk i kommunen. Den vil derfor heller ikke være i samsvar med lovens formålsparagraf, hvor planer og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Heller ikke det andre vilkåret er oppfylt slik Statsforvalteren vurderer det, da fordelene ikke er klart større enn ulempene. Dispensasjon kan ikke gis.

Klagen har etter dette ført fram.

Statsforvalterens vedtak

Klagen tas til følge. Statsforvalteren omgjør Fredrikstad kommunes vedtak av 18.09.2025 i sak 87/25 om dispensasjon for fradeling og opprettelse av ny boligtomt. Vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt og søknaden avslås, jf. pbl. § 19-2 og § 26-1.

Vedtaket er truffet med hjemmel i forvaltningsloven § 34 og plan- og bygningsloven § 1-9. Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. fvl. § 28.

Med hilsen

Anne Kathrine Fossum (e.f.)	Jo-Bjørner Haugen
kommunal- og samordningsdirektør	avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Wenche Eliassen	Saltnesbekken 16 C	1642	SALTNES
Rita Kathrin Syversen	Saltnesstranda 2 A	1642	SALTNES

Mottakerliste:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS	Postboks 325	1502	MOSS
FREDRIKSTAD KOMMUNE	Postboks 1405	1602	FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2011/1384
Dokumentnr.: 332
Løpenr.: 177253/2026
Klassering: 033

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	04.06.2026	48/26

Delegerte vedtak til planutvalgets møte 02.06.2026

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Rapport delegerte vedtak til planutvalgets møte 02.06.2026 tas til orientering

Vedlegg
1 Rapport - Delegerte vedtak til møte 02.06.2026 - Elements
2 Rapport - Delegerte vedtak til møte 02.06.2026 - eByggesak

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Ingen

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

Relevante bestemmelser
-

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdert for uttalelser i rådene
Ikke relevant.

Vurdering
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å ta Rapport delegerte vedtak til planutvalgets møte 02.06.2026 til orientering.

Delegerte vedtak

Seleksjon: Utvalg: 127 - Planutvalget - delegerte | Journaldato: 28.04.2026 - 26.05.2026 | Status (kode): F | E | J | A

Rapport generert: 27.05.2026

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	174672/2026	17/26	DS	26.05.2026	Ferdigattest - Villaveien 6 - Tilbygg	J	Thomas Ruyter

Delegerte vedtak

Elements

Seleksjon: Utvalg: 1 - Planutvalget - delegerte | Journaldato: 28.04.2026 - 26.05.2026 | Status (kode): F | E | J | A

Rapport generert: 27.05.2026

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	5356/2025	656/25	DS	13.05.2026	Ferdigattest - Tilbygg inntil 50 m² - Putten 49 - Eiendom 433/197	J	Erik Stumberg
BYG	12159/2025	1545/25	DS	26.05.2026	Tillatelse - Omgjøre boligen fra enebolig tilbake til tomannsbolig - Ilebakken 18B - Eiendom 424/139/0/1	F	Kajal Hamad
BYG	1732/2026	188/26	DS	18.05.2026	Behandling av klage på tillatelse til opparbeidelse av gangsti - Tillatelse - Østre Torgauten Vei 37	J	Iselin Trømborg Nordberg
BYG	1741/2026	189/26	DS	11.05.2026	Dispensasjon - Brønnerød - Eiendom 211/67	J	Erik Stumberg
BYG	1993/2026	218/26	DS	30.04.2026	Klage på tillatelse til arealoverføring - Mærrapannaveien 6	J	Iselin Trømborg Nordberg
BYG	3767/2026	419/26	DS	12.05.2026	Rammetillatelse - Opparbeiding av Parkgata øst - Dokka 2 - Eiendom 423/2	J	Thomas Ruyter
BYG	4567/2026	491/26	DS	04.05.2026	Tillatelse - Fasadeendring, Riving av deler av bygg - Marnetveien 49 - Eiendom 62/663	J	Magne Danielsen
BYG	5151/2026	543/26	DS	28.04.2026	Endringstillatelse - Thorsøveien 135 - Eiendom 688/3	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5160/2026	545/26	DS	30.04.2026	Tillatelse - Rive eksisterende terrasse/ny terrasse, Nytt tilbygg - Gluppeveien 25 - Eiendom 210/364	J	Cato Andre Olsen
BYG	5165/2026	547/26	DS	28.04.2026	Igangsettingstillatelse trinn 1 - Bruksendring og ombygging fra infanterikaserne til hotell - Kasernegaten 47 - Eiendom 302/51	J	Thomas Ruyter
BYG	5177/2026	549/26	DS	30.04.2026	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Leiegata 22A - Eiendom 203/214	J	Svein A. Simensen
BYG	5204/2026	552/26	DS	30.04.2026	Tillatelse - Installasjon av brannalarm - Agentgaten 3 - Eiendom 300/1612	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	5209/2026	553/26	DS	30.04.2026	Tillatelse - Fasadeendring - Storgata 10 - Eiendom 300/1185	J	Trond Berg Mathisen
BYG	5214/2026	554/26	DS	28.04.2026	Tillatelse - Oppgradering av brannsikring for lagerbygg - Kampenveien 1 - Eiendom 205/51/139	J	Thomas Ruyter
BYG	5231/2026	557/26	DS	07.05.2026	Igangsettingstillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Fasadeendring, Tilbygg over 50 m² - Oredalsåsen 37 - Eiendom 210/1303	J	Magne Danielsen
BYG	5236/2026	558/26	DS	28.04.2026	Ferdigattest - Trappeheis - Bergfrueveien 12A - Eiendom 729/53	J	Kajal Hamad
BYG	5241/2026	559/26	DS	22.05.2026	Tillatelse til dispensasjon - mindre utvidelse av brygge - eiendom 118/1	J	Astrid Meek
BYG	5251/2026	560/26	DS	04.05.2026	Tillatelse - Oppføring av ny enebolig - Eskils vei 12 - Eiendom 711/83	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5256/2026	561/26	DS	30.04.2026	Ferdigattest - Endring av vaskerom til bad og endring av bod til soverom - Embetsveien 3 - Eiendom 213/145	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	5264/2026	562/26	DS	29.04.2026	Rammetillatelse - Gjenoppføring av boliger etter brann - Rommeveien 11 og 15 - Eiendom 613/21 og 613/97	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5277/2026	563/26	DS	28.04.2026	Tillatelse - Skilt/reklame - større enn 6,5 m² - fasade - Wilbergjordet 10 - Eiendom 208/1591	J	Silvia Rossing
BYG	5282/2026	564/26	DS	30.04.2026	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Vestre Oksrødkilen 3 - Eiendom 63/4/26	J	Ulf Roppestad
BYG	5286/2026	565/26	DS	29.04.2026	Ferdigattest - Endring - våtrom, Fasadeendring, Riving av deler av bygg - Harestien 12 - Eiendom 212/188	J	Cato Andre Olsen
BYG	5298/2026	566/26	DS	29.04.2026	Ferdigattest - Tilbygg til bolig - Roald Amundsens vei 175B - Eiendom 615/1/71	J	Margrethe Nødtveidt

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	5299/2026	567/26	DS	30.04.2026	Tillatelse - Bruksendring av 2. etasje - Sofus Sørensens Vei 5 - Eiendom 422/416	J	Svein A. Simensen
BYG	5311/2026	568/26	DS	29.04.2026	Ferdigattest - Tilbygg inntil 50 m² - Søndre Rekvin 1 - Eiendom 433/105	J	Magne Danielsen
BYG	5317/2026	569/26	DS	29.04.2026	Ferdigattest - Tilbygg - Dispensasjon fra byggegrense - Haldenveien 108 - Eiendom 658/1	J	Kajal Hamad
BYG	5328/2026	570/26	DS	07.05.2026	Igangsettingstillatelse - Oppføring av to tomannsboliger med to frittstående boder - Kong Sverres Vei 13 - Eiendom 601/45/49	J	Magne Danielsen
BYG	5347/2026	571/26	DS	30.04.2026	Ferdigattest - Garasje - Ferdigattest - Løvli Terrasse 42 - Eiendom 602/74	J	Ulf Roppestad
BYG	5385/2026	572/26	DS	04.05.2026	Ferdigattest - Bruksendring - Sarpsborgveien 414 - Eiendom 613/53	J	Magne Danielsen
BYG	5387/2026	573/26	DS	04.05.2026	Tillatelse - Utskifting av eksisterende heis - Stabburveien 22 - Eiendom 201/95	J	Silvia Rossing
BYG	5404/2026	574/26	DS	04.05.2026	Tillatelse - Riving av gammelt gartneri - Dr.Opsands vei 11 - Eiendom 205/197	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5413/2026	575/26	DS	04.05.2026	Endringstillatelse - Nybygg - boligformål - Einerbærveien 5 - Eiendom 213/435	J	Heidi Kaspersen
BYG	5431/2026	577/26	DS	04.05.2026	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Joruns Vei 5 - Eiendom 210/410/1046	J	Svein A. Simensen
BYG	5435/2026	578/26	DS	04.05.2026	Ferdigattest - Bruksendring - Åslia 6 - Eiendom 603/43	J	Svein A. Simensen
BYG	5439/2026	580/26	DS	07.05.2026	Dispensasjon og tillatelse - Tilbygg til bolig over 2 plan - Trangsmyr 2 - Eiendom 685/70	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5440/2026	581/26	DS	04.05.2026	Tillatelse - Rive gammel pipe, montere ny isolert stålpipe - Skjæløyveien 46 - Eiendom 118/194	J	Svein A. Simensen
BYG	5441/2026	582/26	DS	04.05.2026	Tillatelse - Nybygg - fritidsbolig - Golfsvingen 37 - Eiendom 100/53	J	Astrid Meek
BYG	5444/2026	583/26	DS	30.04.2026	Tillatelse - Ny virksomhetsskilt - XL Bygg - Strykerveien 5 - Eiendom 610/250	J	Kajal Hamad
BYG	5447/2026	584/26	DS	30.04.2026	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Skjellumåsen 15	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	5472/2026	585/26	DS	05.05.2026	Rammetillatelse - Ombygging av bolighus - Ridehusgata 6 - Eiendom 300/1002	J	Thomas Ruyter
BYG	5477/2026	586/26	DS	04.05.2026	Ferdigattest - Bruksendring av underetasje - Fasadeendring - Berjmannsveien 22 - Eiendom 670/10	J	Kajal Hamad
BYG	5482/2026	587/26	DS	04.05.2026	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Enhuskilveien 83 - Eiendom 425/3/270	J	Cato Andre Olsen
BYG	5492/2026	588/26	DS	04.05.2026	Ferdigattest - Tilbygg med ekstra soverom - Slevik allé 7 - Eiendom 64/259	J	Cato Andre Olsen
BYG	5517/2026	589/26	DS	04.05.2026	Tillatelse - Nybygg - boligformål - Blåsoppveien 28 - Eiendom 64/615	J	Erik Stumberg
BYG	5520/2026	590/26	DS	04.05.2026	Tillatelse - Skilt/reklame - mindre enn 6,5 m² - fasade - Stortorvet 1 - Eiendom 300/1208	J	Silvia Rossing
BYG	5523/2026	591/26	DS	04.05.2026	Ferdigattest - Permanent plassering av tidligere midlertidig paviljong ved Rød skole - Eiendom 424/9	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5536/2026	592/26	DS	04.05.2026	Ferdigattest - Bruksendring andre bygg, Endring - brannskille - Anisveien 3 - Eiendom 53/289	J	Erik Stumberg
BYG	5540/2026	593/26	DS	07.05.2026	Tillatelse - Anneks i tilknytning til fritidsboligen - Helleskilveien 25 - Eiendom 62/227	J	Astrid Meek
BYG	5542/2026	594/26	DS	05.05.2026	Igangsettingstillatelse trinn 3 - Etablering av elvepromenade med tilhørende bygninger, etablering av kyststi med lekeplass og fuglekikkertårn i Ballastparken samt opparbeiding av vei, gangvei og turvei - Glomboveien 2 - Eiendom 424/407	J	Thomas Ruyter
BYG	5558/2026	595/26	DS	04.05.2026	Midlertidig brukstillatelse - Konstruksjon, Nybygg - annet over 70 m², Parkeringsplass, Riving av hele bygg - Bruket 23 - Eiendom 48/261	J	Thomas Ruyter
BYG	5562/2026	596/26	DS	06.05.2026	Ferdigattest - Ny bolig - Ferdigattest - Nedre Bommen 8 - Eiendom 426/203	J	Astrid Meek
BYG	5612/2026	597/26	DS	06.05.2026	Ferdigattest - Påbygg, Fasadeendring - Vannskilleveien 13B - Eiendom 207/53	J	Kajal Hamad

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	5615/2026	598/26	DS	07.05.2026	Ferdigattest - Påbygg til bolig, ny inngang og trappeløp til 2.etg, ny veranda - Dr.Nilsens Vei 14 - Eiendom 610/217	J	Magne Danielsen
BYG	5625/2026	599/26	DS	11.05.2026	Ferdigattest - Bedriftsveien 2B - Eiendom 45/1/61	J	Astrid Meek
BYG	5626/2026	600/26	DS	06.05.2026	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Gamleveien 6 - Eiendom 208/13/44	J	Ulf Roppestad
BYG	5628/2026	601/26	DS	08.05.2026	Tillatelse - Fasadeendring og tilbygg - Autogaten 28 - Eiendom 610/27	J	Cato Andre Olsen
BYG	5629/2026	602/26	DS	12.05.2026	Tillatelse - Opprettelse av ny grunneiendom - Paaskestien 23 A og B - Eiendom 422/120	J	Nina Slavica Bazler
BYG	5630/2026	603/26	DS	07.05.2026	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Storgata 19 - Eiendom 300/1194/0/11	J	Trond Berg Mathisen
BYG	5638/2026	604/26	DS	11.05.2026	Igangsettingstillatelse - Oppføring av tilbygg vinterhage og nytt uthus med garasje - Skredderveien 10 - Eiendom 202/118	J	Magne Danielsen
BYG	5640/2026	605/26	DS	07.05.2026	Ferdigattest - Trinebakken 11 - Eiendom 439/212	J	Astrid Meek
BYG	5645/2026	606/26	DS	06.05.2026	Tillatelse - Arealoverføring - Bilettveien 4 - Eiendom 208/893 og 208/848	J	Heidi Kaspersen
BYG	5659/2026	608/26	DS	07.05.2026	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Leiegata 22A - Eiendom 203/214	J	Svein A. Simensen
BYG	5688/2026	610/26	DS	11.05.2026	Tillatelse - Opprettelse av ny grunneiendom til fritidsbebyggelse - Skjellumveien 17 - Eiendom 66/418	J	Heidi Kaspersen
BYG	5689/2026	611/26	DS	11.05.2026	Endringstillatelse - Oppføring av nytt tilbygg for etablering av bilforretning - Stabburveien 6 - Eiendom 201/120	J	Thomas Ruyter
BYG	5691/2026	612/26	DS	11.05.2026	Tillatelse - Dispensasjon - Riving av eksisterende garasje og oppføring av ny garasje med bod - Thorbjørnrødveien 16 - Eiendom 14/5	J	Heidi Kaspersen
BYG	5692/2026	613/26	DS	13.05.2026	Dispensasjon - Skolebakken 11	J	Astrid Meek
BYG	5697/2026	614/26	DS	06.05.2026	Igangsettingstillatelse for deler av tiltaket - Riving/nybygg hytte, samt etablering av stikkledninger - Futerødveien 22 - Eiendom 437/3/18	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5709/2026	615/26	DS	08.05.2026	Tillatelse - Støttemur med rekkverk - Rolvsøyveien 382 - Eiendom 728/29	J	Kajal Hamad
BYG	5710/2026	616/26	DS	13.05.2026	Rammetillatelse - Nybygg - boligformål, Riving av hele bygg - Nordliveien 8B - Eiendom 422/526	J	Heidi Kaspersen
BYG	5712/2026	617/26	DS	13.05.2026	Tillatelse - Endring av bygg - hovedombygging, Tilbygg - Furukollen 1 - Eiendom 49/194	J	Magne Danielsen
BYG	5716/2026	618/26	DS	08.05.2026	Midlertidig brukstillatelse - Rødsmyraskogen 39 - Eiendom 424/219	J	Astrid Meek
BYG	5744/2026	619/26	DS	07.05.2026	Tillatelse - Etablering av ny boenhet i eksisterende bygningsmasse i 2. etasje - Anton Rosings vei 10 - Eiendom 303/20	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5770/2026	620/26	DS	11.05.2026	Dispensasjon og rammetillatelse - Oppføring av tre boenheter med felles carport - Fridtjof Nansens vei 16 B - Eiendom 208/1809	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5781/2026	621/26	DS	11.05.2026	Ferdigattest - Nytt utvendig anlegg for vann og avløpg - Toldbodgaten 34 - Eiendom 302/36	J	Magne Danielsen
BYG	5787/2026	622/26	DS	07.05.2026	Endringstillatelse - Nybygg - boligformål - Einerbærveien 5 - eiendom 213/435	J	Heidi Kaspersen
BYG	5793/2026	624/26	DS	13.05.2026	Tillatelse - Riving/ny garasje - Solbuktaveien 33 - Eiendom 62/168	J	Erik Stumberg
BYG	5805/2026	625/26	DS	08.05.2026	Ferdigattest - Ambjørnrødveien bofellesskap - Ambjørnrødveien 75 - Eiendom 213/267	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	5810/2026	626/26	DS	08.05.2026	Tillatelse - Oppføring av nytt ildsted - Sandvikaveien 8 - Eiendom 425/201	J	Cato Andre Olsen
BYG	5845/2026	628/26	DS	11.05.2026	Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket - Ombygging/fasadeendring av Østsiden Klubbhus (Østsiden Idrettslag) Lundheimveien 6 - Eiendom 303/627	J	Margrethe Nødtveidt

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	5866/2026	629/26	DS	12.05.2026	Igangsettingstillatelse nr. 2 for resten av tiltaket - Nybygg - boligformål - Brønnerødåsen 59 (Tomt nr. 15) - Eiendom 211/91	J	Erik Stumberg
BYG	5912/2026	631/26	DS	13.05.2026	Ferdigattest - Bruksendre garasje - Gjenveien 10A - Eiendom 640/35	J	Svein A. Simensen
BYG	5916/2026	632/26	DS	12.05.2026	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Farmanns gate 18A - Eiendom 300/449	J	Ulf Roppestad
BYG	5920/2026	633/26	DS	11.05.2026	Igangsettingstillatelse - Bruksendring andre bygg - Eiendom 300/1198	J	Silvia Rossing
BYG	5939/2026	634/26	DS	11.05.2026	Ferdigattest - Riving/nybygg bolig - Vestengaten 31 - Eiendom 625/12/38	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5941/2026	635/26	DS	11.05.2026	Ferdigattest - Riving/nybygg bolig - Husebyveien 75 - Eiendom 82/14	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5942/2026	636/26	DS	13.05.2026	Ferdigattest - Minirenseanlegg - Ørmenåsen 6 - Eiendom 8/2	J	Erik Stumberg
BYG	5945/2026	637/26	DS	13.05.2026	Ferdigattest - Rive eksisterende hytte og anneks - Gjenoppføre ny hytte - Djupekloveien 168 - Eiendom 63/173	J	Astrid Meek
BYG	5959/2026	638/26	DS	12.05.2026	Igangsettingstillatelse - Midlertidig bruksendring av eksisterende lagerhall til treningssenter - Selma Nygreens Vei 4 - Eiendom 423/121	J	Thomas Ruyter
BYG	5963/2026	639/26	DS	13.05.2026	Tillatelse - Tilbygg til bolig - Bjerkelundsveien 48A - Eiendom 50/6	J	Astrid Meek
BYG	5968/2026	640/26	DS	13.05.2026	Tillatelse - Utvendige vann- og avløpsledninger - Bjerkelunden 15 - Eiendom 63/4/108	J	Astrid Meek
BYG	5970/2026	641/26	DS	12.05.2026	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Storgata 23	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	5973/2026	642/26	DS	18.05.2026	Midlertidig brukstillatelse - Bruksendring - Nygaardsgata 42 - Eiendom 300/900	J	Trond Berg Mathisen
BYG	5977/2026	643/26	DS	13.05.2026	Tillatelse - Bruksendring av underetasje - Kong Sverres Vei 15B - Eiendom 601/302	J	Svein A. Simensen
BYG	6006/2026	645/26	DS	13.05.2026	Ferdigattest - Fasadeendring og bruksendring - Spinellveien 29B - Eiendom 603/107	J	Cato Andre Olsen
BYG	6013/2026	646/26	DS	13.05.2026	Svar - Avklaringer før eventuell innsending av endringssøknad - Oscar Schies vei 3 - eiendom 303/851	J	Cato Andre Olsen
BYG	6023/2026	647/26	DS	21.05.2026	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Sandbækveien 8 - Eiendom 210/1615	J	Cato Andre Olsen
BYG	6027/2026	648/26	DS	13.05.2026	Midlertidig brukstillatelse - Bruksendring andre bygg - Eiendom 300/1198	J	Silvia Rossing
BYG	6033/2026	649/26	DS	13.05.2026	Ferdigattest - Riving - nybygg - tilbygg - endring - Strandveien 1 og 3 - Eiendom 737/13	J	Tor Midtvåge
BYG	6034/2026	650/26	DS	19.05.2026	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett som prosjekterende - Tilbygg/påbygg og ombygging av bolig - Oredalsåsen 6	J	Kariann Magnussen
BYG	6055/2026	651/26	DS	13.05.2026	Ferdigattest - Tilbygg inntil 50 m² - Bellevue 1 - Eiendom 300/1106	J	Silvia Rossing
BYG	6056/2026	652/26	DS	15.05.2026	Ferdigattest - Tilbygg inntil 50 m² - Gros Vei 8 - Eiendom 212/3/173	J	Ulf Roppestad
BYG	6058/2026	653/26	DS	13.05.2026	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Tuesgate 10B	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	6070/2026	655/26	DS	13.05.2026	Midlertidig brukstillatelse - Fasadeendring, Tilbygg over 50 m² - Normanns vei 18 - Eiendom 424/252	J	Heidi Kaspersen
BYG	6078/2026	656/26	DS	13.05.2026	Igangsettingstillatelse - Veiserviceanlegg med MaxBurger-restaurant og ladestasjonsanlegg - Storveien 1A - Eiendom 45/20	J	Caroline Marie Johansen
BYG	6079/2026	657/26	DS	13.05.2026	Ferdigattest - Ny enebolig med integrert garasje - Brønnerødtoppen - Eiendom 211/93	J	Caroline Marie Johansen
BYG	6095/2026	658/26	DS	13.05.2026	Tillatelse - Arealoverføring - Eiendom 48/67 og 48/371	J	Heidi Kaspersen
BYG	6098/2026	659/26	DS	13.05.2026	Ferdigattest - Vikaneveien 479 - Eiendom 90/15	J	Astrid Meek

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	6103/2026	660/26	DS	13.05.2026	Igangsettingstillatelse - Oppføring av Arena Fredrikstad - Dokka 2 - Eiendom 423/204	J	Thomas Ruyter
BYG	6106/2026	661/26	DS	13.05.2026	Tillatelse - Tilbygg og bruksendring - Østheimveien 8 - Eiendom 303/1216	J	Kajal Hamad
BYG	6118/2026	662/26	DS	13.05.2026	Igangsettingstillatelse - Tilbygg til fritidsbolig og nytt anneks - Eiendom 55/6/78	J	Astrid Meek
BYG	6120/2026	663/26	DS	13.05.2026	Ferdigattest - Riving av eksisterende hytte og oppføring av ny hytte - Fotenveien 25 - Eiendom 60/384	J	Astrid Meek
BYG	6131/2026	664/26	DS	20.05.2026	Ferdigattest - Oppføring av nytt anneks - Trolldalen 43 - Eiendom 432/21	J	Cato Andre Olsen
BYG	6153/2026	665/26	DS	18.05.2026	Ferdigattest - Tilbygg - Rive eksisterende terrasse og bygge nytt - Nabbetorpveien 129A - Eiendom 303/770	J	Kajal Hamad
BYG	6168/2026	666/26	DS	18.05.2026	Tillatelse - Fasadeendring - Tilbygg - Strålsundveien 10 - Eiendom 427/22	J	Heidi Kaspersen
BYG	6202/2026	667/26	DS	20.05.2026	Tillatelse - Opprettelse av ny grunneiendom til fritidsbolig - Omforming av eksisterende eiendommer - Eiendom 62/237, 62/137, 62/194 og 62/236	J	Heidi Kaspersen
BYG	6210/2026	668/26	DS	18.05.2026	Tillatelse - Fasaeendring - veranda - Lervikbakken 3 - Eiendom 119/172	J	Cato Andre Olsen
BYG	6211/2026	669/26	DS	21.05.2026	Tillatelse - Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Bruksgata 3 - Eiendom 303/92	J	Svein A. Simensen
BYG	6235/2026	672/26	DS	20.05.2026	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Orions vei 12 - Eiendom 727/138	J	Ulf Roppestad
BYG	6238/2026	673/26	DS	20.05.2026	Ferdigattest - Bruksendring av kjeller - Tilbygg - Raumagata 10 - Eiendom 303/906	J	Cato Andre Olsen
BYG	6239/2026	674/26	DS	20.05.2026	Ferdigattest - Bruksendring av kjeller og oppføring av ett tilbygg intill 50m² - Moltebergveien 1 - Eiendom 641/27	J	Ulf Roppestad
BYG	6254/2026	675/26	DS	19.05.2026	Anmodning om redegjørelse - Paul Holmsens Vei 31 - Eiendom 209/303	J	Cato Andre Olsen
BYG	6269/2026	676/26	DS	19.05.2026	Ferdigattest - Bruksendring fra forretning til lager/verksted - Hans Nielsen Hauges vei 1 - Eiendom 737/310	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	6278/2026	678/26	DS	22.05.2026	Ferdigattest - Bruksendring av underetasje - Kong Sverres Vei 15B - Eiendom 601/302	J	Svein A. Simensen
BYG	6279/2026	679/26	DS	20.05.2026	Endringstillatelse - Etablering av prosesjonsvei/opprusting av utomhusanlegg - Gamle Kirkevei 8 - Eiendom 207/1	J	Trond Berg Mathisen
BYG	6282/2026	680/26	DS	22.05.2026	Tillatelse - Vesentlig terrenginngrep - Veumveien 126 - Eiendom 212/1	J	Erik Stumberg
BYG	6284/2026	681/26	DS	20.05.2026	Ferdigattest - Tilbygg til hytte - Vikerhavna 14A - Eiendom 55/6/175	J	Astrid Meek
BYG	6294/2026	682/26	DS	20.05.2026	Ferdigattest - Riving/oppføring av ny bolig - Ferdigattest - Skjæløyveien 4 - Eiendom 118/138	J	Astrid Meek
BYG	6296/2026	683/26	DS	22.05.2026	Tillatelse - Endring av bygg - annet, Fasadeendring, Tilbygg inntil 50 m² - Buskogen 41 - Eiendom 426/148	J	Kajal Hamad
BYG	6303/2026	684/26	DS	22.05.2026	Orientering - Bytte ut vindu med verandadør - Nabbetorpveien 112 - Eiendom 303/752	J	Cato Andre Olsen
BYG	6307/2026	685/26	DS	19.05.2026	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Lervikveien 130 - Eiendom 119/111	J	Svein A. Simensen
BYG	6334/2026	686/26	DS	20.05.2026	Endringstillatelse - Kaholmen 7 - Eiendom 429/7/134	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	6339/2026	687/26	DS	19.05.2026	Ferdigattest - Oppføring av stålskorstein - Husvikveien 12A - Eiendom 695/16	J	Magne Danielsen
BYG	6368/2026	688/26	DS	22.05.2026	Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av tomannsbolig - Sanengveien 1 - Eiendom 206/309	J	Tor Midtvåge
BYG	6410/2026	689/26	DS	22.05.2026	Tillatelse - Støttemur - Oredalsstien 12 - Eiendom 210/1346	J	Ulf Roppestad
BYG	6415/2026	690/26	DS	21.05.2026	Midlertidig brukstillatelse - Konstruksjon, Parkeringsplass, Riving av hele bygg - Odden - Eiendom	J	Colm Jeremiah O'Brien

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
					423/2		
BYG	6416/2026	691/26	DS	20.05.2026	Tillatelse - Riving av tanker - Svaneveien 51 - Eiendom 736/51	J	Thomas Ruyter
BYG	6427/2026	692/26	DS	22.05.2026	Midlertidig brukstillatelse - Bruksendring av kjeller - Bjerkelundsveien 10A - Eiendom 49/1/262	J	Svein A. Simensen
BYG	6434/2026	693/26	DS	21.05.2026	Igangsettingstillatelse trinn 4 - Oppføring av 4 boligblokker med tilhørende parkeringskjeller og utearealer - Glomboveien 2 - Eiendom 424/486	J	Thomas Ruyter
BYG	6438/2026	694/26	DS	22.05.2026	Ferdigattest - Tilbygg inntil 50 m² - Eiendom 212/341	J	Heidi Kaspersen
BYG	6440/2026	695/26	DS	22.05.2026	Tillatelse - Oppføring av ny stålpipe - Slevikstranda 51 - Eiendom 64/67	J	Svein A. Simensen
BYG	6491/2026	697/26	DS	26.05.2026	Tillatelse - Oppføring av veranda, Endring av fasade - Sponheimveien 5 - Eiendom 210/1275	J	Cato Andre Olsen
BYG	6533/2026	698/26	DS	22.05.2026	Vedtak om å frata ansvarsrett - Oppføring av fritidsbolig - Østre Torgauten vei 65	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	6539/2026	699/26	DS	26.05.2026	Rammetillatelse - Nybygg - boligformål - Eiendom 211/90	J	Emma Linnea Sommer Kristiansen
BYG	6544/2026	700/26	DS	22.05.2026	Midlertidig brukstillatelse - Graving og legging av VA-anlegg - Sønningveien 39 - Eiendom 116/86	J	Caroline Marie Johansen
BYG	6552/2026	701/26	DS	22.05.2026	Endringstillatelse - Oppføring av ny bebyggelse med 27 boenheter - Eiendom 300/1067	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	6553/2026	702/26	DS	26.05.2026	Ferdigattest - Reparasjon av parkeringskjeller - Kirkebrygga 2-4 - Eiendom 300/865	J	Thomas Ruyter
BYG	6571/2026	703/26	DS	22.05.2026	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Grimstadveien 77	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	6573/2026	704/26	DS	22.05.2026	Ferdigattest - Bruksendring av kjeller - Enghaugen 6 - Eiendom 66/91	J	Cato Andre Olsen
BYG	6574/2026	705/26	DS	22.05.2026	Ferdigattest - Nybygg - annet inntil 70 m² - Torsnesveien 48B - Eiendom 303/1128	J	Cato Andre Olsen
BYG	6576/2026	706/26	DS	22.05.2026	Tillatelse - Endring - brannskille - Mariusbakken 1 - Eiendom 112/103	J	Astrid Meek
BYG	6592/2026	707/26	DS	22.05.2026	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Veidebakken 11 - Eiendom 422/206	J	Svein A. Simensen
BYG	6598/2026	708/26	DS	22.05.2026	Igangsettingstillatelse - Våningshus (enebolig) - Grimstadveien 77 - Eiendom 675/1	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	6607/2026	709/26	DS	22.05.2026	Tillatelse - Rehabilitering av skorstein - Ymersvei 6 - Eiendom 610/401	J	Cato Andre Olsen
BYG	6619/2026	710/26	DS	22.05.2026	Tillatelse - Bruksendring fra bod til soverom - Veidegrenda 28 - Eiendom 422/211	J	Ulf Roppestad
BYG	6626/2026	711/26	DS	22.05.2026	Ferdigattest - Tremannsbolig (rekkehus) i to etasjer - Kirkeveien 5A - Eiendom 728/211	J	Magne Danielsen
BYG	6651/2026	714/26	DS	22.05.2026	Ferdigattest - Tilbygg over 50 m² - Lervikveien 99 - Eiendom 119/53	J	Heidi Kaspersen
BYG	6663/2026	715/26	DS	26.05.2026	Ferdigattest - Riving/fasadeendring - Bossumveien - Eiendom 100/5	J	Erik Stumberg
BYG	6664/2026	716/26	DS	22.05.2026	Ferdigattest - Oppføre garasje - Vikaneveien 443 - Eiendom 85/91	E	Erik Stumberg
BYG	6687/2026	719/26	DS	26.05.2026	Tillatelse - Ny pipe - Bakken 10 - Eiendom 611/58	F	Cato Andre Olsen
BYG	6723/2026	720/26	DS	26.05.2026	Tillatelse - Riving av bygning K61 - Dokka 1 - Eiendom 423/167	J	Thomas Ruyter
BYG	6733/2026	722/26	DS	26.05.2026	Tillatelse - Utvendig vann- og avløp til fritidsbolig - Skjærvikenveien 15 - Eiendom 660/168	F	Margrethe Nødtveidt

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2024/17827
Dokumentnr.: 3
Løpenr.: 134717/2026
Klassering: L40

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	04.06.2026	49/26
Formannskapet	11.06.2026	
Bystyret	18.06.2026	

Evaluering av prøveprosjekt for avslagssaker i plan- og byggesaks-behandlingen

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:
1. Prøveprosjektet hvor alle plan- og byggesaker med avslag fra administrasjonen har blitt framlagt for politisk behandling, avsluttes.

Sammendrag
Planutvalget *uttaler* seg i saken.

Bystyret vedtok i sak 196/2024 et prøveprosjekt hvor alle plan- og byggesaker med administrativ innstilling om avslag skulle fremmes til politisk behandling.

I løpet av prøveperioden har planutvalget behandlet 17 saker med innstilling om avslag. Utvalget har endret utfallet i 8 av disse sakene. 4 av de endrede vedtakene er påklaget, hvorav statsforvalteren har omgjort 3 vedtak, mens 1 fortsatt er til behandling. Det er også gjennomført befaring i nær halvparten av sakene.

Evalueringen viser at ordningen har medført økt ressursbruk i administrasjonen, lengre saksbehandlingstid og et anslått gebyrtap på om lag 90 000 kroner.

Kommunedirektøren vurderer at ulempene ved ordningen samlet sett veier tyngre enn fordelene, og anbefaler at prøveprosjektet avsluttes og at tidligere praksis gjeninnføres.

Vedlegg

Vedlegg:
1 Vedlegg 1 Oversikt over saker

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Reglement for delegering, innstilling og folkevalgte organer

Saksopplysninger

Bystyret vedtok følgende i sak 196/2024:

- Som et prøveprosjekt skal alle plan- og byggesaker som innstilles med avslag fra kommunedirektøren, fremlegges til politisk behandling. Prøveprosjektet har en varighet på 12 måneder.
- Kommunedirektøren skal ved prøveprosjektets utløp, fremlegge en rapport hvor konsekvenser av endringen belyses.

Siden prøveprosjektet ble iverksatt har planutvalget fått 17 saker innstilt med avslag fra kommunedirektøren til behandling.

En gjennomgang av disse 17 sakene viser at:
- Planutvalget endret utfall i 8 saker
- Av disse 8 sakene ble 4 påklaget
- Vedtaket i 3 av de 4 påklagede sakene har blitt endret av statsforvalter. Den siste saken vil bli sent til behandling i planutvalget 4. juni 2026
- Det har vært gjennomført/planlegges gjennomført befaring i forbindelse med behandlingen av 9 saker.

Kommunedirektøren anslår at kommunen har tapt ca 90 000 kroner i tapte gebyrer grunnet endret praksis.

Se vedlegg 1

Relevante bestemmelser
Reglement for delegering, innstilling og folkevalgte organer

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Vedtaket har medført at det brukes mer ressurser i administrasjonen for å forberede saker til politisk behandling. Beregninger viser at kommunen har tapt ca 90 000 kroner i gebyrer grunnet prøveprosjektet. Dersom prøveprosjektet avsluttes vil det frigjøres saksbehandlerkapasitet og det er det grunn til å anta at gebyrtapet minker.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
At plan- og byggesaker som innstilles negativt fra administrasjonen skal framlegges til politisk behandling har medført at det tar lenger tid å ferdigbehandle saker, noe som har medføre at innbyggere og foretak har måtte vente lenger på å få sin sak avgjort.

Dersom opprinnelig praksis gjeninnføres er det grunn til å anta at saksbehandlingstiden forkortes, noe som innebærer at innbyggere og foretak raskere vil få avgjort sine saker.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdert for uttalelser i rådene
Ikke relevant for saken.

Vurdering
Formålet med prøveprosjektet har vært å styrke den politiske involveringen i plan- og byggesaker hvor administrasjonen har innstilt på avslag.

Erfaringene fra prøveperioden viser at planutvalget har valgt å endre administrasjonens innstilling i en relativt høy andel av sakene. Dette indikerer at tiltaket har bidratt til økt politisk påvirkning i enkeltsaker. Samtidig viser gjennomgangen at flere av disse vedtakene er blitt påklaget, og at statsforvalteren i flere tilfeller har omgjort kommunens vedtak. Dette kan tyde

på økt risiko for vedtak som ikke er tilstrekkelig i tråd med gjeldende regelverk eller overordnet praksis.

Prøveprosjektet har også hatt konsekvenser for saksbehandlingstid og ressursbruk. Når saker som etter administrativ vurdering ikke oppfyller kravene i plan- og bygningslovgivningen likevel fremmes til politisk behandling, medfører dette økt arbeidsbelastning både i administrasjonen og for de politiske utvalgene. I tillegg har det vært behov for befaring i et betydelig antall saker, noe som bidrar til ytterligere økt ressursbruk.

Økonomisk har prøveprosjektet medført et anslått gebyrtap på om lag 90 000 kroner. Selv om dette isolert sett er et begrenset beløp, illustrerer det at ordningen har økonomiske konsekvenser og kan bidra til mindre effektiv ressursutnyttelse.

Kommunedirektøren vurderer samlet sett at ulempene ved ordningen veier tyngre enn fordelene knyttet til økt politisk behandling av enkeltsaker.

Alternative løsninger
Prøveprosjektet gjøres permanent og iverksettes i driften, og delegeringsreglementet endres.

Konklusjon
Kommunedirektøren tilrår at prøveprosjektet avsluttes.

Vedlegg 1

Adresse	Bortfall gebyrer totalt	Bortfall pga beh PU	Dispensasjon	Befaring	Endret utfall i PU	Påklagd	Påklagd av	Endret utfall i PU (Klagesak)	Endelig/(foreløpig) utfall	Endret utfall hos Statsf	Avsluttet
Slevikstranda 77 (Slevik batteri) - Oppføring av ny brygge	77 220		Ja	Nei	Nei	Nei			Avslått		Ja
Furuholtveien 28 - Oppretting av grunneiendom	41 000	20 500	Ja	Ja	Ja	Ja	Naboer	Nei	(Godkjent)	Ja	Ja
Tyrihjellveien 26B - Eiendom 601/307 - Delesøknad	23 200		Nei	Ja	Nei	Ja	Tiltaksh.	Nei	Avslått	Nei	Ja
Grüners Gate 3 - Eiendom 303/368 - Påbygg/ark på tak, tilbygg/vinterhage, bruksendring av kjeller	0		Nei	Nei	Nei	Nei			Avslått		Ja
Kongsbergveien 5 - Tilbygg til garasje	0		Ja	Ja	Ja	Nei			Godkjent		Ja
Saltnesstranda 2A - Eiendom 125/5 - Delesøknad	22 810		Ja	Ja	Ja	Ja	Statsf.	Nei	(Godkjent)	Ja	Ja
Langøyveien 186 - Riving nybygg/hytte "Kråkerøyhytte"	70 300	35 150	Ja	Ja	Ja	Ja	Østf fylk	Nei	Opphevet	Ja	Nei
Ilaveien 51 - Bruksendring av garasje	0		Ja	Nei	Nei	Ja	Tiltaksh.	Nei	(Avslått)		Nei
Kråkerøyveien 130 - Eiendom 426/61 - Garasje gjort om til gjestehus	12 150	12 150	Ja	Nei	Nei	Nei			Avslått		Ja
Kaholmen 61 – Eiendom 429/101	0		Ja	Nei	Nei	Ja	Tiltaksh.	Nei	Avslått	Nei	Ja
Kråkerøyveien 37 – Eiendom 440/385	47 900	23 950	Nei	Ja	Nei	Nei			Avslått		Ja
Stabburveien 18 - Eiendom 201/133 - Etablering av ny politistasjon	0	0	Ja	Ja	Ja	Ja	Østf fylk		(Godkjent)		Nei
Dikeveien 4 - Eiendom 738/73 - Oppføring av nytt bygg for handel av plasskrevende varer -endringstillatelse	0	0	Ja	Nei	Ja	Nei			Godkjent		Ja
Hans Nielsen Hauges vei 1 - Eiendom 737/310 - Bruksendring andre bygg, Riving av deler av bygg, Fasadeendring	0	0	Ja	Nei	Ja	Nei			Godkjent		Ja
Vestre Myråsen 52 - Tilbygg til fritidsbolig og rivning av bod	20 700	0	Ja	Ja	Ja						Nei
FMV - Eiendom 423/121 - Riving av anlegg	0	0	Ja	Nei	Nei						Nei
Sturødveien 5 - Eiendom 55/299 - Nybygg - Oppføring av ny fritidsbolig	0	0	Ja	Ja							Nei
	315 280	91 750									

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2020/21929
Dokumentnr.: 75
Løpenr.: 70589/2026
Klassering: L12

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	04.06.2026	50/26
Bystyret	18.06.2026	

Forslag til detaljregulering for Fv. 381 Utbedring Seppoveien/Evenrødveien

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å gi følgende innstilling til bystyret:

1. I samsvar med plan- og bygningsloven §12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for fylkesvei 381 utbedring av Seppoveien/Evenrødveien, nasjonal arealplanID 3107 1197, plankart datert 16.05.2025 sist revidert 23.04.2026, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 20.08.2023 sist revidert 06.05.2026.

Sammendrag
Reguleringsplanen omfatter fylkesvei 381 Seppoveien og Evenrødveien fra like nord for gamle Evenrød skole til krysset mellom fv. 381 og fv. 112. Strekningen er ca. 6,7 km lang. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utbedringstiltak på og langs fv. 381. Eksisterende veigrunn er for smal for de planlagte tiltakene på store deler av strekningen. Reguleringsplanen omfatter nødvendige arealer for å kunne gjennomføre foreslåtte tiltak.

Prosjektet er et vedlikeholds- og utbedringsprosjekt. Det betyr at prosjektet skal gjenopprette standarden veien er bygget for. Med det som utgangspunkt legges det opp til å beholde eksisterende veibredde og -geometri.

Planforslaget har vært utlagt til høring og offentlig ettersyn i perioden 16.06.2025-26.08.2025. Som en oppfølging av Statsforvalterens uttalelse til planforslaget, er det utarbeidet matjordplan og klimagassregnskap.

Planforslaget har vært gjenstand for en omfattende og grundig vurdering etter høring og offentlig ettersyn. Justeringer som er foretatt anses ikke å være så vesentlige at det er nødvendig med nytt offentlig ettersyn. Det foreligger ingen innsigelser mot planforslaget fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget godkjennes.

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Plankart datert 16.05.2025, sist revidert 23.04.2026
3 Reguleringsbestemmelser datert 20.08.2023, sist revidert 06.05.2026
4 Planbeskrivelse datert 12.06.2025, sist revidert 06.05.2026
5 Arkeologisk registreringsrapport
6 Vurdering av områdestabilitet for vedlikeholdsarbeid datert 12.09.2024
7 Matjordplan datert 15.12.2025
8 Teknisk detaljplan
9 Oppsummering av, og kommentarer til, uttalelser etter høring og offentlig ettersyn datert 06.05.2026

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige saksdokumenter i arkivsak 2020/21929.

Saksopplysninger
Bakgrunn for planarbeidet
Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utbedringstiltak på og langs fv. 381 fra Evenrød til Hauge ved Solli. Tiltakene innebærer å etablere bedre grøfter for drenering av veikroppen, økt bredde på veiskuldre, sikring av sideterreng med hogst og fjerning av fjellknauser, samt utskifting av dårlige overbygningsmasser der det er behov for det. Tiltakene skal bidra til å innhente vedlikeholdsetterslep og øke trafikksikkerheten.

Forslagsstiller og tiltakshaver er Østfold fylkeskommune. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 3-7, tredje ledd, har fylkeskommunen utarbeidet detaljreguleringsplanen og organisert planprosessen. I nordlige del av prosjektet er eiendomsgrensene avklart. I søndre del er eiendomsgrensene mer usikre. Det vil gjøres et arbeid med å avklare disse ved utarbeiding av byggeplan. Eiendommer som berøres av planen er i hovedsak fylkeskommunens veigrunn, men det er også kommunale og private eiendommer. Se vedlagt planbeskrivelse, delkapittel 2.2 for en oversikt over hvilke eiendommer som berøres av planforslaget.

Overordnet planstatus
Fylkeskommunale planer
Regional transportplan for Østfold mot 2050 bygger på Fylkesplan for Østfolds mål og vedtatte prioriteringer i Fylkestinget. Innhenting av vedlikeholdsetterslep er en av prioriteringene. Strekningen som nå reguleres, ble prioritert i strategisk vedlikeholdsplan, vedtatt av fylkestinget i 2015 og 2018. Prosjektet er forankret i Handlingsprogram for samferdsel 2022-2025 og er lagt inn i revidert handlingsprogram (ikke vedtatt). Arealstatus i fylkesplanen for Østfold (2018) er LNF. Nordre del av planområdet er i temakart til fylkesplanen vist som regionalt verdifullt kulturlandskap.

Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt med samferdselslinje – hovedvei. Arealformålet på tilstøtende veier er hovedsakelig landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF), mens et mindre område er avsatt til LNF - spredt bolig- og fritidsbebyggelse i nord. Planbeskrivelsen inneholder en redegjørelse for de hensynssonene som gjør seg gjeldende i avsnitt 4.1.2.

Gjeldende reguleringsplaner
Det er ingen reguleringsplaner i planområdet fra før av.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold
Planområdet starter like nord for gamle Evenrød skole og avsluttes ved krysset mellom fv. 381 og fv. 112 ved Solli. Strekningen er ca. 6,7 km. lang. Bredden på eksisterende kjørebane varierer, og er enkelte steder mindre enn 5,5 m. Fra sørlige del av planområdet til Fredrikstad sentrum er det omtrent 6 km. Planens areal omfatter fv. 381 Seppoveien og Evenrødveien, samt sidearealer til veien.

I sideterrenget langs veistrekningen er det hovedsakelig skog og dyrka mark. Nær Solli er det boligbebyggelse langs veien, ellers er det noe spredt bebyggelse. Planområdet er primært kystnært innlandsslettelandskap med jordbruksdominans. Terrenget er flatt til småkupert. Se for øvrig planbeskrivelsen kapittel 5 for en nærmere beskrivelse av eksisterende forhold i planområdet.

Beskrivelse av planforslaget
Planforslaget legger til rette for vedlikeholdstiltak på og langs fv. 381. Planområdet er ca. 246 daa. Planlagt arealbruk er i hovedsak kjørevei, samt funksjonelle sidearealer til veien. En stor del av reguleringsplanen omfatter dagens kjørevei, men det vil også bli behov for midlertidig og permanent erverv/beslag av skog og dyrka mark i sideterrenget langs veien. Se planbeskrivelsen delkapittel 6.1, tabell 4 for en oversikt over arealbeslaget i dyrka mark og skog.

Et viktig tiltak for å reparere veien og øke dens levetid, er å drenere vann ut av veikroppen. For å gjøre det må det etableres bedre grøfter langs veien. Bredden på veiskulderen økes for å forsterke veiens bæreevne der det er behov for det. Sideterrenget til veien sikres med hogst og fjerning av fjell innenfor sikkerhetssonen. Fyllinger og skjæringer er generelt planlagt med helning 1:2 og 10:1 der det er fjell. Fyllinger avrundes og tilpasses eksisterende terreng. Tiltakene skal ellers skje mest mulig skånsomt slik at vegetasjon og landskapsverdier blir bevart. Se for øvrig planbeskrivelsen kapittel 6 for en oversikt over reguleringsformålene som er benyttet i planforslaget, beskrivelser av trafikkløsning, veiutforming, miljøoppfølging, landbruksfaglige vurderinger, kulturminner og grunnforhold.

Konsekvenser av planforslaget
Tiltakene, som planforslaget legger til rette for, bidrar til bedre trafikksikkerhet, bedre kvalitet på veien, det vil redusere etterslepet på veivedlikehold og forlenge fylkesveiens levetid, i tråd med målsettinger i Regional transportplan. Tiltakene vil ruste veiinfrastrukturen for et klima med mer nedbør, i tråd med nasjonale forventninger og statlige retningslinjer, samt kommunens krav knyttet til håndtering av overvann og klimatilpasning.

Landskapsvirkninger
Endringene, som planforslaget legger opp til, vil være avgrenset til veiens landskapsrom. Forslagsstiller vurderer at planen ikke vil gi negativ påvirkning for landskapsbildet i sin helhet.

Automatisk fredete kulturminner
Planen berører automatisk fredete kulturminner. Det er lagt til grunn at disse kan fjernes.

Friluftsliv
Planen har ingen negative virkinger for friluftsliv. Utvidelse av veiskulderen og bedre siktforhold kan bedre forholdene for de som eventuelt ferdes langs veien.

Trafikkforhold og trafikksikkerhet
Planen legger til rette for økt trafikksikkerhet på strekningen. Fjerning av fjell og trær innenfor sikkerhetssonen vil kunne redusere konsekvensene ved eventuelle utforkjøringer. Nevnte tiltak vil bedre sikten, både med tanke på sikt til andre kjøretøy, til myke trafikanter og viltkryssinger. Videre vil tiltakene kunne gi trafikantene god optisk informasjon om veiens geometri og videre forløp.

Barn og unges interesser
Økt trafikksikkerhet er positivt for alle som ferdes på veien, også for barn og unge. Forslagsstiller vurderer at planforslaget ikke gir negative virkninger for barns interesser.

Dyrka mark og skog
Planen berører jordbruksarealer og skog. Inngrep i veiens sidearealer skal begrenses til kun det som er nødvendig for å gjennomføre tiltakene. For å begrense inngrep i dyrka mark, er annen veggrunn – grøntareal begrenset i bredde der det er dyrka mark i dag. Matjord, som blir omdisponert som følge av planen, skal primært gjenbrukes på samme eiendom for å unngå risiko med spredning av planteskadegjørere og fremmede arter, samt begrense transportbehovet. I anleggsperioden skal det påses at spredning av floghavre og andre planteskadegjørere unngås. Etter innspill fra Statsforvalter ved høring og offentlig ettersyn er

det utarbeidet en matjordplan som er vedlagt saken. Matjordplanen er gjort juridisk bindende ved reguleringsbestemmelse §3.9.

Teknisk infrastruktur
Det er ikke behov for tilknytning til teknisk infrastruktur. Det er imidlertid kabler og ledninger fra ulike kabeletater, samt kommunale VA-ledninger i området som må tas hensyn til ved gjennomføring av tiltaket. Nødvendige omlegginger og samarbeid i forbindelse med dette, vil bli gjennomført. Om kommunen må legge om VA-ledninger i forbindelse med gjennomføring av tiltaket, må dette bekostes av kommunen. Det vises til veglova §32 og forskrift om saksbehandling og ansvar ved legging og flytting av ledninger over, under og langs offentlig veg § 16, andre ledd. Se også avsnittet om konsekvenser for økonomisk bærekraft bokstav a) nedenfor.

Risiko- og sårbarhetsanalyse
Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i planarbeidet, se planbeskrivelsen delkapitler 5.16, 6.15 og 7.10. Det er gjennomført nærmere utredning og vurdering av flere tema for å fjerne eller redusere risiko for uønskede hendelser. Der analysen har påvist at det er nødvendig med særskilte tiltak, er dette ivaretatt med bestemmelser eller plangrep. Enkelte temaer blir ivaretatt med rutiner for bygge- og anleggsvirksomhet. I løpet av planarbeidet er det ikke funnet nye risiki, i eller ved planområdet, eller som følge av tiltak etter planen.

Samråd og medvirkningsprosess
Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Fredrikstad blad, samt kommunens og fylkeskommunens nettsider, 16.11.2020. Berørte grunneiere, naboer og statlige og regionale myndigheter ble tilskrevet 04.11.2020. Det kom inn 12 merknader til oppstartsvarselet.

Vel fire år senere, den 13.12.2024, ble det varslet en utvidelse av planområdet. Utvidelsen av planområdet ble gjort som følge av et funn i ROS-analysen og trafikksikkerhetsvurdering knyttet til avkjørsel til Seppoveien 14 og 16. Det kom tre innspill til varsel om utvidelse av planområdet.

Innkomne uttalelser ved høring og offentlig ettersyn
Forslagsstiller la planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn, med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 3-7 og 12-10 i perioden 16.06.2025-26.08.2025. Det kom i alt seks uttalelser, hvorav fire fra offentlige høringsinstanser og to fra private grunneiere. Det er ikke fremmet formelle innsigelser til planforslaget. Forslagsstiller har laget en oppsummering av innspill/merknader, med forslagsstillers kommentar, som er vedlagt saken.

NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) datert 04.07.2025
NVE har sendt en generell tilbakemelding til høringen. NVE prioriterer å gi konkrete innspill og uttalelser i planer der det blir bedt om faglig hjelp i konkrete problemstillinger.

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 kan kontaktes dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Forslagsstillers kommentar:
Tas til orientering.

Kommunedirektørens kommentar:
Det foreslåtte tiltaket er vurdert etter NVEs veileder 1/2019 sikkerhet mot kvikkleireskred. Vurdering av områdestabilitet for vedlikeholdsarbeid er vedlagt saken.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus datert 18.08.2025
Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen deres ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer.

Den aktuelle veistrekningen går gjennom et område med mye vilt, og det er registrert flere viltpåkjørsler. Statsforvalter anbefaler at sideterreng utformes slik at vilt ikke skades ved fall eller at de kommer seg opp ved kryssing av veien.

Ved utskifting av stikkrenner bør det vurderes om de kan utformes slik at de også kan fungere som faunapassasje for mindre dyr.

Statsforvalter oppfatter at det er 14 dekar dyrka jord som permanent blir omdisponert. Tap av 14 dekar dyrka jord vil ha permanent påvirkning på nasjonal matberedskap, og ha direkte innvirkning på målsetningene i Stortingets nasjonale jordvernstrategi. Statsforvalter ber om at det utarbeides en matjordplan, at denne følger planforslaget, og forankres i planbestemmelsene.

I bestemmelsene 3.10 g) er det henvist til at fjellsprengningsarbeid må vurderes av geolog. Statsforvalter spør om geotekniker er en mer riktig angivelse av fagområdet.

I Statlige planretningslinjer for klima og energi punkt 4.3 m står det at planbeskrivelsen og saksframlegget skal vise hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon er ivaretatt. Statsforvalter kan ikke se at dette er fulgt opp.

Det etterspørres tall for erverv av øvrige arealer utover dyrka mark.

Forslagsstillers kommentar:
Utforming av sideterrenget følger normal praksis og det vurderes at vilt fortsatt kan krysse veien.

Det er ikke avklart hvilke stikkrenner det er behov for å bytte. Spørsmål om tilpasning av stikkrenner tas med videre til byggeplan.

Det er utarbeidet matjordplan. Matjordplanen er gitt juridisk virkning. Etter nærmere beregning er det funnet at planen berører inntil 20 daa dyrka mark.

Ved vurdering av fjell er geolog riktig fagressurs. Det er innarbeidet ny planbestemmelse, § 3.10, som sikrer at tiltaket gjennomføres i tråd med anbefalingene i *Vurdering av områdestabilitet for vedlikeholdsarbeid, pkt. 7* (vedlagt saken).

Klimagassregnskap er utarbeidet og presentert i planbeskrivelsen delkapittel 7.14.

Tallene er presentert i planbeskrivelsen delkapittel 6.1.

Kommunedirektørens kommentar:
Statsforvalterens innspill knyttet til matjordplan og klimagassregnskap er imøtekommet. Kommunedirektøren støtter ellers forslagsstillers kommentarer.

Statens vegvesen datert 27.08.2025
Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:
Tas til orientering.

Kommunedirektørens kommentar:
Tas til orientering.

Østfold fylkeskommune datert 25.08.2025
Planen er i konflikt med to automatisk fredede kulturminner (id 296113 og 296115). Kulturhistorisk museum melder at formidlings- og bevaringsverdien er lav for disse to kulturminnene og at det kan gis tillatelse til inngrep i berørte deler av de to lokalitetene. Museet anbefaler at det gis dispensasjon fra lov om kulturminner av 9. juni 1978, § 8 fjerde ledd. Kulturarv i Østfold fylkeskommune slutter seg til vurderingen fra Kulturhistorisk museum, og vil ikke kreve endinger i bestemmelser og plankart.

Beslag av dyrka mark måles opp mot samfunnsnytten i prosjektet. Det er gitt bestemmelser som sikrer håndteringen av dyrka mark. Ber om at anleggsperioden planlegges slik at vekstsesongen i minst mulig grad forringes.

Forslagsstillers kommentar:
Tas til orientering.

Kommunedirektørens kommentar:
Tas til orientering.

Ivar Arne Grimstad, Seppoveien 20, Haugsten gård datert 12.08.2025
Viser til tidligere innspill til høring som Grimstad mener ikke er tatt med. Det er tidligere foreslått flere grep for å sikre veien bedre.

Innkjøring til Seppoveien 20 ligger på en bakketopp med god sikt. Driftsatkomst på motsatt side av veien oppleves som svært farlig. Grimstad mener at dette problemet kan løses med en skulder på motsatt side, samt en bedre rampe på veien fra jordene.

Grimstad eier eiendom på begge sider av fylkesveien. Det går sau på disse arealene, som iblant stikker ut på veien. Det er ønskelig med varselskilt «fare for sau», i både nordlig og sørlig retning på fylkesveien.

Forslagsstillers kommentar:
Det er referert til telefon fra Grimstad 27.11.2020 og befaring 01.12.2020 i planbeskrivelsen kap. 8.1.

Av trafikksikkerhetshensyn legges det ikke til rette for en bred skulder. Det åpnes for å løfte vertikalkurven på driftsadkomsten, slik at siktforholdene blir bedre. Tiltaket er sikret i planbestemmelse § 4.2.3 d).

Skilting kan ikke løses i reguleringsplanen.

Kommunedirektørens kommentar:
Kommunedirektøren oppfatter at Grimstad mener at en bredere skulder og rampe til driftsadkomsten ville gitt han bedre og sikrere arbeidsforhold i gårdsdriften og at forslagsstiller, på sin side, mener at muligheten for å posisjonere traktor/landbruksmaskin langs vestsiden av veien kan forvirre møtende trafikanter. Kommunedirektøren mener at perspektivene til begge parter er betimelige og har betydning for trafikksikkerheten, men vektlegger at forslagsstiller Østfold fylkeskommune har utredet trafikksikkerhetsspørsmålet særskilt og har dessuten ansvaret for helheten i veisystemet langs strekningen. Problemstillingen og forslaget til løsning er også omtalt i planbeskrivelsen delkapittel 6.5.

Bodil og Gunnar Raae, Seppoveien 77, og Birgitte Liane og Bengt Aasen, Seppoveien 71, datert 24.08.2025

Bodil og Gunnar Raae, Birgitte Liane og Bengt Aasen er spørrende til hva den opprinnelige standarden veien er bygget for er. Med økt standard mener de at veien vil fremstå som en autostrada. Raae, Liane og Aasen gir uttrykk for at de har opplevd råkjøring og farlige forbikjøringer i flere tiår langs denne strekningen og ønsker lavere fartsgrense og fotobokser.

Raae, Liane og Aasen viser til planbeskrivelsen punkt 5.8.2 og er uenige i at strekningen ikke er spesielt ulykkesutsatt. De viser til Liane-krysset med mye ulykker og utforkjøring med døden til følge i september 2022.

Videre stiller innsenderne også spørsmål om VA og landbruksdrenering og hvordan dette ivaretas og bekostes ved omlegging.

Raae, Liane og Aasen spør hvor det midlertidige anleggsområdet legges og hvor mye areal som erverves av grunneiere.

Raae, Liane og Aasen etterspør også støytiltak og støyisolerende vinduer for deres boliger basert på økt trafikk på fylkesveien. I tillegg ønsker de støydempende asfalt.

Innsenderne ytrer ønske om ny befaring videre i prosessen for eiendommene.

Forslagsstillers kommentar:
Det stemmer at veien for lang tid tilbake var grusvei. Ut ifra dagens funksjon, trafikkmengde, samt hensynet til trafikksikkerhet og drift, er asfaltert vei å regne som veiens standard. Vurdering av fartsgrenser kan gjøres ved egen henvendelse til fylkeskommunen, og løses ikke i reguleringsplanen.

Det har skjedd ulykker på den aktuelle veistrekningen, men strekningen, eller nevnte kryss, er ikke særlig ulykkesutsatt i henhold til definisjon av hva det innebærer.

Landbruksdrenering er ikke stedfestet i hele planområdet i planfasen, da informasjon ikke har vært mulig å oppdrive. Problemstillingen tas med videre i byggeplanfase.

Arbeid skal i hovedsak utføres fra veien. Erverv av areal fra den enkelte eiendom er synliggjort i teknisk detaljplan (W-tegninger). Erverv kan endres/justeres i byggeplanfase.

Tiltaket medfører ikke økt veikapasitet. Det er derfor ikke krav om støyutredning eller støytiltak. Håndtering av støy i anleggsperioden er sikret i planbestemmelsene. Støydempende asfalt brukes ikke lenger da det er mindre robust for slitasje.

Forespørsel om befaring tas med videre i prosessen og meddeles byggeleder.

Kommunedirektørens kommentar:
Kommunedirektøren støtter forslagsstillers kommentarer.

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

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Om kommunen må legge om VA-ledninger i forbindelse med gjennomføring av tiltaket, må dette bekostes av kommunen. Det vises til veglova § 32 og forskrift om saksbehandling og

ansvar ved legging og flytting av ledninger over, under og langs offentlig veg § 16, andre ledd. Sistnevnte bestemmelse i nevnte forskrift setter rammer for ledningseieres flytteplikt.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Tiltakene er ventet å gi flere gevinster for samfunnet med bedre trafikksikkerhet, bedre overvannshåndtering og dermed også bedre klimatilpasning. På den negative siden medfører også tiltakene tap av noe dyrka mark.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
I tillegg til tap av dyrka mark, innebærer tiltaket også rydding av noe skog og at deler av berg må skytes bort i sideterrenget. En positiv effekt kan være at bilister får bedre oversikt ut i sideterrenget og kan reagere tidligere ved observasjoner av vilt, noe som kan bidra til å forebygge viltpåkjørsler. Utforming av tiltakene i sideterrenget, stikkrenner og avslutning av skjæringer kan ha betydning for viltets trekkmuligheter.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdert for uttalelser i rådene
Planforslaget er ikke forelagt rådene.

Vurdering
Kommunedirektøren anser at planarbeidet tar utgangspunkt i helt nødvendige vedlikeholdstiltak for å øke kvaliteten på en eksisterende fylkesvei, forlenge levetiden, innhente vedlikeholdsetterslepet, bedre trafikksikkerheten og oppnå bedre klimatilpasning av veianlegget. Kommunedirektøren mener dessuten at tiltakene, som planforslaget legger til rette for, er nøkternt utformet og ikke tar mer areal enn det som trengs for å utbedre veien. Bredden og geometrien på den eksisterende veien opprettholdes.

Det står et næringsbygg på eiendommen med gnr/bnr. 701/33. Arealformålet på eiendommene er derfor endret fra landbruk-, natur- og friluftsformål til næringsbebyggelse i etterkant av høring og offentlig ettersyn.

For øvrig er det kun gjort små endringer i innretningen på enkelte reguleringsbestemmelser og rettelser i plandokumentene av redaksjonell art etter høring og offentlig ettersyn.

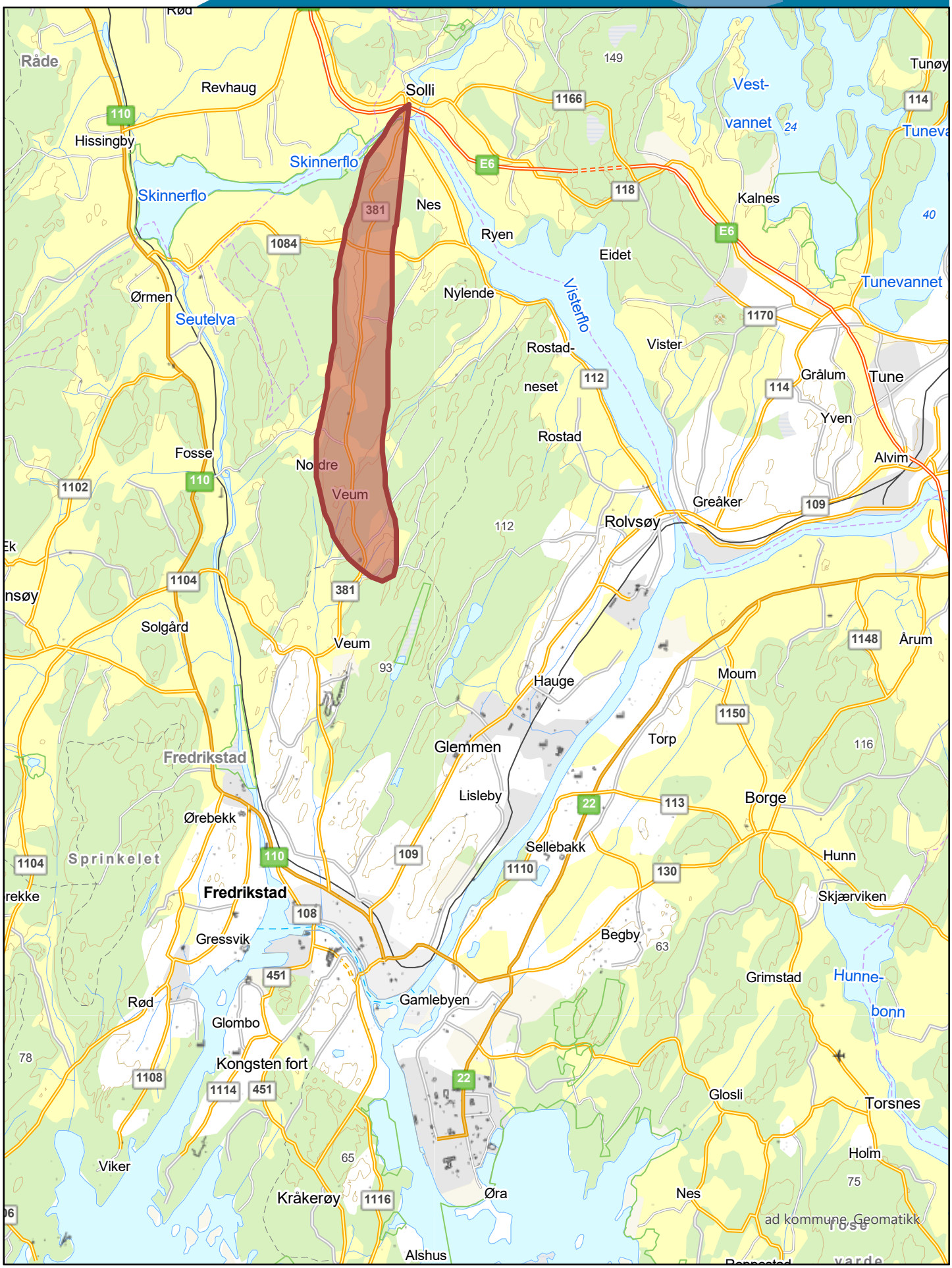
Avsnitt 7.4 i planbeskrivelsen inneholder vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8–12. Kommunedirektøren slutter seg til disse vurderingene.

Alternative løsninger
Det er å ikke vedta planforslaget, noe som blant annet vil gi konsekvenser for trafikksikkerhet, overvannshåndtering og klimatilpasning.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget godkjennes. Forslaget har vært gjenstand for en omfattende og grundig vurdering etter høring og offentlig ettersyn. Justeringer som er foretatt anses ikke å være så vesentlige at det er nødvendig med nytt offentlig ettersyn.

Det foreligger ingen innsigelser mot planforslaget fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

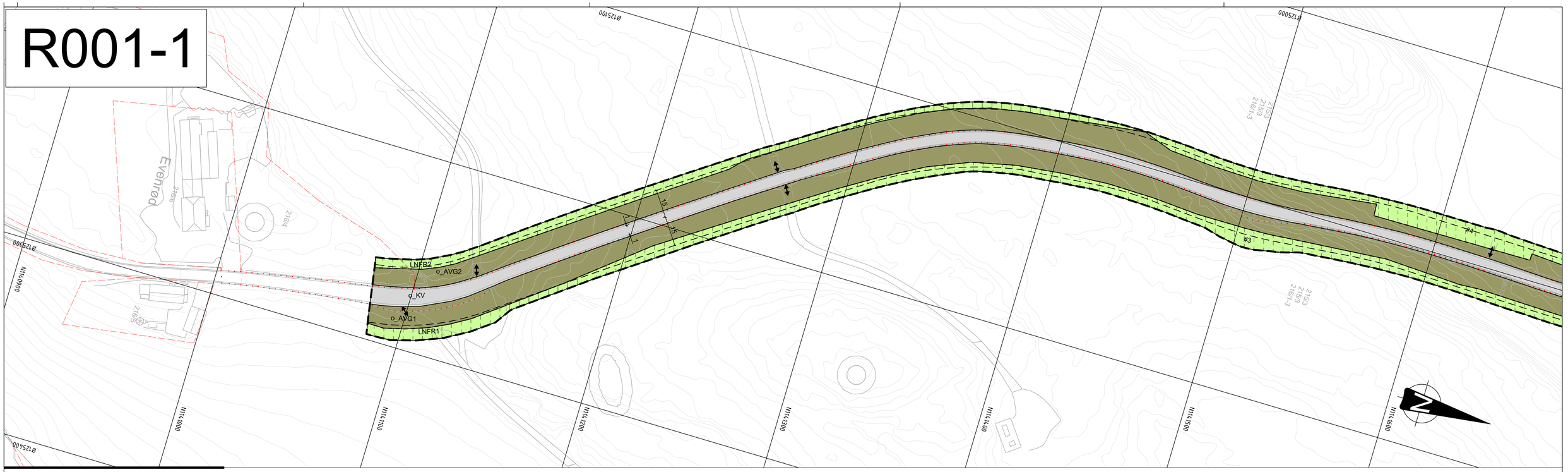


0 2 000 Meter

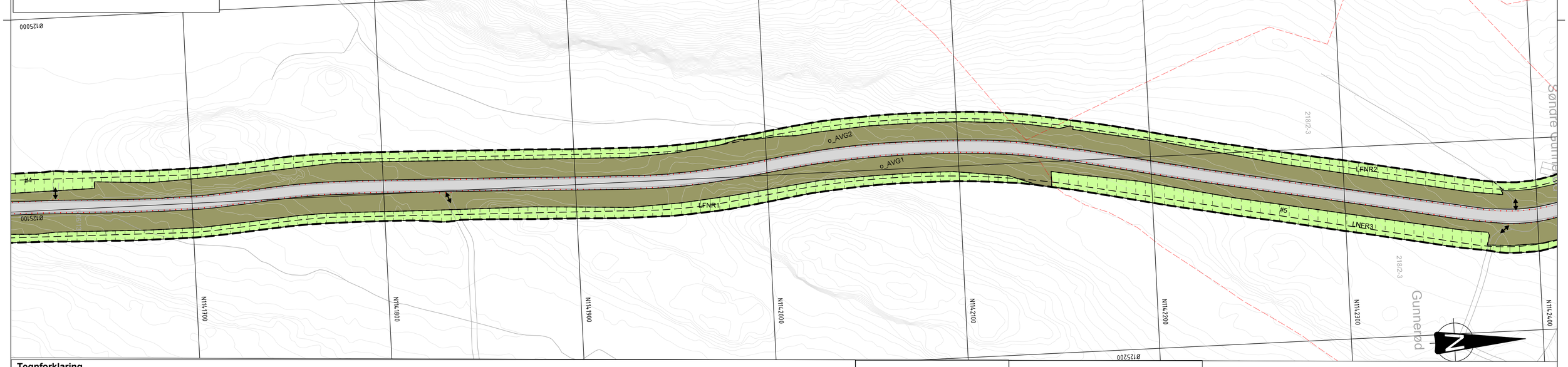
Målestokk 1:75 000

Dato 03.03.2026

R001-1



R001-2



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B1-9 — Boligbebyggelse [1110]
- NÆ — Næringsbebyggelse [1300]

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

- V1-2 — Veg [2010]
- KV — Kjøreveg [2011]
- AVG1-10 — Annen veggrunn, grøntareal [2019]

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

- LNFR1-19 — LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag [5100]
- FL1-3 — Friluftsformål [5130]

§12 - 6 - Hensynssoner

- H310_1-2 — Ras- og skredfare [310]
- H320_1-2 — Flomfare [320]
- H370_1-3 — Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) [370]
- H560 — Bevaring naturmiljø [560]

§12-7 - Bestemmelseområder

- #1-2 ID — Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer [6]
- #3-26 — Midlertidig bygge- og anleggsområde

Linjesymbol

- Grense for faresone
- Grense for angitt hensynssone
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bestemmelsegrense
- Midlertidig bygge- og anleggrense
- Byggegrense [1211]
- Frisiktlinje [1222]
- Måle og avstandslinje [1259]

Punktsymboler

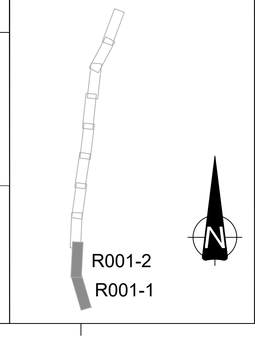
- Avkjørsel - både inn og utkjøring [1242]
- Avkjørsel - kun innkjøring [1243]

§12-7. Nr.14 - Reg.eierform

- o_ Offentlig arealformål

Illustrasjoner uten rettslig virkning

- xxxx/xxx — Gnr/bnr
- Eiendomsgrense, sikker
- Eiendomsgrense, tinglyst
- Eiendomsgrense, usikker



PLANKARTINNDELING

R001 -1	
R001 -2	
	R001

Kilde for basiskart: Statens kartverk
Dato for basiskart: 19.11.2024
Ekvidistanse 1m
Kartmålestokk 1:1000 (A1)
0 25 50m

Revisjon	*Dato*	*Saksnr.*	*Signatur*
Revidert etter kommunens gjennomgang	23.04.2026	2024/25967	trinebe
Revidert etter kommunens gjennomgang	15.01.2026	2024/25967	trinebe
Endringer etter offentlig ettersyn	30.11.2025	2024/25967	trinebe

Fv. 381 Utbedring Seppoveien/Evenrødveien

Detaljregulering
med tilhørende reguleringsbestemmelser

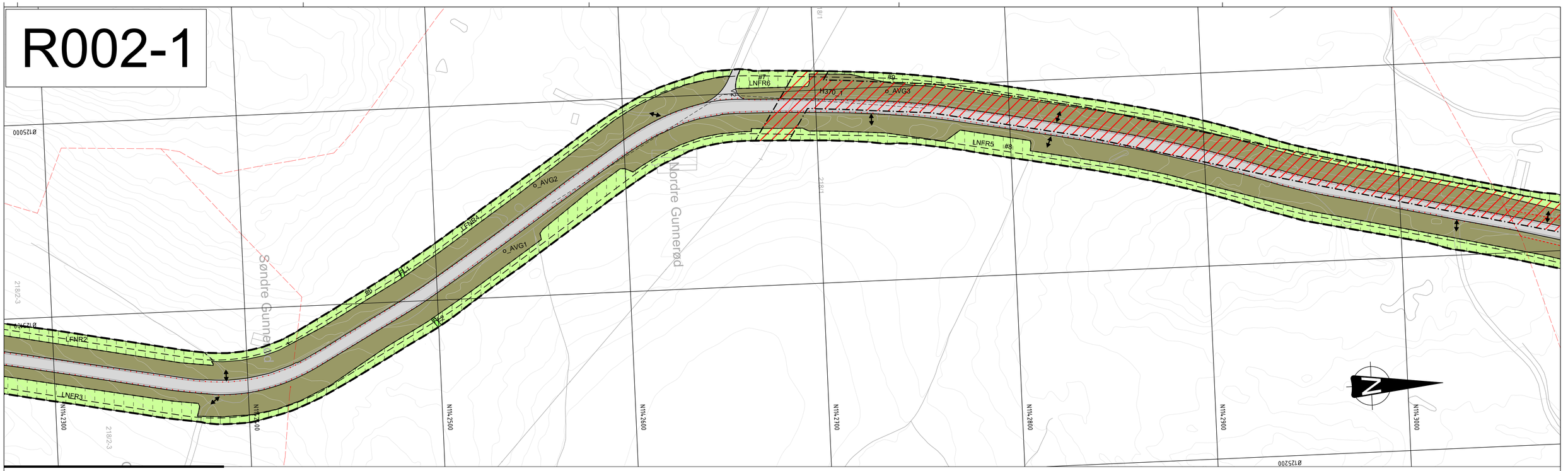
PlanID:	3107_1197
Kartgrunnlag:	Statens kartverk
Kartreferanse:	EUREF89.NTM-10
Høydegrunnlag:	NN2000

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	*Dato*	*Saksnr.*	*Signatur*
Dato for oppstartsmøte	18.08.2020	2024/25967	
Kunngjøring oppstart av reguleringsplanarbeid	04.11.2020	2024/25967	
Periode for høring og offentlig ettersyn	16.06-26.08.2025	2024/25967	
Vedtak kommunestyret			

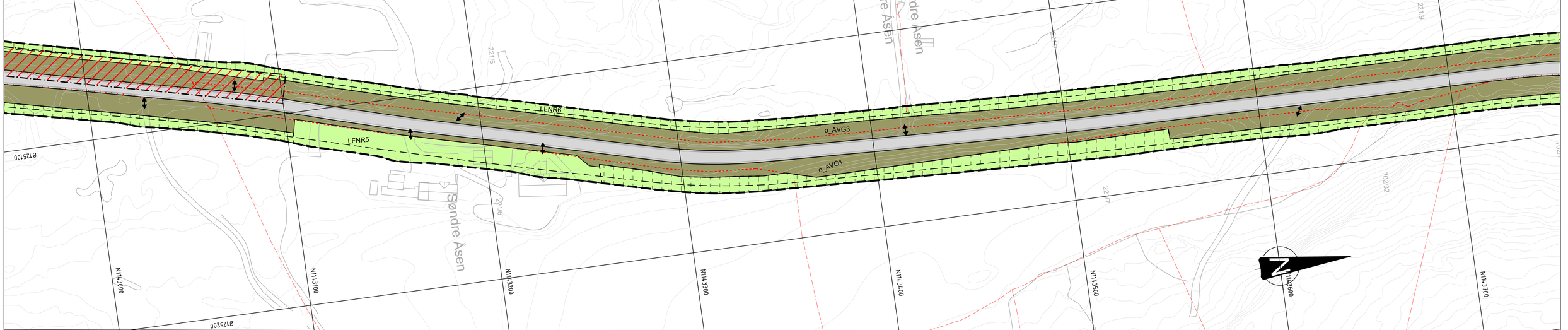
Fredrikstad
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Dato: 16.05.2025	Utarbeidet av: Trine Berby	Tegningsnummer: R001
Prosjektnummer: 30703	Saksbehandler: Thomas Stokke	

R002-1



R002-2



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B1-9 — Boligbebyggelse [1110]
- NÆ — Næringsbebyggelse [1300]

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

- V1-2 — Veg [2010]
- KV — Kjøreveg [2011]
- AVG1-10 — Annen veggrunn, grøntareal [2019]

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

- LNFR1-19 — LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag [5100]
- FL1-3 — Friluftsformål [5130]

§12 - 6 - Hensynssoner

- H310_1-2 — Ras- og skredfare [310]
- H320_1-2 — Flomfare [320]
- H370_1-3 — Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) [370]
- H560 — Bevaring naturmiljø [560]

§12-7 - Bestemmelseområder

- #1-2 ID — Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer [6]
- #3-26 — Midlertidig bygge- og anleggsområde

Linjesymbol

- Grense for faresone
- Grense for angitt hensynssone
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bestemmelsegrense
- Midlertidig bygge- og anleggrense
- Byggegrense [1211]
- Frisiktlinje [1222]
- Måle og avstandslinje [1259]

Punktsymboler

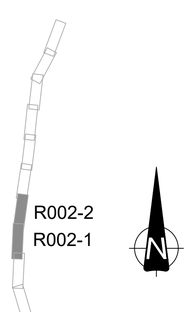
- Avkjørsel - både inn og utkjøring [1242]
- Avkjørsel - kun innkjøring [1243]

§12-7. Nr.14 - Reg.eierform

- o_ Offentlig arealformål

Illustrasjoner uten rettslig virkning

- xxxx/xxx — Gnr/bnr
- Eiendomsgrense, sikker
- Eiendomsgrense, tinglyst
- Eiendomsgrense, usikker



PLANKARTINNDELING

R002 -1	
R002 -2	
	R002

Kilde for basiskart: Statens kartverk
Dato for basiskart: 19.11.2024
Ekvidistanse 1m
Kartmålestokk 1:1000 (A1)
0 25.0 50m

Revisjon	*Dato*	*Saksnr.*	*Signatur*
Revidert etter kommunens gjennomgang	23.04.2026	2024/25967	trinebe
Revidert etter kommunens gjennomgang	15.01.2026	2024/25967	trinebe
Endringer etter offentlig ettersyn	30.11.2025	2024/25967	trinebe

Fv. 381 Utbedring Seppoveien/Evenrødveien

Detaljregulering
med tilhørende reguleringsbestemmelser

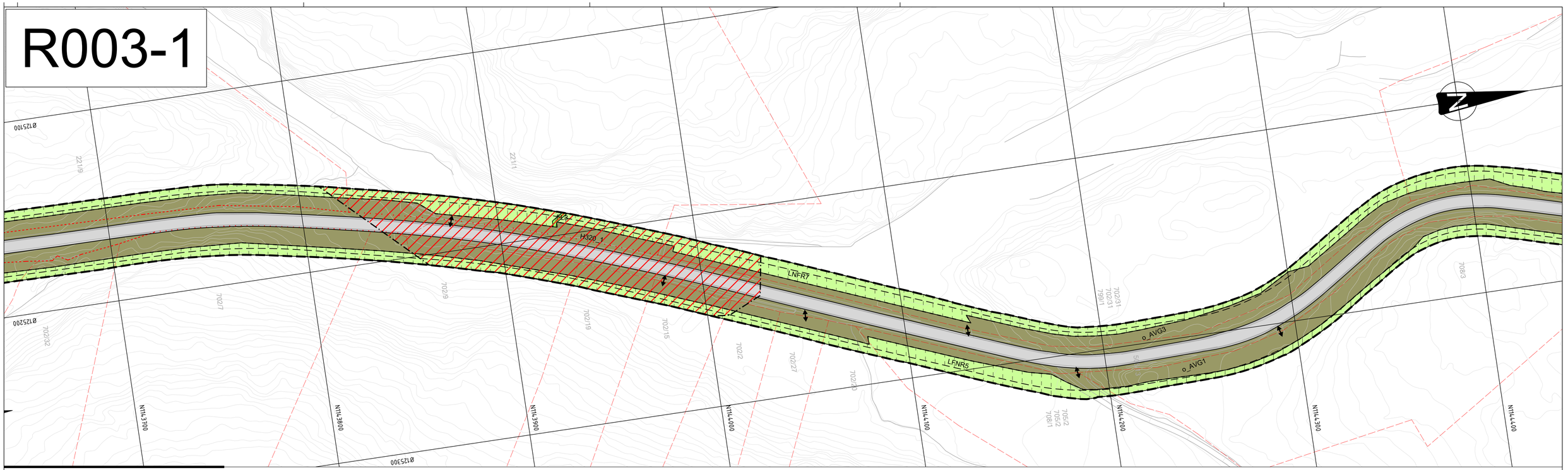
PlanID:	3107_1197
Kartgrunnlag:	Statens kartverk
Kartreferanse:	EUREF89.NTM-10
Høydegrunnlag:	NN2000

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	*Dato*	*Saksnr.*	*Signatur*
Dato for oppstartsmøte	18.08.2020	2024/25967	
Kunngjøring oppstart av reguleringsplanarbeid	04.11.2020	2024/25967	
Periode for høring og offentlig ettersyn	16.06-26.08.2025	2024/25967	
Vedtak kommunestyret			

Fredrikstad — ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Dato: 16.05.2025	Utarbeidet av: Trine Berby	Tegningsnummer:	R002
Prosjektnummer: 30703	Saksbehandler: Thomas Stokke		

R003-1



R003-2



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B1-9 Boligbebyggelse [1110]
- NÆ Næringsbebyggelse [1300]

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

- V1-2 Veg [2010]
- KV Kjøreveg [2011]
- AVG1-10 Annen veggrunn, grøntareal [2019]

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

- LNFR1-19 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag [5100]
- FL1-3 Friluftsformål [5130]

§12 - 6 - Hensynssoner

- H310_1-2 Ras- og skredfare [310]
- H320_1-2 Flomfare [320]
- H370_1-3 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) [370]
- H560 Bevaring naturmiljø [560]

§12-7 - Bestemmelseområder

- #1-2 ID Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer [6]
- #3-26 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Linjesymbol

- Grense for faresone
- Grense for angitt hensynssone
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bestemmelsegrense
- Midlertidig bygge- og anleggrense
- Byggegrense [1211]
- Frisiktlinje [1222]
- Måle og avstandslinje [1259]

Punktsymboler

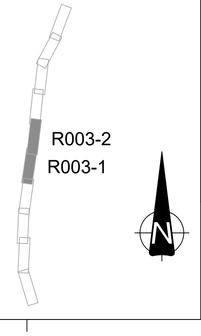
- Avkjørsel - både inn og utkjøring [1242]
- Avkjørsel - kun innkjøring [1243]

§12-7. Nr.14 - Reg.eierform

- o_ Offentlig arealformål

Illustrasjoner uten rettslig virkning

- xxxx/xxx Gnr/bnr
- Eiendomsgrense, sikker
- Eiendomsgrense, tinglyst
- Eiendomsgrense, usikker



PLANKARTINNDELING

R003 -1

R003 -2

R003

Kilde for basiskart: Statens kartverk
Dato for basiskart: 19.11.2024
Ekvidistanse 1m
Kartmålestokk 1:1000 (A1)
0 25 50m

Revisjon	*Dato*	*Saksnr.*	*Signatur*
Revidert etter kommunens gjennomgang	23.04.2026	2024/25967	trinebe
Revidert etter kommunens gjennomgang	15.01.2026	2024/25967	trinebe
Endringer etter offentlig ettersyn	30.11.2025	2024/25967	trinebe

Fv. 381 Utbedring Seppoveien/Evenrødveien

Detaljregulering
med tilhørende reguleringsbestemmelser

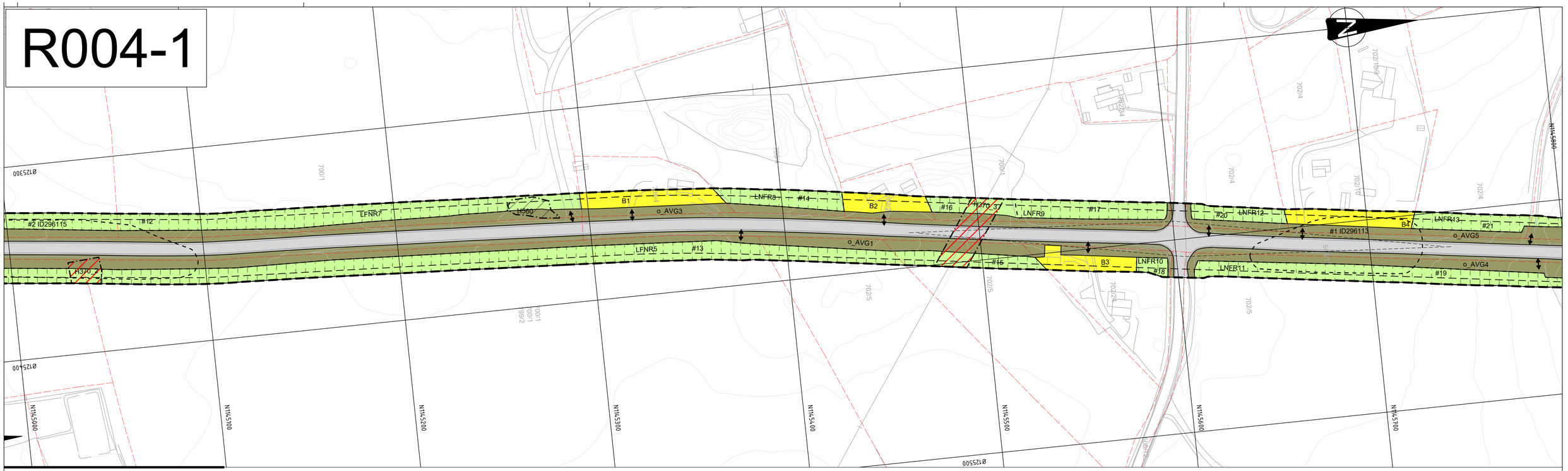
PlanID:	3107_1197
Kartgrunnlag:	Statens kartverk
Kartreferanse:	EUREF89.NTM-10
Høydegrunnlag:	NN2000

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	*Dato*	*Saksnr.*	*Signatur*
Dato for oppstartsmøte	18.08.2020	2024/25967	
Kunngjøring oppstart av reguleringsplanarbeid	04.11.2020	2024/25967	
Periode for høring og offentlig ettersyn	16.06-26.08.2025	2024/25967	
Vedtak kommunestyret			

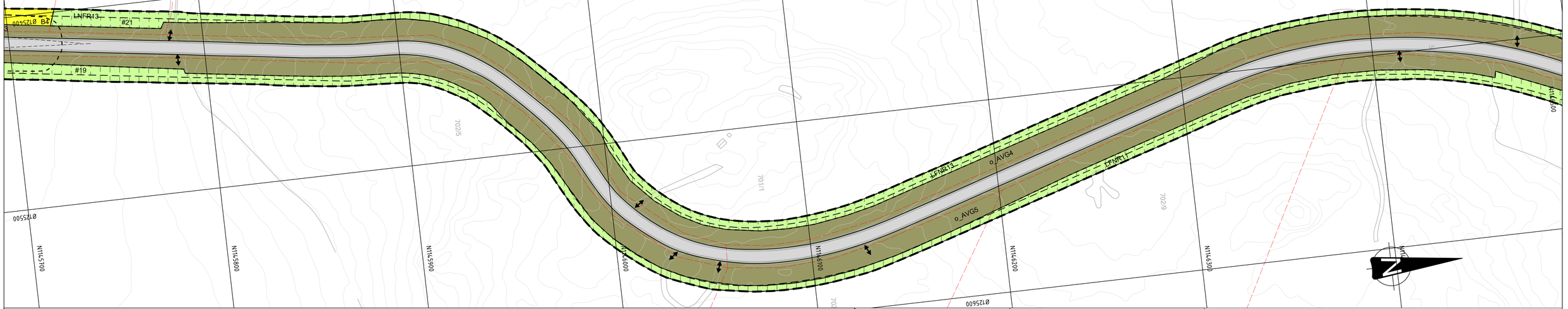
Fredrikstad ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Dato:	Utarbeidet av:	Tegningsnummer:
16.05.2025	Trine Berby	R003
Prosjektnummer:	Saksbehandler:	
30703	Thomas Stokke	

R004-1



R004-2



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B1-9 — Boligbebyggelse [1110]
- NÆ — Næringsbebyggelse [1300]

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

- V1-2 — Veg [2010]
- KV — Kjøreveg [2011]
- AVG1-10 — Annen veggrunn, grøntareal [2019]

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

- LNFR1-19 — LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag [5100]
- FL1-3 — Friluftsformål [5130]

§12 - 6 - Hensynssoner

- H310_1-2 — Ras- og skredfare [310]
- H320_1-2 — Flomfare [320]
- H370_1-3 — Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) [370]
- H560 — Bevaring naturmiljø [560]

§12-7 - Bestemmelseområder

- #1-2 ID — Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer [6]
- #3-26 — Midlertidig bygge- og anleggsområde

Linjesymbol

- Grense for faresone
- Grense for angitt hensynssone
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bestemmelsegrense
- Midlertidig bygge- og anleggrense
- Byggegrense [1211]
- Frisiktlinje [1222]
- Måle og avstandslinje [1259]

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring [1242]
- Avkjørsel - kun innkjøring [1243]

§12-7. Nr.14 - Reg.eierform

- o_ Offentlig arealformål

Illustrasjoner uten rettslig virkning

- xxxx/xxx — Gnr/bnr
- Eiendomsgrense, sikker
- Eiendomsgrense, tinglyst
- Eiendomsgrense, usikker

R004-2
R004-1

PLANKARTINNDELING

R004-1

R004-2

R004

Kilde for basiskart: Statens kartverk
Dato for basiskart: 19.11.2024
Ekvidistanse 1m
Kartmålestokk 1:1000 (A1)
0 25.0 50m

Revisjon	*Dato*	*Saksnr.*	*Signatur*
Revidert etter kommunens gjennomgang	23.04.2026	2024/25967	trinebe
Revidert etter kommunens gjennomgang	15.01.2026	2024/25967	trinebe
Endringer etter offentlig ettersyn	30.11.2025	2024/25967	trinebe

Fv. 381 Utbedring Seppoveien/Evenrødveien

Detaljregulering
med tilhørende reguleringsbestemmelser

PlanID:	3107_1197
Kartgrunnlag:	Statens kartverk
Kartreferanse:	EUREF89.NTM-10
Høydegrunnlag:	NN2000

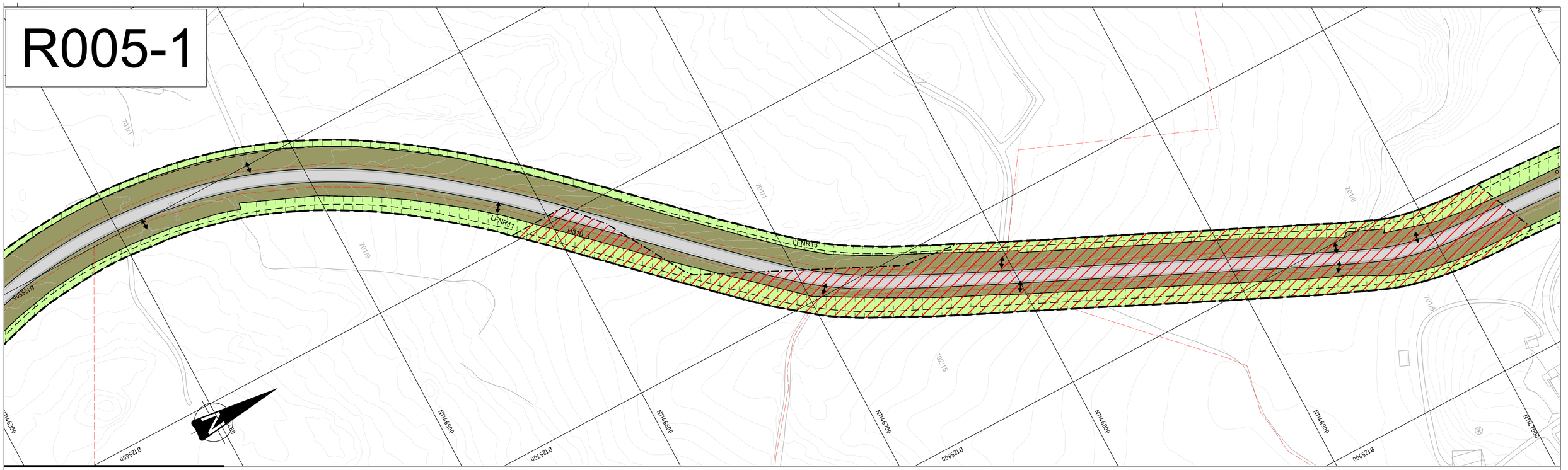
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	*Dato*	*Saksnr.*	*Signatur*
Dato for oppstartsmøte	18.08.2020	2024/25967	
Kunngjøring oppstart av reguleringsplanarbeid	04.11.2020	2024/25967	
Periode for høring og offentlig ettersyn	16.06-26.08.2025	2024/25967	
Vedtak kommunestyret			

Fredrikstad

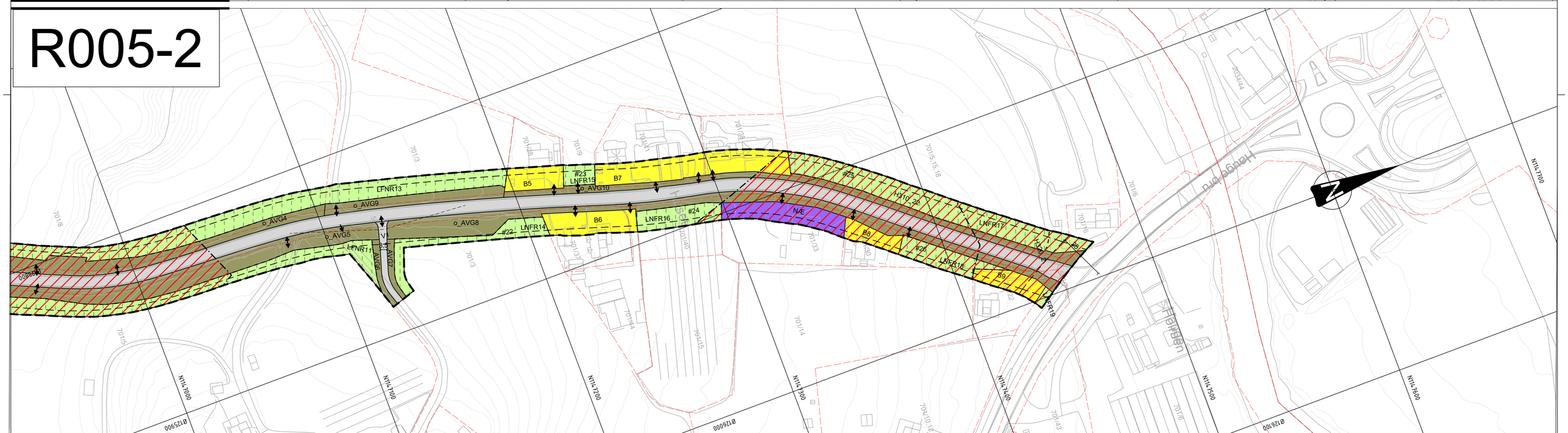
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Dato: 16.05.2025
Utarbeidet av: Trine Berby
Prosjektnummer: 30703
Saksbehandler: Thomas Stokke
Tegningsnummer: R004

R005-1



R005-2



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B1-9 Boligbebyggelse [1110]
- NÆ Næringsbebyggelse [1300]

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

- V1-2 Veg [2010]
- KV Kjøreveg [2011]
- AVG1-10 Annen veggrunn, grøntareal [2019]

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

- LNFR1-19 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag [5100]
- FL1-3 Friluftsformål [5130]

§12 - 6 - Hensynssoner

- H310_1-2 Ras- og skredfare [310]
- H320_1-2 Flomfare [320]
- H370_1-3 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) [370]
- H560 Bevaring naturmiljø [560]

§12-7 - Bestemmelseområder

- #1-2 ID Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer [6]
- #3-26 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Linjesymbol

- Grense for faresone
- Grense for angitt hensynssone
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bestemmelsegrense
- Midlertidig bygge- og anleggrense
- Byggegrense [1211]
- Frisiktlinje [1222]
- Måle og avstandslinje [1259]

Punktsymboler

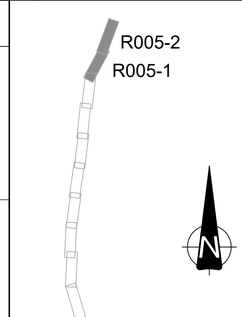
- Avkjørsel - både inn og utkjøring [1242]
- Avkjørsel - kun innkjøring [1243]

§12-7. Nr.14 - Reg.eierform

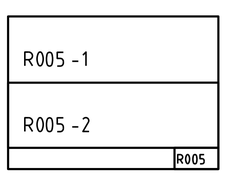
o_ Offentlig arealformål

Illustrasjoner uten rettslig virkning

- xxxx/xxx Gnr/bnr
- Eiendomsgrense, sikker
- Eiendomsgrense, tinglyst
- Eiendomsgrense, usikker



PLANKARTINNDELING



Kilde for basiskart: Statens kartverk
Dato for basiskart: 19.11.2024
Ekvidistanse 1m
Kartmålestokk 1:1000 (A1)
0 25.0 50m

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Revidert etter kommunens gjennomgang	23.04.2026	2024/25967	trinebe
Revidert etter kommunens gjennomgang	15.01.2026	2024/25967	trinebe
Endringer etter offentlig ettersyn	30.11.2025	2024/25967	trinebe

Fv. 381 Utbedring Seppoveien/Evenrødveien

Detaljregulering
med tilhørende reguleringsbestemmelser

PlanID:	3107_1197
Kartgrunnlag:	Statens kartverk
Kartreferanse:	EUREF89.NTM-10
Høydegrunnlag:	NN2000

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Dato for oppstartsmøte	18.08.2020	2024/25967	
Kunngjøring oppstart av reguleringsplanarbeid	04.11.2020	2024/25967	
Periode for høring og offentlig ettersyn	16.06-26.08.2025	2024/25967	
Vedtak kommunestyret			

Fredrikstad
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Dato: 16.05.2025	Utarbeidet av: Trine Berby	Tegningsnummer: R005
Prosjektnummer: 30703	Saksbehandler: Thomas Stokke	

Fredrikstad kommune
Vedtatt dato:

Dato: 20.08.2023
Dato for siste endring: 06.05.2026

Reguleringsplan for

Fv. 381 Utbedring Seppoveien/Evenrødveien

Reguleringsbestemmelser - detaljregulering

PlanID: 3107 1197

1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for vedlikeholds- og trafikksikkerhetstiltak på og langs fylkesvei 381 Seppoveien/Evenrødveien.

2 Reguleringsformål, hensynssoner og bestemmelsesområder

Området reguleres med følgende arealformål, hensynssoner og bestemmelsesområder, jf. plan- og bygningsloven (pbl.):

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse B1-9 (1110)
- Næringsbebyggelse NÆ (1300)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

- Veg V1-2 (2010)
- Kjøreveg KV (2011)
- Annen veggrunn – grøntareal AVG1-10 (2019)

Landbruks, natur- og friluftsformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag LNFR1-19 (5100)
- Friluftsformål FL1-3 (5130)

Hensynssoner (pbl. § 12-6)

- Ras- og skredfare H310
- Flomfare H320
- Høyspenningsanlegg H370
- Bevaring naturmiljø H560

Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)

- Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer #1-2
- Midlertidig bygge- og anleggsområder #3-26

3 Fellesbestemmelser

Bestemmelser som gjelder hele planområdet.

3.1 Eierform (§ 12-7, nr. 14)

Framtidig eierform framkommer av plankartet. Det er i plankartet angitt med liten bokstav foran formålsbenevnelsen:

- o_ = offentlig formål
- ingen benevnelse = privat.

3.2 Automatisk fredete kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8.

3.3 Terrengbehandling og vegetasjon (§ 12-7 nr. 1)

Skråningsutslag skal gis en naturlig overgang mot eksisterende terreng. For naturlig revegetering skal stedlige vekstmasser benyttes.

3.4 Overvann (§ 12-7 nr. 3)

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Vannmengder skal enten infiltreres, ledes i åpne grøfter eller i overvannsledninger til resipienter.

3.5 Avvik (§ 12-7 nr. 1)

Mindre tilpasninger, inntil én meter, mellom samferdselsformålene V, KV og AVG tillates som følge av mer detaljert byggeplanlegging.

3.6 Avkjørsler (§ 12-7, nr. 7)

Kobling mellom offentlig vei og privat eiendom er anvist med avkjørselspil. Flytting av avkjørsel tillates inntil 5 meter langs fv. 381. Ved flytting må det sikres at krav til utforming og frisikt iht. vegnormalene blir ivaretatt. Flytting av avkjørsel må forelegges veieier for godkjenning.

3.7 Støy (§ 12-7, nr. 3)

I støyutsatte områder skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at grenseverdier for støy overholder Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging gitt i tabell 2 i T-1442/2021. Det skal redegjøres for eventuelle avbøtende tiltak. I rød støysone tillates det ikke etablering av ny bebyggelse for støyfølsom bruk.

3.8 Anleggsperioden

a) Før anleggsstart skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan (ytre miljø-plan). Planen skal beskrive konkret miljøoppfølging og massehåndtering i bygge- og anleggsfasen, jf. pbl. § 12-7 nr. 3.
b) Alle arealer som er regulert til samferdselsformål (AVG, KV, V) kan benyttes til riggplass og bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbygging av prosjektet, jf. pbl. § 12-7, nr. 1.
c) Det skal sikres fremkommelighet for trafikk på fylkesvei 381 gjennom anleggsperioden. Det skal utarbeides en plan for trafikksikkerhet og trafikkavvikling (arbeidsvarslings- og sikringsplan) for anleggsperioden, jf. pbl. § 12-7 nr. 4.
d) For håndtering av støy i anleggsperioden legges gjeldende Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) til grunn. I anleggsperioden skal ikke støyen overskride grenseverdiene i tabell 4 i retningslinjen, jf. pbl. § 12-7 nr. 3.
e) Dersom det graves i masser med fremmede skadelige arter eller planteskadegjørere, skal massene håndteres slik at artene ikke kan spres. Oppdages fremmede arter på anlegget, skal tiltak for å hindre spredning gjennom anleggsvirksomhet iverksettes, jf. pbl. § 12-7 nr.3.
f) Jordmasser langsmed vei regnes som forurenset, og må, om det ikke brukes stedlig, kjøres til godkjent mottak. Dette gjelder også masser med fremmede arter, jf. pbl. § 12-7 nr. 3.
g) Maskiner og utstyr som brukes i bygge- og anleggsarbeider skal rengjøres grundig før de flyttes til eller fra området for å hindre spredning av fremmede arter og planteskadegjørere, jf. pbl. § 12-7 nr. 3.
h) Ved arbeider i nærheten av SEFRAK-registrerte bygning på eiendommer med gårds- og bruksnummer 702/25, 708/4 og 221/6 skal behovet for særskilte sikringstiltak vurderes for å unngå skader på bygninger, jf. pbl. § 12-7 nr. 6.

3.9 Matjord (jf. pbl. §12-7 nr. 2)

Matjorda skal håndteres i henhold til matjordplanen, kapittel 2, 3, 4 og 5, datert 15.12.2025.

3.10 Geoteknikk og geologi (§ 12-7 nr. 2 og 12)

a) Lokalstabilitet må ivaretas, og skal vurderes i byggeplanfasen ved detaljprosjektering.
b) Tiltak skal gjennomføres i tråd med anbefalinger i geoteknisk notat *Vurdering av områdestabilitet for vedlikeholdsarbeid,* pkt. 7.

4 Bestemmelser til arealformål (§ 12-7)

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 Boligbebyggelse (B1-9)

Utvikling av eksisterende lovlig boligbebyggelse, utenfor regulert byggegrense, tillates. Nye boenheter for boliger tillates ikke. Riving og gjenoppføring av boliger tillates, jf. pbl. § 12-7 nr. 2.

4.1.2 Næringsbebyggelse (NÆ)

Utvikling av eksisterende lovlig næringsbebyggelse, utenfor regulert byggegrense, tillates. Nye enheter for næringsvirksomhet tillates ikke.

Ved totalskade tillates riving av bebyggelsen, men det tillates kun gjenoppføring av eksisterende bebyggelse utenfor byggegrense mot vei.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.2.1 Kjøreveg (KV)

o_KV regulerer fv. 381 Seppoveien og Evenrødveien, og er offentlig kjørevei, jf. pbl. § 12-7 nr. 14.

4.2.2 Veg (V1-2)

- Innenfor V1 tillates det å etablere ny adkomst til Seppoveien 14 og 16.

4.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-10)

a) Annen veggrunn - grøntareal AVG1-10 er offentlige arealer, jf. pbl. § 12-7 nr. 14.
b) Arealene omfatter nødvendige sidearealer til veianlegget, slik som grøfter, skjæringer, fyllinger o.l. Innenfor formålet tillates mindre anlegg og konstruksjoner som er del av veianlegget slik som rekkverk, jf. pbl. § 12-7 nr. 2.
c) Innenfor arealene tillates fjerning av vegetasjon, fjell og andre elementer for å ivareta veiens sikkerhetssone, jf. pbl § 12-7 nr. 2.
d) Innenfor AVG9 og LNFR13 kan driftsavkjørsel utbedres.

5 Bestemmelser til hensynssoner (jf. pbl. § 12-6)

5.1 Hensynssone ras- og skredfare (H310)

Ved tiltak innenfor ras- og skredfareområder, skal det innhentes geoteknisk kompetanse for å vurdere farenivået og eventuelle sikringstiltak, jf. pkt. 3.11 geoteknikk og geologi. Eventuelle sikringstiltak må være gjennomført før bygging.

5.2 Hensynssone flom (H320)

Tiltak innenfor hensynssonen skal utformes slik at sikkerhet mot flom er ivaretatt. Tiltak skal ikke føre til forverrede forhold mht. flom.

5.3 Hensynssone høyspent (H370)

Det tillates ikke oppføring av bygninger eller konstruksjoner nærmere enn 20 meter fra eksisterende høyspentlinje, jf. pbl. § 12-7 nr. 2.

5.4 Hensynssone bevaring naturmiljø (H560)

H560 avgrenser lokasjon for den rødlistede arten nyresildre. Det er ikke tillatt med inngrep innenfor hensynssonen. Det skal settes opp gjerde før det utføres anleggsarbeider i nærheten av sonen, jf. pbl. § 12-7 nr. 6.

6 Bestemmelsesområder

6.1 Midlertidig bygge- og anleggsområder (§ 12-7 nr. 2)

a) Midlertidig bygge- og anleggsområde #3-26 kan benyttes som anleggs- og riggområde så lenge anleggsarbeidet pågår. Dette inkluderer bl. a midlertidig lagring av masser, materialer, maskiner og utstyr.

b) Før bygge- og anleggsperioden avsluttes skal områdene istandsettes, senest 12 måneder etter at tiltaket er bygget. Midlertidige bygge- og anleggsområder opphører når kommunen har fått melding om at anlegget er ferdigstilt, eller senest 01.06.2036.

6.2 Kulturminner (§ 12- 7 nr. 6)

De berørte automatisk fredete kulturminnelokalitetene, som er markert som bestemmelsesområde #1 ID 296113 og #2 ID 296115 i plankartet, kan fjernes uten vilkår om ytterligere arkeologiske undersøkelser.

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

REGULERINGSPLAN

Planbeskrivelse

Fv. 381 Utbedring Seppoveien/Evenrødveien

Fredrikstad kommune



DATO: 12.06.2025 (REVIDERT 06.05.2026)
AVD/SEKSJON: PLAN, PROSJEKTERING OG UTBYGGING

NASJONAL AREALPLAN-ID: 3107 1197
VEDTAKSDATO:

1 Sammendrag 5
2 Bakgrunn 6
2.1 Hensikten med planen 6
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold 6
2.3 Tidligere vedtak i saken 7
2.4 Krav om konsekvensutredning? 7
3 Planprosess og medvirkning 8
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart 8
4 Planstatus og rammebetingelser 9
4.1 Overordnete planer 9
4.1.1 Fylkeskommunale planer 9
4.1.2 Kommuneplanens arealdel 9
4.2 Gjeldende reguleringsplaner 11
4.3 Tilgrensende planer 11
4.4 Temaplaner 11
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer 11
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold 12
5.1 Beliggenhet 12
5.1.1 Avgrensning og størrelse på planområdet 12
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 12
5.3 Stedets karakter, landskap og topografi 13
5.4 Kulturminner og kulturmiljø 14
5.4.1 Arkeologisk registrering og nye funn 15
5.5 Naturverdier 15
5.5.1 Rødlistede arter 15
5.5.2 Fremmede arter 16
5.6 Friluftsliv 16
5.7 Landbruk 17

5.8 Trafikkforhold 18
5.8.1 Vei 18
5.8.2 Trafikkmengde og ulykkessituasjon 18
5.8.3 Trafikksikkerhet for myke trafikanter 19
5.8.4 Kollektivtilbud 19
5.9 Barns interesser 19
5.10 Sosial infrastruktur 19
5.11 Universell utforming 19
5.12 Teknisk infrastruktur 19
5.13 Grunnforhold 20
5.14 Støyforhold 21
5.15 Luftforurensing 21
5.16 Risiko- og sårbarhet – dagens 22
5.17 Næring 26
5.18 Analyser/ utredninger 26
6 Beskrivelse av planforslaget 27
6.1 Planlagt arealbruk 27
6.2 Reguleringsformål 27
6.3 Gjennomgang av reguleringsformål 28
6.4 Tilknytning til infrastruktur 29
6.5 Trafikkløsning 29
6.6 Utforming av veier 30
6.6.1 Krav til samtidig opparbeidelse 31
6.6.2 Tilgjengelighet for gående og syklende 31
6.7 Planlagte offentlige anlegg 31
6.8 Miljøoppfølging 31
6.9 Friluftsliv 31
6.10 Landbruksfaglige vurderinger 32
6.11 Kollektivtilbud 32

6.12 Kulturminner 32
6.13 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett 32
6.14 Grunnforhold 32
6.15 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak og plangrep 34
6.16 Rekkefølgebestemmelser 37
7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget 38
7.1 Overordnede planer 38
7.2 Landskap 38
7.3 Kulturminner 38
7.4 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven 38
7.5 Friluftsliv 40
7.6 Trafikkforhold og trafikksikkerhet 40
7.7 Støy 40
7.8 Barns interesser 40
7.9 Universell utforming 40
7.10 ROS 40
7.11 Jordressurser/landbruk 41
7.12 Teknisk infrastruktur 41
7.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen 41
7.14 Klimagassregnskap 41
7.15 Konsekvenser for næringsinteresser 42
7.16 Interessemotsetninger 42
7.17 Avveining av virkninger, bærekraftvurdering 42
8 Innkomne innspill 43
8.1 Innspill til varsel om oppstart 43
8.2 Innspill til varsel om utvidelse av planområdet 48
9 Avsluttende kommentar 49
10 Vedlegg 49

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

1 Sammendrag

Reguleringsplanen omfatter fylkesvei (fv.) 381 Seppoveien og Evenrødveien fra like nord for gamle Evenrød skole til krysset mellom fv. 381 og fv. 112 i Fredrikstad kommune. Strekningen er ca. 6,7 km lang. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utbedringstiltak på og langs fv. 381. Veiens eiendomsområde er for smalt for de planlagte tiltakene på store deler av strekningen. Reguleringsplanen omfatter nødvendige arealer for å kunne gjennomføre tiltakene.

Prosjektet er et vedlikeholds- og utbedringsprosjekt. Det betyr at prosjektet skal gjenopprette standarden veien er bygget for. Med det som utgangspunkt legges det opp til å beholde eksisterende veibredde og -geometri.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utbedringstiltak på og langs fv. 381 fra Evenrød til Hauge ved Solli. Tiltakene innebærer å etablere bedre grøfter for drenering av veikroppen, økt bredde på veiskuldre, sikring av sideterreng med hogst og fjerning av fjellknauser, samt utskifting av dårlige overbygningsmasser der det er behov for det. Tiltakene skal bidra til å innhente vedlikeholdsetterslep og øke trafikksikkerheten.

Prosjektet er forankret i fylkeskommunens Handlingsprogram for samferdsel 2022-2025, under tiltakstypen forfallsinnhenting.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller og tiltakshaver er Østfold fylkeskommune. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 3-7 har fylkeskommunen utarbeidet detaljreguleringsplanen og organisert planprosessen og høring og offentlig ettersyn.

I nordlige del av prosjektet er eiendomsgrensene avklart. I søndre del er eiendomsgrensene mer usikre. Det vil gjøres et arbeid med å avklare disse ved utarbeiding av byggeplan. Eiendommer som berøres av planen er i hovedsak fylkeskommunens veigrunn, men det er også kommunale og private eiendommer, opplistet i tabellen under.

Berørte eiendommer (Gårdsnummer / bruksnummer)

216	3
218	1
221	1
221	9
506	13
701	3
701	6
701	14
701	22
701	33
701	40
702	3
702	5
702	10
702	20
702	27
704	1
708	3

216	4
218	3
221	6
506	7
700	1
701	5
701	8
701	15
701	28
701	37
701	41
702	4
702	7
702	15
702	24
702	31
705	1
708	4

216	6
219	12
221	7
506	12
701	1
701	18
701	9
701	16
701	30
701	38
702	2
711	9
702	9
702	19
702	25
702	32
708	1
700	4

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ikke fattet tidligere vedtak i saken.

2.4 Krav om konsekvensutredning?

Iht. Forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854) har Østfold fylkeskommune vurdert om det er krav om konsekvensutredning i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplanen. Det vurderes at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Tiltaket krever ikke konsekvensutredning etter § 6, vedlegg I. Reguleringsplaner for utbedringstiltak langs eksisterende veier omfattes av § 8 a., vedlegg II punkt 10 bokstav e) i. *Bygging av veier*. Derfor er det vurdert om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter kriteriene i § 10, andre, tredje og fjerde ledd.

Det vurderes at det ikke er egenskaper ved planen, henholdsvis størrelse, planområde og utforming, bruk av naturressurser, avfallsproduksjon og utslipp, risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer, som kan føre til vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

Planens lokalisering og påvirkning på omgivelsene er vurdert. Konsekvenser for kulturminner, verdifulle landskap, friluftsliv, jordbruksareal og risiko for skred er vurdert og redegjort for i planmaterialet. Det vurderes at planen ikke vil få vesentlige negative virkninger for omgivelsene.

På grunnlag av vurderingene som er gjort av planens konsekvenser for miljø og samfunn, er det vurdert at det ikke er krav om konsekvensutredning. Konsekvensene av planforslaget belyses i planbeskrivelsen.

Kommunen støtter konklusjonen, jf. tilbakemelding gitt i oppstartsmøte 18. august 2020.

3 Planprosess og medvirkning

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Planinitiativ ble oversendt Fredrikstad kommune 17.06.2020. Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 18.08.2020.

Iht. pbl. § 12-8, ble det varslet oppstart av reguleringsplanarbeid 04.11.2020. Varselet ble kunngjort i Fredrikstad blad 16.11.2020 og på kommunens og Viken fylkeskommunes nettside. Frist for innspill var 07.12.2020. Det kom 12 innspill til planarbeidet.

Varsel om utvidelse av planområdet ble gjort 13.12.2024, med frist for innspill 15. januar 2025. Varslingen ble samtidig kunngjort på kommunens nettside og nettsiden til Østfold fylkeskommune. Utvidelsen er gjort som følge av ROS-analyse (pkt. 43) og trafikksikkerhetsvurdering knyttet til avkjørsel til Seppoveien 14 og 16. Det kom tre innspill til varsel om utvidelse av planområdet.



Figur 1 Kart som viser utvidelse av planområde

Innspill til varsel om oppstart og utvidelse av planområdet, samt våre kommentarer til innspillene, er oppsummert i kapittel 8.

Iht. pbl. § 12-10, ble planforslaget sendt på høring og lagt ut på offentlig ettersyn i perioden 16.06.2025-26.08.2025. Det kom i alt seks uttalelser, hvorav fire fra offentlige høringsinstanser og to fra private grunneiere.

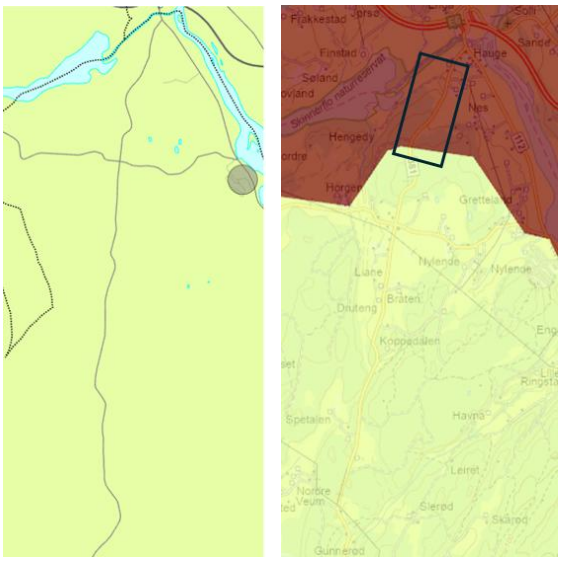
4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnete planer

4.1.1 Fylkeskommunale planer

Regional transportplan for Østfold mot 2050 bygger på Fylkesplan for Østfolds mål og vedtatte prioriteringer i Fylkestinget. Innhenting av vedlikeholdsetterslep er en av prioriteringene. Strekningen som nå reguleres, ble prioritert i strategisk vedlikeholdsplan, vedtatt av fylkestinget i 2015 og 2018. Prosjektet er forankret i Handlingsprogram for samferdsel 2022-2025 og er lagt inn i revidert handlingsprogram (ikke vedtatt).

Arealstatus i fylkesplanen for Østfold (2018) er LNF. Nordre del av planområdet er i temakart til fylkesplanen vist som regionalt verdifullt kulturlandskap, områdenavn *Skinnerflo* (figur 2). Området beskrives slik: *Sammensatt område med flere ulike landskap. Våtmarker, orebremmer, åpne jordbrukslandskap, bergrygger, bakker med beiteutforming, beiteraviner, lunder, rarygg. Solli Brug, Kjølberg og Ågårdselva. Smalt og lukket dalføre med vassdrag (Seutelva).*



Figur 2 Venstre: Arealstatus i fylkesplanen med fv. 381 i nord-sørgående retning. Høyre: Utsnitt regionalt verdifullt kulturlandskap, Skinnerflo.

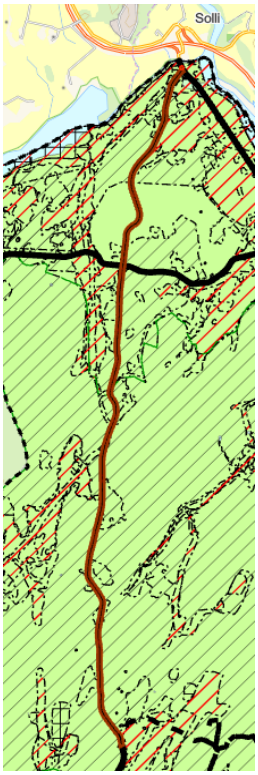
4.1.2 Kommuneplanens arealdel

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt med samferdselslinje – hovedvei. Arealformålet tilstøtende veien er landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) og et mindre

område avsatt til LNF - spredt bolig- og fritidsbebyggelse i nord. Hensynssoner i deler av planområdet og tilhørende retningslinjer i kommuneplanens arealdel er som følger:

- Hensynssonen H530 marka: avgrenser Fredrikstadmarka. Sonen markerer en fast og varig grense mot utbygging.
- Hensynssone H510 landbruk: Innenfor sonen bør hensynet til jordvern vektlegges ekstra sterkt.
- Hensynssone H550 landskap: Hensynet til landskapsverdier bør være førende for arealbruken og for bygge og anleggstiltak. Avgrensningen sammenfaller med regionalt verdifullt kulturlandskap med områdenavn *Skinnerflo* i fylkesplanen for Østfold, omtalt i punkt 4.1.1
- Henssynssone H570 kulturmiljø: Landskapsområde som binder kulturmiljøet sammen.
- Aktsomhet flomfare H320: Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må reel flomfare utredes. Risiko for flom skal vurderes etter krav til sikkerhet mot flom i byggeteknisk forskrift før planlegging av tiltak, inngrep eller utbygging.
- Faresone skredfare H310: Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jamfør krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

For denne planen er det relevante bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel knyttet til temaene massehåndtering, samfunnssikkerhet og miljøkvalitet. I kapittel 6 er det beskrevet hvordan hensynene er ivaretatt i planen.



Figur 3 Kommuneplanens arealdel Fredrikstad 2023-2035. Planområdet ved varsel om oppstart vist med rødbrun linje.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det er ingen reguleringsplaner i planområdet.

4.3 Tilgrensende planer

Reguleringsplanen for fv. 381 grenser i nord inntil detaljregulering for *G/s-vei, Nylende skole – Hauge bru* (vedtatt 17.06.1993). Planene vurderes å ikke være i konflikt.

4.4 Temaplaner

Kommunens temaplaner er gjennomgått på et overordnet nivå. Reguleringsplanen er ikke i konflikt med kommunens mål og strategier, slik de fremgår av temaplanene. Relevante temaer og mål anses ivaretatt ved at bestemmelser i kommuneplanens arealdel er lagt til grunn for planarbeidet.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

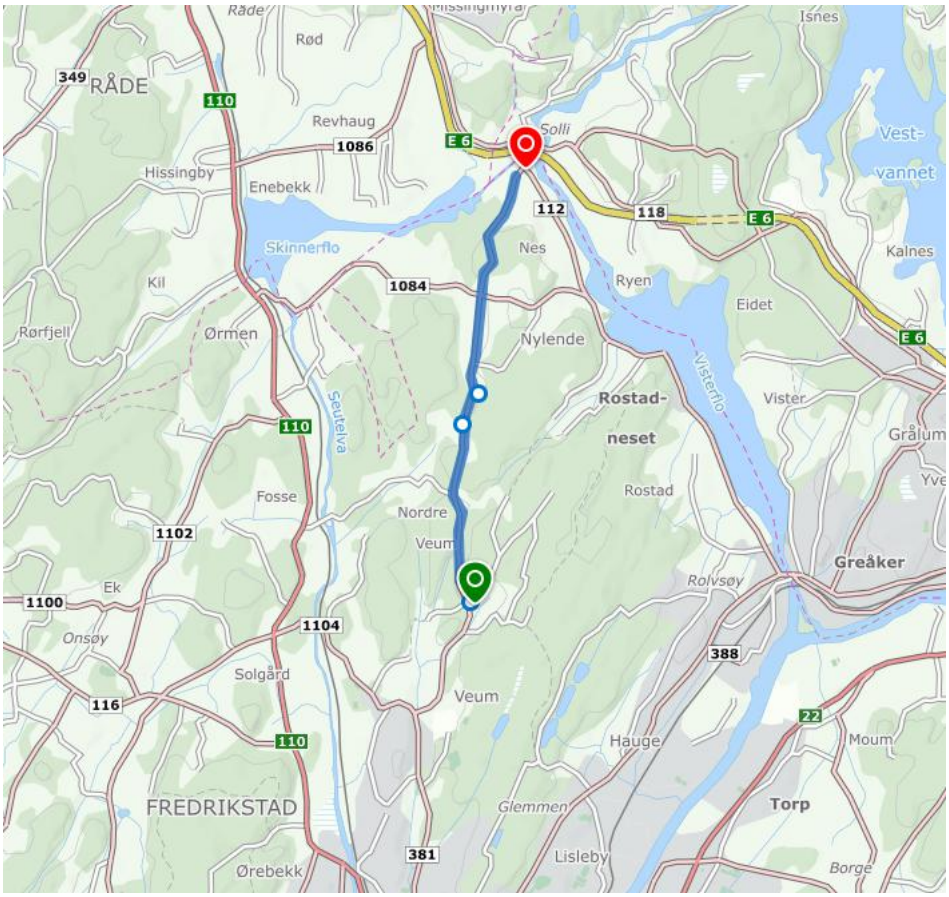
Aktuelle føringer, som er lagt til grunn for planarbeidet, er:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 (2023)
- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (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)

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet starter like nord for gamle Evenrød skole og avsluttes ved krysset mellom fv. 381 og fv. 112 ved Solli (figur 4). Strekningen er ca. 6,7 km. lang. Fra sørlige del av planområdet til Fredrikstad sentrum er det omtrent 6 km.



Figur 4 Planområdet vises med blå linje i oversiktskartet.

5.1.1 Avgrensning og størrelse på planområdet

Planens areal omfatter fv. 381 Seppoveien og Evenrødveien, samt sidearealer til veien. Planområdet er 246 dekar (daa).

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Reguleringsplanen omfatter veiareal og veiens sidearealer. Langs veistrekningen er det hovedsakelig skog og dyrka mark. Nær Solli er det boligbebyggelse langs veien, ellers er det noe spredt bebyggelse.

5.3 Stedets karakter, landskap og topografi

Planområdet er primært kystnært innlandsslettelandskap med jordbruksdominans. Terrenget er flatt til småkupert. Veibildene nedenfor (figur 5, 6 og 7) viser hvordan veien og omkringliggende landskap ser ut på noen punkter langs strekningen:



Figur 5 Fv. 381, nord i planområdet, utsyn nordover (Vegbilder, Statens vegvesen)



Figur 6 Fv. 381 utsyn nordover fra krysset mellom fv. 381 Seppoveien og fv. 1084 Elindveien (Vegbilder, Statens vegvesen)



Figur 7 Fv. 381 (Vegbilder, Statens vegvesen)

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Fra tidligere er det registrert enkelte kulturminner langsetter fv. 381 (tabell 1). Disse ligger i hovedsak utenfor planavgrensningen, bortsett fra kulturminne med ID 50754 som ligger delvis innenfor planområdet.

Tabell 1 Liste kjente fornminner langs fv. 381.

Askeladden ID	Kulturminnetype og vernestatus	Datering
296113	Bosetnings- aktivitetsområde. Automatisk fredet.	Romertid.
296115	Bosetnings- aktivitetsområde. Automatisk fredet.	Førromersk jernalder.
39182	Gravrøys på Hauge gård. Fredet.	Bronsealder-jernalder.
50754	Bosetnings- aktivitetsområde på Hauge ved Sande. Ikke fredet.	Jernalder
218575	Skålgrop ved Horgen Østre. Automatisk fredet.	Bronsealder-jernalder
296660	Skålgrop. Automatisk fredet.	Bronsealder-jernalder
29636	Gravfelt. Sør for Bråten gård. Uavklart vernestatus.	Jernalder
51938	Gravrøys, Evenrød. Automatisk fredet.	Bronsealder-jernalder
22318	Gravfelt bestående av to gravrøyser, Evenrød- Automatisk fredet	Bronsealder-jernalder

80427	Gravhaug, Evenrød. Automatisk fredet.	Jernalder

Tilgrensende planområdet er det tre SEFRAK-registrerte bygninger:

- Evenrødveien 113: Våningshus, fjerde kvartal 1700-tallet. Rød trekant.
- Seppoveien 65: Enebolig, tredje kvartal 1900-tallet. Gul trekant.
- Seppoveien 61: Enebolig, 1700-tallet. Rød trekant.

5.4.1 Arkeologisk registrering og nye funn

Det er krav om arkeologisk registrering av planområdet, iht. Kulturminneloven §9. Arkeologiske registreringer ble utført i oktober/november 2022. Det ble registrert to automatisk fredete kulturminnelokaliteter med anleggsspor. Lokalitetene har fått ID296113 og ID296115 i Riksantikvarens kulturminnedatabase, Askeladden. Begge er bosetning- og aktivitetsområder bestående i hovedsak av kokegroper. På grunn av tiltakets art er ikke lokalitetene avgrenset. Signaler man har fått tilsier at man kan fjerne disse uten vilkår om arkeologisk undersøkelse.

I tillegg ble det registrert et steinfundament til en bygning. Fundamentet er trolig fra 1800-tallet, og er registrert som et arkeologisk kulturminne uten vern, ID297812.

5.5 Naturverdier

Tiltaksområdet går gjennom et landskap dominert av landbruks- og skogsarealer. Det er ikke registrert naturtypelokaliteter av vesentlig verdi innenfor planområdet. Det er ingen vassdrag registrert i Vann-nett som krysser eller går igjennom planområdet. Veumbekken går i rør under veien.

5.5.1 Rødlistede arter

I artskart er det registrert flere rødlistede eller fredede arter inntil planområdet:

- Mellom Seppoveien 65 og Ramsjø gårdsbarnehage er det registrert nyresildre (nær truet) og vipe (kritisk truet) i mulig reproduksjon.
- I krysset Evenrødveien/Nordre Veum er det registrert trelerke i mulig reproduksjon (nær truet).
- Ved Søndre Gunnerød, Evenrødveien 105, er det registrert mosesildre (sterkt truet).

Mosesildre er en fredet art. Vi har derfor vært i kontakt med miljødirektoratet for å avklare hvordan vi skal håndtere arten i reguleringsplanen. Miljødirektoratet sitt svar er at «*…bestandene ligger uansett langt unna det som angis som leveområder for mosesildre i rødlista, og vi mener derfor fredningen ikke omfatter disse bestandene.*»

Kartlegging av nyresildre ble gjennomført i juni 2025. I kartleggingen fant vi at det er en større sammenhengende forekomst ved innkjørselen til Seppoveien 67, samt ett individ noen meter lenger sør på den synlige bergflaten. De nordlige av de to forekomstene strakte seg ikke til grøftekanten der hvor kantslåtten var gjort. Nyresildre ble ikke gjenfunnet ved den søndre lokaliteten vist i figur 8.



Figur 8 Kartutsnitt fra artskart.no som viser registrerte forekomster av nyresildre på vestsiden av veien, nord for Liane

5.5.2 Fremmede arter

Det er flere fremmede arter på strekningen, disse ble kartlagt på et overordnet nivå i 2024:

- Svært høy risiko: Hagelupin, kanadagullris, honningknoppurt, ugrasmjølke, klistersvineblom, gravbergknapp, praktmarikåpe, syrin, sibirbergknapp, krypfredløs
- Høy risiko: Dagfiol, russeblåstjerne, sibirertebusk

Siden tidligere kartlegging vurderes å være overordnet, gir planen føringer for mer nøyaktig kartlegging og krav for å forhindre spredning av fremmede arter.

5.6 Friluftsliv

Deler av planområdet ligger innenfor hensynssone H530 Marka iht. kommuneplanens arealdel 2023-2035. Sonen henger sammen med Fredrikstadmarka, som er kartlagt og verdsatt som et svært viktig friluftsområde.

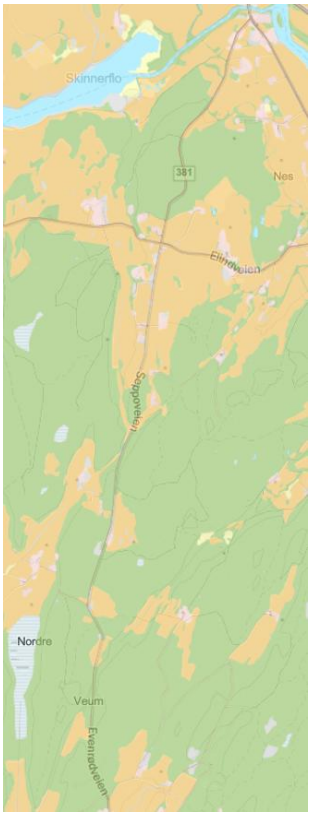
Like nord for gamle Evenrød skole er det en karttavle som viser lysløyper og stier i Fredrikstadmarka (figur 9). Mellom Nordre og Søndre Gunnerød er det skiltet mot Skihytta. På samme sted, på vestsiden av fv. 381, viser turveiskiltet retning mot Nordre Veum. Sør for Koppedalen er det skiltet mot 'Kløftefurua'. Offentlige turkart viser også stier i forlengelse av enkelte av driftsveiene i tilknytning til strekningen.



Figur 9 Plassering turveiskilt. Lengst sør ved gamle Evenrød skole Midten skiltet mot skihytta. Lengst nord skiltet mot Kløftefurua.

5.7 Landbruk

Jordbruksarealene tilstøtende veien er registrert med svært god jordkvalitet og noe med god kvalitet. Skogen har varierende bonitet. Arealressurskart (figur 10) viser hvor det er dyrka mark (gul) og skog (grønn).



Figur 10 Arealressurskart, AR5 (Kilden, NIBIO)

5.8 Trafikkforhold

5.8.1 Vei

Veistrekningen er kategorisert som lokal hovedvei, og fungerer i tillegg som forbindelse mellom E6 og Fredrikstad. Bredden på dagens vei varierer og er smalere enn 5,5 meter.

5.8.2 Trafikkmengde og ulykkessituasjon

Fv. 381 har ÅDT på 2000-2700 kjøretøy/døgn på strekningen. Fartsgrensen er 80 km/t, med unntak av nord i planområdet, hvor det er skiltet fartsgrense 50 km/t.

I løpet av de siste ti årene (2015-2024) er det registrert elleve trafikkulykker på strekningen. Ni av ulykkene var utforkjøringer og to sammenstøt mellom kjøretøy i kryssende kjøreretninger i krysset mellom Seppoveien og Elindveien. I samme periode er det registrert 75 viltpåkjørsler. Viltpåkjørslene er spredt langs strekningen og har skjedd i både åpent landskap og der det er skog. Det er ingen punkter som peker seg ut som spesielt ulykkesbelastede, hverken for trafikkulykker eller viltpåkjørsler.

5.8.3 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er ingen tilrettelegging for gående og syklende langs fv. 381. Etablering av gang- og sykkelvei, eller andre tiltak for gående og syklende, er ikke innenfor prosjektets rammer.

5.8.4 Kollektivtilbud

Det er ingen ordinære kollektivtilbud på strekningen. Det går såkalt arbeidsbuss fra Kråkerøy til sykehuset Østfold Kalnes.

5.9 Barns interesser

Planområdet benyttes ikke til lek eller opphold for barn og/eller unge i dag. Det er ingen tilrettelegging for myke trafikanter langs veien. Barn bosatt fra Koppardalen og nordover mot Solli sokner til Nylende skole (1.-7. trinn). Barn bosatt fra Koppardalen til Evenrød sokner til Ambjørnrød skole (1. – 7. trinn). Det er skoleskyss for elever bosatt langs strekningen.

Siden planen kun omfatter eksisterende vei med sideareal, og kun det som er nødvendig for å gjennomføre vedlikeholdstiltak, er det i samråd med kommunen vurdert at det ikke er behov for direkte involvering fra barn og unge. Kommunens barnetalsperson er hørt i forbindelse med varsel om oppstart, og stilte spørsmål om tilrettelegging for myke trafikanter. Temaet er omtalt i punkt 5.8.3.

5.10 Sosial infrastruktur

Siden tiltaket ikke krever sosial infrastruktur, utredes heller ikke temaet.

5.11 Universell utforming

Fylkesveien er kjørevei og er ikke universelt utformet i dag. Planen endrer ikke på dagens situasjon.

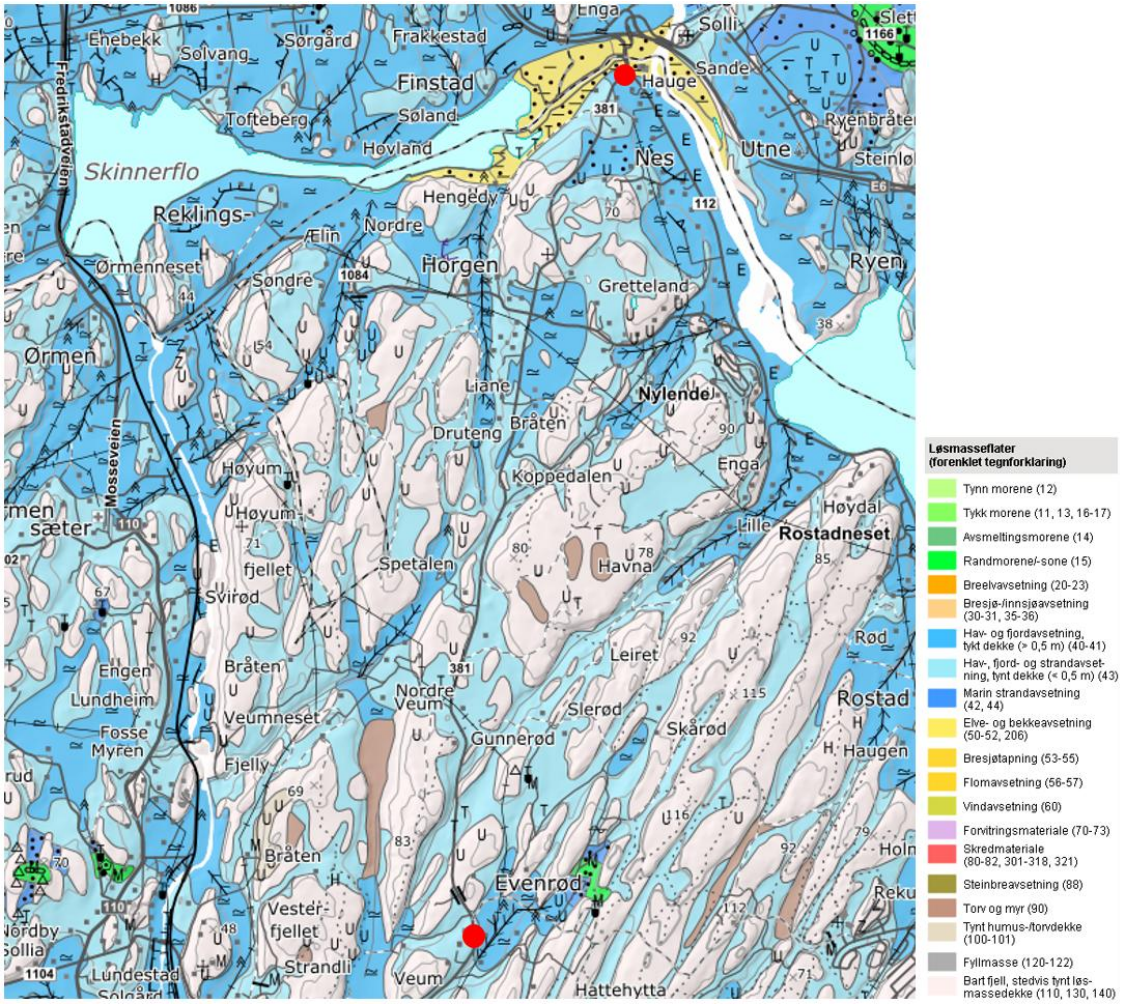
5.12 Teknisk infrastruktur

Ifølge opplysninger fra Fredrikstad kommune er det vann- og avløpsledninger på deler av strekningen. Det er landbruksdrenering som må hensyntas når tiltaket utføres. Plasseringen av disse er ikke stedfestet. Strømforsyning skjer hovedsakelig via kabler i luften.

Det er utfordringer med håndtering av vann langs strekningen. Noen steder mangler grøfter og der dreneres det mot terreng. Fjell tett på veien og liten høydeforskjell mellom vei og terreng gir dårlig avrenning og oppsamling av vann på enkelte steder. Mye av intensjonen med planen er å legge til rette for å løse disse problemene.

5.13 Grunnforhold

Ifølge Norges geologiske undersøkelse (NGU) sitt løsmassekart (figur 11) er det varierende grunnforhold i området. Området består av synlig fjell, med hav-, fjord- og strandavsetning med usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Stedvis er det hav- og fjordavsetning med sammenhengende dekke, med stor mektighet noen steder.



Figur 11 Løsmassekart. Prosjektets start- og stoppunkt er vist med røde prikker (www.ngu.no)

Helt nord i planområdet er det på NVE sine nettsider registrert SVV kvikkleireområde «Hauge bru, Holmen» (figur 12). Planområdet grenser mot dette kvikkleireområdet og berøres marginalt. Selve krysset er ikke omfattet av tiltaket.

Kommuneplanen viser at en liten del av området ligger innenfor hensynssone H310 –rasfare og skredfare. NVEs faresonekart viser at enkelte områder ligger innenfor aktsomhetsområde kvikkleireskred.

Det er ikke utført grunnundersøkelser i tiltaksområdet fra før av. Heller ikke i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplanen.



Figur 12 Figuren viser avgrensning av SVV kvikkleireområde "Hauge bru, Holmen" (NVE)

5.14 Støyforhold

Planområdet ligger i rød og gul støysone. Hovedstøykilde er trafikk på fv. 381 (figur 13).



Figur 13 Støysonekart (Kilde: Statens vegvesen)

5.15 Luftforurensing

Det er ikke gjennomført registrering av luftforurensning i området i forbindelse med planarbeidet, og tiltaket anses ikke å medføre en forverring av luftkvaliteten ettersom tiltaket ikke medfører økt kapasitet eller høyere tungtrafikkandel. Det er ikke planlagt

hastighetsendringer. Temaet utredes derfor ikke. Av disse grunnene er det ikke gitt bestemmelse om luftkvalitet.

5.16 Risiko- og sårbarhet – dagens

Iht. pbl. § 4-3 er det gjennomført risiko og sårbarhetsanalyse for planområdet. Metoden i denne analysen er bygget på veiledningen «Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen» (DSB, 2017). Risiko for at en uønsket hendelse inntreffer er en kombinasjon av sannsynlighet og konsekvens, skjematisk vist i risikomatrisen under. Beskrivelse av risikokategoriene er:

- Hendelser i røde felt: Tiltak er nødvendig.
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad ift. 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.

SANNSYNLIGHET	4 Svært sannsynlig					
	3 Sannsynlig					
	2 Mindre sannsynlig					
	1 Lite sannsynlig					
	KONSEKVENS	1 Ufarlig	2 En viss fare	3 Farlig	4 Kritisk	5 Katastrofal

Figur 14 Riskomatrise

Tabell 2. Bruttoliste mulige uønskede hendelser: Natur- og miljøforhold

Ras/skred/flom/grunnforhold

Hendelse/situasjon	Relevant?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar
1. Masseras/skred/ kvikkleire	Ja	2	5		Ifølge kart på NVE sine sider er det registrert aktsomhetsområde for kvikkleire innenfor prosjektområdet. Det skal hentes inn geoteknisk kompetanse for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, både for løsne- og utløpsområde. Nordlige del av planområdet omfattes av faresone H310 ras- og skredfare i kommuneplanens arealdel 2023-2035.
2. Snø/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Ja	3	3		NVE kart viser aktsomhetsområde flom sør for Koppedalen og lengst nord i planområdet, tilknyttet Visterflo/Skinnerflo. Sonene sammenfaller med faresone H320 flomfare i kommuneplanens arealdel 2023-2035.
5. Tidevannsflom	Nei				
- Havnivåstigning	Nei				
6. Skog- /lyngbrann	Ja	2	3		Det er skog og dyrka mark i planområdet, samt spredt bebyggelse på deler av strekningen.
7. Vindutsatt	Nei				
8. Nedbørutsatt	Ja	4	2		Vi er kjent med at det er problemer med overvann langs strekningen pga. lite kapasitet i grøfter og i enkelte stikkrenner.
9.Sprengkulde/ frost/ tele/ tørke/ nedbørsmangel	Ja	4	2		Ved tørke kan det komme restriksjoner ved bruk av anleggsmaskiner.

Natur- og kulturområder

Hendelse/situasjon	Relevant?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar
10. Sårbar flora	Ja	1	3		Det er registrert rødlistede planter langs deler av strekningen; mosesildre og nyresildre. Kartlegging gjennomføres før anleggsstart for å avgrense omfang og ivareta populasjonene under anleggsfasen. For avklaring om mosesildre vises det til kap. 5.5.1.
11. Sårbar fauna/fisk	Nei				
12. Verneområder	Nei				
13.Vassdragsområder	Nei				
14. Fornminner (fredet)	Ja	1	2		Det er registrert kulturminner i omlandet til veien og ett med sikkerhetssone delvis i veien, se kap. 5.4. Det er krav om arkeologisk registrering iht. Kulturminneloven §9. Det ble funnet

					to nye kulturminner ifm. registrering, se kap. 5.4.
15. Kulturminne/-miljø	Ja	2	2		Det er tre SEFRAK-registrerte bygninger langs veien. Disse er redegjort for i kap. 5.4.

Menneskeskapte forhold

Strategiske områder og funksjoner

Hendelse/situasjon	Relevant?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar
16. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
17. Havn, kaianlegg	Nei				
18. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
19. Brann/ politi/ sivilforsvar	Ja	2	2		Ifølge innspill fra brann og redning brukes veien av nødetater.
20. Kraftforsyning	Ja	1	4		Høyspent.
21. Vannforsyning	Ja	2	1		Ifølge kommunen finnes det VA-rør på strekningen.
22. Forsvarsområde	Nei				
23. Tilfluktsrom	Nei				
24. Områder for idrett/lek	Nei				
25. Park; rekreasjons-områder	Ja	1	1		Det er turstier innenfor planområdet.
26. Vannområder for friluftsliv	Nei				

Forurensningskilder. Berøres planområdet av:

Hendelse/situasjon	Relevant?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar
27. Akutt forurensning	Nei				
28. Permanent forurensning	Nei				
29. Støv og støy; industri	Nei				
30. Støv og støy; trafikk	Ja	2	2		Trafikk skaper støv og støy.
31. Støy; andre kilder	Nei				
32. Forurenset grunn	Ja	3	2		Generell forurensningsfare knyttet til trafikk.
33. Forurensning i sjø	Nei				
34. Høyspentlinje (stråling)	Nei				
35. Risikofylt industri	Nei				
36. Avfallsbehandling	Nei				
37. Oljekatastrofeområde	Nei				

Hendelse/situasjon	Relevant?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar
38. Støy og støv fra andre kilder	Ja	2	2		Støy fra anleggsarbeid.

39. Forurensning i sjø	Nei				
40. Risikofylt industri	Nei				

Transport. Er det risiko for:

Hendelse/situasjon	Relevant?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar
41. Ulykke med farlig gods	Ja	4	3		En generell fare for trafikkulykker som kan føre til f.eks. lekkasje.
42. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				

Trafikksikkerhet. Er det risiko for:

Hendelse/situasjon	Relevant?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar
43. Ulykke i av-/påkjørsler	Ja	3	4		En del avkjørsler nord i planområdet, samt dårlig plassering av avkjørsel ved bakketopp til Seppoveien 14/16.
44. Ulykke med gående/ syklende	Ja	2	5		Tilrettelegging for myke trafikanter mangler. Smal vei. Relativt lite fotgjengere og syklister langs veien.
45. Ulykke ved anleggs-gjennomføring	Ja	2	5		Generell fare ifm. anleggsgjennomføring. Store maskiner.
46. Andre ulykkespunkter	Ja	3	5		Generell ulykkesrisiko med trafikk.

Andre forhold:

Hendelse/situasjon	Relevant?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar
47. Sabotasje og terrorhandlinger	Nei				
- er tiltakene i seg selv et sabotasje/terrormål	Nei				
- er det potensielle sabotasje/terrormål i nærhet	Nei				
48. Regulerte vann-magasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer.	Nei				
49. Naturlige terreng-formasjoner som utgjør *spesiell* fare (stup etc.)	Nei				
50. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				
51. Spesielle forhold ved utbygging/ gjennomføring	Ja	3	2		Risiko for overføring av fremmede arter mellom eiendommer.

Tabell 3. Oppsummering bruttoliste:

		KONSEKVENS				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIGHET	1. Lite sannsynlig	**25**	**15**	**10**	**20**	
	2. Mindre sannsynlig	**21**	**19, 30, 38**			**1, 44, 45**
	3. Sannsynlig		**32, 51**	**4**	**6, 43**	**46**
	4. Meget sannsynlig		**9**	**41**		
	5. Svært sannsynlig		**8**			

Oppfølging av ROS-tema og -tiltak er beskrevet i kap. 6.15.

5.17 Næring

Området er dominert av jord- og skogbruksområder, altså primærnæringer. Det er ingen større næringsområder i eller ved planområdet. På eiendom med gbnr. 701/33 ligger en næringsvirksomhet som driver med lakkering.

5.18 Analyser/ utredninger

I forbindelse med utarbeiding av reguleringsplanen er det gjort flere registreringer og kartlegginger. For å undersøke om reguleringsplanen kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner, er det gjennomført arkeologisk registrering. Området er befart av geotekniker for å vurdere områdestabiliteten. Fremmede arter ble kartlagt sommeren 2024, og er kartfestet i tegningsheftet. Følgende rapporter og notater er utarbeidet og vedlagt planforslaget:

- Vedlegg 2_Arkeologisk registreringsrapport
- Vedlegg 3_Vurdering av områdestabilitet for vedlikeholdsarbeid

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Planen legger til rette for vedlikeholdstiltak på og langs fv. 381. Planområdet er ca. 246 daa. Planlagt arealbruk er i hovedsak kjørevei, samt funksjonelle sidearealer til veien.

En stor del av reguleringsplanen omfatter dagens kjørevei. Midlertidig og permanent erverv/beslag av skog og dyrka mark er vist i tabell 4:

Arealslag	Midlertidig erverv	Permanent erverv (daa.).
Dyrka mark	24	20
Skog	33,5	61

Tabell 4 Midlertidig og permanent erverv/beslag skog og dyrka mark.

Et viktig tiltak for å reparere veien og øke dens levetid, er å drenere vann ut av veikroppen. For å gjøre det må det etableres bedre grøfter langs veien. Bredden på veiskulderen økes for å forsterke veiens bæreevne der det er behov for det. Sideterrenget til veien sikres med hogst og fjerning av fjell innenfor sikkerhetssonen.

Fyllinger og skjæringer er generelt planlagt med helning 1:2 og 10:1 der det er fjell. Fyllinger avrundes og tilpasses eksisterende terreng. Tiltakene skal ellers skje mest mulig skånsomt slik at vegetasjon og landskapsverdier blir bevart.

6.2 Reguleringsformål

Arealformål	
§ 12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	**Areal (daa)**
1110 Boligbebyggelse	4,7
1300 Næringsbebyggelse	0,3
Sum areal denne kategori:	5
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	**Areal (daa)**
2010 - Veg	0,3
2011 - Kjøreveg	47,2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	111,5
Sum areal denne kategori:	159
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift	**Areal (daa)**

5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	82,2
5130 - Friluftsformål	0,04
Sum areal denne kategori:	82,3
Totalt alle kategorier: 246 daa.	

Hensynssoner	
§12-6 - Hensynssoner	**Areal (daa)**
310 - Ras- og skredfare	19,4
320 - Flomfare	9,1
370 - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	7,6
560 - Bevaring naturmiljø	0,2
Totalt alle kategorier: 36 daa	
Bestemmelsesområder	
Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer	6
Midlertidig bygge- og anleggsområde	77

6.3 Gjennomgang av reguleringsformål

- Veg – V1-2: formålet regulerer private sideveier tilknyttet fv. 381 i kryss.
- Kjøreveg - KV: Formålet regulerer eksisterende offentlig kjørevei/fv. 381, samt utvidelse i form av veiskulder.
- Annen veggrunn – grøntareal - AVG1-10: Formålet regulerer veiens sidearealer med sikkerhetssone.
- Boligbebyggelse – 1-9: Formålet regulerer rene boligeiendommer langs strekningen.
- Næringsbebyggelse: Formålet regulerer næringseiendom.
- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - LNF1-19: Formålet regulerer eksisterende LNF-arealer iht. kommuneplanens arealdel for Fredrikstad 2023-2035.
- Friluftsformål - FL1-3: Formålet regulerer turveier/stier redegjort for i kapittel 5.6.
- Hensynssone ras- og skredfare - H310: Hensynssonen samsvarer med hensynssone H310 i kommuneplanens arealdel for Fredrikstad 2023-2025.
- Hensynssone flomfare - H320: Hensynssonen samsvarer med hensynssone H320 i kommuneplanens arealdel for Fredrikstad 2023-2025.

- **Hensynssone høyspenningsanlegg - H370:** Hensynssonen overlapper med hensynssone H320 i kommuneplanens arealdel for Fredrikstad 2023-2025.
- **Hensynssone bevaring naturmiljø - H560:** Hensynssonene omfatter område med rødlistet art, nyresildre, beskrevet i kapittel 5.5.
- **Bestemmelsesområde sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer #1-2:** Omfatter arealer med kulturminner registrert i 2022
- **Bestemmelsesområde midlertidig bygge- og anleggsområde #3-26:** Bestemmelsesområdet omfatter arealer som kan brukes midlertidig ifm. gjennomføring av planen.

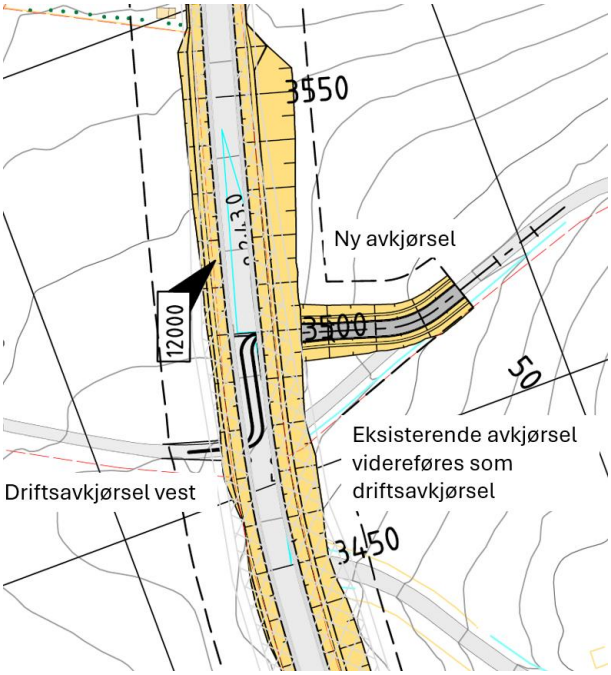
6.4 Tilknytning til infrastruktur

Reguleringsplanen medfører ikke behov for tilknytning til teknisk infrastruktur.

6.5 Trafikkløsning

Tilknytning til hovedveier og adkomster til eiendommer og driftsavkjørsler opprettholdes i hovedsak som i dag. Det reguleres avkjørselspiler til eiendommene langs strekningen og til driftsavkjørsler. Pilene er plassert ved eksisterende avkjørsler og det åpnes for justering innenfor 5 meter på hver side av avkjørsel.

Avkjørsel til Seppoveien 14 og 16 har begrenset sikt mot sør på grunn av bakketoppen like sør for avkjørselen. Kjørende som kommer fra sør har tilsvarende begrenset sikt til avkjørselen. På grunn av ulykkesrisiko, jf. ROS-analysen pkt. 43, foreslås det å flytte avkjørselen nordover. Dette vil bedre sikt- og avkjørselsforholdene, samt trafikksikkerheten. Flytting av avkjørselen er imidlertid uheldig for landbruksmaskiner som får en ekstra sving og lengre opphold i veibanen, i forhold til dagens løsning der kryssingen kan gjøres direkte over fylkesveien. Det er vanskelig å finne en løsning som ivaretar både hensynet til trafikksikkerhet og matjord. Etter en helhetlig vurdering har man kommet frem til at eksisterende avkjørsel opprettholdes til bruk for landbruksmaskiner, som en driftsavkjørsel (figur 15).



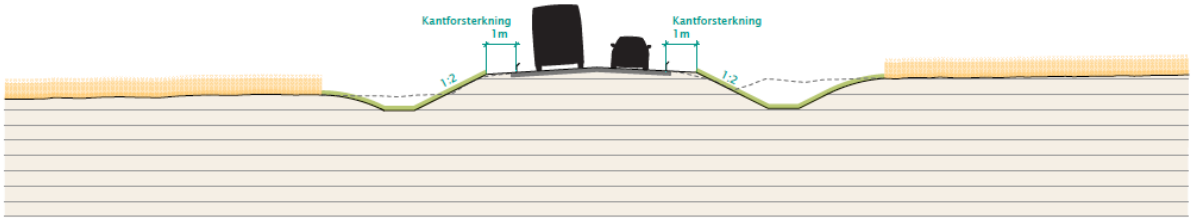
Figur 15 Eksisterende og ny avkjørsel til Seppoveien 14 og 16

Problemet med siktforholdene gjelder også for driftsavkjørsel på vestsiden av veien. Det er derfor åpnet for å utbedre driftsavkjørselen, som brukes av Haugsten gård og Hauge gård.

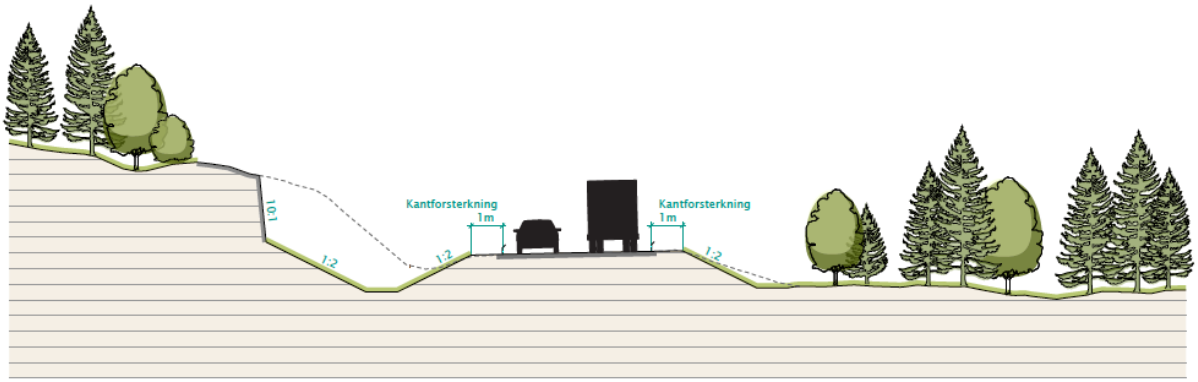
Det reguleres byggegrense langs fv. 381. Grensen er 15 meter målt fra midten av veien.

6.6 Utforming av veier

Den asfalterte kjørebanebredden vil tilsvare dagens bredde. Veiskulder kan utvides med inntil én meter på hver side av veien. Utvidet veiskulder vil få grusdekke. Nødvendige grøfter kan utbedres og etableres langs veien. Prinsippsnittene nedenfor viser hvordan veien og sidearealet vil utformes der det er jordbruksarealer (figur 16) og der det er skog (figur 17).



Figur 16 Prinsippsnitt jordbruksarealer langs veien.



Figur 17 Prinsippsnitt skog og fjell langs veien.

6.6.1 Krav til samtidig opparbeidelse

Det er ingen krav til samtidig opparbeidelse.

6.6.2 Tilgjengelighet for gående og syklende

Tilrettelegging for gående og syklende er ikke en del av prosjektet. Prosjektet er avgrenset til å innhente vedlikeholdsetterslepet og øke levetiden på fylkesveien, samt bedre trafikksikkerheten for de kjørende. Strekningen er ikke prioritert for tiltak for gående og syklende.

6.7 Planlagte offentlige anlegg

Fv. 381 (o_KV) med sidearealer (o_AVG1-10) reguleres som offentlig anlegg.

6.8 Miljøoppfølging

For bygge- og anleggsperioden skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP/YM-plan). Relevante tema vil blant annet være massehåndtering, forebygging av spredning av fremmede arter, forebygge spredning av forurensete masser, ivaretakelse av matjord, håndtering av avfall, trafikksikkerhet mm.

6.9 Friluftsliv

Stiene som er redegjort for i kap. 5.6 sikres i planen med reguleringsformål friluftsformål (FL1-3).

6.10 Landbruksfaglige vurderinger

For å ivareta matjord på en god måte, er det utarbeidet en matjordplan (datert 15.12.2025). Hensikten med planen er å sikre bærekraftig utnyttelse av matjorda som berøres av planen. Planforslaget berører dyrka mark av svært god og god kvalitet. Planen medfører permanent erverv av opptil 20 daa. dyrka mark og midlertidig erverv av opptil 24 daa. dyrka mark. Matjordlaget skal tas av, mellomlagres og benyttes på en slik måte at kvaliteten og jordstrukturen blir ivaretatt i henhold til best mulig praksis. Planen belyser de berørte eiendommene og inneholder bekrivelser for hvordan matjorden skal håndteres, lagres og forflyttes i anleggsperioden. Oppfølging av matjordplanen er gitt juridisk virkning i planbestemmelsene.

Ettersom tiltaket berører flere jordbrukseiendommer, vil det være viktig å hindre spredning av planteskadegjørere. Dette skal ivaretas gjennom miljøoppfølgingsplanen (se 6.8).

6.11 Kollektivtilbud

Planen omfatter ingen tiltak for kollektivtilbudet.

6.12 Kulturminner

Planen berører lokaliteter med ID 296113 og ID 296115. Det er avklart med kulturminnemyndigheten at disse kan fjernes uten vilkår om utgraving. Lokalitetene er merket i plankartet med bestemmelsesområder betegnet #1 ID 296113 og #2 296115.

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

Overvann vil bli tatt hånd om innenfor byggeområdet, gjennom infiltrasjon, fordrøyning i grunnen og åpne vannveier i form av grøfter som vil etableres innenfor formålsområde annen veggrunn – grønt. Planen sikrer areal til utskifting av stikkrenner under fylkesveien. Ved utskifting vil kapasiteten på stikkrenner økes.

Kommunen har VA-ledninger som skal utbedres på deler av strekningen.

6.14 Grunnforhold

Terrengforholdene på strekningen varierer. Lokalstabilitet må vurderes detaljert i neste fase og geotekniker bør være tilgjengelig for å følge med på anleggsarbeidet.

Det kan være nødvendig å foreta grunnundersøkelser/prøvegraving, spesielt der stikkrenner skal byttes ut. På grunn av grunnforholdene skal det ikke mellomlagres masser på skråningstopp der det er leire, eller i nærheten av gravegrop.

Det er foretatt en geoteknisk vurdering av områdestabilitet basert blant annet på befaring gjennomført 26.08.2024. Vurdering av områdestabilitet ligger vedlagt. Det er ikke utført grunnundersøkelser på strekningen, med unntak av et område hvor det er skiftet stikkrenne.

Tilgjengelige data fra NGUs løsmassekart, veibilder og befaring har ikke avdekket forhold som hindrer gjennomføring av tiltaket. Hogst, siktrydding, fjerning av bergknauser og grøfting er tiltakene som forventes gjennomført på strekningen.

Områdestabiliteten i tiltaksområdet er vurdert tilfredsstillende iht. TEK17 § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Tiltaket plasseres iht. veileder i tiltakskategori K1. En ansvarlig geotekniker bør være tilgjengelig for kontakt i bygge- og anleggsfase, og skal kontaktes hvis det påtreffes bløtlag/sensitiv leire under anlegg.

6.15 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak og plangrep

Natur- og miljøforhold

Ras/skred/flom/grunnforhold.

Hendelse/ situasjon	Risiko før tiltak	Beskrivelse	Utredning / Tiltak / Plangrep	Risiko etter utredning / plangrep / tiltak
1. Masseras/ skred		Ifølge kart på NVE sine sider er det registrert aktsomhetsområde for kvikkleire innenfor prosjektområdet. Nordlige del av planområdet omfattes av faresone H310 ras- og skredfare i kommuneplanens arealdel 2023-2035.	Det er gjennomført vurdering av områdestabilitet iht. TEK17 § 7-3 og NVEs kvikkleireveileder 1/2019. Områdestabiliteten er tilfredsstillende. Faresone H310 reguleres iht. utstrekning i kommuneplanens arealdel. Det er tatt inn bestemmelser i tråd med anbefalinger i geoteknisk notat, planbestemmelse for å ivareta sikkerhet mot skred.	

Hendelse/ situasjon	Risiko før tiltak	Beskrivelse	Utredning / Tiltak / Plangrep	Risiko etter utredning / plangrep / tiltak
4. Elveflom		NVE kart viser aktsomhetsområde flom sør for Koppedalen og lengst nord i planområdet. Sonene sammenfaller med faresone H320 flomfare i kommuneplanens arealdel 2023-2035.	Planen legger til rette for etablering av bedre grøfter. Kapasiteten på stikkrenner økes der de byttes. Tiltakene vil gi bedre overvannshåndtering. Nærhet til flomsone er sett i sammenheng med utredning av områdestabilitet, jf. punkt over. Faresone flom reguleres med hensynssone H320.	
6. Skog-/ lyngbrann		Det er skog og dyrka mark i planområdet, samt spredt bebyggelse på deler av strekningen. I tørre perioder kan dette føre til skogbrann.	Rutiner for bruk av anleggsmaskiner, se punkt 9.	
8. Nedbørutsatt		Vi er kjent med at det er utfordringer med overvann pga. lite kapasitet i grøfter og i enkelte stikkrenner.	Planen legger til rette for etablering av bedre grøfter langs veien. Kapasiteten på stikkrenner økes der de byttes. Tiltakene vil gi bedre overvannshåndtering.	
9. Sprengkulde/ frost/tele/tørke/ nedbørsmangel		Ved tørke kan det komme restriksjoner ved bruk av anleggsmaskiner.	Rutiner for bruk av anleggsmaskiner i tørre perioder blir ivaretatt i byggeplan- og anleggsfase.	

Natur- og kulturområder:

Hendelse/ situasjon	Risiko før tiltak	Beskrivelse	Utredning / Tiltak / Plangrep	Risiko etter utredning / plangrep / tiltak
10. Sårbar flora		Det er registrert rødlistede planter langs deler av strekningen.	Kartlegging gjennomføres før anleggsstart for å avgrense omfang og ivareta populasjonene i anleggsfasen. Områder med rødlistede arter reguleres med hensynssone H560 med tilhørende planbestemmelse for å ivareta de rødlistede artene.	
14. Fornminner		Det er registrert fornminner i omlandet til veien, se tabell 1. Det er krav om arkeologisk registrering iht. Kulturminneloven §9.	Det er gjennomført arkeologisk registrering. Planen berører lokaliteter med ID 296113 og ID 296115. Det er gitt signaler til planarbeidet om at disse kan fjernes uten vilkår om utgraving. Lokalitetene er merket i plankartet som bestemmelsesområder betegnet #1 ID 296113 og # 2 296115.	
15. Kulturminne/- miljø		Det er tre SEFRAK-registrerte bygninger langs veien, redegjort for i kap. 5.4.	For å unngå skader på bygningene, er det angitt bestemmelse om at det skal vurderes særskilte sikringstiltak ved anleggsarbeider i nærheten av bygningene.	

Menneskeskapte forhold

Strategiske områder og funksjoner.

Hendelse/ situasjon	Risiko før tiltak	Beskrivelse	Utredning / Tiltak / Plangrep	Risiko etter utredning / plangrep / tiltak
19. Brann/politi/ sivilforsvar		Ifølge innspill fra brann og redning brukes veien av nødetater.	Det er angitt bestemmelse om at fremkommelighet for trafikken opprettholdes gjennom anleggsperioden.	

Hendelse/ situasjon	Risiko før tiltak	Beskrivelse	Utredning / Tiltak / Plangrep	Risiko etter utredning / plangrep / tiltak
20. Kraftforsyning		Det er høyspent innenfor planområdet. Det kan skje ulykker i forbindelse med anleggsarbeidet.	Rutiner i anleggsfasen for sikkerhet på arbeidsplassen.	

21. Vannforsyning		Ifølge kommunen finnes det VA-rør på strekningen. Vi har oversikt over en del rør, men ikke alle.	For å unngå skade, skal det påvises rør og kabler før anleggsstart.	
25. Park; rekreasjons-områder		Det er turstier innenfor planområdet.	Turstiene er sikret med arealformål i planen.	

Forurensningskilder. Berøres planområdet av:

Hendelse/ situasjon	Risiko før tiltak	Beskrivelse	Utredning / Tiltak / Plangrep	Risiko etter utredning / plangrep / tiltak
30. Støv og støy; trafikk		Trafikk skaper problemer knyttet til støv og støy.	Tiltaket skal ikke kunne føre til endring i støynivå ved permanent situasjon. Støyutredning er da ikke nødvendig.	
32. Forurenset grunn		Generell forurensningsfare knyttet til trafikk og landbruksvirksomhet.	Rutiner for massehåndtering ivaretas i miljøoppfølgingsplan/YM-plan.	
38. Støy og støv fra andre kilder		Anleggs- og byggearbeid kan medføre støy og støv.	Anleggsstøy- og støv ivaretas iht. retningslinjene T-1442/2021 og T-1520/2012., noe det er gitt bestemmelse for.	

Transport. Er det risiko for:

Hendelse/ situasjon	Risiko før tiltak	Beskrivelse	Utredning / Tiltak / Plangrep	Risiko etter utredning / plangrep / tiltak
41. Ulykker med farlig gods		En generell fare for trafikkulykker som kan føre til f.eks. lekkasje.	Rutiner ved ulykker eller uhell.	

Trafikksikkerhet. Er det risiko for:

Hendelse/ situasjon	Risiko før tiltak	Beskrivelse	Utredning / Tiltak / Plangrep	Risiko etter utredning / plangrep / tiltak
43. Ulykke i av-/påkjørsler		Mange avkjørsler nord i planområdet, samt dårlig plassering av avkjørsel ved bakketopp.	Avkjørsel ved bakketopp foreslås flyttet. Bedrer trafikksikkerheten til nevnte avkjørsel.	
44. Ulykker med gående og syklende		Lite fotgjengere i området.	Det vil bli mer oversiktlig langs fylkesveien i ny situasjon. Tiltaket fører til bredere veiskuldre.	
45. Ulykker ved anleggsgjennom-føring		Generell fare ifm. anleggsgjennomføring. Store maskiner.	Rutiner som inkl. Sikker Jobb Analyse, Sikkerhet Helse og Arbeidsmiljø. Arbeidsvarsling.	
46. Andre ulykkespunkter		Generell ulykkesrisiko med trafikk.	Ved å utbedre veien, vil ulykkesrisikoen reduseres. Veien vil få bredere sikkerhetssone og bli mer oversiktlig. På deler av strekningen, hvor det har vært flere ulykker, skal det settes opp rekkverk og skilt.	
51. Spesielle forhold ved utbygging/ gjennomføring		Overføring av fremmede arter mellom eiendommer.	Rutiner for renhold av maskiner ved skifte mellom eiendommer. Rutiner for massehåndtering. Forholdene ivaretas gjennom miljøoppfølgingsplan/YM-plan, samt byggeplan. Det er gitt bestemmelse vedr. vasking av utstyr.	

6.16 Rekkefølgebestemmelser

Planen inneholder ingen rekkefølgebestemmelser, da det ikke er behov for det.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Det vises til kapittel 4.1 *Overordnete planer*. Tiltakene planen legger til rette for vil gi økt kvalitet og levetid på veien og sikrere sidearealer, og derigjennom økt trafikksikkerhet. Dette er i tråd med overordnete mål for trafikksikkerhet. Planen bidrar til å redusere etterslep på veivedlikehold og vil forlenge fylkesveiens levetid, i tråd med målsettinger i Regional transportplan. Tiltakene vil ruste veiinfrastrukturen for et klima med mer nedbør, i tråd med nasjonale forventninger og statlige retningslinjer, samt kommunens krav knyttet til håndtering av overvann og klimatilpasning.

7.2 Landskap

Fjerning av vegetasjon og fjell innenfor veiens sikkerhetssone vil føre til at veien vil fremstå som mer åpen. Oppfylling med løsmasser mot fyllinger vil bidra til å dempe skjæringshøyder. Bruk av stedlige vekstmasser skal bidra til at sidearealene gror til med stedegen og naturlig vegetasjon. Endringene vil være avgrenset til veiens landskapsrom, og det vurderes at planen ikke vil gi negativ påvirkning for landskapsbildet i sin helhet.

7.3 Kulturminner

Planen berører automatisk fredete kulturminner. Det er lagt til grunn at man kan fjerne disse uten vilkår om arkeologisk undersøkelse.

7.4 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Vurderinger mot naturmangfoldloven §§ 8-12.

§8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

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

Vurdering:

Kunnskapsgrunnlaget bygger på informasjon tilgjengelig i offentlige databaser (naturbase, Kilden, Vann-nett, Artskart m.fl.) og befaringer. Det er registrert noen rødlistede arter

innenfor planområdet, og disse populasjonene skal kartlegges grundigere sommeren 2025, og skal hensyntas i byggeplan. Fremmede arter ble kartlagt i 2024. Kravet ansees som ivaretatt.

§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:
Tiltaket er av relativt liten bredde og påvirker veinære arealer. Kravet ansees som ivaretatt.

§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:
Den nåværende belastningen på økosystemer som rammes av planen er primært fra dagens veidrift og tilstøtende jordbruksarealer. Planen vil primært beslaglegge arealer som allerede er betydelig påvirket av menneskelige aktiviteter. Kravet ansees som ivaretatt.

§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.

Vurdering:
Kravet ansees som ivaretatt.

§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:
Avbøtende tiltak vil begrense skader av tiltaket. Masser med fremmede arter skal enten sideforskyves og gjenbrukes stedlig eller deponeres, og det skal tilrettelegges for gjenbruk av matjord. Rødlistede arter skal hensyntas der disse finnes. Kravet ansees som ivaretatt.

7.5 Friluftsliv

Planen har ingen negative virkinger for friluftsliv. Utvidelse av veiskulderen og bedre siktforhold kan bedre forholdene for de som eventuelt ferdes langs veien.

7.6 Trafikkforhold og trafikksikkerhet

Planen legger til rette for økt trafikksikkerhet på strekningen. Fjerning av fjell og trær innenfor sikkerhetssonen vil kunne redusere konsekvensene ved eventuelle utforkjøringer. Nevnte tiltak vil bedre sikten, både med tanke på sikt til andre kjøretøy, til myke trafikanter og viltkryssinger. Videre vil tiltakene kunne gi trafikantene god optisk informasjon om veiens geometri og videre forløp.

7.7 Støy

Tiltaket medfører ikke økt kapasitet eller høyere tungtrafikkandel. Det er heller ikke planlagt hastighetsendringer. I den grad geometri endres, gjelder dette kun grøfter. Tiltaket skal ikke kunne føre til endring i støynivå, og støyutredning iht. T-1442/2021 er da ikke nødvendig. Dette er grunnen til at det ikke er gitt bestemmelse for støy i permanent situasjon.

7.8 Barns interesser

Økt trafikksikkerhet er positivt for alle som ferdes på veien, også for barn og unge som passasjerer. Planen vurderes å ikke gi negative virkninger for barns interesser.

7.9 Universell utforming

Ingen endring i dagens situasjon.

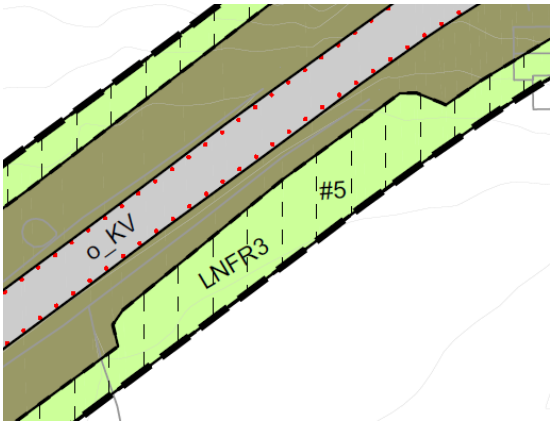
7.10 ROS

Det er gjennomført ROS-analyse i planarbeidet. Analysen viste at det var behov for å se nærmere på følgende tema: masseras/skred, elveflom, skog-/lyngbrann, nedbørutsatt, tørke, sårbar flora, fornminner, kulturminner, brann/politi/sivilforsvar, kraftforsyning, vannforsyning, park/rekreasjonsområder, støv og støy, forurenset grunn, støy og stlv andre kilder, ulykker farlig gods, ulykker av-/påkjørsler, ulykker gående og syklende, ulykker ved anleggsgjennomføring, andre ulykkespunkter, spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring.

Det er gjennomført nærmere utredning og vurdering av temaene for å fjerne eller redusere risiko for uønskede hendelser. Der vurderinger og utredningene har vist at det er nødvendig med særskilte tiltak, er dette ivaretatt med bestemmelser eller plangrep. Enkelte temaer blir ivaretatt med rutiner for bygge- og anleggsvirksomhet. I løpet av planarbeidet er det ikke funnet nye risikoforhold, i eller ved planområdet, eller som følge av tiltak etter planen.

7.11 Jordressurser/landbruk

Planen berører jordbruksarealer og skog. Inngrep i veiens sidearealer skal begrenses til kun det som er nødvendig for å gjennomføre tiltakene. For å begrense inngrep i dyrka mark, er annen veggrunn – grøntareal begrenset i bredde der det er dyrka mark i dag, som vist i figur 18.



Figur 18 Utsnitt av plankartet viser smalere bredde på annen veggrunn der det er dyrka mark

Overskudd av matjord kan tilføres annet dyrket areal etter avtale med grunneier. I anleggsperioden skal det påses at spredning av floghavre og andre planteskadegjørere unngås. Miljøoppfølgingsplanen vil ivareta dette. Det vises til kap. 6.10 for omtale av matjordplan.

7.12 Teknisk infrastruktur

Det er ikke behov for tilknytning til teknisk infrastruktur. Det er imidlertid kabler og ledninger fra ulike kabeletater, samt kommunale VA-ledninger i området som må tas hensyn til ved gjennomføring av tiltaket. Nødvendige omlegginger som følge av veitiltaket, vil bli utført.

7.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Om kommunen må legge om VA-ledninger i forbindelse med gjennomføring av tiltaket, må dette bekostes av kommunen.

7.14 Klimagassregnskap

For å beregne planens klimagassregnskap, er Miljødirektoratets mal for beregning iht. veileder M-1941 brukt (figur 19). Nibio og kartgrunnlag AR5 er brukt som database for beregning av arealer og kvaliteter.

Differansen mellom null-alternativet (uten tiltak/utbedring) og utslipp fra arealbeslag som kreves for å gjennomføre planen, er på 6 600 tonn CO_2- ekvivalenter. Planen gir *noe negativ konsekvens* i henhold til konsekvenstabellen.

KLIMAGASSREGNSKAP		Utslipp (tonn CO2-ekv)		
Positive faktorer betyr utslipp, negative betyr opptak		Null-alternativet	Arealbeslaget	
			Areal med mineraljord	Areal med organisk jord
Skog	Lav bonitet	-126	504	0
	Middels bonitet	-558	1 479	0
	Høy bonitet	-1 044	2 052	0
Myr		-	-	0
Jordbruksareal (full-, overflatedyrka og innmarksbeite)		-20	860	0
	SUM	**-1 748**	**4 895**	**0**

OPPSUMMERING KLIMAGASSUTSLIPP FRA AREALBESLAG	Utslipp (tonn CO2-ekv)	Konsekvensgrad (fra tabell 7 i Del 3 kapittel 6 av M-1941)
Null-alternativet (opptak uten arealbeslag)	-1 700	
Utslipp fra arealbeslag	4 900	
Differanse mellom null-alternativ og utslipp fra arealbeslag	**6 600**	**Noe negativ konsekvens**

Figur 19 Klimagassregnskap

7.15 Konsekvenser for næringsinteresser

Planen medfører ingen konsekvenser for næringsinteresser.

7.16 Interessemotsetninger

Det er ingen kjente interessemotsetninger.

7.17 Avveining av virkninger, bærekraftvurdering

Forslagsstillers helhetlige vurdering er at planen vil gi positive virkninger for samfunnet. Planen legger til rette for å gjenopprette standarden på veien og øke trafikksikkerheten. Negative konsekvenser for samfunn og miljø, herunder dyrka mark og natur, er begrenset til et minimum. De positive virkningene for samfunnet vurderes å veie opp for de negative konsekvensene planen gir.

8 Innkomne innspill

8.1 Innspill til varsel om oppstart

Planarbeidet ble varslet 04.11.2020. Høringsfrist var 07.12.2020. Det kom i alt 12 innspill, hvorav fire fra offentlige instanser og åtte fra private og andre interessenter.

Tilleggsvarsel for utvidelse av planområdet ble gjort 13.12.2024 med frist for innspill 15. januar 2025. Det kom tre innspill til varsel om utvidelse av planområdet. Disse er oppsummert til sist i kapittelet.

Innspillene er oppsummert og kommentert. Forslagsstillers kommentarer er skrevet i kursiv etter oppsummering av innspillene.

Innspill fra offentlige myndigheter og etater

NVE (16.11.2020)

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) gir generelle merknader til planarbeidet.

Flom, erosjon, skred og overvann

Det vises til at arealplanlegging er et viktig virkemiddel for å forebygge naturfarer, og at klimaendringer øker risikoen for flom, erosjon, skred og overvann. Viser til krav i plan- og bygningsloven og TEK17, og at det ofte er behov for utredning.

Klimaendringenes påvirkning på avrenning må avklares så tidlig i planprosessen som mulig.

Vassdrag og- grunnvannstiltak

Det vises til allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, samt konsesjonsplikt ifm. tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser.

Energianlegg

Planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Berørte energiselskap bør kontaktes om planen kommer i berøring med energiinteressene.

Veiledere og verktøy som kan anvendes listes opp. Relevante utredninger må vedlegges planforslaget, og det vises til prioritering av behandling av saker som er særlig relevante for NVE.

Kommentarer fra Østfold fylkeskommune som forslagsstiller

Flom, erosjon, skred og overvann

Det er foretatt en geoteknisk vurdering av områdestabilitet basert blant annet på befaring gjennomført 26.08.2024. Områdestabiliteten i tiltaksområdet iht. NVEs veileder 1/2019 er tilfredsstillende. Hensyn til geoteknikk, som må tas ved gjennomføring av planen, er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Asfalterte flater øker ikke. Overvann håndteres innenfor byggeområdet, gjennom infiltrasjon, fordrøyning i grunnen og med forbedrete åpne vannveier/grøfter.

Vassdrag og- grunnvannstiltak: *Tas til orientering.*

Energianlegg: *Tas til orientering.*

Fylkesmannen i Oslo og Viken (04.12.2020). Statsforvalteren i Buskerud, Østfold, Akershus og Oslo fom. 01.07.2024).

Det bes om at det i reguleringsplanen tydeliggjøres hvor store inngrep planen legger til rette for. Det bør settes av arealer til ev. midlertidige anleggsområder. Det bør arbeides for at inngrepene planlegges (og utføres) natur- og terrengtilpasset slik at landskapet langs veien blir tiltalende og det ikke skapes unødige barrierer for viltet.

Klimatilpasning

Det vises til at planen må ta høyde for et klima med mer nedbør og intense nedbørsperioder. Det lenkes til aktuelle veiledere på temaet.

Det vises til vannforskriften og krav om vurdering etter § 12 dersom inngrep eller aktivitet kan forringe tilstanden i vannforekomsten.

Støy

Det bør vurderes om det er boliger som kan støyskjermes på strekningen, jf. T-1442, samt retningslinjens føringer for anleggsarbeid.

Landbruk og jordvern

Det vises til nasjonale jordvern- og matproduksjonshensyn, og bes om at hensynene legges til grunn for planarbeidet. Omdisponeringsomfang må redegjøres for i arealtall. Det anbefales utarbeidelse av matjordplan. Planen bør inneholde bestemmelser for flytting, håndtering og distribuering av matjord i anleggsfasen og når anlegget er ferdig. Bestemmelsene bør sikre at pakkeskader og skader på jordbruksgrøfter unngås og evt. repareres.

Naturmangfold

Det er kartlagt naturverdier, og det vises til to kartlagte forekomster av hule eiker nær veien sør for tidligere Evenrød skole. Det vises til naturmangfoldlovens § 53. Ellers vises det til fare for spredning av fremmede og skadelige arter som følge av flytting av masser, og det vises til forskrift om fremmede organismer § 24.

Det vises til at følgende statlige planretningslinjer kan være aktuelle:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Kommentarer fra Østfold fylkeskommune som forslagsstiller

Klimatilpasning: Ivaretas ved at planen legger opp til åpne grøfter som er bredere enn i dag. Stikkrenner som skal skiftes ut vil få større dimensjon enn dagens.

Planen medfører ikke inngrep eller aktivitet som kan forringe tilstanden i vannforekomsten.

Støy: Tiltaket skal ikke kunne føre til endring i støynivå, og støyutredning iht. T-1442/2021 er da ikke nødvendig.

Landbruk og jordvern: Reguleringsplanen inneholder bestemmelse for håndtering av matjord iht. matjordplan. Beslag av jordbruksareal er begrenset til et minimum og er redegjort for i planbeskrivelsen.

Naturmangfold: Eikene ligger utenfor planområdet og vil ikke berøres. Fremmende arter er kartlagt og kartfestet. Rødlistede arter vil bli registrert før gjennomføring av planen.

Statens vegvesen (01.12.2020)

Sikkerhetssone

SVV viser til at det av sikkerhetsmessige årsaker defineres en sikkerhetssone ut fra kjørebanen. Det vises til håndbok N101 Rekkverk og vegens sideområder. SVV anbefaler at det reguleres en sikkerhetssone.

Sikt

Det anbefales at frisiktsoner i kryss og avkjørsler reguleres jf. Håndbok N100 Veg- og gateutforming, kap. E.1. siktkrav i kryss og avkjørsler defineres som sikttrekanter (f. eks E.1.1.5 i N100). Evt. sikttrekant på utsiden av vegformål, reguleres som hensynssone, sikringssone H140. Det bør tas inn en bestemmelse om at det ikke skal være sikthinder innenfor sikttrekant. Det bør kontrolleres at stoppsikt langs veien er ivaretatt. Der siktlinjen kommer utenfor veiarealet, bør areal for å sikre siktkrav reguleres.

Overvann

Dersom veien er påvirket av flom, må man ta hensyn til dette ved dimensjonering av grøfter og stikkrenner. Sikkerhetsklasse for vei og dimensjonerende returperioder for flomhendelse må fastsettes. Det vises til kapittel 4 i håndbok N200 Vegbygging.

Kommentarer fra Østfold fylkeskommune som forslagsstiller

Sikkerhetssone: sikkerhetssonen inngår i annen veggrunn – grønt. Det er fastsatt bestemmelser som ivaretar hensynet bak sikkerhetssonen.

Sikt: det reguleres avkjørselspiler og det er stilt krav om utforming og sikt iht. N100.

Overvann: Tiltakene planen åpner for vil legge til rette for håndtering av overvann.

DSB (16.11.2020)

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap svarer med generelle innspill.

Det vises til fylkesmannens ansvar for samfunnssikkerhet i planer og DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.

Kommentarer fra Østfold fylkeskommune som forslagsstiller

Tas til orientering

Innspill fra private og andre interessenter

Birgitte Liane (19.11.2020)

Opplyser om at eiendommer med adresse Seppoveien 71 og 73 har lagt vann- og kloakk under fylkesveien. Har også dyrka mark med drenering og kummer langs store deler av området. Ber om befaring.

Kommentarer fra Østfold fylkeskommune som forslagsstiller

Befaring ble gjort 1. desember 2020. VA blir tatt hensyn til i prosjektet.

Ivar Arne Grimstad (27.11.2020 og 01.12.2020)

Henvender seg til prosjektleder pr. telefon. Ønsker befaring. Grimstad gjennomgår en strekning nord i planområdet for å vise hvor det ligger rør i bakken. Ønsker at prosjektet legger til rette for utvidet skulder e.l. for bedre og mer trafikksikker adkomst med landbruksmaskin til driftsarealer. Foreslår at det settes opp stolpe med speil for bedre oversikt. Opplyser om at Telenor planlegger å fremføre fiber langs Seppoveien i løpet av et år.

Kommentarer fra Østfold fylkeskommune som forslagsstiller

Befaring gjennomført 1. desember 2020. Trafikksikkerhetsrådgiver anbefaler ikke utvidet skulder. Det legges til rette for at eksisterende driftsavkjørsel kan utbedres.

Helge André Solheim (26.01.2020)

Gir innspill om at det vil være bra for trafikkflyten og sikkerheten om det ble anlagt noen stopp-/parkeringslommer langs strekningen.

Kommentarer fra Østfold fylkeskommune som forslagsstiller

Etablering av stopp-/parkeringslommer er vurdert, og det er besluttet å ikke legge til rette for slike lommer.

Liv Auberg Czynski (20.11.2020)

Viser til at delasfaltering sommer 2020 var et positivt tiltak. Lurer på om fartsgrense kan settes ned til 60 eller 70 km/t. Det vises til at det ikke er forsvarlig med høy fart pga. økt trafikk, uoversiktlig og mulighet for påkjørsel av vilt. Det skjer også farlige forbikjøringer. Gir følgende konkrete forslag til forbedringer (retning mot Solli):

- Høyre veiskulder bør forsterkes, og det bør etableres vern på strekningen før avkjøring til Skihytta.
- Svingen ved avkjøring til Nordre Veum oppleves å ha noe feil helling og det oppfordres til å gjøre svingen mindre krapp. Det vises til flere utforkjøringer.
- Svingene før flata ved Liane bør gjøres bredere og mindre krappe. Det kan være spesielt utfordring med møtende trafikk for bussen og større kjøretøy.
- Veiens høyeste punkt etter Liane krysset har flere krappe svinger med dårlig sikt. Disse bør utbedres.
- Trær og store steiner inntil veien bør fjernes.
- Bakketoppen ved eplehagen er utfordrende, og det ønskes bredere vei akkurat der.
- Det fremmes ønske om flere mulige møteplasser slik at bussen kan slippe forbi bilister.

Kommentarer fra Østfold fylkeskommune som forslagsstiller

Innspillene er vurdert ved utarbeiding av reguleringsplanen og er delvis i tråd med hensikten med planen. Reguleringsplanen vil gi et generelt løft og økt trafikksikkerhet på strekningen.

Hege Stokstad Mathisen (13.11.2020)

Ønsker at det lages et par sidelommer langs strekningen. Når man kjører fra Solli mot Evenrød er det ikke et eneste sted å stoppe langs veien, uten å måtte krysse veibanen.

Kommentarer fra Østfold fylkeskommune som forslagsstiller

Planen legger ikke til rette for nye stopp- eller parkeringslommer.

Raymond Haugen, Ambjørnrød lokalsamfunn (16.11.2020)

Nylende og Ambjørnrød lokalsamfunn ble tilsendt varsel om oppstart fra kommunens rådgiver for lokalsamfunn i forbindelse med varsel om oppstart. Ambjørnrød lokalsamfunn kom med følgende innspill:

Det gis tilbakemelding om at det er underlig at en tidligere grusvei skal utvides og utbedres. Det vises til at veien er en av hovedtraséene fra E6 til Fredrikstad, at ambulansen bruker veien og at det kjøres bussruter. Det er også en del tungtrafikk, som følge av at det ikke er max vogntoglengde eller vektbegrensning på veien. Det stilles spørsmål ved hva som skal til for å få kilobegrensning på veien, som ikke er laget for dagens belastning.

Kommentarer fra Østfold fylkeskommune som forslagsstiller

Planens hensikt er bl. a å forsterke dagens vei. Dette vil påvirke veiens bæreevne.

Kay Winkler (01.12.2020)

Stiller spørsmål om muligheten for å etablere skigard langs veien og oppføring av verksted.

Kommentarer fra Østfold fylkeskommune som forslagsstiller

Befaring er gjennomført 01.12.2020. Ønsket gjerde ligger innenfor byggegrensen langs fylkesveien. Tiltaket må derfor fremmes som en søknad om dispensasjon fra byggegrensen, som er en egen prosess, på siden av reguleringsplanen.

Forum for natur og friluftsliv Østfold (13.11.2020)

Stiller spørsmål om veien bli bredere og eventuelt hvor mye ekstra/nytt areal som vil tas.

Kommentarer fra Østfold fylkeskommune som forslagsstiller

I utgangspunktet skal det ikke gjøres endringer på trasé eller veibredde, med unntak av punkter med behov for å forsterke veikanten.

I tillegg til bredden på kantforsterkningen tilrettelegges det for å utbedre skjæringer/fyllinger for å bedre trafikksikkerheten. Den asfalterte kjørebanen vil ikke bli bredere, men gruset veiskulder blir inntil 100 cm på hver side. Arealbeslag er redegjort for i planbeskrivelsen.

8.2 Innspill til varsel om utvidelse av planområdet

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus – innspill til varsel om utvidelse (13.01.2025)

Planforslaget må vise hvordan føringer vedtatt etter planoppstart i 2020 er fulgt opp i planen. Disse er *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* og *Statlige planretningslinjer for klima og energi.*

Arealet består av fulldyrka jord, del av større sammenhengende landbruksområde klassifisert til å være av svært god jordkvalitet. Det vises til nasjonal jordvernstrategi 2023. Det må derfor legges vekt på løsninger som begrenser tap av dyrka mark og eventuelt tiltak for å tilbakeføre dagens avkjøring til jordbruksformål.

Kommentarer fra Østfold fylkeskommune som forslagsstiller

Forholdet til overordnete planer og føringer er redegjort for i planbeskrivelsen. Eksisterende avkjørsel videreføres med LNF-formål, men det åpnes for å benytte denne som driftsadkomst. Det er derfor ikke mulig å tilbakeføre arealet til dyrka mark.

Statens vegvesen – innspill varsel om utvidet planområde (20.12.2024)

SVV viser til deres tidligere uttalelse, datert 01.12.2020.

Sinding-Johnsen, Hauge gård – innspill varsel om utvidet planområde (15.01.2025)

Det opplyses om at eiendommen har jordbruksarealer på begge sider av fylkesveien. Det oppleves som at det er god sikt i avkjørselen mot nord, men at sikten sørover, retning Fredrikstad, er dårlig. Det opplyses om at det er en kum med vann og avløp til bolig, samt internettkabel innenfor området. Det ønskes at det heller gjøres endringer av avkjørsel på sydsiden, slik at postkasse og renovasjonsdunker får ny plassering.

Kommentarer fra Østfold fylkeskommune som forslagsstiller

Plassering av ny avkjørsel ble vurdert før varsel om utvidelse. Øfk har kommet frem til at den foreslåtte løsningen vil gi en vesentlig forbedring i forholdene for sikt og trafikksikkerhet.

9 Avsluttende kommentar

Tiltakene som planen legger til rette for, vil bidra til å innhente veiens vedlikeholdsetterslep, øke veiens levetid og derigjennom redusere behovet for vedlikehold over tid. Planen vurderes å kunne gi positive virkninger for samfunn, miljø og økonomi for offentlig sektor/veieier. Innspill fra grunneiere, naboer, myndigheter og andre interessenter er vurdert og imøtekommet så langt som mulig, innenfor planens rammer.

10 Vedlegg

- Vedlegg 1_ Innspill varsel om oppstart og utvidet planområde – samlet
- Vedlegg 2_Arkeologisk registreringsrapport
- Vedlegg 3_Vurdering av områdestabilitet for vedlikeholdsarbeid
- Vedlegg 4_Matjordplan
- Vedlegg 5_Arealoversikt til matjordplan
- Vedlegg 6_Teknisk detaljplan

VIKEN FYLKESKOMMUNE

Viken viser vei

REGISTRERINGSRAPPORT

Med funn av automatisk fredete kulturminner og nyere tids kulturminne

Detaljregulering for Seppoveien-fylkesvei 381

Fredrikstad kommune

Ole Kjos 2023



Saksnummer og navn		20/127501 Detaljregulering for Seppoveien-fylkesvei 381.	
Kommune		Fredrikstad	
Gårdsnavn–gnr./Bnr.		Isebakke–701/30, Haugen–701/15, Hauge–701/1,3, Grøndal–701/8, Haugsten–701/5, Næs ved Sanne–702/3, 4, ,7, 9, 15, 19, Haugeli–701/9, Veistad- 702/25, Nylændet–702/5, Horjen østre og Elind nordre–700/1, Næs ved Sanne og Bruteng–705/1, Løkka 708/3, Kobberdalskollen 702/31, Nystedskogen–702/32, Mathisbråten–705/2, Skoven–702/27, Bjørgestad–702/2, Bjørnerød 215/3, Gunderød–218/1, 2, Spetalen 221/6,7, 9	
Oppdragsgiver		Viken Fylkeskommune	
Utført av	**Periode**	**Type arbeid**	**Timer**
Ole Kjos	5.10.–19.10.22	Forarbeid	14
Ole Kjos	20.10.–24.11.22	Registrering	107
Ole Kjos	31.10.22–12.4.23	Etterarbeid	88
Sum			209
Faglige konklusjoner		**Askeladden ID**	
X	Automatisk fredet kulturminne	296113 og 296115	
X	Ikke automatisk fredet kulturminne	297812	
X	Fra før kjent kulturminne	50754	
	Utgravd i forbindelse med registreringen		
	Ingen funn		
Naturvitenskapelige prøver		**Antall**	
C-14, datering		8	

Forside: Seppoveien. Fotografert mot krysset Elindveien/Seppoveien.

Innhold

Bakgrunn for registreringen 6
Sammendrag 6
Deltakere og tidsrom 6
Områdebeskrivelse 7
Kulturminner i nærområdet 11
Metode 13
Overflateregistrering 13
Maskinell sjakting 13
Prøvestikking 13
Undersøkelsen 14
Resultater/funn 27
Automatisk fredete kulturminner 27
ID296113 Bosetning-aktivitetsområde fra romertid 27
ID296115 Bosetning-aktivitetsområde fra førromersk jernalder 39
Kontrollregistrering av steinalderboplass med ID50754 52
Ikke fredet kulturminne 53
Konklusjon 55
Vedlegg 56
Figurliste .....
Strukturliste .....
Prøveliste med dateringsresultat .....
Dateringskurver utarbeidet av NTNU .....
Informasjon til KHM .....



Figur 1: Kartutsnitt over Viken fylkeskommune med registreringsområdet markert.



Figur 2: Lokaliseringskart.

Bakgrunn for registreringen

I forbindelse med detaljreguleringsplan for Seppoveien i Fredrikstad kommune foretok Viken fylkeskommune en arkeologisk registrering. Detaljreguleringen omfatter en utbedring av eksisterende veitrasé. Tiltakshaver er Viken fylkeskommune.

I nærområdet er det enkelte kjente kulturminner, først og fremst gravminner og helleristningsfelt.

Ut fra områdets topografi og nærhet til automatisk fredete kulturminner varslet Viken fylkeskommune i brev av 19.4.2021 om behov for en arkeologisk registrering, jf. kulturminneloven § 9. Hensikten var å undersøke om detaljreguleringsplanen kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner.

Sammendrag

Det ble registrert to automatisk fredete kulturminnelokaliteter med anleggsspor. Disse har fått ID296113 og ID296115 i Riksantikvarens kulturminnedatabase, Askeladden. Begge er bosetning- og aktivitetsområder bestående i hovedsak av kokegroper. På grunn av tiltakets art er ikke lokalitetene avgrenset. ID50754 var i forkant av registreringsarbeidet definert som flintfunn i åker. Denne er blitt endret til ikke fredet. I tillegg ble det registrert et steinfundament til en bygning. Fundamentet er trolig fra 1800-tallet.

Figur 3: Lokaliteter funnet på registreringen

ID-nr.[1]	Kulturminnetype	Vernestatus	Beskrivelse	Datering	Gnr./navn
296113	Bosetning- og aktivitetsområde	Aut. fred.	5 stolpehull, 12 kokegroper og et aktivitetslag.	Romertid	702/5 Nylende mfl.
296115	Bosetning- og aktivitetsområde	Aut. fred.	12 kokegroper og et aktivitetslag.	Førromersk jernalder	700/1 Horjen østre og Elind nordre mfl.
50754	Bosetning- og aktivitetsområde	Ikke fredet	Funn av flint i åker. Endret til ikke fredet.		702/15 Nes ved Sanne
297812	Steinfundament til bygning.	Ikke aut. fredet	Steinfundament til bygning.	1800-tallet	702/25 Veistad mfl

Deltakere og tidsrom

Med på denne registreringen var feltarkeolog Ole Kjos fra Viken fylkeskommune. Maskinførere var Martin Seljehammer og Glenn Olsen fra Jørgensen og Jørgensen. Feltarbeidet ble gjennomført innenfor tidsrommet fra oktober til november 2022.

[1] ID-nr. i riksantikvarens kulturminnedatabase «Askeladden» www.kulturminnesok.no

Områdebeskrivelse

Detaljreguleringen omfatter begge sider av Seppoveien/Evenrødveien i Fredrikstad kommune. Avstanden til Sarpsborg, øst for planen er ca. 8 kilometer, mens Fredrikstad ligger i underkant av 6 kilometer sør for det aktuelle området. Bredden fra veiskulder til plangrense varierer noe, men er i stor grad mellom 5 til 10 meter. Strekningen er ca. 6 km og strekker seg fra Solli i nord og nesten fram til veikrysset mellom Evenrødveien og Skogstrandveien. Veien går fra Sollikrysset og over et høydedrag, og videre til Veum. Veien skifter navn til Evenrødveien på slutten av planområdet, men er gjennom hele veitraséen benevnt med fv. 381. Her er det både skogområder og oppdyrket mark.

I nord stiger terrenget i et delvis bebygd område. Oppe på terrengplatået bølger landskapet før du kommer ned på åkersletten i forkant av krysset Elindveien/Seppoveien, som vedvarer nesten helt til veien forsvinner inn i et skogholt. Herifra er det berg i dagen og knauser avbrutt av lavtliggende myrlendte partier. Det er inne mellom også mindre oppdyrkete flater. I dette partiet er det begrenset bebyggelse, men enkelte steder er det gårdstun.



Figur 4: Fotografert mot Hauge gård. Tatt mot nordøst.



Figur 5: Foto tatt nord for Liane gård. Fotografert mot krysset Elindveien/Seppoveien. Tatt mot NNØ.

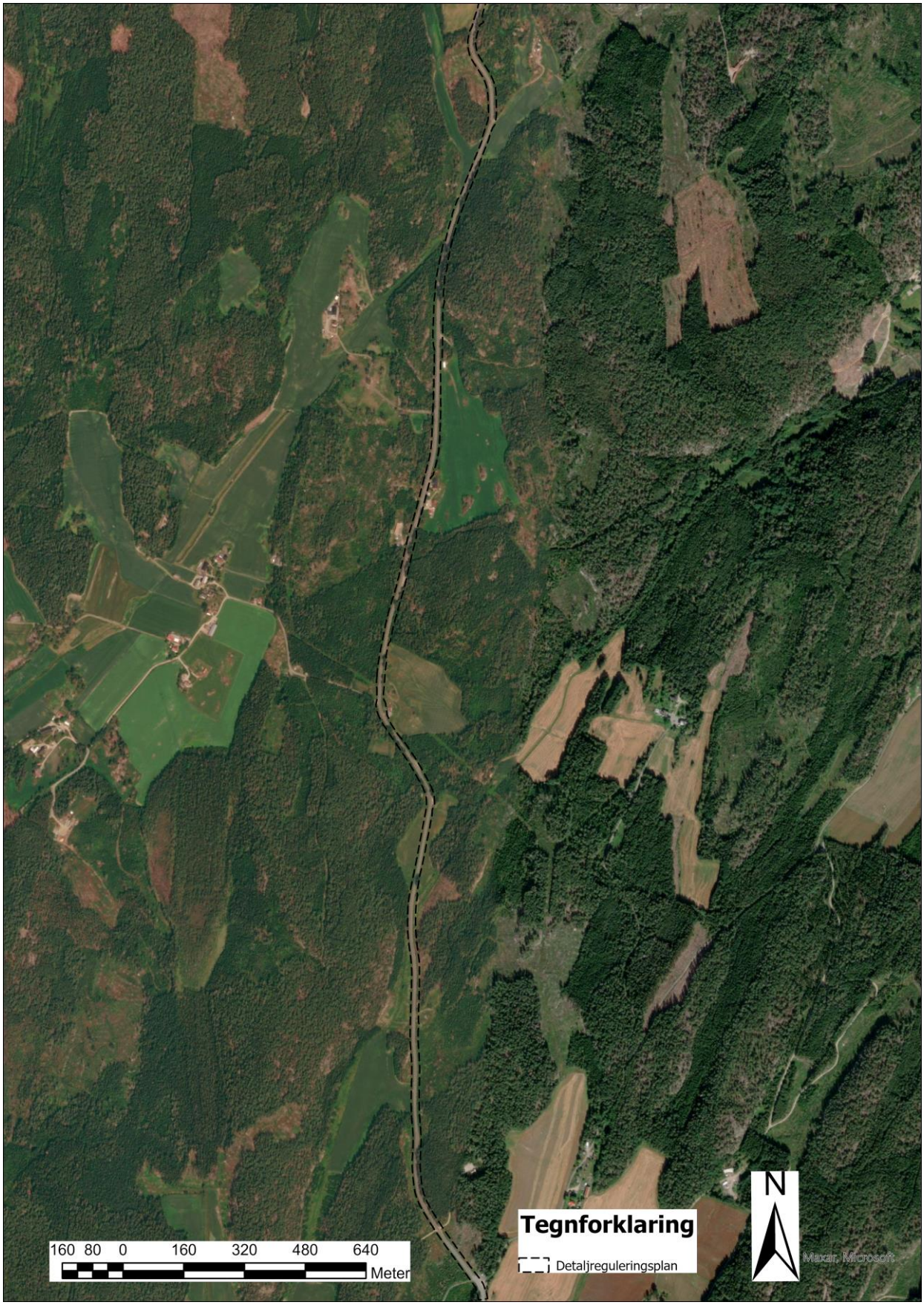


Figur 6: Åker sør for Liane gård. Fotografert mot sør.



Figur 7: Satellittfoto over landskapet omkring norddelen av detaljreguleringsplanen.

9

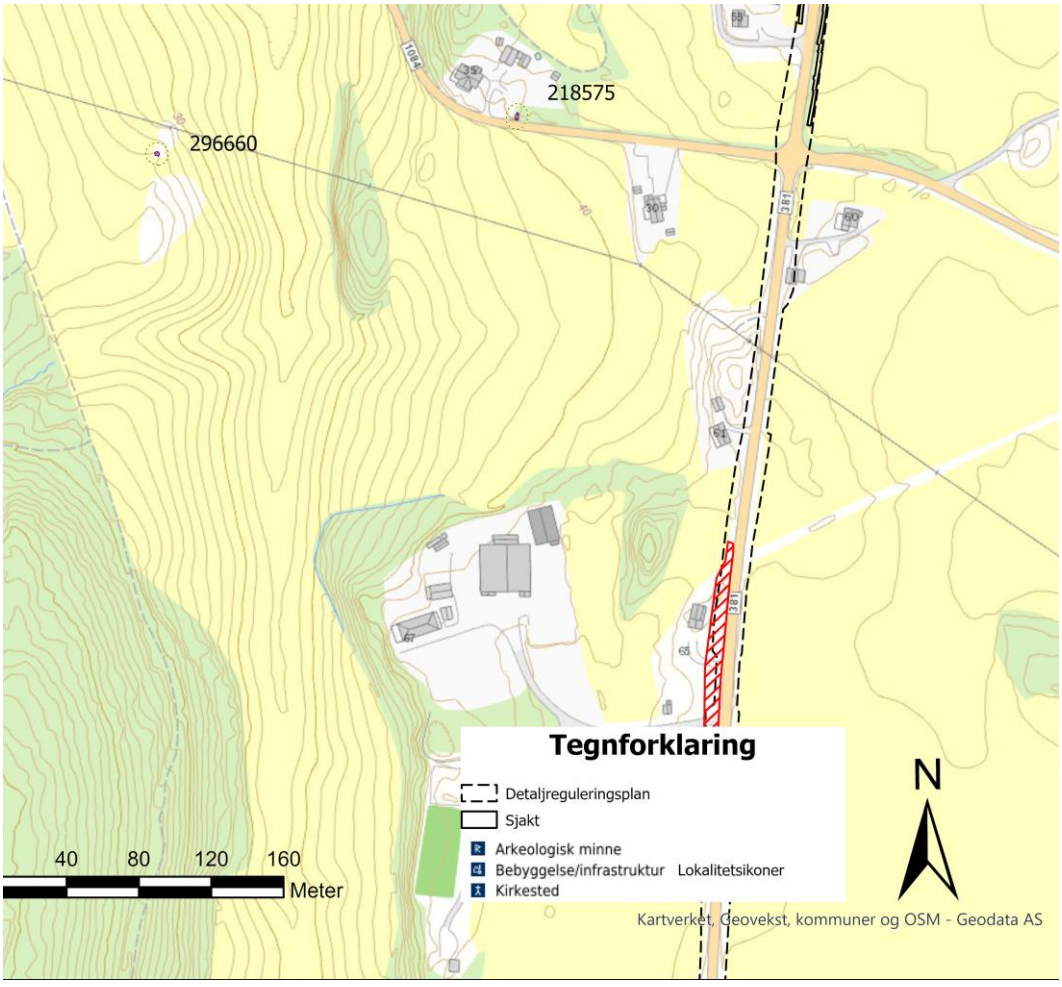


Figur 8: Satellittfoto over landskapet omkring sørdelen av detaljreguleringsplanen.

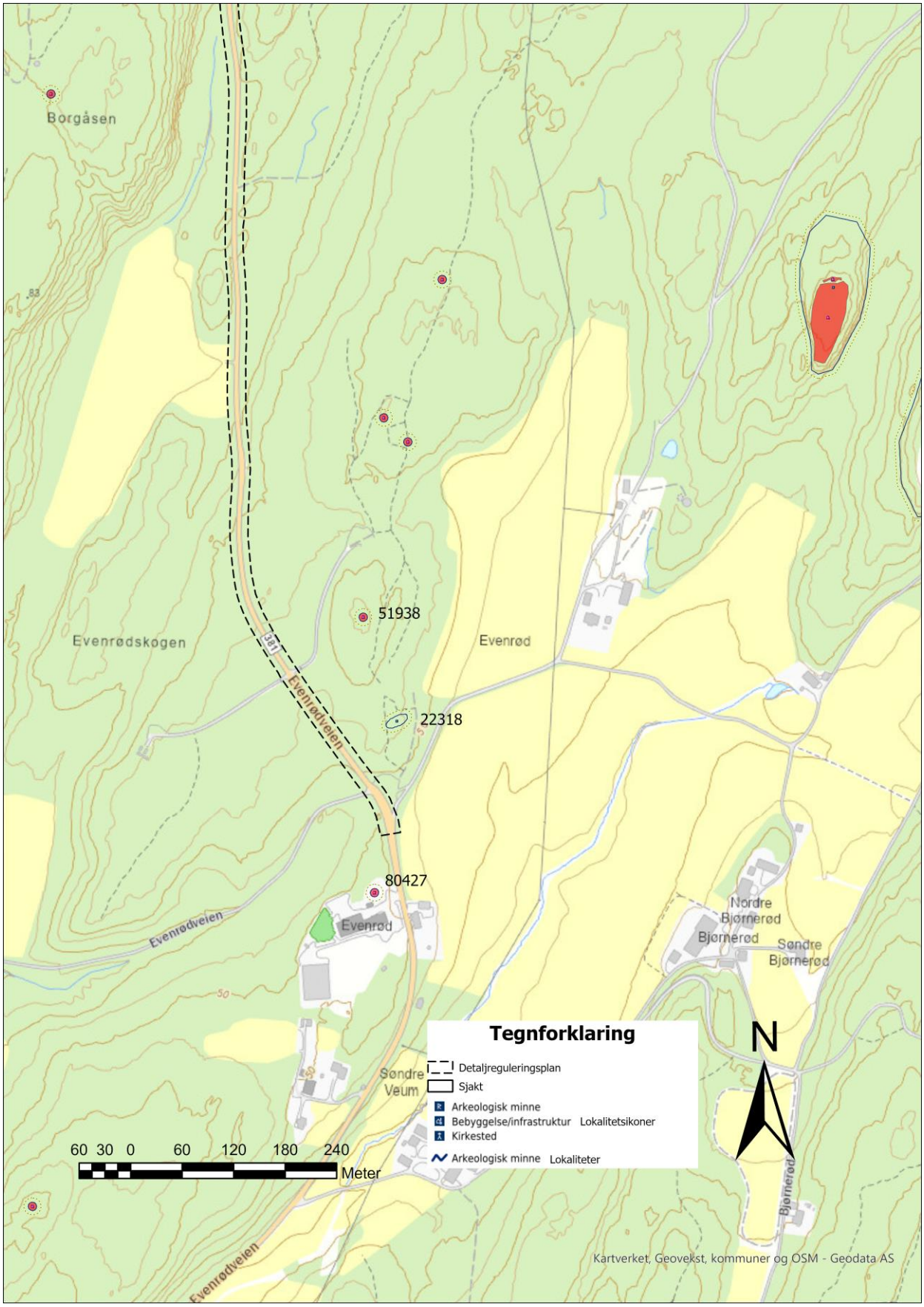
Kulturminner i nærområdet

Det er registrert enkelte kulturminner langsetter fv. 381. Bortimot lengst nord, på Haugen gård, er det registrert en fjernet gravhaug. Videre er det registrert skålgroper på høydedraget ved Elindveien. Helt i sør er det markert et gravfelt og en gravhaug. I figur 10 og 11 er noen av kulturminnene avmerket i et kartutsnitt, mens de under er oppført i en tabelloversikt.

Figur 9: Kulturminner i nærområdet		
Askeladden ID	Kulturminnetype	Datering
22318	Gravfelt bestående av to gravrøyser.	Bronsealder-jernalder
29636	Gravfelt. Stedsangivelse er usikker. Det er ikke gravhauger på stedet avmerket i Askeladden.	Jernalder
39182	Gravhaug. Fjernet gravhaug på Haugen gård.	Jernalder
51938	Gravrøys	Bronsealder- jernalder
80427	Gravhaug	Jernalder
218575	Skålgrop	Bronsealder-jernalder
296660	Skålgrop	Bronsealder-jernalder



Figur 10: Kartutsnitt over kulturminner i nærheten av krysset Seppoveien/Elindgårdveien.



Figur 11: Kartutsnitt over kulturminner i sør.

Metode

Ved denne registreringen ble det benyttet prøvestikking, overflateregistrering og maskinell søkesjakting.

Innmåling av sjakter, lokaliteter og anleggsspor er gjort med CPOS, med RTK 3D fix oppløsning. Kartgrunnlag for innmålingene er WGS84_UTM32N. Det ble fotografert fortløpende gjennom registreringsarbeidet, og et representativt utvalg er med i rapporten.

Overflateregistrering

I skog og utmark blir området befart til fots og gjennomgått systematisk for å se etter synlige kulturminner, som gravhauger/røyser, steinstrenger, kullgroper, tjæremiler, tufter, hulveier, helleristninger mfl. Undergrunnen kan bli sondert ved hjelp av jordbor, en ca. 1 meter lang metallstang der det er frest ut et spor som gjør det mulig å ta ut et profil. Overflatebefaringen gir også grunnlag for planlegging av eventuelle videre undersøkelser. Områdets topografi, undergrunn og plassering i forhold til kjente funn i nærområdet vurderes.

Maskinell sjakting

Maskinell sjakting er den vanligste metoden arkeologene benytter på dyrket mark. Det åpnes opp sjakter med en bredde på om lag 3,5 meter. Avstanden mellom sjaktene vil variere ut ifra funnpotensial og topografi. Normalt vil avstanden være et sted mellom seks til 10 meter. Til dette brukes gravemaskin med flatt skjær på grabben som fjerner matjordlaget ned til steril undergrunn. Undergrunnen blir fortløpende rensket frem med krafse og eventuelt graveskje hvis det er nødvendig. Forhistoriske strukturer som kokegroper, stolpehull, graver etc. vil vise seg som fyllskifter i undergrunnen. Disse fyllskiftene kan variere i tydelighet.

Prøvestikking

Prøvestikking foregår ved at det graves prøveruter i skogbunnen, på om lag 40x40 cm. Dybden varierer, men ofte blir de gravd ned til steril undergrunn eller berg. De oppgravde jordmassene i prøvestikket blir fortløpende såldet med et håndholdt såld, hvor maskestørrelsen er 4 mm. Det er tidsbesparende å bruke vann, men ofte er det ikke vannkilder i nærheten, og tørrsålding av jorden er eneste mulighet. Det er hovedsakelig kulturspor fra steinalder som påvises med denne metoden, for eksempel bearbeidet flint og andre mineralråstoff. Prøvestikk benyttes også for å påvise eldre dyrkingslag i områder hvor det av ulike årsaker ikke er aktuelt å bruke gravemaskin, for eksempel i områder tilknyttet setre, ødegårder eller i tett skog. Metoden brukes dessuten i forbindelse med undersøkelse av kullgroper, kullmiler, tjæremiler og lignende kulturminner.

Undersøkelsen

Det arkeologiske arbeidet ble utført i både skog- og åkerområder. Avstanden fra plangrensen til veiskulder varierte, i likhet med tidligere tiltak innenfor regulert areal. Flere steder langsetter veitraséen var det grøftet og dessuten var opprinnelig markhøyde enkelte steder svært endret. Dette har trolig skjedd i forbindelse med bygging av Seppoveien. Lengste avstand til veiskulder var ca. 10 meter, mens korteste avstand var under 3 meter. Potensialet for funn, langsetter Seppoveien, var derfor enkelte steder svært begrenset. Detaljreguleringen omfatter også selve Seppoveien, men det ble ikke utført sjakting tett inntil eller under dagens veitrasé. I hvilken grad undergrunnen og eventuelt kulturminner er bevart under veifundamentet er derfor vanskelig å si noe om.

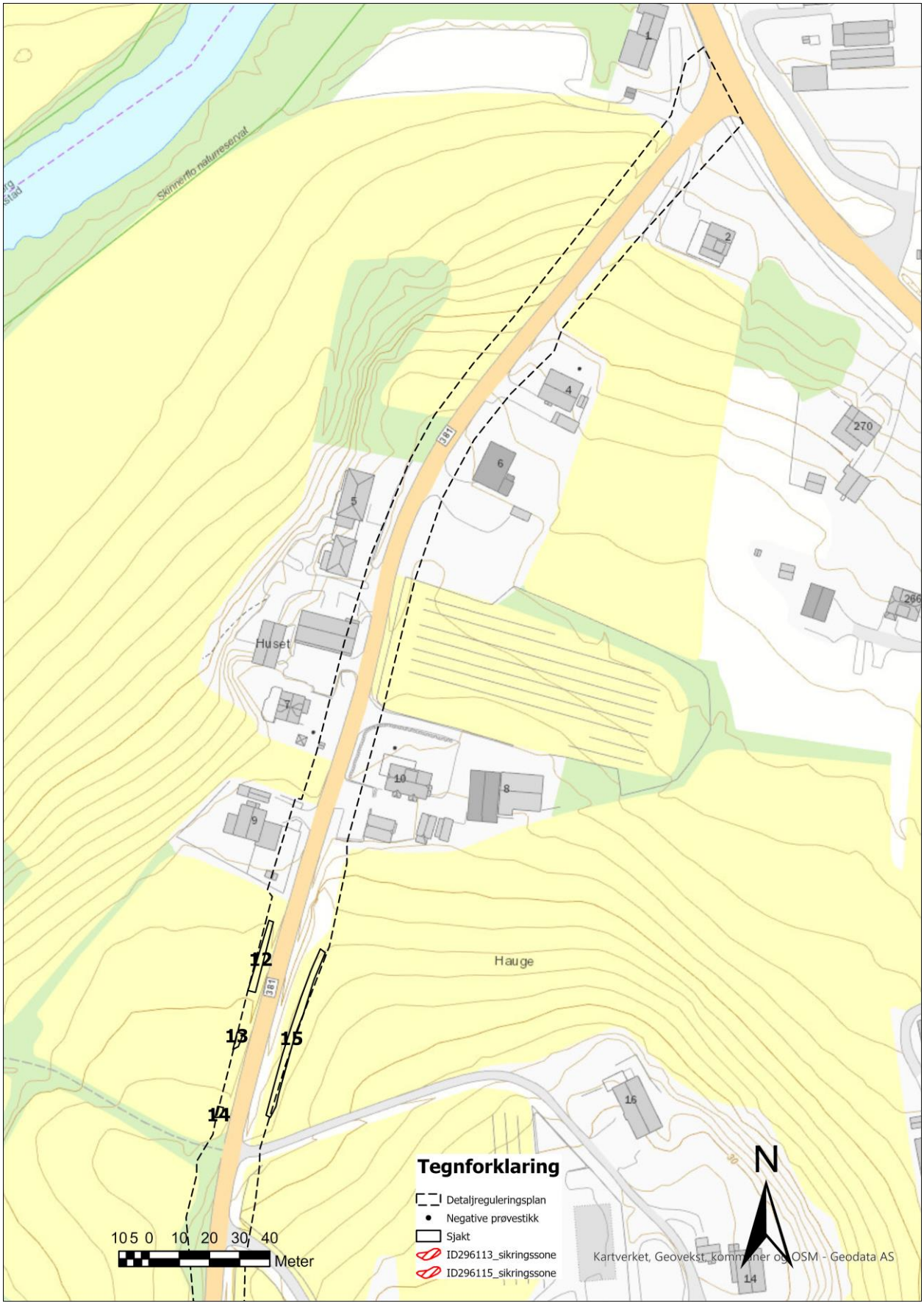
Først ble traséen gjennomgått for å se etter egnete steder for prøvestikking og maskinell sjakting. Ut ifra funnpotensialet ble det avgjort å prøve først på høydedraget ved Haugen gård. Her ble det sjaktet i to omganger uten funn. Søkesjaktingen fortsatte på åkerflatene ved blant annet Liane gård, som ligger høyest i landskapet. Det første aktivitetsområdene ble påtruffet på åkerflaten ved Elindveien. Lokaliteten hadde funn på begge sider av Seppoveien. Deretter ble det gravd sjakter ved Liane gård. På begge sider av Seppoveien ble det også her registrert kulturminner. Innenfor disse lokalitetene var det en tydelig overvekt av kokegroper. Det ble også begge steder observert et antatt dyrkingslag. Videre mot sør, i sjaktnummer 4,5 og 6, ble det ikke gjort funn. Maskinen ble deretter flyttet lengst sør. Her ble sjakt 19 gravd, som også var uten funn. Totalt ble det gravd 20 sjakter med en bredde på ca. 1,8 meter. Sjaktene var av svært ulik lengde.

I forbindelse med aktivitetsområdet med ID296115 ble sjaktingen to steder avbrutt, og begynt igjen et annet sted. Dette gjelder sjaktnummer 2 og 7. I sjaktnummer to ble det påtruffet flere tettliggende kokegroper, og det ble bestemt å stoppe og deretter sjakte fra andre siden frem til en struktur. Når det gjelder sjaktnummer 7 ble dyrkingslaget observert i begynnelsen av sjakten. Laget ble ikke fjernet, og nord i sjakten ble en mulig kokegrop identifisert i dyrkingslaget. Det ble da bestemt å avgrense dyrkingslaget. Helt nord i sjaktnummer 10 er ikke laget synlig. Registreringen innhentet begrenset informasjon om strukturer var anlagt under dyrkingslaget. Dette ble i tilknytning til ID296115 ikke prioritert. Funn av nedgravning (S32) tett inntil dyrkingslaget tyder imidlertid på at dette er sannsynlig. Når det gjelder ID296113 ble det et sted sjaktet dypere enn dyrkingslaget. I sjakt 8 ble én kokegrop først observert da dyrkingslaget var fjernet.

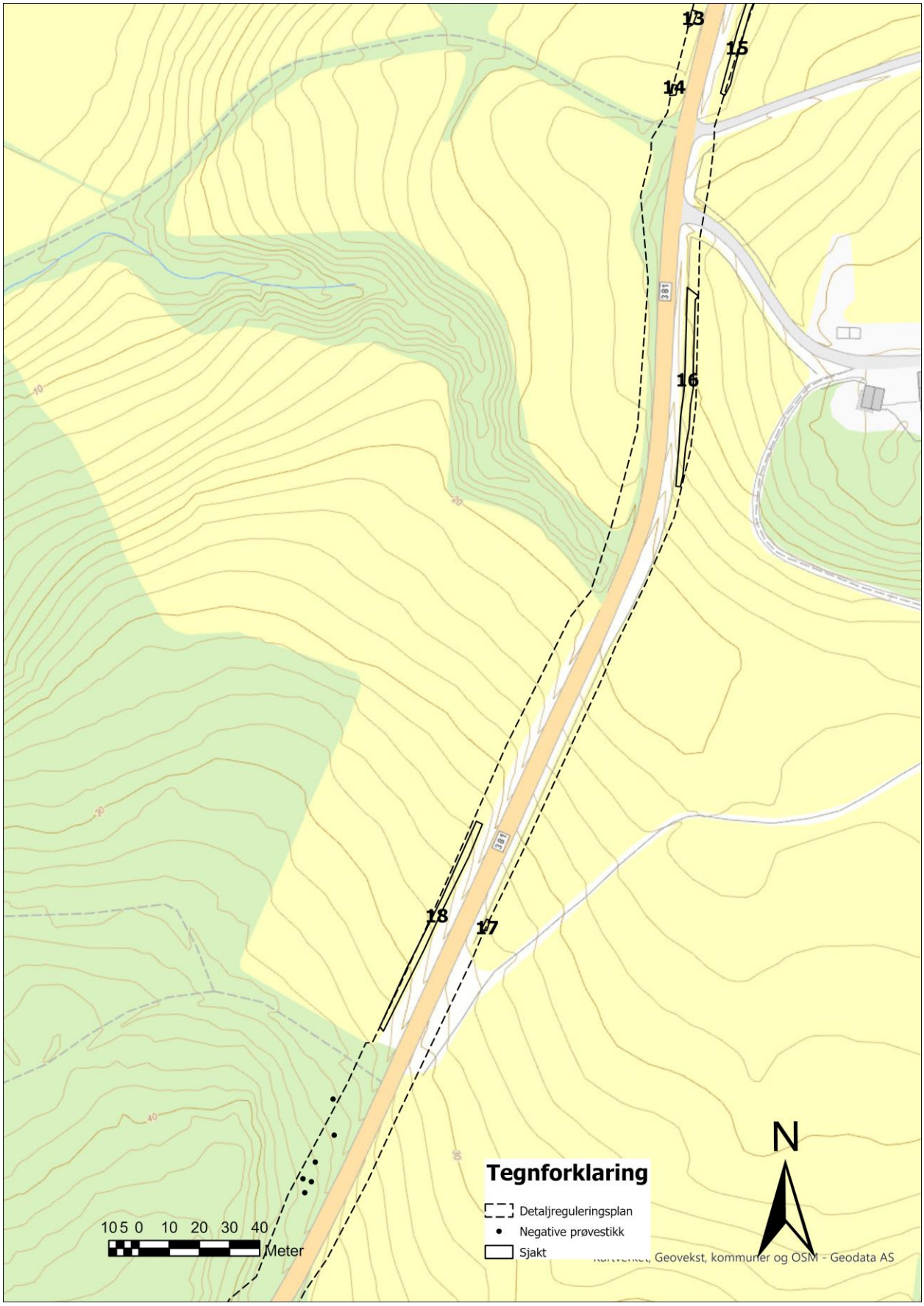
Prøvestikking etter steinalderaktivitet foregikk i starten da maskinen lukket enkelte sjakter, men først og fremst etter at maskinell sjakting var sluttført. Totalt ble det gravd 41 prøvestikk. Samtlige var uten funn. I åkeren vest for Seppoveien innunder gårdsnummer 702/15 var det avmerket en steinalderboplass (ID50754). Denne er endret til ikke fredet. Det ble tatt flere prøvestikk vest for Seppoveien uten funn. I tillegg er beskrivelsen av funnområdet begrenset og mangelfull.

På grunn av regnvær i kombinasjon med smal søkesjakt, ble flere av kokegropene liggende under eller delvis under vann. I fotoene kommer dette tydelig til uttrykk.

I nærområdet til Seppoveien er det registrert enkelte skålgropfelt. Dette gjelder i nærheten av krysset Seppoveien/Elindveien. Det ble søkt etter helleristiger på ett bergskjær vest for Seppoveien uten funn.

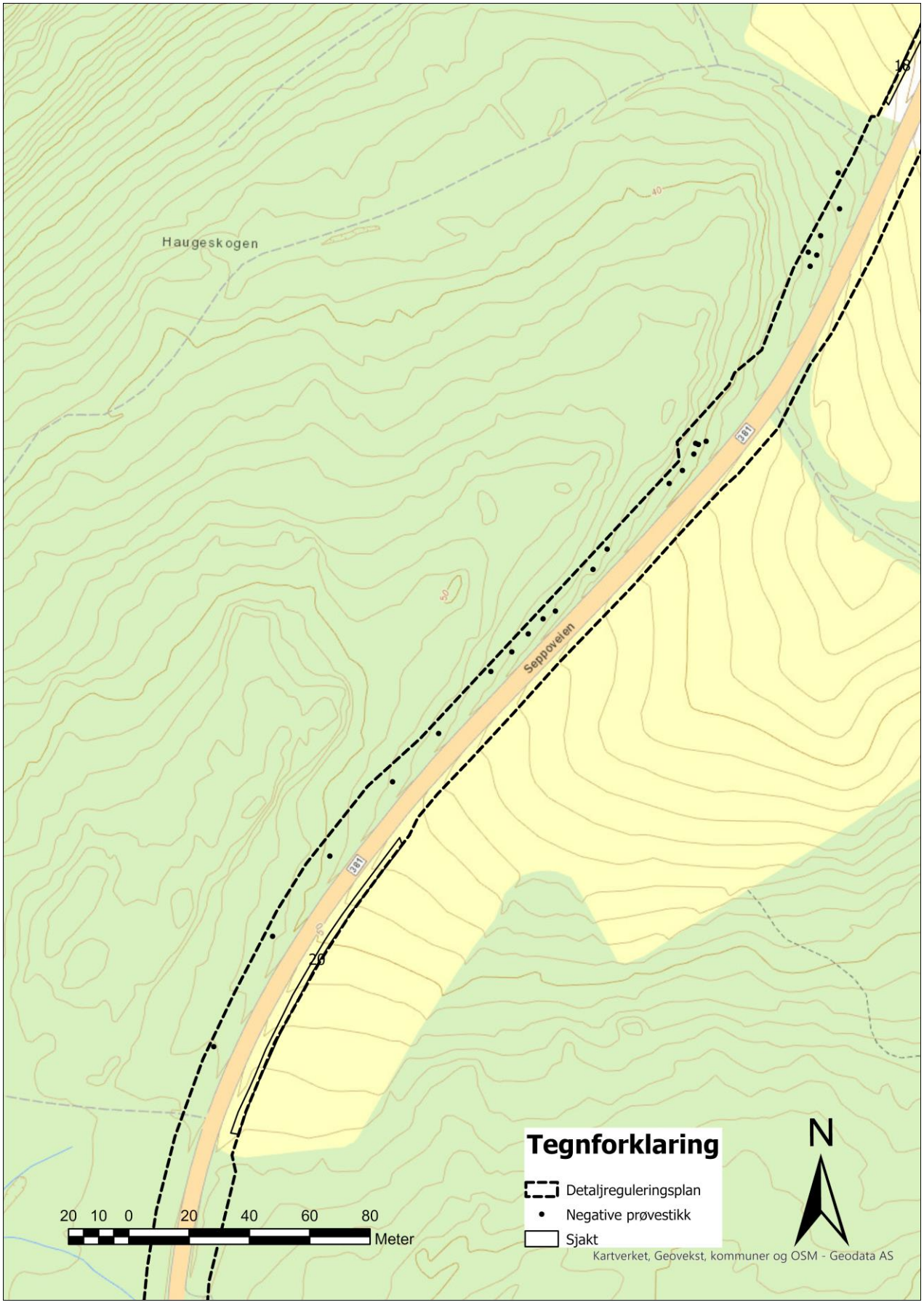


Figur 12: Kartutsnitt over detaljregulering ved Hauge gård med sjakter.

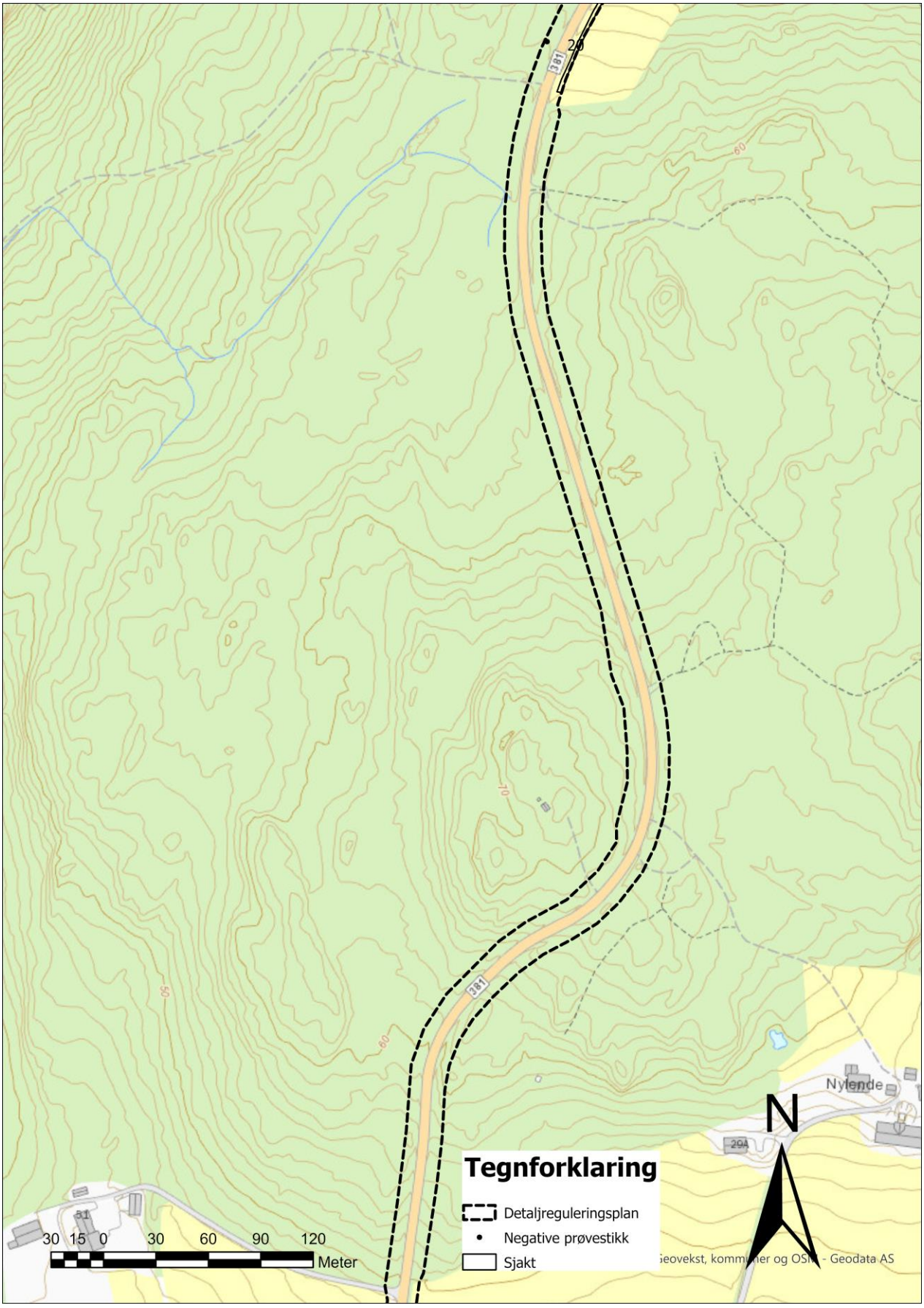


Figur 13: Kartutsnitt over detaljregulering ved Hauge gård med sjakter og prøvestikk.

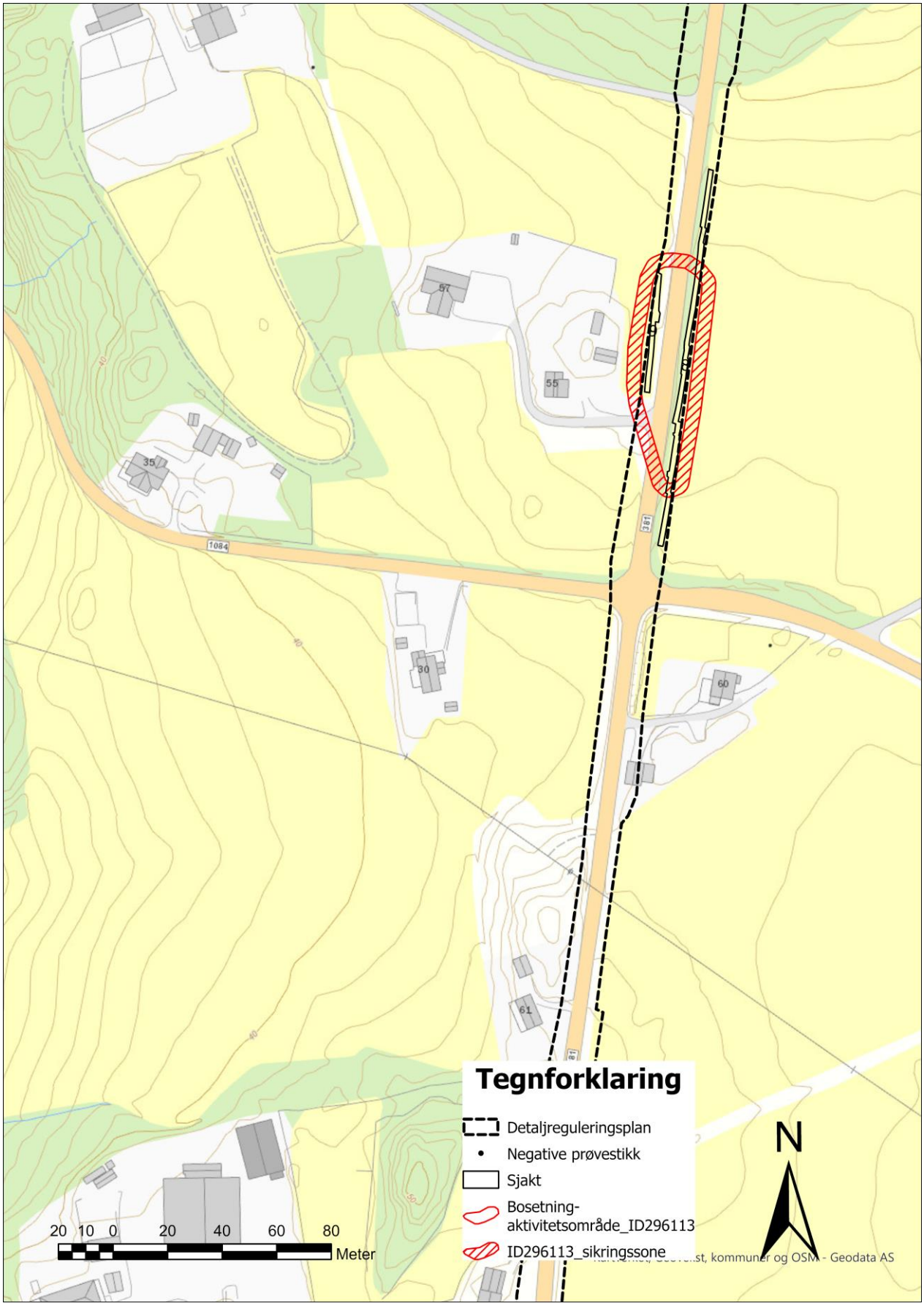
16 .



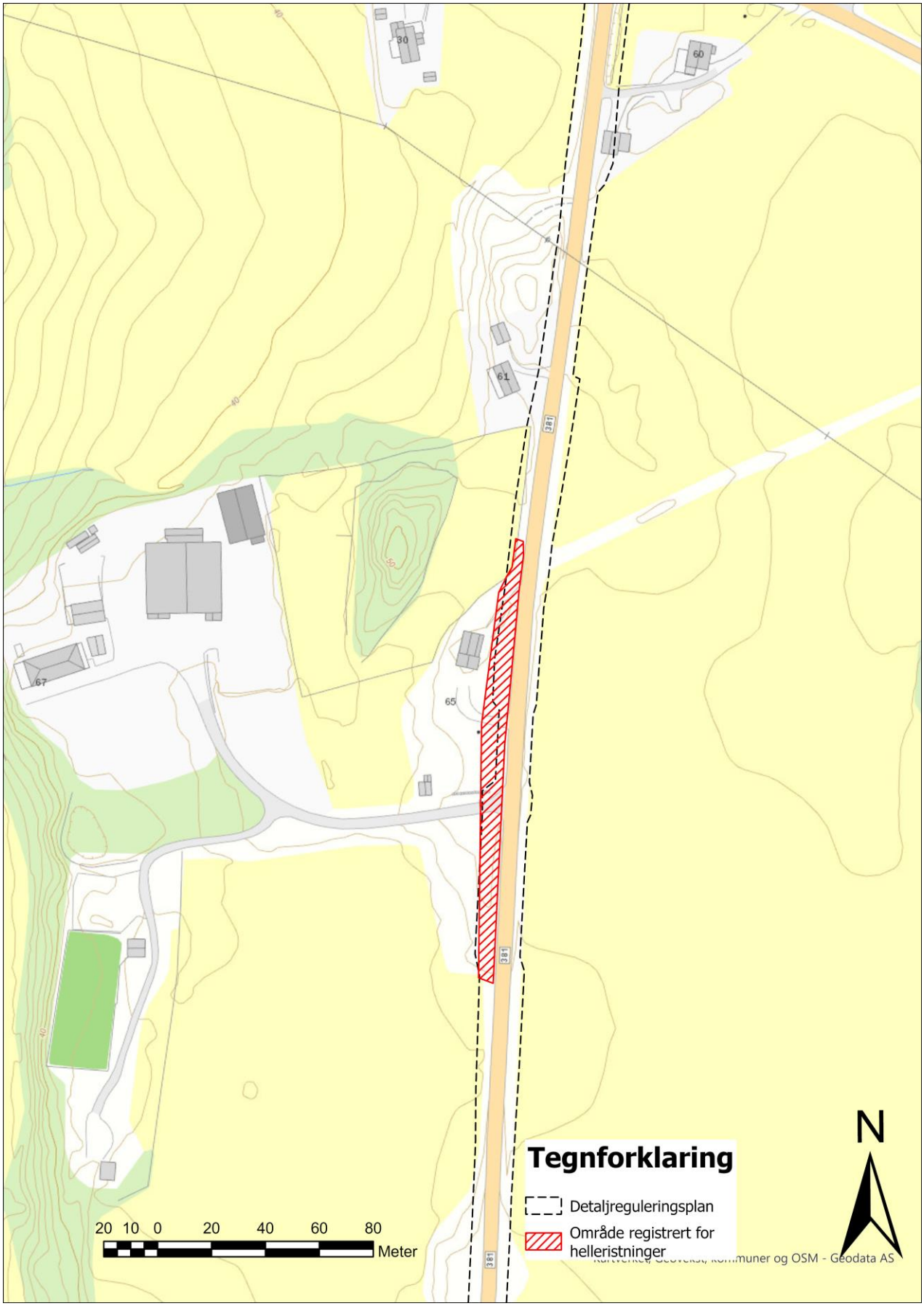
Figur 14: Kartutsnitt over detaljregulering sør for Hauge gård med sjakt og prøvestikk.



Figur 15: Kartutsnitt over detaljregulering vest for Nylende.

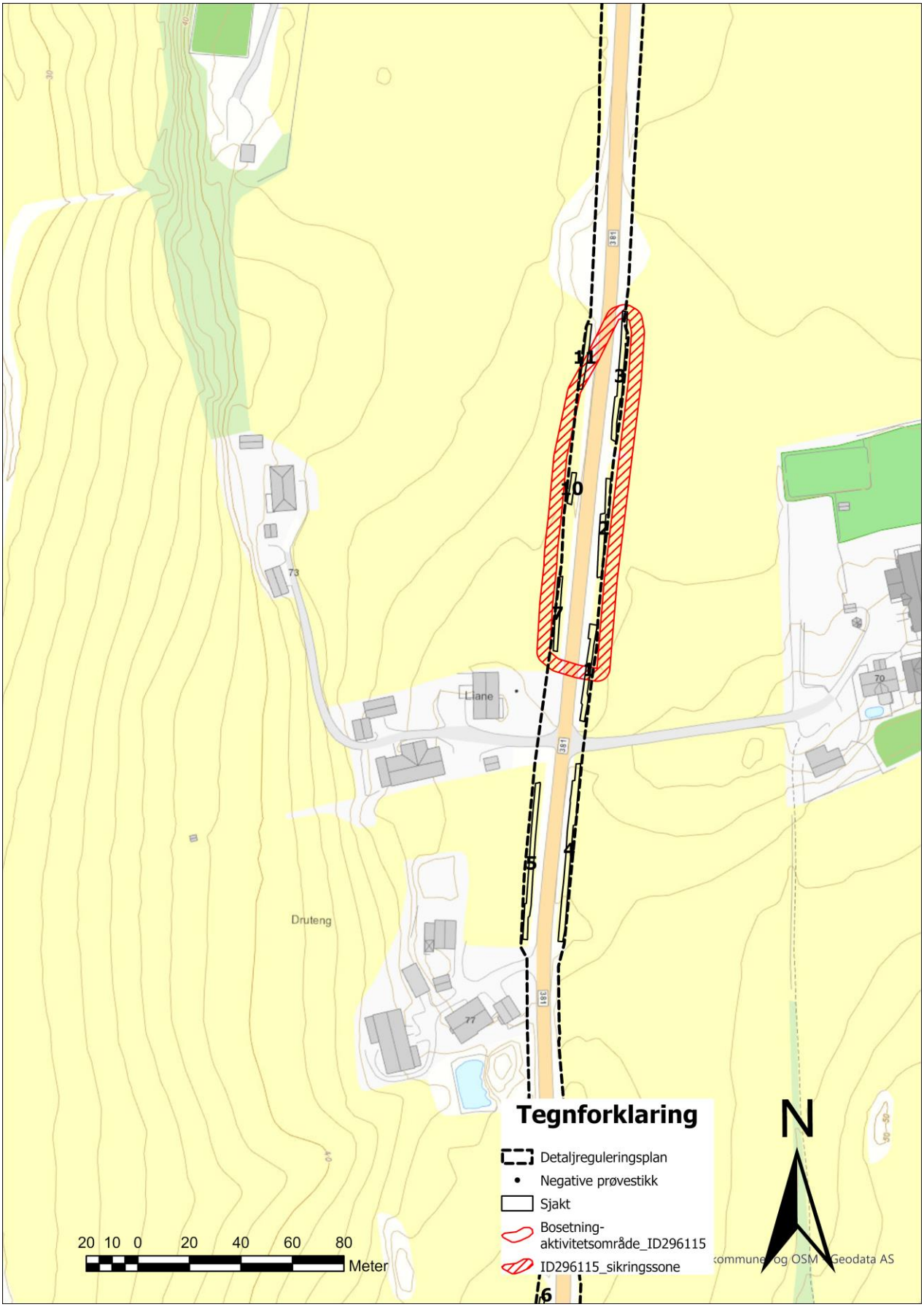


Figur 16: Kartutsnitt over detaljregulering ved veikrysset Seppoveien/Elindveien med sjakter og lokalitet.

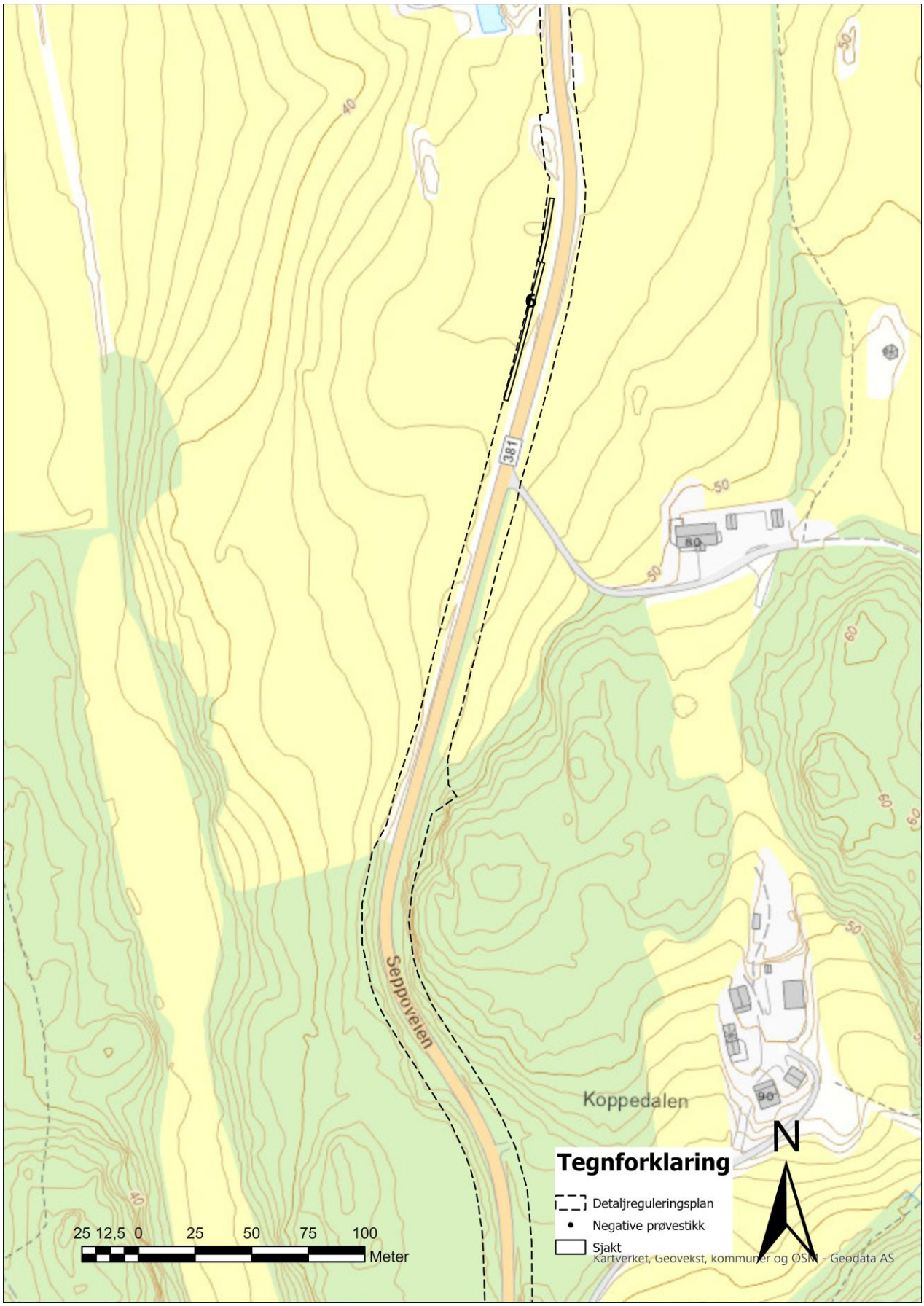


Figur 17: Kartutsnitt over detaljregulering ved nord for Liane gård.

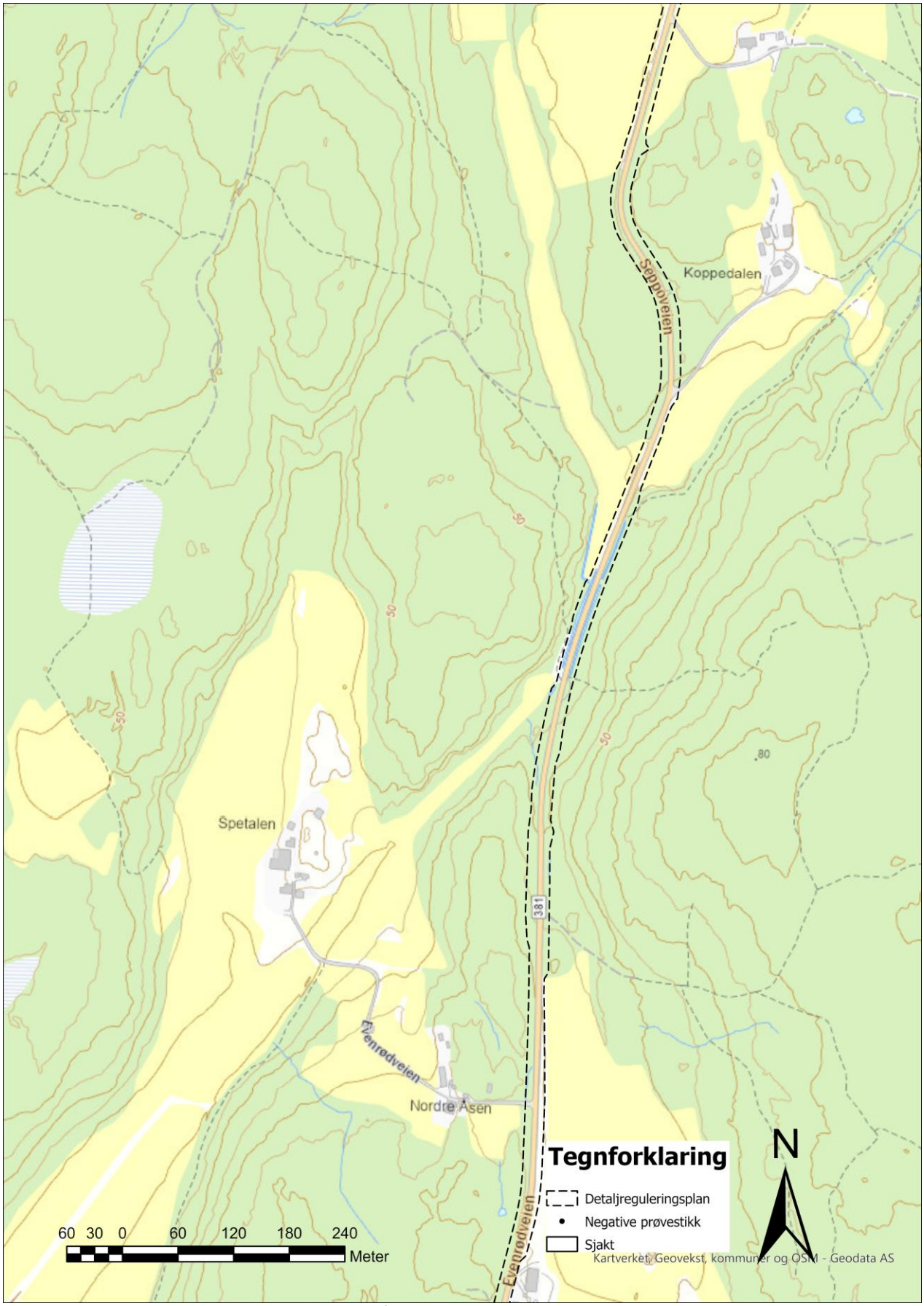
20



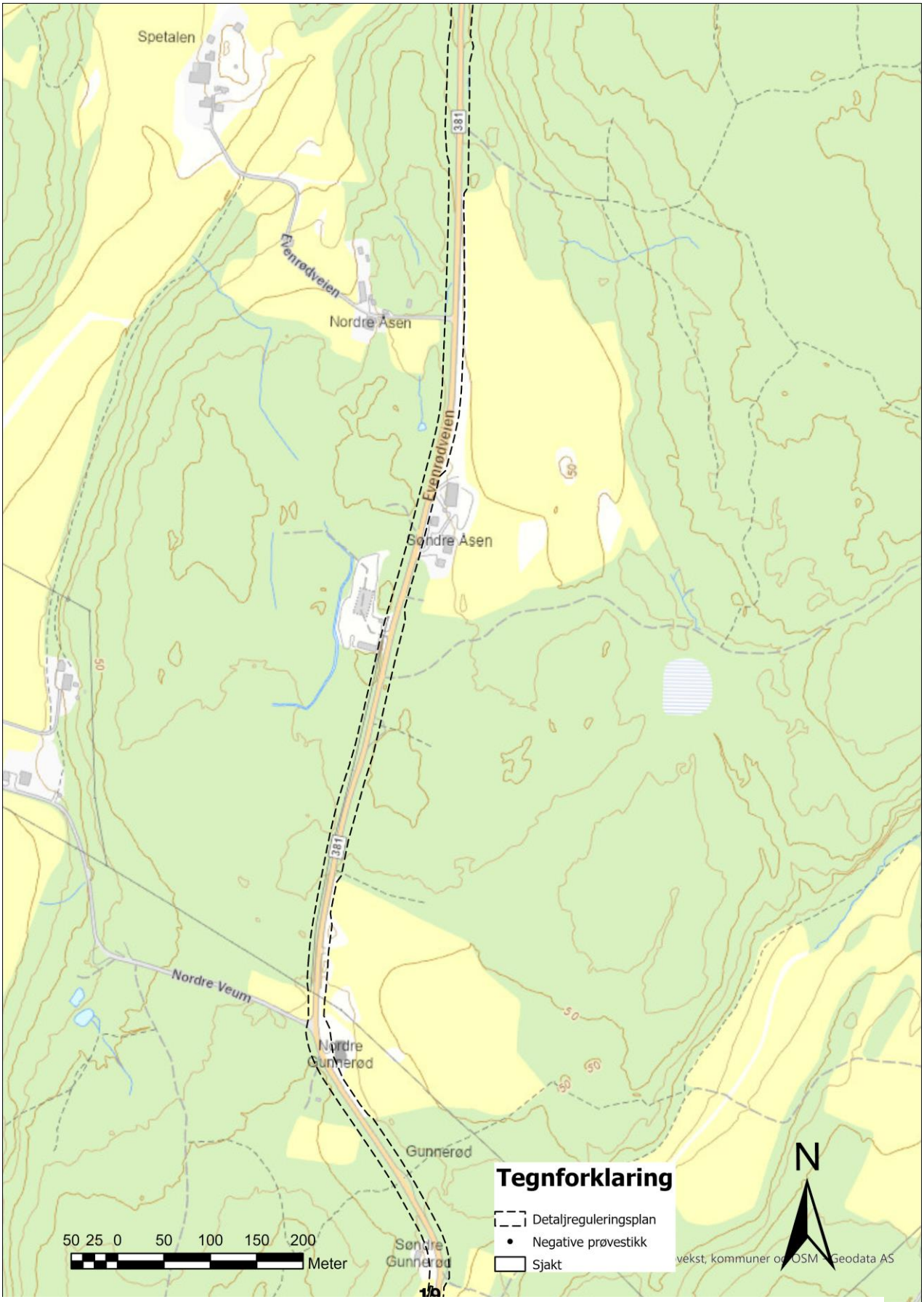
Figur 18: Kartutsnitt over detaljregulering ved Liane gård med sjakter og lokalitet.



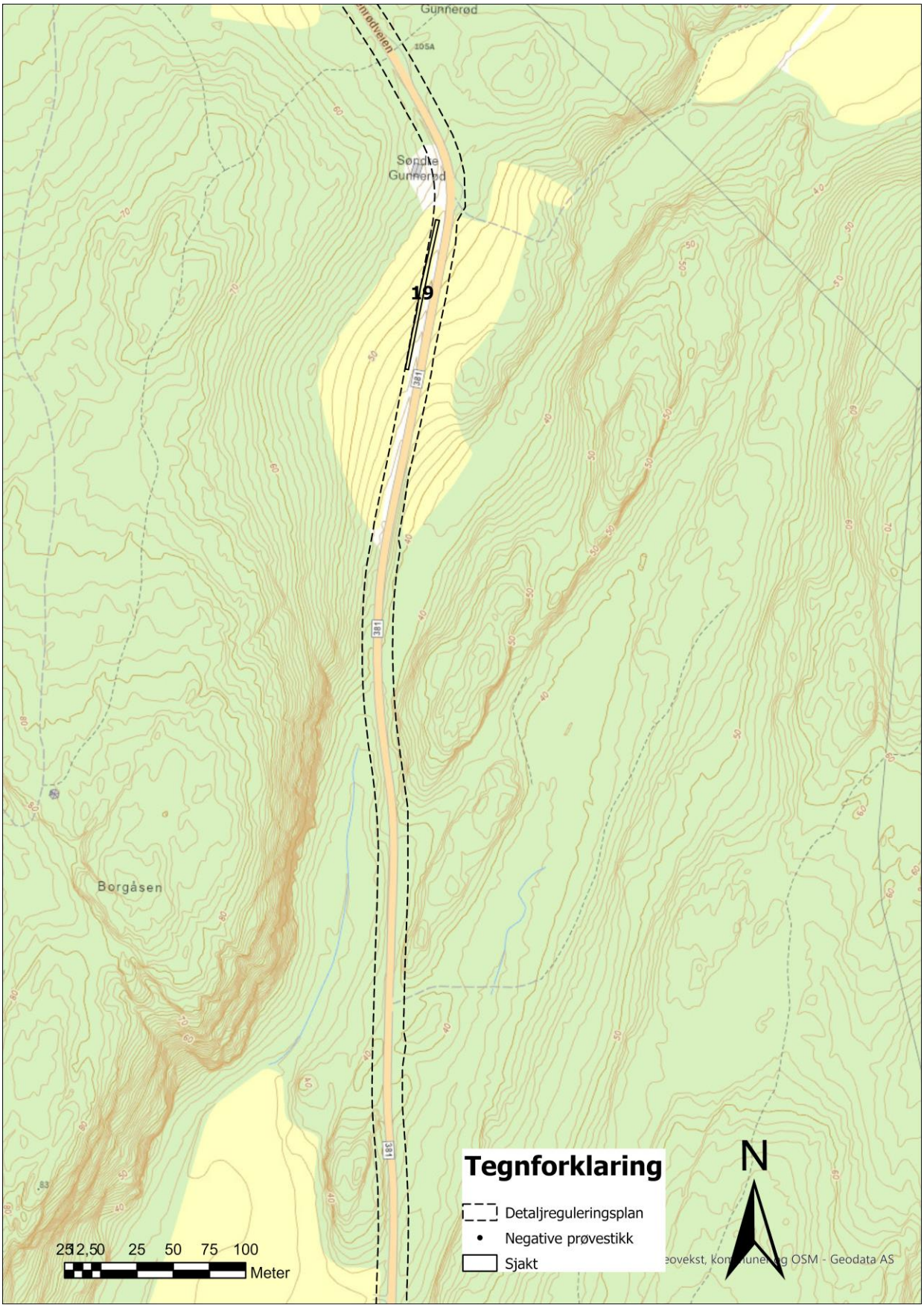
Figur 19: Kartutsnitt over detaljregulering sør for Liane gård med sjakter.



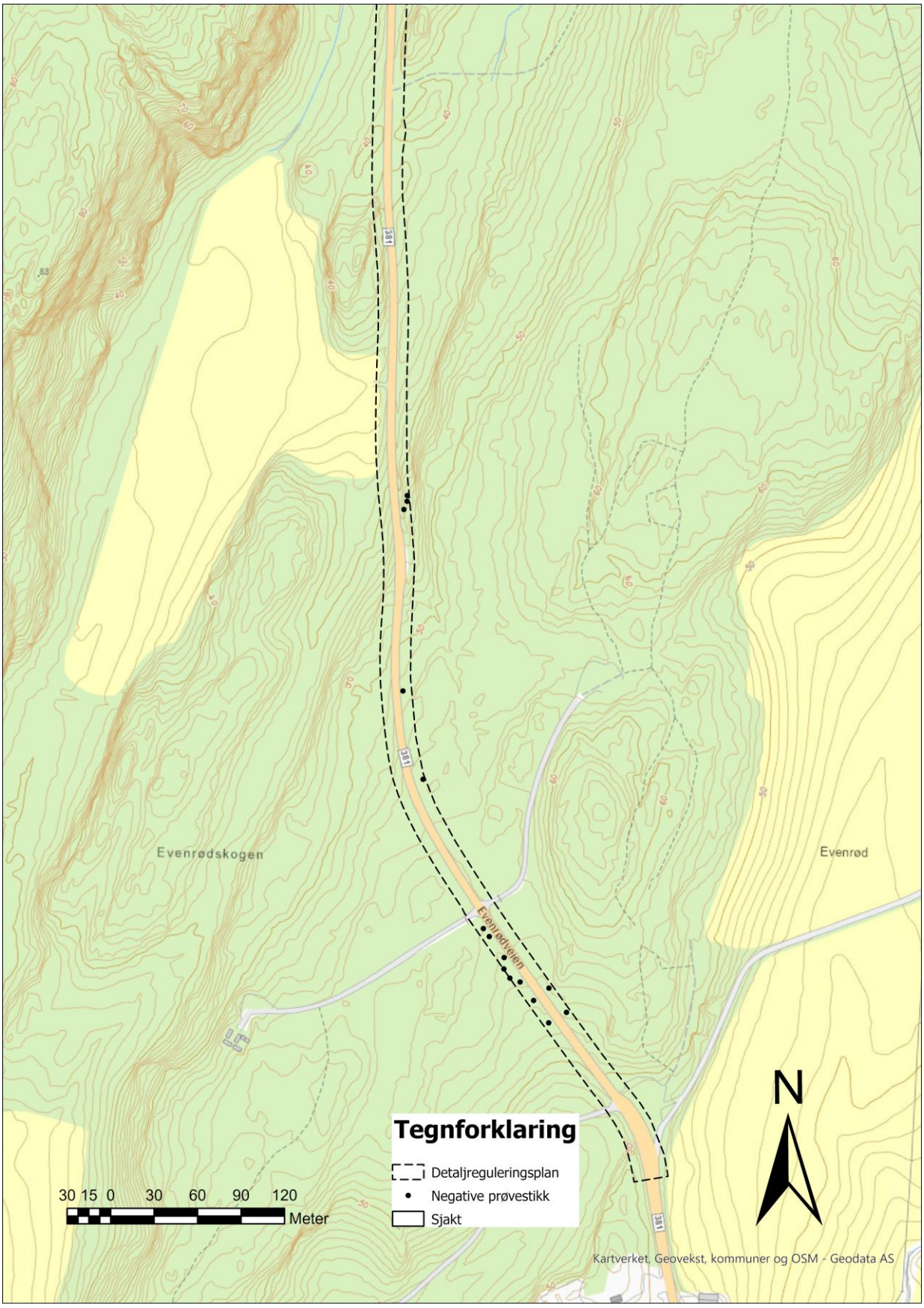
Figur 20: Kartutsnitt over detaljregulering ved Nordre Åsen.



Figur 21: Kartutsnitt over detaljregulering ved Gunnerød..



Figur 22: Kartutsnitt over detaljregulering sør for Gunnerød med markert sjakt



Figur 23: Kartutsnitt over detaljregulering lengst sør med prøvestikk.

Resultater/funn

Automatisk fredete kulturminner

Det ble registrert to kulturminnelokaliteter med anleggsspor. Begge hadde en klar overvekt av kokegroper, hvorav flere var anlagt i et antatt dyrkingslag. Dateringsresultater foreligger fra åtte kokegroper, fordelt mellom fire fra hver lokalitet. Ut ifra resultatene representerer trolig aktivitetsområdene to separate tidsperioder. Bosetnings- og aktivitetsområdet med ID296113 representerer trolig spor fra romertid (1 e.Kr.–400 e.Kr.) mens bosetnings- og aktivitetsområdet med ID296115 er trolig aktiviteter fra førromersk jernalder (500 f-Kr.–1 f.Kr.). Arealet til lokalitetene er henholdsvis omtrent 175 m² (296113) og 294 m² (296115). Seppoveien er innlemmet i de oppgitte arealene. På grunn av tiltakets art er ikke lokalitetene avgrenset.

ID296113 Bosetning-aktivitetsområde fra romertid

Figur 24: Informasjon om ID296113	
Type	Antall
Stolpehull:	5
Kokegrop:	12
Aktivitetslag/dyrkingslag:	2 (begge sider av Seppoveien)
Areal:	175.12 m² (uten sikringssone)
^{14}C:	1850±15 BP, 1770±20 BP, 1895±15 BP og 1880±20 BP



Figur 25: Fotografert mot ID296113, som er registrert på høydedraget. Tatt mot sørvest.

Lokalitetsbeskrivelse

Lokalitet påvist av fem stolpehull, 12 kokegroper og et antatt dyrkingslag. På grunn av tiltakets art er ikke lokaliteten avgrenset. Lokalitetsarealet er ca. 175 m². Bosetnings- og aktivitetsområdet er lokalisert på toppen av et lite høydedrag i åkerlandskapet. Terrenget skråner, fra høydedragets toppunkt, svakt både mot nord og sør. Flaten fortsetter mot vest og øst. Vest for veien er det delvis bebygd, og det er berggrunn i dagen flere steder. Registreringsarbeidet gravde to sjakter på hver side av Seppoveien med en skuffebredde på 1,8 meter. Matjordslaget varierte fra 10 til 40 cm, hvor det var særlig skrint inn mot Seppoveien øverst på høydedraget. Det var grus og stedvis sandundergrunn øverst på høydedraget, lenger nord skiftet undergrunnen karakter til mer leirpreget. Det ble i begge sjakter observert et fremtredende lag med ulike nyanser av brun til lysegrå farge. Laget er tolket til å være et dyrkingslag.



Figur 26: Fotografert fra toppen av høydedraget.

Det var i plan glidende overganger mellom dyrkingslaget og steril undergrunn. I laget var det anlagt kokegroper, og følgelig inneholdt det også varmepåvirkete steiner og stedvis betydelige mengder kullbiter. Antatte kokegroper ble på grunn av tilsig i liten grad rensket frem. Konsentrasjoner av varmepåvirkete steiner og kullbiter ble tolket til å være kokegroper. Fire av kokegropene ble datert. Samtlige ble datert til romertid.

Stolpesporene ble identifisert øverst på et tilnærmet flatt høydedrag. Totalt ble det funnet fem stolpehull, som lå samlet. På grunn av Seppoveien og plangrensens bredde var det ikke mulig å søke etter et erkjennbart mønster. Stolpehullene hadde grå til gråbrun farge, og i størrelse var alle mellom 20 til 30 cm. Dette er neppe stolpespor etter takbærende stolper.

Rett nord for dyrkingslaget var det på begge sider av veien anlagt en kum. Her var det vanskelig å få oversikt over funn og undergrunn. For det første rant vann raskt inn i sjakten, og dessuten var undergrunnen delvis ødelagt. Øst for veien og nord for kumområdet ble det sjaktet videre uten funn.



Figur 27: Fotografert mot sjakt 8 i forkant. Tatt mot nordvest.

Kokegropene hadde ulik bevaringsgrad. Totalt ble det registrert 12 kokegroper, hvorav fem var anlagt i tilknytning til dyrkingslaget. Dette var ordinære kokegroper med skjørbrent stein og kullbiter. Kokegropene er i overveiende grad sirkulære, men kun et fåtall fikk formen brukbart definert. Størrelsene til kokegropene er også noe uvisst, men ut ifra første inntrykket var flertallet omkring 1 meter i diameter. Dette gjaldt også flertallet av kokegropene i dyrkingslaget, hvor usikkerheten i felt angående avgrensing var høy. Hovedårsaken var at værforholdene forhindret finrensing i sjaktene. Nord for S26 ble det forsøkt å sjakte noe dypere for å få bedre forståelse av tykkelsen til dyrkingslaget og om nedgravninger kunne ses under laget. Først da laget var fjernet ble S27 identifisert. Dette kan tyde på at enkelte kokegroper ble anlagt før dyrkingslaget. Dateringsresultatene peker imidlertid ikke entydig i denne retning. Det ble tatt ut kullprøve fra en kokegrop (S25) i laget og en tilsynelatende under laget (S27). Dateringsresultatet av kokegropene samsvarer. Dette indikerer at S27 ble anlagt i laget, men at synligheten til kokegropen øverst i laget i liten grad var distinkt. Det ble vurdert å sende inn en kullprøve fra laget. Tettheten av kokegroper i laget, og mengden av kullbiter og varmepåvirkete steiner i laget førte til at dette ikke ble prioritert. Usikkerheten om kullbitene tilhørte laget eller en delvis pløyd i stykker kokegrop er for høy. Det er samtidig ikke usikkerhet om at laget er automatisk fredet siden kokegroper var anlagt i det.

Under registreringen ble det observert kraftig tilsig i sjakten øst for Seppoveien, noe som tyder på kort avstand ned til berggrunn.



Figur 28: Snittet dyrkingslag i sjakt 8. S27 er markert i forkant i fotoet. Fotografert mot SSV.



Figur 29: Synlige kokegroper i sjakt 8. S24 til høyre og i forkant i fotoet.

296113-1 Kokegrop



Figur 30: 296113-1 i plan. Kullrand er synlig.

Mål: Dia. 124 cm.
Kokegrop med varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Tydelig kullrand i plan. Den fortsatte inn under åkerkant. Dette var en ordinær kokegrop. Radiologisk datert på trekull av tofrøbladet plante til romertid (TRa20000, 1850±15 BP).



Figur 31: To stolpehull i plan.

296113-3 og 4 Stolpehull

Mål: 29x21 og dia. 20 cm.
To stolpehull med gråbrun farge. Begge bestod av silt iblandet humus og enkelte kullbiter. Dette er neppe stolper som har hatt en tabærende funksjon, men heller påler/veggstolper.

296113-6 Kokegrop



Figur 32: 296113-6 delvis under vann.

Mål: 60x80 cm.
Dette var en vanlig kokegrop med varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den fortsatte inn under åkerkanten. Radiologisk datert på trekull av bjørk til romertid (TRa-20001, 1770±20 BP).

296113-11 Kokegrop



Figur 33: Delvis synlig kokegrop inntil åkerkant.

Mål: 80x100 cm.
Dette var en utydelig avgrenset kokegrop med skjørbrent stein, kullbiter og silt/humus. Den var anlagt i et antatt dyrkingslag. Radiologisk datert på trekull av or til romertid (TRa-20002, 1895±15 BP).

296113-12 Kokegrop



Figur 34: 296113-12, kokegrop anlagt i dyrkingslag.

Mål: 100x75 cm.
Ordinær kokegrop med varmepåvirket stein, kullbiter, humus og silt. Anlagt i et aktivitetslag/dyrkingslag. Den var tydelig markert, men vanskelig å avgrense i dyrkingslaget.

296113-13 Kokegrop

Mål: 119x77 cm.

Kokegropen ble registrert under dyrkingslaget benevnt med S35 (figur 28). Ordinær kokegrop med varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Ble raskt liggende under vann. Den fortsatte inn under sjaktkant. Radiologisk datert på trekull av bjørk til romertid (TRa-20003, 1880±20 BP).

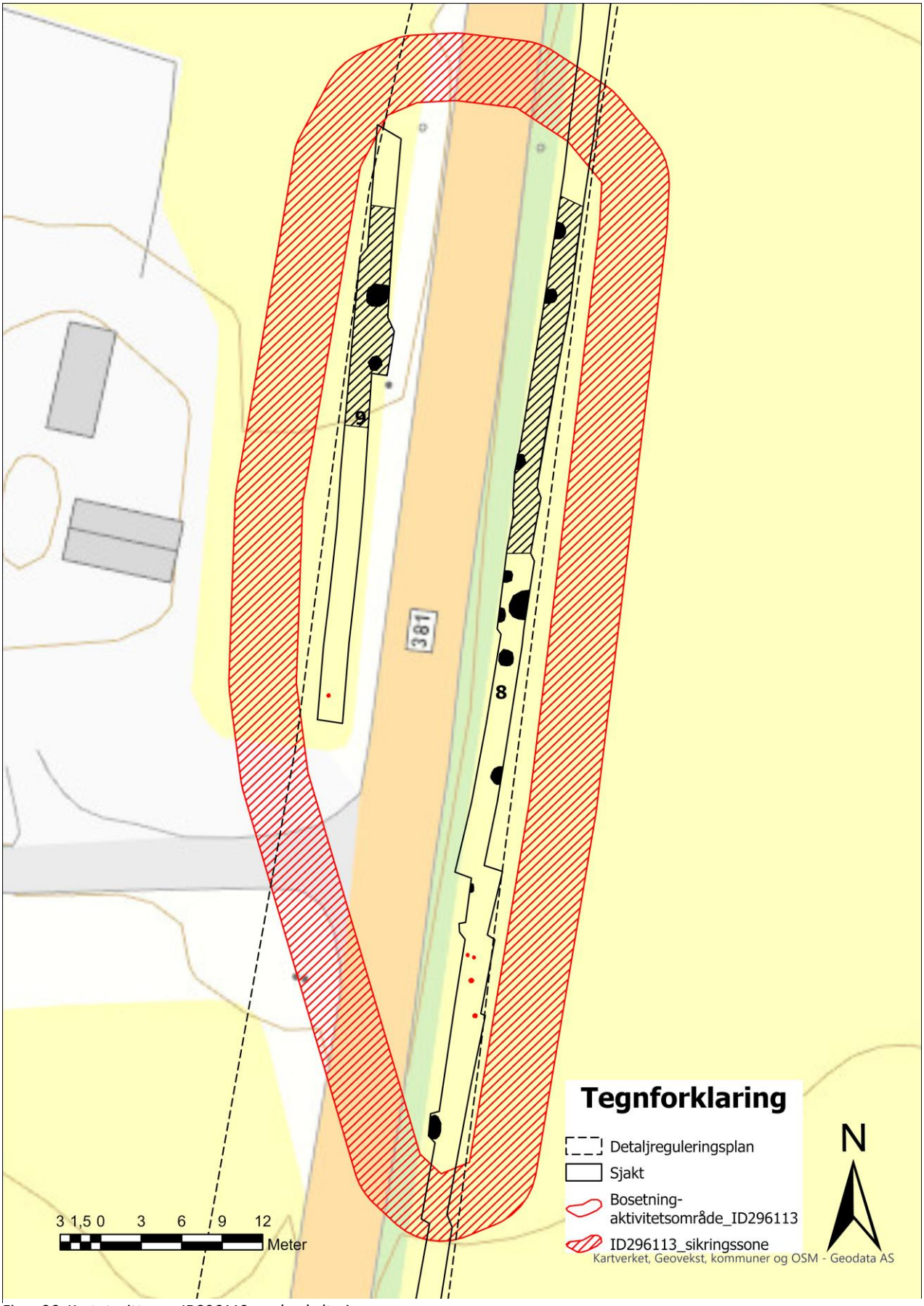
296113-15 Kokegrop



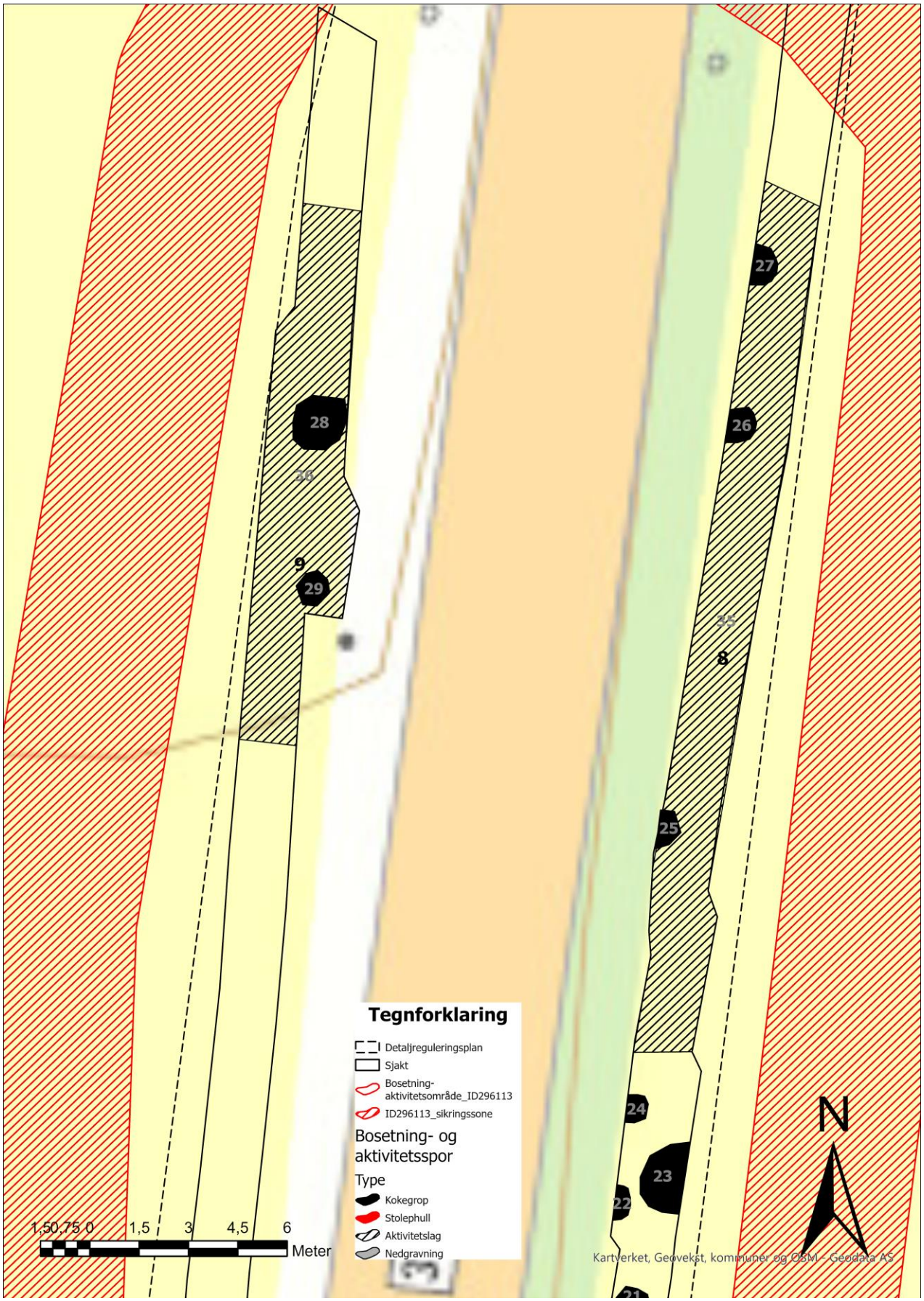
Figur 35: Kokegrop (296113-13) anlagt i dyrkingslag.

Mål: 80x86 cm.

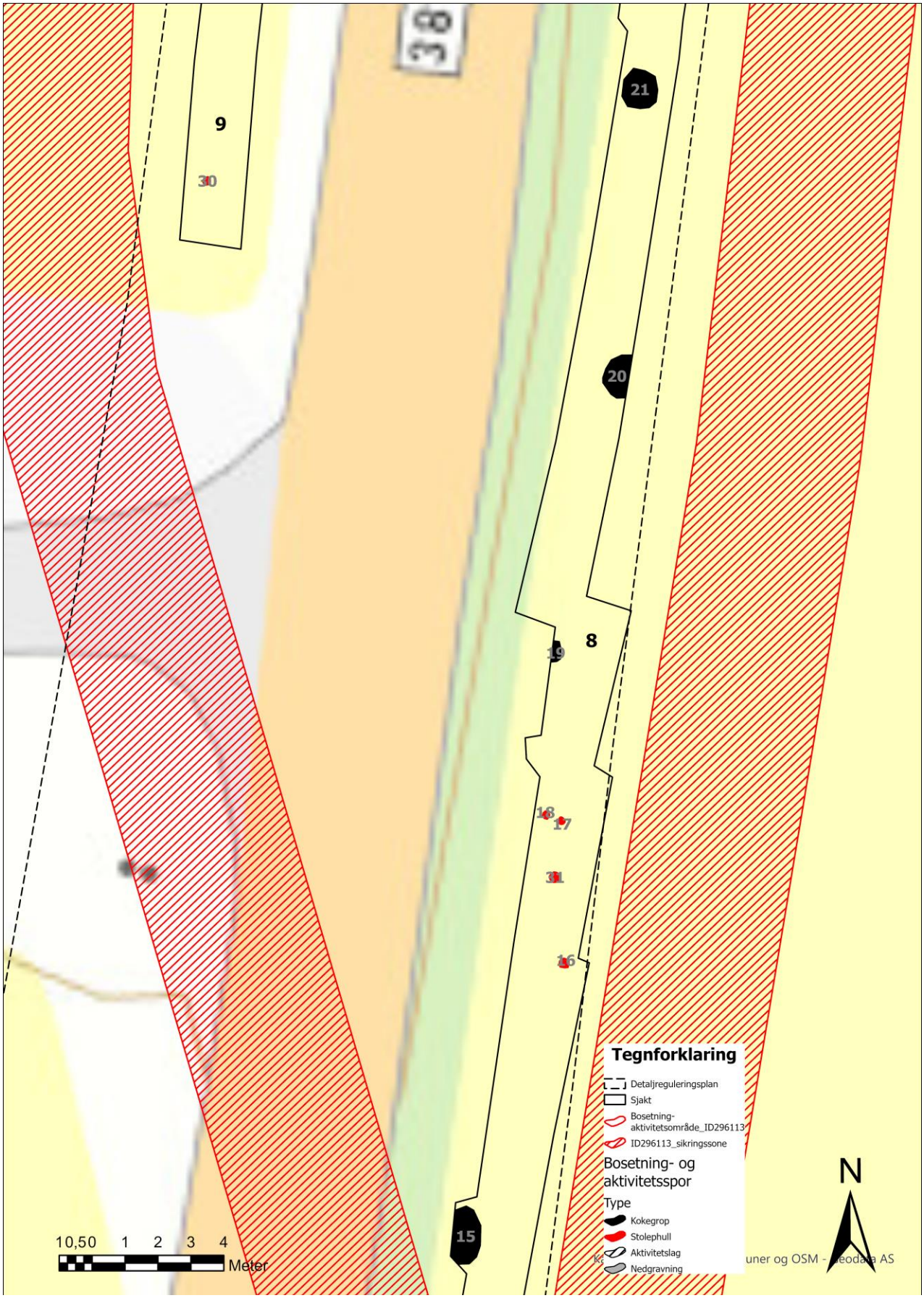
Ordinær kokegrop bestående av varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den ble liggende delvis under vann. Av kokegropen var trolig kun bunnlaget bevart. Den lå i et dyrkingslag. I fotoet er det tydelige fremvaskete kullbiter.



Figur 36: Kartutsnitt over ID296113 med enkeltminner.



Figur 37: Kartutsnitt over nordenden av ID296113.



Figur 38: Kartutsnitt over sørdelen av ID296113.

Figur 39: Strukturliste for ID296113.					
S.nr:	Askeladden ID:	Type:	Datering	Beskrivelse:	Ca. mål: (cm)
15	296113-1	Kokegrop	1850±15 BP, romertid	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Tydelig kullrand i plan. Den fortsatte inn under åkerkant.	Dia. 124
16	296113-2	Stolpehull		Gråbrun farge. Silt/sand iblandet humus og enkelte kullbiter.	29x21
17	296113-3	Stolpehull		Gråbrun farge. Silt iblandet humus og enkelte kullbiter. Mulig påle/veggstolpe, neppe takbærende konstruksjon.	Dia. 20
18	296113-4	Stolpehull		Gråbrun farge. Silt iblandet humus og enkelte kullbiter. Mulig påle/veggstolpe, neppe takbærende konstruksjon.	Dia. 21
19	296113-5	Kokegrop		Kullflekk, som fortsatte inn under sjaktkant. Trolig bunn av kokegrop. Uregelmessig struktur.	15x25
20	296113-6	Kokegrop	1770±20 BP, romertid	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Fortsatte inn under åkerkant.	60x80
21	296113-7	Kokegrop		Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Lå under vann.	100x110
22	296113-8	Kokegrop		Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den fortsatte inn under sjaktkant.	49x105
23	296113-9	Kokegrop		Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Avlang/oval form. Den fortsatte inn under sjaktkant.	152x152
24	296113-10	Kokegrop		Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den fortsatte inn under sjaktkant.	62x67
25	296113-11	Kokegrop	1895±15 BP, romertid	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den var anlagt i et aktivitetslag/dyrkingslag. Størrelsen er usikker.	80x100
26	296113-12	Kokegrop		Varmepåvirket stein, kullbiter, humus og silt. Anlagt i et aktivitetslag/dyrkingslag.	100x75
27	296113-13	Kokegrop	1880±20 BP, romertid	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den ble først identifisert da dyrkingslaget var fjernet. Lå raskt under vann. Den fortsatte inn under sjaktkant.	119x77
28	296113-14	Kokegrop		Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den var anlagt i aktivitetslaget. Den ble raskt liggende under vann. Vanskelig å definere omkretsen.	163x158
29	296113-15	Kokegrop		Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den ble liggende delvis under vann. Trolig kun bunnlaget bevart. Den lå i et dyrkingslag.	80x86
30	296113-16	Stolpehull		Det ble raskt liggende under vann. Gråbrun farge. Silt iblandet humus.	Dia. 22
31	296113-17	Stolpehull		Det ble raskt liggende under vann. Gråbrun farge. Silt iblandet humus.	

35	296113-18	Aktivitet slag/dyrk ingslag		Trolig et dyrkingslag. Gråbrun/brun farge. Det inneholdt skjørbrent stein og kullbiter.	Jf. kartskisser
36	296113-19	Aktivitet slag/dyrk ingslag		Trolig et dyrkingslag. Gråbrun/brun farge. Det inneholdt skjørbrent stein og kullbiter.	Jf. kartskisser

ID296115 Bosetning-aktivitetsområde fra førromersk jernalder

Figur 40: Informasjon om ID296115	
Type	Antall
Kokegrop:	13
Nedgravning:	2
Aktivitetslag/dyrkingslag:	2 (begge sider av Seppoveien)
Areal:	293.62 m² (uten sikringssone)
^{14}C	2145±15 BP, 2105±25 BP, 2100±15 BP og 2130±15 BP



Figur 41: Oversiktsfoto tatt fra en bergknaus sørøst for lokaliteten. Fotografert mot nordvest.

Lokalitet påvist av 13 kokegroper, to nedgravninger og et antatt dyrkingslag. Arealet til lokaliteten er i overkant av 293 m². Aktivitetsområdet er lokalisert på en flate i terrenget med enkelte svake helninger. Terrenget vest for Seppoveien er noe lavere enn øst for veien. I sjakt 3 heller topografien svakt mot sør. Registreringsarbeidet utførte maskinell søkesjakting på begge sider av Seppoveien med en skuffebredde på 1,8 meter. Matjordsdybden varierte fra 20 til 40 cm. Øst for Seppoveien er det to ansamlinger av kokegroper. Mellom kokegropsamlingene er det omtrent 50 meter. Vest for Seppoveien er det først og fremst et antatt dyrkingslag. Tettheten av kokegroper i kombinasjon med antallet åpner for at de inngår i et større kokegropfelt. Dette var ordinære kokegroper med ulik bevaringsgrad. Kokegropene var i overveiende grad sirkulære, men kun et fåtall fikk formen brukbart definert. Størrelsene til kokegropene er også noe uvisst, men ut ifra første inntrykket er flertallet under 1 meter i diameter. Åtte av

kokegropene var på dette stedet, i likhet med noen kokegroper registrert i tilknytning til lokaliteten lenger nord, anlagt i et antatt dyrkingslag. Dette førte til at synligheten og avgrensingen, også innenfor denne lokaliteten, av enkelte kokegropene var vanskelig. Fire av kokegropene er datert, hvorav samtlige dateringer falt inn under førromersk jernalder.



Figur 42: Foto tatt mot sjakt 7. Fotografert mot sørøst.

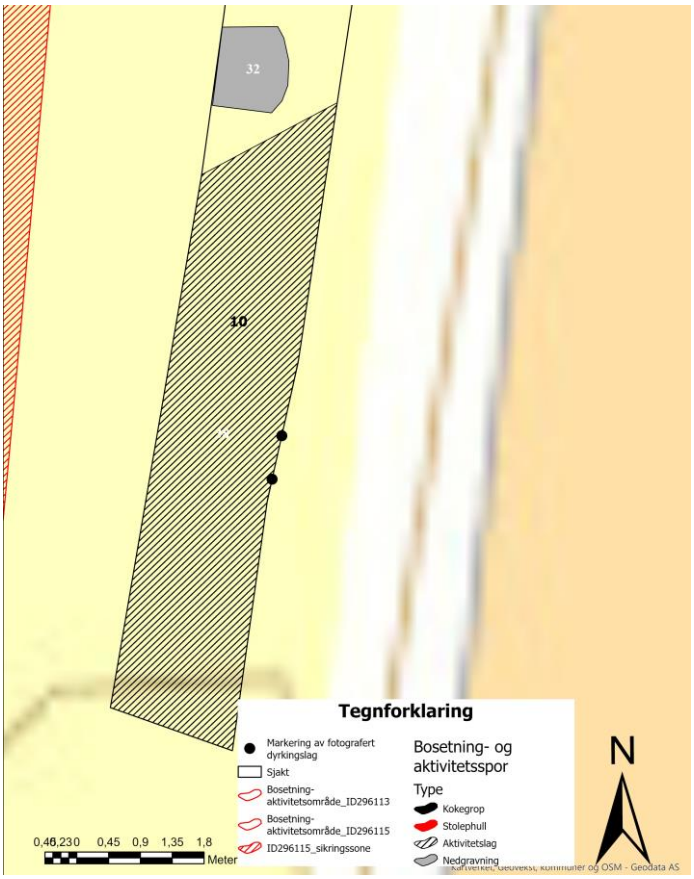


Figur 43: Lokaliteten sett fra bergskjær vest for sjakt 7. Sjakt 10 midt i fotoet.

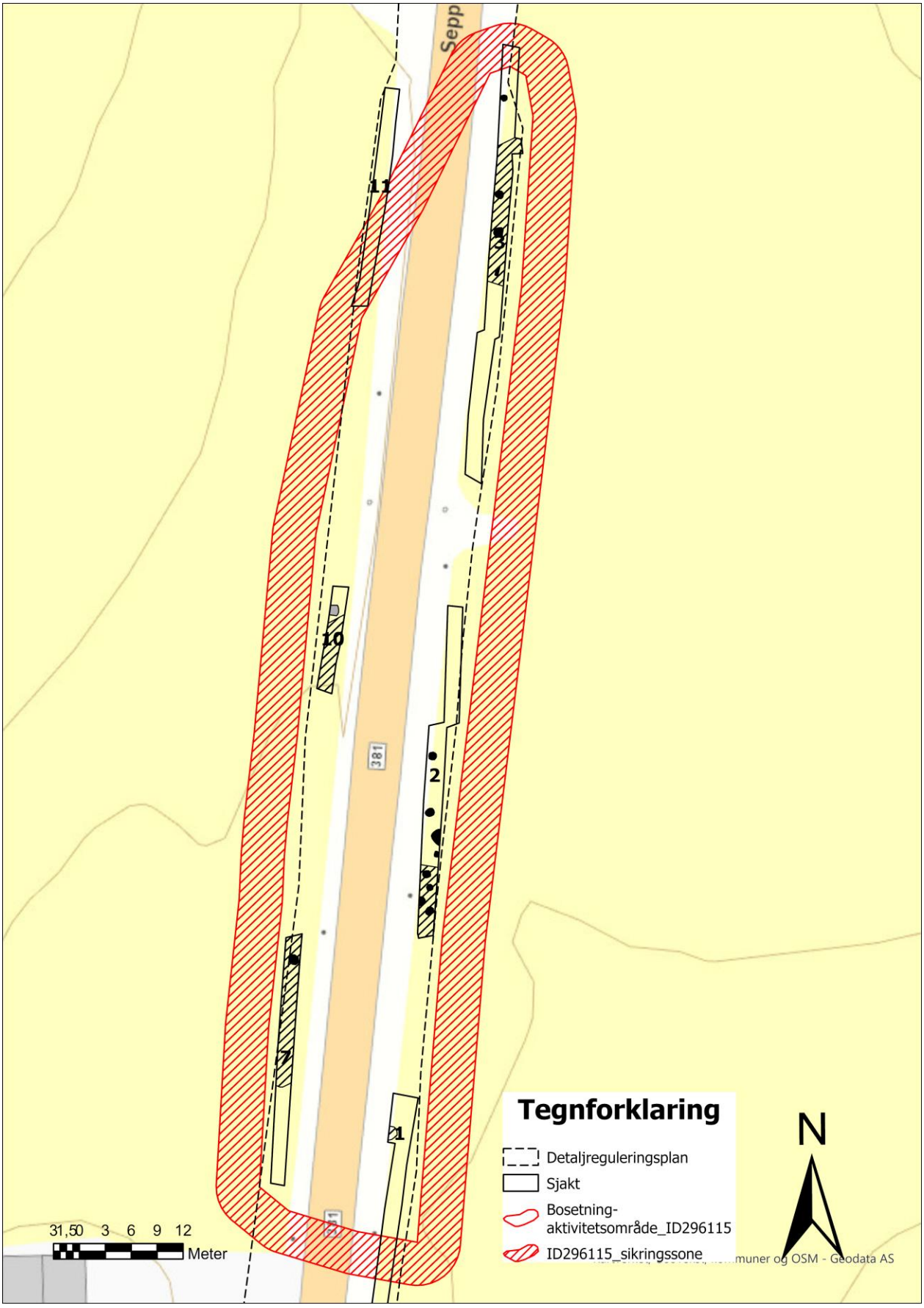
Dyrkingslaget var synlig i sjaktnummer 2 (S34), 3 (S33), 7 (S37) og 10 (S38). I sjaktnummer 2, 7 og 10 var det ensartet i farge og i samtlige sjakter fremtrådte det tydelig. Avgrensingen mot steril undergrunn var imidlertid utflytende og lite distinkt. I sjaktnummer 3 inneholdt laget mer brent leire enn i de andre sjaktene. Dette er likevel tolket til å være et dyrkingslag. I sjaktnummer 10 ble dyrkingslaget gjort synlig i sjaktkanten og fotografert. Stedet er markert i figuren under. I likhet med dyrkingslaget innenfor ID296113 ble det ikke datert. Usikkerhet omkring trekullets opprinnelse var også i dette området vurdert til å være for høy. Samtidig er det heller ikke her usikkerhet om at laget er automatisk fredet, siden flere kokegroper var anlagt i det.



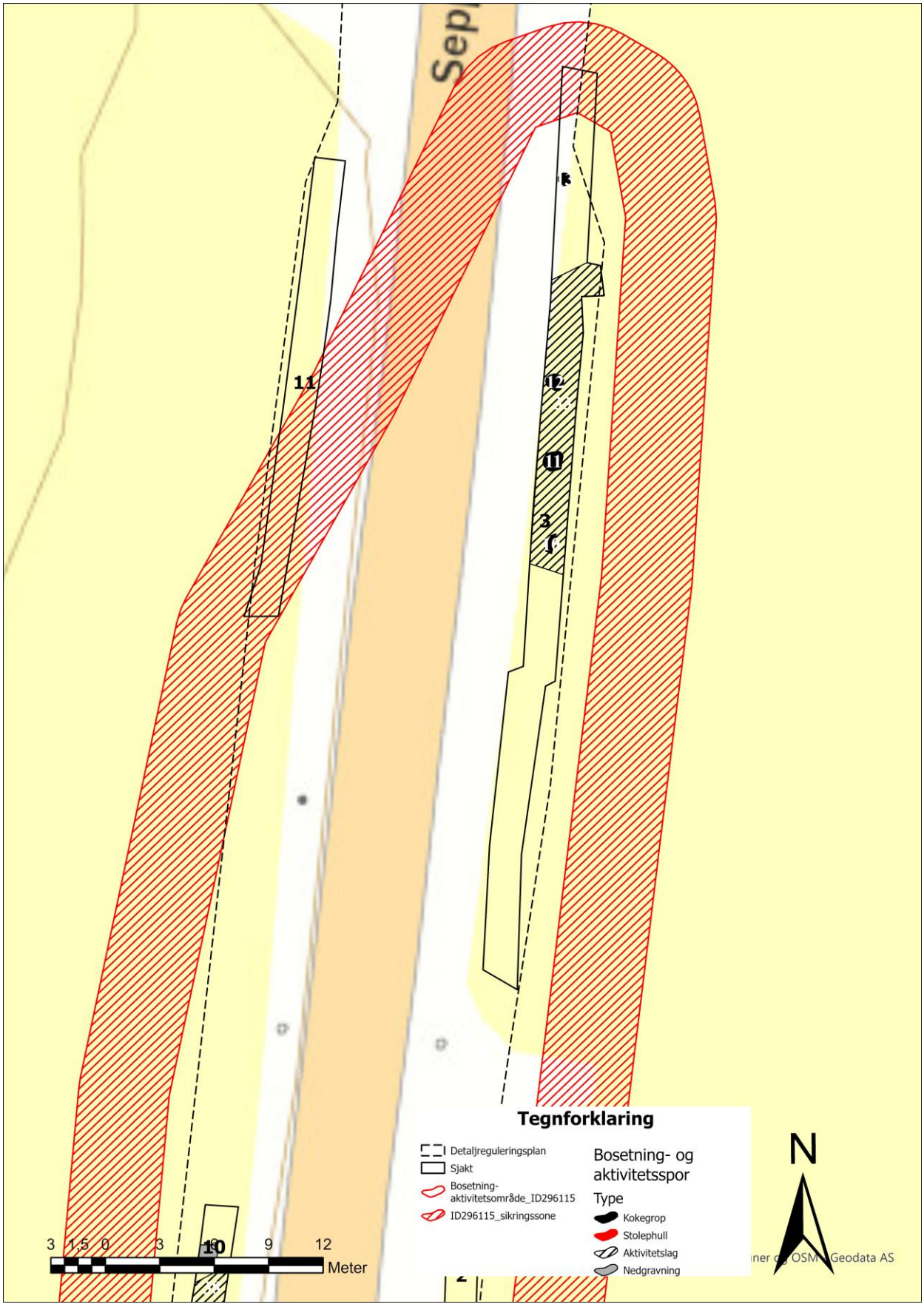
Figur 44: Profil av dyrkingslag i sjakt 10.



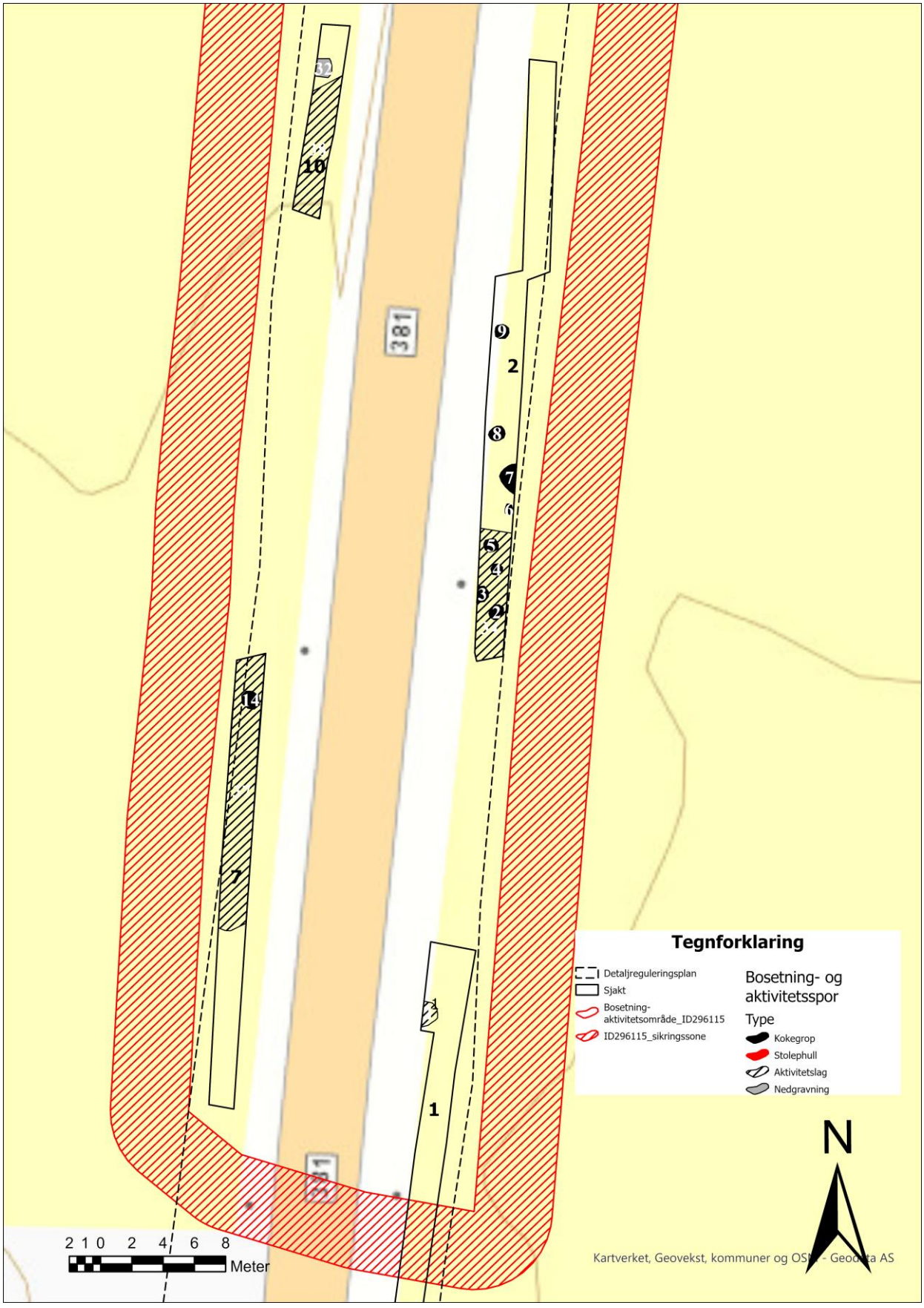
Figur 45: Kartutsnitt med fotografert dyrkingslag markert.



Figur 46: Kartutsnitt over ID296115.



Figur 47: Kartutsnitt over nordenden av ID296115.



Figur 48: Kartutsnitt over sørdelen av ID296115.



Figur 49: Sjakt 2 med S5 markert.



Figur 50: Oversiktsfoto fra endepunktet av sjakt 2. Fotografert mot nord.



Figur 51: Oversiktsfoto av sjakt 2 med S13 i forgrunnen.



Figur 52: Endepunktet til sjakt 7.

ID296115-5 Kokegrop



Figur 53: ID296115-5 (S5) i plan.

Mål: 80x70 cm.
Dette var en ordinær tilnærmet sirkulær kokegrop med varmepåvirkete steiner, kullbiter og silt. Den var anlagt i et dyrkingslag. Radiologisk datert på trekull av bjørk til førromersk jernalder (TRa-20004, 2130±15 BP).

ID296115-10 Kokegrop



Figur 54: ID296115-10 (S10) i plan.

Mål: Bevart 100x32
Ordinær kokegrop med skjørbrent stein, kullbiter og silt. VA-anlegg har fjernet over halve kokegropen. Radiologisk datert på trekull av tofrøbladet plante til førromersk jernalder (TRa-20005, 2100±15 BP).

ID296115-11 Kokegrop



Figur 55: ID296115-11 (S11) i plan.

Mål: 95x105 cm.
Ordinær kokegrop med varmepåvirket stein, kullbiter og silt. I øst var den noe ødelagt av VA-anlegg. På grunn av tilsig var omkretsen vanskelig å definere. Radiologisk datert på trekull av bjørk til førromersk jernalder (TRa-20006, 2105±25 BP)

ID296115-12 Kokegrop



Figur 56: ID296115-12 (S12) i plan.

Mål: 67x75 cm.
Tydelig definert kokegrop med varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den var anlagt i et aktivitetslag med brent leire.

ID296115-13 Kokegrop



Figur 57: ID296115-13 (S13) i plan.

Mål: 66x60 cm.

Kokegropen var tilnærmet sirkulær. Trolig bunn av kokegrop med enkelte varmepåvirkete steiner og kullbiter iblandet silt. Den var ødelagt av jordarbeid/plogen. Radiologisk datert på trekull av hassel til førromersk jernalder (TRa-20007, 2145±15BP).

ID296115-15 Nedgravning



Figur 58: ID296115-15 (S32) i plan.

Mål:102x119 cm.

Nedgravning bestående av silt/leire iblandet humus og enkelte kullbiter. To steiner ytterst i nord. Den var gråfarget. Strukturen fortsatte inn under sjaktkant.

Figur 59: Strukturliste for ID296115.

S.nr:	Askeladden ID:	Datering:	Type:	Beskrivelse:	Ca. mål: (cm)
1	296115-1		Nedgravning/ aktivitetslag	Brunt til svart lag. Det fortsatte inn under sjaktkant. Sand/silt iblandet humus og kullbiter. Det ble observert enkelte skjørbrente steiner og små brente beinfragmenter i laget. Utflytende, og vanskelig å avgrense. Mulig dette er rester av registrert dyrkingslag benevnt med bl.a. S37.	91x162
2	296115-2		Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den ble ikke rensket frem.	97x84
3	296115-3		Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den ble ikke rensket frem. Fortsatte inn under sjaktkant.	102x70
4	296115-4		Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den ble ikke rensket frem.	Dia. 77
5	296115-5	2130±15 BP, førromersk	Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den var anlagt i et aktivitetslag/dyrkingslag.	80x70
6	296115-6		Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den lå fort under vann, og ble ikke rensket frem.	65x46
7	296115-7		Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den ble ikke rensket frem. Den fortsatte inn under sjaktkant. Kokegropen var anlagt i et aktivitetslag/dyrkingslag.	193x104
8	296115-8		Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den ble ikke rensket frem.	85x70
9	296115-9		Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Vanskelig å definerte, svært fuktig område.	Dia. 88

10	296115-10	2100±15 BP, førromersk	Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Over halve kokegropen fjernet av VA-anlegg.	Bevart 100x32
11	296115-11	2105±25 BP, forromersk	Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. I øst var den noe ødelagt av VA-anlegg.	95x105
12	296115-12		Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Tydelig anlagt i et aktivitetslag med mye brent leire.	67x75
13	296115-13	2145±15 BP, førromersk	Kokegrop	Tilnærmet sirkulær. Enkelte varmepåvirkete steiner, kullbiter og silt. Bunn av kokegrop. Ødelagt av jordarbeid/plogen.	66x60
14	296115-14		Kokegrop	Anlagt i mulig dyrkingslag. Varmepåvirket stein, kullbiter og silt.	103x120
32	296115-15		Nedgravning	Grå farge. Silt/leire iblandet humus og enkelte kullbiter. Den fortsatte inn under sjaktkant.	102x119
33	296115-16		Aktivitetslag/ dyrkingslag	Trolig et dyrkingslag. Gråbrun farge. Det inneholdt skjørbrent stein og kullbiter. Laget inneholdt mye brent leire.	Jf. kartskisser
34	296115-17		Aktivitetslag/ dyrkingslag	Trolig et dyrkingslag. Gråbrun farge. Det inneholdt skjørbrent stein og kullbiter.	Jf. kartskisser
37	296115-18		Aktivitetslag/ dyrkingslag	Trolig et dyrkingslag. Gråbrun/brun farge. Det inneholdt skjørbrent stein og kullbiter.	Jf. kartskisser
38	296115-19		Aktivitetslag/ dyrkingslag	Trolig et dyrkingslag. Gråbrun/brun farge. Det inneholdt skjørbrent stein og kullbiter. Laget ble renset frem i sjaktkant. Tykkelsen til det var her ca. 15-20 cm. Det var en glidende overgang til matjordslaget.	Jf. kartskisser

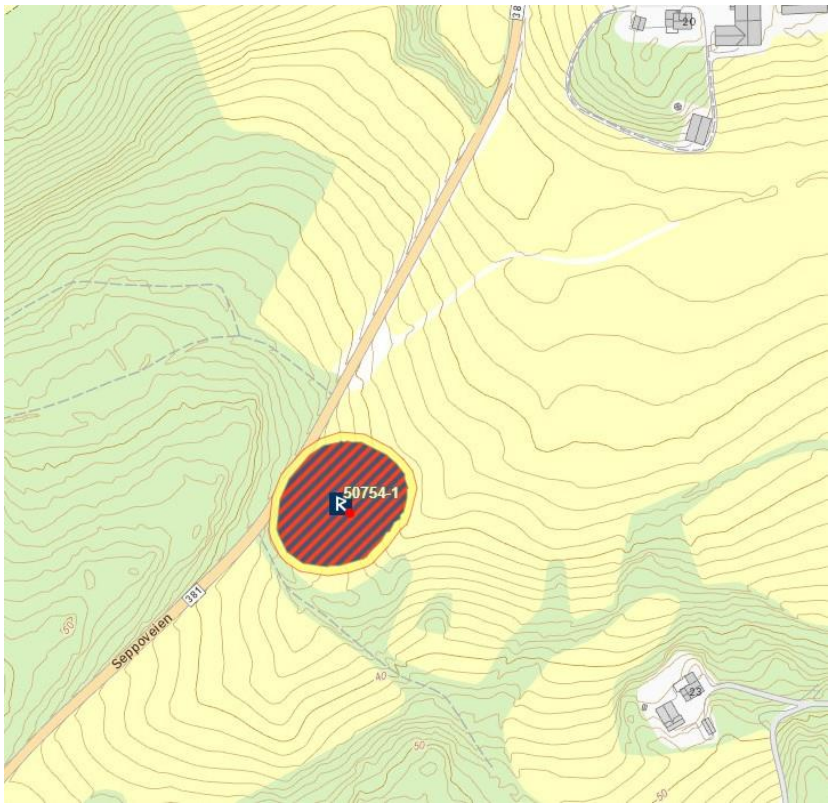
Kontrollregistrering av steinalderboplass med ID50754

Det ble i 1984 innmeldt flintfunn fra en åker, som i dag er kartfestet i Askeladden på gårdsnummer 702/15. Informasjon om funnet er begrenset.

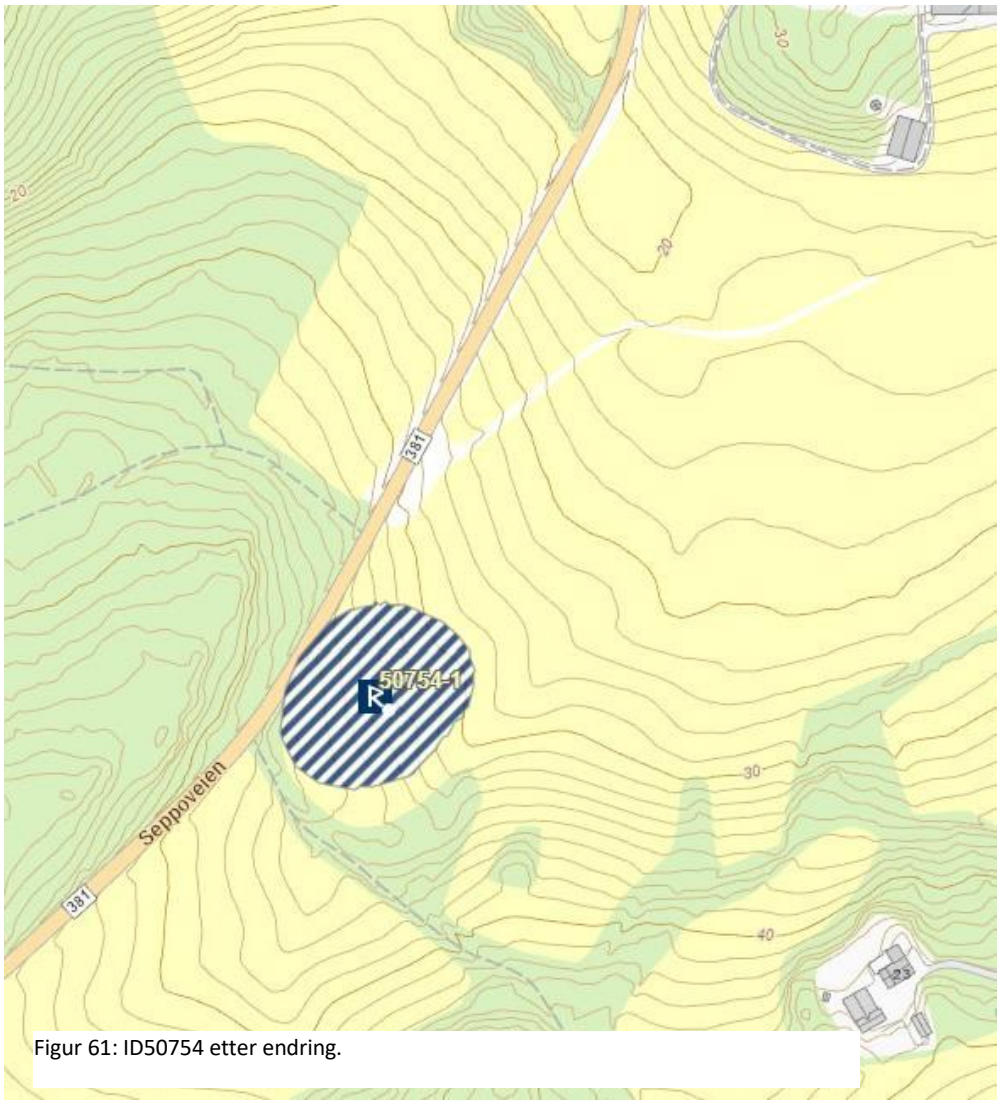
Informasjon i Askeladden*: C36774 a-g Boplassfunn fra steinalder. Funnet i plogfurer. Ca. 500 meter sørøst for gården. Bekk i åkermark i svakt hellende terreng.*

I museets database er det noe mer informasjon: *Oppsamlet boplassfunn fra sta. fra HORGEN (101/1 m.fl.), ROLVSØY s.p.k. ØSTFOLD. Funnene er samlet opp høsten 1984 av Ronny Lademoe. I en åker som ligger på eiendommene HORGEN (101/1), HAUGELI (101,102/9,26, 42) OG NÆSSGÅRD (102/19), i ROLVSØY. Funnstedet ligger ved en bekk ca. 350 m SV for husene på HAUGE (101/3,18), like inntil og Ø for veien SV-over for Hauge bru og ca. 30-35 m o.h. "Kokstein og ildsteder" oppgis å være sett der.*

I beskrivelsene er det til dels motstridene informasjon. Beskrivelsen fra museets database passer best, hvis du ikke vektlegger utsagnet om en bekk like i nærheten. Bekken kan imidlertid i dag være lagt i rør. Museets beskrivelse inneholder først informasjon om at flintfunnene er gjort flere steder, deretter at det er et funnsted. Det kan for eksempel påpekes at Horgen gård ligger ca. 1300 meter sørvest for ID50754, hvor også høyden over havet er 30-35 moh. Trolig stammer flintfunnene fra åkervandring utført på flere åkerflater, selv om siste setning peker mot et funnsted. Antakelig henviser den siste setningen om mulige kokegroper til setningen før, om et funnsted. Ut ifra dette er det usikkerhet om funnstedet som er markert med ID50754 øst for Seppoveien. Men mest sannsynlig representerer ID50754 et sted hvor det kun er observert «*Kokstein og ildsteder».* Flere prøvestikk uten funn vest for Seppoveien underbygger dette. ID50754 er derfor endret til ikke fredet. Lokalitetsavgrensingen er ikke endret. Langsetter Seppoveien i dette området er detaljreguleringsplanen smal, sjakting var derfor ikke mulig.



Figur 60: ID50754 før endring.



Figur 61: ID50754 etter endring.

Ikke fredet kulturminne

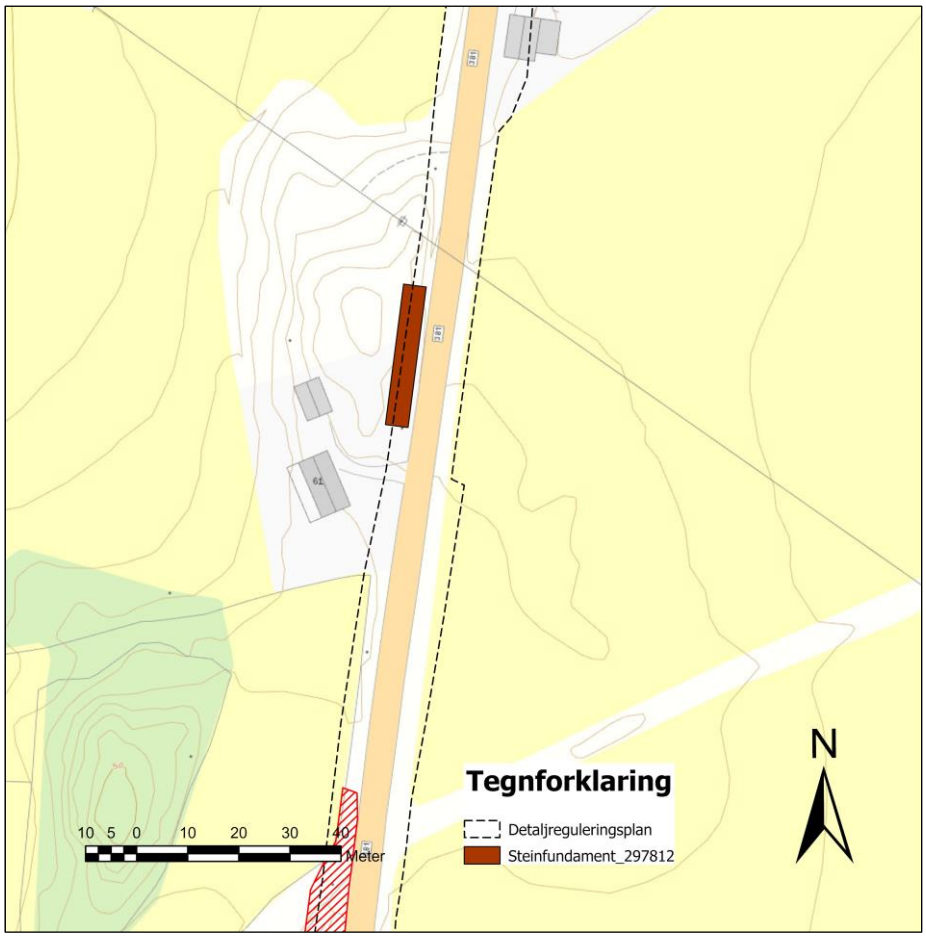
ID297812 Steinfundament til bygning

Mål: ca. 5 til 6x25 meter

Steinfundament til bygning. Trolig er steinene lagt der for å lage et plant nivå. Berggrunn både vest og nord for fundamentet. En eventuell bygning er ikke synlig i flyfoto tatt i 1947. Fundamentet kan trolig dateres til 1800-tallet.



Figur 62: Steinfundament med beliggenhet tett inntil Seppoveien.



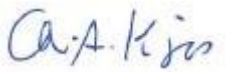
Figur 63: Kartutsnitt med ID297812.

Konklusjon

Det ble innenfor planområdet registrert to automatisk fredete kulturminnelokaliteter med bosetnings- og aktivitetsspor. Disse har fått ID296113 og ID296115 i Riksantikvarens kulturminnedatabase, Askeladden. Utover dette ble det registrert et ikke automatisk fredet steinfundament med ID297813. I tillegg var det opprinnelig registrert en steinalderboplass med ID50754 i konflikt med detaljreguleringsplanen. Lokaliteten er endret til ikke fredet.

Registreringsarbeidet oppfyller undersøkelsesplikten, jf. kulturminneloven § 9.

Oslo, 2023



Feltarkeolog

Vedlegg

Figurliste

Strukturliste

Prøveliste med dateringsresultat

Dateringskurver utarbeidet av NTNU

Informasjon til KHM

Figurliste		
Figurnr.	Motiv/beskrivelse	Himmelretning
1	Kartutsnitt over Viken fylkeskommune med registreringsområdet markert.	
2	Lokaliseringskart.	
3	Lokaliteter funnet på registreringen.	
4	Fotografert mot Hauge gård. Tatt mot nordøst.	Nordøst
5	Foto tatt nord for Liane gård. Fotografert mot krysset Elindveien/Seppoveien. Tatt mot NNØ.	NNØ
6	Tatt sør for Liane gård. Fotografert mot sør.	Sør
7	Satellittfoto over landskapet omkring norddelen av detaljreguleringsplanen.	
8	Satellittfoto over landskapet omkring sørdelen av detaljreguleringsplanen.	
9	Kulturminner i nærområdet.	
10	Kartutsnitt over kulturminner i nærheten av krysset Seppoveien/Elindgårdveien.	
11	Kartutsnitt over kulturminner i sør.	
12	Kartutsnitt over detaljregulering ved Hauge gård med sjakter.	
13	Kartutsnitt over detaljregulering ved Hauge gård med sjakter og prøvestikk.	
14	Kartutsnitt over detaljregulering sør for Hauge gård med sjakt og prøvestikk.	
15	Kartutsnitt over detaljregulering vest for Nylende.	
16	Kartutsnitt over detaljregulering ved veikrysset Seppoveien/Elindveien med sjakter og lokalitet.	
17	Kartutsnitt over detaljregulering ved nord for Liane gård.	
18	Kartutsnitt over detaljregulering ved Liane gård med sjakter og lokalitet.	
19	Kartutsnitt over detaljregulering sør for Liane gård med sjakter.	

20	Kartutsnitt over detaljregulering ved Nordre Åsen.	
21	Kartutsnitt over detaljregulering ved Gunnerød.	
22	Kartutsnitt over detaljregulering sør for Gunnerød med markert sjakt.	
23	Kartutsnitt over detaljregulering lengst sør med prøvestikk.	
24	Informasjon om ID296113.	
25	Fotografert mot ID296113, som er registrert på høydedraget. Tatt mot sørvest.	Sørvest
26	Fotografert fra toppen av høydedraget.	Nord
27	Fotografert mot sjakt 8 i forkant. Tatt mot nordvest	Nordvest
28	Snittet dyrkingslag i sjakt 8. S27 er markert i forkant i fotoet. Fotografert mot SSV.	SSV
29	Synlige kokegroper i sjakt 8. S24 til høyre og i forkant i fotoet.	Sørvest
30	296113-1 i plan. Kullrand er synlig.	VNV
31	To stolpehull i plan.	Vest
32	296113-6 delvis under vann.	Øst
33	Delvis synlig kokegrop inntil åkerkant.	Vest
34	296113-12, kokegrop anlagt i dyrkingslag.	Vest
35	Kokegrop (296113-13) anlagt i dyrkingslag.	Vest
36	Kartutsnitt over ID296113 med enkeltminner.	
37	Kartutsnitt over nordenden av ID296113.	
38	Kartutsnitt over sørdelen av ID296113.	
39	Strukturliste for ID296113.	
40	Informasjon om ID296115.	
41	Oversiktsfoto tatt fra en bergknaus sørøst for lokaliteten. Fotografert mot nordvest.	
42	Foto tatt mot sjakt 7. Fotografert mot sørøst.	Sørøst
43	Lokaliteten sett fra bergskjær vest for sjakt 7. Sjakt 10 midt i fotoet.	NNØ
44	Dyrkingslag i sjakt 10.	
45	Kartutsnitt med fotografert dyrkingslag markert.	ØSØ
46	Kartutsnitt over ID296115.	
47	Kartutsnitt over nordenden av ID296115.	
48	Kartutsnitt over sørdelen av ID296115.	
49	Sjakt 2 med S5 markert.	Sør
50	Oversiktsfoto fra endepunktet av sjakt 2. Fotografert mot nord.	Nord
51	Oversiktsfoto av sjakt 2 med S13 i forgrunnen.	Sør
52	Endepunktet til sjakt 7.	Nord
53	ID296115-5 (S5) i plan.	Sørvest
54	ID296115-10 (S10) i plan.	Sørvest
55	ID296115-11 (S11) i plan.	Sør

56	ID296115-12 (S12) i plan.	Vest
57	ID296115-13 (S13) i plan	Sørvest
58	ID296115-15 (S32) i plan.	Vest
59	Strukturliste for ID296115.	
60	ID50754 før endring.	
61	ID50754 etter endring.	
62	Steinfundament med beliggenhet tett inntil Seppoveien.	Sørvest
63	Kartutsnitt med ID297812.	

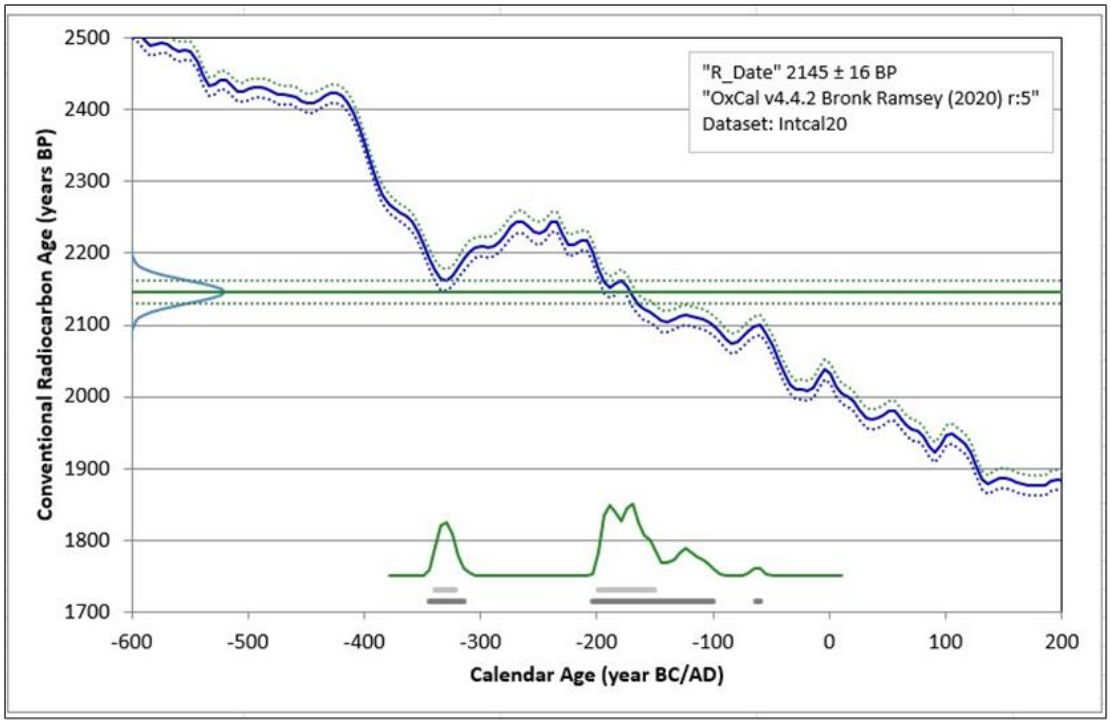
Strukturliste

S.nr:	Askeladden ID:	Datering:	Type:	Beskrivelse:	Ca. mål: (cm)
1	296115-1		Nedgravning/aktivitetslag	Brunt til svart lag. Det fortsatte inn under sjaktkant. Sand/silt iblandet humus og kullbiter. Det ble observert enkelte skjørbrente steiner og små brente beinfragmenter i laget. Utflytende, og vanskelig å avgrense. Mulig dette er rester av registrert dyrkingslag benevnt med bl.a. S37.	91x162
2	296115-2		Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den ble ikke rensket frem.	97x84
3	296115-3		Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den ble ikke rensket frem. Fortsatte inn under sjaktkant.	102x70
4	296115-4		Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den ble ikke rensket frem.	Dia. 77
5	296115-5	2130±15 BP, førromersk	Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den var anlagt i et aktivitetslag/dyrkingslag.	80x70
6	296115-6		Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den lå fort under vann, og ble ikke rensket frem.	65x46
7	296115-7		Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den ble ikke rensket frem. Den fortsatte inn under sjaktkant. Kokegropen var anlagt i et aktivitetslag/dyrkingslag.	193x104
8	296115-8		Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den ble ikke rensket frem.	85x70
9	296115-9		Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Vanskelig å definerte, svært fuktig område.	Dia. 88

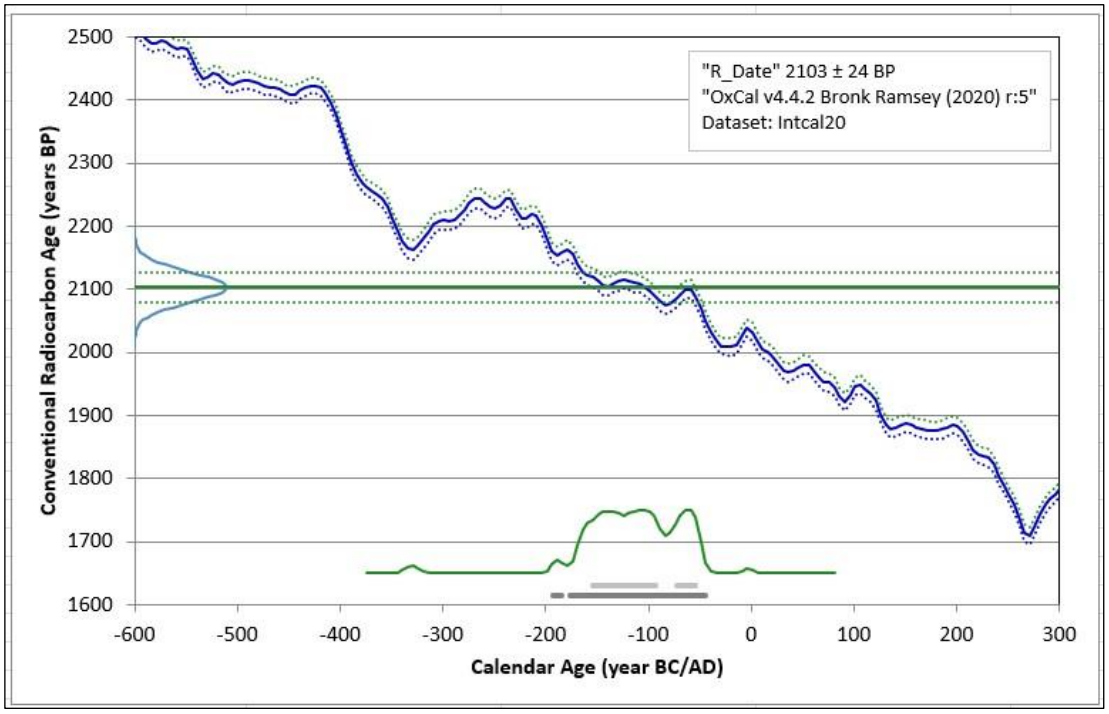
10	296115-10	2100±15 BP, førromersk	Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Over halve kokegropen fjernet av VA-anlegg.	Bevart 100x32
11	296115-11	2105±25 BP, forromersk	Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. I øst var den noe ødelagt av VA-anlegg.	95x105
12	296115-12		Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Tydelig anlagt i et aktivitetslag med mye brent leire.	67x75
13	296115-13	2145±15 BP, førromersk	Kokegrop	Tilnærmet sirkulær. Enkelte varmepåvirkete steiner, kullbiter og silt. Bunn av kokegrop. Ødelagt av jordarbeid/plogen.	66x60
14	296115-14		Kokegrop	Anlagt i mulig dyrkingslag. Varmepåvirket stein, kullbiter og silt.	103x120
15	296113-1	1850±15 BP, romertid	Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Tydelig kullrand i plan. Den fortsatte inn under åkerkant.	Dia 124
16	296113-2		Stolpehull	Gråbrun farge. Silt/sand iblandet humus og enkelte kullbiter.	29x21
17	296113-3		Stolpehull	Gråbrun farge. Silt iblandet humus og enkelte kullbiter. Mulig påle, neppe takbærende konstruksjon.	Dia. 20
18	296113-4		Stolpehull	Gråbrun farge. Silt iblandet humus og enkelte kullbiter. Mulig påle, neppe takbærende konstruksjon.	Dia. 21
19	296113-5		Kokegrop	Kullflekk, som fortsatte inn under sjaktkant. Trolig bunn av kokegrop. Uregelmessig struktur.	15x25
20	296113-6	1770±20 BP, romertid	Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Fortsatte inn under åkerkant.	60x80
21	296113-7		Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Lå under vann.	100x110
22	296113-8		Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den fortsatte inn under sjaktkant.	49x105
23	296113-9		Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Avlang/oval form. Den fortsatte inn under sjaktkant.	152x152
24	296113-10		Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den fortsatte inn under sjaktkant.	62x67
25	296113-11	1895±15 BP, romertid	Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den var anlagt i et aktivitetslag/dyrkingslag. Størrelsen er usikker.	80x100

26	296113-12		Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter, humus og silt. Anlagt i et aktivitetslag/dyrkingslag.	100x75
27	296113-13	1880±20 BP, romertid	Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den ble først identifisert da dyrkingslaget var fjernet. Lå raskt under vann. Den fortsatte inn under sjaktkant.	119x77
28	296113-14		Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den var anlagt i aktivitetslaget. Den ble raskt liggende under vann. Vanskelig å definere omkretsen.	163x158
29	296113-15		Kokegrop	Varmepåvirket stein, kullbiter og silt. Den ble liggende delvis under vann. Trolig kun bunnlaget bevart.	80x86
30	296113-16		Stolpehull	Det ble raskt liggende under vann. Gråbrun farge. Silt iblandet humus.	Dia. 22
31	296113-17		Stolpehull	Det ble raskt liggende under vann. Gråbrun farge. Silt iblandet humus.	Dia. 25
32	296115-15		Nedgravning	Grå farge. Silt/leire iblandet humus og enkelte kullbiter. Den fortsatte inn under sjaktkant.	102x119
33	296115-16		Aktivitetslag/dyrkingslag	Trolig et dyrkingslag. Gråbrun farge. Det inneholdt skjørbrent stein og kullbiter. Laget inneholdt mye brent leire.	Jf. kartskisser
34	296115-17		Aktivitetslag/dyrkingslag	Trolig et dyrkingslag. Gråbrun farge. Det inneholdt skjørbrent stein og kullbiter.	Jf. kartskisser
35	296113-18		Aktivitetslag/dyrkingslag	Trolig et dyrkingslag. Gråbrun/brun farge. Det inneholdt skjørbrent stein og kullbiter.	Jf. kartskisser
36	296113-19		Aktivitetslag/dyrkingslag	Trolig et dyrkingslag. Gråbrun/brun farge. Det inneholdt skjørbrent stein og kullbiter.	Jf. kartskisser
37	296115-18		Aktivitetslag/dyrkingslag	Trolig et dyrkingslag. Gråbrun/brun farge. Det inneholdt skjørbrent stein og kullbiter.	Jf. kartskisser
38	296115-19		Aktivitetslag/dyrkingslag	Trolig et dyrkingslag. Gråbrun/brun farge. Det inneholdt skjørbrent stein og kullbiter. Laget ble renset frem i sjaktkant. Tykkelsen til det var her ca. 15-20 cm. Det var en glidende overgang til matjordslaget	Jf. kartskisser

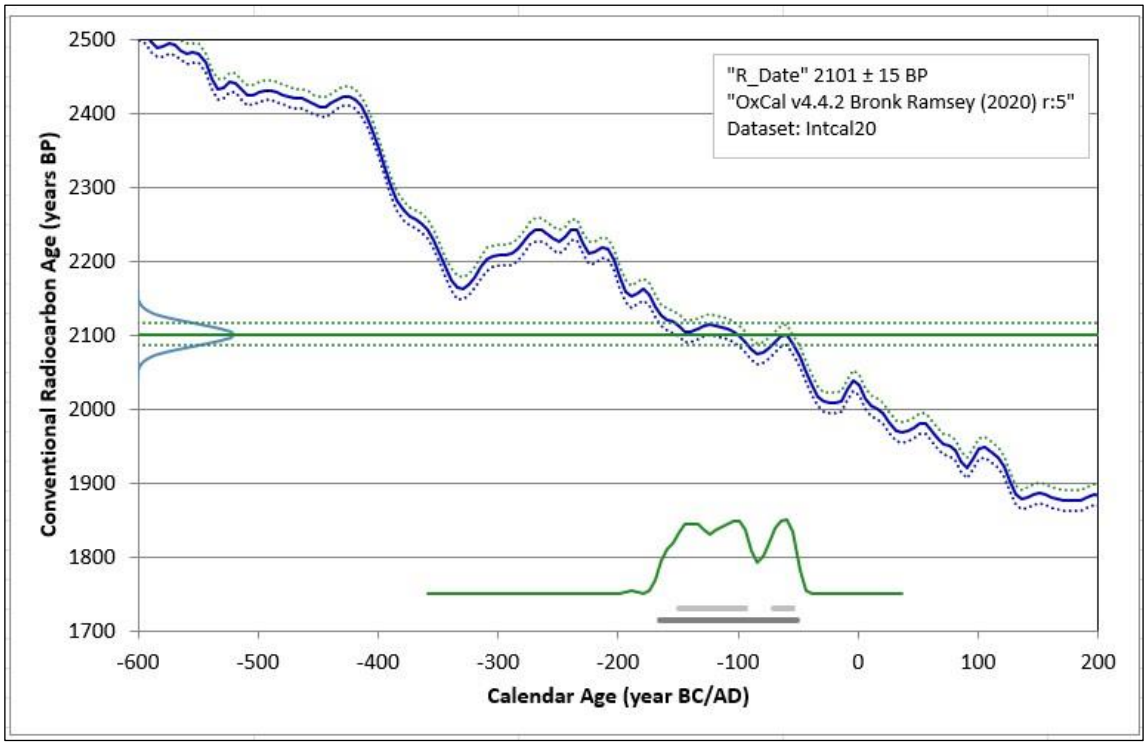
Dateringsresultat. Analysert av NTNU.					
Kp.nr:	Askeladden ID:	C14 datering BP:	Treart:	Kalibrert dateringsresultat:	Kontekst:
1	296115-13	2145±15	Hassel	68.3% sannsynlighet: 341BC til 323 (15.9%) og 200BC til 153BC (52.4%) 95.4% sannsynlighet: 346BC til 316BC (20.4%), 205BC til 102BC (74.4%) og 65BC til 61BC (0.6%)	I overflaten av kokegrop.
2	296115-11	2105±25	Bjørk	68.3% sannsynlighet: 156BC til 95BC (52.9%) og 74BC til 56BC (15.4%) 95.4% sannsynlighet: 194BC til 187BC (1.2%) og 178BC til 46 C (94.2%)	I overflaten av kokegrop.
3	296115-10	2100±15	Tofrøbladet plante	68.3% sannsynlighet: 151BC til 96BC (51.2%) og 73BC til 56BC (17.0%) 95.4% sannsynlighet: 167BC til 52BC (95.4%)	I overflaten av kokegrop.
4	296115-5	2130±15	Bjørk	68.3% sannsynlighet: 193BC til 189BC (2.4%) og 176BC til 106BC (65.9%) 95.4% sannsynlighet: 340BC til 324BC (5.3%), 200BC til 94BC (82.8%) og 75BC til 56BC (7.4%)	I overflaten av kokegrop.
5	296113-1	1850±15	Tofrøbladet plante	68.3% sannsynlighet: 134AD til 137AD (2.3%) 164AD til 188 AD (21.5%) 201AD til 234 AD (44.4%) 95.4% sannsynlighet: 130AD til 146AD (10.6%) og 153AD til 236 AD (84.8%)	I overflaten av kokegrop.
6	296113-6	1770±20	Bjørk	68.3% sannsynlighet 247AD til 255AD (10.9%) og 285AD til 326AD (57.4%) 95.4% sannsynlighet: 236AD til 263AD (23.2%) og 276AD til 343AD (72.2%)	I overflaten av kokegrop.
7	296113-11	1895±15	Or	68.3% sannsynlighet: 122AD til 170 AD (49.3%) og 184AD til 203AD (18.9%)95.4% sannsynlighet: 83AD til 97AD (6.5%) og 115AD til 210AD (88.9%)	I overflaten av kokegrop.
8	296113-13	1880±20	Bjørk	68.3% sannsynlighet: 129AD til 172AD (46.7%) og 182AD til 202AD (21.6%) 95.4% sannsynlighet: 89AD til 91AD (0.6%) og 120AD til 218AD (94.9%)	I overflaten av kokegrop.



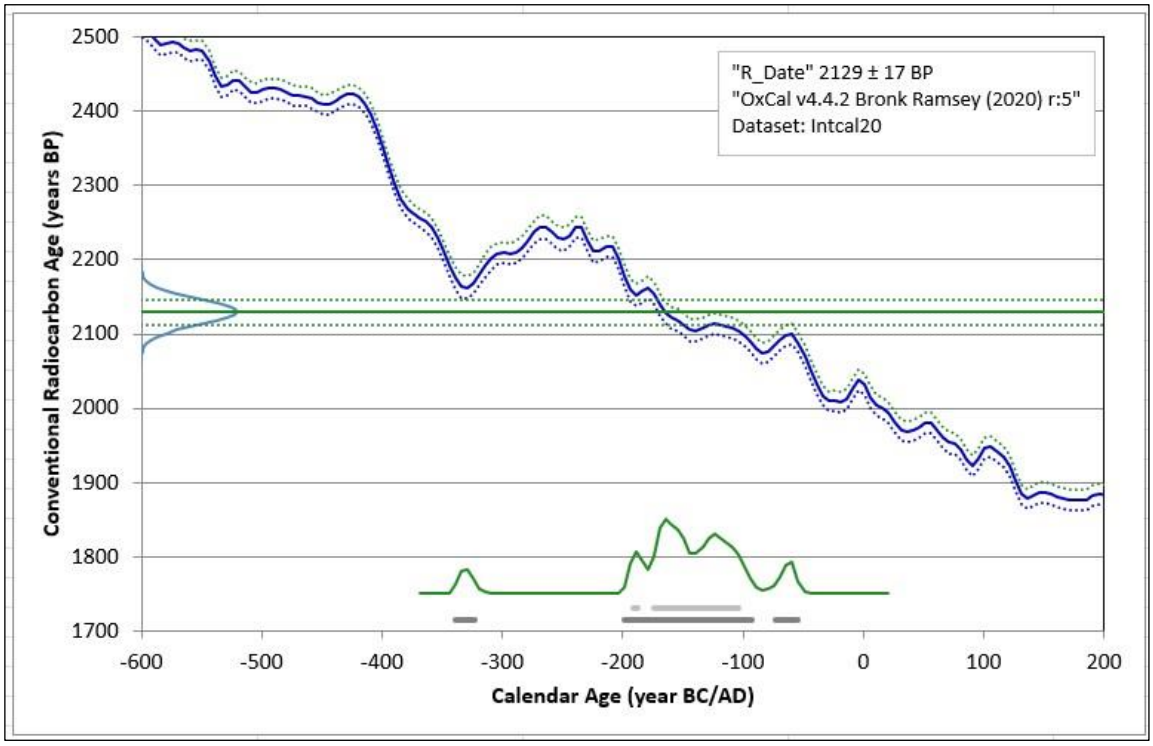
Dateringskurve til kullprøve 1, ID296115-13 (TRa-20007).



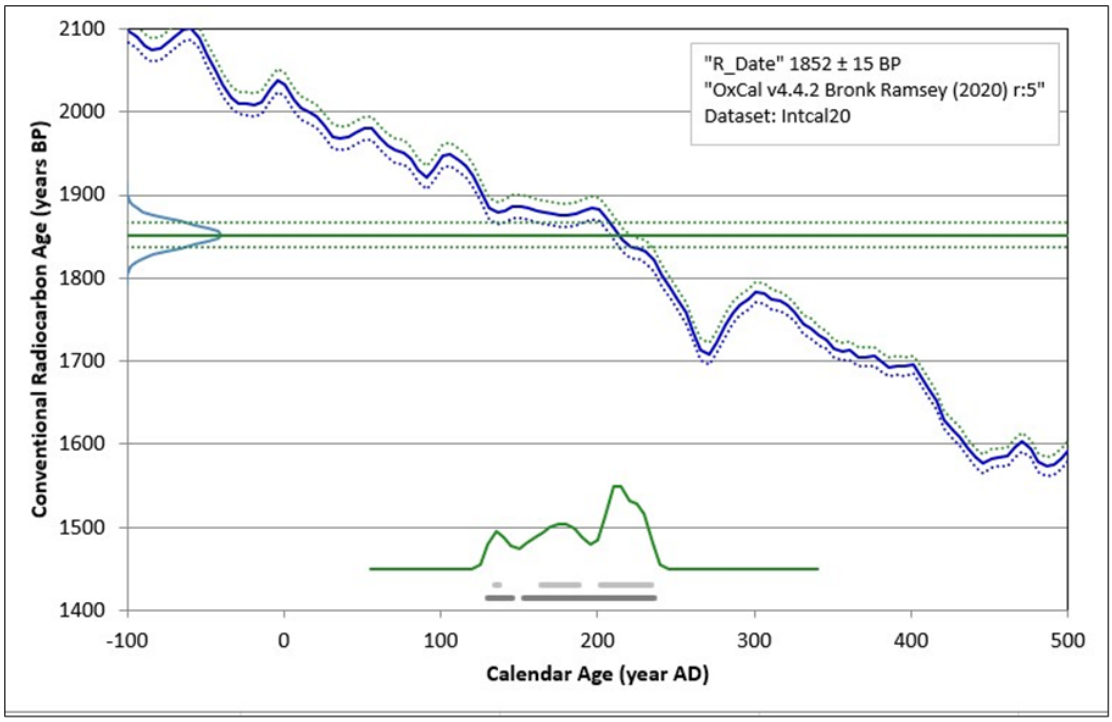
Dateringskurve til kullprøve 2, ID296115-11 (TRa-20006).



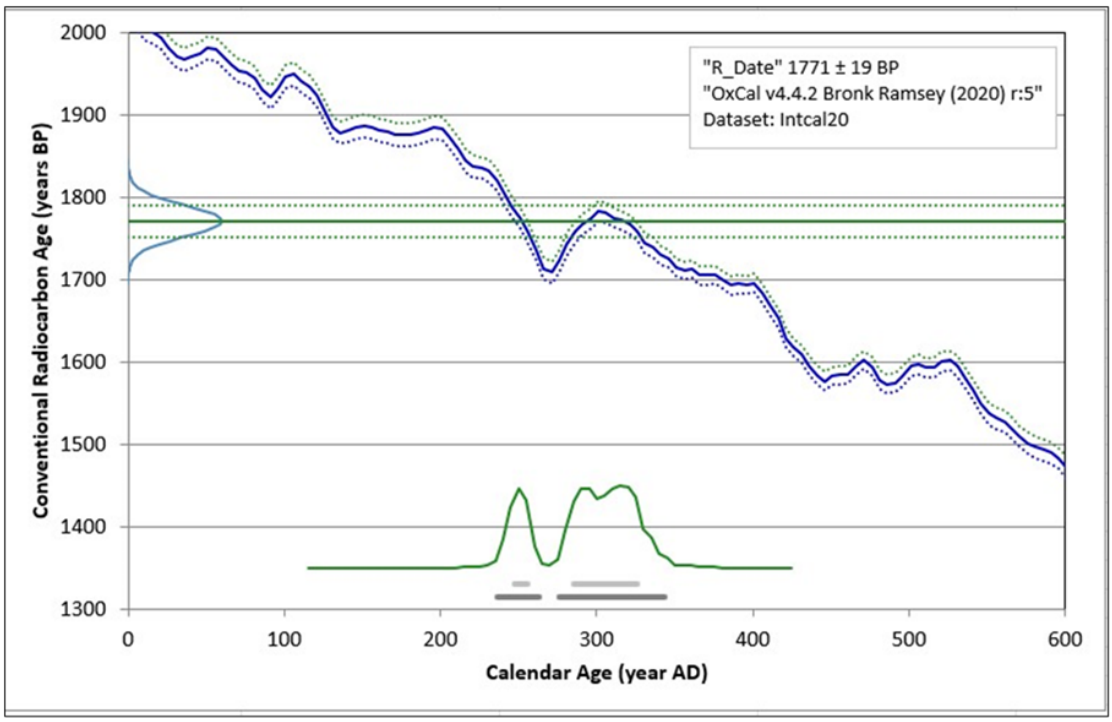
Dateringskurve til kullprøve 3, ID296115-10 (TRa-20005).



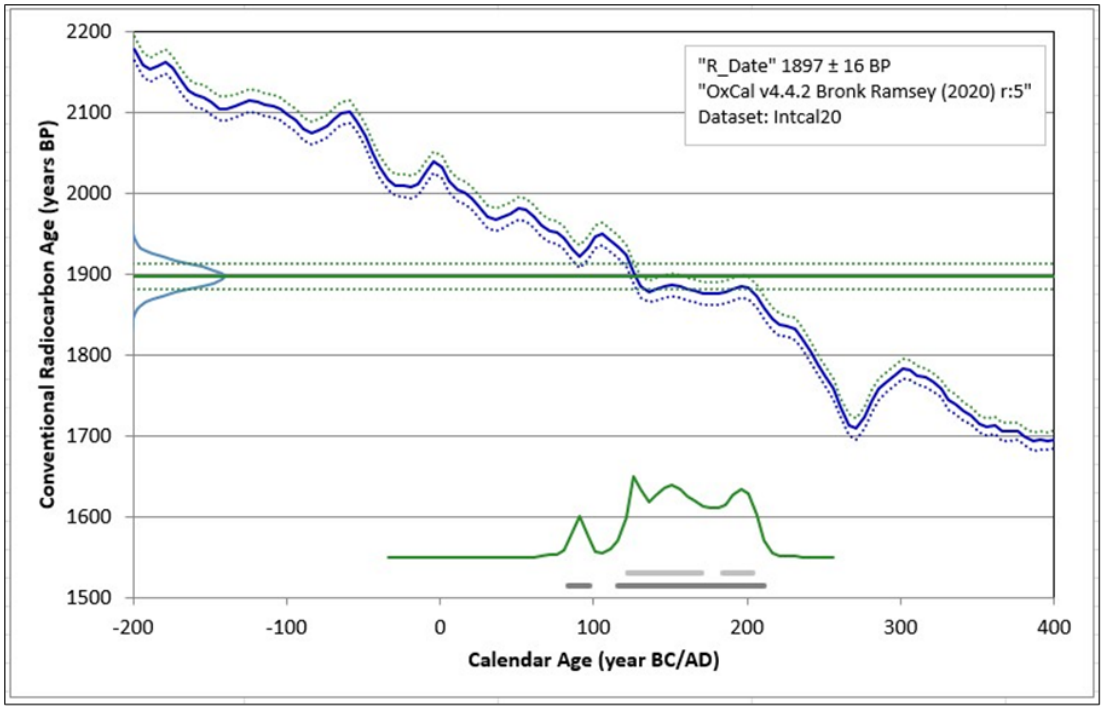
Dateringskurve til kullprøve 4, ID296115-5 (TRa-20004).



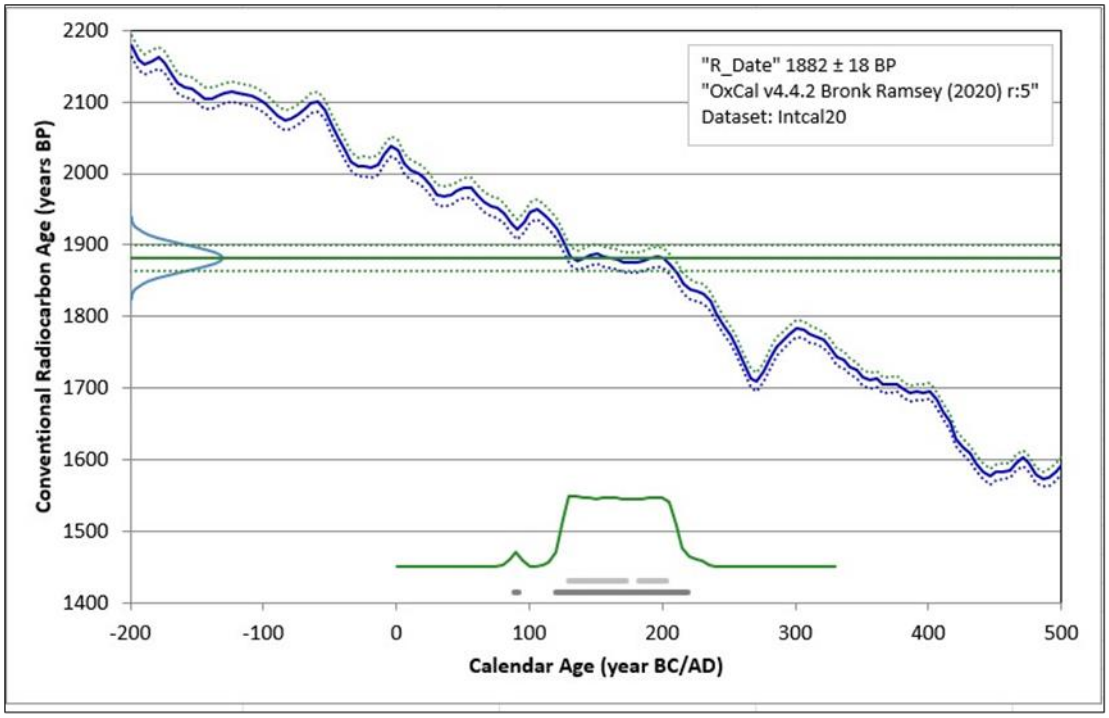
Dateringskurve til kullprøve 5, ID296113-1 (TRa-20000).



Dateringskurve til kullprøve 6, ID296113-6 (TRa-20001).



Dateringskurve til kullprøve 7, ID296113-11 (TRa-20002).

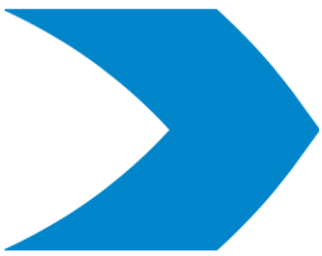


Dateringskurve til kullprøve 8, ID296113-13 (TRa-20003).

Informasjon til KHM/Registrering FK	
Saksnummer FK	20/127501
Askeladdens ID-nr.	296113
Type lokalitet	Bosetning-aktivitetsområde
Periode	Eldre jernalder/romertid
Datering FK	1850±15 BP, 1770±20 BP, 1895±15 BP og 1880±20 BP (kokegroper)
Dateringsmetode	Radiologisk datering
Lok størrelse (m^2)	175.12 m^2 (uten sikringssone)
Antall funn	5 stolpehull, 12 kokegroper og et antatt dyrkingslag
Funndybde	Under matjorda, 20-40 cm.

Informasjon til KHM/Registrering FK	
Saksnummer FK	20/127501
Askeladdens ID-nr.	296115
Type lokalitet	Bosetning-aktivitetsområde
Periode	Eldre jernalder/førromersk
Datering FK	2145±15 BP, 2105±25 BP, 2100±15 BP og 2130±15 BP (kokegroper)
Dateringsmetode	Radiologisk datering
Lok størrelse (m^2)	293.62 m^2 (uten sikringssone)
Antall funn	13 kokegroper, 2 nedgravninger og et antatt dyrkingslag
Funndybde	Under matjorda, 20-40 cm.

Viken viser vei.



Postadresse: Viken fylkeskommune,
Postboks 220, 1702 Sarpsborg
Sentralbord: 32 30 00 00
post@viken.no

viken.no

VEI- OG GEOFAG

Til: Einar D Nilsen
Samferdsel – Plan, prosjektering og utbygging
Østfold fylkeskommune

Fra: Md Zillur Rahman
Geotekniker
Vei- og geofag ABØ KO

Saksbehandler/innvalgsnr:
Md Zillur Rahman

Kontrollert: Murad Sani Sayd
Senior Geotekniker

Kopi:

Vår dato: 12.09.2024
Vår referanse: GEOT-2024-072-A

Geoteknikk - Befaringsnotat

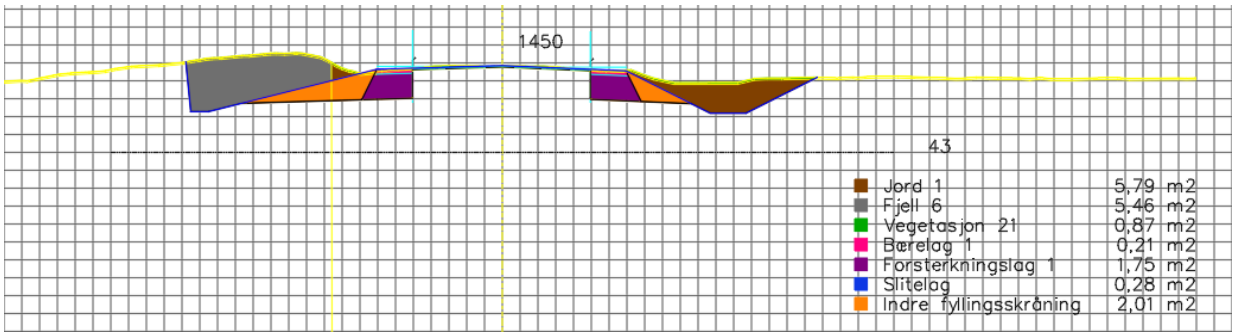
Vurdering av områdestabilitet for vedlikeholdsarbeid

Fv. 381 utbedring Seppoveien/Evenrødveien i Fredrikstad kommune

Vei ref.: FV381 KS1D1m 5650- KS2D1 m 3850

1.0 Bakgrunn

Østfold fylkeskommune utarbeider reguleringsplan for vedlikeholdstiltak «Fv. 381 Utbedring Seppoveien/Evenrødveien» i Fredrikstad kommune. Vei- og geofag ABØ KO har fått i oppdrag, fra seksjon for plan og prosjektering i Østfold fylkeskommune, å foreta en vurdering av områdestabiliteten. Vei- og geofag ABØ KO v/Md Zillur Rahman gjennomførte befaring den 26.08.2024, og har foretatt en geoteknisk vurdering av områdestabiliteten for prosjektet.



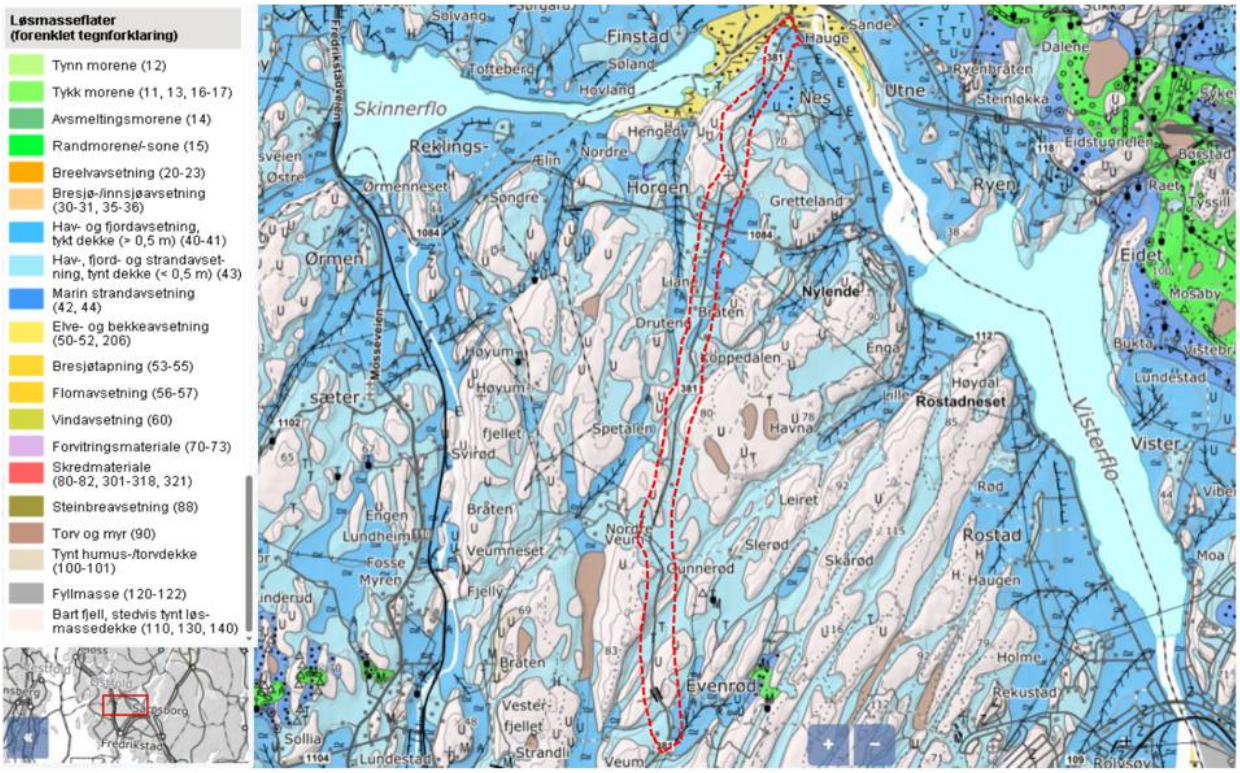
Figur 1: Utklipp fra U-tegninger som viser prinsipp for tiltak langs fylkesveien

2.0 Planlagte tiltak

Hensikten med planen er å etablere bedre grøfter og drenering av veikroppen, etablere veiskuldre, rydde sideterreng og bytte ut dårlige overbygningsmasser der det er behov for det. Figur 1 viser prinsipp for tiltak for vedlikeholdsarbeid langs fylkesveien. Veigeometrien skal ikke endres.

3.0 Kvartærgeologiske kart

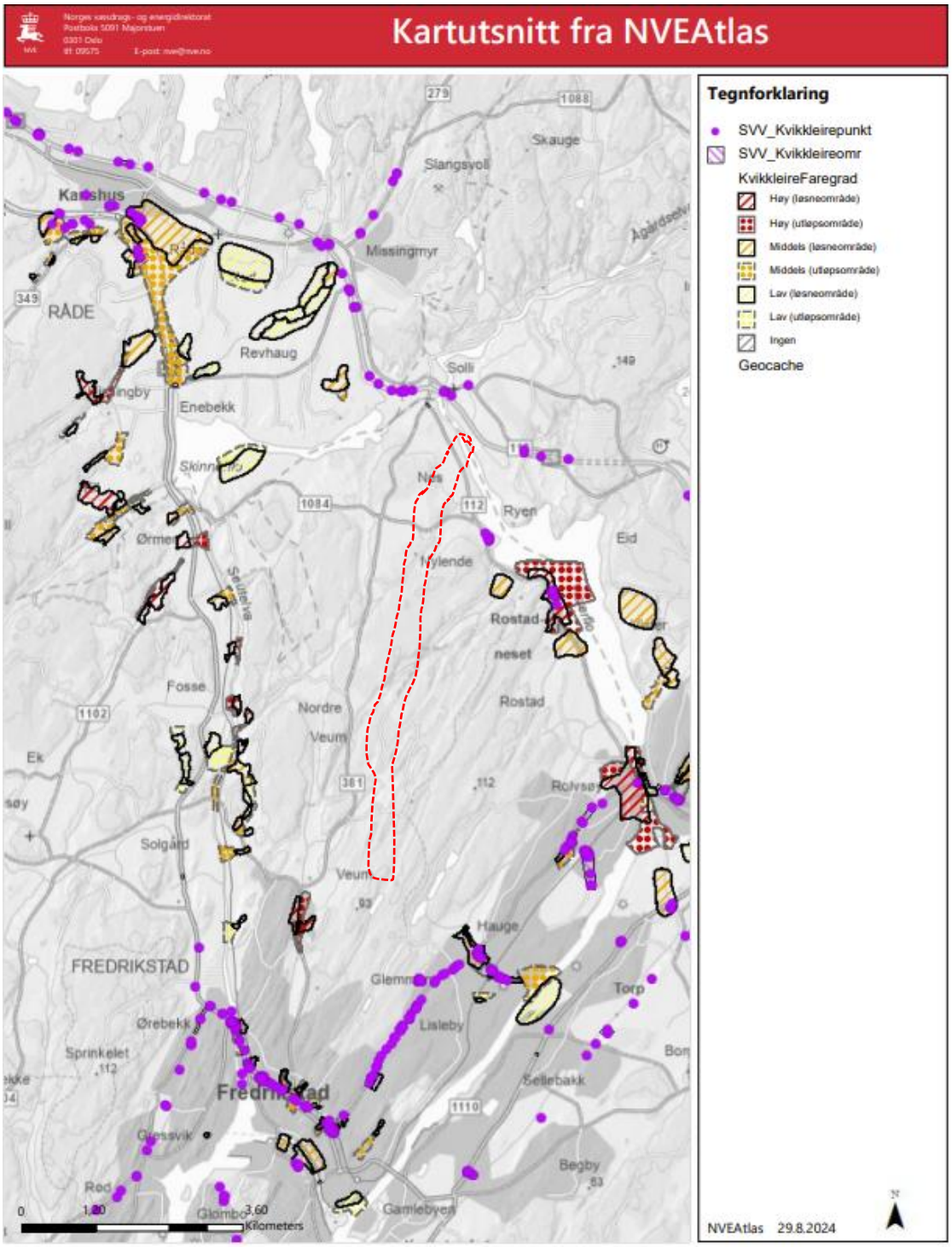
NGUs kvartærgeologiske kart (figur 2) viser at en stor del av veistrekningen ligger innenfor et område med synlig fjell, hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. I enkelte områder vises hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.



Figur 2: Kvartærgeologisk kart fra www.ngu.no

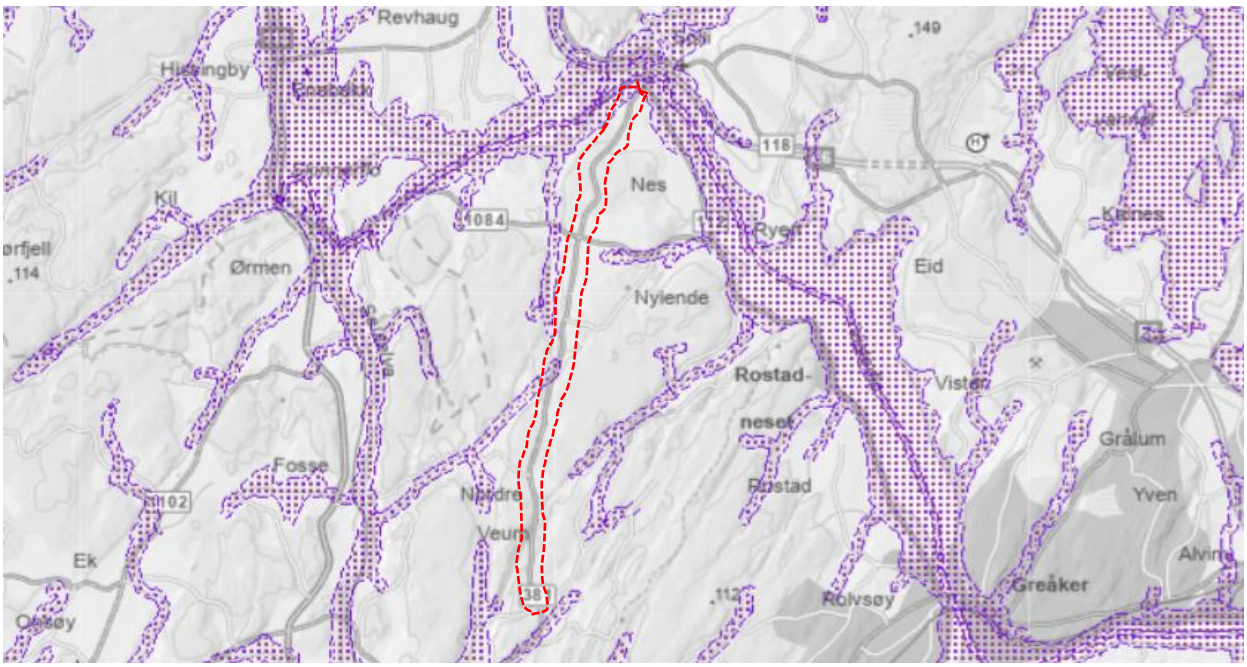
4.0 Faresoner

NVEs kart 'kvikkleire faregrad' viser at hele planområdet ligger utenfor registrerte kvikkleirefaresoner (figur 3). Det mest nærliggende kartlagte kvikkleireområdet, med lavere faregrad, ligger ca. 1,8 km fra området der det er planlagt tiltak. 'SVV_Kvikkleireomr' Hauge bru, Holmen, ligger nært plan- og tiltaksområdet i nord.



Figur 3: NVE Atlas viser at strekningen ligger utenfor registrerte faresoner for kvikkleire.

Kun mindre deler av strekningen ligger innenfor kartlagte aktsomhetsområde flom (figur 4).



Figur 4: Flom, aktsomhetsområde (lilla farge), hentet fra NVE Atlas.

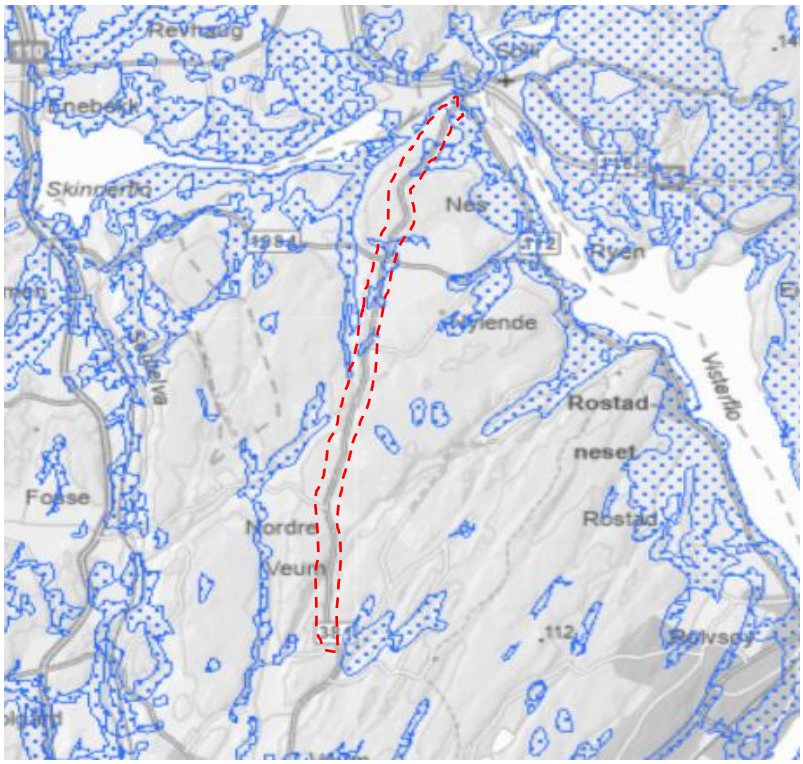
5.0 Grunnundersøkelser

Det er ikke utført grunnundersøkelser i forbindelse med dette oppdraget. Det finnes ingen dokumentasjon i våre arkiver eller i NADAG på tidligere gjennomførte geotekniske grunnundersøkelser. Skredfare og områdestabilitet er vurdert etter topografiske kriterier.

6.0 Områdestabilitet

I henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred må det, der det er funnet sprøbruddmateriale, avklares en tiltakskategori, og områdestabiliteten må vurderes. Det er ikke utført grunnundersøkelser på strekningen.

NVE Atlas viser at enkelte delområder ligger innenfor område for Aktsomhet kvikkleireskred (figur 5). Det henvises til veilederen for beskrivelse av tiltakskategori. I henhold til veilederen plasseres dette prosjektet i tiltakskategori K1, se utklipp fra veileder på neste side.



Figur 5: Aktsomhet kvikkleireskred, vist med blå farge i kartet, hentet fra NVE Atlas.

Tabell 3.2 Tiltakskategori med eksempler på type tiltak

Tiltaks-kategori	Type tiltak
K0	**Små tiltak som medfører svært begrensede terrenginngrep. Lite personopphold. Ingen tilflytting av personer** Garasjer, naust, tilbygg/påbygg til eksisterende bebyggelse, frittstående uthus, redskapsbod, landbruk- og skogsveger
K1	**Tiltak av begrenset størrelse. Lite personopphold. Ingen tilflytting av personer** Mindre driftsbygninger i landbruket, lagerbygg av begrenset verdi, lokale VA-anlegg, private og kommunale veger, mindre parkeringsanlegg og trafikksikkerhetstiltak (G/S-veg, midtdeler)
K2	**Tiltak som kun innebærer terrengendring; utgraving, opp- og utfylling og masseflytting** Massedeponier, komposteringsanlegg, bakkeplanering/nydyrking, massetak, andre massefyllinger
K3	**Tiltak som medfører tilflytting av personer med inntil to boenheter, større byggverk med begrenset personopphold eller tiltak med stor verdi** Bolighus/fritidsbolig med inntil to boenheter, større driftsbygninger i landbruket, lagerbygg med større verdi, mindre nærings- og industribygg, mindre utendørs publikumsanlegg, større VA-anlegg
K4	**Tiltak som medfører større tilflytting/personopphold, samt tiltak som gjelder viktige samfunnsfunksjoner** Bolighus/fritidsboliger med mer enn to boenheter, sykehjem, sykehus, skoler, barnehager, idrettshaller, utendørs publikumsanlegg og nærings- og industribygg

6.1 Utredning av områdestabilitet iht. NVEs veileder 1/2019

Tabell 1: Oppsummering av gjennomgått prosedyre iht. NVE veileder 1/2019

Pkt.	Arbeidsoversikt	Kommenter/status/vurderinger
1	*Undersøk om det finnes registrerte faresoner (kvikkleiresoner) i området*	Kart fra NVE viser at planområdet ligger utenfor tidligere kartlagte faresoner for kvikkleire. SVV_Kvikkleireomr «Hauge bru, Holmen» ligger nærme startpunkt i nord.
2	*Avgrens områder med mulig marin leire*	Norges geologiske undersøkelses (NGU) kvartærgeologiske kart (figur 1) viser at store deler av veistrekning ligger på områder med synlig fjell med hav-, fjord- og strandavsetning, og usammenhengende eller tynt dekke over berggrunn. På enkelte strekninger/områder (gjelder S2D1 profil 0710-0820, 1230-1882, 2875-3317 og 3720-3880) vises hav- og fjordavsetning som sammenhengende dekke, med stedvis stor mektighet.
3	*Avgrens områder med terreng som tilser mulig fare for områdeskred.* Angitte kriterier i NVEs veileder: - Terrenghelning brattere enn 1:20 - og større høydeforskjell enn 5 m	Strekningen er ca. 6,7 km lang. Terrengforholdene varierer. Se detaljer i kapittel 6.2. - Ja - Nei
4	*Bestem tiltakskategori og hvor nøyaktig utredning skal være.*	Mindre terrenginngrep og tiltakskategori **K1**
Vurderinger: Vedlikeholdsarbeid langs fylkesvei 381 innebærer fjellskjæring, mindre utgravinger og fyllinger. Terrenget langs strekningen er tilstrekkelig stabilt. Konklusjonen er basert på vurdering av NGUs løsmassekart, veibilder og befaring.		
Kommentar: Områdestabiliteten er vurdert i henhold til TEK17 §7-3 og NVEs kvikkleireveileder 1/2019. Det konkluderes med at områdestabilitet i tiltaksområdet iht. NVEs veileder 1/2019 er tilfredsstillende.		

6.2 Vurderinger

Profil 5650- 6300, tegninger C001 og U1101-2

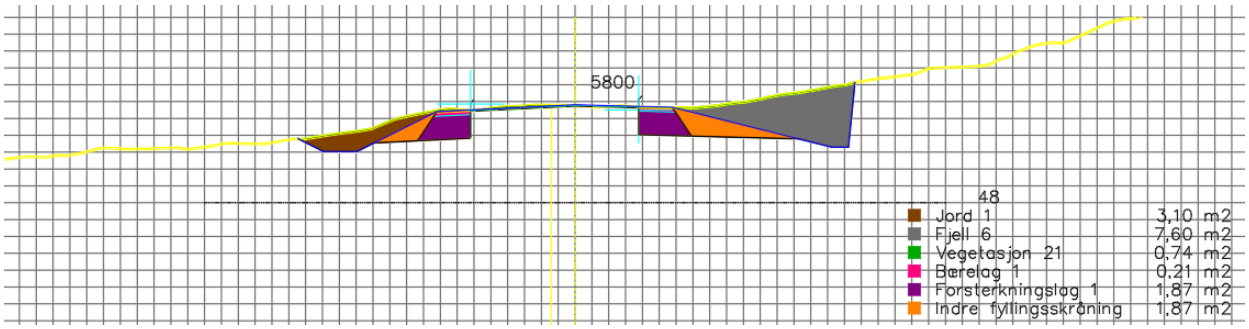






Figur 6: Veibilder profil 5650 - 6400

Aktuelle strekning består av enten synlig fjell eller hav-, fjord- og strandavsetning, med usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen som ligger på jevnt terreng (figur 6). U-tegninger viser at det må sprenges fjell i dagen på aktuelle strekning for å etablere veiskuldre/grøfter.

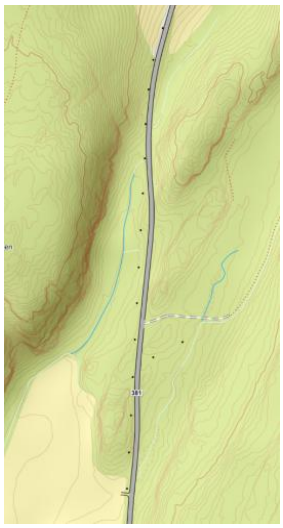


Figur 7: Utklipp fra U-tegning ved profil 5800

U-tegninger viser at det enkelte steder er nødvendig med noe fylling for å justere veiskulderen. Lokal- og områdestabilteten er tilstrekkelig.

Profil 6400-6810, tegninger C001-3 og U1102-3

Aktuelle strekning består av enten synlig fjell i dagen eller morene. Det vurderes som uproblematisk å etablere veiskuldre/grøfter på strekningen. Lokal- og områdestabilteten er tilstrekkelig.





Figur 8: Veibilde profil 6400-8610

Profil 6810-7550, tegninger C001-3 og U1101-2

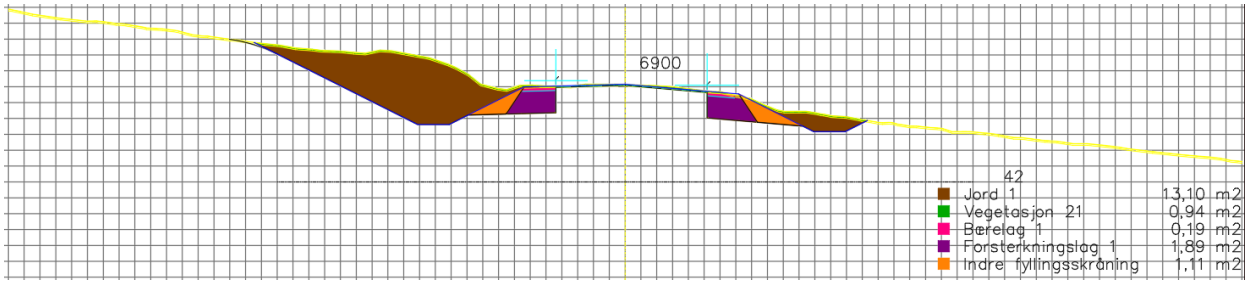
Den aktuelle strekningen består av enten synlig fjell eller hav-, fjord- og strandavsetning, med usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Se veibilder i figur 9.







Figur 9: Veibilder profil 6400-8610



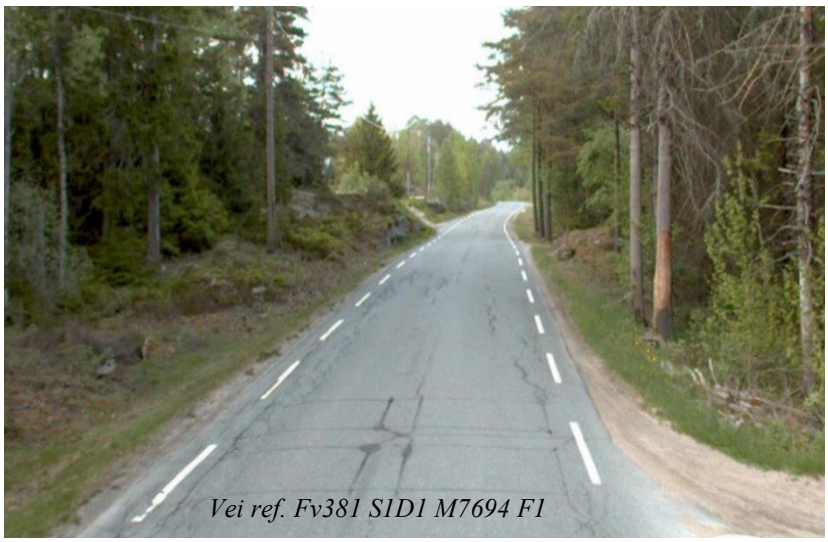
Figur 10: Utklipp fra U-tegning ved profil 6900

U-tegning viser at det vil være behov for å grave i leire for å etablere veiskuldre/grøfter mellom profil 6810-7020. Det vil være nødvendig med fylling på østsiden for å etablere veiskulder. Det vil ikke være problemer med områdestabilitet om grave-/fyllingshellingen er 1:2 eller slakere.

Profil 7550-8150, tegninger C002 og U1105-6

Hele den aktuelle strekningen består av enten fjell eller morene. Det er uproblematisk å etablere veiskuldre/grøfter på strekningen. Områdestabilteten er tilstrekkelig.

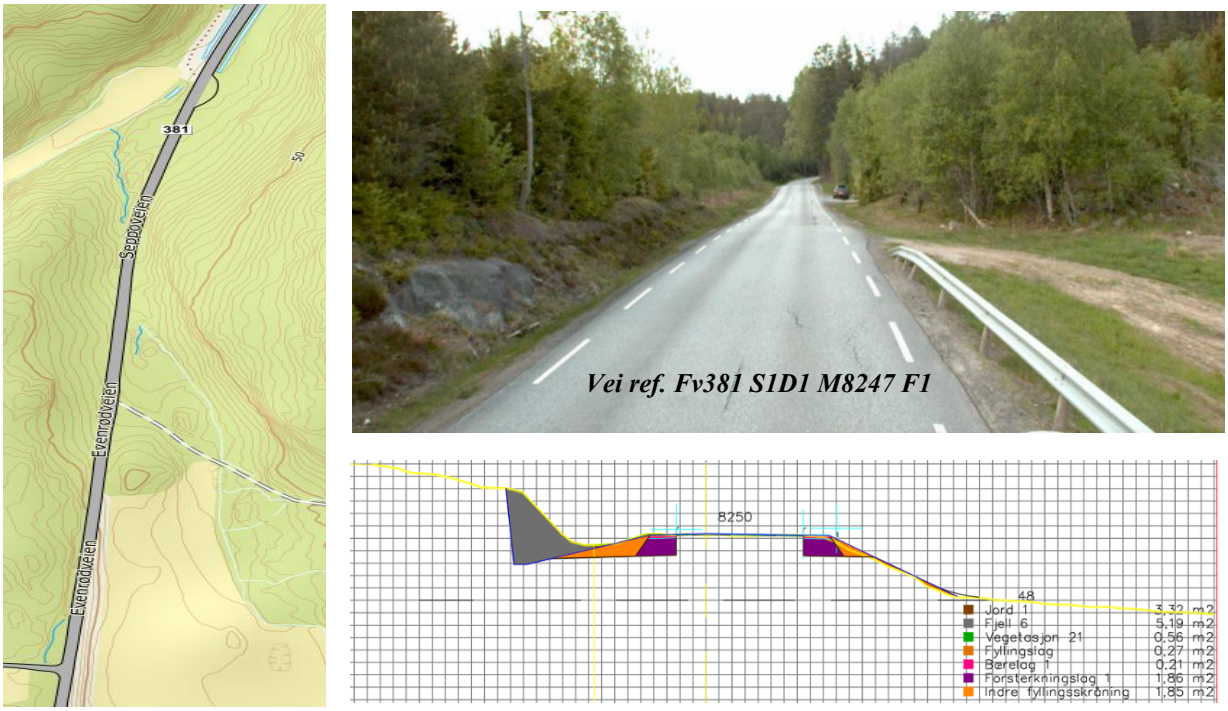






Figur 11: Veibilder profil 6400-8610

Profil 8150-8575, tegninger C002-3 og U1106-7

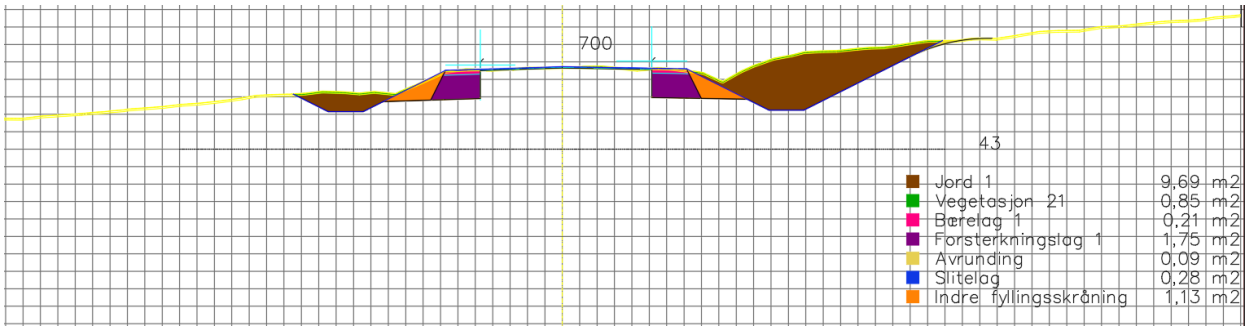


Figur 12: Veibilde profil 6400-8610 og U-tegning ved profil 8250

Det er synlig fjell på flere steder på den aktuelle strekningen. Det er nødvendig å sprenge fjell på vestsiden av veien. U-tegninger viser at terrenget må justeres med fylling på østsiden av veien. Det skal ikke være områdestabilitetsproblemer dersom fylling etableres med helning på 1:2 eller slakere.

Profil 0-900, tegninger C003 og U1201-3

Det er synlig fjell flere steder på den aktuelle strekningen. Ellers er det jevnt terreng på hele strekningen, se figur 14. U-tegninger viser at det blir lite endring på selve veigeometrien. Det vil ikke bli problemer med å etablere veiskuldre/grøfter på strekningen, så lenge disse etableres med helning på 1:2 eller slakere.



Figur 13: Utklipp U-tegning ved profil 700



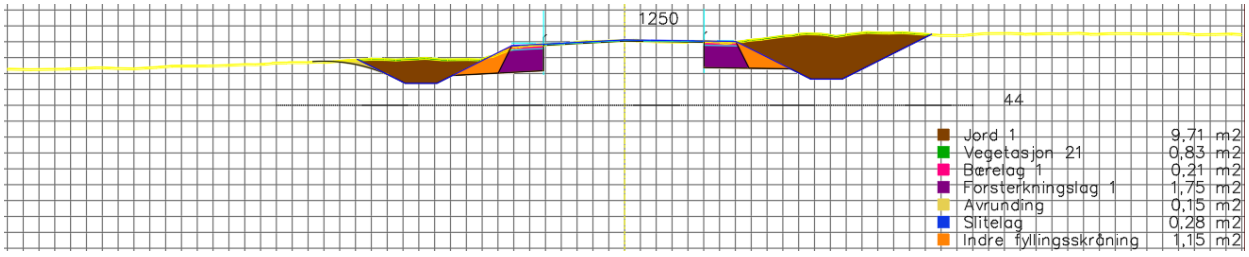




Figur 14: Veibilder profil 0-900

Profil 900-2000, tegninger C003-4 og U1203-5

Profil 0710-0820 og 1230-1882 ligger innenfor område vist med Aktsomhet kvikkleireskred. U-tegninger og veibilder (figur 16) viser at strekningen er relativt flat. Noen steder er det synlig fjell i dagen langs veien.



Figur 15: Utklipp fra U-tegning ved profil 1100. Det skal graves med helning 1:2.

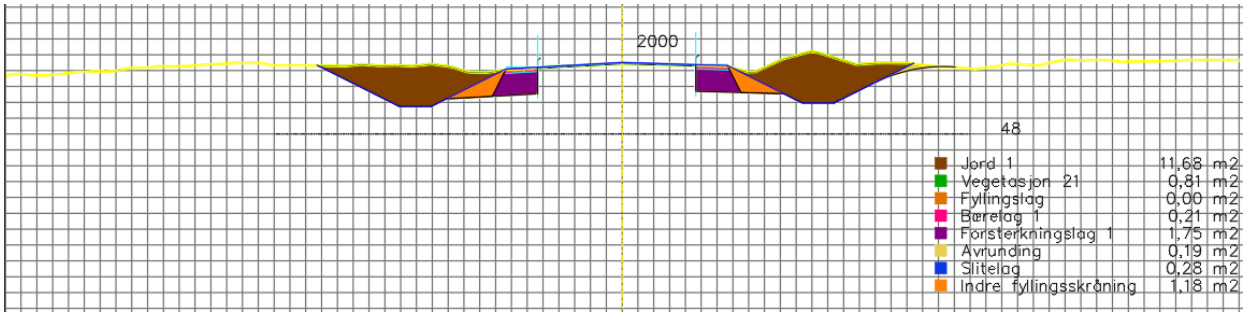


Figur 16: Veibilder profil 900-2000

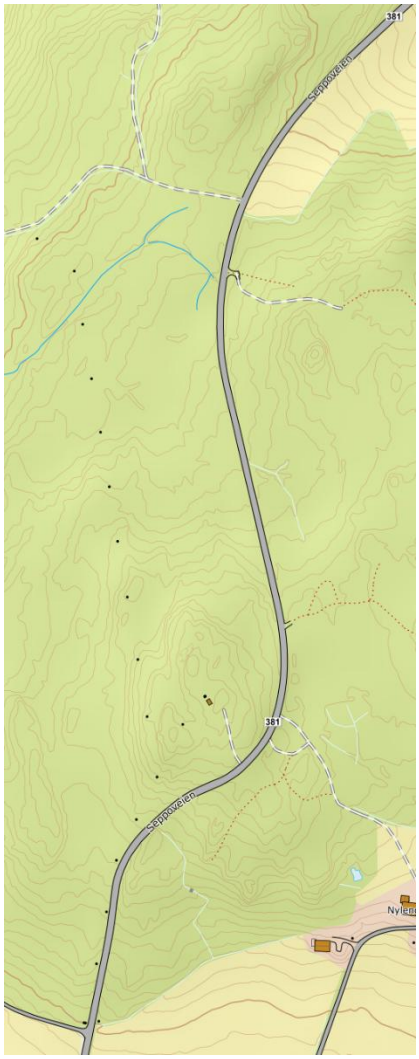
Veigeometrien skal ikke endres på strekningen. U-tegninger viser at det skal graves ca. 0,5 - 1,3 m for å etablere veigrøfter (figur 15). Områdestabilteten er tilstrekkelig på strekningen.

Profil 2000-2850, tegninger C004-5 og U1205-7

Nesten hele den aktuelle strekningen består av synlig fjell eller morene på begge sider av fylkesveien. Veibilder (figur 18) viser at fylkesveien er relativ flat og stabil. Lokal- og områdestabiliteten er tilstrekkelig på strekningen.



Figur 17: Utklipp fra U-tegning ved profil 2000 viser at det skal graves med helning 1:2.



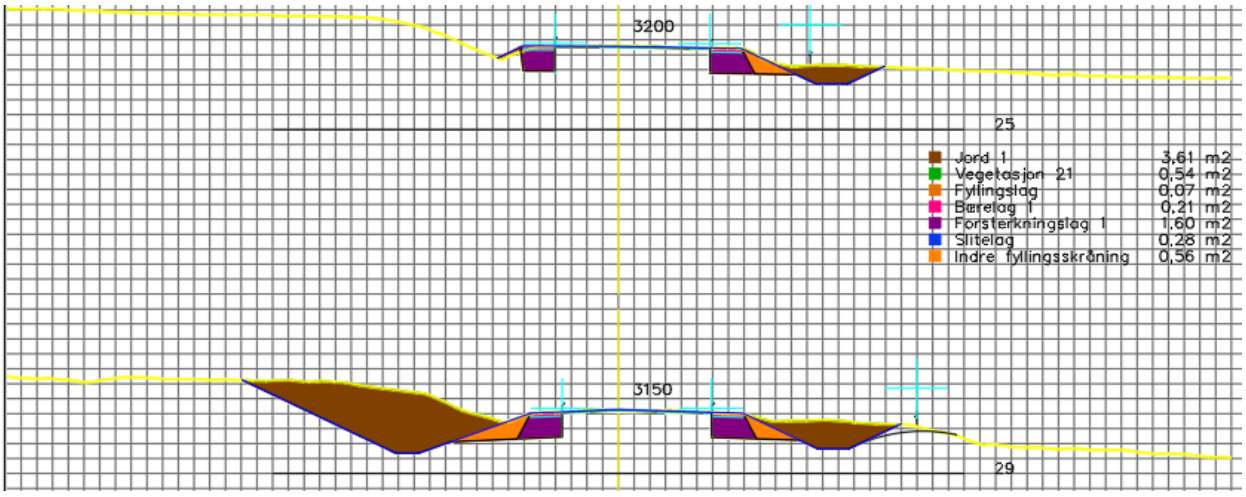




Figur 18: Veibilder profil 2000-2850

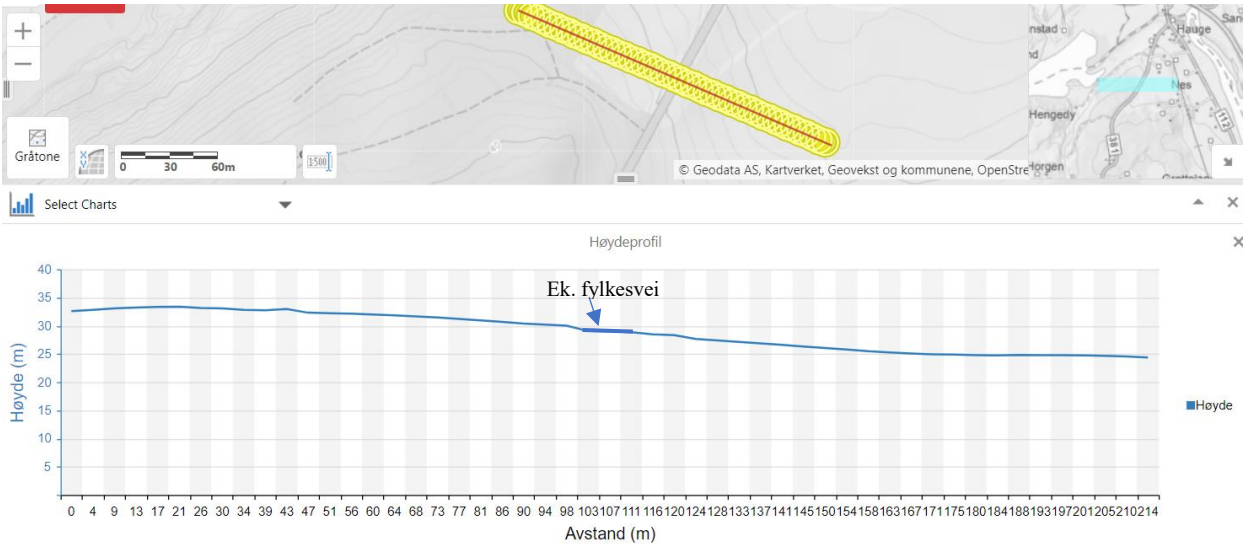
Profil 2850-3850, tegninger C005 og U1207-9

Strekningene mellom 2875-3317 og 3720-3880 ligger innenfor kartlagt område for Aktsomhet kvikkleireskred. Relativt kritiske topografier har derfor vært vurdert, som vist i figur 19.



Figur 19: Utklipp fra U-tegning ved profil 3150. Figur viser at det skal graves med helning 1:2.

U-tegninger, profil 2875-3850, viser at det skal graves ca. 0,5 - 2,0 m. U-tegning viser ved kritiske profil 3150, at området ved skråningstopp er nesten flatt og stabilt. Høydeprofil fra NVE Atlas ved ca. profil 3150, viser at terrenghelning er ca. 1:23 (figur 20).



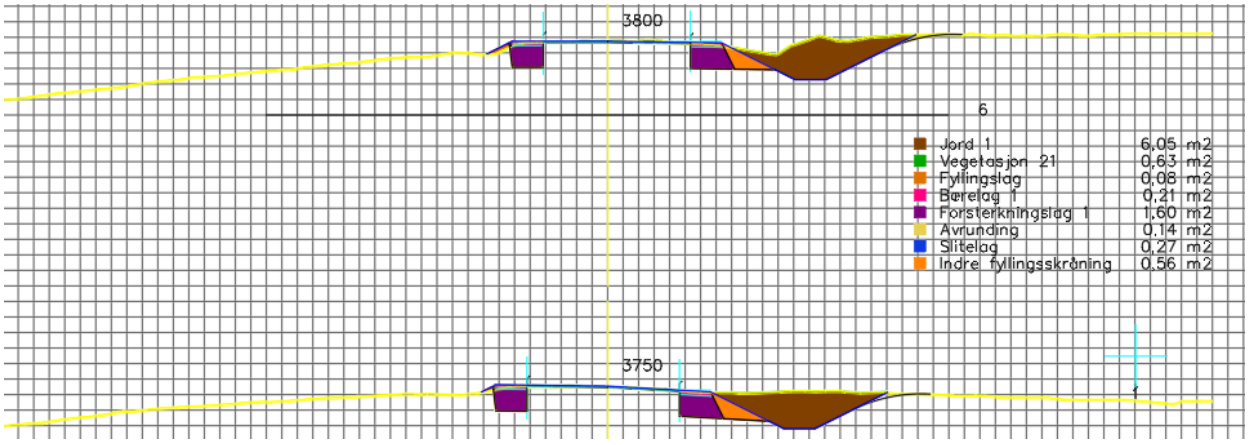
Figur 20: Høydeprofil fra NVE Atlas ca. ved profil 3150, viser at terrenghelning er ca. 1:23.







Figur 21: Veibilder profil 2850-3850



Figur 22: Utklipp fra U-tegning ved profil 3150 som viser at det skal graves med helning 1:2.

U-tegninger fra profil 3720-3880 viser (figur 22) at det skal graves 0,5 – 1,3 m for å etablere veigrøft. Det antas at det kun vil være små endringer som kan skje på topplag med tørrskorpeleire. Små endringer vil ikke skape et områdestabilitetsproblem på strekningen.

Dagens skråning er mellom 1:1 og 1:1,5. U-tegninger viser at det skal graves opp til ca. 2,5 m enkelte steder der gravehellingen skal være 1:2 for å etablere veigrøft. Terrenget har stor variasjon på strekningen. Lokalstabilitet må derfor vurderes detaljert i neste fase.

7.0 Anbefalinger og videre arbeid

Det antas at det ikke skal være noen problemer knyttet til grunnforhold så lenge arbeidende utføres med følgende anbefalinger til grunn:

- Terrengforholdene varierer på strekningen. Lokalstabilitet må vurderes detaljert i neste fase (byggeplan). Det kan være nødvendig å foreta grunnundersøkelser/prøvegraving. Geotekniker bør følge med på anleggsarbeidet.
- Gravedybden skal ikke overstige 1,5 meter fra fylkesveinivå. Gravehelling må være 1:2 eller slakere. Fiberduk klasse 3 skal brukes under fyllingen.
- Reetablering av vegetasjon må skje så snart som mulig for å korte inn perioden da skråningen er mest utsatt for erosjon. For å oppnå best mulig tilpasning, bør stedlige masser brukes.
- Arbeidet må stanses umiddelbart dersom det treffes på bløtlagt/sensitiv leire. Ansvarlig geotekniker bør kontaktes for vurdering.
- Det skal ikke mellomlagres masser på skråningstopp der det er leire, eller i nærheten av gravegrop på aktuelle strekninger: S2D1 profil 0710-0820, 1230-1882, 2875-3317 og 3720-3880).
- Fjellsprengningsarbeid må vurderes av geolog.
- Veioverbygning må vurdere av veiteknolog.

8.0 Konklusjon

Tiltaksstrekningen er ca. 6,7 km lang. Planlagte tiltak langs fv. 381 innebærer fjellskjæring, mindre utgravinger og fyllinger. Terrengforholdene varierer på strekningen. Lokalstabilitet må vurderes detaljert i neste fase. En geotekniker bør følge med på anleggsarbeidet. Terrenget langs strekningen er vurdert tilstrekkelig stabilt. Konklusjonen er basert på faglige vurderinger av NGUs løsmassekart, veibilder og befaring på strekningen.

Planlagte tiltak vil ikke forverre områdestabilitet på fylkesveistrekningen. Områdestabiliteten er vurdert i henhold til TEK17 §7-3 og NVEs kvikkleireveileder 1/2019. Det konkluderes med at områdestabilitet i tiltaksområdet er tilfredsstillende iht. NVEs veileder 1/2019.

9.0 Referanser

1) NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred
2) Statens veivesen (2022): Geoteknikk i veibygging. Håndbok V220
3) Statens håndbok V221: Grunnforsterkning, fyllinger og skråninger
4) Prosjekttegninger: C-tegninger (30703r_C001-C005, dato 29.04.24) og U-tegninger (30703r_U1101-U1107, dato 30.06.24)

12.09.2024, Oslo
Md. Zillur Rahman

ØSTFOLD
FYLKESKOMMUNE

Matjordplan

Fv. 381 Utbedring Seppoveien/Evenrødveien

ØSTFOLD 15.12.2025



Tittel: Matjordplan. Fv. 381 Utbedring Seppoveien/Evenrødveien
Type dokument: Matjordplan
Eier/virksomhet: Østfold fylkeskommune
Forfatter: Østfold fylkeskommune
Fotograf: [Riktig kreditering av fotograf]

ofk.no

Innhold

1.1.1 Innledning 3
1.1.2 Planområdet 3
1.1.3 Kunnskapsgrunnlaget 4
2 Håndtering av matjord i planområdet 6
3 Planteskadegjørere og ugras 6
4 Utførelse av jordflytting 7
4.1 Metoder for flytting av matjord 7
4.3 Mellomlagring 8
5 Videre oppfølging 9
Referanser: 10
Vedlegg 10

1.1.1 Innledning

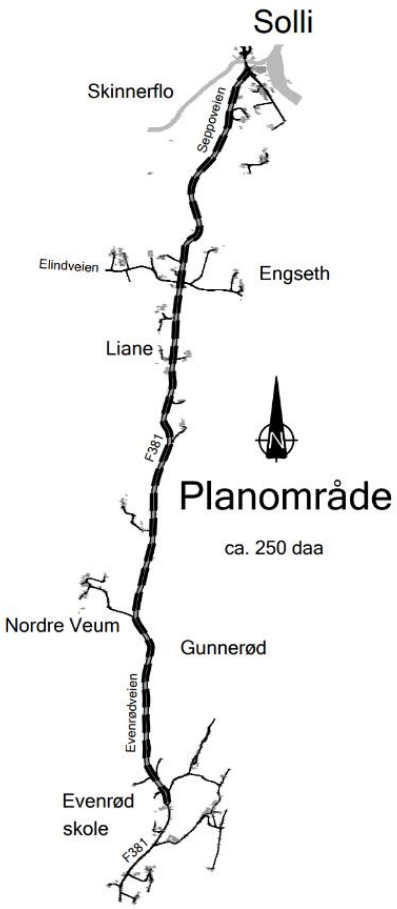
Dette dokumentet er laget i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan for utbedringstiltak på og langs fylkesvei 381 fra Evenrød til Hauge ved Solli i Fredrikstad kommune. Tiltaket innebærer å etablere bedre grøfter for drenering av veikroppen, økt bredde på veiskulder, sikring av sideterreng med hogst og fjerning av fjellknauser, samt utskifting av dårlige overbygningsmasser der det er behov for det. Strekningen som skal utbedres er omtrent 6,7 km lang, og flere landbrukseiendommer med både innmark og utmark blir berørt av tiltaket. Matjordbeslaget er forsøkt begrenset til et minimum, men 24 daa blir midlertidig beslaglagt, og 19,7 daa blir permanent beslaglagt av tiltaket.

Jordbruksarealene tilstøtende veien er registret med svært god jordkvalitet og noe med god kvalitet. Det er mange eiendommer langs strekningen og mengden matjord som blir berørt varierer mellom disse. Ettersom mengden matjord som må omdisponeres er relativt liten for hver eiendom, legger denne matjordplanen opp til at matjorden som blir berørt av det planlagte tiltaket skal omdisponeres innad på samme eiendom. Dersom matjorden ikke kan omdisponeres eller lagres på eiendommene, skal YM-rådgiver eller andre personer med relevant kompetanse kontaktes for vurdering av egnet mottaksareal.

Matjordlaget skal tas av, mellomlagres og benyttes på en slik måte at kvaliteten og jordstrukturen blir ivaretatt i henhold til best mulig praksis. Planen belyser de berørte eiendommene og inneholder bekrivelser for hvordan matjorden skal håndteres, lagres og forflyttes i anleggsperioden.

1.1.2 Planområdet

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt med samferdselslinje – hovedvei. Arealformålet tilstøtende veier er landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) og et mindre område avsatt til LNF – spredt bolig og fritidsbebyggelse i nord. Tiltaksområdet går gjennom et landskap dominert av landbruks- og skogsarealer.

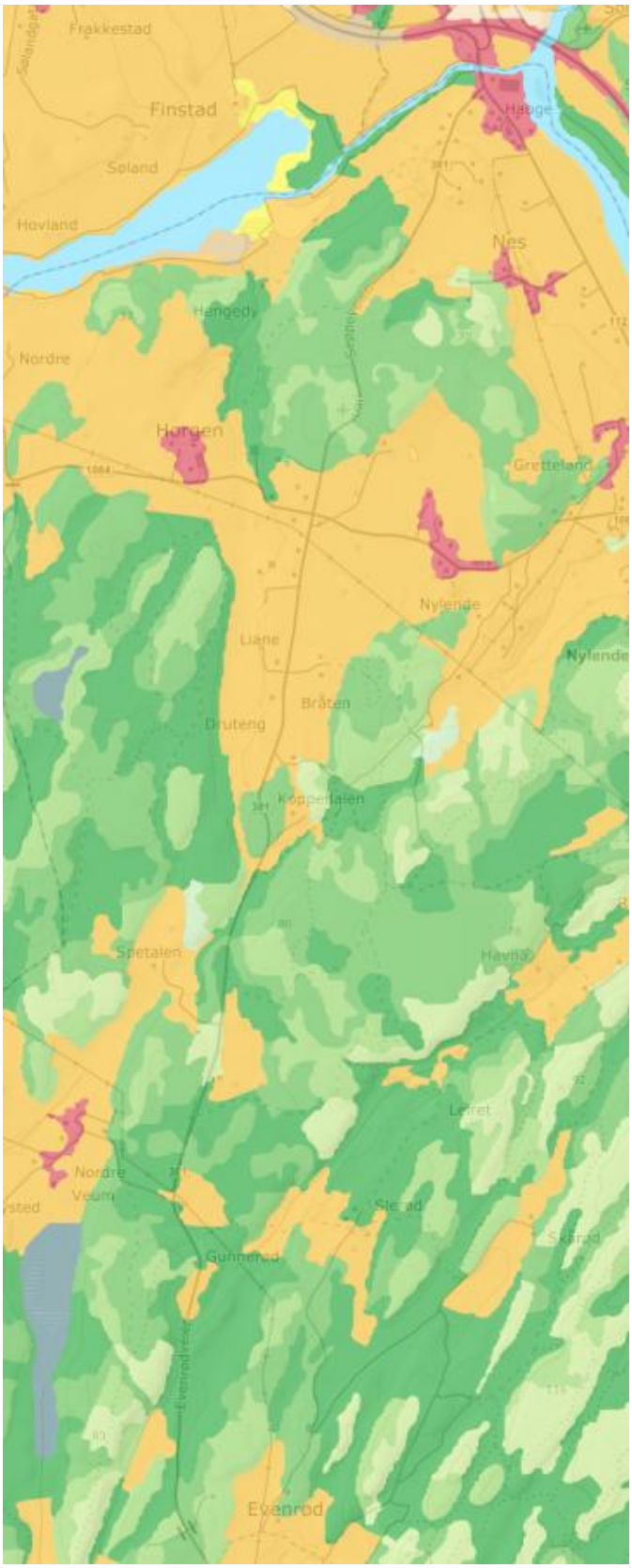


Figur 1: Kart over planområdet.

1.1.3 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget er hentet fra offentlige tilgengelige databaser, samt gjennomført fremmedartskartlegging. Jordbruksarealene tilstøtende veien er registret med svært god jordkvalitet og noe med god kvalitet (Kilden.no).

Arealkartet (Figur 2) viser hvor det er dyrka mark (gul) og skog (grønn) i forhold til planområdet.



Figur 2: Dyrka mark markert i gul. Skog markert i grønn. Kart fra Kilden.no

2 Håndtering av matjord i planområdet

Matjordlaget skal skyves til side og tilbakeføres med samme laginndeling der dette er mulig. Der tilbakeføring ikke er mulig skal matjordlaget avhendes til opprinnelig eier og det blir tatt høyde for at matjorden skal benyttes innenfor samme eiendom som det blir fjernet fra. Dette sikrer kort transportvei, hindrer spredning av evt. skadegjørere og det øker sannsynligheten for jordlikhet. Videre fører løsningen til minst mulig håndtering av matjorden, som reduserer sannsynligheten for forringing av jordstrukturen. Metoder som er vurdert:

1. Etablere nytt jordsmonn ved bruk av tilgjengelige masser fra anlegg. Forberede allerede dyrket areal ved å heve arealet, jevne ut større forsenkinger etc.
2. Flytting av topplag (matjordlag) til områder med liten jorddybde eller grunn jordsmonnutvikling. Flytting av flere jordsjikt og reetablering av jordsmonn på udyrkbar grunn (oppdyrking). Flytting av jord mellom ulike eiendommer krever søknad til Mattilsynet.

3 Planteskadegjørere og ugras

Regler for tiltak mot planteskadegjørere er fastsatt i «*Forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjørere*». Regler for tiltak mot floghavre er fastsatt i «*Forskrift om floghavre*», der det blant annet står at det ikke er tillat å flytte jord fra en eiendom der det er registrert forekomst av floghavre uten dispensasjon fra Mattilsynet. Ingen av landbrukseiendommene langs planområdet står i PCN-registeret hos Mattilsynet, men noen av eiendommene er registret med floghavre, se tabell i vedlegget. Det er også observert hønsehirse flere steder.

Fremmedarter ble kartlagt 11.08.2023, og er kartfestet i X-tegninger i tegningsheftet Fremmedartene som er registrert i prosjektområdet, og deres økologiske risiko er presentert i tabellen under.

Art	Økologisk risiko
Hagelupin (*Lupinus polyphyllus*)	Svært høy risiko (SE)
Kanadagullris (*Solidago canadensis*)	Svært høy risiko (SE)
Rødhyll (*Sambucus racemosa*)	Svært høy risiko (SE)
Kvitsteinkløver (*Melilotus albus*)	Svært høy risiko (SE)
Hønsehirse (*Echinochloa crus-galli*)	Potensiell høy risiko (PH)
Blankmispel (*Cotoneaster lucidus)*	Svært høy risiko (SE)
Rynkerose (*Rosa rugosa*)	Svært høy risiko (SE)

Berberis (*Berberis sp*)	Svært høy risiko (SE)
Sibirlønn (*Acer ginnala Maxim*)	Høy risiko (HI)
Buskfuru (*Pinus mugo*)	Svært høy risiko (SE)

For å unngå spredning av fremmeartene og planteskadegjørere skal alle masser håndteres som om de inneholder fremmedarter og planteskadegjørere.

4 Utførelse av jordflytting

Det bør graves en jordprofil før oppstart for å fastsette dybden på A-sjiktet på hver eiendom. Matjorda skal unngås å flyttes mellom eiendommer. Matjord som fjernes i anleggsfasen, skal i utgangspunktet lagres på samme eiendom og tilbakeføres på samme eiendom.

Maskiner som benyttes til håndtering av matjorden skal rengjøres tilstrekkelig mellom ulike eiendommer.

Informasjon om jordbehandling skal formidles helt ned til de som utfører arbeidet, for å sikre at de som utfører arbeidet har forstått hva som er de kritiske faktorene i arbeidet og kan finne en praktisk måte å arbeide på.

4.1 Metoder for flytting av matjord

Følgende føringer legges til grunn ved jordflytting:

- Matjordlaget (A-sjiktet) skal tas først av, og skal ikke blandes med underliggende jord med lavere moldinnhold (B-sjiktet).
- Underliggende lag (B-sjikt), som har god struktur og rotutvikling, skal tas av og massene skal legges tilbake i samme dybde. Jord fra dypereliggende jordlag uten særlig struktur skal ikke blandes inn i B-sjiktet.
- For å redusere marktrykket så mye som mulig skal gravmaskin med belter benyttes ved avtaking av ploglag.

For transport av matjord til mottaksarealet og over matjord bør det benyttes traktor med tilhenger eller dumper med brede hjul og lavt lufttrykk.

For å bevare dyrkningsegenskapene i matjorden som flyttes er det avgjørende å beskytte jordstrukturen:

- Minst mulig arbeid og håndtering av jorda som flyttes. Matjorda skal ikke kjøres eller behandles på en måte som fører til at jordstrukturen komprimeres eller forringes på annen måte.
- Bulldosere skal aldri benyttes, da vibrasjon fra beltene og elting av jorda vil ødelegge jordstrukturen.
- Våt jord har stort volum under transport, og blir i mye større grad påvirket at elting og pakking. Tidspunktet for utførelse bør derfor tilpasses tid på året og nedbørsmengden. Svært våte masser må ikke håndteres maskinelt.
- Aldri kjør på A – eller B – sjikt med anleggsmaskiner.
- B-sjiktet skal legges tilbake første, med ett 20-30 cm tykt A-sjikt på toppen.
- Maskiner og utstyr skal være tilstrekkelig rengjort slik at utstyret er fritt for jord, plantedeler og annet som kan føre til smitte av plantesjukdommer før de krysser eiendomsgrenser.

4.2 Mellomlagring

Mellomlagring skal så langt som mulig unngås, og ikke vare lengre enn 1 år. Massene skal lagres på duk. Det må undersøkes om det er behov for å løse opp undergrunnsjorden før matjordlaget tilbakeføres i områder der det kun er midlertidig beslag på arealene.

Overflatevann skal ledes utenom lagringsplassen. Matjorda skal lagres slik at massen dreneres for vann. Jordstrukturen skal etter lagring være slik at den er drenerende for vann og smuldrer lett etter opptørking om våren.

- A – og B – sjiktet mellomlagres separert.
- Mellomlagring av jordmasser skal skje i mest mulig løse ranker innenfor med høyde på inntil 2-3 meter.
- Unngå kjøring på rankene ved utlegging. Dette kan gjøres ved å tilpass lengden på rankene etter lengde på gravearm.
- Det skal sikres at oppranket matjord ikke får ugrasvekst som gir spredning av ugrasfrø og økning av frøbanken i jorda frem til den er utlagt.
- Mellomlagring av matjord skal måles inn som elektronisk dokumentasjon.
- Matjord skal ikke blandes med øvrige materialer eller underliggende masser, og skal behandles slik at den ikke forringes. Det skal ikke forekomme risiko at sprengstein blandes inn i matjorda.

Avsluttende arbeider og klargjøring for såing kan med fordel gjøres med samme utstyr som bonden ellers bruker.

5 Videre oppfølging

Videre oppfølging av matjord og jordflytting følges opp i prosjektering- og anleggsfasen som del av plan for Ytre Miljø. Landbrukskontoret i Fredrikstad kommune skal kontaktes i god tid før arbeidet igangsettes og mulige nærliggende deponiarealer skal vurderes dersom matjordlaget ikke kan lagres og gjenbrukes på eiendommene. Matjordplanen er et byggherredokument som skal legges til grunn for alle bestillinger/kontrakter i prosjektet.

Referanser:

Mattilsynet. (2022). PCN-registeret per 04.03.2022
Mattilsynet. (2025). Floghavreregisteret per. Oktober 2025.
NIBIO. (2027). Planering og jordflytting – Utførelse og vedlikehold. NIBIO BOK. VOL. 3 NR 4.
NIBIO. (2020). R1-PLAN-04 Jordhåndtering ved nydyrking og reetablering av jordbruksareal etter anleggsvirksomhet. Nye Veier.
NIBIO. Kilden.no (kart jordkvalitet).
Veileder til matjordplan. Regional plan for bærekraftig arealpolitikk, RPBA, Vestfold Fylkeskommune.

Vedlegg

Tabell 1: Liste eiendommer med jordbruk som blir påvirket av tiltaket (arealene, midlertidig og permanent beslag, er vist på oversikt som følger i tegningene W001-W005.

Gnr.	Bnr.	Registrert med floghavre (år registret)
700	1	Ja (1971)
700	4	
701	5	
701	8	
701	15	
701	18	
701	30	
701	40	
799	2	
702	3	
702	4	
702	5	
702	8	

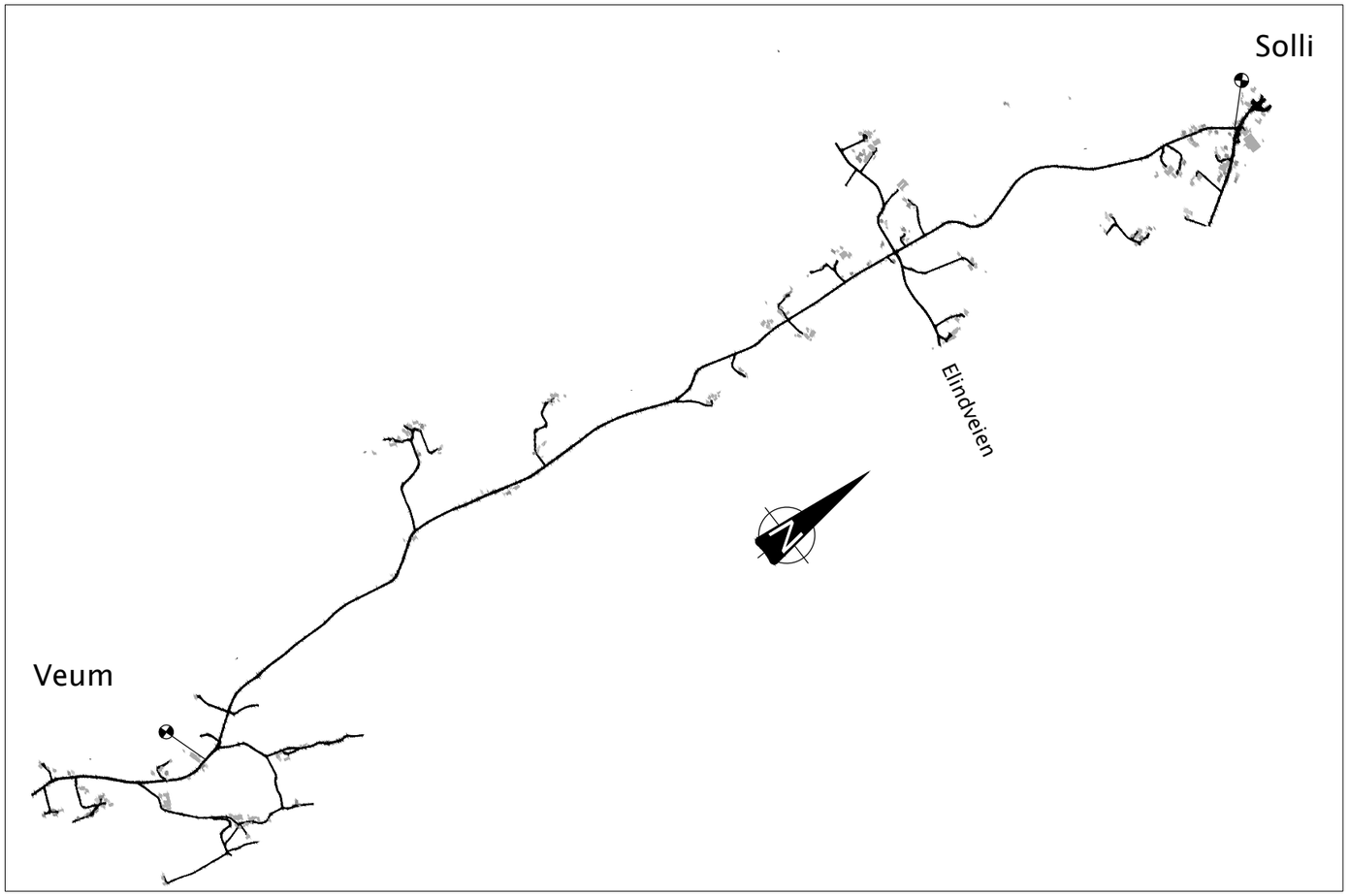
702	11	
702	15	Ja (1981)
705	1	
705	2	
708	1	
708	3	
506	13	
708	1	
703	11	
711	9	
708	3	
221	6	
221	7	
218	1	Ja (1992)
218	2	Ja (2014)
218	3	Ja (2014)
215	3	
215	2	
216	1	Ja (1993)
216	3	
214	1	
214	17	
214	21	
214	26	Ja (1981)
214	43	
214	46	

TEKNISKE TEGNINGER

DETALJREGULERINGSPLAN

Fv. 381 utbedring Evenrødveien/Seppoveien

Fredrikstad kommune



TEKNISKE DATA

Fra – til profil:	S1D1 m5635 – m8573 og S2D1 m0 – m3860
Dimensjoneringsklasse:	Utbedring/kantforsterkning
Fartsgrense (ÅDT):	50, 60 og 80 km/t
Trafikkgrunnlag:	2699 kjt, 7% tunge (år 2023)
Koordinatsystem:	EUREF 89 NTM sone 10 / NN2000
Utarbeidet:	Mai 2025

Prosjektnummer	30703
Arkivreferanse	2020/127501

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

TEGNINGSLISTE

Prosjekt: **Fv. 381 utbedring Evenrødveien/Seppoveien**

Beskrivelse: **Oppgradering Veum - Solli**

Tegningnr: **A002**

Ajour pr: 10.12.2025

Arkivreferanse: 2020/127501

Tegn. nummer	Type tegning	Originalform Målestokk	Opprettet dato:	Merknad:
A001	Forside A3	ikke	16.05.2025	
A002	Tegningsliste	ikke	16.05.2025	
B001	Oversiktsplan, Evenrød skole - Koppedalen	1:5000	16.05.2025	
B002	Oversiktsplan, Koppedalen - Soliveien	1:5000	16.05.2025	
C001	Plan, S1D1 m5635 - m7050	1:1000	16.05.2025	
C002	Plan, S1D1 m7000 - m8450	1:1000	16.05.2025	
C003	Plan, S1D1 m8400 - m8573, S2D1 m0 - m1300	1:1000	16.05.2025	
C004	Plan, S2D1 m1250 - m2751	1:1000	16.05.2025	
C005	Plan, S2D1 m2600 - m3850	1:1000	16.05.2025	
D001	Plan og profil, veimodell 62000 avkjørsel til Seppoveien 16	1:1000	16.05.2025	rev-a 30.10.2025 Forbedret linjepålegg for driftsavkj. Etter offentlig ettersyn
F001	Normalprofil og overbygning, fv. 381	se tegn	16.05.2025	
F002	Normalprofil og overbygning, fv. 381	se tegn	16.05.2025	
F003	Normalprofil og overbygning, adkomstvei til Seppoveien 16	se tegn	16.05.2025	
GH001	Eksisterende kummer og ledninger, S1D1 m5635 - m7050	1:1000	16.05.2025	
GH002	Eksisterende kummer og ledninger, S1D1 m7000 - m8450	1:1000	16.05.2025	
GH003	Eksisterende kummer og ledninger, S1D1 m8400 - m8573, S2D1 m0 - m130	1:1000	16.05.2025	
GH004	Eksisterende kummer og ledninger, S2D1 m1250 - m2751	1:1000	16.05.2025	
GH005	Eksisterende kummer og ledninger, S2D1 m2600 - m3850	1:1000	16.05.2025	
IN001	Eksisterende kabler og linjer, S1D1 m5635 - m7050	1:1000	16.05.2025	
IN002	Eksisterende kabler og linjer, S1D1 m7000 - m8450	1:1000	16.05.2025	
IN003	Eksisterende kabler og linjer, S1D1 m8400 - m8573, S2D1 m0 - m1300	1:1000	16.05.2025	
IN004	Eksisterende kabler og linjer, S2D1 m1250 - m2751	1:1000	16.05.2025	
IN005	Eksisterende kabler og linjer, S2D1 m2600 - m3850	1:1000	16.05.2025	
U001-007	Tverrprofiler pr. 5635 -8573, veimodell 11000. (S1D1)	1:100	16.05.2025	Hver 50. meter
U008-016	Tverrprofiler pr. 0 -3850, veimodell 12000. (S2D1)	1:100	16.05.2025	Hver 50. meter
U100	Tverrprofiler, veimodell 62000. Adkomstvei til Seppoveien 16	1:100	16.05.2025	Hver 10. meter
W000	Arealtabell for takstnummer/eiendommer			
W001	Grunnerverv	1:1000	16.05.2025	
W002	Grunnerverv	1:1000	16.05.2025	
W003	Grunnerverv	1:1000	16.05.2025	
W004	Grunnerverv	1:1000	16.05.2025	
W005	Grunnerverv	1:1000	16.05.2025	

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

TEGNINGSLISTE

Prosjekt: **Fv. 381 utbedring Evenrødveien/Seppoveien**

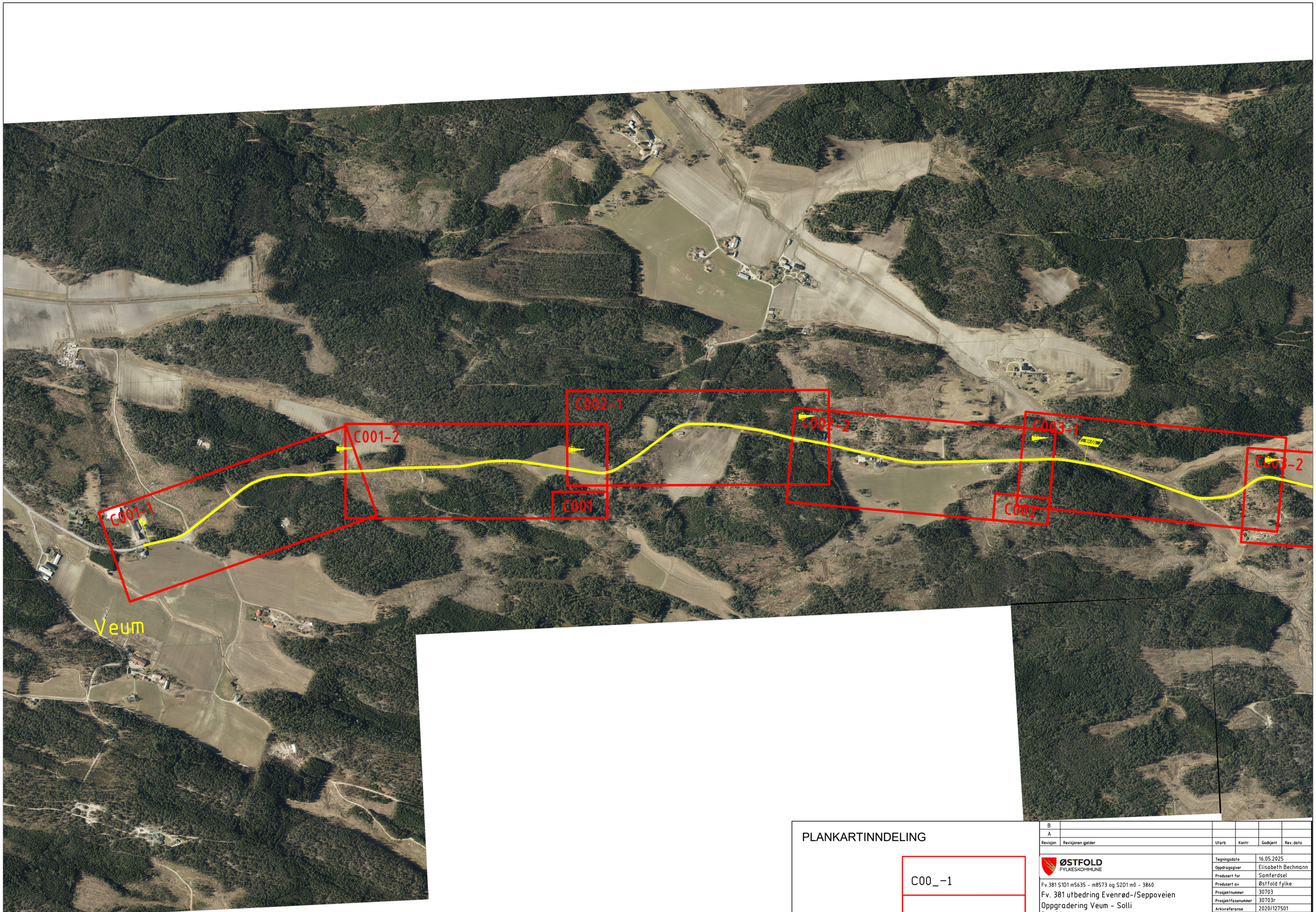
Beskrivelse: **Oppgradering Veum - Solli**

Tegningnr: **A002**

Ajour pr: 10.12.2025

Arkivreferanse: 2020/127501

Tegn.		Originalform	Opprettet	
X001	Plan støysonekart, S1D1 m5635 - m7050	1:1000	16.05.2025	
X002	Plan støysonekart,S1D1 m7000 - m8450	1:1000	16.05.2025	
X003	Plan støysonekart, S1D1 m8400 - m8573, S2D1 m0 - m1300	1:1000	16.05.2025	
X004	Plan støysonekart, S2D1 m1250 - m2751	1:1000	16.05.2025	
X005	Plan støysonekart, S2D1 m2600 - m3850	1:1000	16.05.2025	
X101	Registrert fremmede arter 2023	1:1000	16.05.2025	
X102	Registrert fremmede arter 2023	1:1000	16.05.2025	
X103	Registrert fremmede arter 2023	1:1000	16.05.2025	
X104	Registrert fremmede arter 2023	1:1000	16.05.2025	
X105	Registrert fremmede arter 2023	1:1000	16.05.2025	
X106	Registrert fremmede arter 2023	1:1000	16.05.2025	
X107	Registrert fremmede arter 2023	1:1000	16.05.2025	
X108	Registrert fremmede arter 2023	1:1000	16.05.2025	
X109	Registrert fremmede arter 2023	1:1000	16.05.2025	
X110	Registrert fremmede arter 2023	1:1000	16.05.2025	



PLANKARTINNDELING

C00_-1

C00_-2

C00_

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

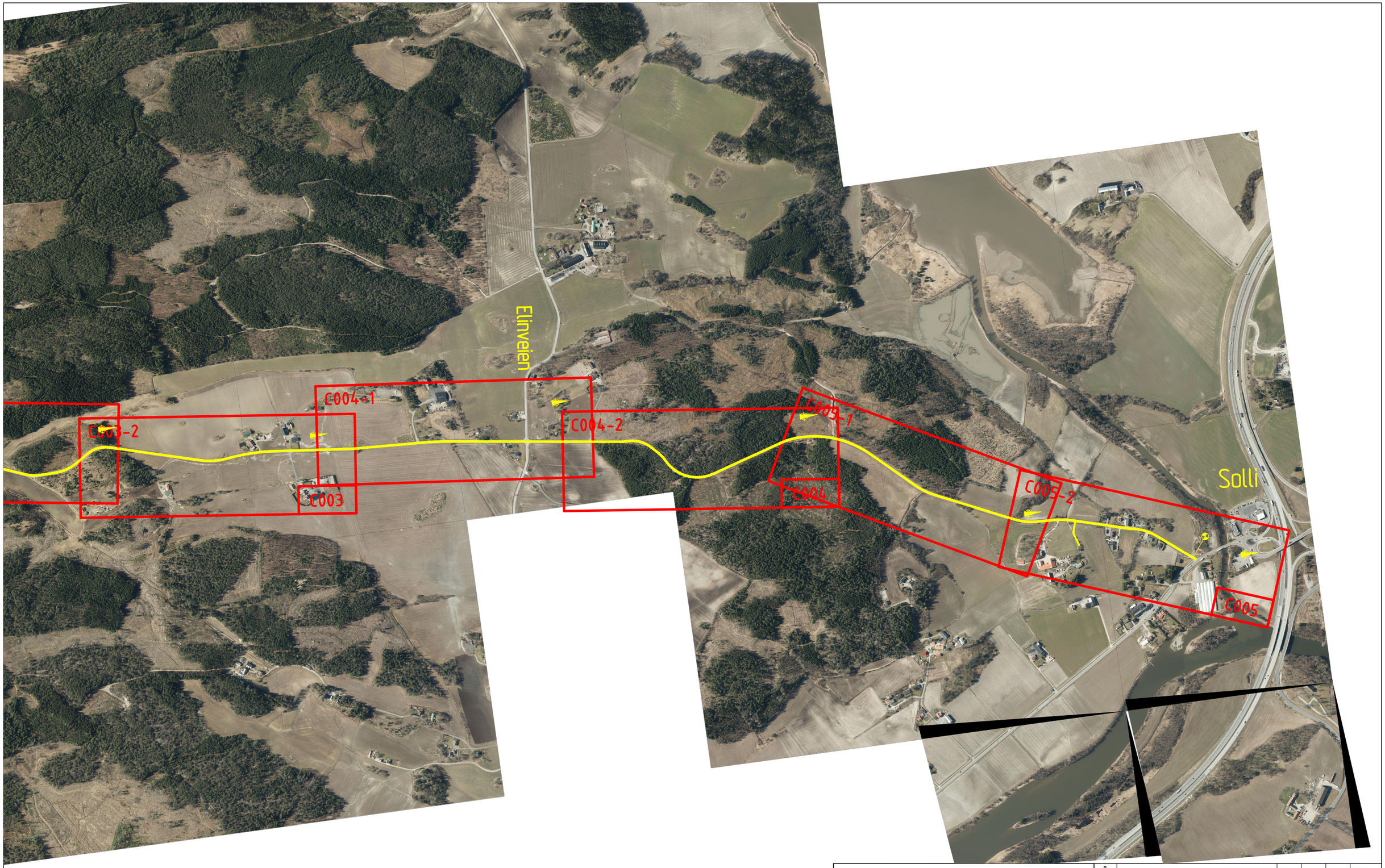
Oppgradering Veum - Solli

Oversiktsplan

Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:5000
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv	Tegningsnummer / revisjonsbokstav
trinebe				B001



PLANKARTINNDELING

C00_-1

C00_-2

C00_

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

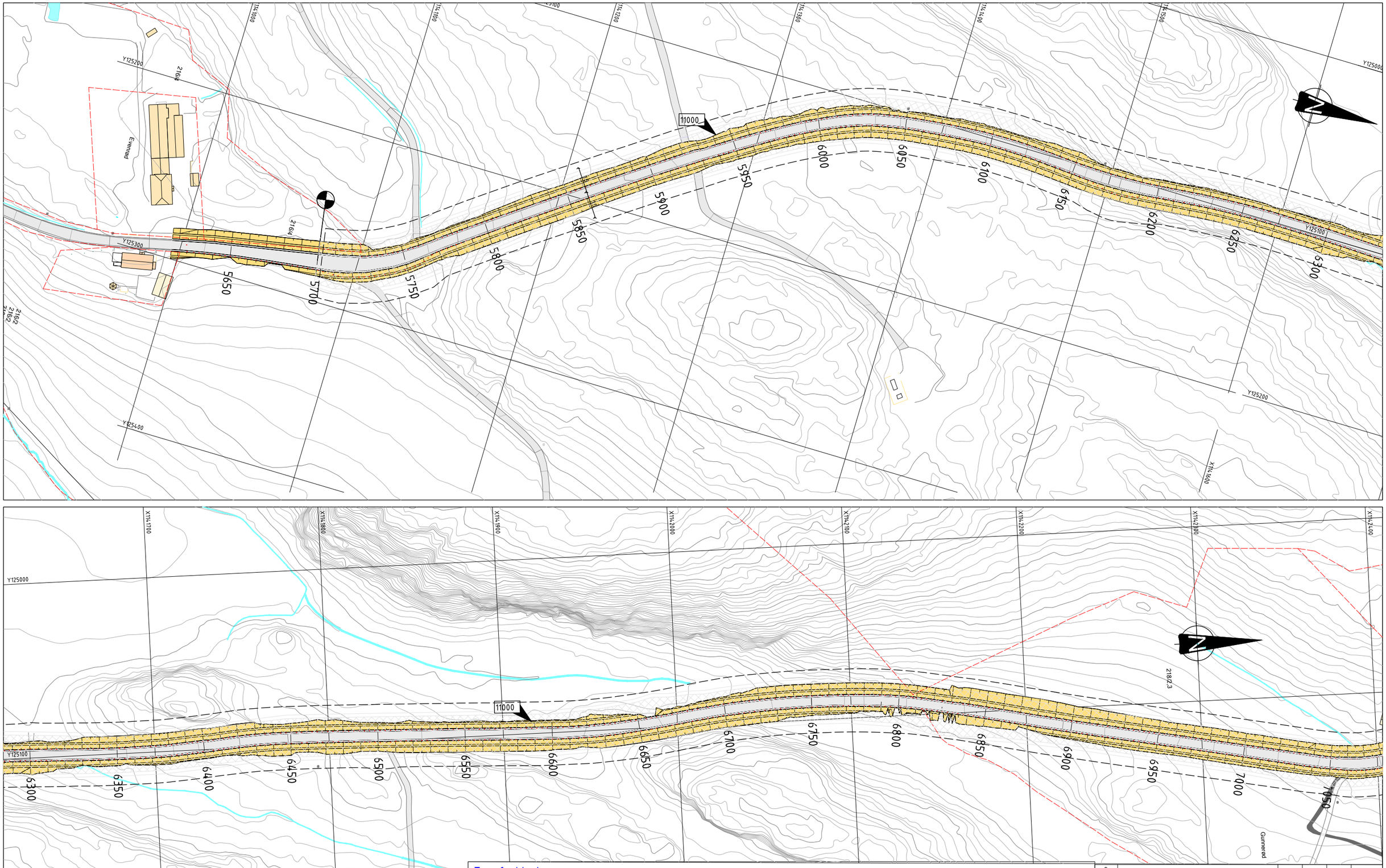
Oppgradering Veum - Solli

Oversiktsplan

Detaljreguleringsplan

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			

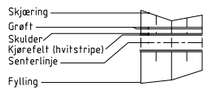
Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:5000
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	B002



Tegnforklaring

- Varslet planavgrensning
- Grøfter og skråningsutslag
- Sikkerhetssoner

Veglinjer



- Veimodell nr.
- Parsellgrense
- Eiendomsgrenser fra matrikkelen
- Tinglyste eiendomsgrenser
- Usikre eiendomsgrenser

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	C001

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

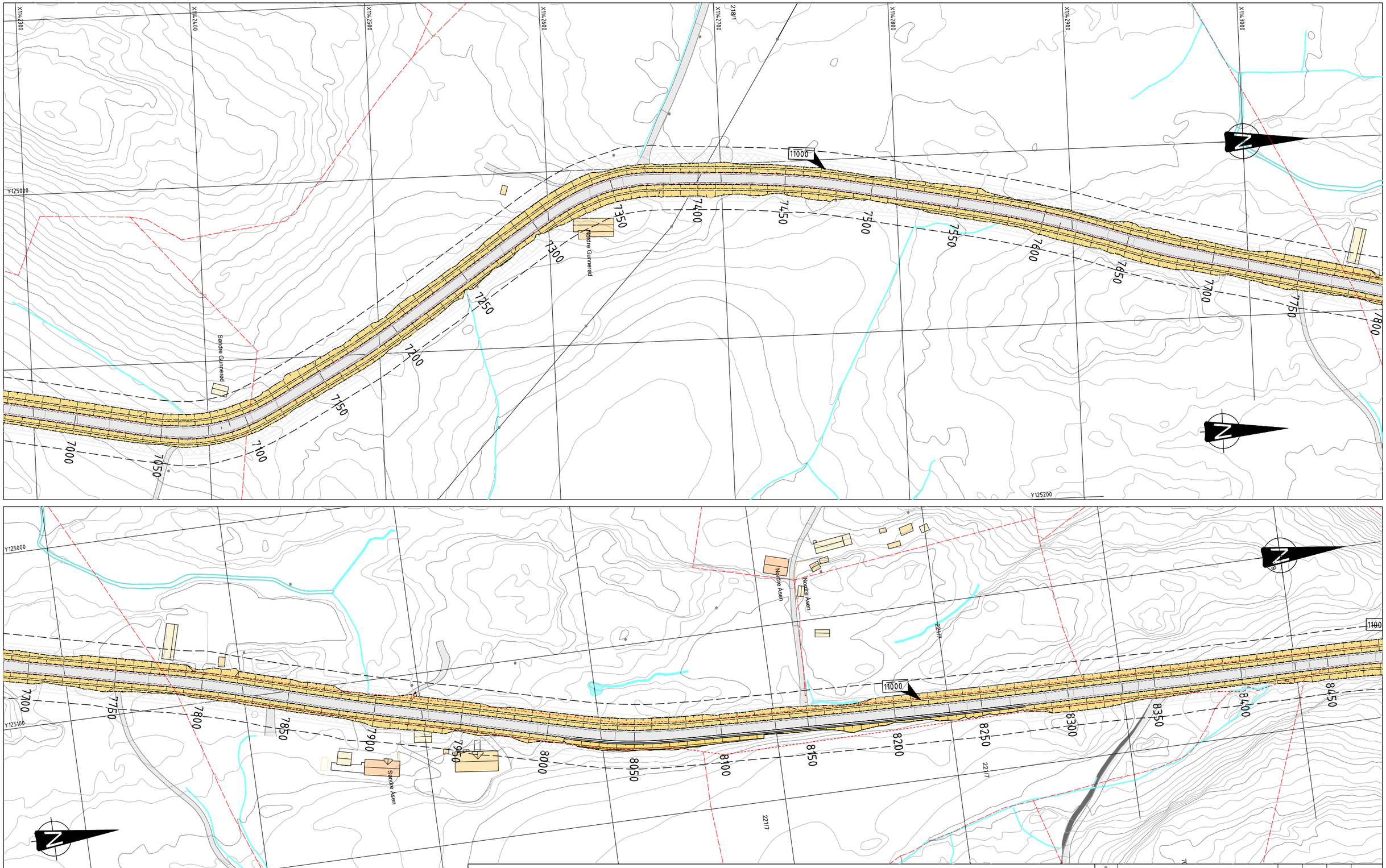
Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

Plan

Detaljreguleringsplan

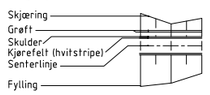
Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



Tegnforklaring

- Varslet planavgrensning
- Grøfter og skråningsutslag
- Sikkerhetssoner

Veglinjer



- Veimodell nr.
- Parsellgrense
- Eiendomsgrenser fra matrikkelen
- Tinglyste eiendomsgrenser
- Usikre eiendomsgrenser

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

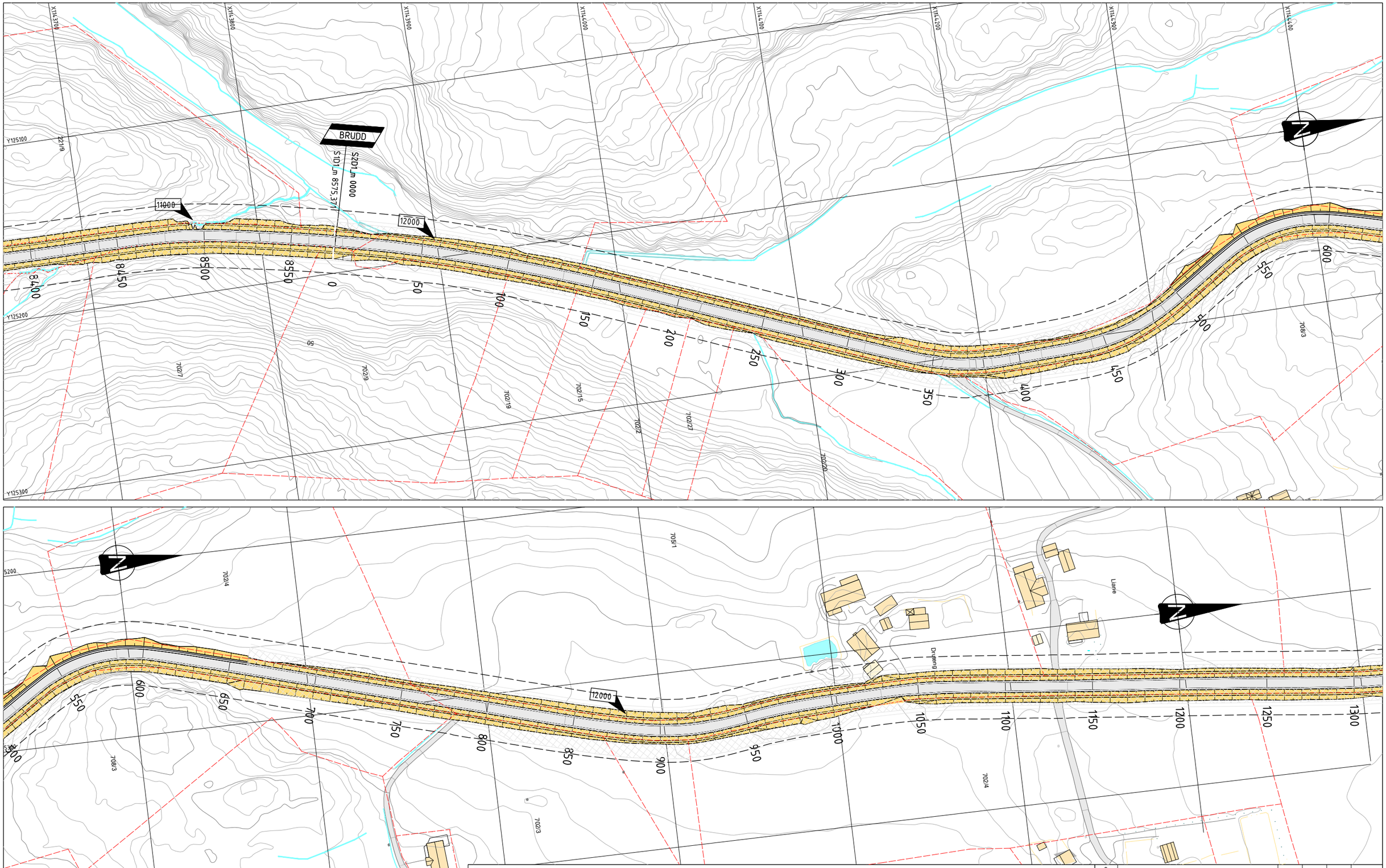
Oppgradering Veum - Solli

Plan

Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	C002

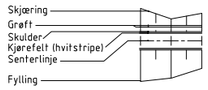
Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



Tegnforklaring

- Varslet planavgrensning
- Grøfter og skråningsutslag
- Sikkerhetssoner

Veglinjer



- Veimodell nr.
- Parsellgrense
- Eiendomsgrenser fra matrikkelen
- Tinglyste eiendomsgrenser
- Usikre eiendomsgrenser

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

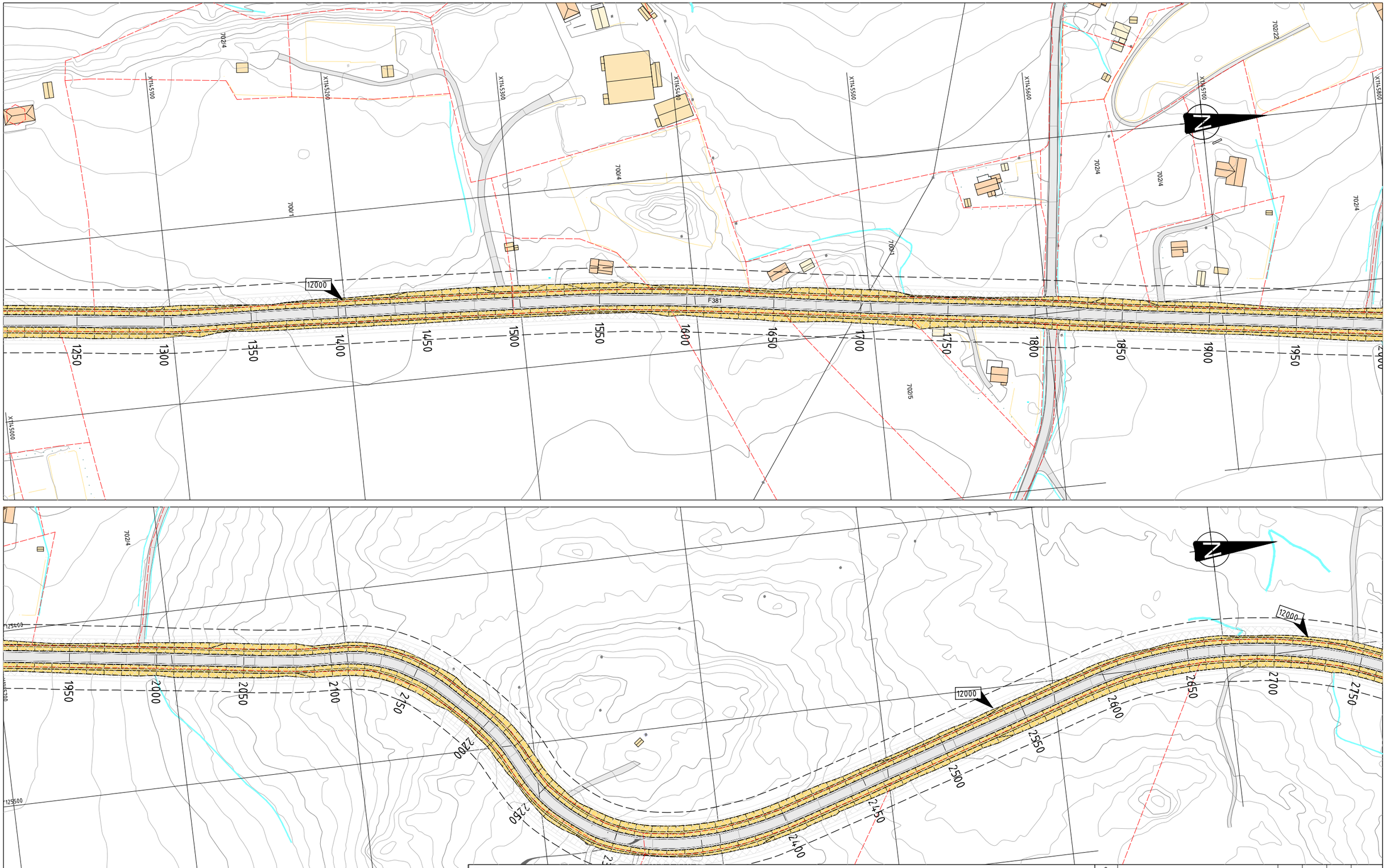
Oppgradering Veum - Solli

Plan

Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	C003

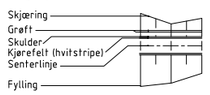
Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



Tegnforklaring

- Varslet planavgrensning
- Grøfter og skråningsutslag
- Sikkerhetssoner

Veglinjer



- Veimodell nr.
- Parsellgrense
- Eiendomsgrenser fra matrikkelen
- Tinglyste eiendomsgrenser
- Usikre eiendomsgrenser

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	C004

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

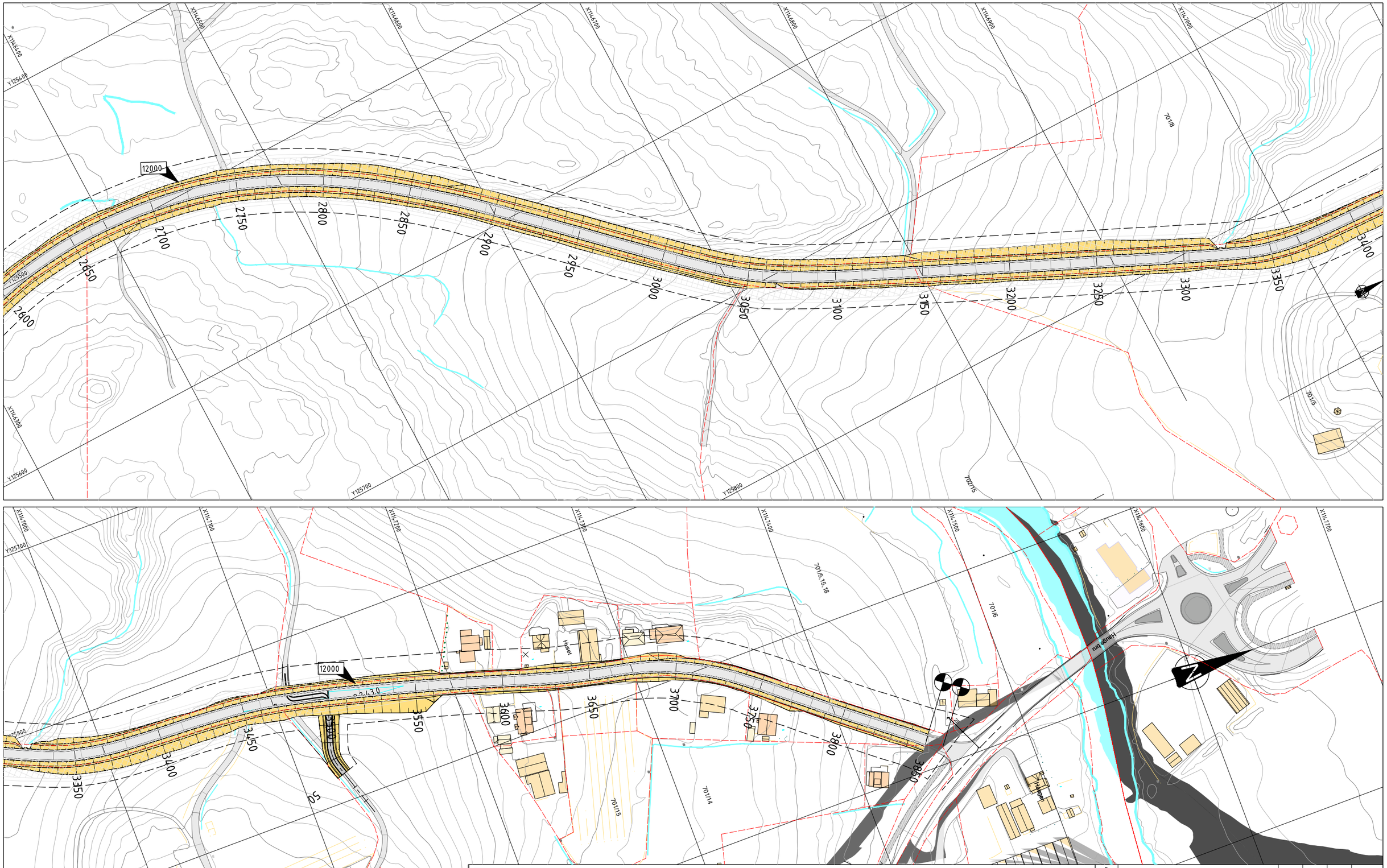
Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

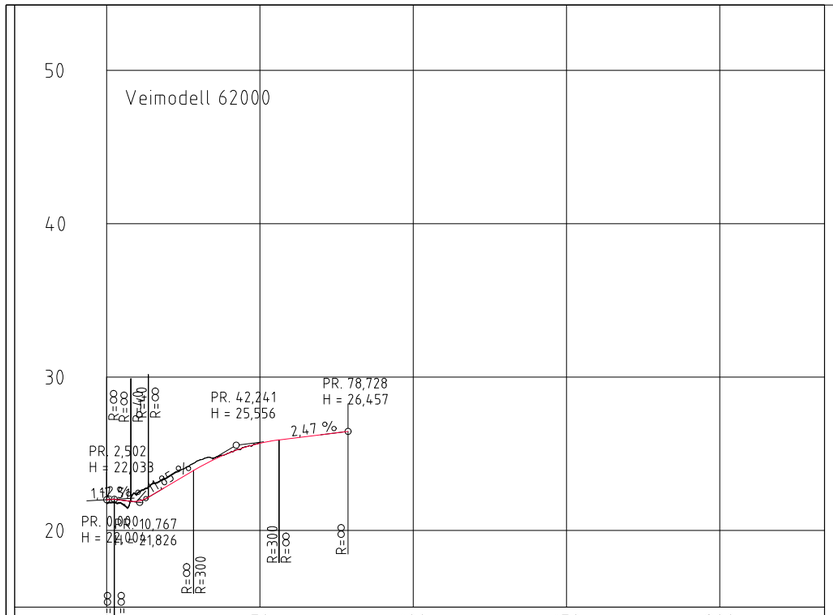
Oppgradering Veum - Solli

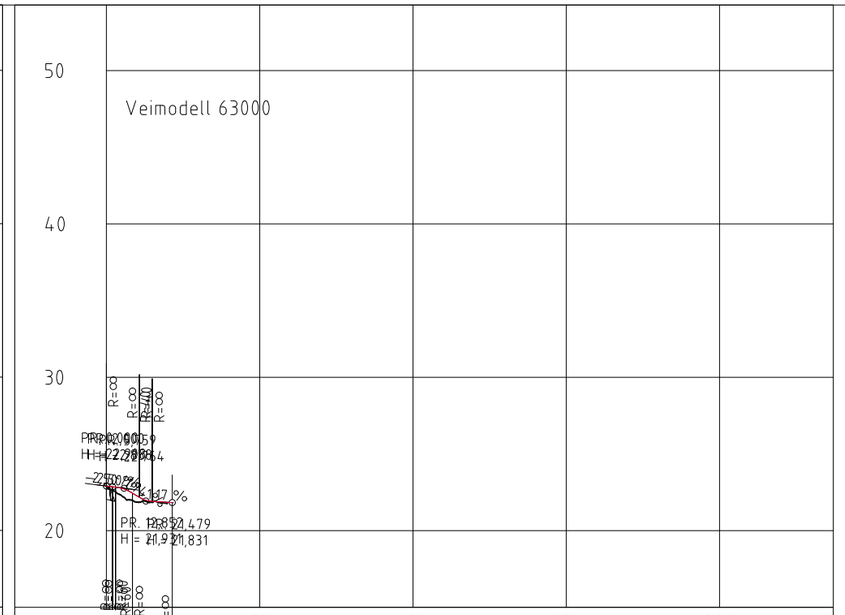
Plan

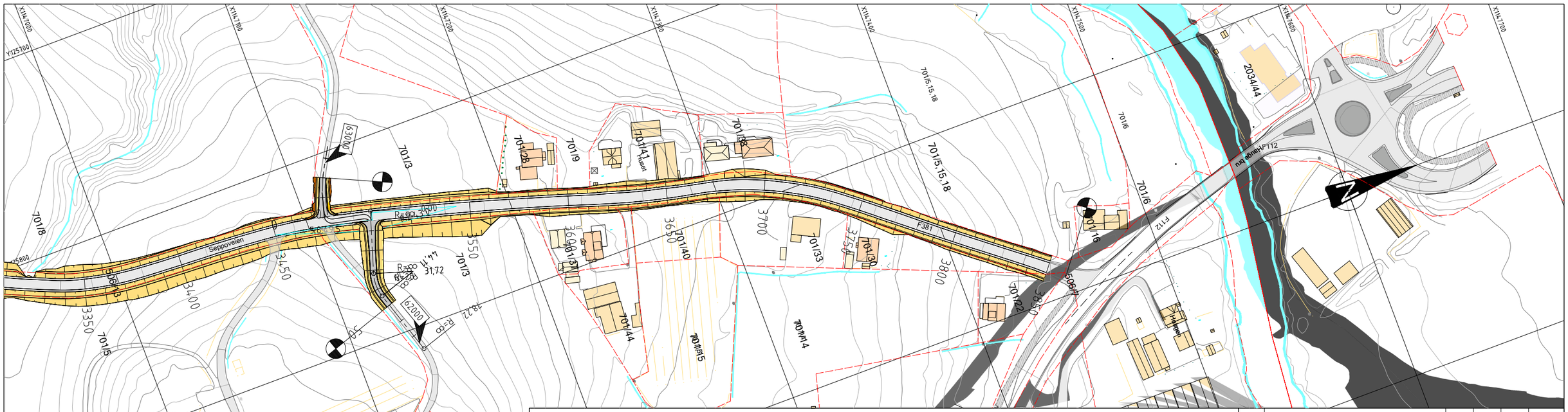
Detaljreguleringsplan

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			


12000
2700
2750
2800
2850
2900
2950
3000
3050
3100
3150
3200
3250
3300
3350
3400
12000
3350
3400
3450
3500
3550
3600
3650
3700
3750
3800
3850
Hybel
Hybel
Hybel

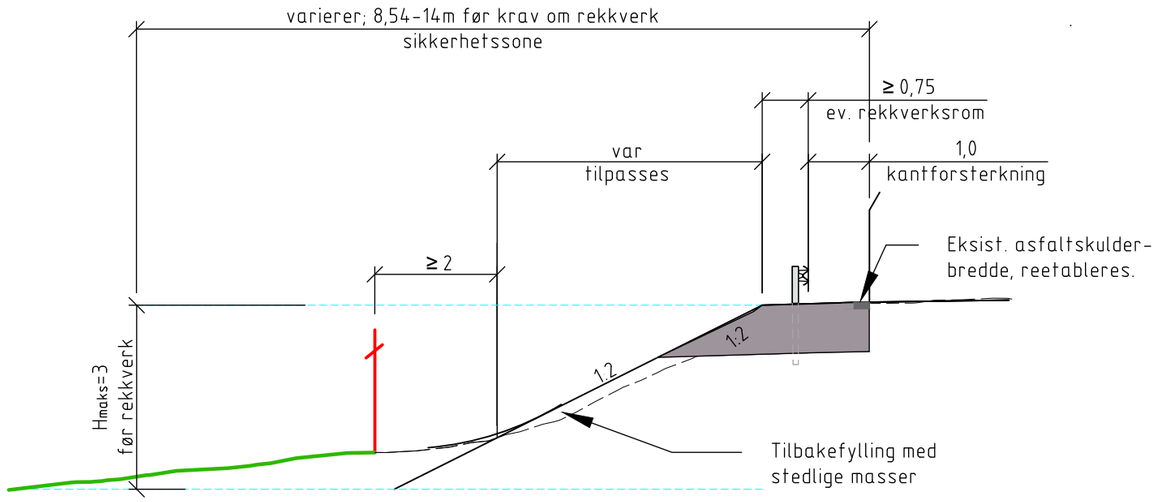





X1147000
X1147100
X1147200
X1147300
X1147400
X1147500
X1147600
X1147700
Y125700
Y125800
Y125900
Y126000
63000
62000
Seppoveien
F381
F112
nytt påkobl.F112
R=22,00
R=31,72
R=18,22
R=60
5,66 %
5,06 %
3,75 %
3,80 %
3,47 %
3,50 %
3,60 %
3,65 %
3,70 %
3,75 %
3,80 %
3,85 %
3,90 %
3,95 %
4,00 %
4,05 %
4,10 %
4,15 %
4,20 %
4,25 %
4,30 %
4,35 %
4,40 %
4,45 %
4,50 %
4,55 %
4,60 %
4,65 %
4,70 %
4,75 %
4,80 %
4,85 %
4,90 %
4,95 %
5,00 %
5,05 %
5,10 %
5,15 %
5,20 %
5,25 %
5,30 %
5,35 %
5,40 %
5,45 %
5,50 %
5,55 %
5,60 %
5,65 %
5,70 %
5,75 %
5,80 %
5,85 %
5,90 %
5,95 %
6,00 %
6,05 %
6,10 %
6,15 %
6,20 %
6,25 %
6,30 %
6,35 %
6,40 %
6,45 %
6,50 %
6,55 %
6,60 %
6,65 %
6,70 %
6,75 %
6,80 %
6,85 %
6,90 %
6,95 %
7,00 %
7,05 %
7,10 %
7,15 %
7,20 %
7,25 %
7,30 %
7,35 %
7,40 %
7,45 %
7,50 %
7,55 %
7,60 %
7,65 %
7,70 %
7,75 %
7,80 %
7,85 %
7,90 %
7,95 %
8,00 %
8,05 %
8,10 %
8,15 %
8,20 %
8,25 %
8,30 %
8,35 %
8,40 %
8,45 %
8,50 %
8,55 %
8,60 %
8,65 %
8,70 %
8,75 %
8,80 %
8,85 %
8,90 %
8,95 %
9,00 %
9,05 %
9,10 %
9,15 %
9,20 %
9,25 %
9,30 %
9,35 %
9,40 %
9,45 %
9,50 %
9,55 %
9,60 %
9,65 %
9,70 %
9,75 %
9,80 %
9,85 %
9,90 %
9,95 %
10,00 %
10,05 %
10,10 %
10,15 %
10,20 %
10,25 %
10,30 %
10,35 %
10,40 %
10,45 %
10,50 %
10,55 %
10,60 %
10,65 %
10,70 %
10,75 %
10,80 %
10,85 %
10,90 %
10,95 %
11,00 %
11,05 %
11,10 %
11,15 %
11,20 %
11,25 %
11,30 %
11,35 %
11,40 %
11,45 %
11,50 %
11,55 %
11,60 %
11,65 %
11,70 %
11,75 %
11,80 %
11,85 %
11,90 %
11,95 %
12,00 %
12,05 %
12,10 %
12,15 %
12,20 %
12,25 %
12,30 %
12,35 %
12,40 %
12,45 %
12,50 %
12,55 %
12,60 %
12,65 %
12,70 %
12,75 %
12,80 %
12,85 %
12,90 %
12,95 %
13,00 %
13,05 %
13,10 %
13,15 %
13,20 %
13,25 %
13,30 %
13,35 %
13,40 %
13,45 %
13,50 %
13,55 %
13,60 %
13,65 %
13,70 %
13,75 %
13,80 %
13,85 %
13,90 %
13,95 %
14,00 %
14,05 %
14,10 %
14,15 %
14,20 %
14,25 %
14,30 %
14,35 %
14,40 %
14,45 %
14,50 %
14,55 %
14,60 %
14,65 %
14,70 %
14,75 %
14,80 %
14,85 %
14,90 %
14,95 %
15,00 %
15,05 %
15,10 %
15,15 %
15,20 %
15,25 %
15,30 %
15,35 %
15,40 %
15,45 %
15,50 %
15,55 %
15,60 %
15,65 %
15,70 %
15,75 %
15,80 %
15,85 %
15,90 %
15,95 %
16,00 %
16,05 %
16,10 %
16,15 %
16,20 %
16,25 %
16,30 %
16,35 %
16,40 %
16,45 %
16,50 %
16,55 %
16,60 %
16,65 %
16,70 %
16,75 %
16,80 %
16,85 %
16,90 %
16,95 %
17,00 %
17,05 %
17,10 %
17,15 %
17,20 %
17,25 %
17,30 %
17,35 %
17,40 %
17,45 %
17,50 %
17,55 %
17,60 %
17,65 %
17,70 %
17,75 %
17,80 %
17,85 %
17,90 %
17,95 %
18,00 %
18,05 %
18,10 %
18,15 %
18,20 %
18,25 %
18,30 %
18,35 %
18,40 %
18,45 %
18,50 %
18,55 %
18,60 %
18,65 %
18,70 %
18,75 %
18,80 %
18,85 %
18,90 %
18,95 %
19,00 %
19,05 %
19,10 %
19,15 %
19,20 %
19,25 %
19,30 %
19,35 %
19,40 %
19,45 %
19,50 %
19,55 %
19,60 %
19,65 %
19,70 %
19,75 %
19,80 %
19,85 %
19,90 %
19,95 %
20,00 %
20,05 %
20,10 %
20,15 %
20,20 %
20,25 %
20,30 %
20,35 %
20,40 %
20,45 %
20,50 %
20,55 %
20,60 %
20,65 %
20,70 %
20,75 %
20,80 %
20,85 %
20,90 %
20,95 %
21,00 %
21,05 %
21,10 %
21,15 %
21,20 %
21,25 %
21,30 %
21,35 %
21,40 %
21,45 %
21,50 %
21,55 %
21,60 %
21,65 %
21,70 %
21,75 %
21,80 %
21,85 %
21,90 %
21,95 %
22,00 %
22,05 %
22,10 %
22,15 %
22,20 %
22,25 %
22,30 %
22,35 %
22,40 %
22,45 %
22,50 %
22,55 %
22,60 %
22,65 %
22,70 %
22,75 %
22,80 %
22,85 %
22,90 %
22,95 %
23,00 %
23,05 %
23,10 %
23,15 %
23,20 %
23,25 %
23,30 %
23,35 %
23,40 %
23,45 %
23,50 %
23,55 %
23,60 %
23,65 %
23,70 %
23,75 %
23,80 %
23,85 %
23,90 %
23,95 %
24,00 %
24,05 %
24,10 %
24,15 %
24,20 %
24,25 %
24,30 %
24,35 %
24,40 %
24,45 %
24,50 %
24,55 %
24,60 %
24,65 %
24,70 %
24,75 %
24,80 %
24,85 %
24,90 %
24,95 %
25,00 %
25,05 %
25,10 %
25,15 %
25,20 %
25,25 %
25,30 %
25,35 %
25,40 %
25,45 %
25,50 %
25,55 %
25,60 %
25,65 %
25,70 %
25,75 %
25,80 %
25,85 %
25,90 %
25,95 %
26,00 %
26,05 %
26,10 %
26,15 %
26,20 %
26,25 %
26,30 %
26,35 %
26,40 %
26,45 %
26,50 %
26,55 %
26,60 %
26,65 %
26,70 %
26,75 %
26,80 %
26,85 %
26,90 %
26,95 %
27,00 %
27,05 %
27,10 %
27,15 %
27,20 %
27,25 %
27,30 %
27,35 %
27,40 %
27,45 %
27,50 %
27,55 %
27,60 %
27,65 %
27,70 %
27,75 %
27,80 %
27,85 %
27,90 %
27,95 %
28,00 %
28,05 %
28,10 %
28,15 %
28,20 %
28,25 %
28,30 %
28,35 %
28,40 %
28,45 %
28,50 %
28,55 %
28,60 %
28,65 %
28,70 %
28,75 %
28,80 %
28,85 %
28,90 %
28,95 %
29,00 %
29,05 %
29,10 %
29,15 %
29,20 %
29,25 %
29,30 %
29,35 %
29,40 %
29,45 %
29,50 %
29,55 %
29,60 %
29,65 %
29,70 %
29,75 %
29,80 %
29,85 %
29,90 %
29,95 %
30,00 %
30,05 %
30,10 %
30,15 %
30,20 %
30,25 %
30,30 %
30,35 %
30,40 %
30,45 %
30,50 %
30,55 %
30,60 %
30,65 %
30,70 %
30,75 %
30,80 %
30,85 %
30,90 %
30,95 %
31,00 %
31,05 %
31,10 %
31,15 %
31,20 %
31,25 %
31,30 %
31,35 %
31,40 %
31,45 %
31,50 %
31,55 %
31,60 %
31,65 %
31,70 %
31,75 %
31,80 %
31,85 %
31,90 %
31,95 %
32,00 %
32,05 %
32,10 %
32,15 %
32,20 %
32,25 %
32,30 %
32,35 %
32,40 %
32,45 %
32,50 %
32,55 %
32,60 %
32,65 %
32,70 %
32,75 %
32,80 %
32,85 %
32,90 %
32,95 %
33,00 %
33,05 %
33,10 %
33,15 %
33,20 %
33,25 %
33,30 %
33,35 %
33,40 %
33,45 %
33,50 %
33,55 %
33,60 %
33,65 %
33,70 %
33,75 %
33,80 %
33,85 %
33,90 %
33,95 %
34,00 %
34,05 %
34,10 %
34,15 %
34,20 %
34,25 %
34,30 %
34,35 %
34,40 %
34,45 %
34,50 %
34,55 %
34,60 %
34,65 %
34,70 %
34,75 %
34,80 %
34,85 %
34,90 %
34,95 %
35,00 %
35,05 %
35,10 %
35,15 %
35,20 %
35,25 %
35,30 %
35,35 %
35,40 %
35,45 %
35,50 %
35,55 %
35,60 %
35,65 %
35,70 %
35,75 %
35,80 %
35,85 %
35,90 %
35,95 %
36,00 %
36,05 %
36,10 %
36,15 %
36,20 %
36,25 %
36,30 %
36,35 %
36,40 %
36,45 %
36,50 %
36,55 %
36,60 %
36,65 %
36,70 %
36,75 %
36,80 %
36,85 %
36,90 %
36,95 %
37,00 %
37,05 %
37,10 %
37,15 %
37,20 %
37,25 %
37,30 %
37,35 %
37,40 %
37,45 %
37,50 %
37,55 %
37,60 %
37,65 %
37,70 %
37,75 %
37,80 %
37,85 %
37,90 %
37,95 %
38,00 %
38,05 %
38,10 %
38,15 %
38,20 %
38,25 %
38,30 %
38,35 %
38,40 %
38,45 %
38,50 %
38,55 %
38,60 %
38,65 %
38,70 %
38,75 %
38,80 %
38,85 %
38,90 %
38,95 %
39,00 %
39,05 %
39,10 %
39,15 %
39,20 %
39,25 %
39,30 %
39,35 %
39,40 %
39,45 %
39,50 %
39,55 %
39,60 %
39,65 %
39,70 %
39,75 %
39,80 %
39,85 %
39,90 %
39,95 %
40,00 %
40,05 %
40,10 %
40,15 %
40,20 %
40,25 %
40,30 %
40,35 %
40,40 %
40,45 %
40,50 %
40,55 %
40,60 %
40,65 %
40,70 %
40,75 %
40,80 %
40,85 %
40,90 %
40,95 %
41,00 %
41,05 %
41,10 %
41,15 %
41,20 %
41,25 %
41,30 %
41,35 %
41,40 %
41,45 %
41,50 %
41,55 %
41,60 %
41,65 %
41,70 %
41,75 %
41,80 %
41,85 %
41,90 %
41,95 %
42,00 %
42,05 %
42,10 %
42,15 %
42,20 %
42,25 %
42,30 %
42,35 %
42,40 %
42,45 %
42,50 %
42,55 %
42,60 %
42,65 %
42,70 %
42,75 %
42,80 %
42,85 %
42,90 %
42,95 %
43,00 %
43,05 %
43,10 %
43,15 %
43,20 %
43,25 %
43,30 %
43,35 %
43,40 %
43,45 %
43,50 %
43,55 %
43,60 %
43,65 %
43,70 %
43,75 %
43,80 %
43,85 %
43,90 %
43,95 %
44,00 %
44,05 %
44,10 %
44,15 %
44,20 %
44,25 %
44,30 %
44,35 %
44,40 %
44,45 %
44,50 %
44,55 %
44,60 %
44,65 %
44,70 %
44,75 %
44,80 %
44,85 %
44,90 %
44,95 %
45,00 %
45,05 %
45,10 %
45,15 %
45,20 %
45,25 %
45,30 %
45,35 %
45,40 %
45,45 %
45,50 %
45,55 %
45,60 %
45,65 %
45,70 %
45,75 %
45,80 %
45,85 %
45,90 %
45,95 %
46,00 %
46,05 %
46,10 %
46,15 %
46,20 %
46,25 %
46,30 %
46,35 %
46,40 %
46,45 %
46,50 %
46,55 %
46,60 %
46,65 %
46,70 %
46,75 %
46,80 %
46,85 %
46,90 %
46,95 %
47,00 %
47,05 %
47,10 %
47,15 %
47,20 %
47,25 %
47,30 %
47,35 %
47,40 %
47,45 %
47,50 %
47,55 %
47,60 %
47,65 %
47,70 %
47,75 %
47,80 %
47,85 %
47,90 %
47,95 %
48,00 %
48,05 %
48,10 %
48,15 %
48,20 %
48,25 %
48,30 %
48,35 %
48,40 %
48,45 %
48,50 %
48,55 %
48,60 %
48,65 %
48,70 %
48,75 %
48,80 %
48,85 %
48,90 %
48,95 %
49,00 %
49,05 %
49,10 %
49,15 %
49,20 %
49,25 %
49,30 %
49,35 %
49,40 %
49,45 %
49,50 %
49,55 %
49,60 %
49,65 %
49,70 %
49,75 %
49,80 %
49,85 %
49,90 %
49,95 %
50,00 %
50,05 %
50,10 %
50,15 %
50,20 %
50,25 %
50,30 %
50,35 %
50,40 %
50,45 %
50,50 %
50,55 %
50,60 %
50,65 %
50,70 %
50,75 %
50,80 %
50,85 %
50,90 %
50,95 %
51,00 %
51,05 %
51,10 %
51,15 %
51,20 %
51,25 %
51,30 %
51,35 %
51,40 %
51,45 %
51,50 %
51,55 %
51,60 %
51,65 %
51,70 %
51,75 %
51,80 %
51,85 %
51,90 %
51,95 %
52,00 %
52,05 %
52,10 %
52,15 %
52,20 %
52,25 %
52,30 %
52,35 %
52,40 %
52,45 %
52,50 %
52,55 %
52,60 %
52,65 %
52,70 %
52,75 %
52,80 %
52,85 %
52,90 %
52,95 %
53,00 %
53,05 %
53,10 %
53,15 %
53,20 %
53,25 %
53,30 %
53,35 %
53,40 %
53,45 %
53,50 %
53,55 %
53,60 %
53,65 %
53,70 %
53,75 %
53,80 %
53,85 %
53,90 %
53,95 %
54,00 %
54,05 %
54,10 %
54,15 %
54,20 %
54,25 %
54,30 %
54,35 %
54,40 %
54,45 %
54,50 %
54,55 %
54,60 %
54,65 %
54,70 %
54,75 %
54,80 %
54,85 %
54,90 %
54,95 %
55,00 %
55,05 %
55,10 %
55,15 %
55,20 %
55,25 %
55,30 %
55,35 %
55,40 %
55,45 %
55,50 %
55,55 %
55,60 %
55,65 %
55,70 %
55,75 %
55,80 %
55,85 %
55,90 %
55,95 %
56,00 %
56,05 %
56,10 %
56,15 %
56,20 %
56,25 %
56,30 %
56,35 %
56,40 %
56,45 %
56,50 %
56,55 %
56,60 %
56,65 %
56,70 %
56,75 %
56,80 %
56,85 %
56,90 %
56,95 %
57,00 %
57,05 %
57,10 %
57,15 %
57,20 %
57,25 %
57,30 %
57,35 %
57,40 %
57,45 %
57,50 %
57,55 %
57,60 %
57,65 %
57,70 %
57,75 %
57,80 %
57,85 %
57,90 %
57,95 %
58,00 %
58,05 %
58,10 %
58,15 %
58,20 %
58,25 %
58,30 %
58,35 %
58,40 %
58,45 %
58,50 %
58,55 %
58,60 %
58,65 %
58,70 %
58,75 %
58,80 %
58,85 %
58,90 %
58,95 %
59,00 %
59,05 %
59,10 %
59,15 %
59,20 %
59,25 %
59,30 %
59,35 %
59,40 %
59,45 %
59,50 %
59,55 %
59,60 %
59,65 %
59,70 %
59,75 %
59,80 %
59,85 %
59,90 %
59,95 %
60,00 %
60,05 %
60,10 %
60,15 %
60,20 %
60,25 %
60,30 %
60,35 %
60,40 %
60,45 %
60,50 %
60,55 %
60,60 %
60,65 %
60,70 %
60,75 %
60,80 %
60,85 %
60,90 %
60,95 %
61,00 %
61,05 %
61,10 %
61,15 %
61,20 %
61,25 %
61,30 %
61,35 %
61,40 %
61,45 %
61,50 %
61,55 %
61,60 %
61,65 %
61,70 %
61,75 %
61,80 %
61,85 %
61,90 %
61,95 %
62,00 %
62,05 %
62,10 %
62,15 %
62,20 %
62,25 %
62,30 %
62,35 %
62,40 %
62,45 %
62,50 %
62,55 %
62,60 %
62,65 %
62,70 %
62,75 %
62,80 %
62,85 %
62,90 %
62,95 %
63,00 %
63,05 %
63,10 %
63,15 %
63,20 %
63,25 %
63,30 %
63,35 %
63,40 %
63,45 %
63,50 %
63,55 %
63,60 %
63,65 %
63,70 %
63,75 %
63,80 %
63,85 %
63,90 %
63,95 %
64,00 %
64,05 %
64,10 %
64,15 %
64,20 %
64,25 %
64,30 %
64,35 %
64,40 %
64,45 %
64,50 %
64,55 %
64,60 %
64,65 %
64,70 %
64,75 %
64,80 %
64,85 %
64,90 %
64,95 %
65,00 %
65,05 %
65,10 %
65,15 %
65,20 %
65,25 %
65,30 %
65,35 %
65,40 %
65,45 %
65,50 %
65,55 %
65,60 %
65,65 %
65,70 %
65,75 %
65,80 %
65,85 %
65,90 %
65,95 %
66,00 %
66,05 %
66,10 %
66,15 %
66,20 %
66,25 %
66,30 %
66,35 %
66,40 %
66,45 %
66,50 %
66,55 %
66,60 %
66,65 %
66,70 %
66,75 %
66,80 %
66,85 %
66,90 %
66,95 %
67,00 %
67,05 %
67,10 %
67,15 %
67,20 %
67,25 %
67,30 %
67,35 %
67,40 %
67,45 %
67,50 %
67,55 %
67,60 %
67,65 %
67,70 %
67,75 %
67,80 %
67,85 %
67,90 %
67,95 %
68,00 %
68,05 %
68,10 %
68,15 %
68,20 %
68,25 %
68,30 %
68,35 %
68,40 %
68,45 %
68,50 %
68,55 %
68,60 %
68,65 %
68,70 %
68,75 %
68,80 %
68,85 %
68,90 %
68,95 %
69,00 %
69,05 %
69,10 %
69,15 %
69,20 %
69,25 %
69,30 %
69,35 %
69,40 %
69,45 %
69,50 %
69,55 %
69,60 %
69,65 %
69,70 %
69,75 %
69,80 %
69,85 %
69,90 %
69,95 %
70,00 %
70,05 %
70,10 %
70,15 %
70,20 %
70,25 %
70,30 %
70,35 %
70,40 %
70,45 %
70,50 %
70,55 %
70,60 %
70,65 %
70,70 %
70,75 %
70,80 %
70,85 %
70,90 %
70,95 %
71,00 %
71,05 %
71,10 %
71,15 %
71,20 %
71,25 %
71,30 %
71,35 %
71,40 %
71,45 %
71,50 %
71,55 %
71,60 %
71,65 %
71,70 %
71,75 %
71,80 %
71,85 %
71,90 %
71,95 %
72,00 %
72,05 %
72,10 %
72,15 %
72,20 %
72,25 %
72,30 %
72,35 %
72,40 %
72,45 %
72,50 %
72,55 %
72,60 %
72,65 %
72,70 %
72,75 %
72,80 %
72,85 %
72,90 %
72,95 %
73,00 %
73,05 %
73,10 %
73,15 %
73,20 %
73,25 %
73,30 %
73,35 %
73,40 %
73,45 %
73,50 %
73,55 %
73,60 %
73,65 %
73,70 %
73,75 %
73,80 %
73,85 %
73,90 %
73,95 %
74,00 %
74,05 %
74,10 %
74,15 %
74,20 %
74,25 %
74,30 %
74,35 %
74,40 %
74,45 %
74,50 %
74,55 %
74,60 %
74,65 %
74,70 %
74,75 %
74,80 %
74,85 %
74,90 %
74,95 %
75,00 %
75,05 %
75,10 %
75,15 %
75,20 %
75,25 %
75,30 %
75,35 %
75,40 %
75,45 %
75,50 %
75,55 %
75,60 %
75,65 %
75,70 %
75,75 %
75,80 %
75,85 %
75,90 %
75,95 %
76,00 %
76,05 %
76,10 %
76,15 %
76,20 %
76,25 %
76,30 %
76,35 %
76,40 %
76,45 %
76,50 %
76,55 %
76,60 %
76,65 %
76,70 %
76,75 %
76,80 %
76,85 %
76,90 %
76,95 %
77,00 %
77,05 %
77,10 %
77,15 %
77,20 %
77,25 %
77,30 %
77,35 %
77,40 %
77,45 %
77,50 %
77,55 %
77,60 %
77,65 %
77,70 %
77,75 %
77,80 %
77,85 %
77,90 %
77,95 %
78,00 %
78,05 %
78,10 %
78,15 %
78,20 %
78,25 %
78,30 %
78,35 %
78,40 %
78,45 %
78,50 %
78,55 %
78,60 %
78,65 %
78,70 %
78,75 %
78,80 %
78,85 %
78,90 %
78,95 %
79,00 %
79,05 %
79,10 %
79,15 %
79,20 %
79,25 %
79,30 %
79,35 %
79,40 %
79,45 %
79,50 %
79,55 %
79,60 %
79,65 %
79,70 %
79,75 %
79,80 %
79,85 %
79,90 %
79,95 %
80,00 %
80,05 %
80,10 %
80,15 %
80,20 %
80,25 %
80,30 %
80,35 %
80,40 %
80,45 %
80,50 %
80,55 %
80,60 %
80,65 %
80,70 %
80,75 %
80,80 %
80,85 %
80,90 %
80,95 %
81,00 %
81,05 %
81,10 %
81,15 %
81,20 %
81,25 %
81,30 %
81,35 %
81,40 %
81,45 %
81,50 %
81,55 %
81,60 %
81,65 %
81,70 %
81,75 %
81,80 %
81,85 %
81,90 %
81,95 %
82,00 %
82,05 %
82,10 %
82,15 %
82,20 %
82,25 %
82,30 %
82,35 %
82,40 %
82,45 %
82,50 %
82,55 %
82,60 %
82,65 %
82,70 %
82,75 %
82,80 %
82,85 %
82,90 %
82,95 %
83,00 %
83,05 %
83,10 %
83,15 %
83,20 %
83,25 %
83,30 %
83,35 %
83,40 %
83,45 %
83,50 %
83,55 %
83,60 %
83,65 %
83,70 %
83,75 %
83,80 %
83,85 %
83,90 %
83,95 %
84,00 %
84,05 %
84,10 %
84,15 %
84,20 %
84,25 %
84,30 %
84,35 %
84,40 %
84,45 %
84,50 %
84,55 %
84,60 %
84,65 %
84,70 %
84,75 %
84,80 %
84,85 %
84,90 %
84,95 %
85,00 %
85,05 %
85,10 %
85,15 %
85,20 %
85,25 %
85,30 %
85,35 %
85,40 %
85,45 %
85,50 %
85,55 %
85,60 %
85,65 %
85,70 %
85,75 %
85,80 %
85,85 %
85,90 %
85,95 %
86,00 %
86,05 %
86,10 %
86,15 %
86,20 %
86,25 %
86,30 %
86,35 %
86,40 %
86,45 %
86,50 %
86,55 %
86,60 %
86,65 %
86,70 %
86,75 %
86,80 %
86,85 %
86,90 %
86,95 %
87,00 %
87,05 %
87,10 %
87,15 %
87,20 %
87,25 %
87,30 %
87,35 %
87,40 %
87,45 %
87,50 %
87,55 %
87,60 %
87,65 %
87,70 %
87,75 %
87,80 %
87,85 %
87,90 %
87,95 %
88,00 %
88,05 %
88,10 %
88,15 %
88,20 %
88,25 %
88,30 %
88,35 %
88,40 %
88,45 %
88,50 %
88,55 %
88,60 %
88,65 %
88,70 %
88,75 %
88,80 %
88,85 %
88,90 %
88,95 %
89,00 %
89,05 %
89,10 %
89,15 %
89,20 %
89,25 %
89,30 %
89,35 %
89,40 %
89,45 %
89,50 %
89,55 %
89,60 %
89,65 %
89,70 %
89,75 %
89,80 %
89,85 %
89,90 %
89,95 %
90,00 %
90,05 %
90,10 %
90,15 %
90,20 %
90,25 %
90,30 %
90,35 %
90,40 %
90,45 %
90,50 %
90,55 %
90,60 %
90,65 %
90,70 %
90,75 %
90,80 %
90,85 %
90,90 %
90,95 %
91,00 %
91,05 %
91,10 %
91,15 %
91,20 %
91,25 %
91,30 %
91,35 %
91,40 %
91,45 %
91,50 %
91,55 %
91,60 %
91,65 %
91,70 %
91,75 %
91,80 %
91,85 %
91,90 %
91,95 %
92,00 %
92,05 %
92,10 %
92,15 %
92,20 %
92,25 %
92,30 %
92,35 %
92,40 %
92,45 %
92,50 %
92,55 %
92,60 %
92,65 %
92,70 %
92,75 %
92,80 %
92,85 %
92,90 %
92,95 %
93,00 %
93,05 %
93,10 %
93,15 %
93,20 %
93,25 %
93,30 %
93,35 %
93,40 %
93,45 %
93,50 %
93,55 %
93,60 %
93,65 %
93,70 %
93,75 %
93,80 %
93,85 %
93,90 %
93,95 %
94,00 %
94,05 %
94,10 %
94,15 %
94,20 %
94,25 %
94,30 %
94,35 %
94,40 %
94,45 %
94,50 %
94,55 %
94,60 %
94,65 %
94,70 %
94,75 %
94,80 %
94,85 %
94,90 %
94,95 %
95,00 %
95,05 %
95,10 %
95,15 %
95,20 %
95,25 %
95,30 %
95,35 %
95,40 %
95,45 %
95,50 %
95,55 %
95,60 %
95,65 %
95,70 %
95,75 %
95,80 %
95,85 %
95,90 %
95,95 %
96,00 %
96,05 %
96,10 %
96,15 %
96,20 %
96,25 %
96,30 %
96,35 %
96,40 %
96,45 %
96,50 %
96,55 %
96,60 %
96,65 %
96,70 %
96,75 %
96,80 %
96,85 %
96,90 %
96,95 %
97,00 %
97,05 %
97,10 %
97,15 %
97,20 %
97,25 %
97,30 %
97,35 %
97,40 %
97,45 %
97,50 %
97,55 %
97,60 %
97,65 %
97,70 %
97,75 %
97,80 %
97,85 %
97,90 %
97,95 %
98,00 %
98,05 %
98,10 %
98,15 %
98,20 %
98,25 %
98,30 %
98,35 %
98,40 %
98,45 %
98,50 %
98,55 %
98,60 %
98,65 %
98,70 %
98,75 %
98,80 %
98,85 %
98,90 %
98,95 %
99,00 %
99,05 %
99,10 %
99,15 %
99,20 %
99,25 %
99,30 %
99,35 %
99,40 %
99,45 %
99,50 %
99,55 %
99,60 %
99,65 %
99,70 %
99,75 %
99,80 %
99,85 %
99,90 %
99,95 %
100,00 %
100,05 %
100,10 %
100,15 %
100,20 %
100,25 %
100,30 %
100,35 %
100,40 %
100,45 %
100,50 %
100,55 %
100,60 %
100,65 %
100,70 %
100,75 %
100,80 %
100,85 %
100,90 %
100,95 %
101,00 %
101,05 %
101,10 %
101,15 %
101,20 %
101,25 %
101,30 %
101,35 %
101,40 %
101,45 %
101,50 %
101,55 %
101,60 %
101,65 %
101,70 %
101,75 %
101,80 %
101,85 %
101,90 %
101,95 %
102,00 %
102,05 %
102,10 %
102,15 %
102,20 %
102,25 %
102,30 %
102,35 %
102,40 %
102,45 %
102,50 %
102,55 %
102,60 %
102,65 %
102,70 %
102,75 %
102,80 %
102,85 %
102,90 %
102,95 %
103,00 %
103,05 %
103,10 %
103,15 %
103,20 %
103,25 %
103,30 %
103,35 %
103,40 %
103,45 %
103,50 %
103,55 %
103,60 %
103,65 %
103,70 %
103,75 %
103,80 %
103,85 %
103,90 %
103,95 %
104,00 %
104,05 %
104,10 %
104,15 %
104,20 %
104,25 %
104,30 %
104,35 %
104,40 %
104,45 %
104,50 %
104,55 %
104,60 %
104,65 %
104,70 %
104,75 %
104,80 %
104,85 %
104,90 %
104,95 %
105,00 %
105,05 %
105,10 %
105,15 %
105,20 %
105,25 %
105,30 %
105,35 %
105,40 %
105,45 %
105,50 %
105,55 %
105,60 %
105,65 %
105,70 %
105,75 %
105,80 %
105,85 %
105,90 %
105,95 %
106,00 %
106,05 %
106,10 %
106,15 %
106,20 %
106,25 %
106,30 %
106,35 %
106,40 %
106,45 %
106,50 %
106,55 %
106,60 %
106,65 %
106,70 %
106,75 %
106,80 %
106,85 %
106,90 %
106,95 %
107,00 %
107,05 %
107,10 %
107,15 %
107,20 %
107,25 %
107,30 %
107,35 %
107,40 %
107,45 %
107,50 %
107,55 %
107,60 %
107,65 %
107,70 %
107,75 %
107,80 %
107,85 %
107,90 %
107,95 %
108,00 %
108,05 %
108,10 %
108,15 %
108,20 %
108,25 %
108,30 %
108,35 %
108,40 %
108,45 %
108,50 %
108,55 %
108,60 %
108,65 %
108,70 %
108,75 %
108,80 %
108,85 %
108,90 %
108,95 %
109,00 %
109,05 %
109,10 %
109,15 %
109,20 %
109,25 %
109,30 %
109,35 %
109,40 %
109,45 %
109,50 %
109,55 %
109,60 %
109,65 %
109,70 %
109,75 %
109,80 %
109,85 %
109,90 %
109,95 %
110,00 %
110,05 %
110,10 %
110,15 %
110,20 %
110,25 %
110,30 %
110,35 %
110,40 %
110,45 %
110,50 %
110,55 %
110,60 %
110,65 %
110,70 %
110,75 %
110,80 %
110,85 %
110,90 %
110,95 %
111,00 %
111,05 %
111,10 %
111,15 %
111,20 %
111,25 %
111,30 %
111,35 %
111,40 %
111,45 %
111,50 %
111,55 %
111,60 %
111,65 %
111,70 %
111,75 %
111,80 %
111,85 %
111,90 %
111,95 %
112,00 %
112,05 %
112,10 %
112,15 %
112,20 %
112,25 %
112,30 %
112,35 %
112,40 %
112,45 %
112,50 %
112,55 %
112,60 %
112,65 %
112,70 %
112,75 %
112,80 %
112,85 %
112,90 %
112,95 %
113,00 %
113,05 %
113,10 %
113,15 %
113,20 %
113,25 %
113,30 %
113,35 %
113,40 %
113,45 %
113,50 %
113,55 %
113,60 %
113,65 %
113,70 %
113,75 %
113,80 %
113,85 %
113,90 %
113,95 %
114,00 %
114,05 %
114,10 %
114,15 %
114,20 %
114,25 %
114,30 %
114,35 %
114,40 %
114,45 %
114,50 %
114,55 %
114,60 %
114,65 %
114,70 %
114,75 %
114,80 %
114,85 %
114,90 %
114,95 %
115,00 %
115,05 %
115,10 %
115,15 %
115,20 %
115,25 %
115,30 %
115,35 %
115,40 %
115,45 %
115,50 %
115,55 %
115,60 %
115,65 %
115,70 %
115,75 %
115,80 %
115,85 %
115,90 %
115,95 %
116,00 %
116,05 %
116,10 %
116,15 %
116,20 %
116,25 %
116,30 %
116,35 %
116,40 %
116,45 %
116,50 %
116,55 %
116,60 %
116,65 %
116,70 %
116,75 %
116,80 %
116,85 %
116,90 %
116,95 %
117,00 %
117,05 %
117,10 %
117,15 %
117,20 %
117,25 %
117,30 %
117,35 %
117,40 %
117,45 %
117,50 %
117,55 %
117,60 %
117,65 %
117,70 %
117,75 %
117,80 %
117,85 %
117,90 %
117,95 %
118,00 %
118,05 %
118,10 %
118,15 %
118,20 %
118,25 %
118,30 %
118,35 %
118,40 %
118,45 %
118,50 %
118,55 %
118,60 %
118,65 %
118,70 %
118,75 %
118,80 %
118,85 %
118,90 %
118,95 %
119,00 %
119,05 %
119,10 %
119,15 %
119,20 %
119,25 %
119,30 %
119,35 %
119,40 %
119,45 %
119,50 %
119,55 %
119,60 %
119,65 %
119,70 %
119,75 %
119,80 %
119,85 %
119,90 %
119,95 %
120,00 %
120,05 %
120,10 %
120,15 %
120,20 %
120,25 %
120,30 %
120,35 %
120,40 %
120,45 %
120,50 %
120,55 %
120,60 %
120,65 %
120,70 %
120,75 %
120,80 %
120,85 %
120,90 %
120,95 %
121,00 %
121,05 %
121,10 %
121,15 %
121,20 %
121,25 %
121,30 %
121,35 %
121,40 %
121,45 %
121,50 %
121,55 %
121,60 %
121,65 %
121,70 %
121,75 %
121,80 %
121,85 %
121,90 %
121,95 %
122,00 %
122,05 %
122,10 %
122,15 %
122,20 %
122,25 %
122,30 %
122,35 %
122,40 %
122,45 %
122,50 %
122,55 %
122,60 %
122,65 %
122,70 %
122,75 %
122,80 %
122,85 %
122,90 %
122,95 %
123,00 %
123,05 %
123,10 %
123,15 %
123,20 %
123,25 %
123,30 %
123,35 %
123,40 %
123,45 %
123,50 %
123,55 %
123,60 %
123,65 %
123,70 %
123,75 %
123,80 %
123,85 %
123,90 %
123,95 %
124,00 %
124,05 %
124,10 %
124,15 %
124,20 %
124,25 %
124,30 %
124,35 %
124,40 %
124,45 %
124,50 %
124,55 %
124,60 %
124,65 %
124,70 %
124,75 %
124,80 %
124,85 %
124,90 %
124,95 %
125,00 %
125,05 %
125,10 %
125,15 %
125,20 %
125,25 %
125,30 %
125,35 %
125,40 %
125,45 %
125,50 %
125,55 %
125,60 %
125,65 %
125,70 %
125,75 %
125,80 %
125,85 %
125,90 %
125,95 %
126,00 %
126,05 %
126,10 %
126,15 %
126,20 %
126,25 %
126,30 %
126,35 %
126,40 %
126,45 %
126,50 %
126,55 %
126,60 %
126,65 %
126,70 %
126,75 %
126,80 %
126,85 %
126,90 %
126,95 %
127,00 %
127,05 %
127,10 %
127,15 %
127,20 %
127,25 %
127,30 %
127,35 %
127,40 %
127,45 %
127,50 %
127,55 %
127,60 %
127,65 %
127,70 %
127,75 %
127,80 %
127,85 %
127,90 %
127,95 %
128,00 %
128,05 %
128,10 %
128,15 %
128,20 %
128,25 %
128,30 %
128,35 %
128,40 %
128,45 %
128,50 %
128,55 %
128,60 %
128,65 %
128,70 %
128,75 %
128,80 %
128,85 %
128,90 %
128,95 %
129,00 %
129,05 %
129,10 %
129,15 %
129,20 %
129,25 %
129,30 %
129,35 %
129,40 %
129,45 %
129,50 %
129,55 %
129,60 %
129,65 %
129,70 %
129,75 %
129,80 %
129,85 %
129,90 %
129,95 %
130,00 %
130,05 %
130,10 %
130,15 %
130,20 %
130,25 %
130,30 %
130,35 %
130,40 %
130,45 %
130,50 %
130,55 %
130,60 %
130,65 %
130,70 %
130,75 %
130,80 %
130,85 %
130,90 %
130,95 %
131,00 %
131,05 %

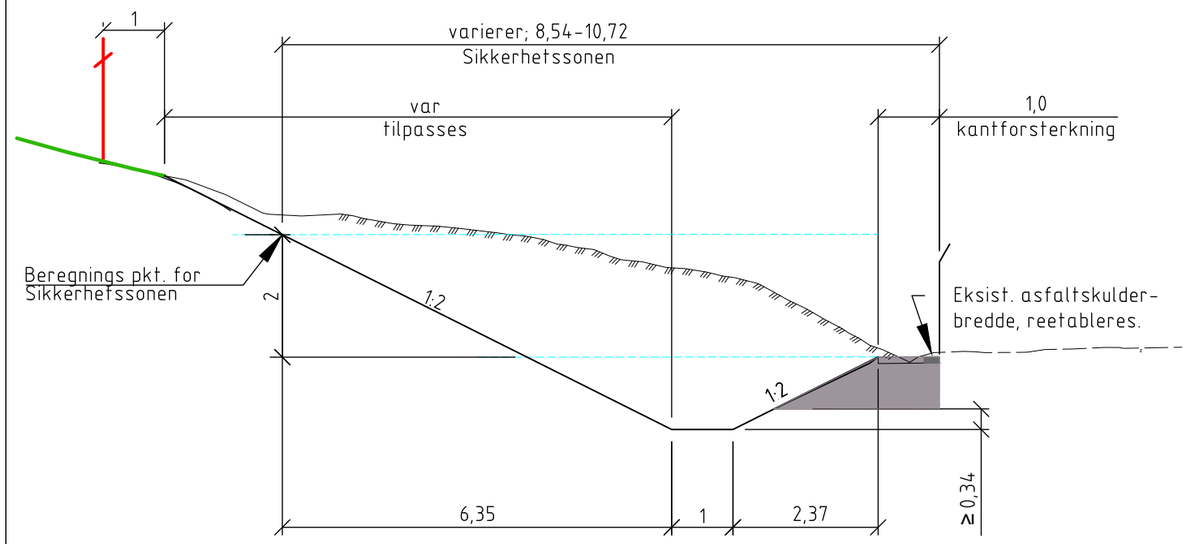
Normalprofil kantforsterkning vedlikeholdstiltak.
Fyllingsskråning

M=1:50



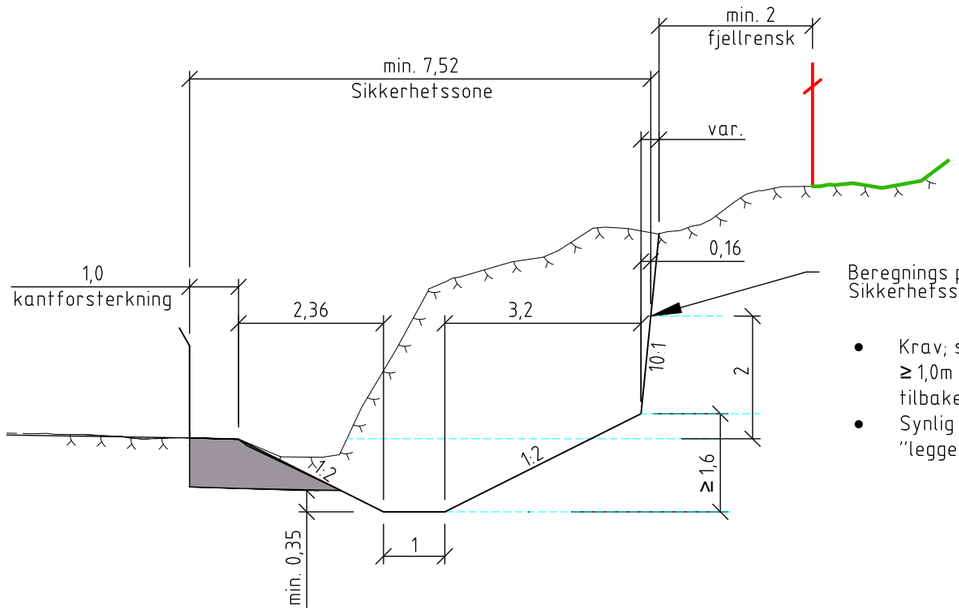
Normalprofil kantforsterkning vedlikeholdstiltak.
Løsmasseskjæring

M=1:50



Bergskjæring, m/tilbakefylling, åpen drenering.

M=1:50

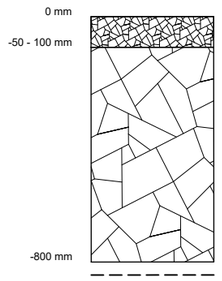


Beregnings pkt. for Sikkerhetssonen

- Krav; synlig berg ≥ 1,0m over tilbakefylling.
- Synlig berg<1,0m, "legges ned"

Kantforsterkning

Hovedveg, basert på erfaring fra tilsvarende prosjekter
Målestokk 1:10
Mål i millimeter



Avrettet med Ak, eventuelt 0-32mm Gja.
50-100mm.
Legges ut lagvis ? 50 mm.
Det skal vannes og komprimeres mellom hver legging.

Forsterkningslag, kult 20/120 mm.
D_{maks}= 2/3 av lagtykkelse
Tykkelse 700 mm

Fiberduk, k. 4

Tegnforklaring

- Grense for grunnerverv
- Eksisterende vegrekkverk, videreføres
- Eksisterende kjørebanekant
- Eksisterende terreng

Sikkerhetssonen økes med 2m, 50m før og etter krappe kurver, dvs R<300m

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860
Fv. 381 utbedring Seppoveien/Evenrødveien
Oppgradering Veum - Solli
Normalprofil og overbygning

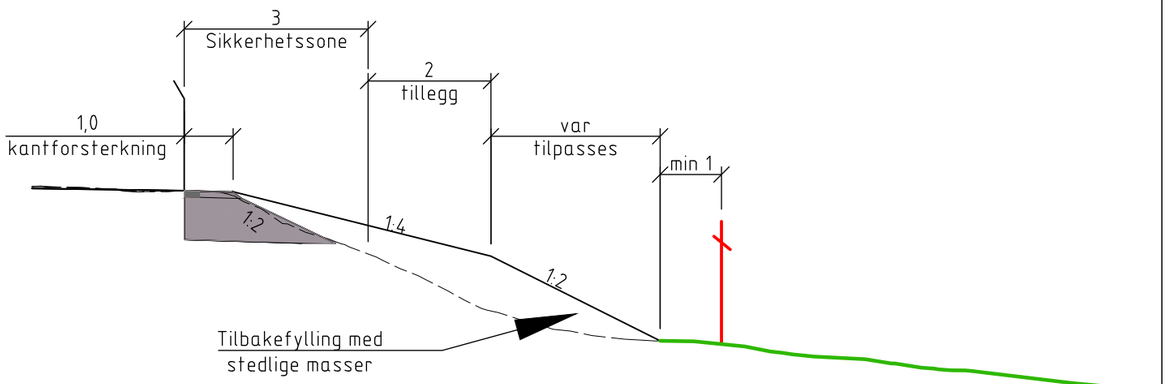
Detaljreguleringsplan

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	som vist
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	F001

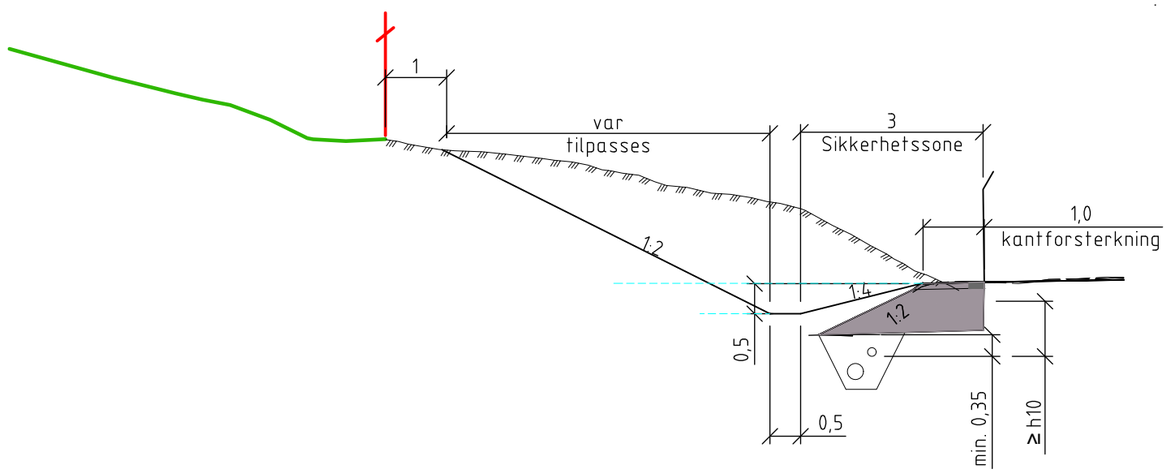
Normalprofil, kantforsterkning vedlikeholdstiltak.
Fyllingsskråning, 50km/t

M=1:50



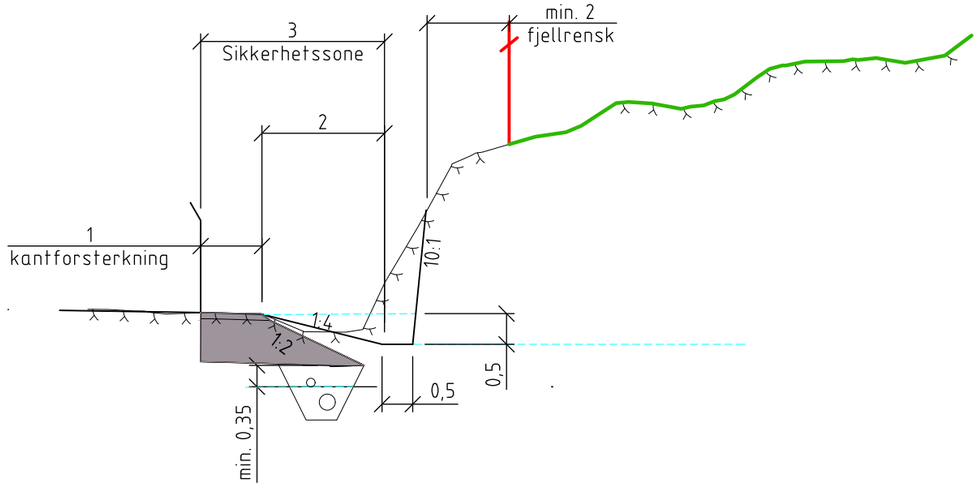
Normalprofil, kantforsterkning vedlikeholdstiltak.
Jordskjæring, 50km/t

M=1:50



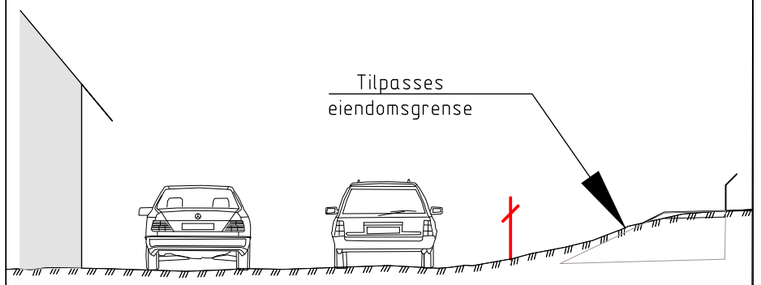
Normalprofil, kantforsterkning, vedlikeholdstiltak
Bergskjæring, lukket drenering, 50km/t

M=1:50



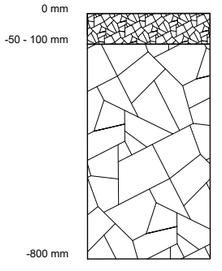
Avvik fra normalprofil, ved Seppoveien 5
Fyllingsskråning, 50km/t

M=1:50



Kantforsterkning

Hovedveg, basert på erfaring fra tilsvarende prosjekter
Målestokk 1:10
Mål i millimeter



Avrettet med Ak, eventuelt 0-32mm Gja.
50-100mm.
Legges ut lagvis ? 50 mm.
Det skal vannes og komprimeres mellom hver legging.

Forsterkningslag, kult 20/120 mm.
D_{maks}= 2/3 av lagtykkelse
Tykkelse 700 mm

Fiberduk, k. 4

Tegnforklaring

- Grense for grunnerverv
- Eksisterende vegrekkverk, videreføres
- Eksisterende kjørebanekant
- Eksisterende terreng

Sikkerhetssonen økes med 2m, 50m før og etter krappe kurver, dvs R<300m

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Seppoveien/Evenrødveien
Oppgradering Veum - Solli
Normalprofil og overbygning

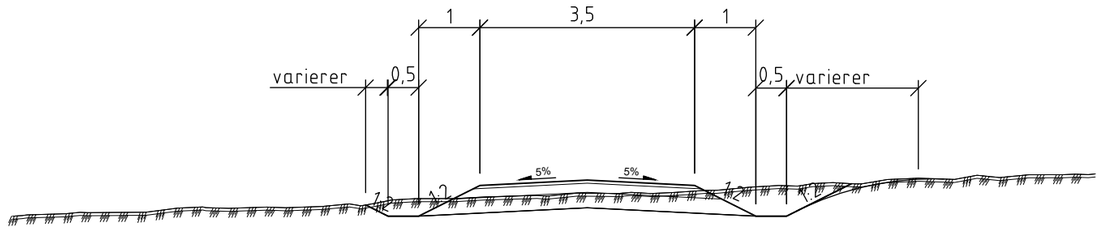
Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	som vist
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	F002

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			

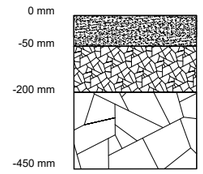
Normalprofil, grusvei
åpen drenering.

M=1:50



Grusvei

Målestokk 1:10
Mål i millimeter



Grus, 50mm.

Bærelag, 150 mm. Gk 0/22 eller Fk 0/32.

Forsterkningslag, kult 20/120 mm. D_{maks}= 2/3 av lagtykkelse 250 mm.

Evt. Fiberduk, kl. 4

T3. Antatt grus, sand, morene.

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Seppoveien/Evenrødveien

Oppgradering Veum - Solli

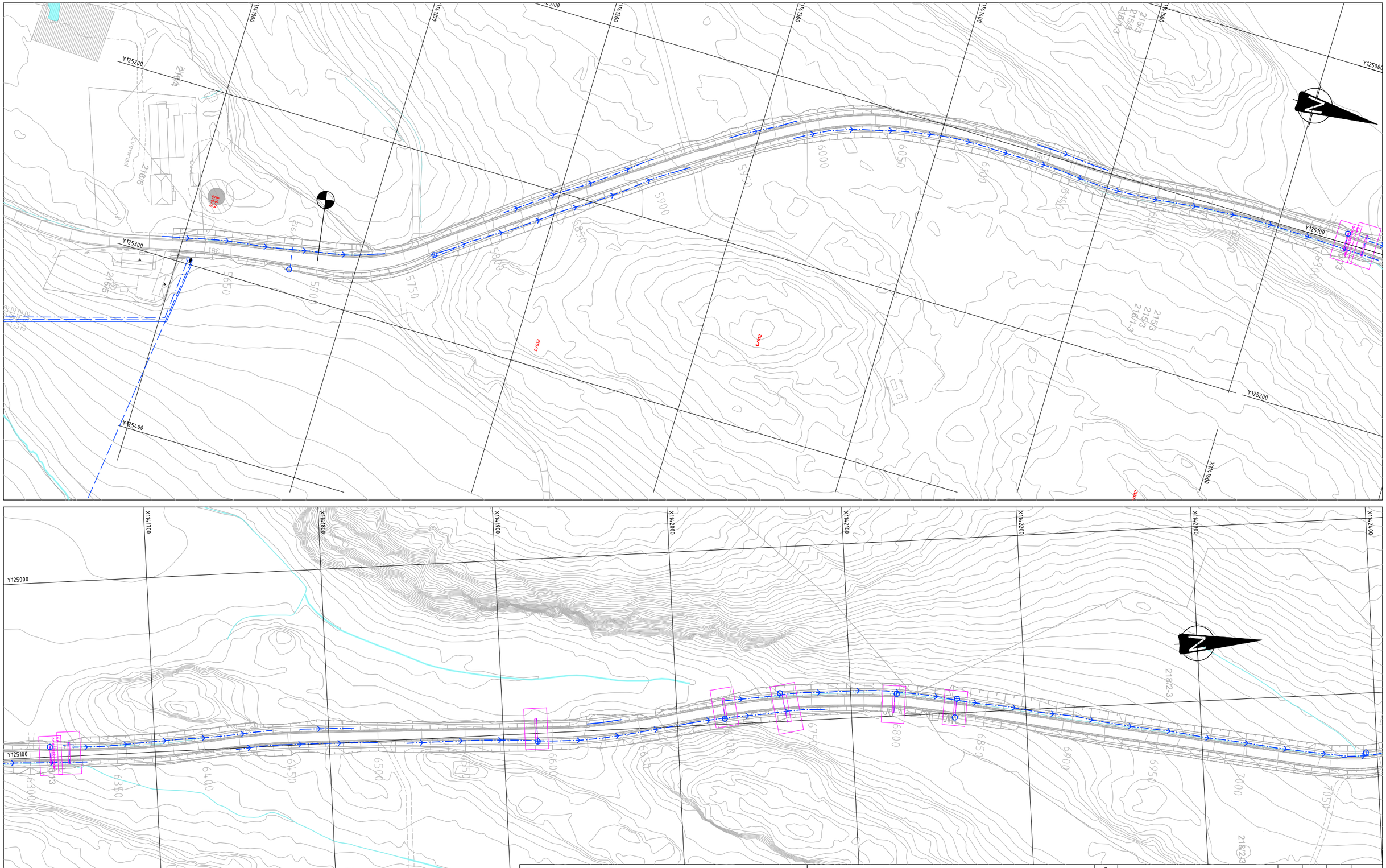
Normalprofil og overbygning

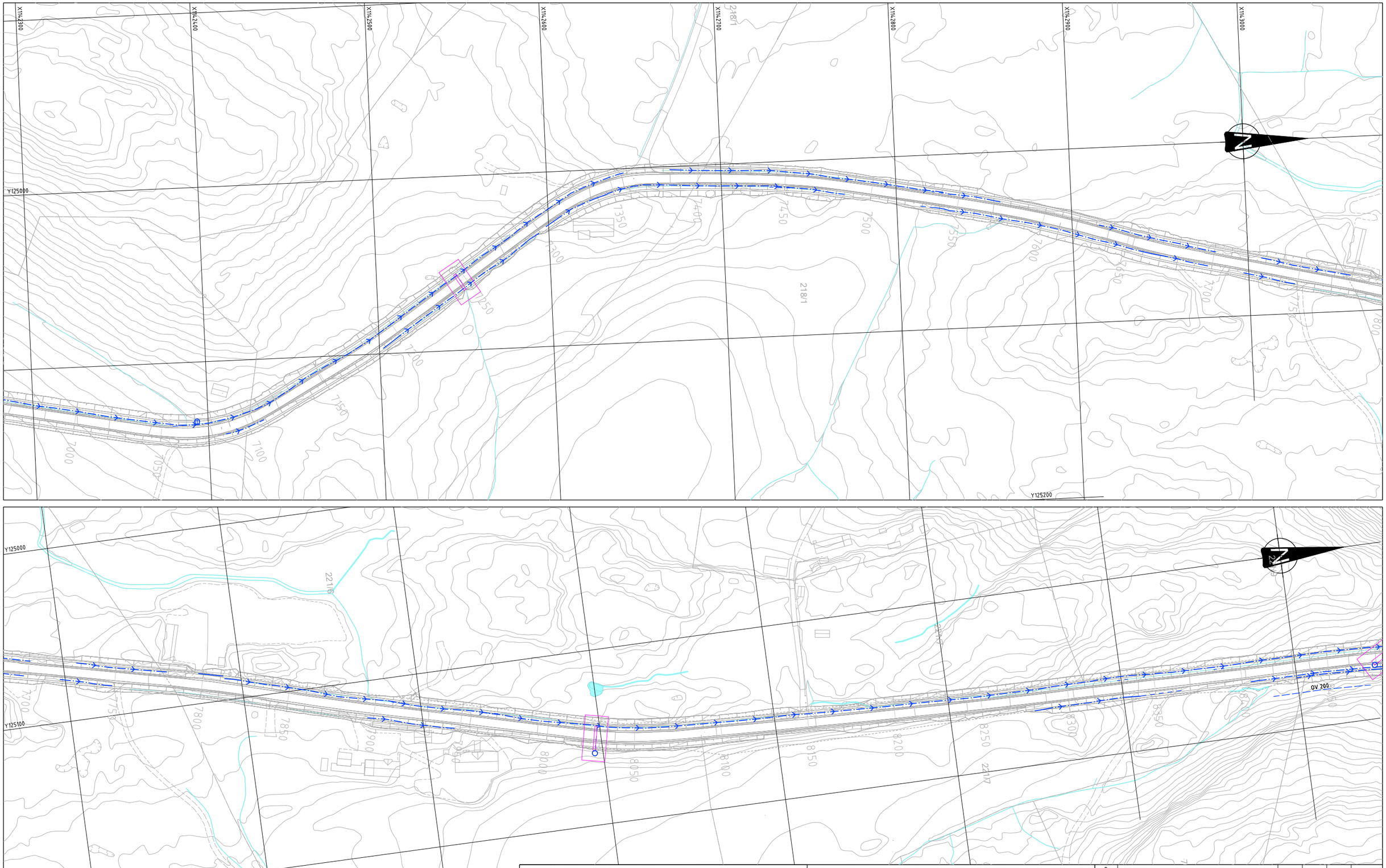
Adkomstvei til Seppoveien 16

Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	som vist
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	F003

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			


Y125200
Y125300
Y125400
Y125000
Y125100
Y125200
X714000
X714100
X714200
X714300
X714400
X714500
X714600
X714700
X714800
X714900
X715000
X715100
X715200
X715300
X715400
X715500
X715600
X715700
X715800
X715900
X716000
2166
2165
2153
2161-3
2182-3
5550
5750
5900
6000
6050
6150
6250
6300
6350
6400
6450
6550
6600
6750
6800
6850
6900
6950
7000
7050
Eldrift
Elkraft
Elkraft
Elkraft



Tegnforklaring G-tema

Eksisterende fra NVDB/vegkart.no

- "78_lukket rørgrøft" (Drensledning?)
- OV 200 "77_rørledning" (Overvannsledning?)
- "79_stikkrenne_kulvert" (Stikkrenne)
- "80_grøft_åpen" (Åpen grøft/terrenggrøft)
- "83_kum" (Standard kum, kuppelrist)
- "83_kum" (Standard kum, flatt lokk)
- "83_kum" (Hjelpesluk, slukrist i gateplan)

Jordbruksdrenering, ingen informasjon

Tegnforklaring H-tema

Eksisterende kommunalt og privat va-nett

- SP 250 Spillvannsledning
- Pumpeledning spillvann
- OV 200 Overvannsledning
- VL 160 Vannledning
- Kum
- Brannventil

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - m3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

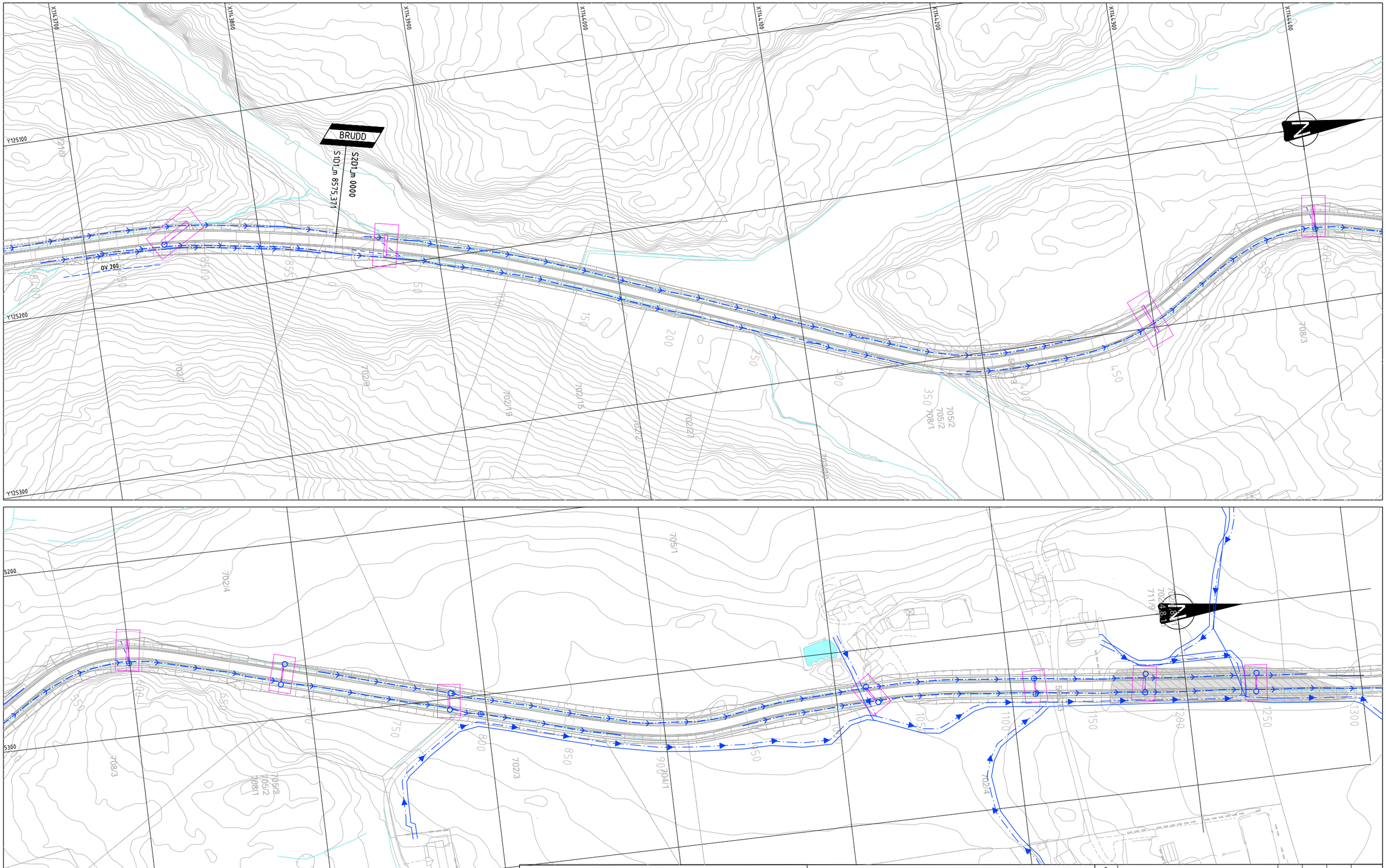
Plan

eksisterende kummer og ledninger

Detaljreguleringsplan

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			

Tegningsnummer / revisjonsbokstav: GH002



Tegnforklaring G-tema

Eksisterende fra NVDB/vegkart.no

- "78_lukket rørgrøft" (Drensledning?)
- OV 200 "77_rørledning" (Overvannsledning?)
- "79_stikkrenne_kulvert" (Stikkrenne)
- "80_grøft_åpen" (Åpen grøft/terrenggrøft)
- "83_kum" (Standard kum, kuppelrist)
- "83_kum" (Standard kum, flatt lokk)
- "83_kum" (Hjelpesluk, slukrist i gateplan)

Jordbruksdrenering, ingen informasjon

Tegnforklaring H-tema

Eksisterende kommunalt og privat va-nett

- SP 250 Spillvannsledning
- Pumpeledning spillvann
- OV 200 Overvannsledning
- VL 160 Vannledning
- Kum
- Brannventil

B					
A					
Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - m3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

Plan

eksisterende kummer og ledninger

Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	GH003

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



Tegnforklaring G-tema

Eksisterende fra NVDB/vegkart.no

- "78_lukket rørgrøft" (Drensledning?)
- OV 200 "77_rørledning" (Overvannsledning?)
- "79_stikkrenne_kulvert" (Stikkrenne)
- "80_grøft_åpen" (Åpen grøft/terrenggrøft)
- "83_kum" (Standard kum, kuppelrist)
- "83_kum" (Standard kum, flatt lokk)
- "83_kum" (Hjelpesluk, slukrist i gateplan)

Jordbruksdrenering, ingen informasjon

Tegnforklaring H-tema

Eksisterende kommunalt og privat va-nett

- SP 250 Spillvannsledning
- Pumpeledning spillvann
- OV 200 Overvannsledning
- VL 160 Vannledning
- Kum
- Brannventil

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - m3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

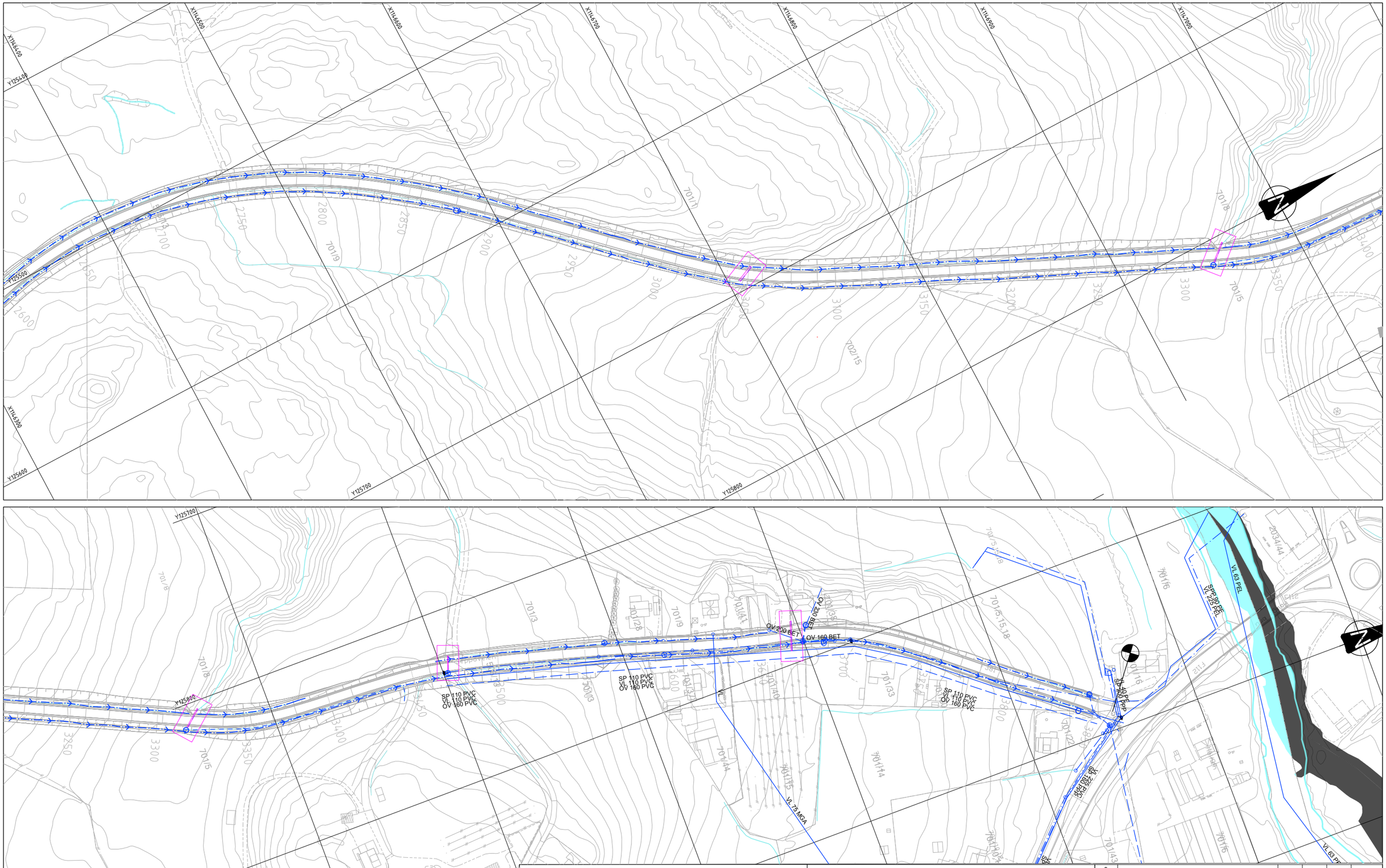
Plan

eksisterende kummer og ledninger

Detaljreguleringsplan

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			

Tegningsnummer / revisjonsbokstav: GH004



Tegnforklaring G-tema

Eksisterende fra NVDB/vegkart.no

- "78_lukket rørgrøft" (Drensledning?)
- OV 200 "77_rørledning" (Overvannsledning?)
- "79_stikkrenne_kulvert" (Stikkrenne)
- "80_grøft_åpen" (Åpen grøft/terrenggrøft)
- "83_kum" (Standard kum, kuppelrist)
- "83_kum" (Standard kum, flatt lokk)
- "83_kum" (Hjelpesluk, slukrist i gateplan)

Jordbruksdrenering, ingen informasjon

Tegnforklaring H-tema

Eksisterende kommunalt og privat va-nett

- SP 250 — Spillvannsledning
- Pumpeledning spillvann
- OV 200 — Overvannsledning
- VL 160 — Vannledning
- Kum
- Brannventil

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - m3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

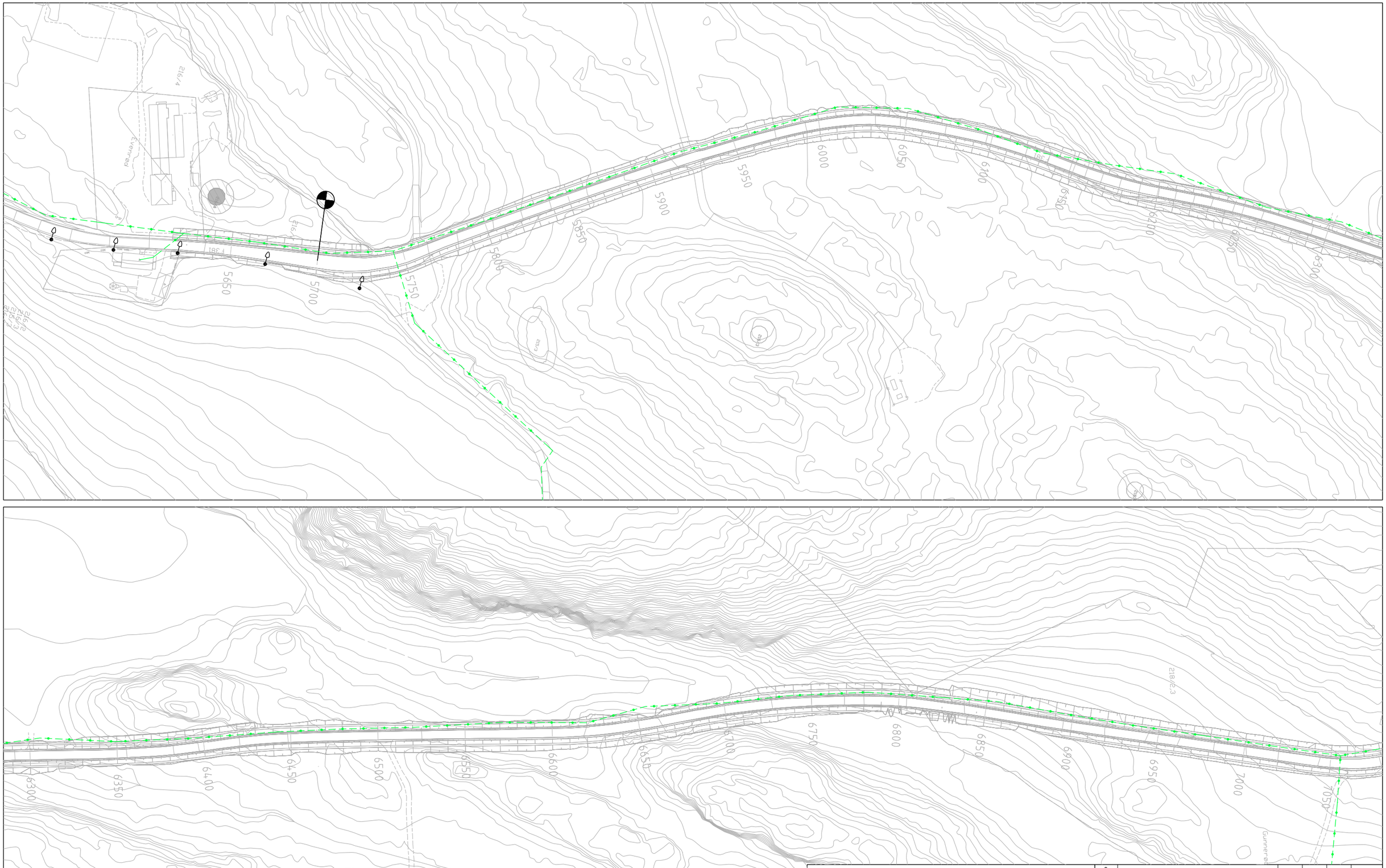
Plan

eksisterende kummer og ledninger

Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	GH005

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



Tegnforklaring I-tegn

Eksisterende

- Lavspent jord
- Høyspent luft
- Lavspent luft
- Veglysmast ensidig
- Tele jord
- Tele luft
- Trekkerør
- NettstasjonKiosk

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - m3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

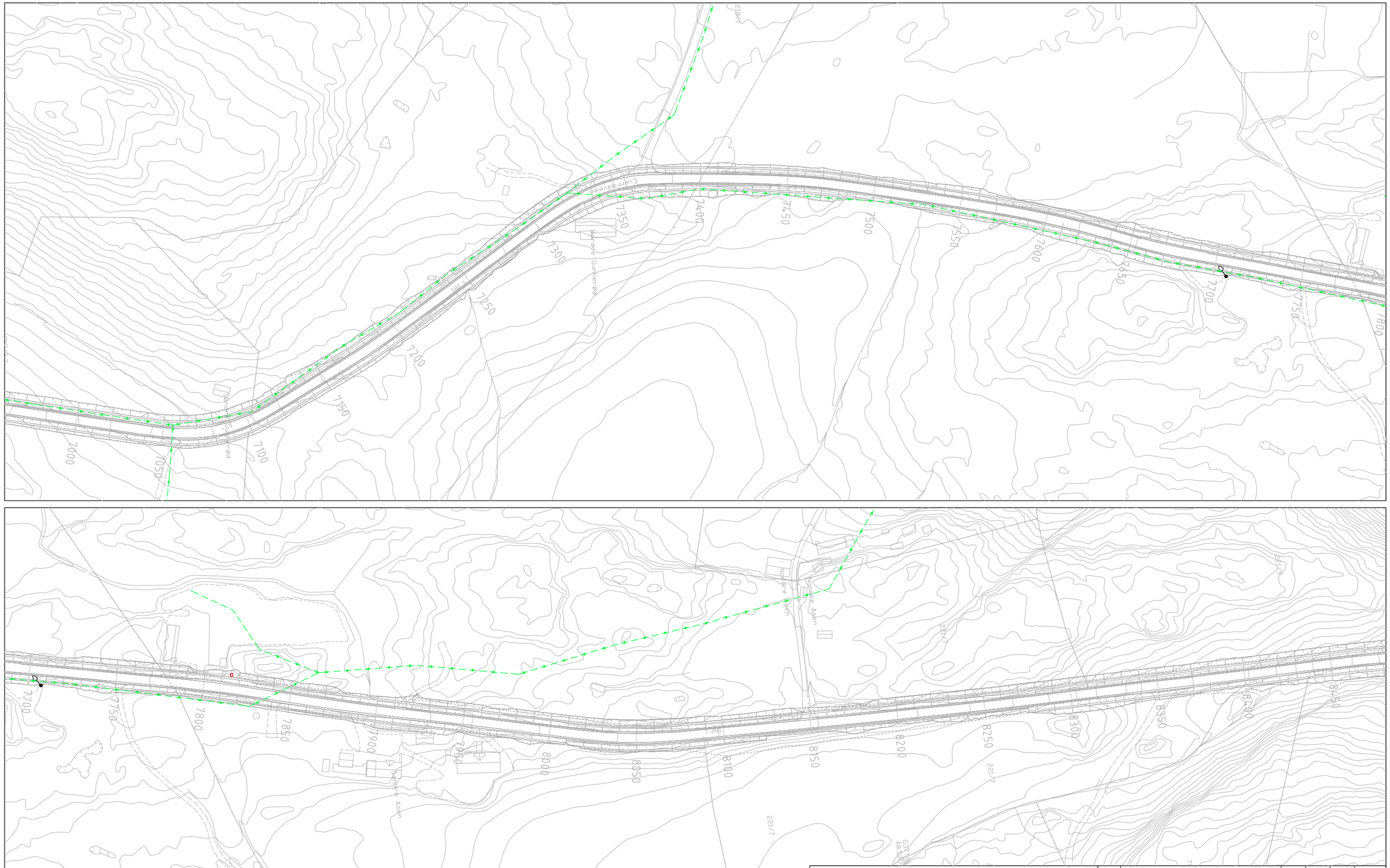
Plan

eksisterende kabler og linjer

Detaljreguleringsplan

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	IN001



Tegnforklaring I-tegn

Eksisterende

- Lavspent jord
- Høyspent luft
- Lavspent luft
- Veglysmast ensidig
- Tele jord
- Tele luft
- Trekkerør
- NettstasjonKiosk

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - m3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

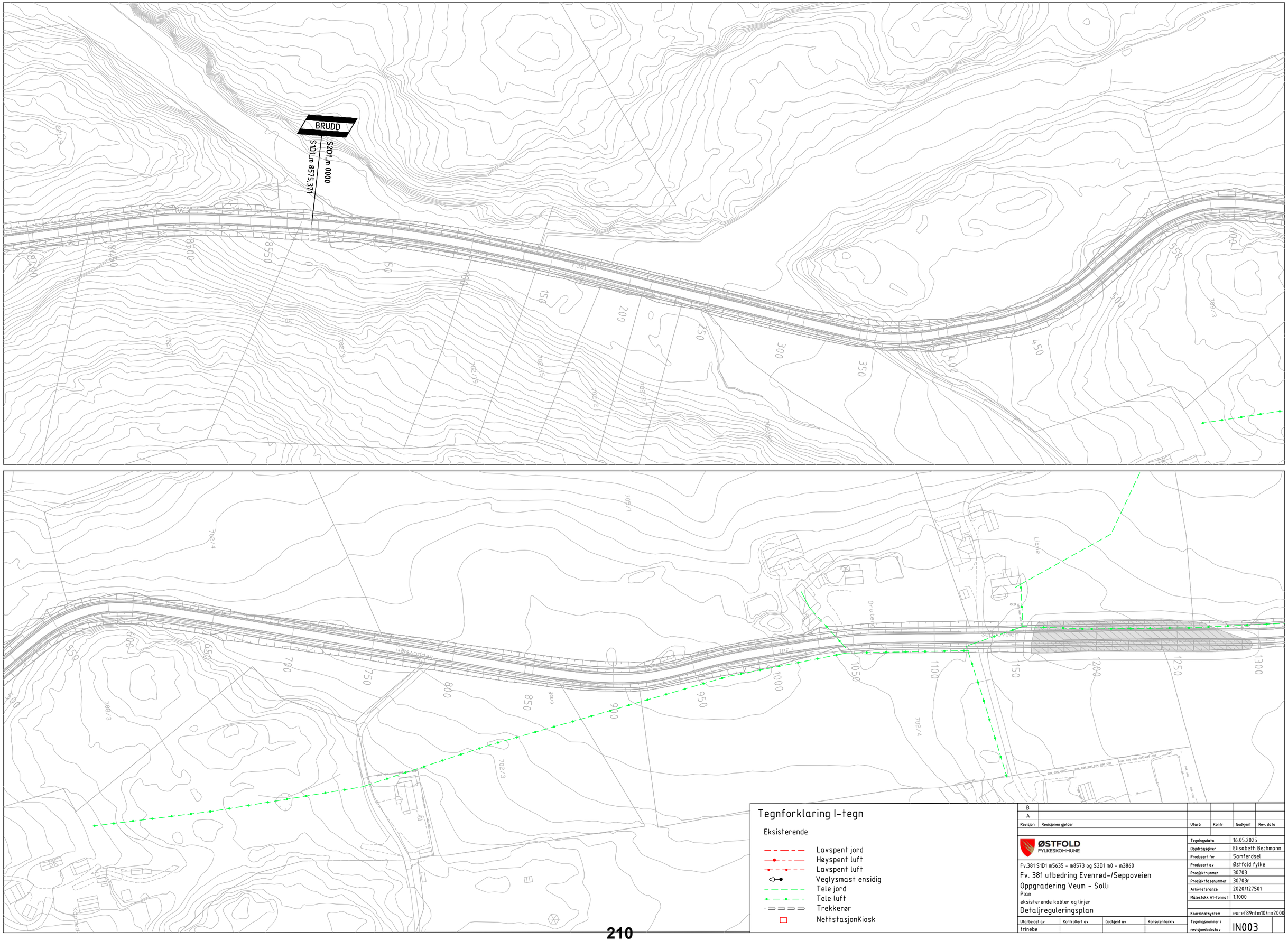
Plan

eksisterende kabler og linjer

Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	IN002

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - m3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

Plan

eksisterende kabler og linjer

Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	IN003

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			

Tegnforklaring I-tegn

Eksisterende

- Lavspent jord
- Høyspent luft
- Lavspent luft
- Veglysmast ensidig
- Tele jord
- Tele luft
- Trekkerør
- NettstasjonKiosk

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - m3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

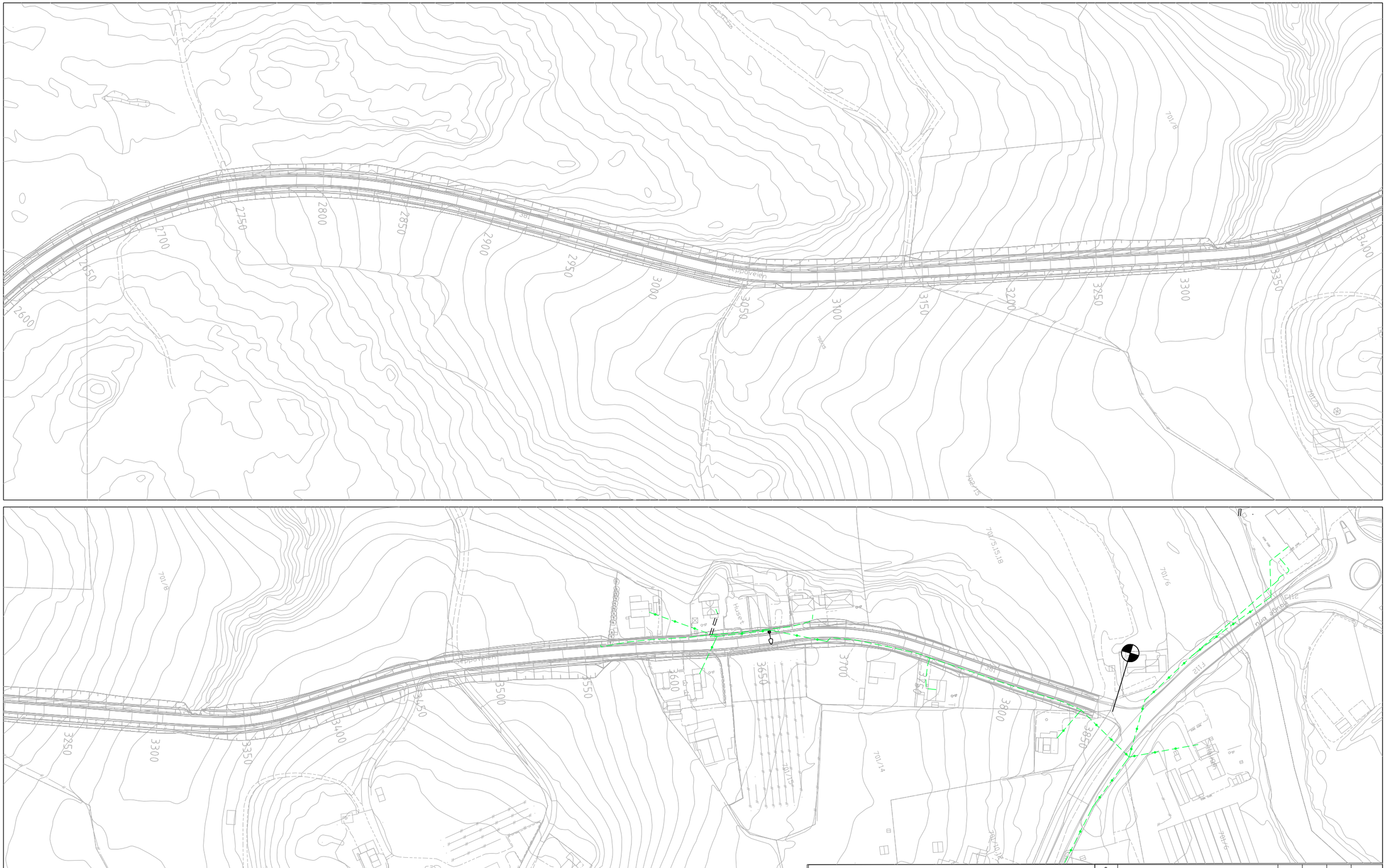
Plan

eksisterende kabler og linjer

Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	IN004

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



Tegnforklaring I-tegn

Eksisterende

- Lavspent jord
- Høyspent luft
- Lavspent luft
- Veglysmast ensidig
- Tele jord
- Tele luft
- Trekkerør
- NettstasjonKiosk

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - m3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

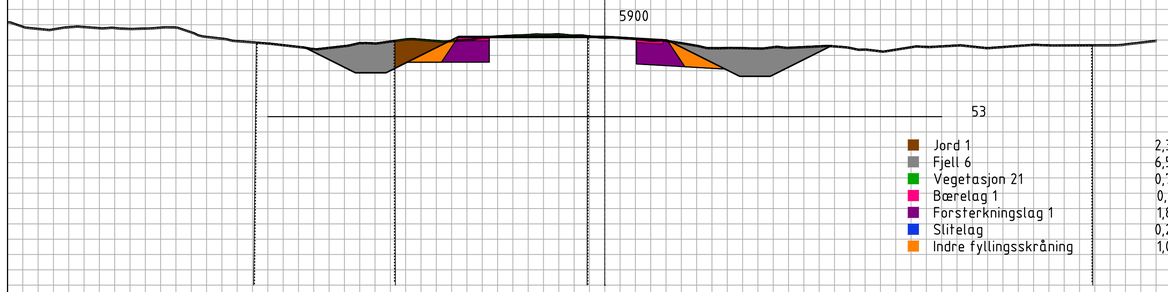
Plan

eksisterende kabler og linjer

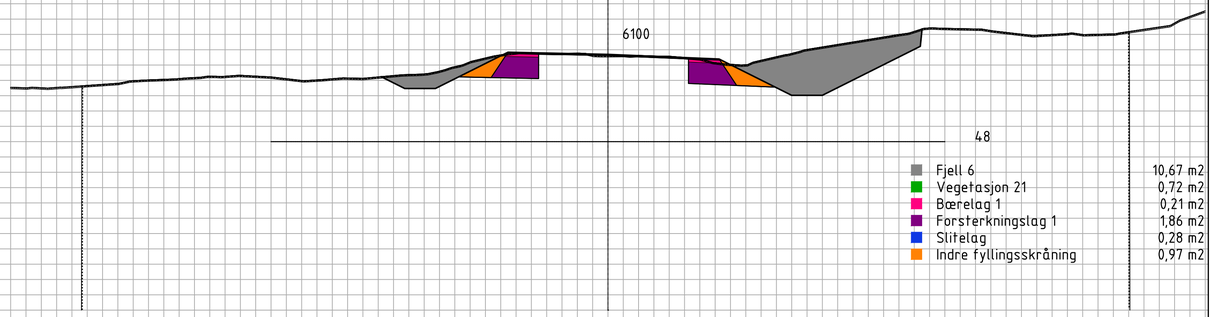
Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	IN005

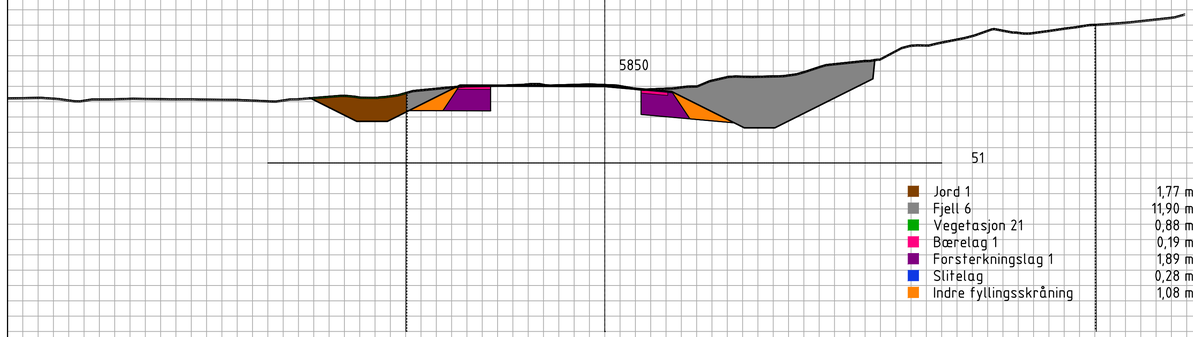
Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



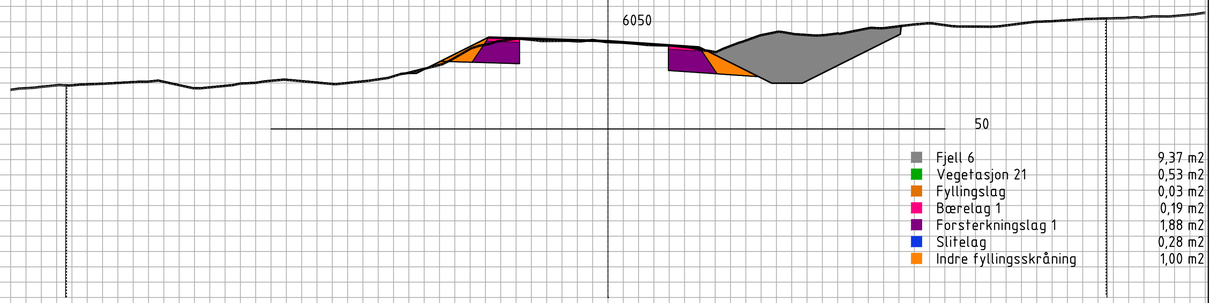
Jord 1	2,36 m2
Fjell 6	6,59 m2
Vegetasjon 21	0,78 m2
Bærelag 1	0,19 m2
Forsterkningslag 1	1,89 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,02 m2



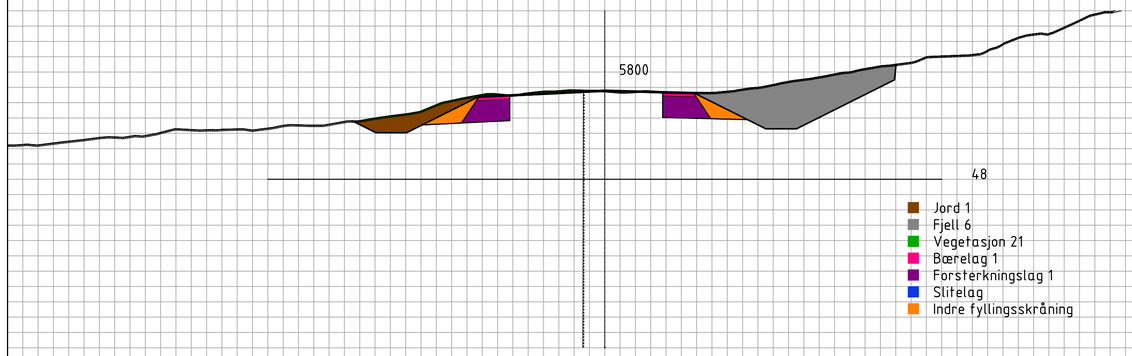
Fjell 6	10,67 m2
Vegetasjon 21	0,72 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,86 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	0,97 m2



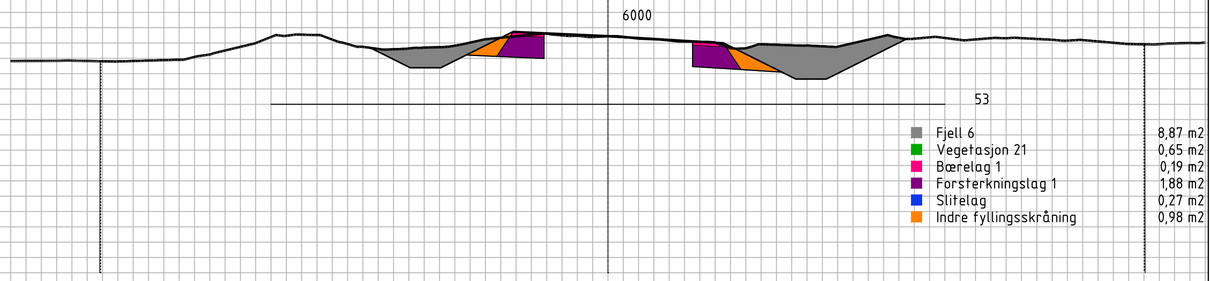
Jord 1	1,77 m2
Fjell 6	11,90 m2
Vegetasjon 21	0,88 m2
Bærelag 1	0,19 m2
Forsterkningslag 1	1,89 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,08 m2



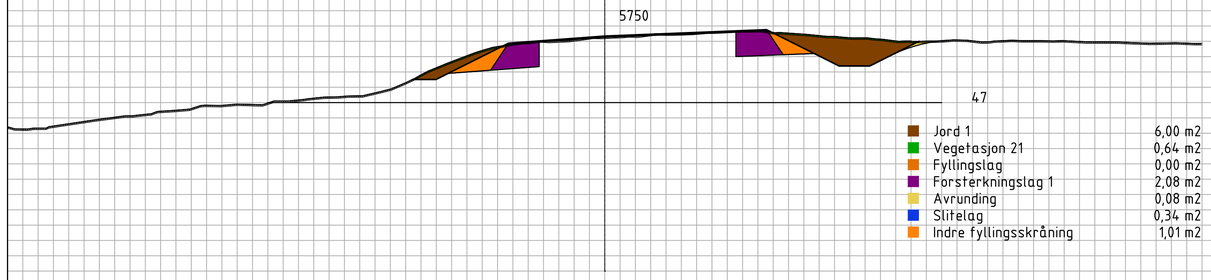
Fjell 6	9,37 m2
Vegetasjon 21	0,53 m2
Fyllingslag	0,03 m2
Bærelag 1	0,19 m2
Forsterkningslag 1	1,88 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,00 m2



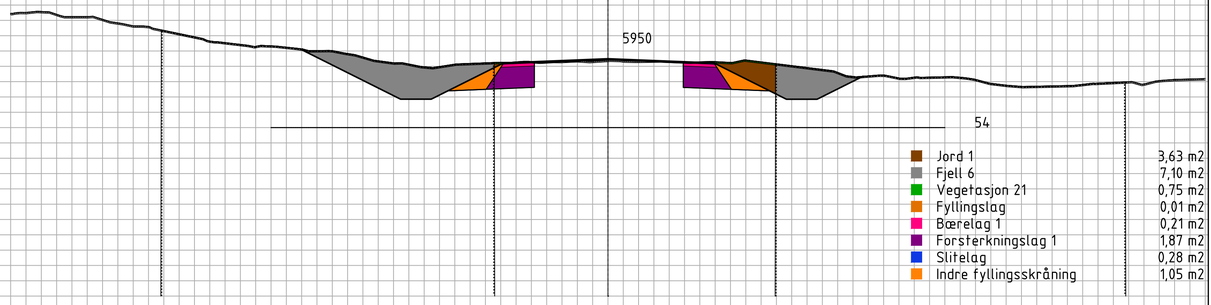
Jord 1	3,10 m2
Fjell 6	8,15 m2
Vegetasjon 21	0,80 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,87 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,04 m2



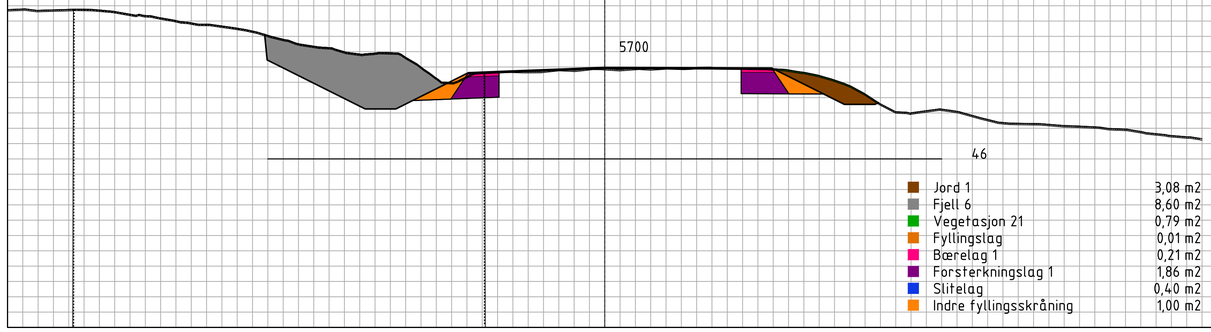
Fjell 6	8,87 m2
Vegetasjon 21	0,65 m2
Bærelag 1	0,19 m2
Forsterkningslag 1	1,88 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	0,98 m2



Jord 1	6,00 m2
Vegetasjon 21	0,64 m2
Fyllingslag	0,00 m2
Forsterkningslag 1	2,08 m2
Avrunding	0,08 m2
Slitelag	0,34 m2
Indre fyllingsskråning	1,01 m2



Jord 1	3,63 m2
Fjell 6	7,10 m2
Vegetasjon 21	0,75 m2
Fyllingslag	0,01 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,87 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,05 m2



Jord 1	3,08 m2
Fjell 6	8,60 m2
Vegetasjon 21	0,79 m2
Fyllingslag	0,01 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,86 m2
Slitelag	0,40 m2
Indre fyllingsskråning	1,00 m2

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

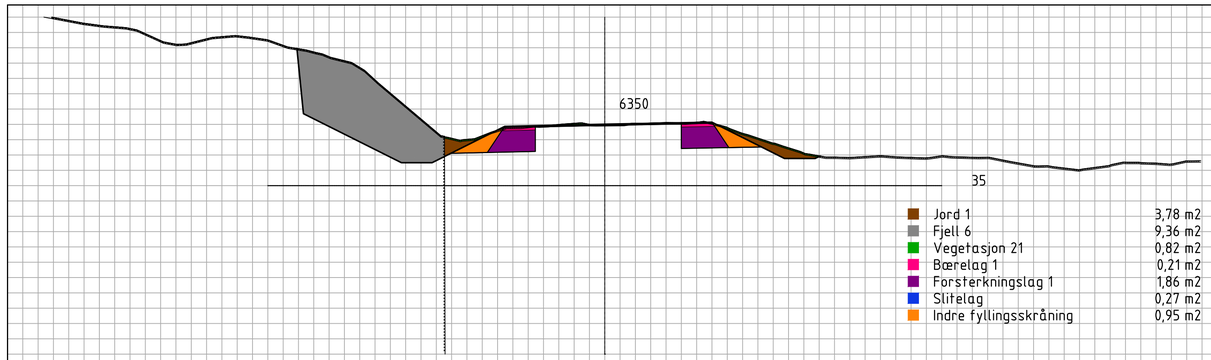
Tverrprofiler

veimodell: 11000

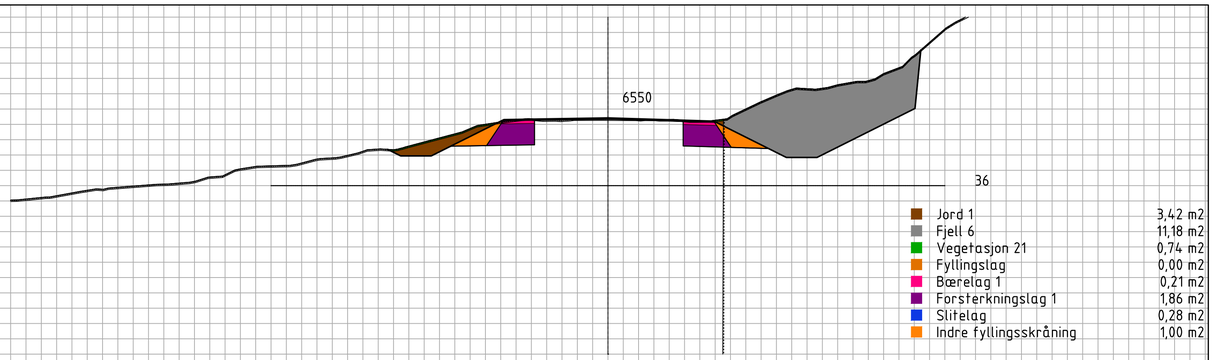
Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:100
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	U001

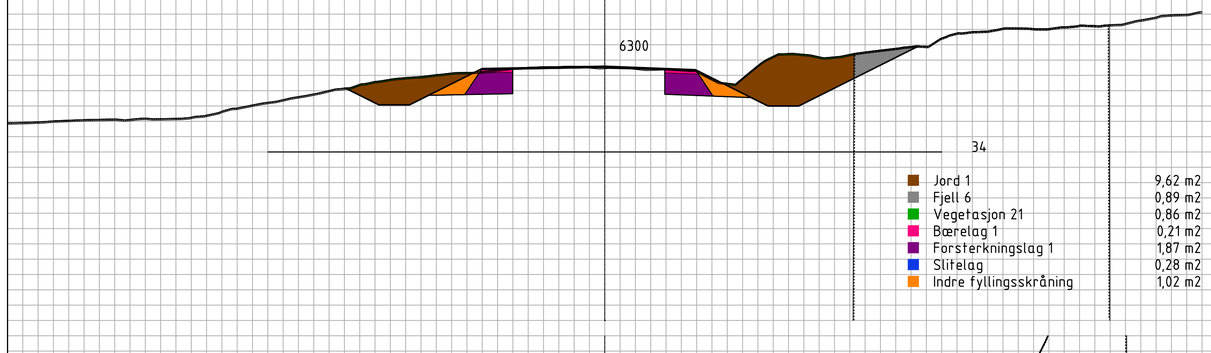
Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



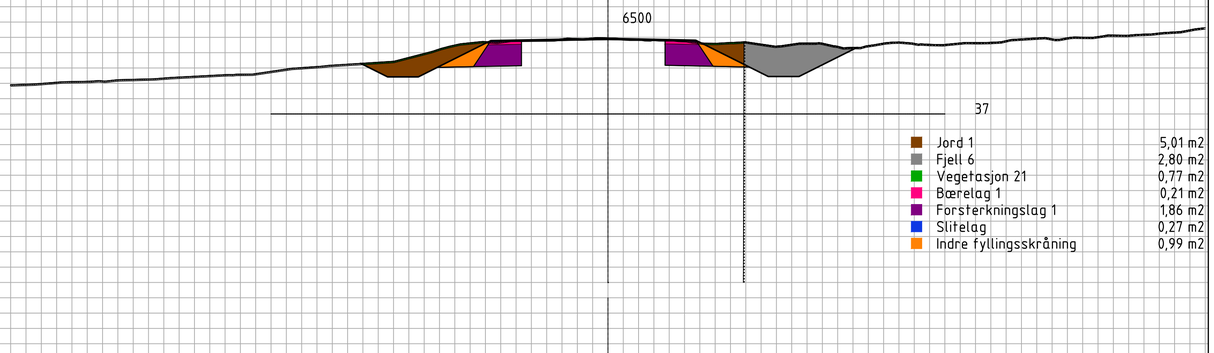
Jord 1	3,78 m2
Fjell 6	9,36 m2
Vegetasjon 21	0,82 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,86 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	0,95 m2



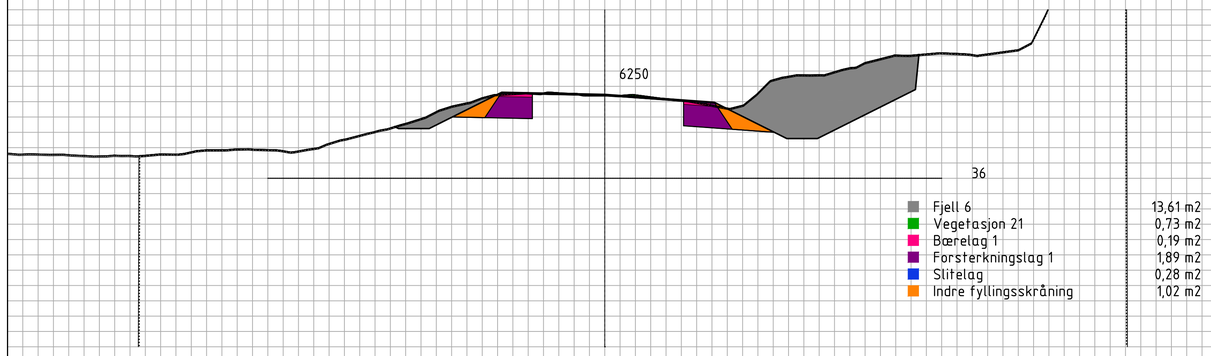
Jord 1	3,42 m2
Fjell 6	11,18 m2
Vegetasjon 21	0,74 m2
Fyllingslag	0,00 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,86 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,00 m2



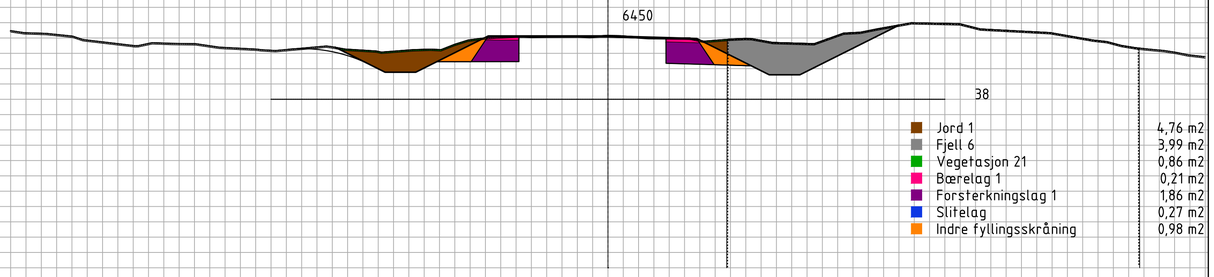
Jord 1	9,62 m2
Fjell 6	0,89 m2
Vegetasjon 21	0,86 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,87 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,02 m2



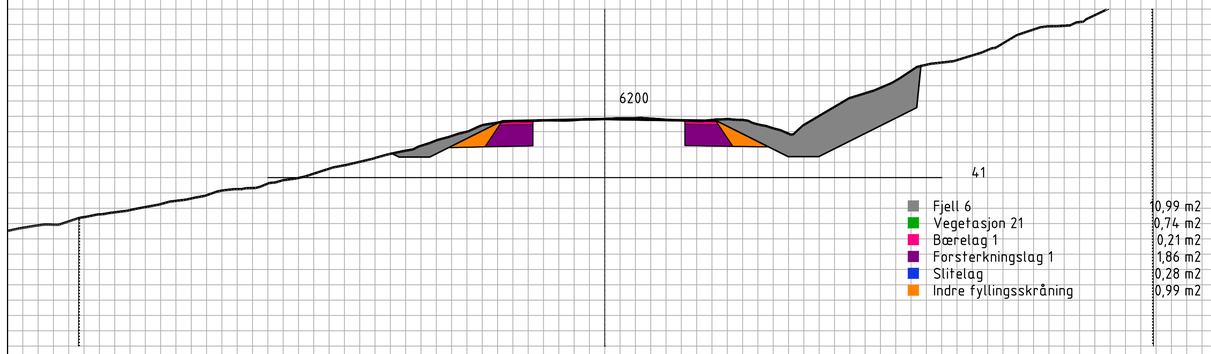
Jord 1	5,01 m2
Fjell 6	2,80 m2
Vegetasjon 21	0,77 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,86 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	0,99 m2



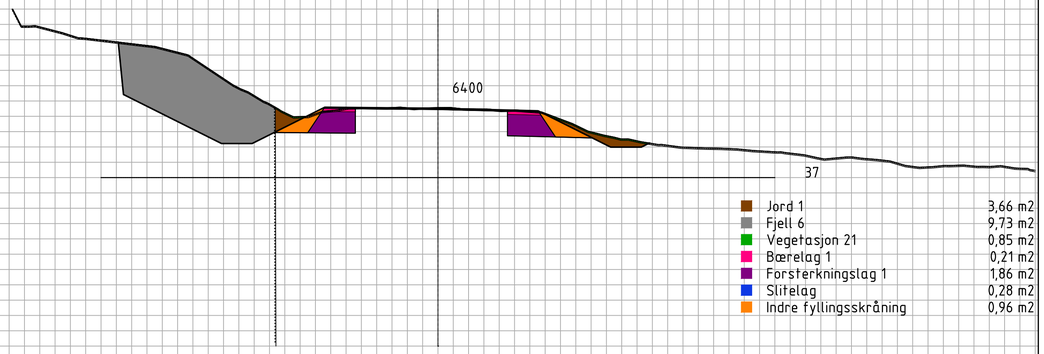
Fjell 6	13,61 m2
Vegetasjon 21	0,73 m2
Bærelag 1	0,19 m2
Forsterkningslag 1	1,89 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,02 m2



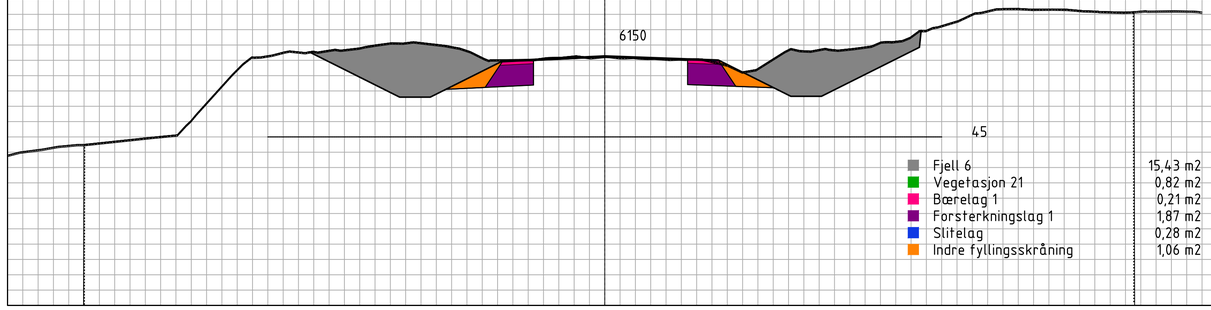
Jord 1	4,76 m2
Fjell 6	3,99 m2
Vegetasjon 21	0,86 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,86 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	0,98 m2



Fjell 6	10,99 m2
Vegetasjon 21	0,74 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,86 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	0,99 m2



Jord 1	3,66 m2
Fjell 6	9,73 m2
Vegetasjon 21	0,85 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,86 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	0,96 m2



Fjell 6	15,43 m2
Vegetasjon 21	0,82 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,87 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,06 m2

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

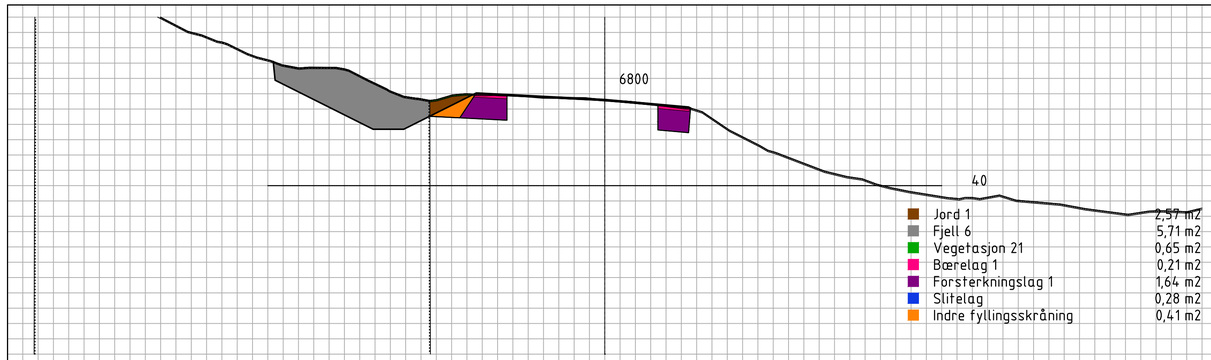
Tverrprofiler

veimodell: 11000

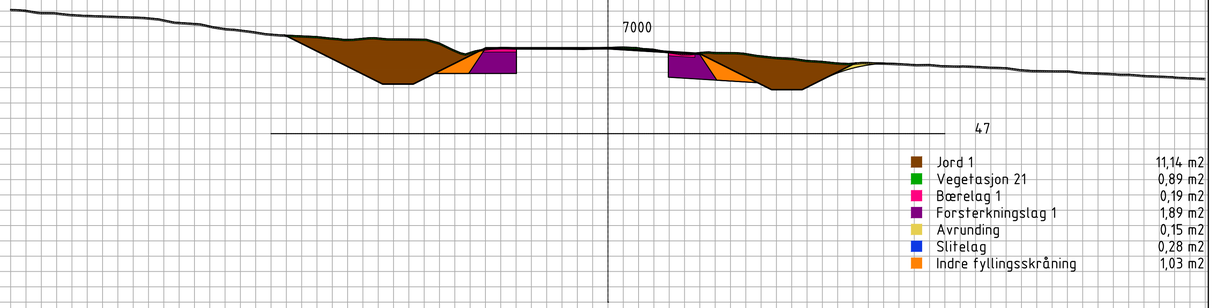
Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:100
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	U002

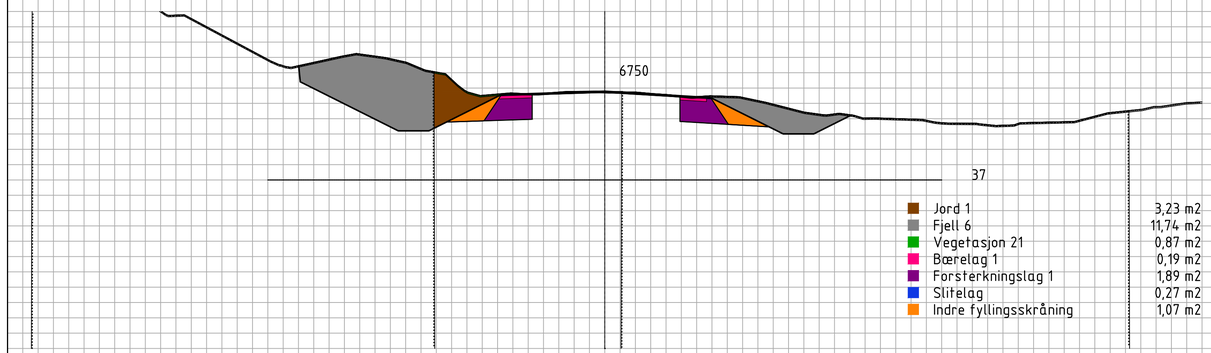
Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



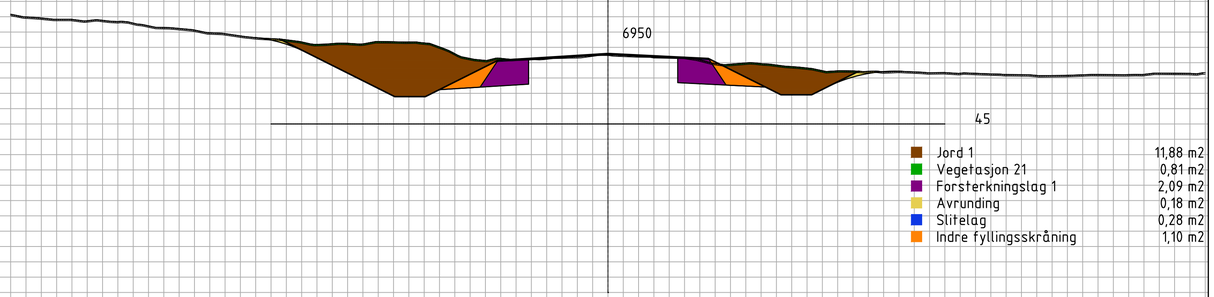
Jord 1	2,57 m2
Fjell 6	5,71 m2
Vegetasjon 21	0,65 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,64 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	0,41 m2



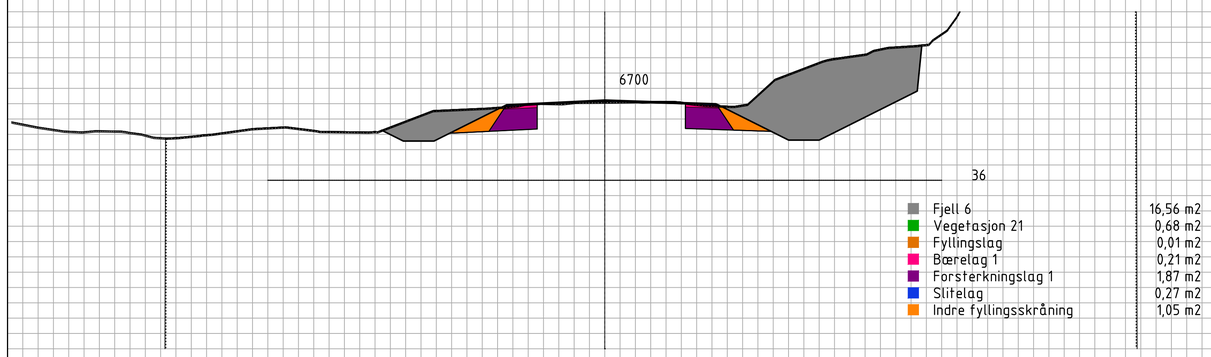
Jord 1	11,14 m2
Vegetasjon 21	0,89 m2
Bærelag 1	0,19 m2
Forsterkningslag 1	1,89 m2
Avrunding	0,15 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,03 m2



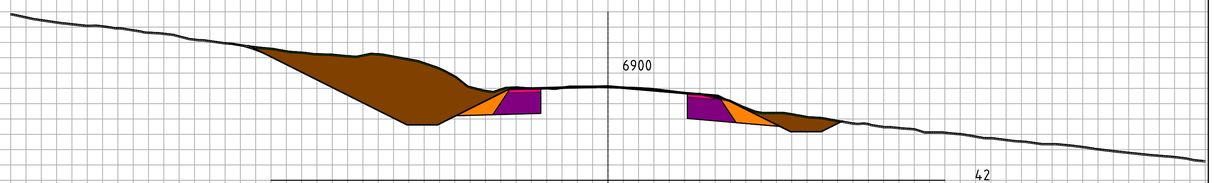
Jord 1	3,23 m2
Fjell 6	11,74 m2
Vegetasjon 21	0,87 m2
Bærelag 1	0,19 m2
Forsterkningslag 1	1,89 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,07 m2



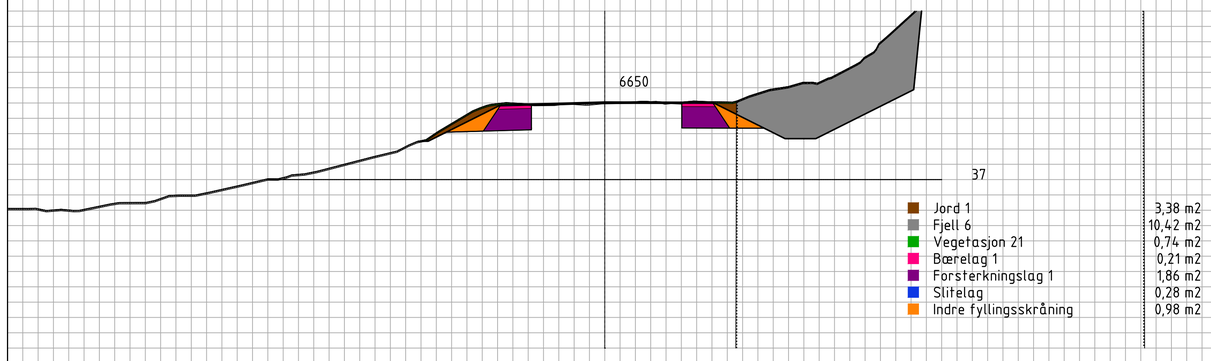
Jord 1	11,88 m2
Vegetasjon 21	0,81 m2
Forsterkningslag 1	2,09 m2
Avrunding	0,18 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,10 m2



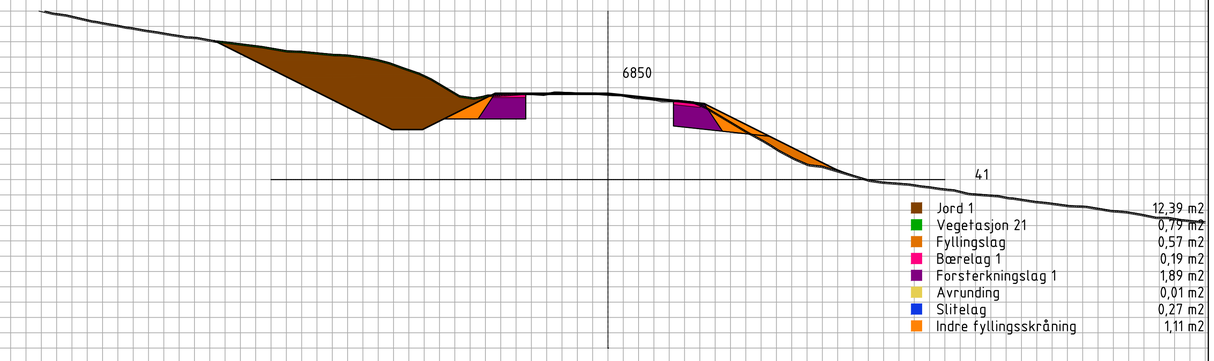
Fjell 6	16,56 m2
Vegetasjon 21	0,68 m2
Fyllingslag	0,01 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,87 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,05 m2



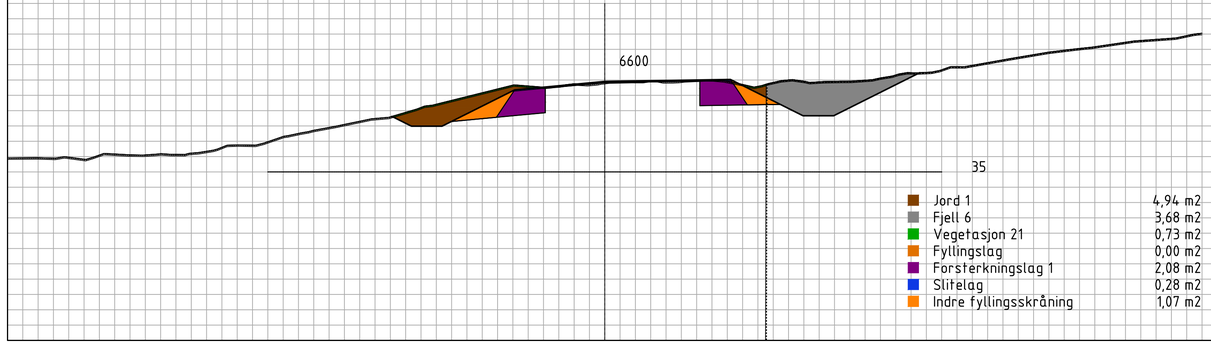
Jord 1	13,10 m2
Vegetasjon 21	0,94 m2
Bærelag 1	0,19 m2
Forsterkningslag 1	1,89 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,11 m2



Jord 1	3,38 m2
Fjell 6	10,42 m2
Vegetasjon 21	0,74 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,86 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	0,98 m2



Jord 1	12,39 m2
Vegetasjon 21	0,79 m2
Fyllingslag	0,57 m2
Bærelag 1	0,19 m2
Forsterkningslag 1	1,89 m2
Avrunding	0,01 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,11 m2



Jord 1	4,94 m2
Fjell 6	3,68 m2
Vegetasjon 21	0,73 m2
Fyllingslag	0,00 m2
Forsterkningslag 1	2,08 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,07 m2

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

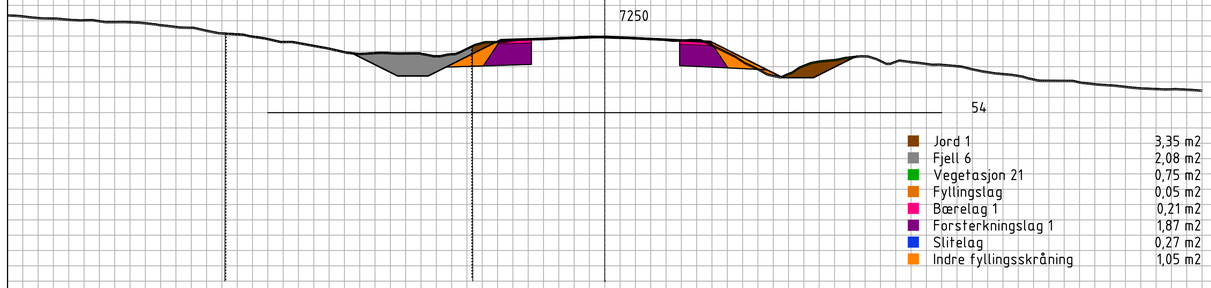
Tverrprofiler

veimodell: 11000

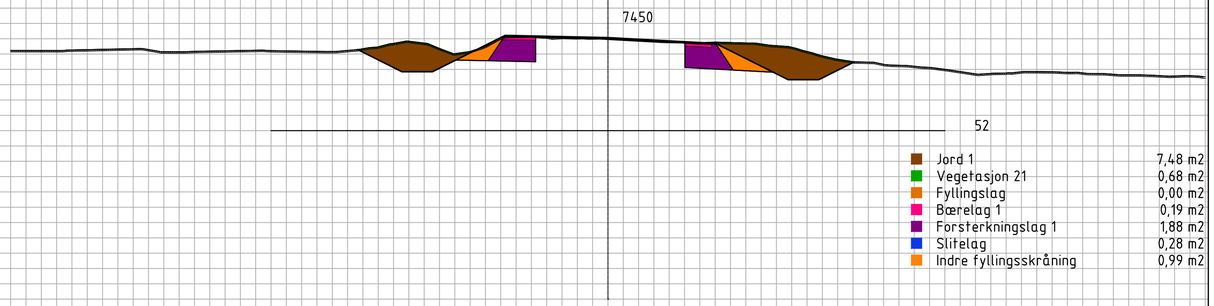
Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:100
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	U003

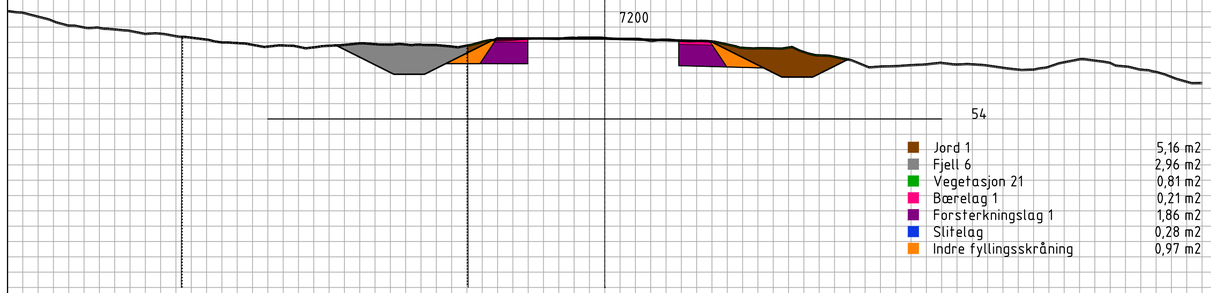
Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



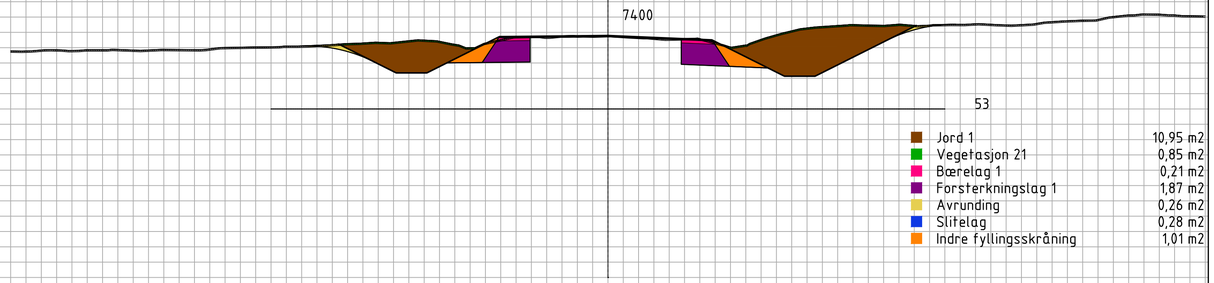
Jord 1	3,35 m2
Fjell 6	2,08 m2
Vegetasjon 21	0,75 m2
Fyllingslag	0,05 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,87 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,05 m2



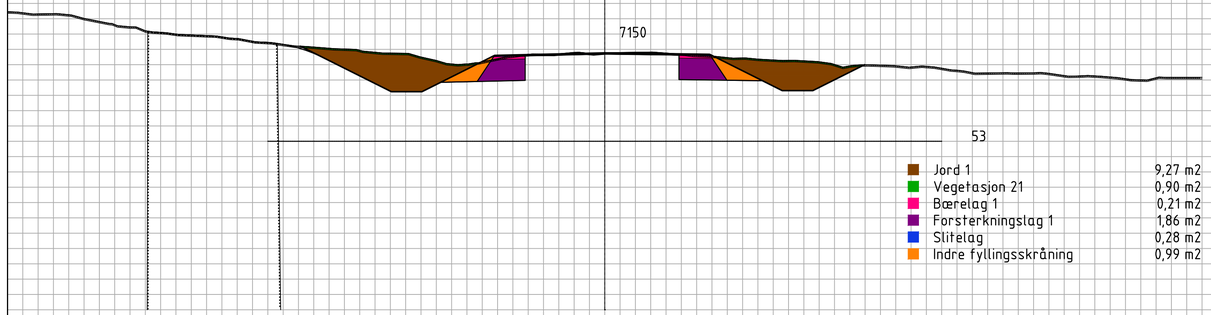
Jord 1	7,48 m2
Vegetasjon 21	0,68 m2
Fyllingslag	0,00 m2
Bærelag 1	0,19 m2
Forsterkningslag 1	1,88 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	0,99 m2



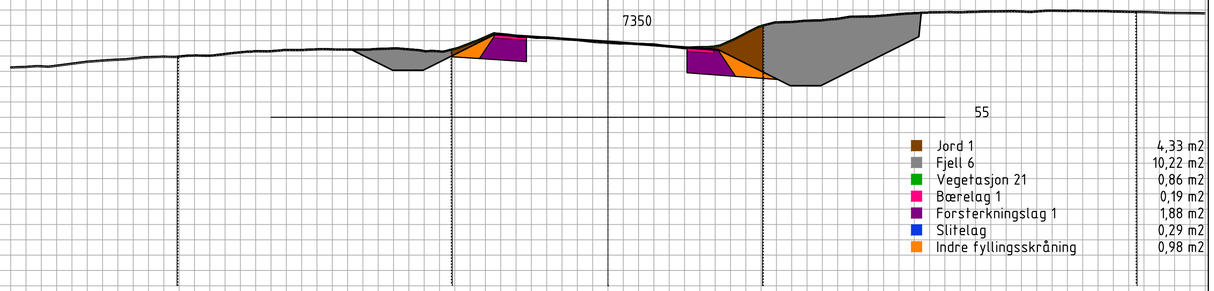
Jord 1	5,16 m2
Fjell 6	2,96 m2
Vegetasjon 21	0,81 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,86 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	0,97 m2



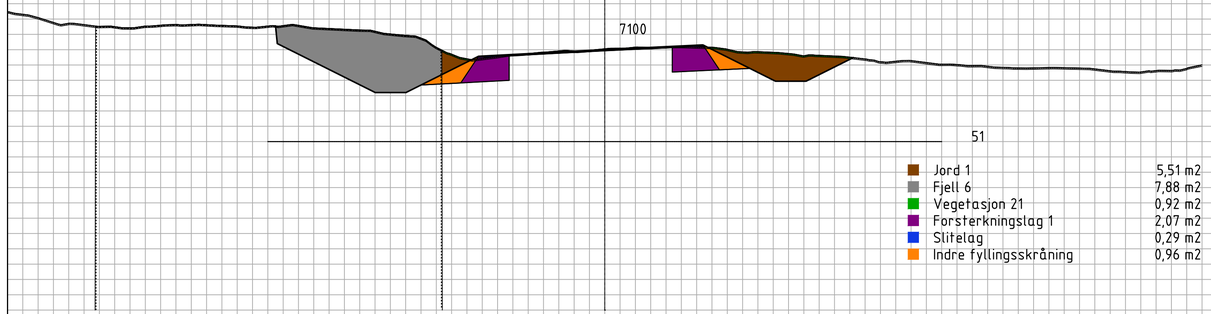
Jord 1	10,95 m2
Vegetasjon 21	0,85 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,87 m2
Avrunding	0,26 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,01 m2



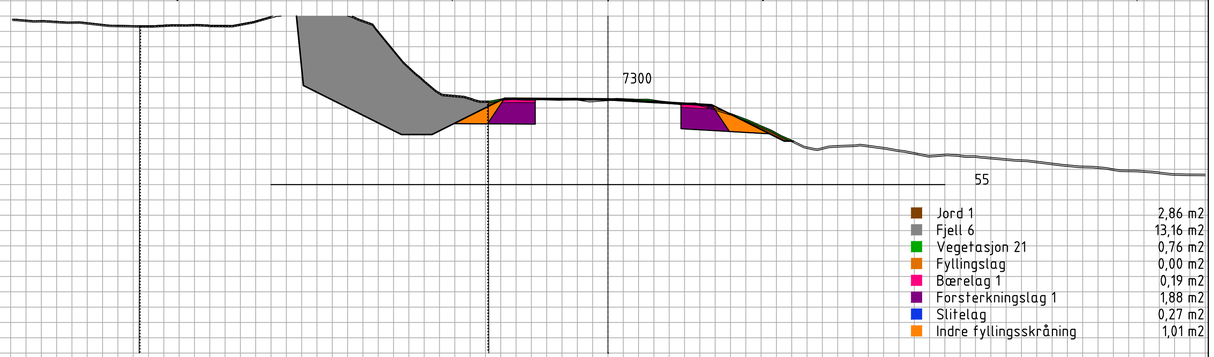
Jord 1	9,27 m2
Vegetasjon 21	0,90 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,86 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	0,99 m2



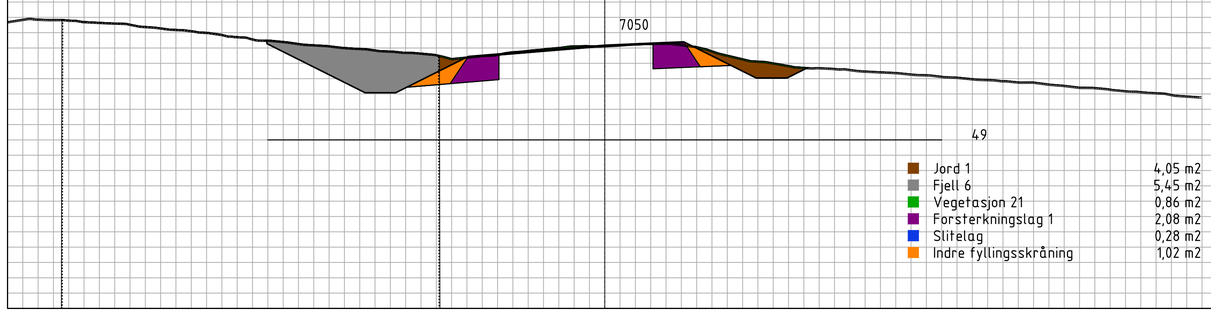
Jord 1	4,33 m2
Fjell 6	10,22 m2
Vegetasjon 21	0,86 m2
Bærelag 1	0,19 m2
Forsterkningslag 1	1,88 m2
Slitelag	0,29 m2
Indre fyllingsskråning	0,98 m2



Jord 1	5,51 m2
Fjell 6	7,88 m2
Vegetasjon 21	0,92 m2
Forsterkningslag 1	2,07 m2
Slitelag	0,29 m2
Indre fyllingsskråning	0,96 m2



Jord 1	2,86 m2
Fjell 6	13,16 m2
Vegetasjon 21	0,76 m2
Fyllingslag	0,00 m2
Bærelag 1	0,19 m2
Forsterkningslag 1	1,88 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,01 m2



Jord 1	4,05 m2
Fjell 6	5,45 m2
Vegetasjon 21	0,86 m2
Forsterkningslag 1	2,08 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,02 m2

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

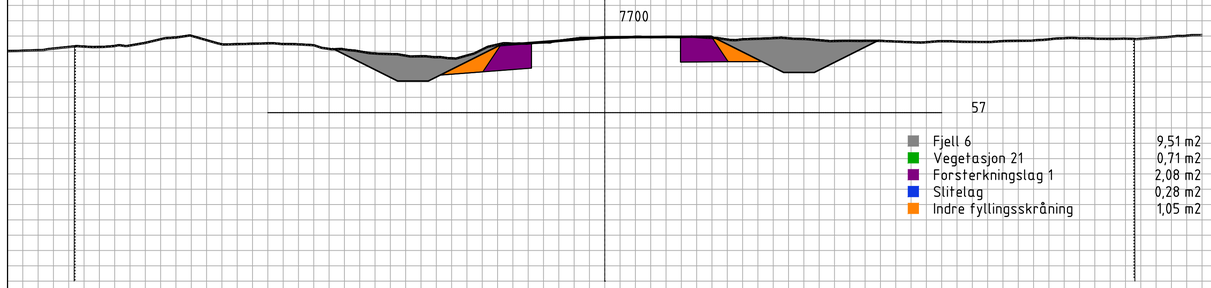
Tverrprofiler

veimodell: 11000

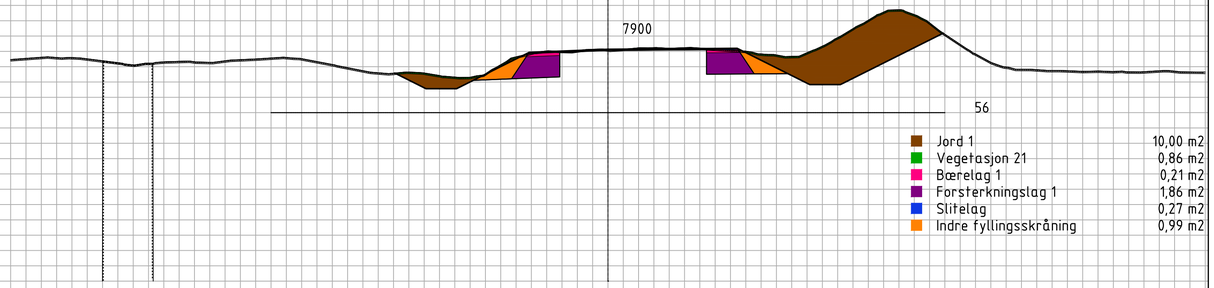
Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:100
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	U004

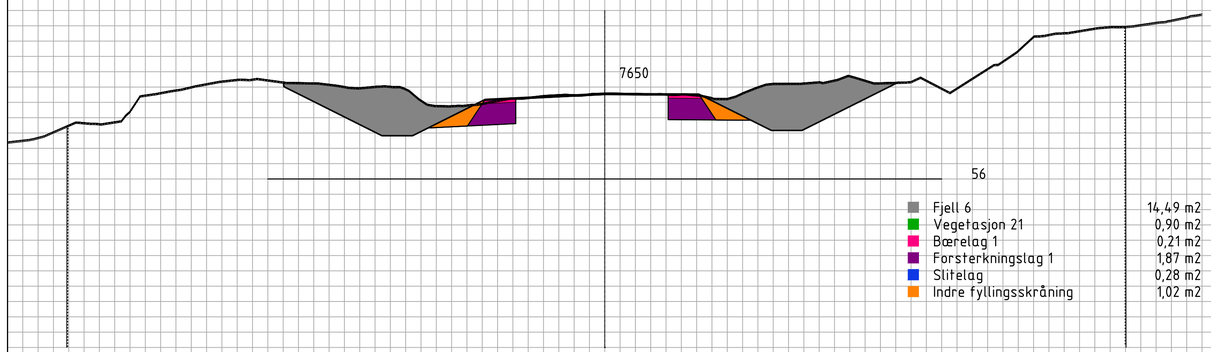
Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



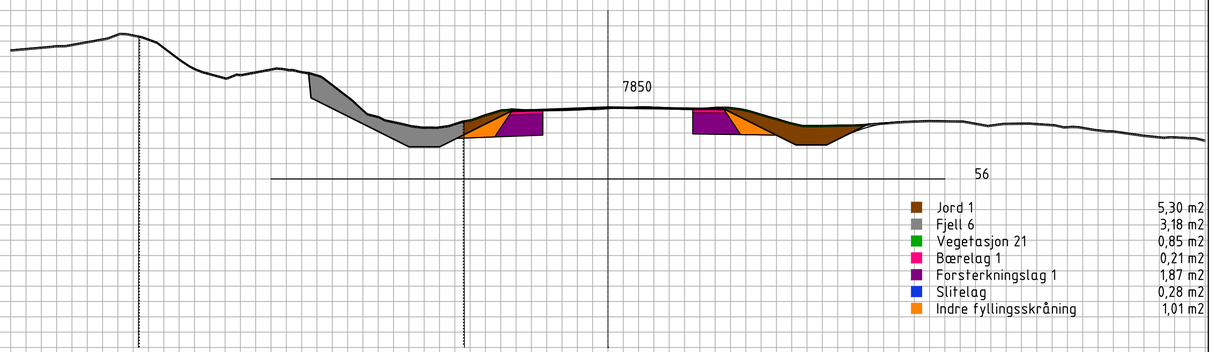
Fjell 6	9,51 m2
Vegetasjon 21	0,71 m2
Forsterkningslag 1	2,08 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,05 m2



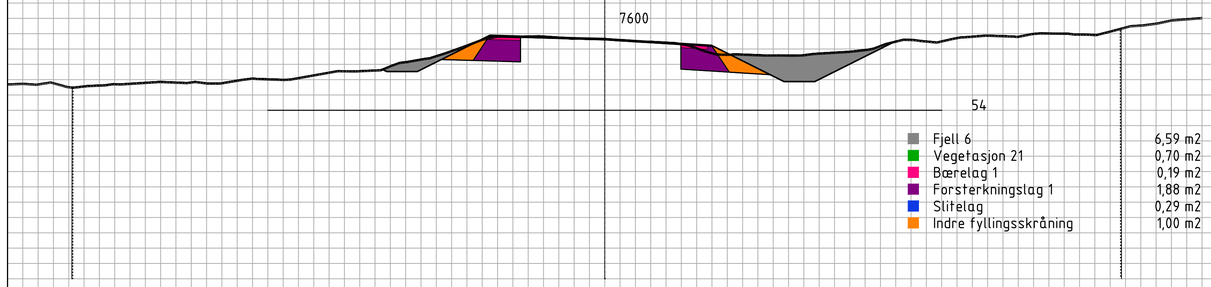
Jord 1	10,00 m2
Vegetasjon 21	0,86 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,86 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	0,99 m2



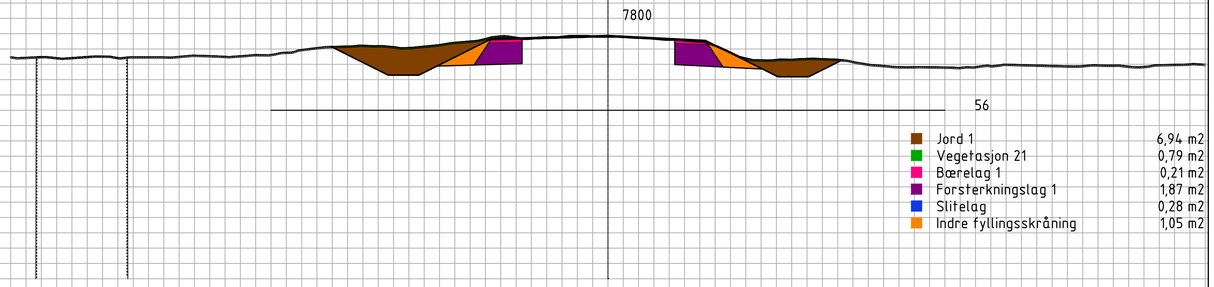
Fjell 6	14,49 m2
Vegetasjon 21	0,90 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,87 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,02 m2



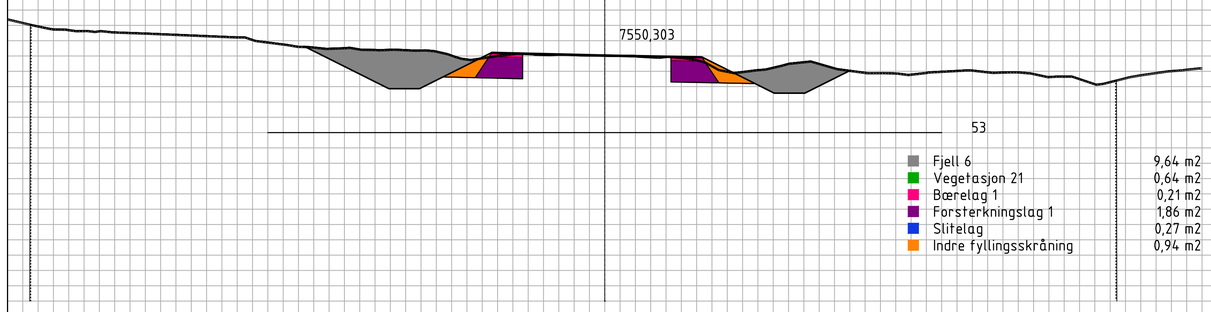
Jord 1	5,30 m2
Fjell 6	3,18 m2
Vegetasjon 21	0,85 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,87 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,01 m2



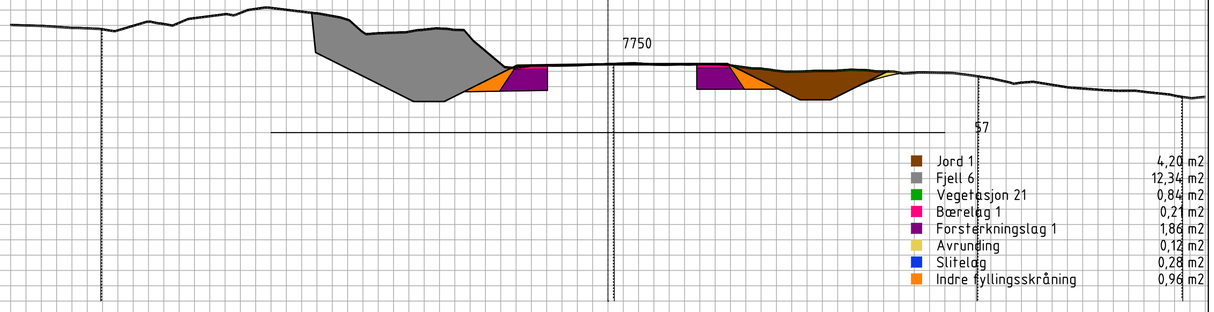
Fjell 6	6,59 m2
Vegetasjon 21	0,70 m2
Bærelag 1	0,19 m2
Forsterkningslag 1	1,88 m2
Slitelag	0,29 m2
Indre fyllingsskråning	1,00 m2



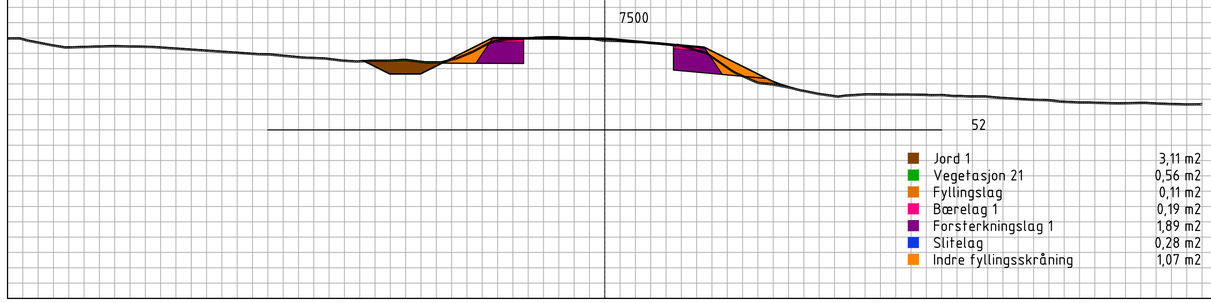
Jord 1	6,94 m2
Vegetasjon 21	0,79 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,87 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,05 m2



Fjell 6	9,64 m2
Vegetasjon 21	0,64 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,86 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	0,94 m2



Jord 1	4,20 m2
Fjell 6	12,34 m2
Vegetasjon 21	0,84 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,86 m2
Avrunding	0,12 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	0,96 m2



Jord 1	3,11 m2
Vegetasjon 21	0,56 m2
Fyllingslag	0,11 m2
Bærelag 1	0,19 m2
Forsterkningslag 1	1,89 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,07 m2

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

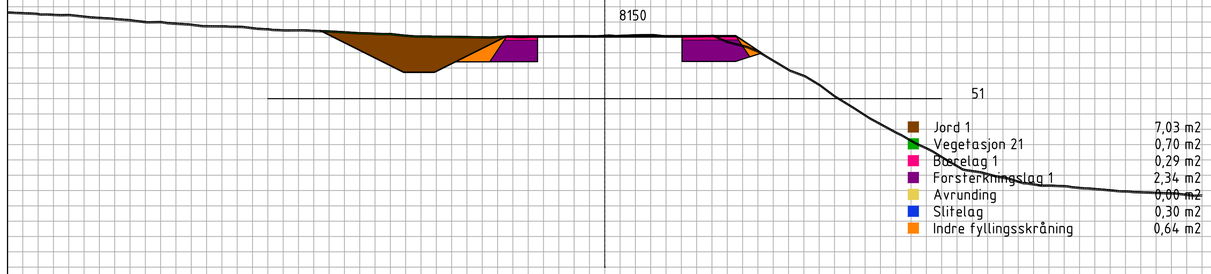
Tverrprofiler

veimodell: 11000

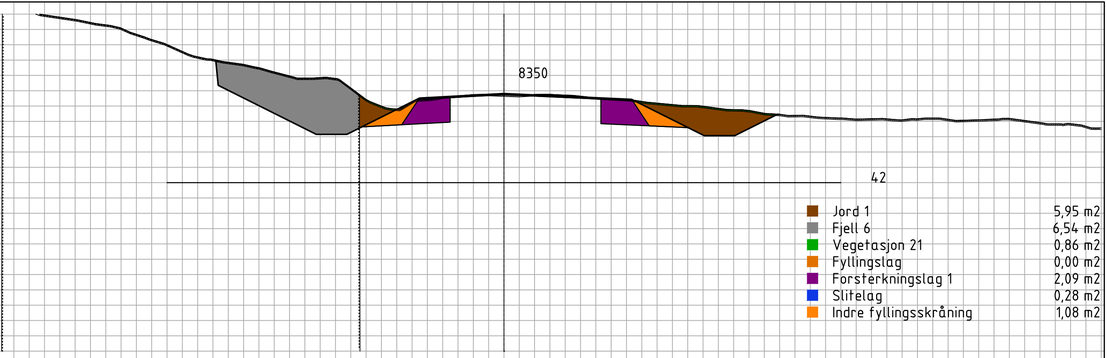
Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:100
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	U005

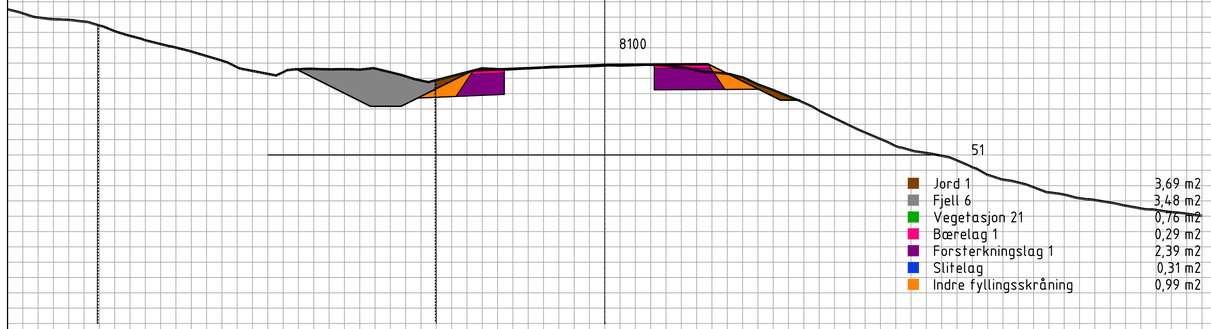
Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



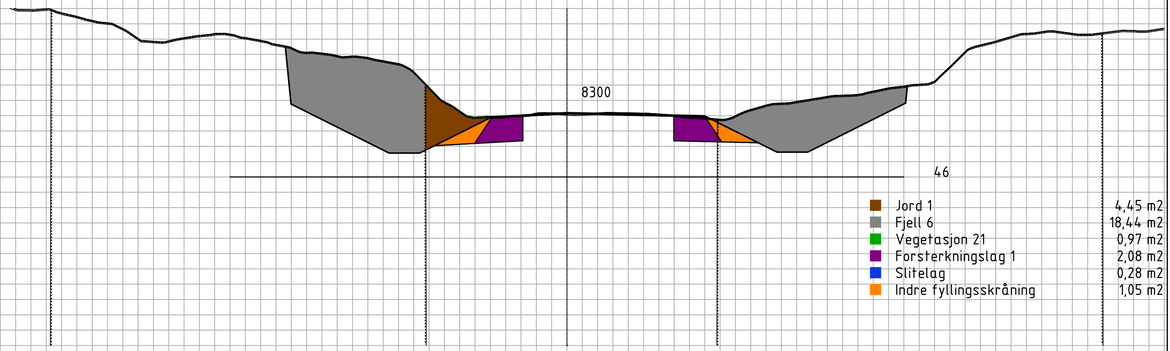
Jord 1	7,03 m2
Vegetasjon 21	0,70 m2
Bærelag 1	0,29 m2
Forsterkningslag 1	2,34 m2
Avrunding	0,00 m2
Slitelag	0,30 m2
Indre fyllingsskråning	0,64 m2



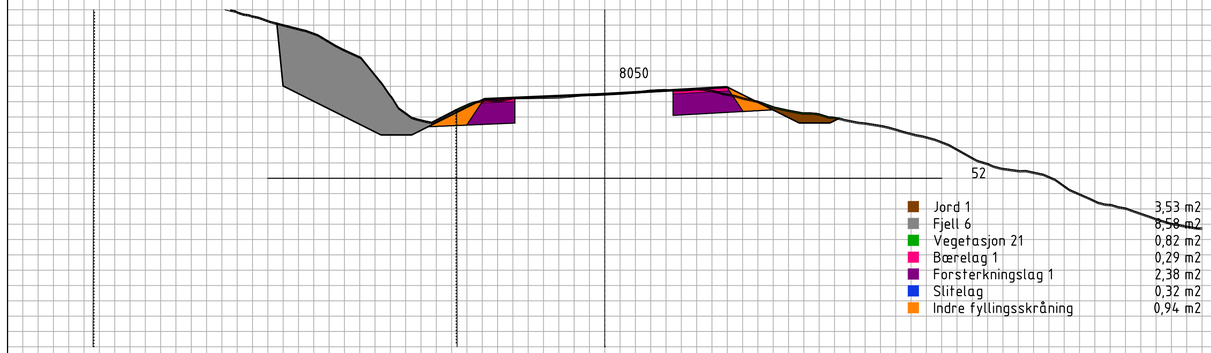
Jord 1	5,95 m2
Fjell 6	6,54 m2
Vegetasjon 21	0,86 m2
Fyllingslag	0,00 m2
Forsterkningslag 1	2,09 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,08 m2



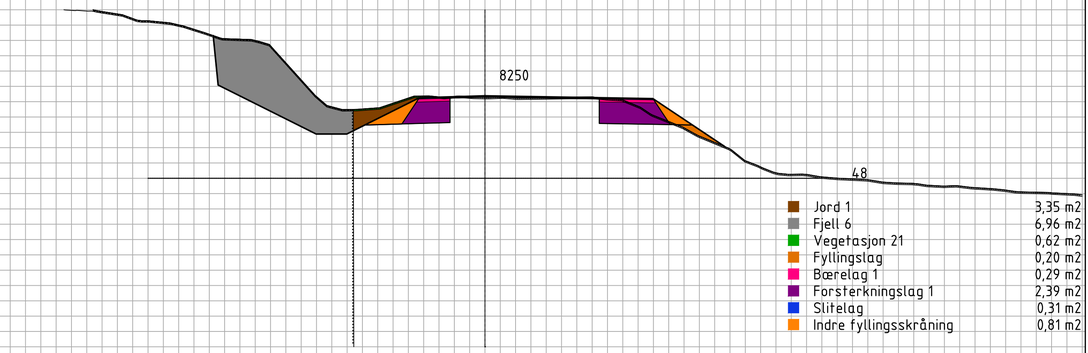
Jord 1	3,69 m2
Fjell 6	3,48 m2
Vegetasjon 21	0,76 m2
Bærelag 1	0,29 m2
Forsterkningslag 1	2,39 m2
Slitelag	0,31 m2
Indre fyllingsskråning	0,99 m2



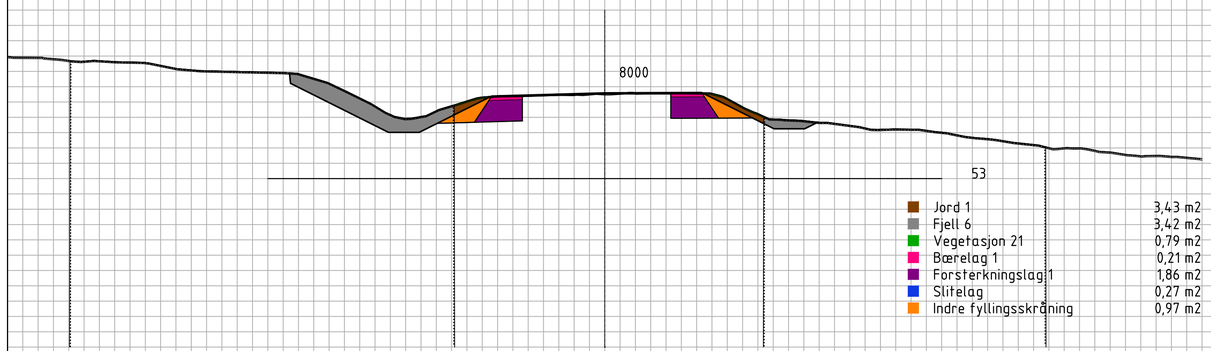
Jord 1	4,45 m2
Fjell 6	18,44 m2
Vegetasjon 21	0,97 m2
Forsterkningslag 1	2,08 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,05 m2



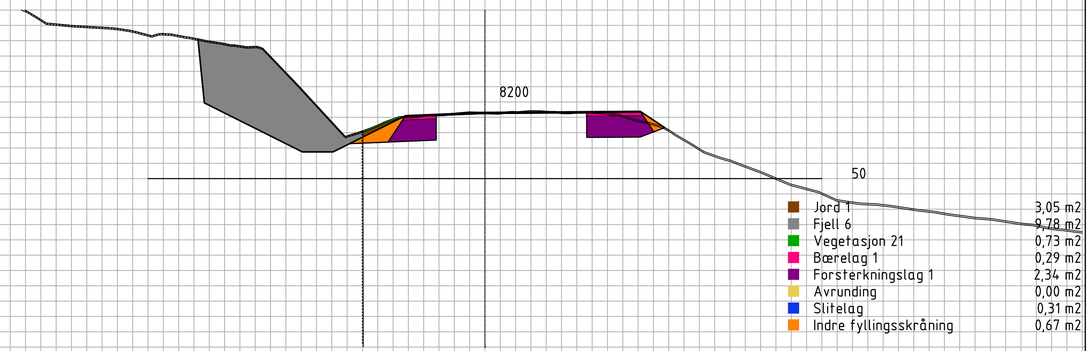
Jord 1	3,53 m2
Fjell 6	8,58 m2
Vegetasjon 21	0,82 m2
Bærelag 1	0,29 m2
Forsterkningslag 1	2,38 m2
Slitelag	0,32 m2
Indre fyllingsskråning	0,94 m2



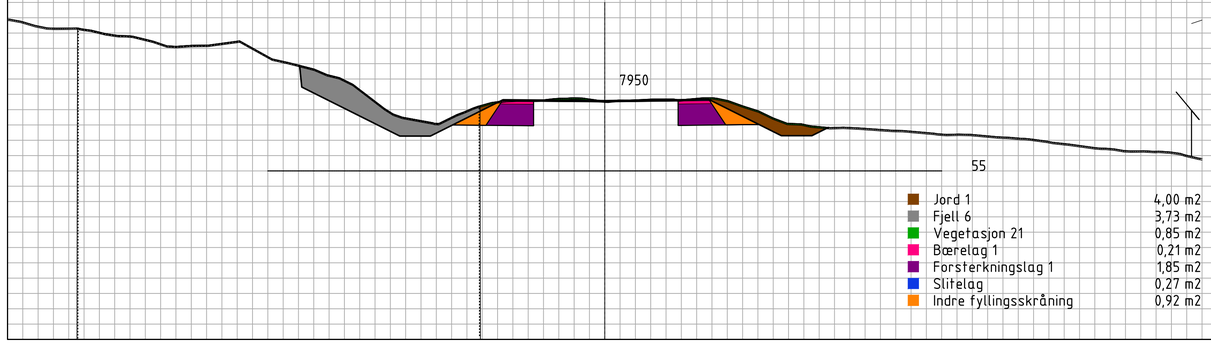
Jord 1	3,35 m2
Fjell 6	6,96 m2
Vegetasjon 21	0,62 m2
Fyllingslag	0,20 m2
Bærelag 1	0,29 m2
Forsterkningslag 1	2,39 m2
Slitelag	0,31 m2
Indre fyllingsskråning	0,81 m2



Jord 1	3,43 m2
Fjell 6	3,42 m2
Vegetasjon 21	0,79 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,86 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	0,97 m2



Jord 1	3,05 m2
Fjell 6	9,78 m2
Vegetasjon 21	0,73 m2
Bærelag 1	0,29 m2
Forsterkningslag 1	2,34 m2
Avrunding	0,00 m2
Slitelag	0,31 m2
Indre fyllingsskråning	0,67 m2



Jord 1	4,00 m2
Fjell 6	3,73 m2
Vegetasjon 21	0,85 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,85 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	0,92 m2

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

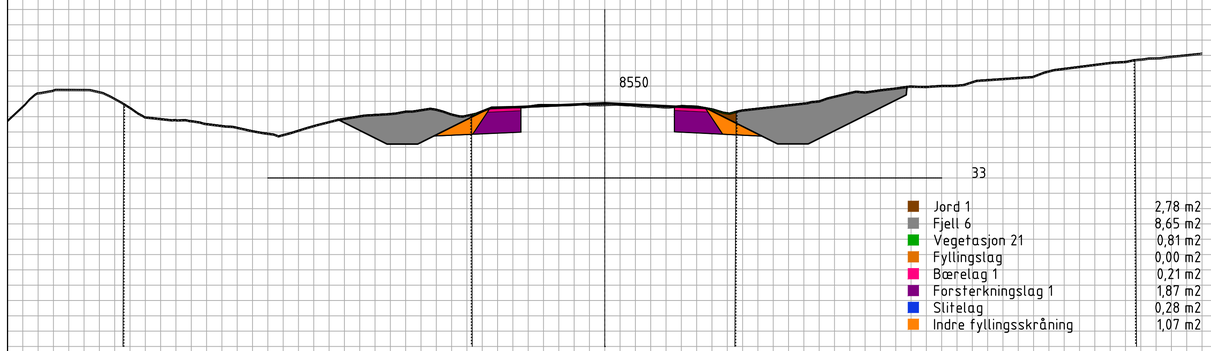
Tverrprofiler

veimodell: 11000

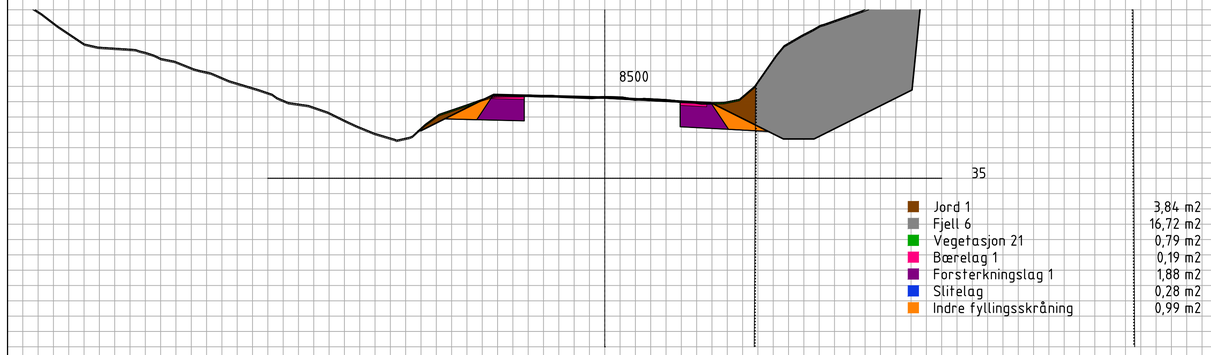
Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:100
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	U006

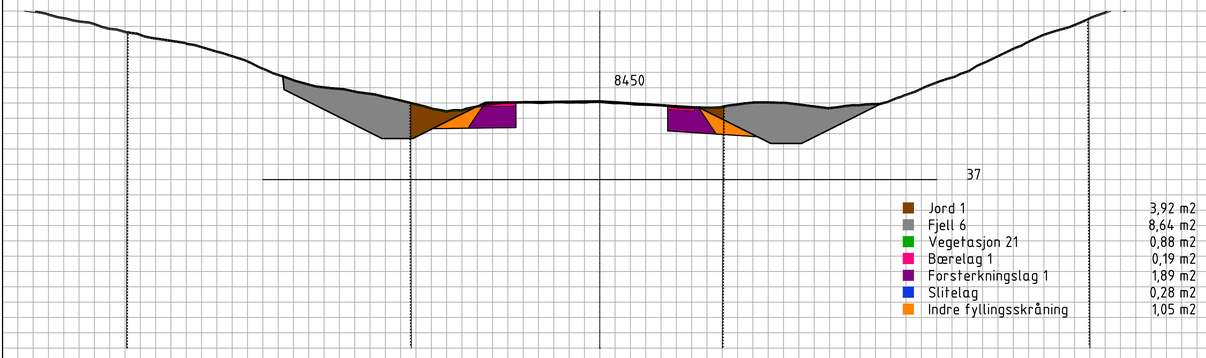
Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



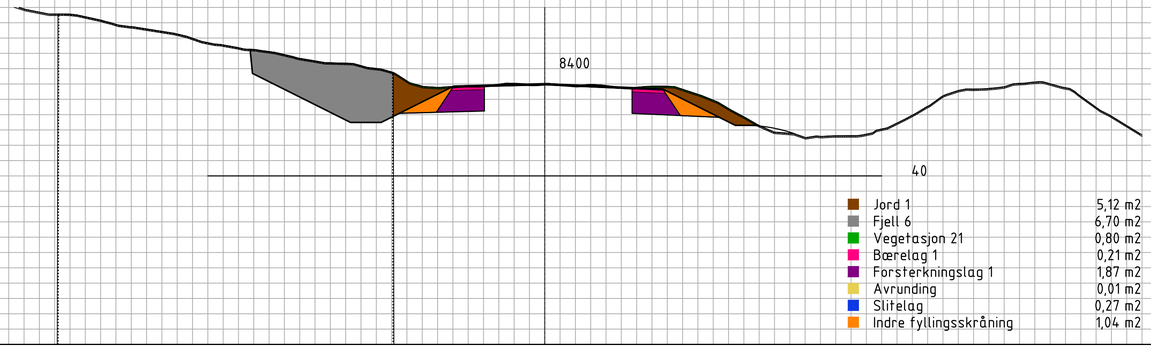
Jord 1	2,78 m2
Fjell 6	8,65 m2
Vegetasjon 21	0,81 m2
Fyllingslag	0,00 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,87 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,07 m2



Jord 1	3,84 m2
Fjell 6	16,72 m2
Vegetasjon 21	0,79 m2
Bærelag 1	0,19 m2
Forsterkningslag 1	1,88 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	0,99 m2



Jord 1	3,92 m2
Fjell 6	8,64 m2
Vegetasjon 21	0,88 m2
Bærelag 1	0,19 m2
Forsterkningslag 1	1,89 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,05 m2



Jord 1	5,12 m2
Fjell 6	6,70 m2
Vegetasjon 21	0,80 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,87 m2
Avrunding	0,01 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,04 m2

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

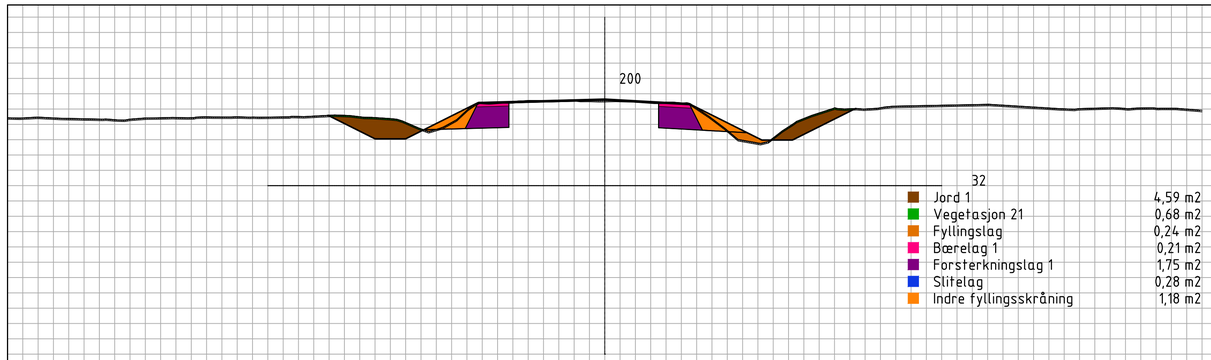
Tverrprofiler

veimodell: 11000

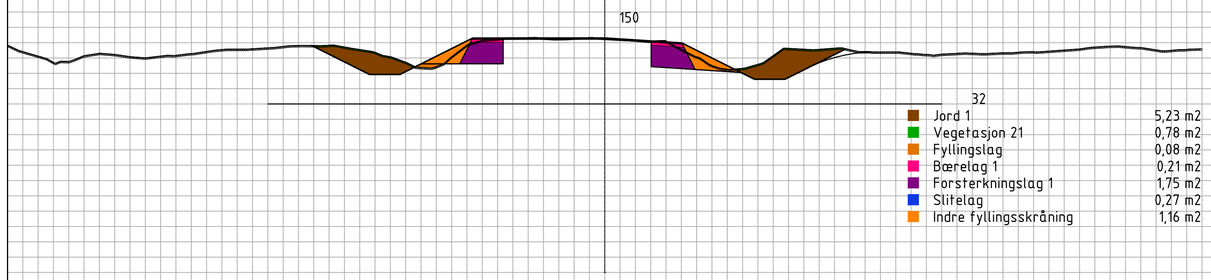
Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:100
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	U007

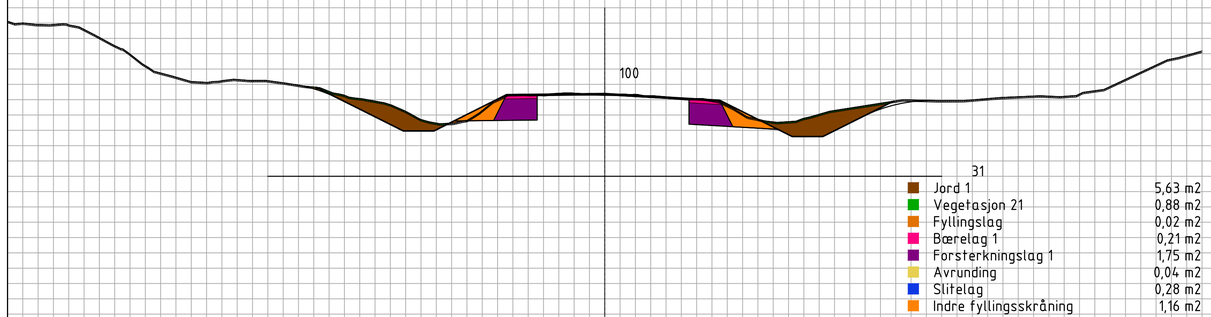
Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



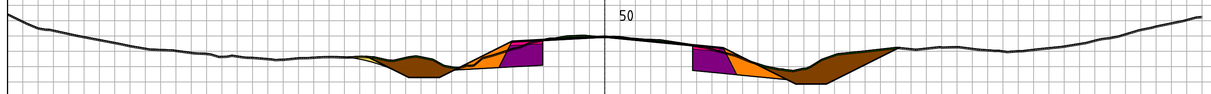
32	
Jord 1	4,59 m2
Vegetasjon 21	0,68 m2
Fyllingslag	0,24 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,18 m2



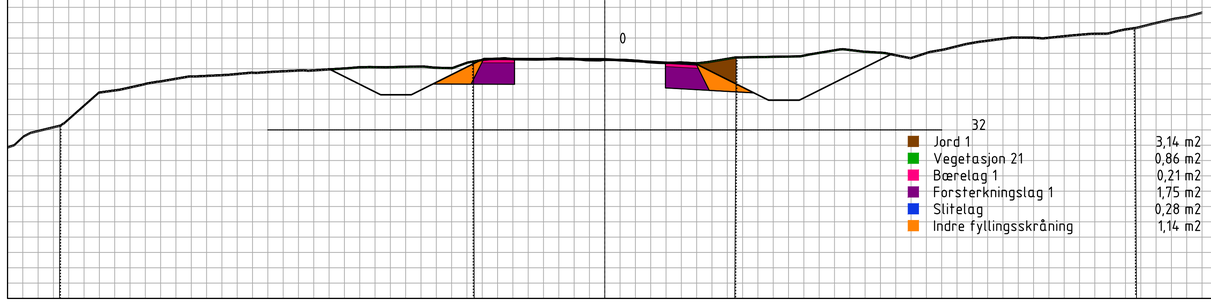
32	
Jord 1	5,23 m2
Vegetasjon 21	0,78 m2
Fyllingslag	0,08 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,16 m2



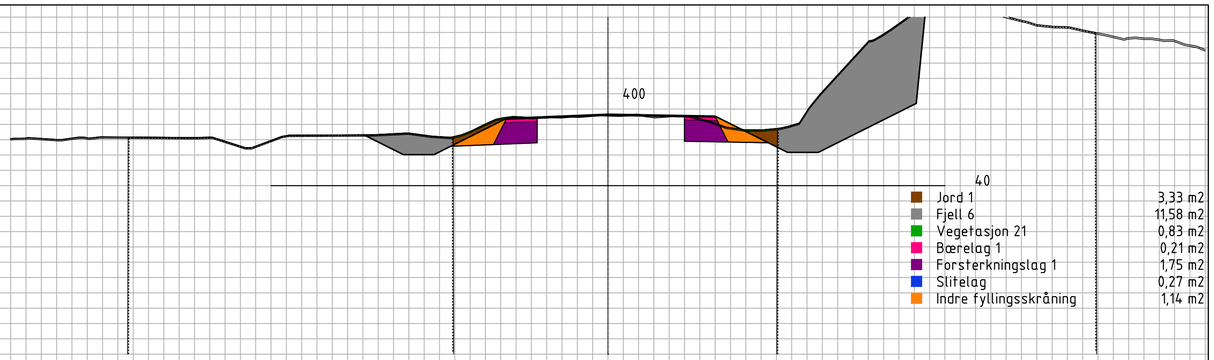
31	
Jord 1	5,63 m2
Vegetasjon 21	0,88 m2
Fyllingslag	0,02 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,04 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,16 m2



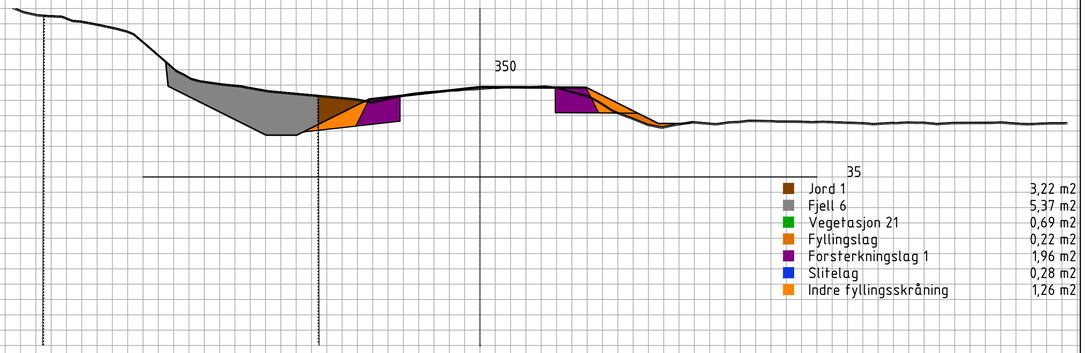
31	
Jord 1	5,69 m2
Vegetasjon 21	0,86 m2
Bærelag 1	0,19 m2
Forsterkningslag 1	1,77 m2
Avrunding	0,11 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,30 m2



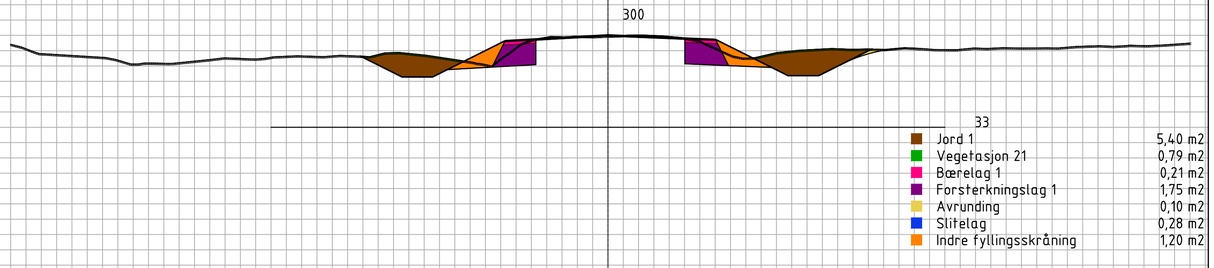
32	
Jord 1	3,14 m2
Vegetasjon 21	0,86 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,14 m2



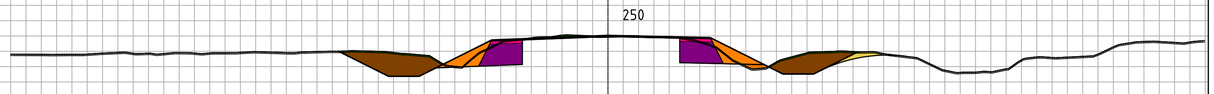
40	
Jord 1	3,33 m2
Fjell 6	11,58 m2
Vegetasjon 21	0,83 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,14 m2



35	
Jord 1	3,22 m2
Fjell 6	5,37 m2
Vegetasjon 21	0,69 m2
Fyllingslag	0,22 m2
Forsterkningslag 1	1,96 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,26 m2



33	
Jord 1	5,40 m2
Vegetasjon 21	0,79 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,10 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,20 m2



33	
Jord 1	4,82 m2
Vegetasjon 21	0,77 m2
Fyllingslag	0,08 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,24 m2
Slitelag	0,29 m2
Indre fyllingsskråning	1,15 m2

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:100
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	U008

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

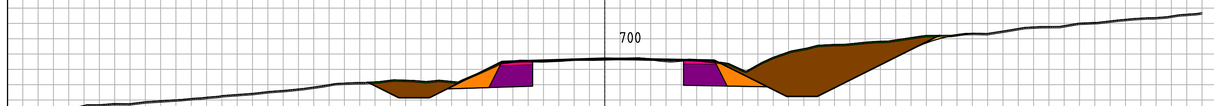
Tverrprofiler

veimodell: 12000

Detaljreguleringsplan

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			

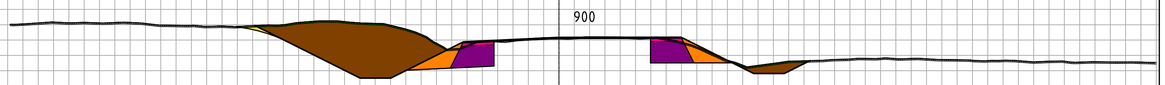
700



43

Jord 1	9,69 m2
Vegetasjon 21	0,85 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,09 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,13 m2

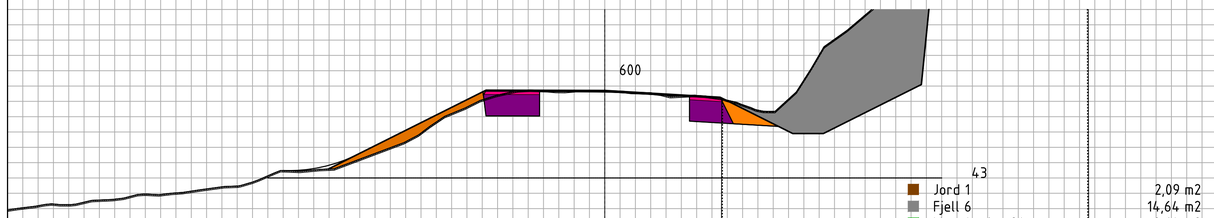
900



44

Jord 1	9,65 m2
Vegetasjon 21	0,85 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,12 m2
Slitelag	0,29 m2
Indre fyllingsskråning	1,13 m2

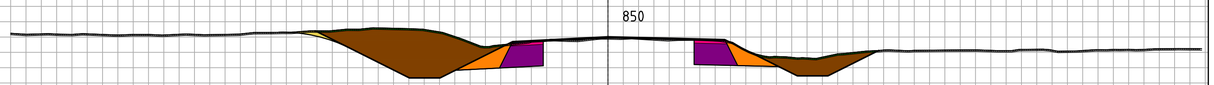
600



43

Jord 1	2,09 m2
Fjell 6	14,64 m2
Vegetasjon 21	0,64 m2
Fyllingslag	1,20 m2
Bærelag 1	0,28 m2
Forsterkningslag 1	2,13 m2
Slitelag	0,31 m2
Indre fyllingsskråning	0,62 m2

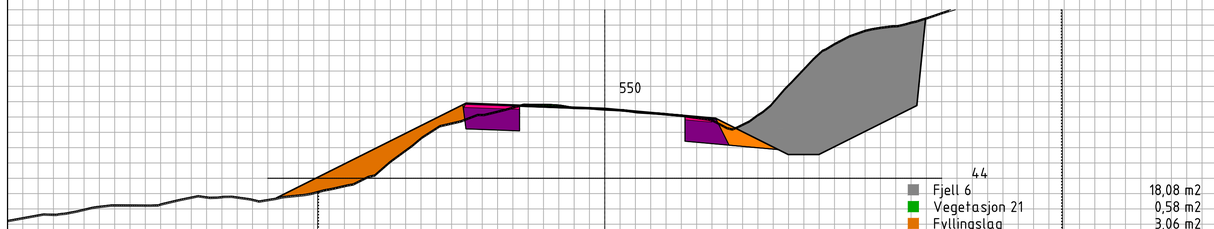
850



43

Jord 1	9,62 m2
Vegetasjon 21	0,76 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,15 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,17 m2

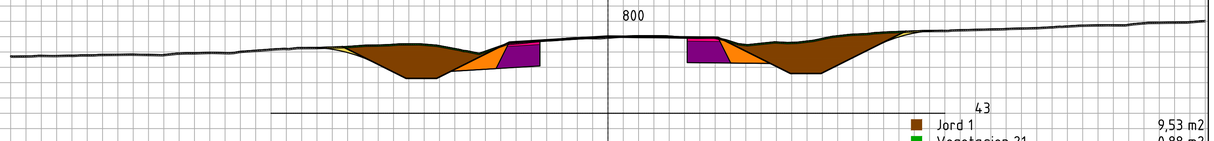
550



44

Fjell 6	18,08 m2
Vegetasjon 21	0,58 m2
Fyllingslag	3,06 m2
Bærelag 1	0,27 m2
Forsterkningslag 1	2,15 m2
Slitelag	0,33 m2
Indre fyllingsskråning	0,68 m2

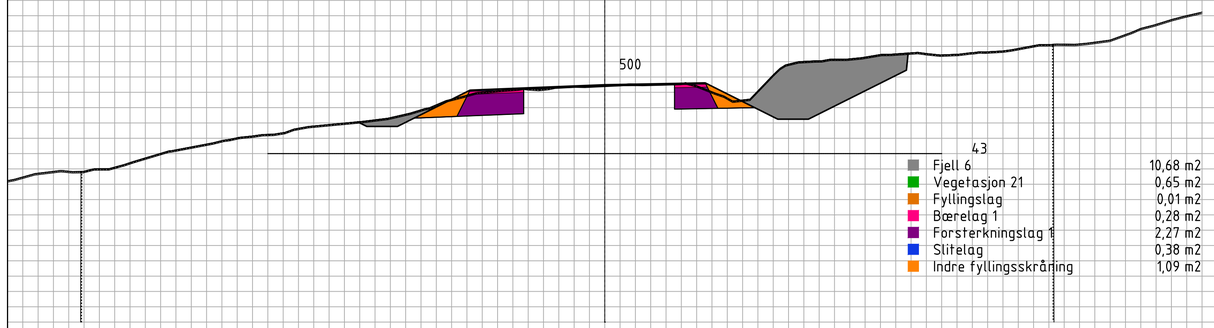
800



43

Jord 1	9,53 m2
Vegetasjon 21	0,88 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,24 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,16 m2

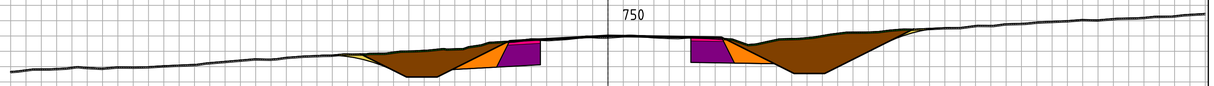
500



43

Fjell 6	10,68 m2
Vegetasjon 21	0,65 m2
Fyllingslag	0,01 m2
Bærelag 1	0,28 m2
Forsterkningslag 1	2,27 m2
Slitelag	0,38 m2
Indre fyllingsskråning	1,09 m2

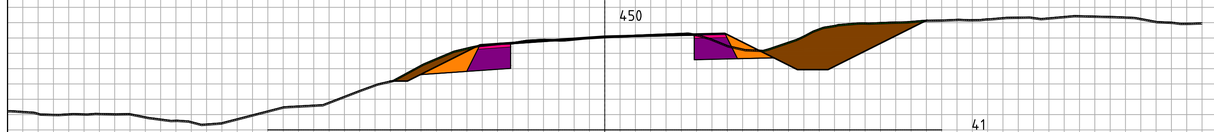
750



43

Jord 1	9,30 m2
Vegetasjon 21	0,79 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,25 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,16 m2

450



41

Jord 1	7,03 m2
Vegetasjon 21	0,82 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Slitelag	0,32 m2
Indre fyllingsskråning	1,13 m2

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

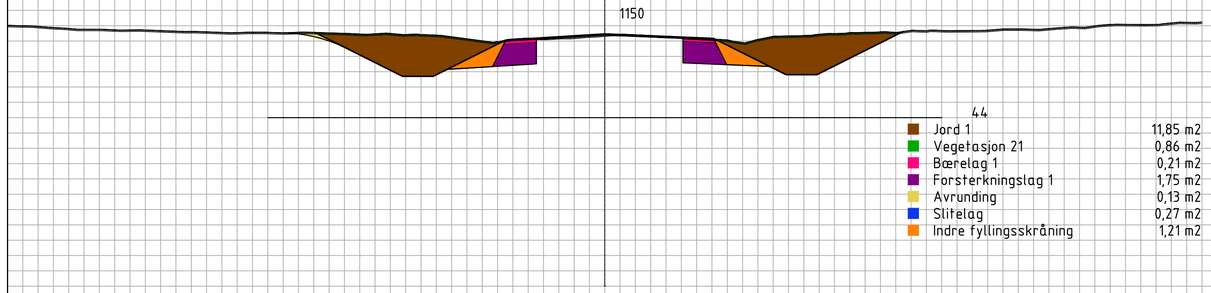
Tverrprofiler

veimodell: 12000

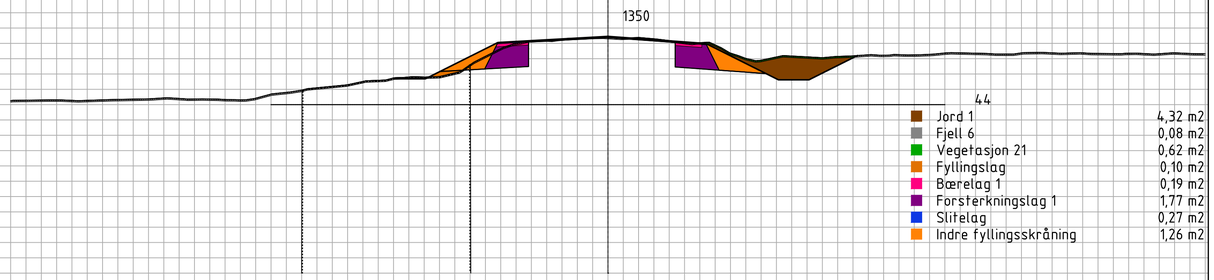
Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:100
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	U009

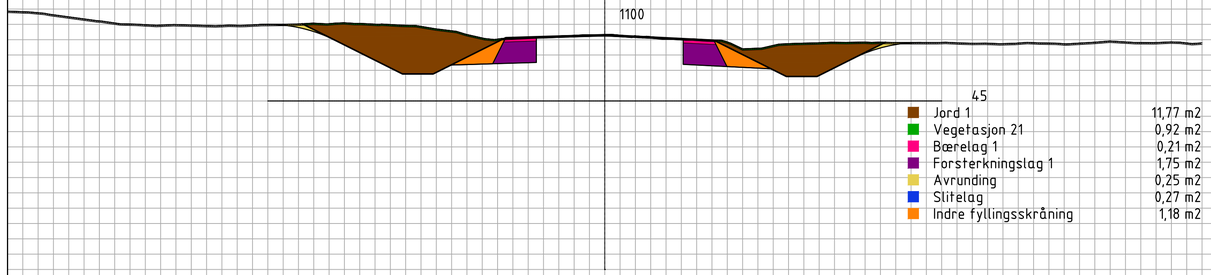
Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



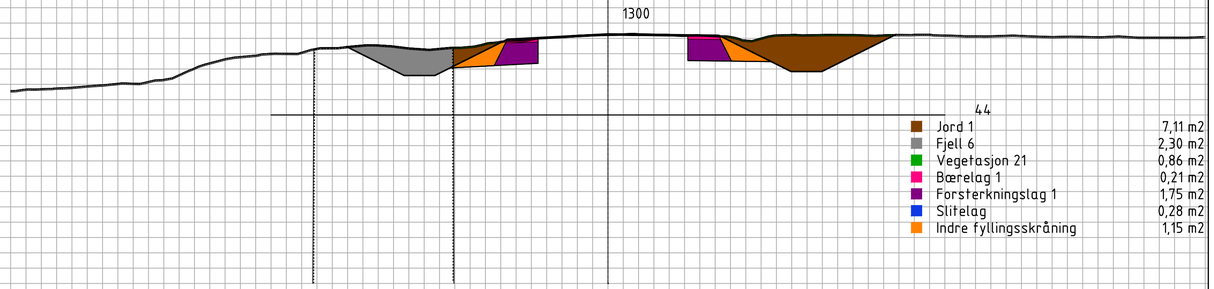
44	
Jord 1	11,85 m2
Vegetasjon 21	0,86 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,13 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,21 m2



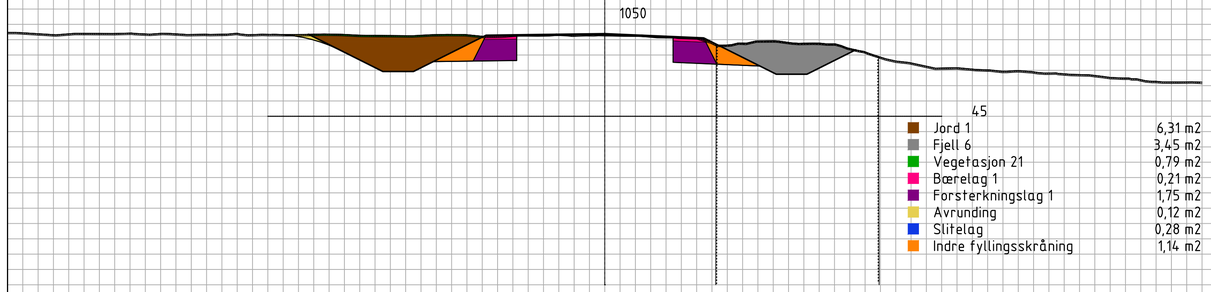
44	
Jord 1	4,32 m2
Fjell 6	0,08 m2
Vegetasjon 21	0,62 m2
Fyllingslag	0,10 m2
Bærelag 1	0,19 m2
Forsterkningslag 1	1,77 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,26 m2



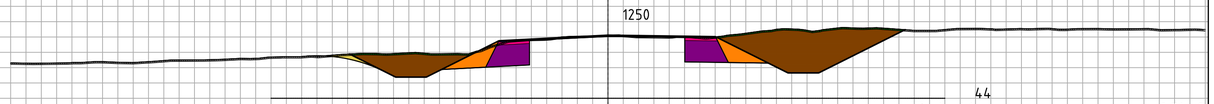
45	
Jord 1	11,77 m2
Vegetasjon 21	0,92 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,25 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,18 m2



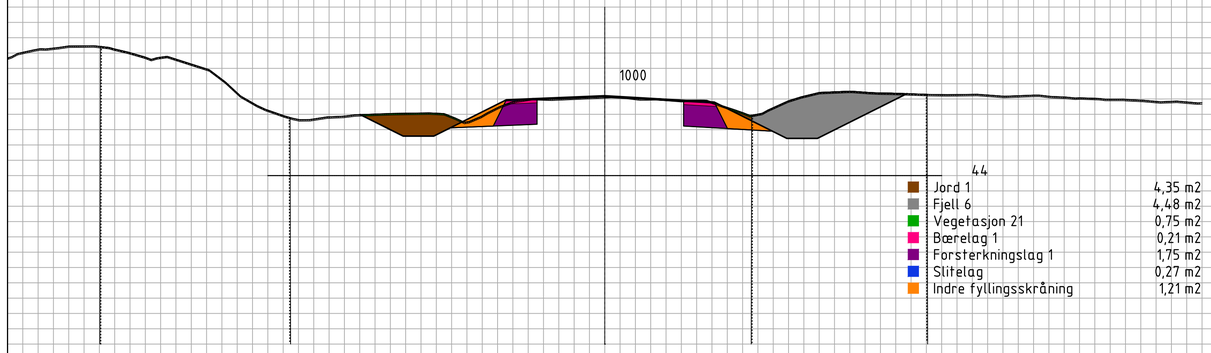
44	
Jord 1	7,11 m2
Fjell 6	2,30 m2
Vegetasjon 21	0,86 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,15 m2



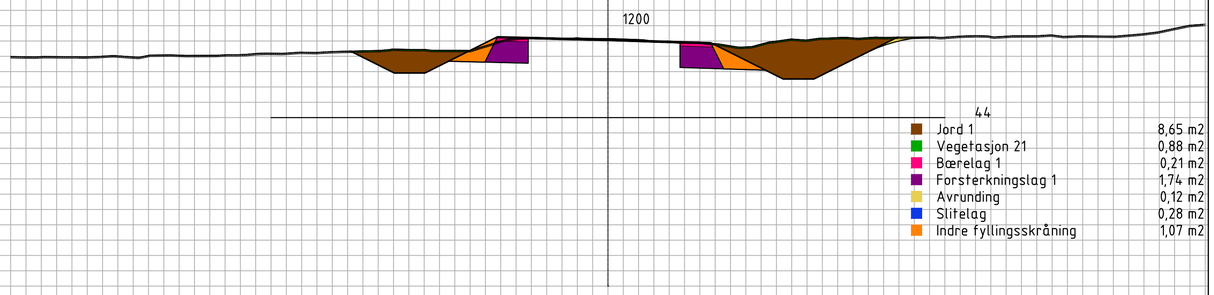
45	
Jord 1	6,31 m2
Fjell 6	3,45 m2
Vegetasjon 21	0,79 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,12 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,14 m2



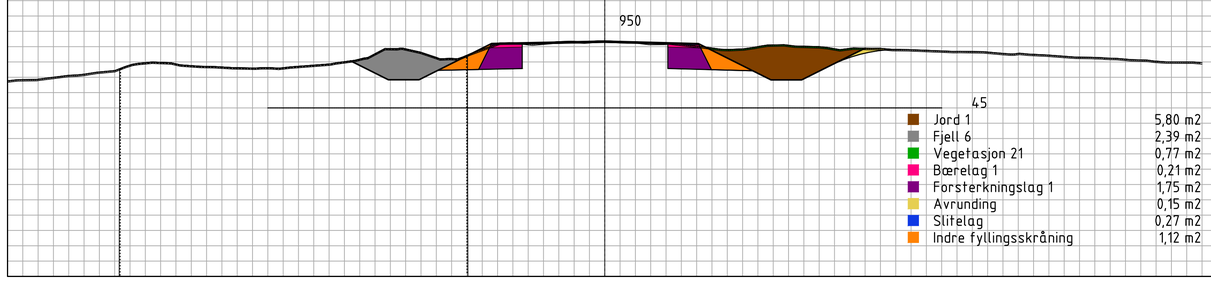
44	
Jord 1	9,71 m2
Vegetasjon 21	0,83 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,15 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,15 m2



44	
Jord 1	4,35 m2
Fjell 6	4,48 m2
Vegetasjon 21	0,75 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,21 m2



44	
Jord 1	8,65 m2
Vegetasjon 21	0,88 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,74 m2
Avrunding	0,12 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,07 m2



45	
Jord 1	5,80 m2
Fjell 6	2,39 m2
Vegetasjon 21	0,77 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,15 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,12 m2

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

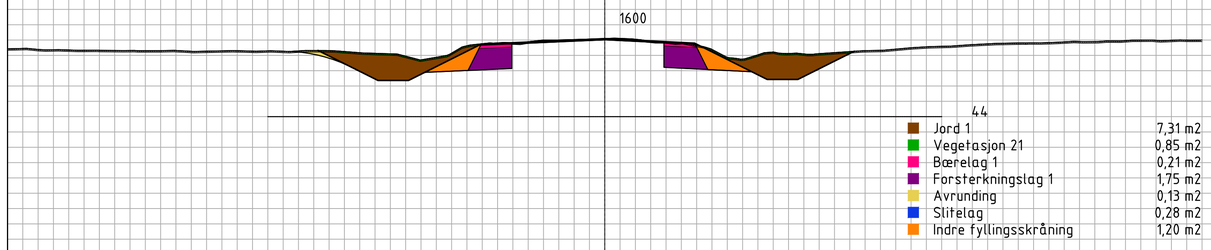
Tverrprofiler

veimodell: 12000

Detaljreguleringsplan

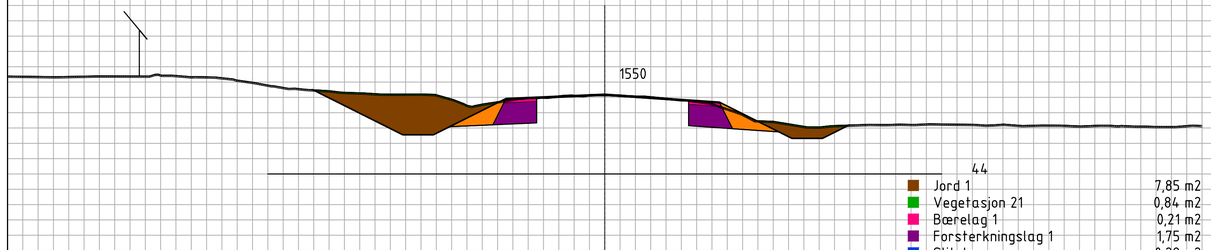
Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:100
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	U010

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



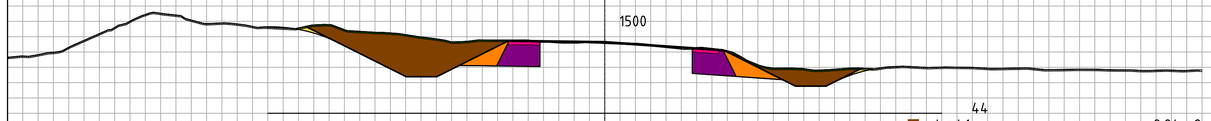
44

Jord 1	7,31 m2
Vegetasjon 21	0,85 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,13 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,20 m2



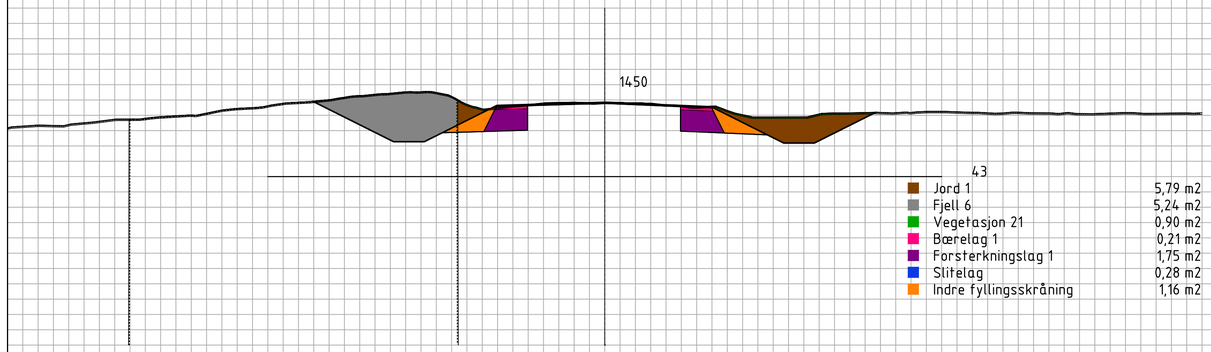
44

Jord 1	7,85 m2
Vegetasjon 21	0,84 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,23 m2



44

Jord 1	8,94 m2
Vegetasjon 21	0,83 m2
Bærelag 1	0,19 m2
Forsterkningslag 1	1,77 m2
Avrunding	0,16 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,15 m2



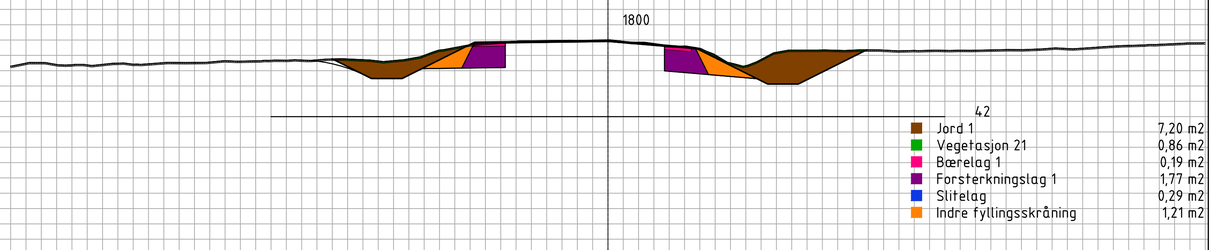
43

Jord 1	5,79 m2
Fjell 6	5,24 m2
Vegetasjon 21	0,90 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,16 m2



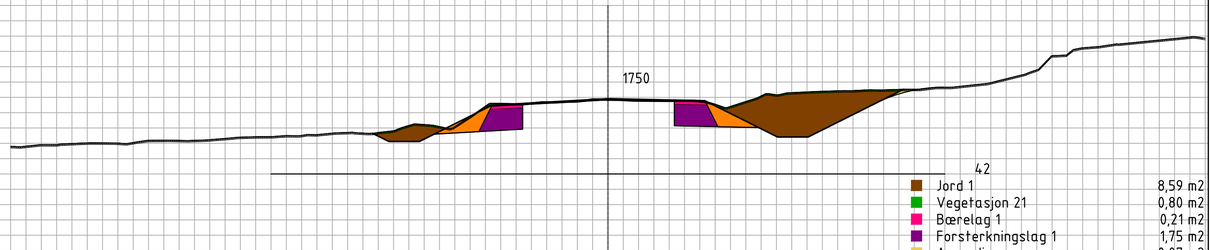
42

Jord 1	5,95 m2
Vegetasjon 21	0,82 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,23 m2



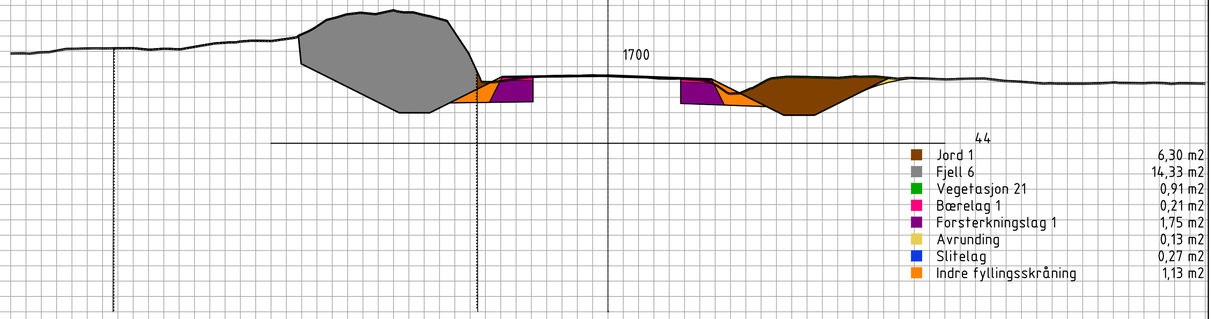
42

Jord 1	7,20 m2
Vegetasjon 21	0,86 m2
Bærelag 1	0,19 m2
Forsterkningslag 1	1,77 m2
Slitelag	0,29 m2
Indre fyllingsskråning	1,21 m2



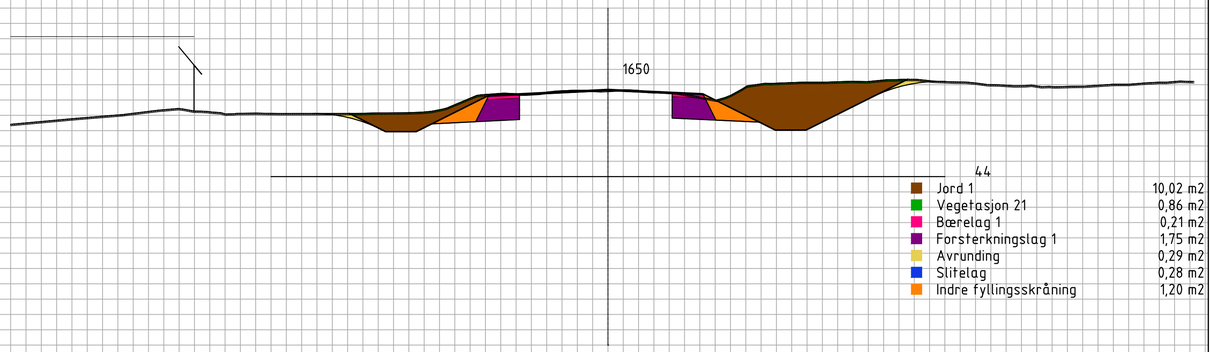
42

Jord 1	8,59 m2
Vegetasjon 21	0,80 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,07 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,17 m2



44

Jord 1	6,30 m2
Fjell 6	14,33 m2
Vegetasjon 21	0,91 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,13 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,13 m2



44

Jord 1	10,02 m2
Vegetasjon 21	0,86 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,29 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,20 m2

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

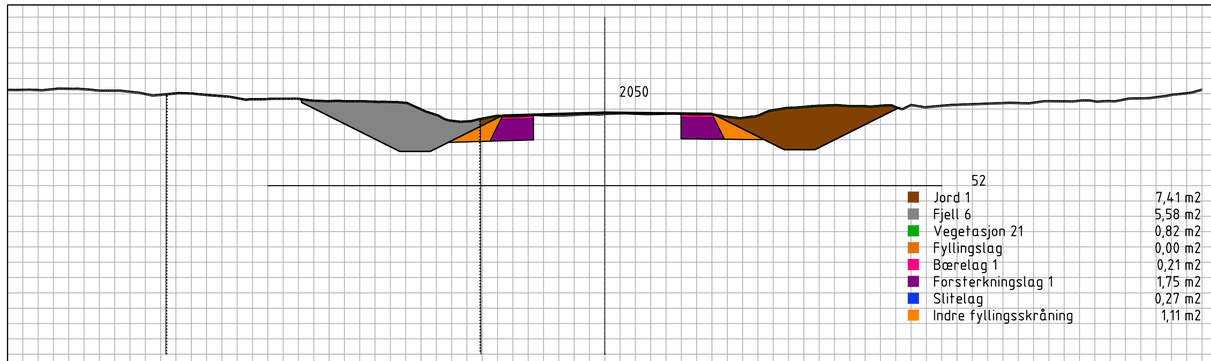
Tverrprofiler

veimodell: 12000

Detaljreguleringsplan

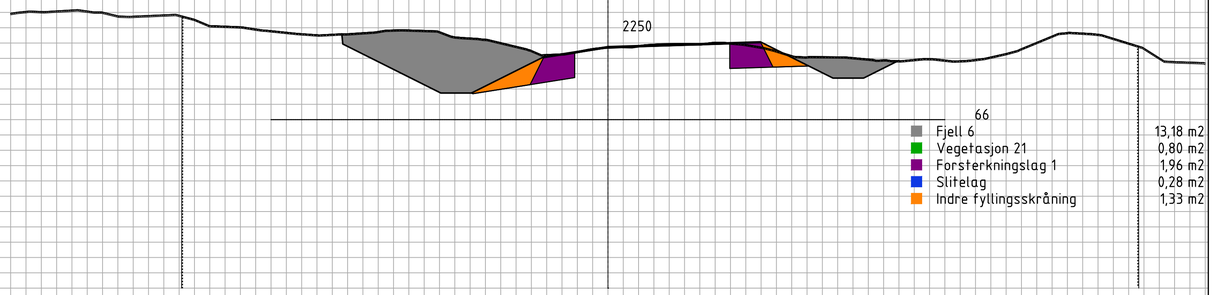
Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:100
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	U011

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



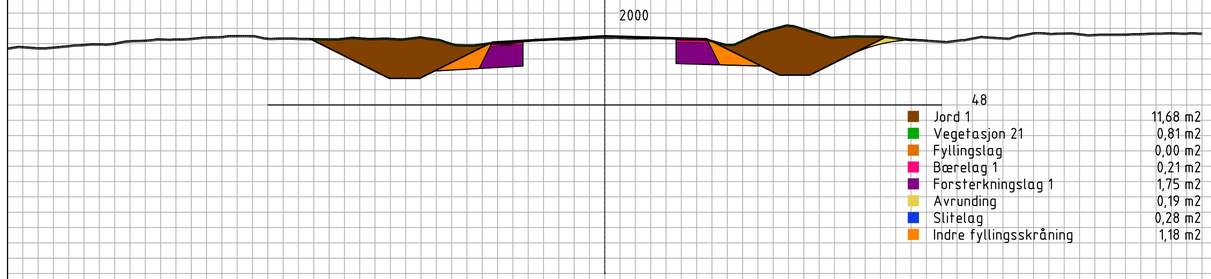
52

Jord 1	7,41 m2
Fjell 6	5,58 m2
Vegetasjon 21	0,82 m2
Fyllingslag	0,00 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,11 m2



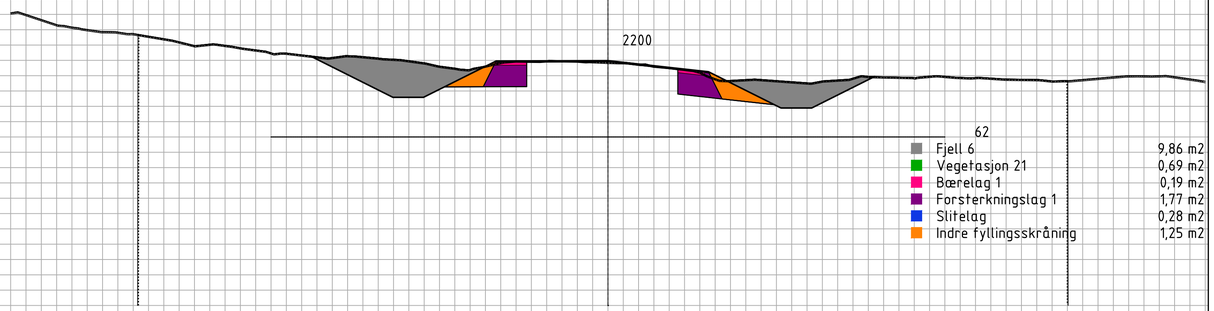
66

Fjell 6	13,18 m2
Vegetasjon 21	0,80 m2
Forsterkningslag 1	1,96 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,33 m2



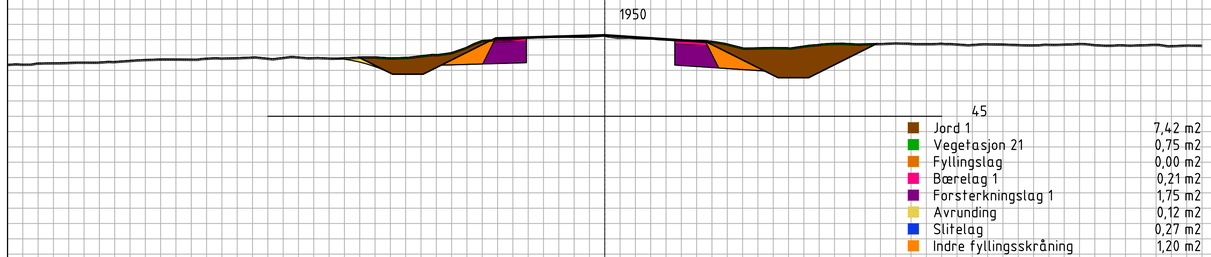
48

Jord 1	11,68 m2
Vegetasjon 21	0,81 m2
Fyllingslag	0,00 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,19 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,18 m2



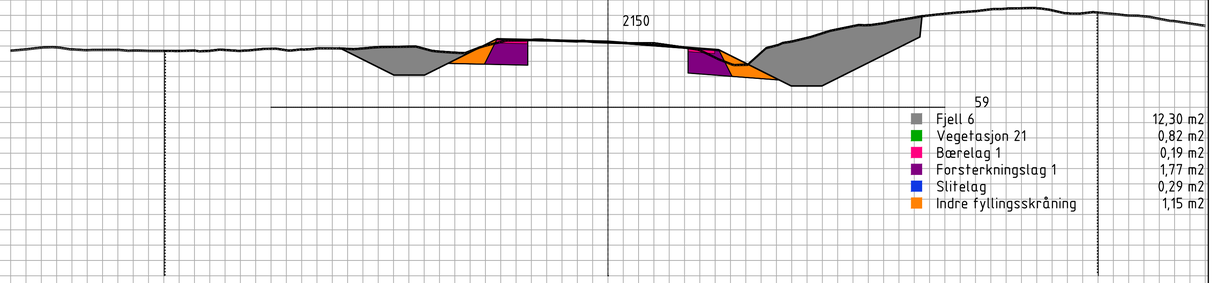
62

Fjell 6	9,86 m2
Vegetasjon 21	0,69 m2
Bærelag 1	0,19 m2
Forsterkningslag 1	1,77 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,25 m2



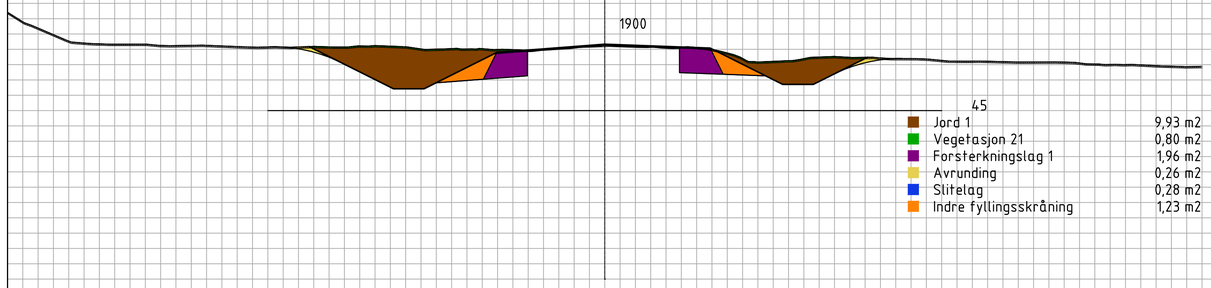
45

Jord 1	7,42 m2
Vegetasjon 21	0,75 m2
Fyllingslag	0,00 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,12 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,20 m2



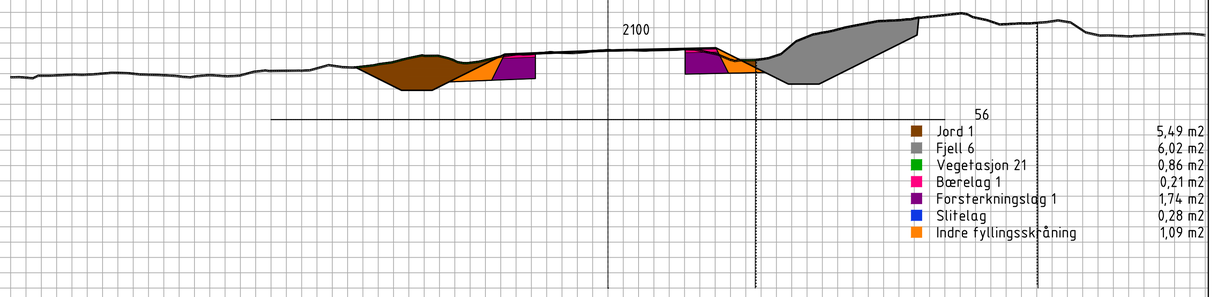
59

Fjell 6	12,30 m2
Vegetasjon 21	0,82 m2
Bærelag 1	0,19 m2
Forsterkningslag 1	1,77 m2
Slitelag	0,29 m2
Indre fyllingsskråning	1,15 m2



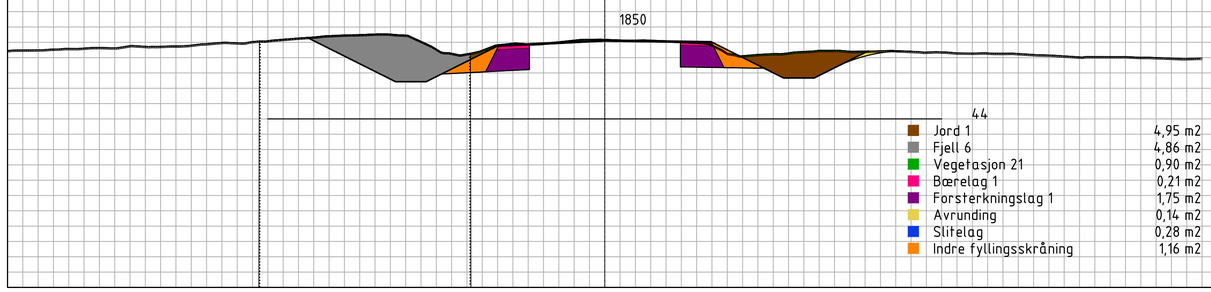
45

Jord 1	9,93 m2
Vegetasjon 21	0,80 m2
Forsterkningslag 1	1,96 m2
Avrunding	0,26 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,23 m2



56

Jord 1	5,49 m2
Fjell 6	6,02 m2
Vegetasjon 21	0,86 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,74 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,09 m2



44

Jord 1	4,95 m2
Fjell 6	4,86 m2
Vegetasjon 21	0,90 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,14 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,16 m2

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

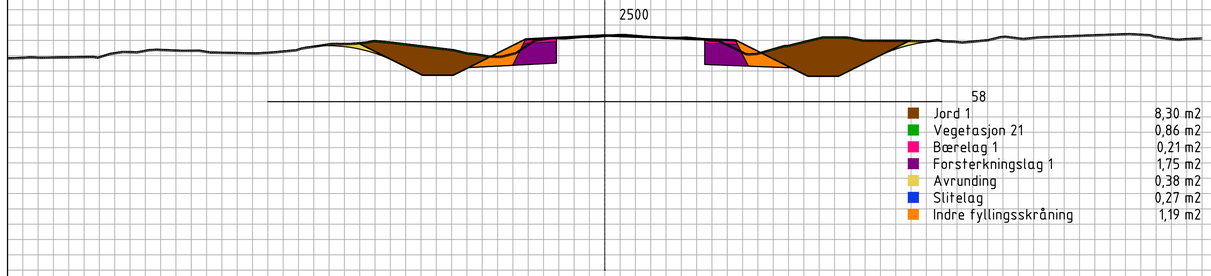
Tverrprofiler

veimodell: 12000

Detaljreguleringsplan

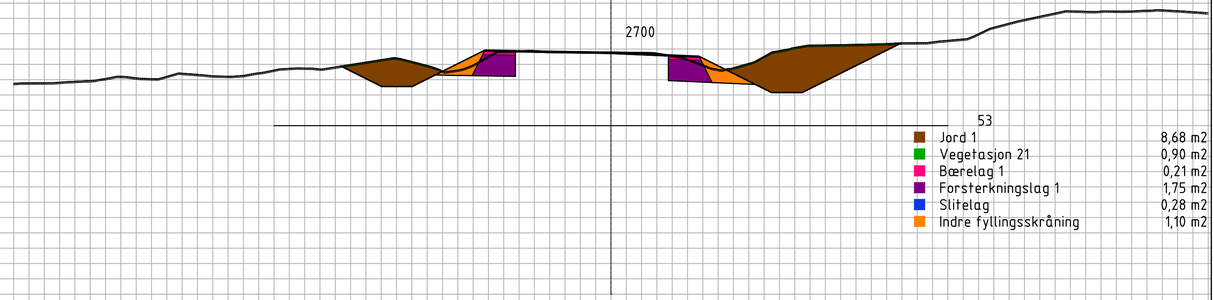
Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:100
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	U012

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



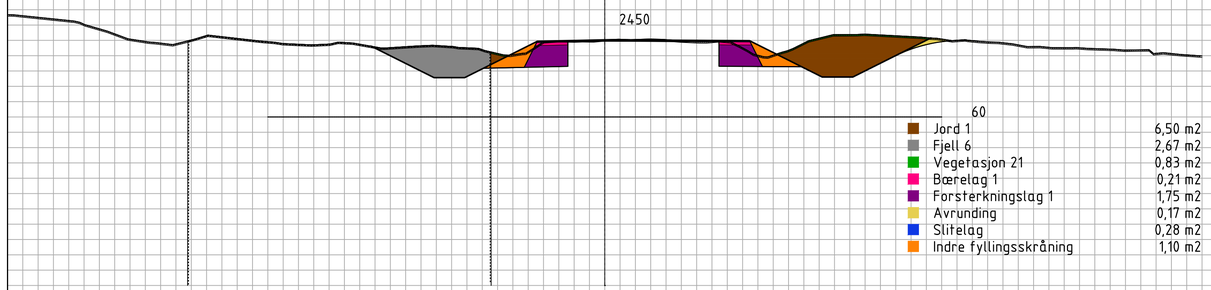
58

Jord 1	8,30 m2
Vegetasjon 21	0,86 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,38 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,19 m2



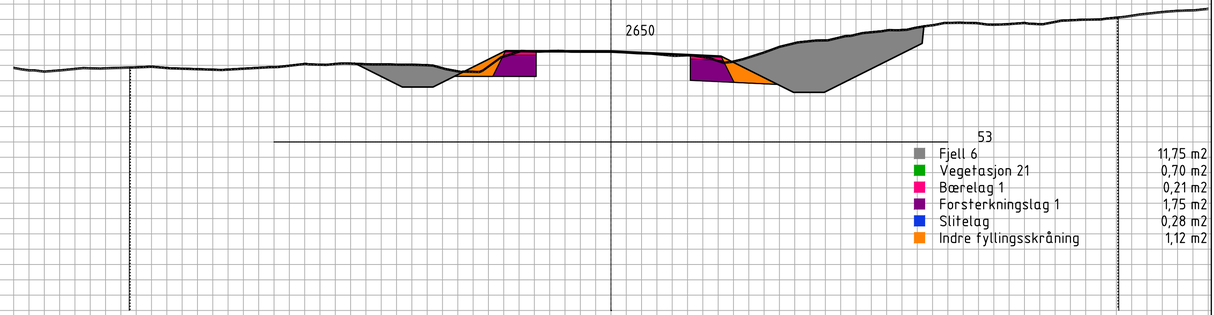
53

Jord 1	8,68 m2
Vegetasjon 21	0,90 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,10 m2



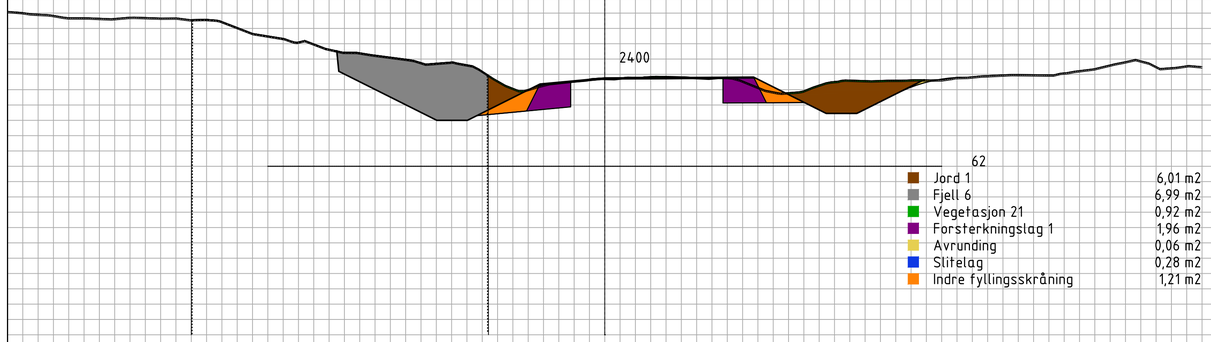
60

Jord 1	6,50 m2
Fjell 6	2,67 m2
Vegetasjon 21	0,83 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,17 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,10 m2



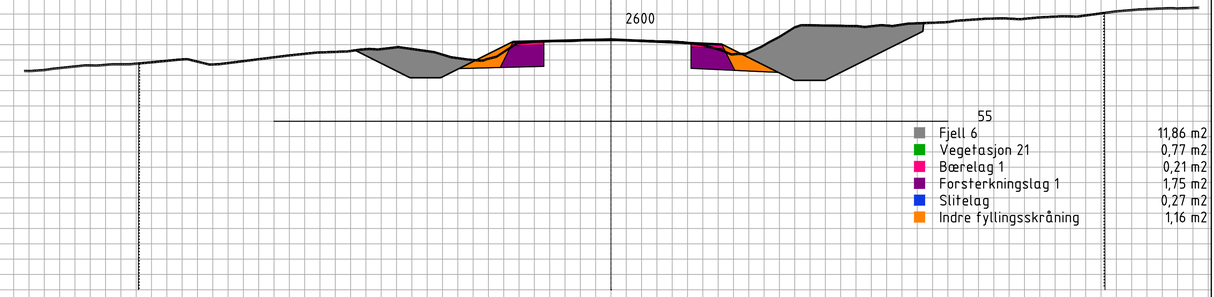
53

Fjell 6	11,75 m2
Vegetasjon 21	0,70 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,12 m2



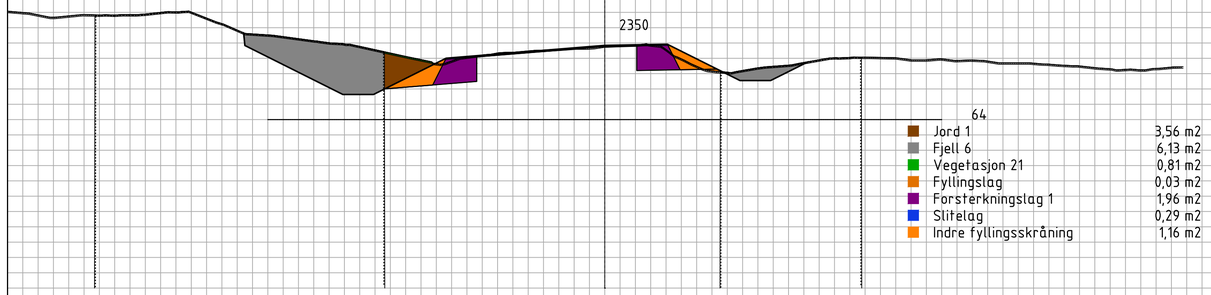
62

Jord 1	6,01 m2
Fjell 6	6,99 m2
Vegetasjon 21	0,92 m2
Forsterkningslag 1	1,96 m2
Avrunding	0,06 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,21 m2



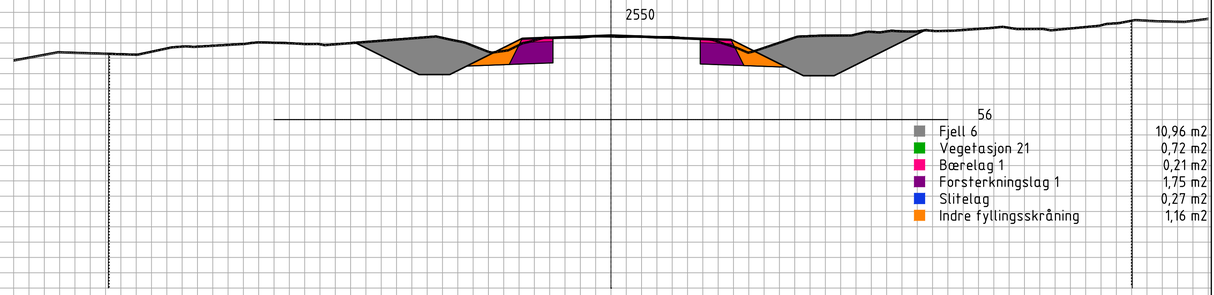
55

Fjell 6	11,86 m2
Vegetasjon 21	0,77 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,16 m2



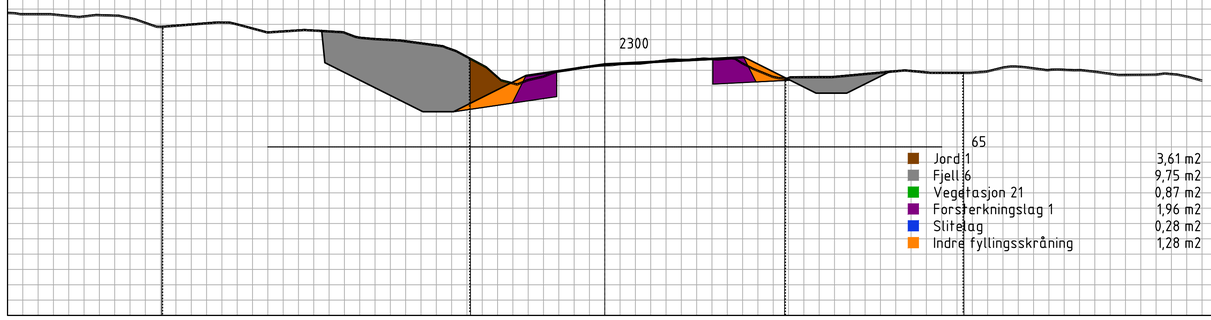
64

Jord 1	3,56 m2
Fjell 6	6,13 m2
Vegetasjon 21	0,81 m2
Fyllingslag	0,03 m2
Forsterkningslag 1	1,96 m2
Slitelag	0,29 m2
Indre fyllingsskråning	1,16 m2



56

Fjell 6	10,96 m2
Vegetasjon 21	0,72 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,16 m2



65

Jord 1	3,61 m2
Fjell 6	9,75 m2
Vegetasjon 21	0,87 m2
Forsterkningslag 1	1,96 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,28 m2

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

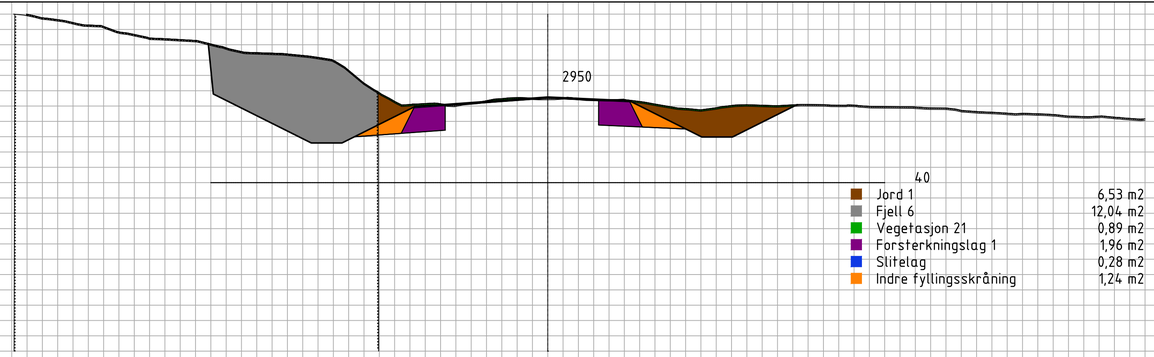
Tverrprofiler

veimodell: 12000

Detaljreguleringsplan

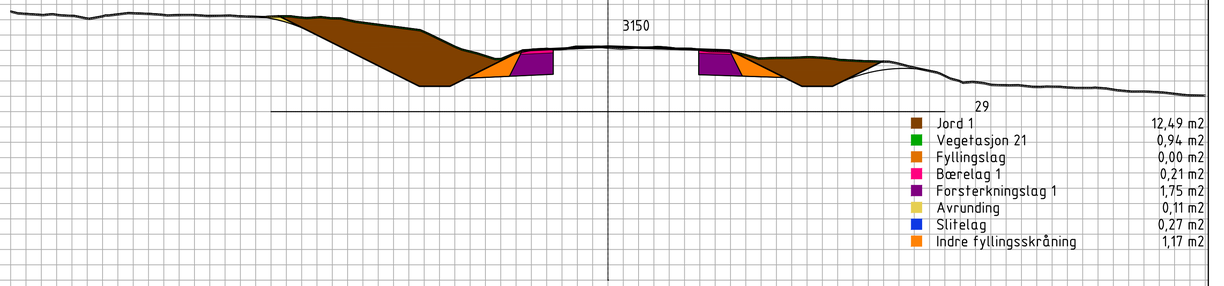
Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:100
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	U013

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



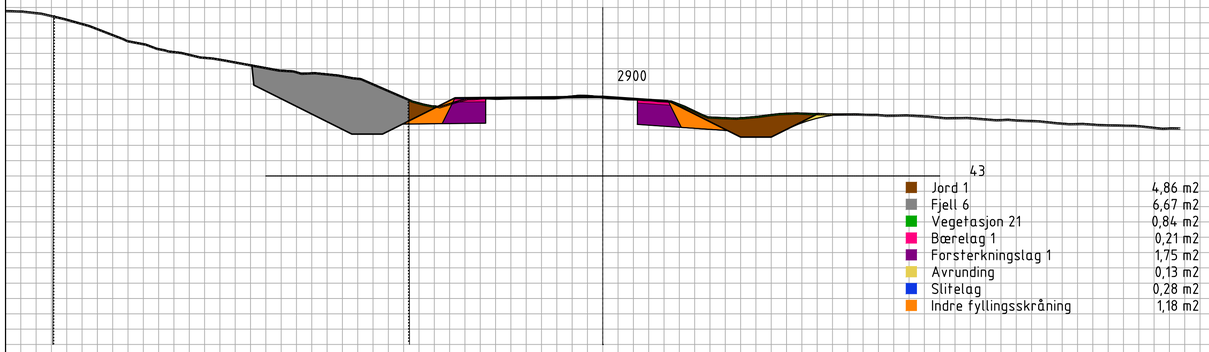
40

Jord 1	6,53 m2
Fjell 6	12,04 m2
Vegetasjon 21	0,89 m2
Forsterkningslag 1	1,96 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,24 m2



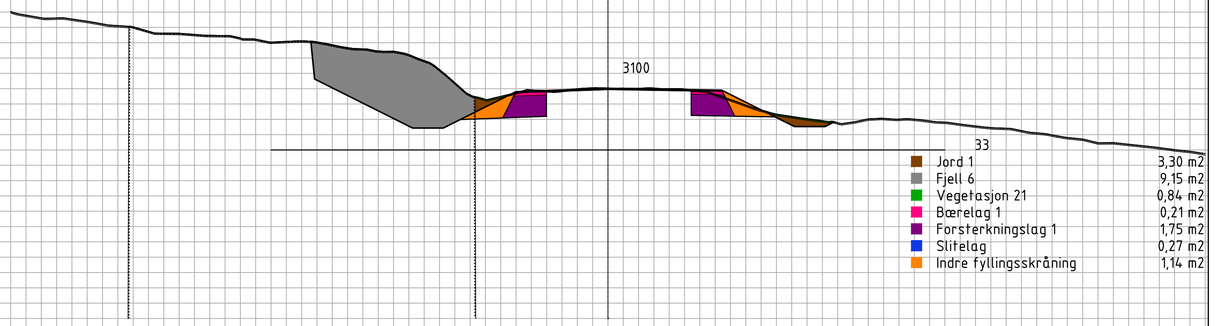
29

Jord 1	12,49 m2
Vegetasjon 21	0,94 m2
Fyllingslag	0,00 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,11 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,17 m2



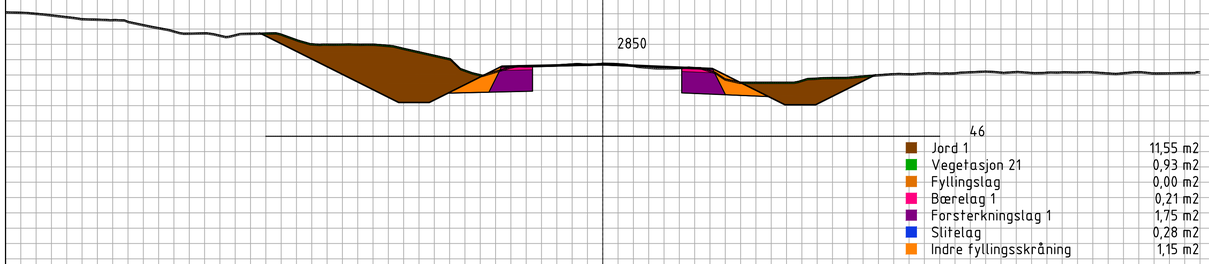
43

Jord 1	4,86 m2
Fjell 6	6,67 m2
Vegetasjon 21	0,84 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,13 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,18 m2



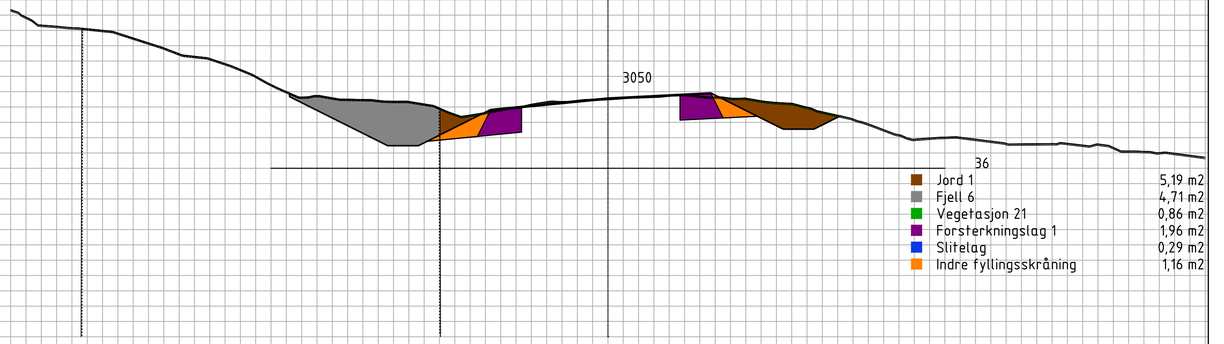
33

Jord 1	3,30 m2
Fjell 6	9,15 m2
Vegetasjon 21	0,84 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,14 m2



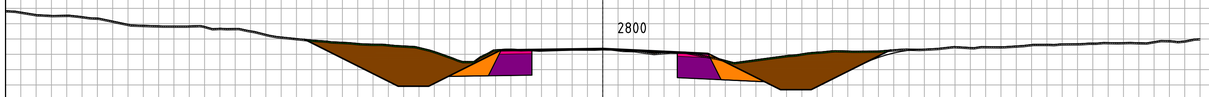
46

Jord 1	11,55 m2
Vegetasjon 21	0,93 m2
Fyllingslag	0,00 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,15 m2



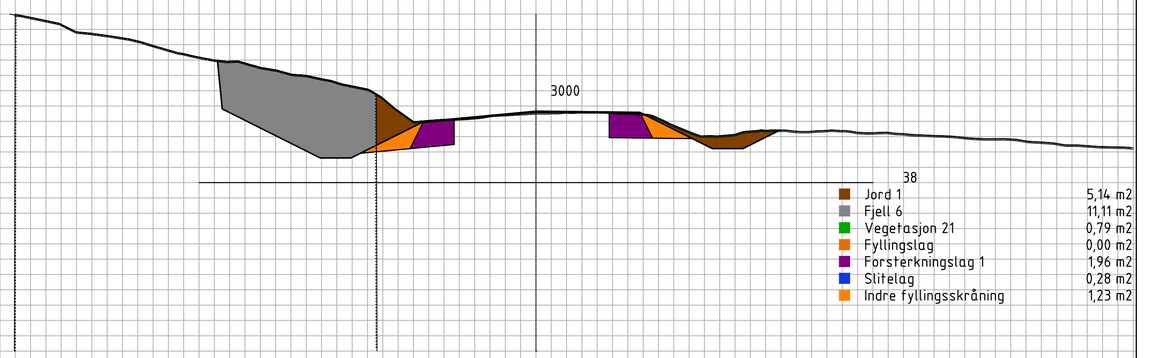
36

Jord 1	5,19 m2
Fjell 6	4,71 m2
Vegetasjon 21	0,86 m2
Forsterkningslag 1	1,96 m2
Slitelag	0,29 m2
Indre fyllingsskråning	1,16 m2



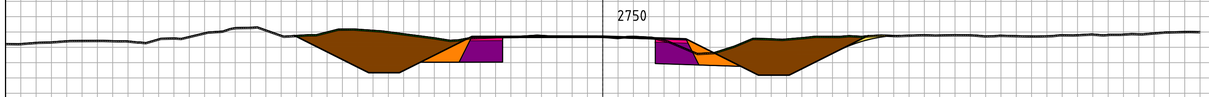
49

Jord 1	10,39 m2
Vegetasjon 21	0,84 m2
Fyllingslag	0,01 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,15 m2



38

Jord 1	5,14 m2
Fjell 6	11,11 m2
Vegetasjon 21	0,79 m2
Fyllingslag	0,00 m2
Forsterkningslag 1	1,96 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,23 m2



51

Jord 1	10,35 m2
Vegetasjon 21	0,91 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,12 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,11 m2

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

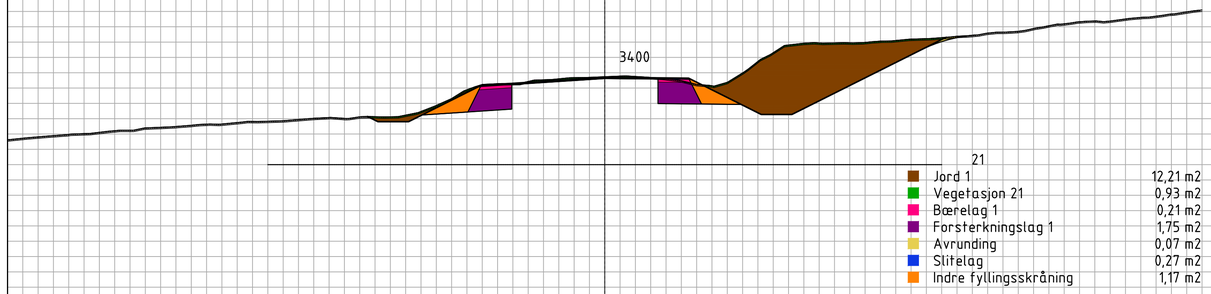
Tverrprofiler

veimodell: 12000

Detaljreguleringsplan

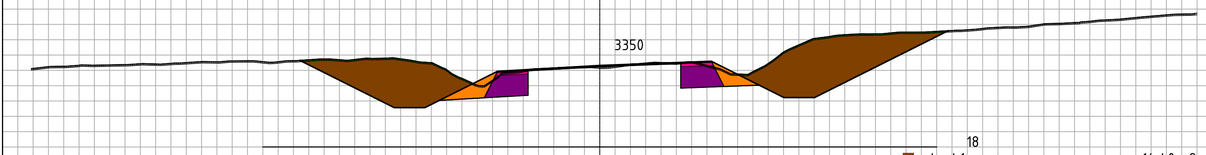
Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:100
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	U014

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



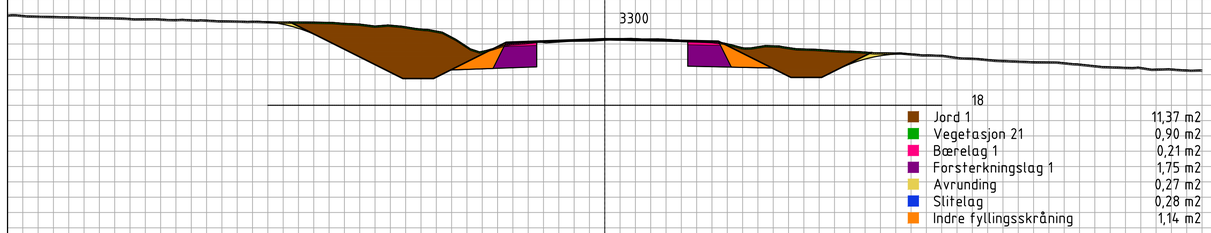
21

Jord 1	12,21 m2
Vegetasjon 21	0,93 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,07 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,17 m2



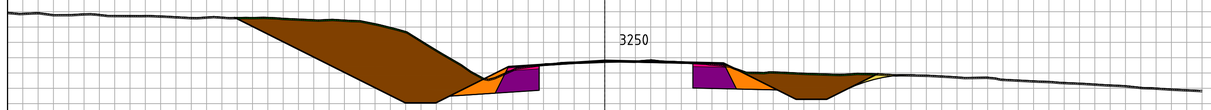
18

Jord 1	14,40 m2
Vegetasjon 21	0,99 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,74 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,10 m2



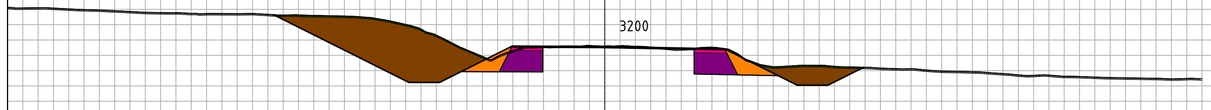
18

Jord 1	11,37 m2
Vegetasjon 21	0,90 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,27 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,14 m2



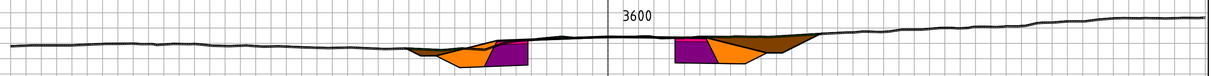
21

Jord 1	15,27 m2
Vegetasjon 21	1,01 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,14 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,19 m2



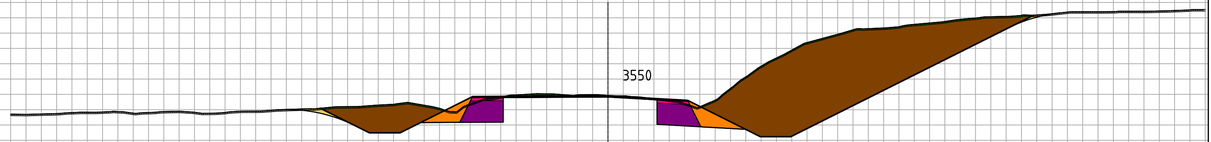
25

Jord 1	11,18 m2
Vegetasjon 21	0,93 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,74 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,08 m2



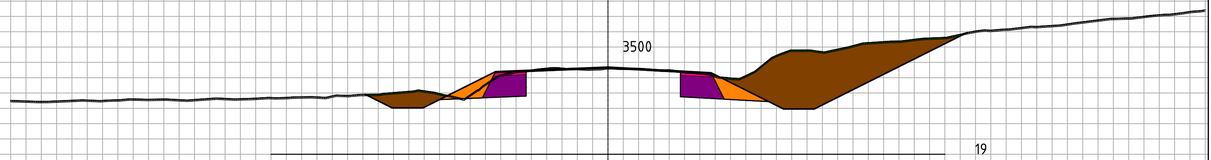
15

Jord 1	4,85 m2
Vegetasjon 21	0,65 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Slitelag	0,27 m2
Indre fyllingsskråning	1,81 m2



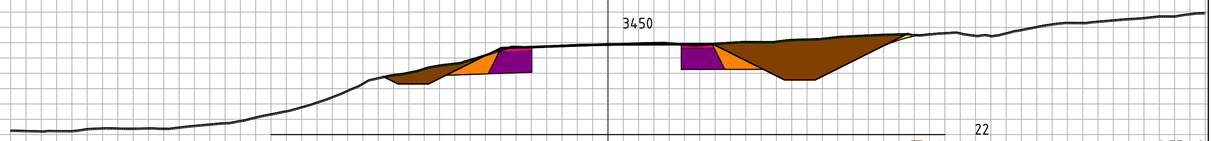
17

Jord 1	22,16 m2
Vegetasjon 21	1,16 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,21 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,15 m2



19

Jord 1	11,32 m2
Vegetasjon 21	0,91 m2
Fyllingslag	0,00 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,20 m2



22

Jord 1	8,55 m2
Vegetasjon 21	0,84 m2
Bærelag 1	0,21 m2
Forsterkningslag 1	1,75 m2
Avrunding	0,08 m2
Slitelag	0,28 m2
Indre fyllingsskråning	1,11 m2

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

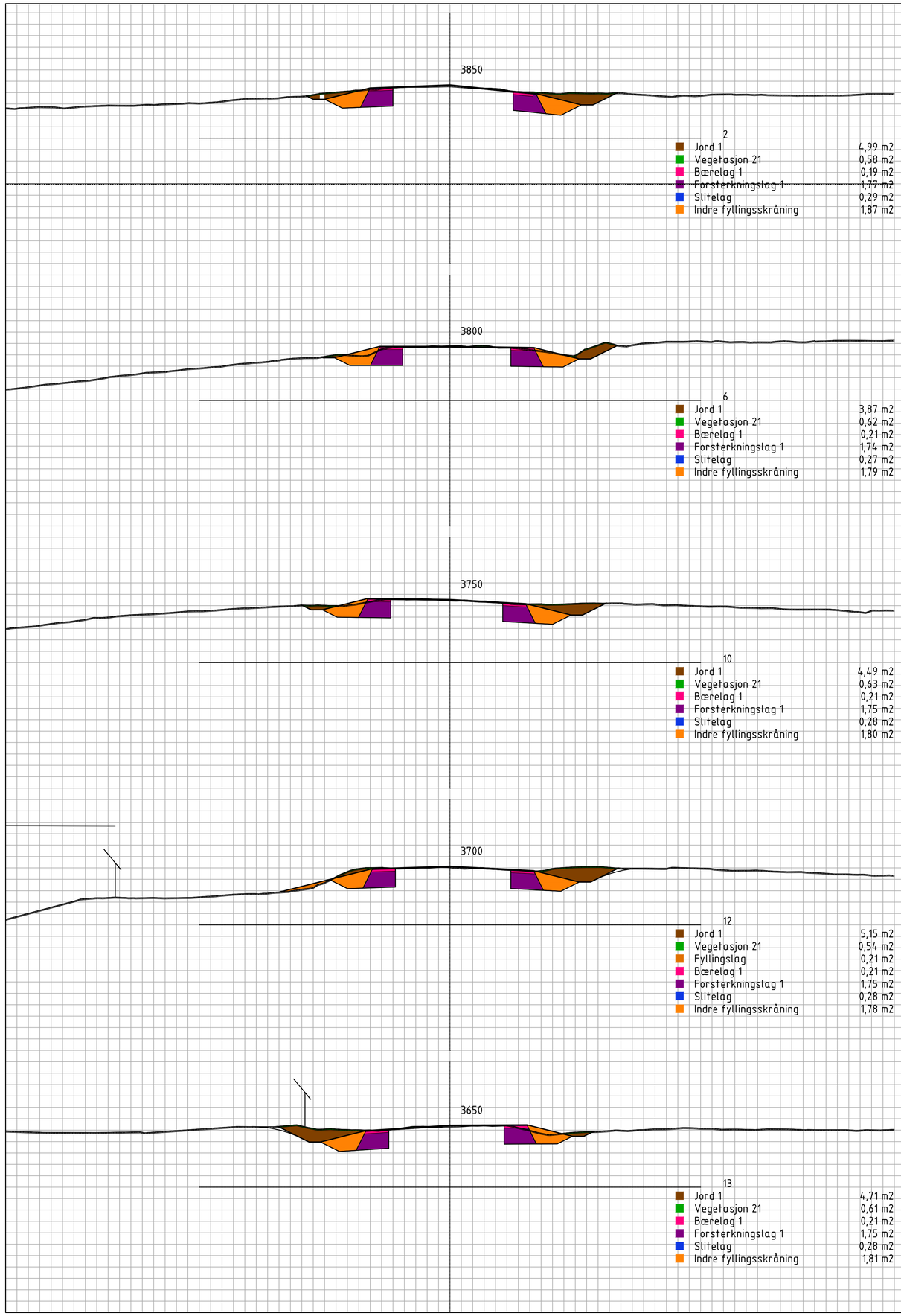
Tverrprofiler

veimodell: 12000

Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:100
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	U015

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

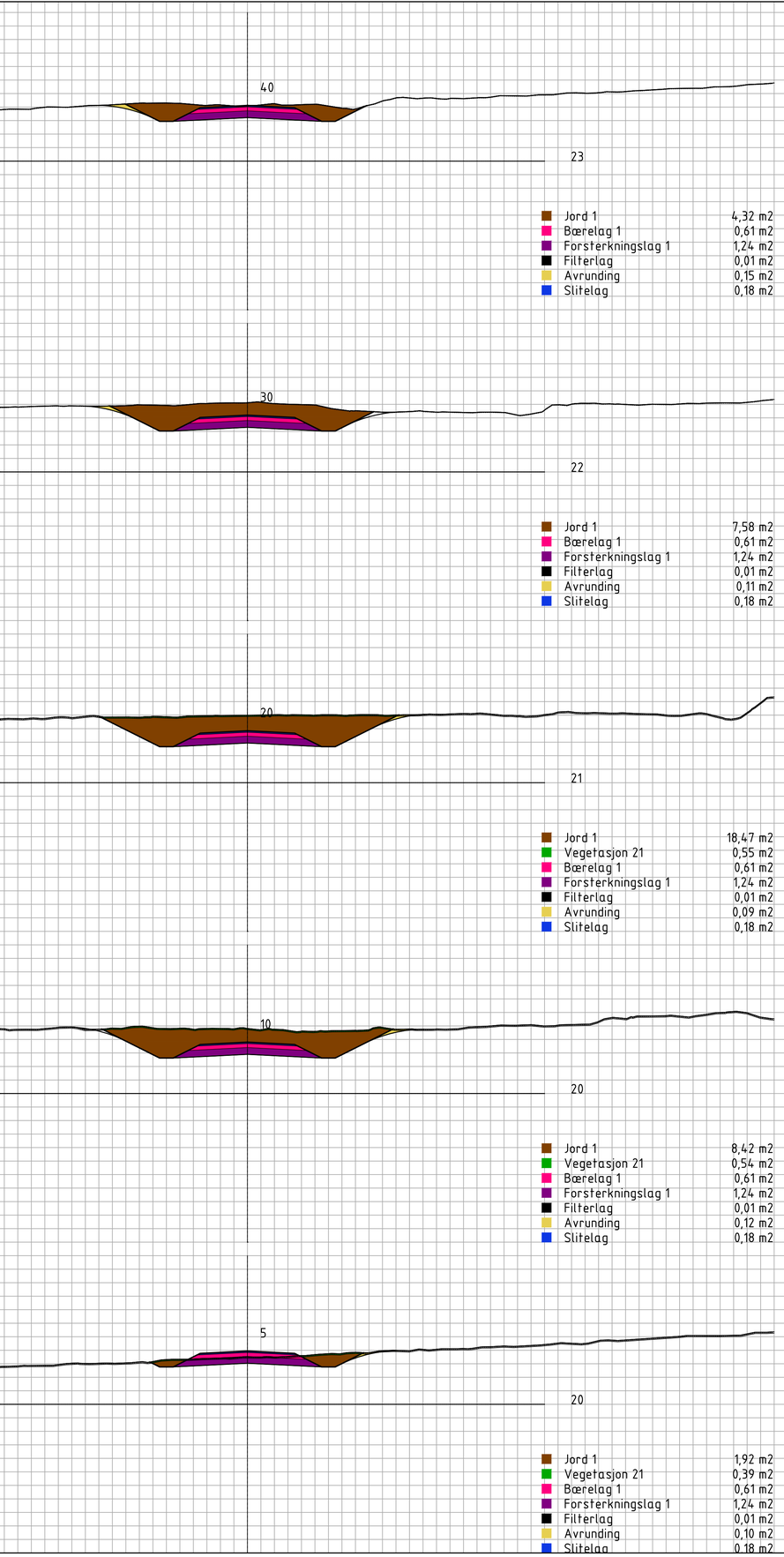
Tverrprofiler

veimodell: 12000

Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:100
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	U016

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



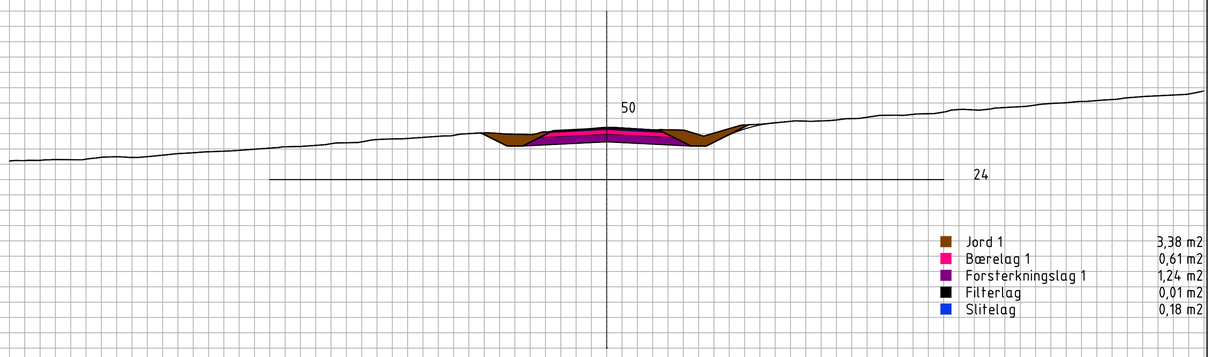
Jord 1	4,32 m2
Bærelag 1	0,61 m2
Forsterkningslag 1	1,24 m2
Filterlag	0,01 m2
Avrunding	0,15 m2
Slitelag	0,18 m2

Jord 1	7,58 m2
Bærelag 1	0,61 m2
Forsterkningslag 1	1,24 m2
Filterlag	0,01 m2
Avrunding	0,11 m2
Slitelag	0,18 m2

Jord 1	18,47 m2
Vegetasjon 21	0,55 m2
Bærelag 1	0,61 m2
Forsterkningslag 1	1,24 m2
Filterlag	0,01 m2
Avrunding	0,09 m2
Slitelag	0,18 m2

Jord 1	8,42 m2
Vegetasjon 21	0,54 m2
Bærelag 1	0,61 m2
Forsterkningslag 1	1,24 m2
Filterlag	0,01 m2
Avrunding	0,12 m2
Slitelag	0,18 m2

Jord 1	1,92 m2
Vegetasjon 21	0,39 m2
Bærelag 1	0,61 m2
Forsterkningslag 1	1,24 m2
Filterlag	0,01 m2
Avrunding	0,10 m2
Slitelag	0,18 m2



Jord 1	3,38 m2
Bærelag 1	0,61 m2
Forsterkningslag 1	1,24 m2
Filterlag	0,01 m2
Slitelag	0,18 m2

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

Tverrprofiler, veimodell 62000

Adkomstvei til Seppoveien 16

Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:100
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	U100

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			

Takst nr	Gnr/Bnr	Permanent erverv					Permanent klausulert areal					Midlertidig erverv					Merknad
		Annet	Tomt	Skog	Beite	Dyrket	Annet	Tomt	Skog	Beite	Dyrket	Annet	Tomt	Skog	Beite	Dyrket	
1	216/4			211										77			
2	216/3	718		21012		58			76		425	81		10207		461	
3	219/12			90										141			
4	218/3	507		1961		2261			2		1356	2		236		1988	
5	218/1	2197		10563		374	87		4		794	485		4928		822	
6	221/6	1517		1011			658	30	446			1476		1693		63	
7	221/7	8		1406		362					47	5		953			
8	221/9			1435										1283			
9	702/32			202										229			
10	702/7			2536										1136			
11	702/9			2087										1482			
12	221/1			656		227								563		538	
13	702/19			273										207			
14	702/15	78		273		174	30				601			312		461	
15	702/31	507	86	1639		1941			0		533			1183		764	
16	702/2			134										137			
17	702/27			153										130			
18	702/20			135		0								128		16	
19	708/1	112		37		326	1		0		547	24		16		447	
20	708/3	5		2129		361					412			1109		612	
21	702/3	24				363	8				621	21				161	
22	704/1	2				160					416						
23	705/1	258	93			1061	178	83			895	105				1472	
24	711/9						31	78			331					535	
25	708/4	995	88			790	252										
26	700/4						5				200	15				337	
27	702/25	162				1						106					
28	702/5	97		2571		1406	7		1		792	14		1340		1564	
29	700/1	1191				1453	557				1903	503				2903	
30	702/24	151				166	61				103					94	
32	702/4	289		211		1756	22				2160	45		425		2661	
33	702/10	65				172	45				144						
34	701/1	25		9117								15		4827			
35	701/9	66	1	581		409	19		22		1917	6	6	401		1543	
36	701/8	119		333		785			47		782			171		1673	
37	701/5	504	86	39		1445	212				1487	87				1150	
38	701/3	520	86	63		1748	89		7		133	228		52		1641	
39	701/28	23					30										
40	701/37	6	86				3	40									
41	701/44		12					6									
42	701/41		66					55									
43	701/40	9	5			111						1	4			458	
44	701/38		4					50									
45	701/33	839	103	39		1601						637				2	
46	701/18	29	0	21		115						117	0	187		1395	
47	701/30	137				45						332				367	
48	701/14											1				49	
49	701/22	61										342					
50	701/16	6										69					

B				
A	Feilretting etter offentlig ettersyn	trinebe		30.10.2025
Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent Rev. dato
		Arkivref.		

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - m3860

Fv. 381 utbedring Seppoveien/Evenrødveien
Oppgradering Veum - Solli

Grunnerverv, oversikt

Ledig for info linje 2

Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Bestiller	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Byggverksnummer	
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000

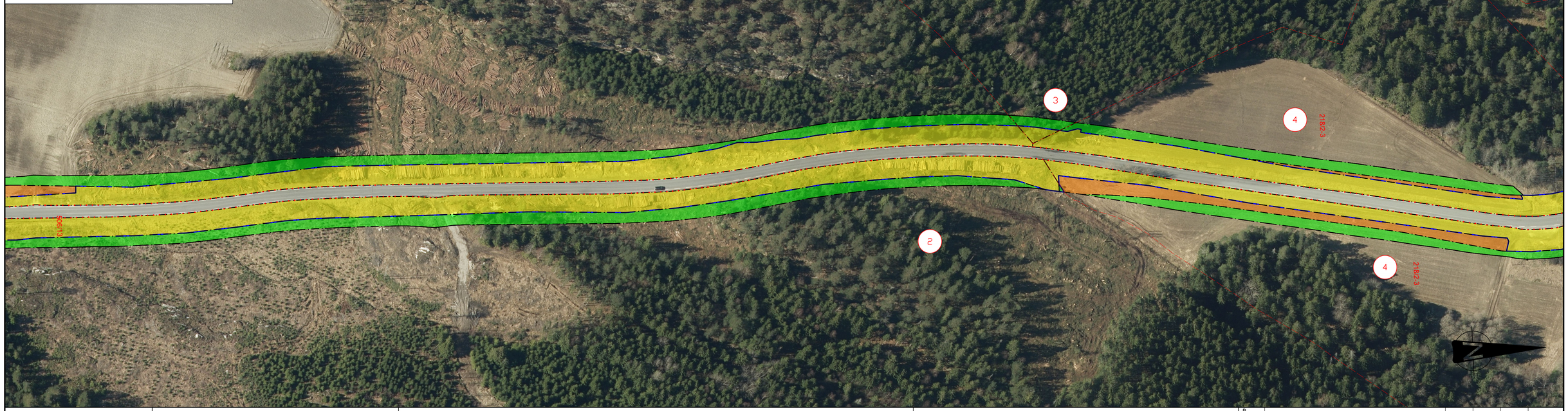
Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			

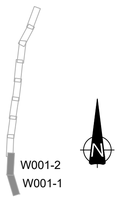
Tegningsnummer / Revisjonsbokstav: W000 a

W001-1

W001-2







Plankartinndeling

W001 -1	
W001 -2	
	W001

Tegnforklaring

Permanent klausulert areal	Ny eiendomsgrense
Permanent erverv	Grense anleggsområde
Midlertidig erverv	Eiendomsgrense, sikker
99/1 Gårds-/bruksnr.	Eiendomsgrense, tinglyst
0 Takstnummer	Eiendomsgrense, usikker

B					
A	Feilretting etter offentlig ettersyn	trinebe			30.10.2025
Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
		Arkivref.			

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - m3860

Fv. 381 utbedring Seppoveien/Evenrødveien

Oppgradering Veum - Solli

Grunnerverv, oversikt

Ledig for info linje 2

Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Bestiller	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Byggverksnummer	
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / Revisjonsbokstav	W001 a

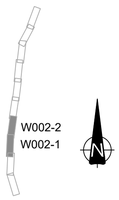
Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			

W002-1



W002-2





Plankartinndeling

W002 -1	
W002 -2	
	W002

Tegnforklaring

Permanent klausulert areal	Ny eiendomsgrense
Permanent erverv	Grense anleggsområde
Midlertidig erverv	Eiendomsgrense, sikker
99/1 Gårds-/bruksnr.	Eiendomsgrense, tinglyst
0 Takstnummer	Eiendomsgrense, usikker

B					
A	Feilretting etter offentlig ettersyn	trinebe			30.10.2025
Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
		Arkivref.			

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - m3860

Fv. 381 utbedring Seppoveien/Evenrødveien

Oppgradering Veum - Solli

Grunnerverv, oversikt

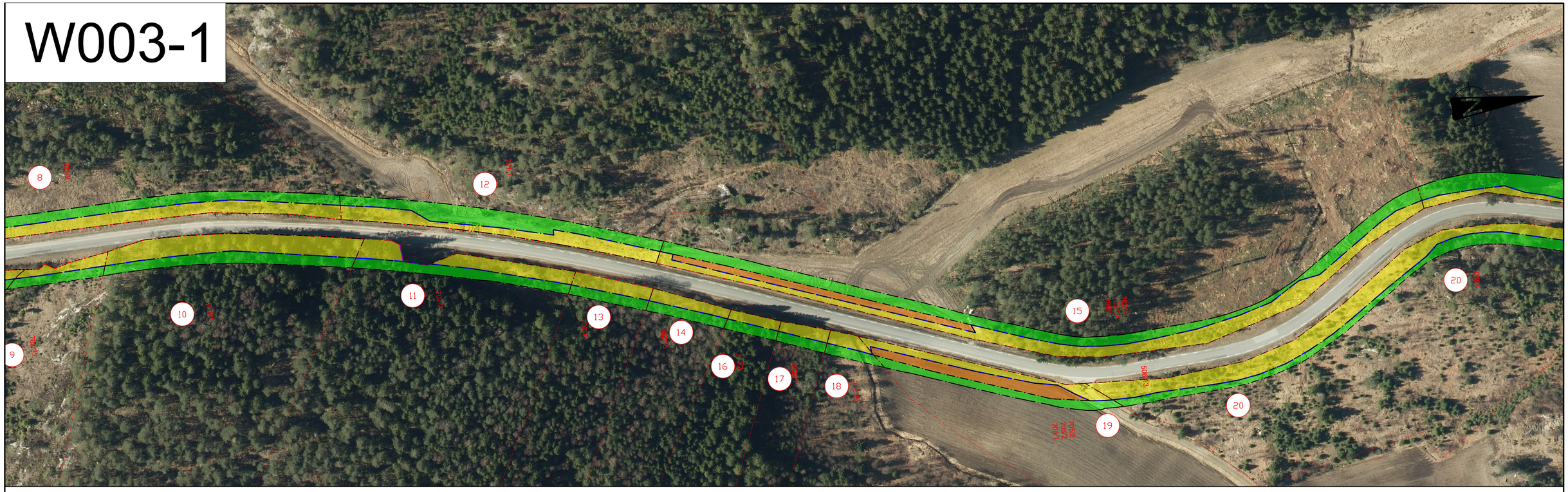
Ledig for info linje 2

Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Bestiller	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Byggverksnummer	
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv	Tegningsnummer / Revisjonsbokstav
trinebe				W002 a

W003-1

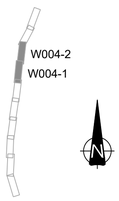

8
12
11
10
13
14
9
16
17
18
15
19
20
20
7024
7025
7026
7027
7028
7029
7030
7031
7032
7033
7034
7035
7036
7037
7038
7039
7040
7041
7042
7043
7044
7045
7046
7047
7048
7049
7050
7051
7052
7053
7054
7055
7056
7057
7058
7059
7060
7061
7062
7063

W004-1



W004-2





Plankartinndeling

W004 -1	
W004 -2	
	W004

Tegnforklaring

Permanent klausulert areal	Ny eiendomsgrense
Permanent erverv	Grense anleggsområde
Midlertidig erverv	Eiendomsgrense, sikker
99/1 Gårds-/bruksnr.	Eiendomsgrense, tinglyst
(0) Takstnummer	Eiendomsgrense, usikker

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A	Feilretting etter offentlig ettersyn	trinebe			30.10.2025

Arkivref.

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - m3860

Fv. 381 utbedring Seppoveien/Evenrødveien
Oppgradering Veum - Solli

Grunnerverv, oversikt

Ledig for info linje 2

Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Bestiller	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Byggverksnummer	
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / Revisjonsbokstav	W004 a

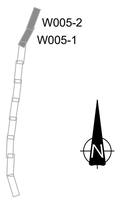
Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			

W005-1



W005-2





Plankartinndeling

W005 -1	
W005 -2	
	W005

Tegnforklaring

- Permanent klausulert areal
- Permanent erverv
- Midlertidig erverv
- 99/1 Gårds-/bruksnr.
- (0) Takstnummer
- Ny eiendomsgrense
- Grense anleggsområde
- Eiendomsgrense, sikker
- Eiendomsgrense, tinglyst
- Eiendomsgrense, usikker

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A	Feilretting etter offentlig ettersyn	trinebe			30.10.2025
Arkivref.					

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - m3860

Fv. 381 utbedring Seppoveien/Evenrødveien

Oppgradering Veum - Solli

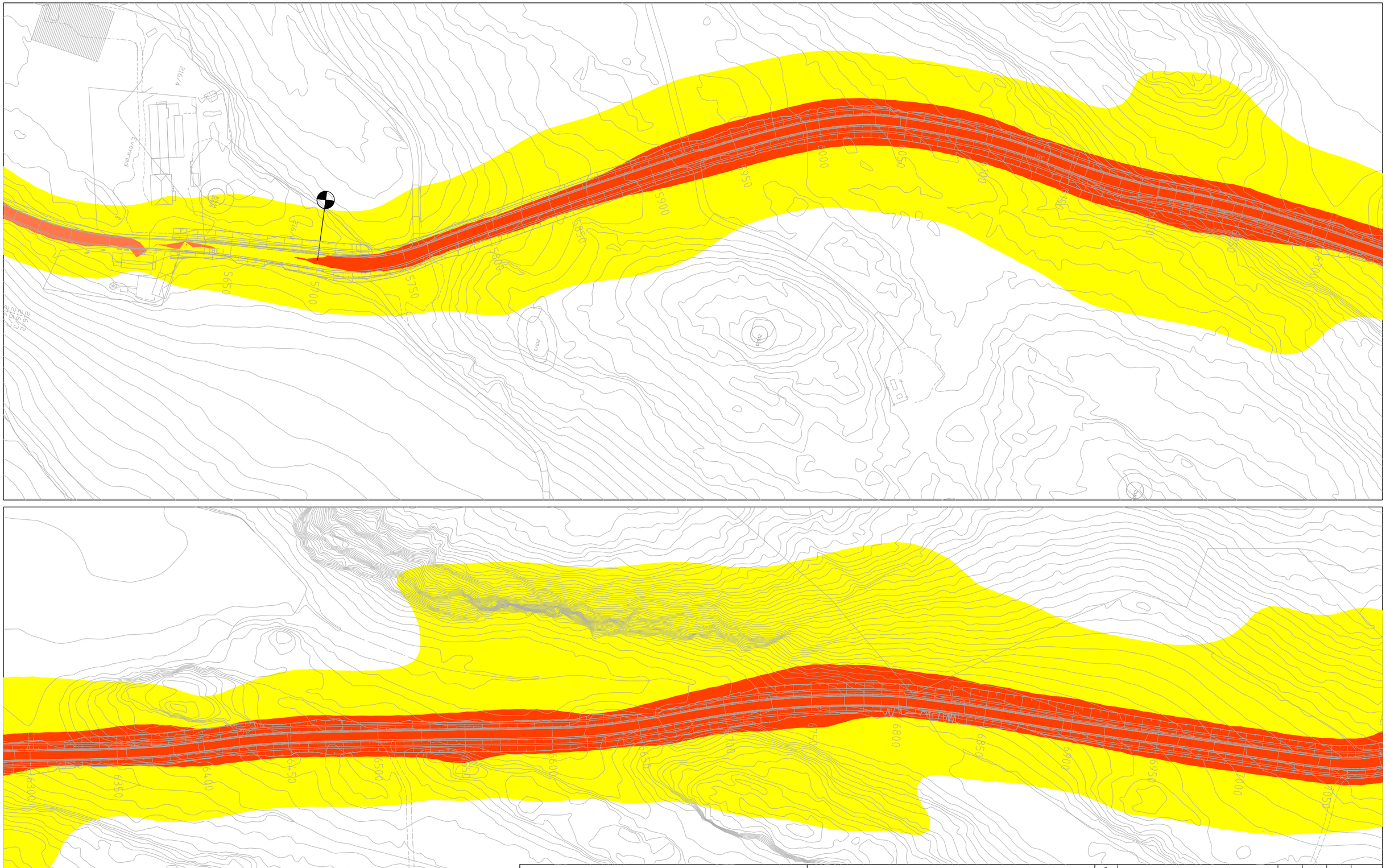
Grunnerverv, oversikt

Ledig for info linje 2

Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Bestiller	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Byggverksnummer	
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / Revisjonsbokstav	W005 a

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



TEGNFORKLARING

Støysoner L_{den}

- Rød sone: 65 dB
- Gul sone: 55 dB

Kilde: Norstøy (beregningsår 2025)

PLANKARTINNDELING

X00_ -1	
X00_ -2	
	X00_

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - m3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/ Seppoveien

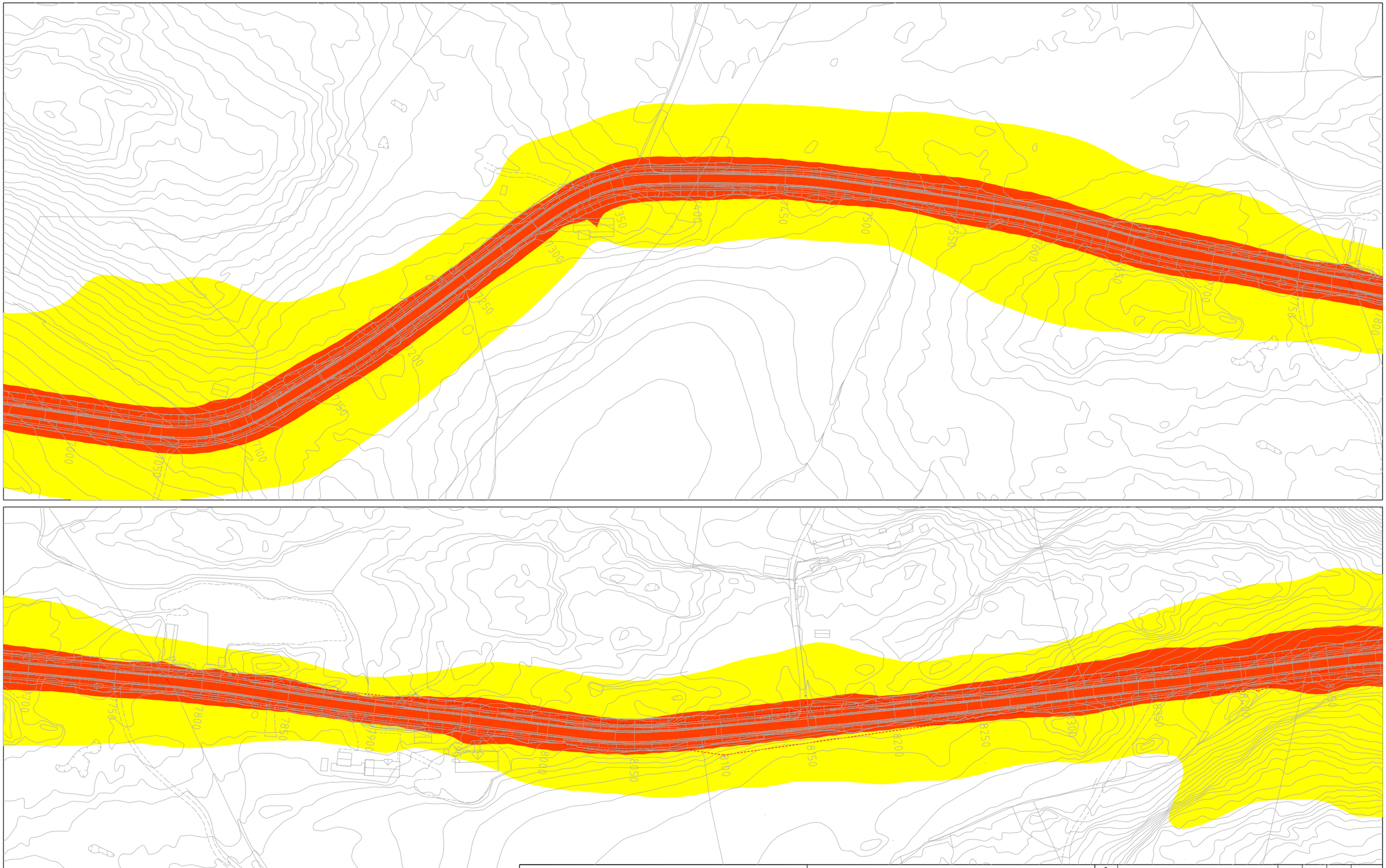
Oppgradering Veum - Solli

Støysonekart

Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	X001

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



TEGNFORKLARING

Støysoner L_{den}

- Rød sone: 65 dB
- Gul sone: 55 dB

Kilde: Norstøy (beregningsår 2025)

PLANKARTINNDELING

X00_ -1	
X00_ -2	
	X00_

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - m3860

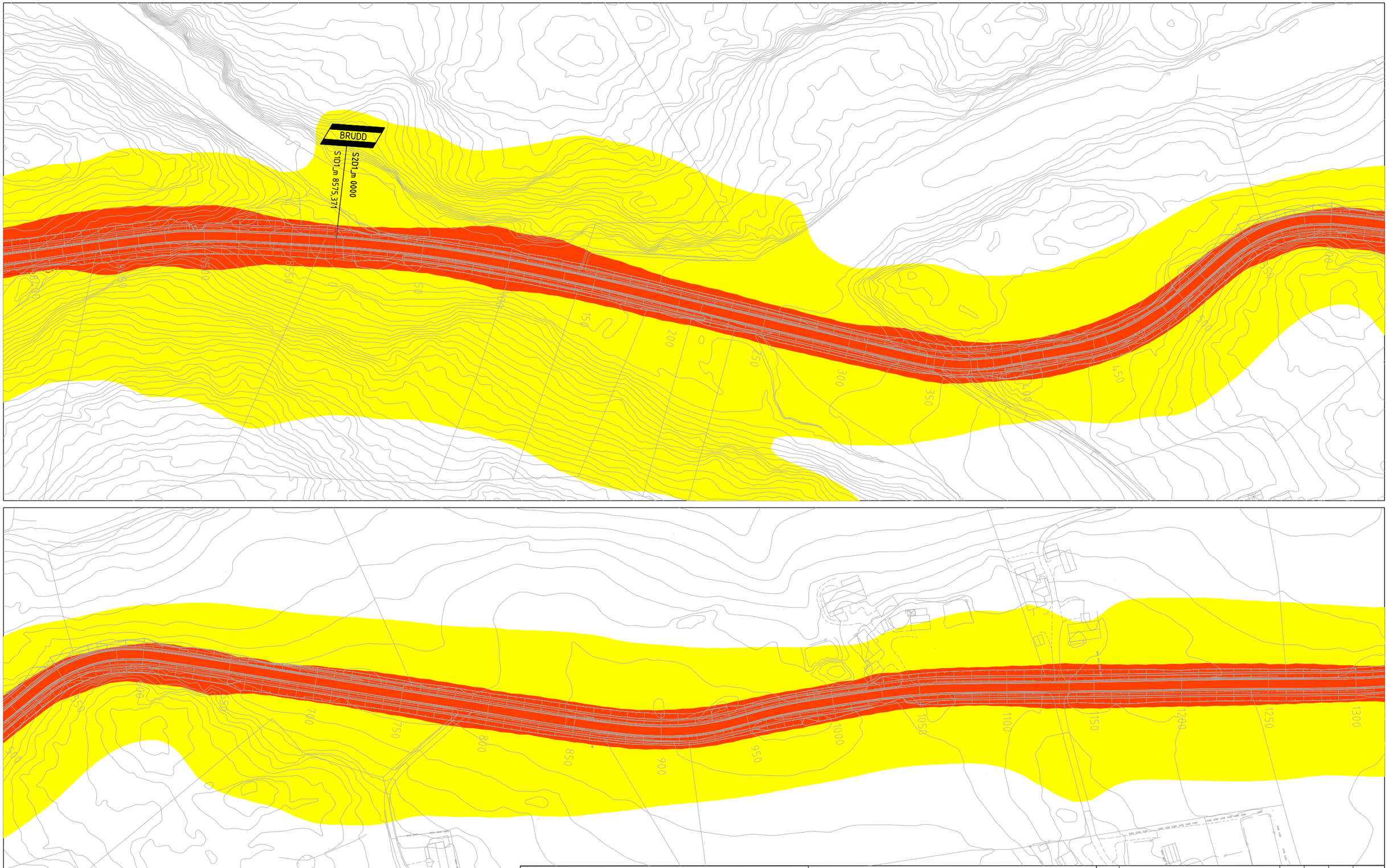
Fv. 381 utbedring Evenrød-/ Seppoveien
Oppgradering Veum - Solli

Støysonekart

Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	X002

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



TEGNFORKLARING

Støysoner L_{den}

Rød sone: 65 dB

Gul sone: 55 dB

Kilde: Norstøy (beregningsår 2025)

PLANKARTINNDELING

X00_ -1	
X00_ -2	
	X00_

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - m3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/ Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

Støysonekart

Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	X003

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



TEGNFORKLARING

Støysoner L_{den}

Rød sone: 65 dB

Gul sone: 55 dB

Kilde: Norstøy (beregningsår 2025)

PLANKARTINNDELING

X00_ -1	
X00_ -2	
	X00_

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - m3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/ Seppoveien

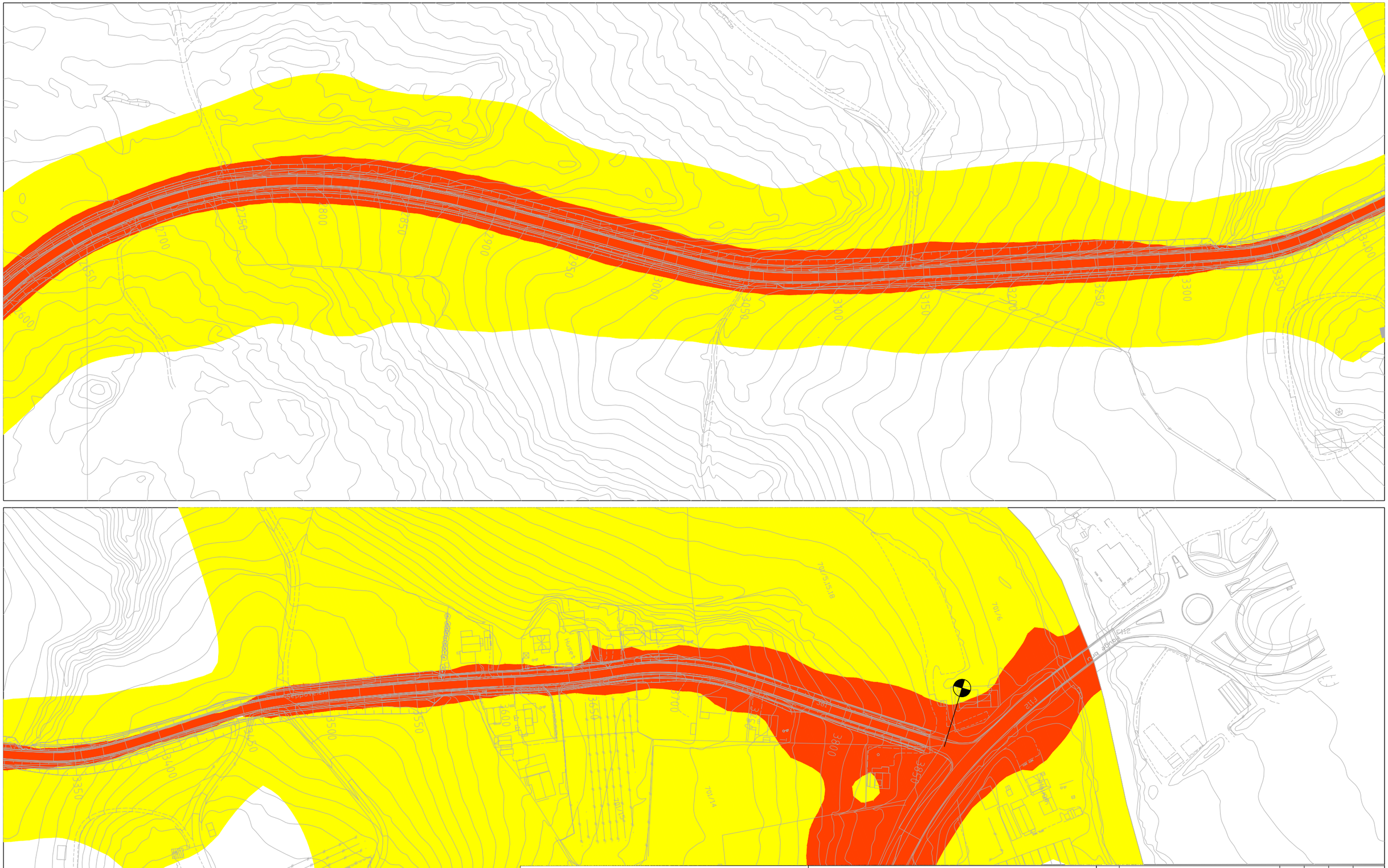
Oppgradering Veum - Solli

Støysonekart

Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	X004

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			



TEGNFORKLARING

Støysoner L_{den}

- Rød sone: 65 dB
- Gul sone: 55 dB

Kilde: Norstøy (beregningsår 2025)

PLANKARTINNDELING

X00_ -1
X00_ -2
X00_

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - m3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/ Seppoveien

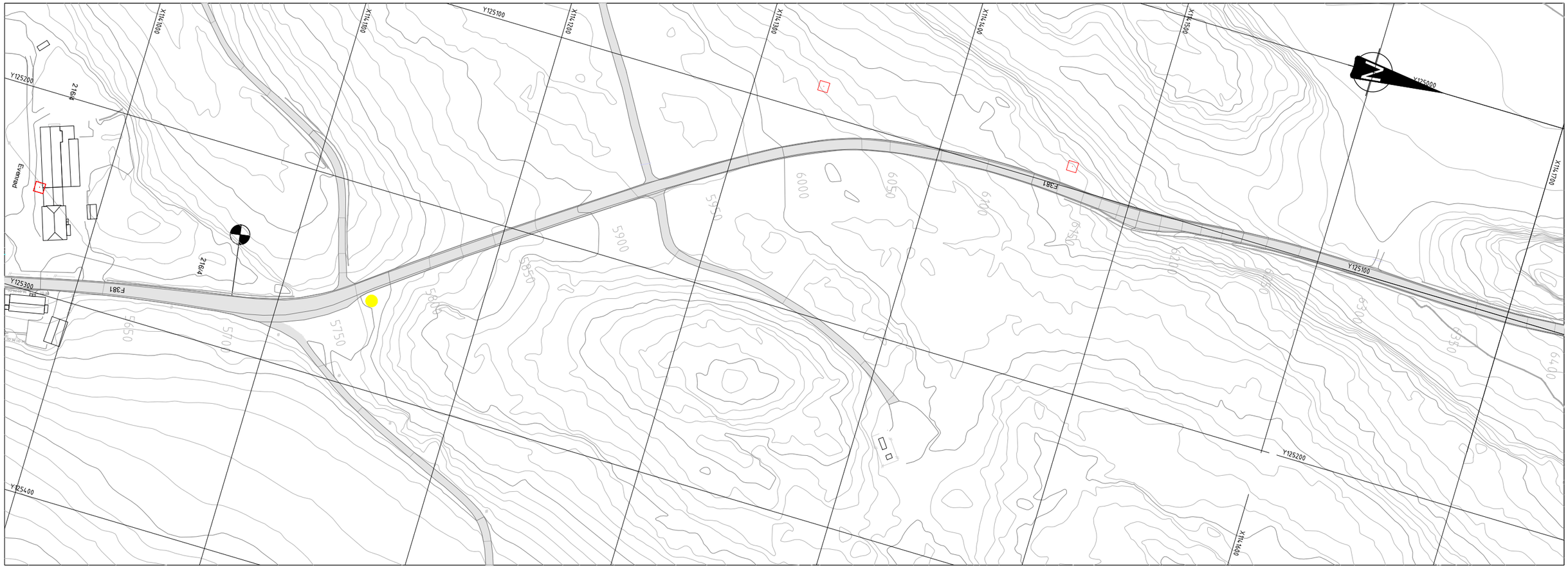
Oppgradering Veum - Solli

Støysonekart

Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	X005

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe			

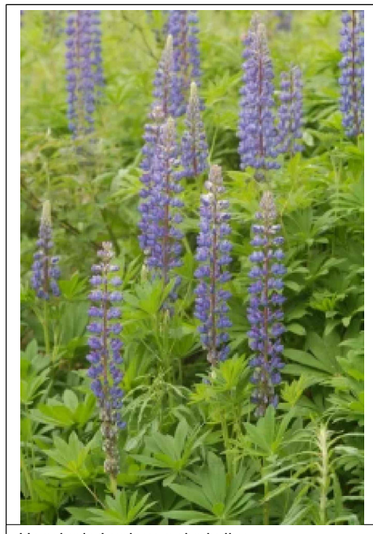


Strekn.	M fra		M til	Side	Art		Kommentar
s1d1	5764			H	Kanadagullris		2-3 meter fra vei, ved bjørk i kant av parkering.

Rødlista arter.
Hentet fra artsdatabanken. Kritisk truet (CR), sterkt truet (EN), sårbar (VU), nær truet (NT).



Sibirlønn, Acer tataricum subsp. ginnala



Hagelupin Lupinus polyphyllus



Kanadagullris Solidago canadensis



Rødhyll Sambucus racemosa



Hønsehirse Echinochloa crus-galli



Rynkerose Rosa rugosa



Buskfuru, Pinus mugo subsp. mugo



Kvitsteinkløver Melilotus albus



Blankmispel Cotoneaster lucidus



Berberris, Berberis thunbergii

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					
	Godkjent som arbeidstegning ifølge notat fra Vegdirektoratet				

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

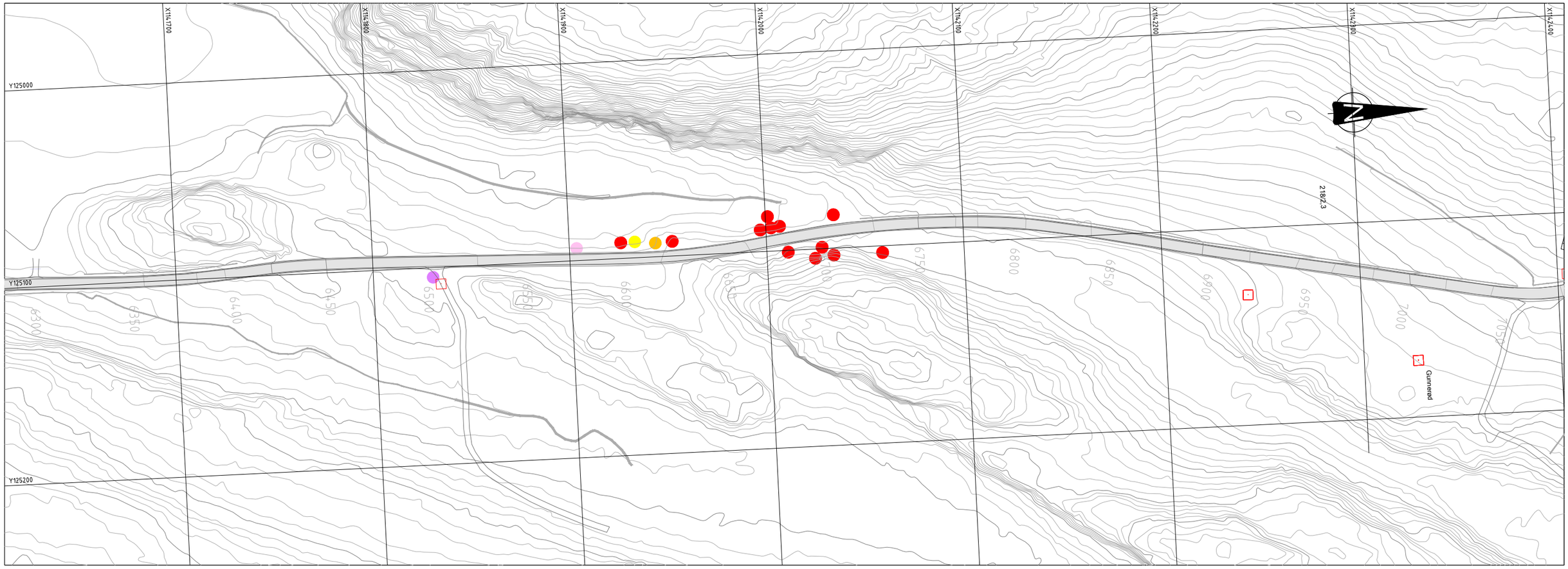
Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien
Oppgradering Veum - Solli
Registrerte fremmedearter, 2023

Detaljreguleringsplan

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe	kathrineh		

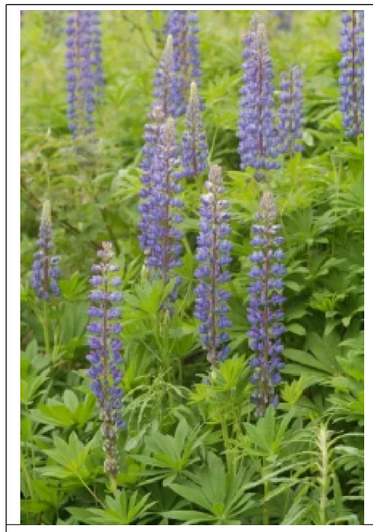
Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Byggverksnummer	NUMMER_BYGGVERK
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	X101



Strekn.	M fra		M til	Side	Art		Kommentar
s1d1	6502		6504	H	Hagelupin		5 meter fra vei, ved bjørk
s1d1	6573			V	Rynkerose		2 meter fra vei
s1d1	6590			V	Rødhyll		8 meter fra vei
s1d1	6605			V	Kanadagullris		8 meter fra vei, sør for stolpe
s1d1	6626			V	Berberis		5 meter fra vei, ved steiner
s1d1	6626			V	Rødhyll		5 meter fra vei, ved steiner
s1d1	6675			V	Rødhyll		10 meter fra vei, ved skogkant
s1d1	6675			V	Rødhyll		6 meter fra vei, tre busker
s1d1	6681			H	Rødhyll		5 meter fra vei, skrotemark
s1d1	6697		6701	H	Rødhyll		5 meter fra vei ved fjell, tre busker
s1d1	6709			V	Rødhyll		6 meter fra vei
s1d1	6730			H	Rødhyll		10 meter fra vei

Rødlista arter.
Hentet fra artsdatabanken. Kritisk truet (CR), sterkt truet (EN), sårbar (VU), nær truet (NT).

Sibirlønn, Acer tataricum subsp. ginnala



Hagelupin Lupinus polyphyllus



Kanadagullris Solidago canadensis



Rødhyll Sambucus racemosa



Hønsehirse Echinochloa crus-galli



Rynkerose Rosa rugosa



Buskfuru, Pinus mugo subsp. mugo



Kvitsteinkløver Melilotus albus



Blankmispel Cotoneaster lucidus



Berberris, Berberis thunbergii

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					

Godkjent som arbeidstegning ifølge notat fra Vegdirektoratet

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien
Oppgradering Veum - Solli
Registrerte fremmedearter, 2023

Detaljreguleringsplan

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe	kathrineh		

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Byggverksnummer	NUMMER_BYGGVERK
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	X102

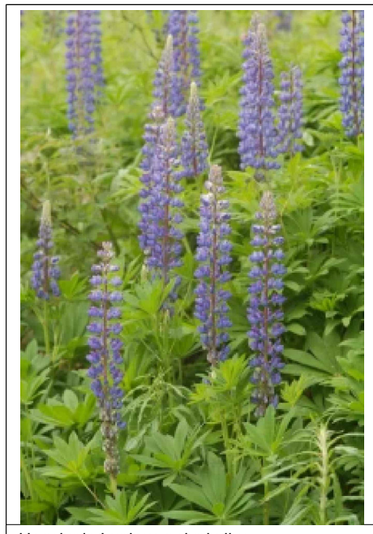


Strekn.	M fra		M til	Side	Art		Kommentar
s1d1	7092			V	Hagelupin		

Rødlista arter.
Hentet fra artsdatabanken. Kritisk truet (CR), sterkt truet (EN), sårbar (VU), nær truet (NT).



Sibirlønn, Acer tataricum subsp. ginnala



Hagelupin Lupinus polyphyllus



Kanadagullris Solidago canadensis



Rødhyll Sambucus racemosa



Hønsehirse Echinochloa crus-galli



Rynkerose Rosa rugosa



Buskfuru, Pinus mugo subsp. mugo



Kvitsteinkløver Melilotus albus



Blankmispel Cotoneaster lucidus



Berberris, Berberis thunbergii

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					
	Godkjent som arbeidstegning ifølge notat fra Vegdirektoratet				

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

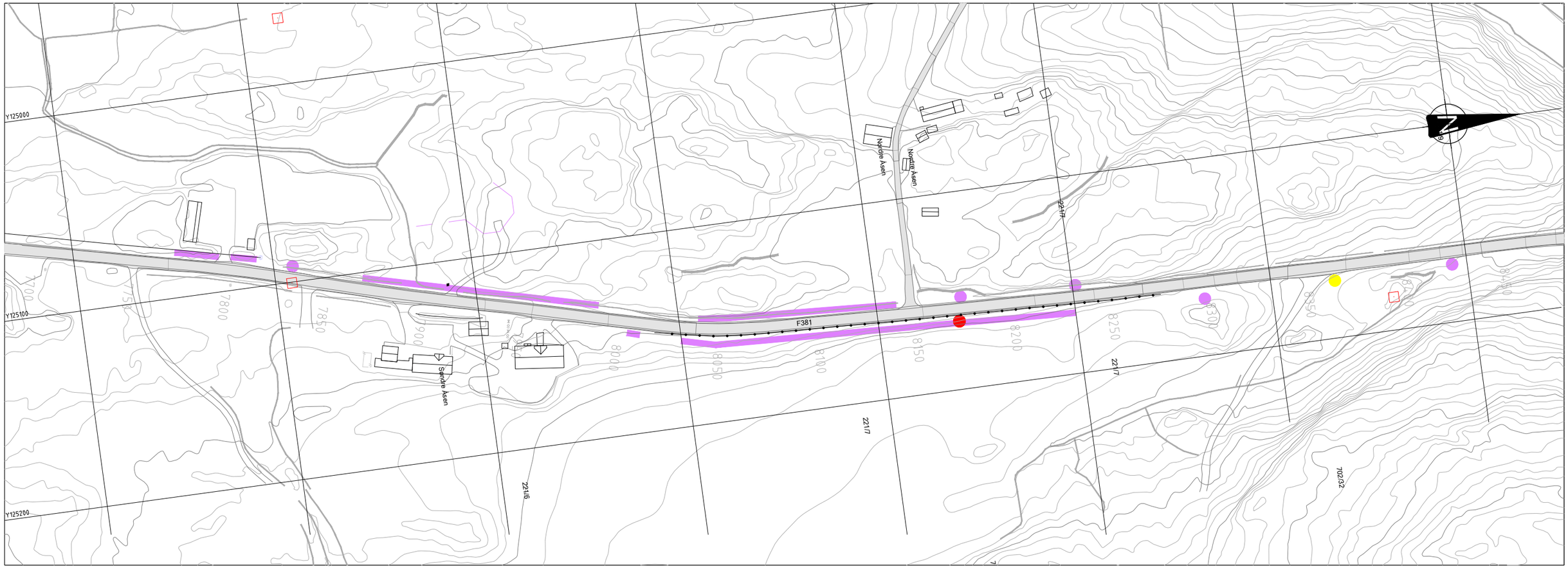
Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien
Oppgradering Veum - Solli
Registrerte fremmedearter, 2023

Detaljreguleringsplan

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe	kathrineh		

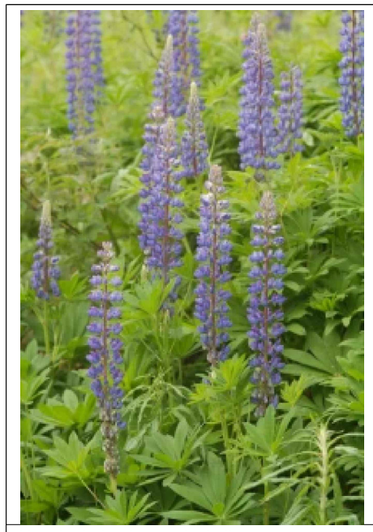
Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Byggverksnummer	NUMMER_BYGGVERK
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	X103



Strekn.	M fra		M til	Side	Art		Kommentar
s1d1	7812		7771	V	Hagelupin		på voll fra høyspent/trafomast forbi innkjørsel og videre på neste voll.
s1d1	7831			V	Hagelupin		ved fjell
s1d1	7968	?	-7868	V	Hagelupin		
s1d1	8008		8011	H	Hagelupin		2 meter fra vei og videre i bunn av grøft
s1d1	8030		8280	H	Hagelupin		2-4 meter fra vei utenfor autovern
s1d1	8141		8040	V	Hagelupin		nær vei, sør for sidevei
s1d1	8171			H	Rødhyll		
s1d1	8176			V	Hagelupin		nær vei, små planter, nord for sidevei
s1d1	8232			V	Hagelupin		Ved fjell og ødelagt grantre
s1d1	8298			H	Hagelupin		nær vei etter traktorutkjøring
s1d1	8351			H	Kanadagullris		5-6 meter fra vei, i kant langs traktorvei
s1d1	8424			H	Hagelupin		nær vei

Rødlista arter.
Hentet fra artsdatabanken. Kritisk truet (CR), sterkt truet (EN), sårbar (VU), nær truet (NT).

Sibirlønn, Acer tataricum subsp. ginnala



Hagelupin Lupinus polyphyllus



Kanadagullris Solidago canadensis



Rødhyll Sambucus racemosa



Hønsehirse Echinochloa crus-galli



Rynkerose Rosa rugosa



Buskfuru, Pinus mugo subsp. mugo



Kvitsteinkløver Melilotus albus



Blankmispel Cotoneaster lucidus



Berberris, Berberis thunbergii

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					
	Godkjent som arbeidstegning ifølge notat fra Vegdirektoratet				

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien
Oppgradering Veum - Solli
Registrerte fremmedearter, 2023

Detaljreguleringsplan

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe	kathrineh		

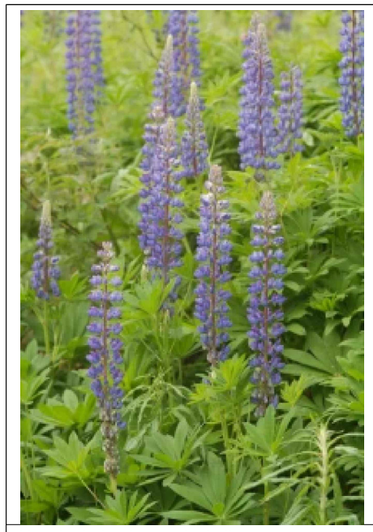
Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Byggverksnummer	NUMMER_BYGGVERK
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	X104



Strekn.	M fra		M til	Side	Art		Kommentar
s2d1	50			V	Annen art		Rosa blomst, fikk ikke tatt bilde. Sjekk art.
s2d1	284			H	Hønsehirse		Hele område dyrka mark. Havre.
s2d1	294			V	Hønsehirse		Dyrka mark
s2d1	468			V	Kanadagullris		4 meter fra vei
s2d1	468			V	Rødhyll		4 meter fra vei
s2d1	472			H	Kanadagullris		Inn langs sti, bak stein
s2d1	526			V	Rødhyll		10 meter fra vei, flere busker
s2d1	536			V	Rødhyll		5 meter fra vei, ved trestamme



Sibirlønn, Acer tataricum subsp. ginnala



Hagelupin Lupinus polyphyllus



Kanadagullris Solidago canadensis



Rødhyll Sambucus racemosa



Hønsehirse Echinochloa crus-galli



Rynkerose Rosa rugosa



Buskfuru, Pinus mugo subsp. mugo



Kvitsteinkløver Melilotus albus



Blankmispel Cotoneaster lucidus



Berberris, Berberis thunbergii

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					
	Godkjent som arbeidstegning ifølge notat fra Vegdirektoratet				

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

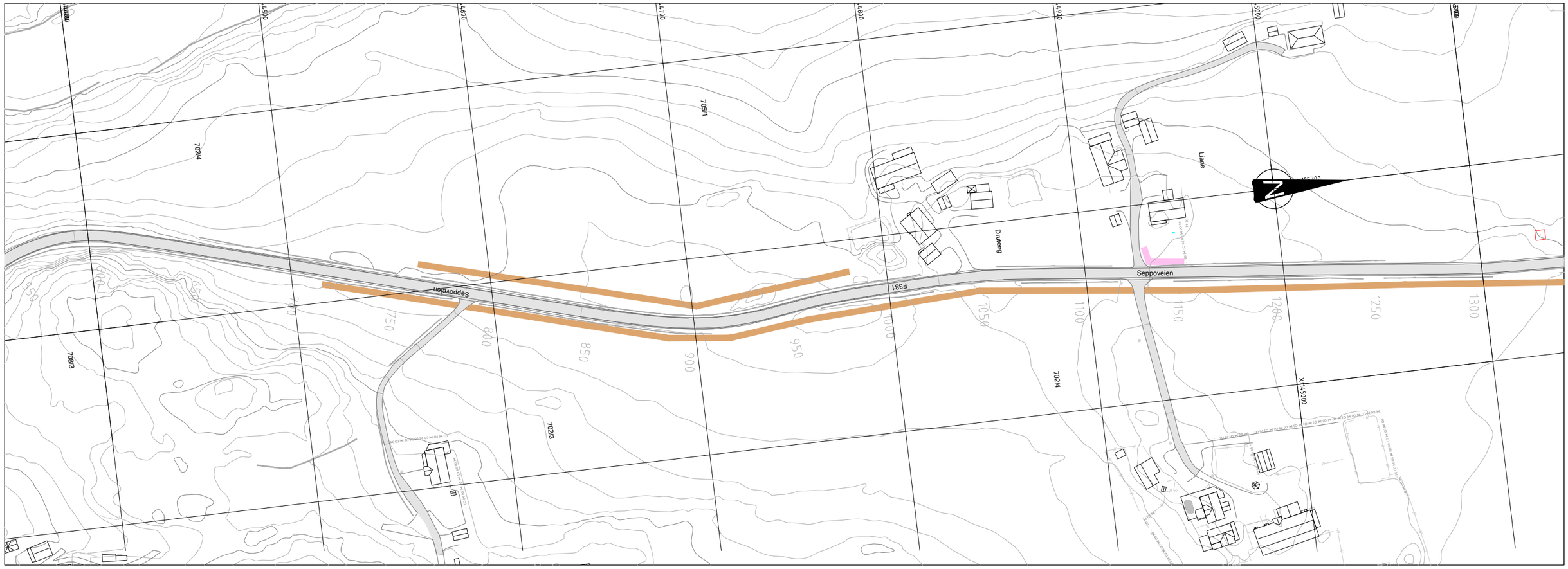
Registrerte fremmedearter, 2023

Detaljreguleringsplan

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Byggverksnummer	NUMMER_BYGGVERK
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe	kathrineh		

Tegningsnummer / revisjonsbokstav: X105

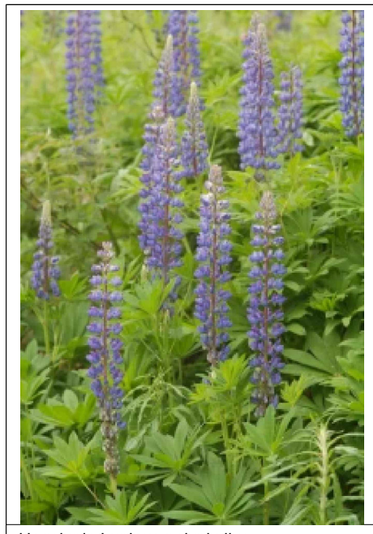


Strekn.	M fra		M til	Side	Art		Kommentar
s2d1	718		1564	H	Hønsehirse		Hele område dyrka mark. I åker og i kant.
s2d1	753			V	Hønsehirse		Dyrka mark
s2d1	1155		1130	V	Rynkerose		Hekk, nær vei

Rødlista arter.
Hentet fra artsdatabanken. Kritisk truet (CR), sterkt truet (EN), sårbar (VU), nær truet (NT).



Sibirlønn, Acer tataricum subsp. ginnala



Hagelupin Lupinus polyphyllus



Kanadagullris Solidago canadensis



Rødhyll Sambucus racemosa



Hønsehirse Echinochloa crus-galli



Rynkerose Rosa rugosa



Buskfuru, Pinus mugo subsp. mugo



Kvitsteinkløver Melilotus albus



Blankmispel Cotoneaster lucidus



Berberris, Berberis thunbergii

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					
	Godkjent som arbeidstegning ifølge notat fra Vegdirektoratet				

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

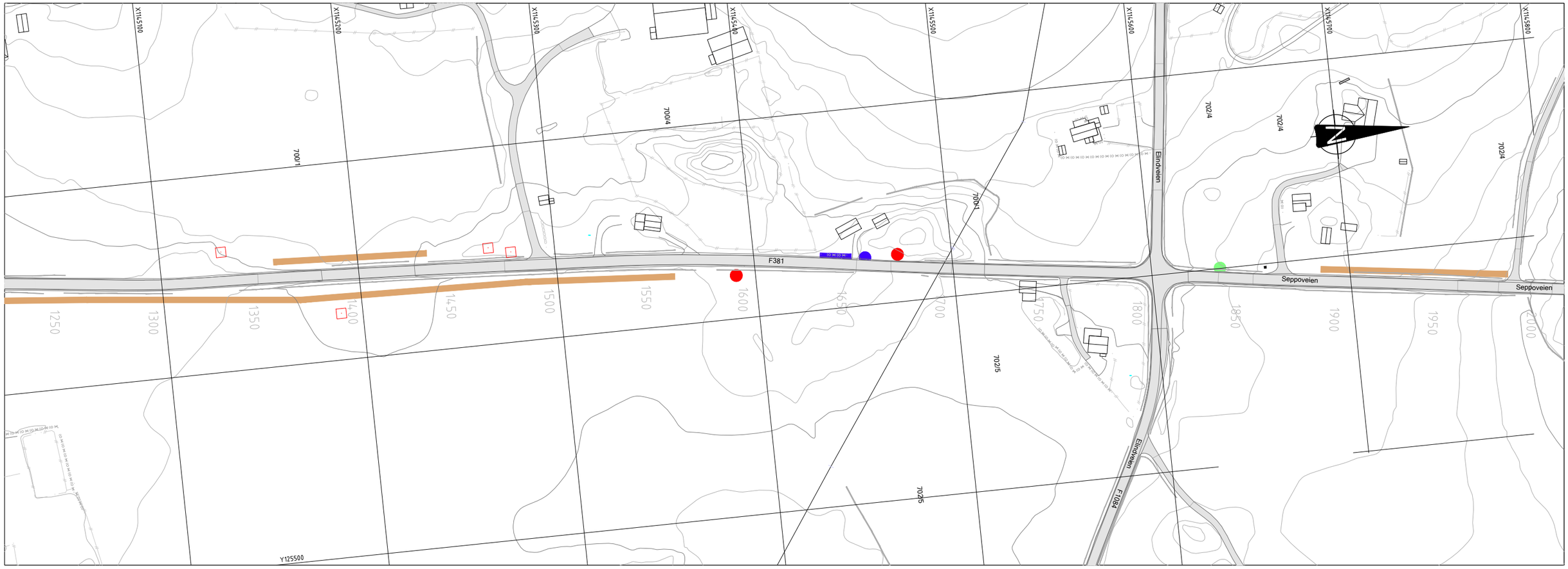
Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien
Oppgradering Veum - Solli
Registrerte fremmedearter, 2023

Detaljreguleringsplan

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe	kathrineh		

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Byggverksnummer	NUMMER_BYGGVERK
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	X106

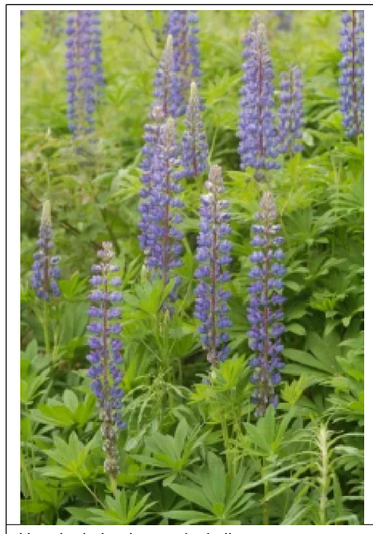


Strekn.	M fra		M til	Side	Art		Kommentar
s2d1	1401			V	Hønsehirse		Dyrka mark
s2d1	1596			H	Rødhyll		5 meter fra vei
s2d1	1654		1638	V	Blankmispel		Hekk, nær vei
s2d1	1662			V	Blankmispel		Nær vei
s2d1	1676			V	Rødhyll		4 meter fra vei
s2d1	1841			V	Sibirlønn		2 meter fra vei
s2d1	1969			V	Hønsehirse		Dyrka mark

Rødlista arter.
Hentet fra artsdatabanken. Kritisk truet (CR), sterkt truet (EN), sårbar (VU), nær truet (NT).



Sibirlønn, Acer tataricum subsp. ginnala



Hagelupin Lupinus polyphyllus



Kanadagullris Solidago canadensis



Rødhyll Sambucus racemosa



Hønsehirse Echinochloa crus-galli



Rynkerose Rosa rugosa



Buskfuru, Pinus mugo subsp. mugo



Kvitsteinkløver Melilotus albus



Blankmispel Cotoneaster lucidus



Berberris, Berberis thunbergii

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					
	Godkjent som arbeidstegning ifølge notat fra Vegdirektoratet				

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien
Oppgradering Veum - Solli
Registrerte fremmedearter, 2023

Detaljreguleringsplan

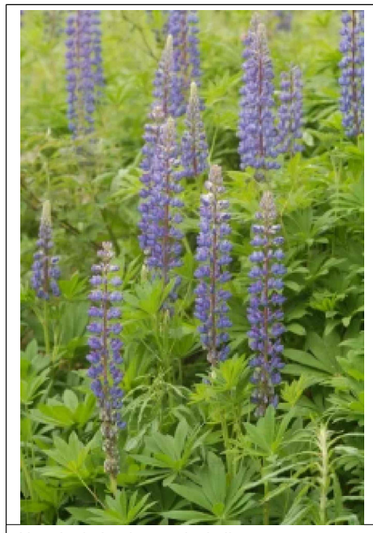
Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe	kathrineh		

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Byggverksnummer	NUMMER_BYGGVERK
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	X107





Sibirlønn, Acer tataricum subsp. ginnala



Hagelupin Lupinus polyphyllus



Kanadagullris Solidago canadensis



Rødhyll Sambucus racemosa



Hønsehirse Echinochloa crus-galli



Rynkerose Rosa rugosa



Buskfuru, Pinus mugo subsp. mugo



Kvitsteinkløver Melilotus albus



Blankmispel Cotoneaster lucidus



Berberris, Berberis thunbergii

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					

Godkjent som arbeidstegning ifølge notat fra Vegdirektoratet

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

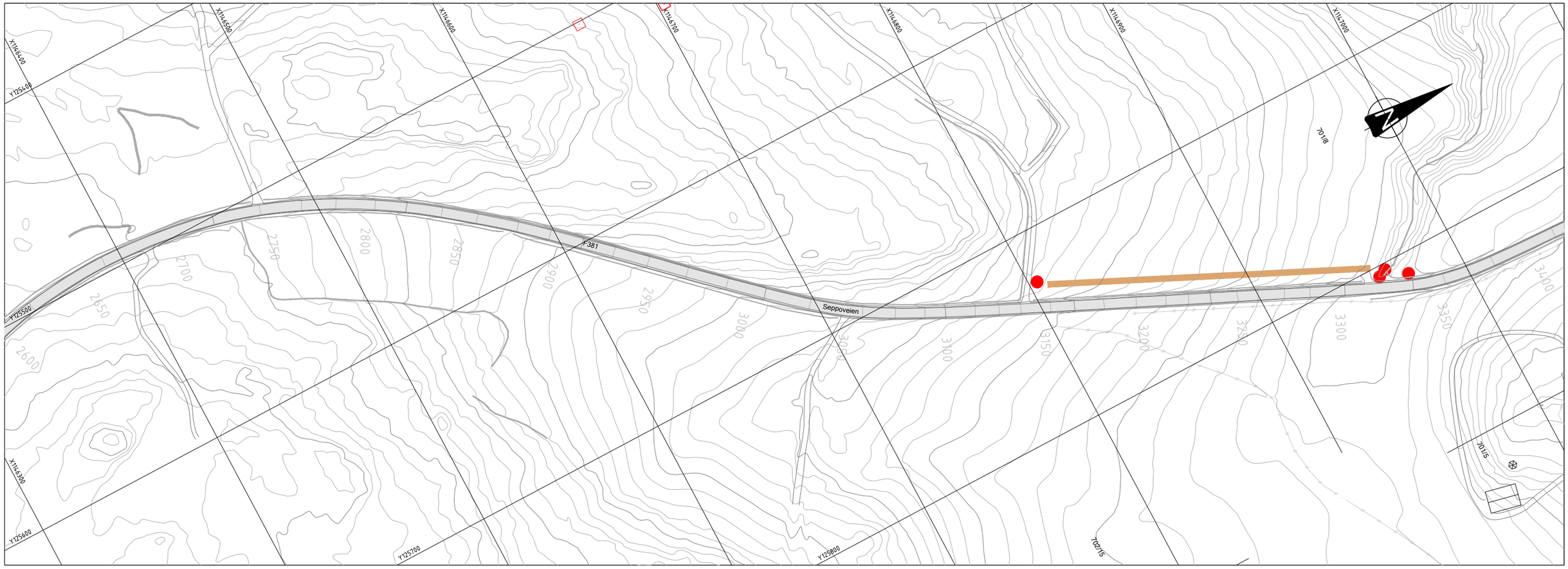
Oppgradering Veum - Solli

Registrerte fremmedearter, 2023

Detaljreguleringsplan

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe	kathrineh		

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Byggverksnummer	NUMMER_BYGGVERK
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	X108

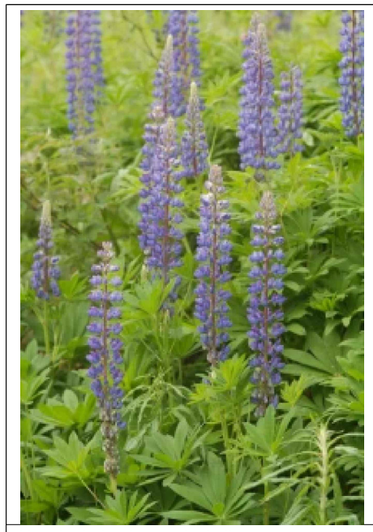


Strekn.	M fra		M til	Side	Art		Kommentar
s2d1	3143			V	Rødhyll		10 meter fra vei, ved traktorvei med kjetting
s2d1	3290		3209	V	Hønsehirse		Hele område dyrka mark
s2d1	3321			V	Rødhyll		3 meter fra vei, etter bekk, to busker
s2d1	3333			V	Rødhyll		3 meter fra vei, i kratt

Rødlista arter.
Hentet fra artsdatabanken. Kritisk truet (CR), sterkt truet (EN), sårbar (VU), nær truet (NT).



Sibirlønn, Acer tataricum subsp. ginnala



Hagelupin Lupinus polyphyllus



Kanadagullris Solidago canadensis



Rødhyll Sambucus racemosa



Hønsehirse Echinochloa crus-galli



Rynkerose Rosa rugosa



Buskfuru, Pinus mugo subsp. mugo



Kvitsteinkløver Melilotus albus



Blankmispel Cotoneaster lucidus



Berberris, Berberis thunbergii

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					
	Godkjent som arbeidstegning ifølge notat fra Vegdirektoratet				

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

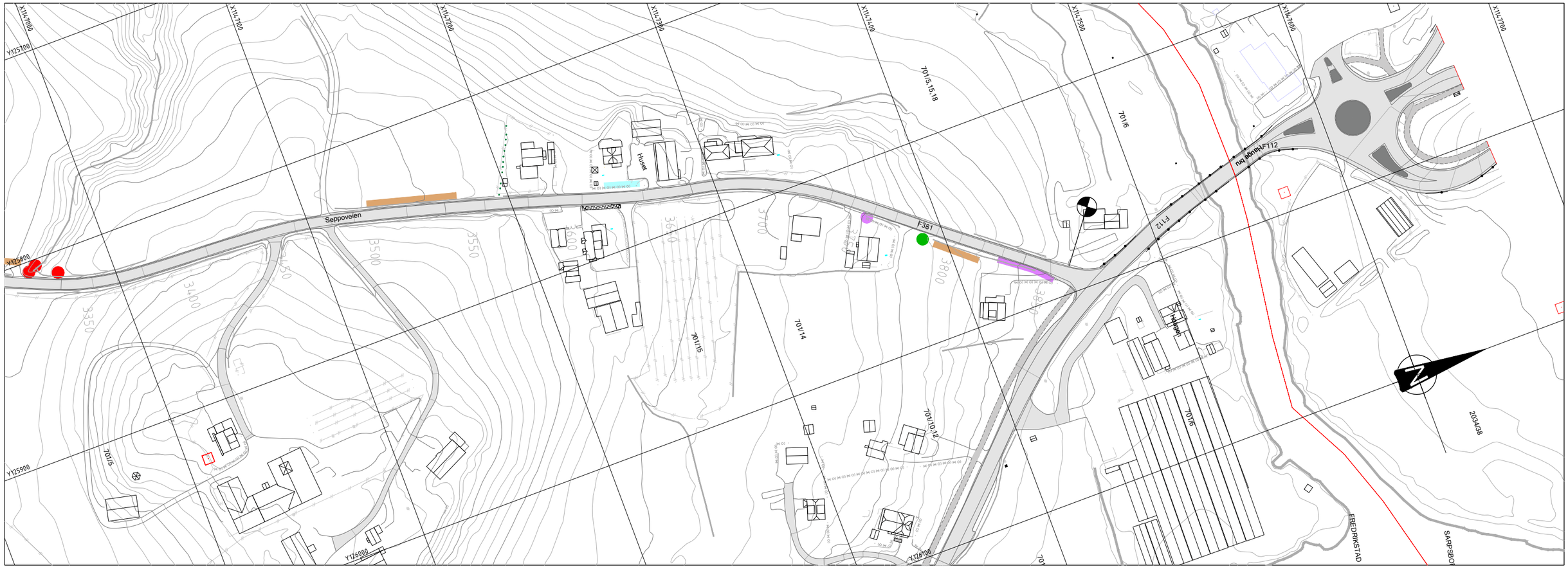
Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien
Oppgradering Veum - Solli
Registrerte fremmedearter, 2023

Detaljreguleringsplan

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe	kathrineh		

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Byggverksnummer	NUMMER_BYGGVERK
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	X109

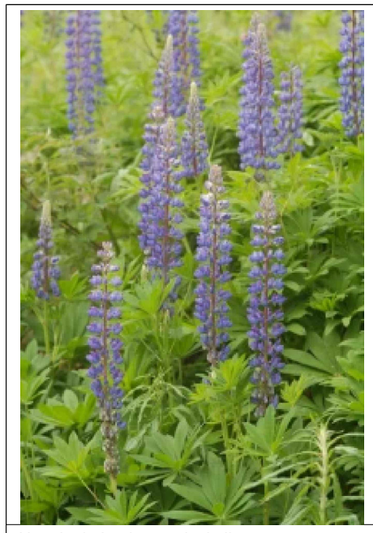


Strekn.	M fra		M til	Side	Art		Kommentar
s2d1	3538		3499	V	Hønsehirse		
s2d1	3620			H			Skadet thuja privat eiendom
s2d1	3637		3619	V	Hvisteinkløver		
s2d1	3754			H	Hagelupin		Ved thuja og lampe
s2d1	3784			H	Buskfuru		3 meter fra vei, langs hage
s2d1	3791		3819	H	Hønsehirse		Dyrka mark
s2d1	3834		3853	H	Hagelupin		Voll til innkjørsel før kryss, slutten av strekning.

Rødlista arter.
Hentet fra artsdatabanken. Kritisk truet (CR), sterkt truet (EN), sårbar (VU), nær truet (NT).



Sibirlønn, Acer tataricum subsp. ginnala



Hagelupin Lupinus polyphyllus



Kanadagullris Solidago canadensis



Rødhyll Sambucus racemosa



Hønsehirse Echinochloa crus-galli



Rynkerose Rosa rugosa



Buskfuru, Pinus mugo subsp. mugo



Kvitsteinkløver Melilotus albus



Blankmispel Cotoneaster lucidus



Berberris, Berberis thunbergii

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					
	Godkjent som arbeidstegning ifølge notat fra Vegdirektoratet				

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fv.381 S1D1 m5635 - m8573 og S2D1 m0 - 3860

Fv. 381 utbedring Evenrød-/Seppoveien

Oppgradering Veum - Solli

Registrerte fremmedearter, 2023

Detaljreguleringsplan

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
trinebe	kathrineh		

Tegningsdato	16.05.2025
Oppdragsgiver	Elisabeth Bechmann
Produsert for	Samferdsel
Produsert av	Østfold fylke
Prosjektnummer	30703
Prosjektfasenummer	30703r
Arkivreferanse	2020/127501
Målestokk A1-format	1:1000
Byggverksnummer	NUMMER_BYGGVERK
Koordinatsystem	euref89ntm10/nn2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	X110

Dato: 06.05.2026

Oppsummering og kommentarer til innspill etter høring/offentlig ettersyn

Planforslaget var ute til høring i perioden 16.06.2025-26.08.2025. Østfold fylkeskommune mottok totalt 6 innspill til planforslaget, hvorav 4 innspill fra offentlige organer og 2 innspill fra private grunneiere.

Oppsummering av innspill	**Østfold fylkeskommunes kommentar**
Innspill fra offentlige høringsinstanser	
NVE (04.07.2025)	
NVE har sendt en generell tilbakemelding til høringen. NVE prioriterer å gi konkrete innspill og uttalelser i planer der det blir bedt om faglig hjelp i konkrete problemstillinger. 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 kan kontaktes dersom det er behov for konkret bistand i saken.	Tas til orientering.
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (18.08.2025)	
Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen deres ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Veistrekning går gjennom et område med mye vilt, og det er registrert flere viltpåkjørsler. Statsforvalter anbefaler at sideterreng utformes slik at vilt ikke skades ved fall eller at de kommer seg opp ved kryssing av veien.	Utforming av sideterrenget følger normal praksis og det vurderes at vilt fortsatt kan krysse veien.

Ved utskifting av stikkrenner bør det vurderes om de kan utformes slik at de også kan fungere som faunapassasje for mindre dyr.	Det er ikke avklart hvilke stikkrenner det er behov for å bytte. Problemstillingen tas med videre til byggeplan.
Statsforvalter oppfatter at det er 14 dekar dyrka jord som permanent blir omdisponert. Tap av 14 dekar dyrka jord vil ha permanent påvirkning på nasjonal matberedskap, og ha direkte innvirkning på målsetningene i Stortingets nasjonale jordvernstrategi. Statsforvalter ber om at det utarbeides en matjordplan, at denne følger planforslaget, og forankres i planbestemmelsene.	Det er utarbeidet matjordplan. Matjordplanen er gitt juridisk virkning. Etter nærmere beregning, er det funnet at planen berører inntil 20 daa. dyrka mark.
I bestemmelsene 3.10 g) er det henvist til at fjellsprengningsarbeid må vurderes av geolog. Statsforvalter spør om geotekniker er en mer riktig angivelse av fagområde.	Ved vurdering av fjell er geolog riktig fagressurs. Det er innarbeidet ny planbestemmelse, § 3.10, som sikrer at tiltaket gjennomføres i tråd med anbefalingene i *Vurdering av områdestabilitet for vedlikeholdsarbeid,* pkt. 7
I Statlige planretningslinjer for klima og energi punkt 4.3 m står det at planbeskrivelsen og saksframlegget skal vise hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon er ivaretatt. Statsforvalter kan ikke se at dette er fulgt opp.	Klimagassregnskap er utarbeidet og presentert i planbeskrivelsen kap. 7.14.
Det etterspørres tall for erverv av øvrige arealer utover dyrka mark.	Tallene er presentert i planbeskrivelsen kap. 6.1.
Statens vegvesen (27.08.2025)	
Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.	Tas til orientering.
Østfold fylkeskommune (25.08.2025)	
Planen er i konflikt med to automatisk fredede kulturminner (id 296113 og 296115). Kulturhistorisk museum melder at formidlings- og bevaringsverdien er lav for disse to kulturminnene og at det kan	Tas til orientering.

gis tillatelse til inngrep i berørte deler av de to lokalitetene. Museet anbefaler at det gis dispensasjon fra lov om kulturminner av 9. juni 1978, § 8 fjerde ledd. Kulturarv i Østfold fylkeskommune slutter seg til vurderingen fra Kulturhistorisk museum, og vil ikke kreve endringer i bestemmelser og plankart. Beslag av dyrka mark måles opp mot samfunnsnytten i prosjektet. Det er gitt bestemmelser som sikrer håndteringen av dyrka mark. Ber om at anleggsperioden planlegges slik at vekstsesongen i minst mulig grad forringes.	Tas til orientering.
Innspill fra private	
Ivar Arne Grimstad, Seppoveien 20 – Haugsten gård (12.08.2025)	
Viser til tidligere innspill til høring som Grimstad mener ikke er tatt med. Det er tidligere foreslått flere grep for å sikre veien bedre. Innkjøring til Seppoveien 20 ligger på en bakketopp med god sikt. Driftsatkomst på motsatt side av veien oppleves svært farlig. Grimstad mener det kan løses med en skulder på motsatt side pluss en bedre rampe på veien fra jordene. Grimstad eier eiendom på begge sider av fylkesveien. Det går sau på disse arealene, som iblant stikker ut på veien. Det er ønskelig med varselskilt «fare for sau», i både nordlig og sørlig retning på fylkesveien.	Det er referert til telefon fra Grimstad 27.11.2020 og befaring 01.12.2020 i planbeskrivelsen kap. 8.1. Av trafikksikkerhetshensyn legges det ikke til rette for en bred skulder. Det åpnes for å løfte vertikalkurven på driftsadkomsten, slik at siktforholdene blir bedre. Tiltaket er sikret i planbestemmelse 4.2.3 d). Skilting kan ikke løses i reguleringsplanen.
Bodil og Gunner Raae, Seppoveien 77 Birgitte Liane og Bengt Aasen, Seppoveien 71 (24.08.2025)	
Det etterspørres hva den opprinnelige standarden veien er bygget for er. Innspill viser til at det med økt standard, vil veien	Det stemmer at veien for lang tid tilbake var grusvei. Ut ifra dagens funksjon, trafikkmengde, trafikksikkerhet- og driftshensyn er asfaltert vei å regne som

fremstå som en autostrada. Ønsker lavere fartsgrense og fotobokser.	veiens standard. Vurdering av fartsgrenser kan gjøres ved egen henvendelse til fylkeskommunen, og løses ikke i reguleringsplanen.
Viser til planbeskrivelsen pkt. 5.8.2 og er uenige i at strekningen ikke er spesielt ulykkesutsatt. Viser til Liane-krysset med mye ulykker og utforkjøring med døden til følge i september 2022.	Det har skjedd ulykker på aktuelle strekning, men strekningen, eller nevnte kryss, er ikke særlig ulykkesutsatt iht definisjon av hva det innebærer.
Stiller spørsmål om VA og landbruksdrenering og hvordan dette ivaretas og bekostes ved omlegging.	Landbruksdrenering er ikke stedfestet i hele planområdet i planfasen, da info ikke har vært mulig å oppdrive. Problemstillingen tas med videre i byggeplanfase.
Etterspør hvor anleggsområdet legges og hvor mye areal som erverves av grunneiere.	Arbeid skal i hovedsak utføres fra veien. Erverv av areal fra den enkelte eiendom er synliggjort i teknisk detaljplan (W-tegninger). Erverv kan endres/justeres i byggeplanfase.
Etterspør støytiltak og støyisolerende vinduer for deres boliger basert på økt trafikk på fylkesveien. I tillegg et ønske om støydempende asfalt.	Tiltaket medfører ikke økt kapasitet. Det er derfor ikke krav om støyutredning eller støytiltak. Håndtering av støy i anleggsperioden er sikret i planbestemmelsene. Støydempende asfalt brukes ikke lenger da det er mindre robust for slitasje.
Ytrer ønske om ny befaring videre i prosessen for eiendommene.	Tas med videre i prosessen. Meddeles byggeleder.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2019/12982
Dokumentnr.: 164
Løpenr.: 233815/2025
Klassering: Cewex-kvartalet

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	04.06.2026	51/26
Bystyret		

Klage på egengodkjent detaljregulering for Cewex-kvartalet og forslag til forenklet endring av detaljreguleringsplan – arealplanID 1190 – Sentrum
Forslagsstiller: Fredrikstad kommune

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å gi følgende innstilling til bystyret:

1. Klage fra advokat Peter T. Hansen og advokat Helge Skaaraas på vegne av KC Brattås AS tas til følge.
2. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 godkjennes fremlagte forslag til forenklet endring av detaljregulering for Cewex-kvartalet, nasjonal arealplan-ID 3107 1190, plankart datert 31.08.2020, sist revidert 28.08.2025 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 31.08.2020, sist revidert 21.03.2025.

Sammendrag
Bystyret godkjente detaljreguleringsplan for Cewex-kvartalet, arealplan-ID 1190, i møte 15.09.2022.

Vedtaket om detaljregulering ble den 21.10.2022 påklaget av KC Brattås AS, via advokat Peter T. Hansen hos Advokatene i Lykkeberg. Senere har advokat Helge Skaaraas bistått klager i klagesaken. I klagen anføres det at den vedtatte planen innskrenker KC Brattås AS sine muligheter til å utnytte hele sin eiendom til ny bebyggelse, samt at den innebærer en usaklig forskjellsbehandling av grunneierne innenfor samme kvartal.

For å avklare forholdet nærmere ble det avholdt et møte mellom klagerne og kommunen den 23.02.2023. Kommunedirektøren har vurdert at det er grunnlag for å vurdere deler av reguleringsplanen på nytt, og anbefaler at klagen tas til følge.

Det legges derfor frem forslag til forenklet endring av detaljreguleringen for Cewex-kvartalet som omfatter felt SF4 (Nygaardsgata 40). Hensikten er å sikre like rammer for tomteutnyttelse og tydeliggjøre arealbruk.

De foreslåtte endringene vurderes å ikke endre hovedrammene i planen, og ikke utløse spesielle negative konsekvenser. Den foreslåtte endringen vil ikke vanskeliggjøre gjennomføringen av planen for øvrig. Endringsforslaget berører ikke viktig natur- eller friluftsområder, og vurderes å ikke gi negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Endringsforslaget er forelagt berørte myndigheter, naboer og hjemmelshavere. Østfold fylkeskommune bemerket at det ikke er anledning til å behandle dette som en forenklet endring, da endringen vil ha betydelige konsekvenser for nærmiljøet, infrastruktur, miljø, trafikk og kvaliteten på fortettingen i Fredrikstad sentrum, samt at byggehøydene vil bidra til ytterligere negativ innvirkning på kulturmiljøene omkring Cewex-kvartalet.

Etter nærmere redegjørelse og informasjon fra kommunen, samt en nedjustering av byggehøydene, har Østfold fylkeskommune valgt å ikke motsette seg at den foreslåtte endringen kan gjennomføres ved en forenklet prosess.

Utover dette er det ikke kommet uttalelser som vanskeliggjør en forenklet endringsprosess, og kommunedirektøren anbefaler at endringsforslaget vedtas.

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Plankart (gjeldende) for Cewex-kvartalet, vedtatt 15.09.2022
3 Reguleringsplanbestemmelser (gjeldende) for Cewex-kvartalet, vedtatt 15.09.2022
4 Planbeskrivelse, datert 31.08.2020, sist revidert 03.01.2022
5 Saksprotokoll bystyresak 100/22
6 Klage fra Advokat Peter T. Hansen hos Advokatene i Lykkeberg datert 21.10.2022
7 Kommentarer fra Plus Arkitektur til klage fra Advokatene i Lykkeberg
8 Supplerende bemerkninger/klage fra advokat Helge Skaaraas datert 03.01.2023
9 Tilsvar fra Plus Arkitektur på bemerkninger/klage fra advokat Helge Skaaraas
10 Forslag til forenklet endring av detaljregulering for Cewex-kvartalet, beskrivelse datert 21.03.2025, sist revidert 06.01.2026
11 Plankart - forslag til forenklet endring, datert 31.08.2020, sist revidert 28.08.2025
12 Reguleringsbestemmelser - forslag til forenklet endring, datert 31.08.2020, sist revidert 21.03.2025

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige dokumenter i arkivsak 2019/12982.

Saksopplysninger
Rettslig klageinteresse og klagefrist
Klager er grunneier på deler av planområdet, og anses å bli direkte berørt. Klager vurderes å ha rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28.

Bystyret fattet vedtak i saken i møte 15.09.2022, med klagefrist 27.10.2022. Klagen er mottatt 22. oktober samme år, og er dermed rettidig, jf. forvaltningsloven § 29.

Sakens innhold
Saken gjelder klage på kommunens vedtak av 15.09.2022, der bystyret godkjente detaljregulering av Cewex-kvartalet, arealplan-ID 1190. Se vedlegg.

Formålet med planarbeidet har vært å legge til rette for utbygging av ny bebyggelse på 4 til 8 etasjer, med sentrumsformål som åpner for blant annet bolig, forretning, tjenesteyting og kontor.

Klagen ble mottatt i oktober 2022. Etter dette har det vært dialog mellom kommunen og klager, og det har vært kommunedirektørens oppfatning at det ikke har vært hast å behandle saken så lenge det har vært en løpende dialog om prosessen videre. Tidsforløpet har blitt noe forsinket også på grunn av dialog med Østfold fylkeskommune om valg av planprosess.

Begrunnelse for klagen
Klagen retter seg mot regulert tomteutnyttelse og adkomstforhold, og begrunnes i hovedsak med at den vedtatte detaljreguleringsplanen legger urimelige begrensninger for klagers mulighet til senere å utnytte hele sin eiendom ved ny bebyggelse.

Klagen med tilhørende utdyping vedlegges i sin helhet, se vedlegg.

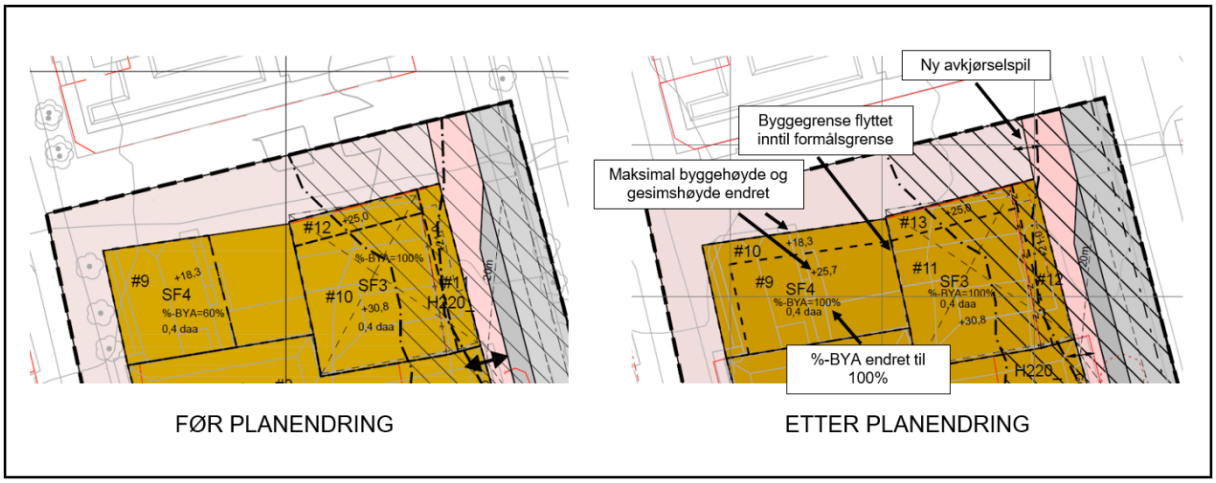
Tilsvar fra forslagsstiller
Forslagsstiller har besvart klagers anførsler, og vurderer at tilbakemeldingene burde ha kommet i høringsperiodene. Tilsvarene vedlegges i sin helhet, se vedlegg.

Bakgrunn for planarbeidet
Gjeldende detaljregulering for området legger til rette for utbygging av kvartalet med ny bebyggelse regulert til sentrumsformål.

Som følge av klagen foreslås det en forenklet endring av reguleringsplanen med sikte på å sikre like rammer for utnyttelse innenfor de enkelte eiendommene i planområdet. Endringen innebærer en justering av plankart og bestemmelser for felt SF4. Hensikten er å tydeliggjøre arealbruken og imøtekomme klagers anførsler.

Reguleringsendringen er utarbeidet av Fredrikstad kommune. Se de nye plandokumentene vedlagt saksutredningen.

Presentasjon av endringsforslaget
- Gjeldende reguleringsplan legger opp til 60% BYA innenfor felt SF4, dette foreslås endret til 100% BYA. På bakgrunn av dette flyttes også byggegrensen for SF4 til å ligge i formålsgrensen mellom SF4 og SF3.
- I gjeldende reguleringsplan tillates det en maksimal byggehøyde på kote +18,3 meter innenfor felt SF4. Endringsforslaget legger opp til en maksimal byggehøyde på kote +25,7 meter og en gesimshøyde på kote +18,3 meter.
- Endringsforslaget opprettholder og tydeliggjør adkomsten via Arne Stangebyes gate. Bestemmelser sikrer imidlertid at dette ikke medfører større trafikkmengde og parkeringsmuliheter enn dagens situasjon.



Overordnet planstatus
Kommuneplanens arealdel 2023-2035
- Planområdet er avsatt til nåværende sentrumsformål. Planområdet er omfattet av hensynssone flomfare (H320) i nord og vest.
- Maksimal tillatt gjennomsnittlig høyde for nedre gesims er 19 meter, og maksimal tillatt byggehøyde er 25 meter, over gjennomsnittlig planert terreng.

Gjeldende reguleringsplan
- Gjeldende reguleringsplan for Cewex-kvartalet legger opp til utbygging av kvartalet med ny bebyggelse regulert til sentrumsformål.

Beskrivelse av planområdet – Eksisterende forhold
Cewex-kvartalet er en av portalene til gågata og ligger sentralt midt i Fredrikstad sentrum. Kvartalet grenser til Arne Stangebyes gate i nord, Gunnar Nilsens gate i øst, Asylgata i sør og Nygaardsgata i vest. Bygningene benyttes i dag hovedsakelig som butikk-/forretningsbygg, kontorer, parkering og boliger. Kvartalet er omkranset av Fredrikstad mest aktive gågate i vest og en av hovedfartsårene inn til sentrum. Det er umiddelbar nærhet til kvartalet for service og handel i Fredrikstad sentrum.

Samråd og medvirkningsprosess
Forslag til endring av reguleringsplanen ble forelagt berørte parter og myndigheter i brev datert 27.03.2025 med merknadsfrist 25.04.2025 jf. plan- og bygningsloven §12-14.

Innkomne uttalelser
I forbindelse med forelegging av planendringen ble det mottatt fire uttalelser. Under følger en oppsummering av innspill med kommunedirektørens kommentarer.

Statens vegvesen, datert 31.03.2025
Statens vegvesen hadde ingen merknader til foreslått planendring, eller til at endringen gjennomføres som forenklet prosess.

Kommunedirektørens kommentar:
Uttalelsen tas til orientering.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, datert 02.04.2025.
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus hadde ingen merknader til foreslått planendring, eller til at endringen gjennomføres som forenklet prosess.

Kommunedirektørens kommentar:
Uttalelsen tas til orientering.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 04.04.2025
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. Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Kommunedirektørens kommentar:
Uttalelsen tas til orientering.

Østfold fylkeskommune, datert 11.04.2025
Østfold fylkeskommune bemerket at det ikke er anledning til å behandle dette som en forenklet endring, da endringen vil ha betydelige konsekvenser for nærmiljøet, infrastruktur, miljø, trafikk og kvaliteten på fortettingen i Fredrikstad sentrum. Østfold fylkeskommune påpekte også at Cewex-kvartalet ligger i et område som grenser til viktige og følsomme kulturmiljøer, og at en byggehøyde som går utover gjeldende reguleringsplan vil bidra til ytterligere negativ innvirkning på disse kulturmiljøene.

Kommunedirektørens kommentar:
Det er gjennomført dialogmøte med fylkeskommunen for å drøfte innspillene nærmere. Endringsforslaget inneholdt opprinnelig en maksimal byggehøyde på kote +27,8 meter og gesimshøyde på kote +23,3 meter for felt SF4. I møtet ble det presentert en nedjustert løsning med maksimal byggehøyde på kote +25,7 meter og gesimshøyde på kote +18,3 meter, tilsvarende byggehøydene for SF2. Etter å ha vurdert det reviderte forslaget, har Østfold fylkeskommune konkludert med at endringene ligger innenfor planens hovedrammer, og at forslaget kan behandles som forenklet endring.

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
Store byggehøyder fører generelt til mørkere og mer vindfulle gaterom, som kan ha negativ effekt på trivsel og byliv. Da gjeldende plan legger opp til høyere bebyggelse på majoriteten av kvartalet for øvrig, vurderes den foreslåtte endringen å ikke gi vesentlig større konsekvenser enn det som følger av gjeldende reguleringsplan.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
   Endringsforslaget vil ikke innebære konsekvenser for dette temaet utover gjeldende reguleringsplan.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
   Endringsforslaget vil ikke innebære konsekvenser for dette temaet utover gjeldende reguleringsplan.

Dersom klager får medhold vil klager kunne få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Det følger av forvaltningsloven § 36.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Endringsforslaget er vurdert i forhold til lov om naturmangfold §§ 8-12, jf. § 7. Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper innenfor arealer som er omfattet av endringene (jf. Norske rødlister for arter og naturtyper). Tiltaket vurderes derfor å ha begrenset direkte påvirkning på naturmangfold og økosystemtjenester.

Videre legges det opp til en byutvikling som i hovedsak vil basere seg på eksisterende infrastruktur, kollektivtilbud og gang- og sykkelveier. Endringen forventes dermed ikke å medføre økt bilbruk eller behov for nye transportløsninger, men snarere å støtte opp under målet om redusert bilavhengighet i sentrum. Forslaget anses derfor å være i samsvar med nasjonale og regionale målsettinger om miljømessig bærekraft, herunder arealeffektiv fortetting og klimavennlig byutvikling.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdert for uttalelser i rådene
Ikke relevant.

Vurdering
Kommunedirektøren vurderer at det er grunnlag for å ta klagen til følge og endre vedtatt plan. Endringene som foreslås kan etter kommunedirektørens vurdering betraktes som mindre, og vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen, ikke gå utover hovedrammene i planen, og ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Endringen vil medføre økte byggehøyder og høyere utnyttelsesgrad, samt sikre gode adkomstforhold. Økningen i gesimshøyde innebærer at maksimalt gjennomsnittlig gesimshøyde for kvartalet vil overstige grensen på 19 meter, jf. kommuneplanens arealdel § 9.3 bokstav g), i begrenset grad. Maksimal tillatt byggehøyde vil likevel være innenfor kommuneplanens rammer. Selv om tiltaket innebærer et mindre avvik fra kommuneplanens

bestemmelser, vurderes økningen i byggehøyde ikke å medføre vesentlige negative virkninger, blant annet sett i sammenheng med øvrige byggehøyder innenfor kvartalet.

Alternative løsninger
Gjeldende reguleringsplanvedtak kan opprettholdes og at klagen ikke tas til følge.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler at klagen tas til følge og at endringsforslaget godkjennes.

Endringsforslaget kan etter kommunedirektørens vurdering behandles som en planendring etter forenklet prosess i henhold til § 12-14 i plan- og bygningsloven.

Kommunedirektøren anbefaler at den fremlagte planendringen godkjennes.

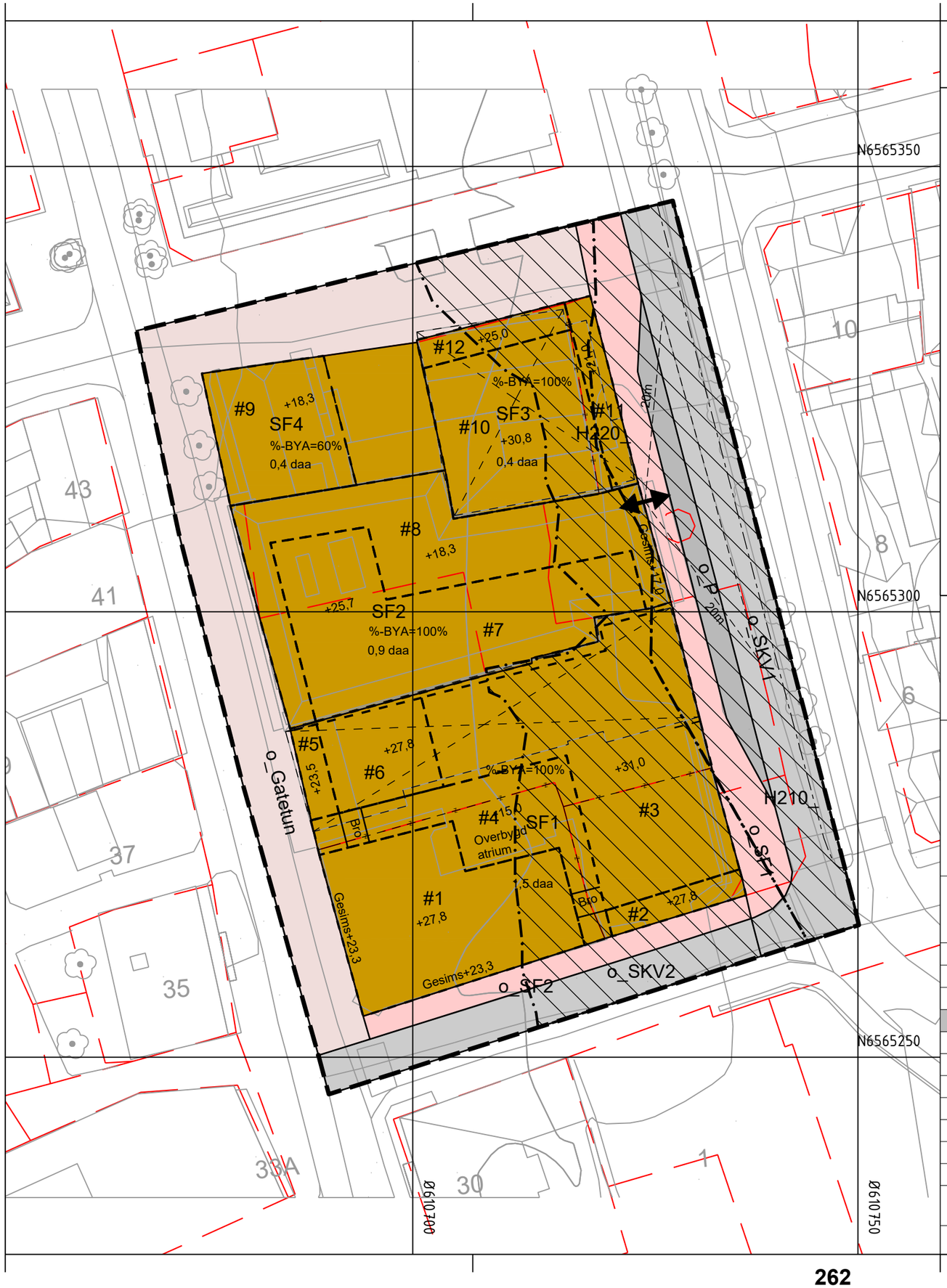
FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 215 430 Meter

Målestokk 1:7 000

Dato 15.09.2025



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Sentrumsformål — Sentrumsformål

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

- Kjøreveg — Kjøreveg
- Fortau — Fortau
- Gatetun — Gatetun/gågate
- P — Parkeringsplasser

§12-6 - Hensynssoner

- H210 — Rød støysone H210
- H220 — Gul støysone H220

§12-7 - Bestemmelseområder

- # — Bestemmelseområde

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Grense for støysone

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Infoland	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	01.09.2019	Kartmålestokk:	1:500 m
Koordinatsystem:	Utm sone 32, Efref 89		
Høydegrunnlag:	NN2000		

0 12 25m

N

Detaljregulering for Cewex-kvartalet

Arealplan-ID: 3004 1190

Forslagsstiller: Cityplan AS

Fredrikstad kommune

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

				SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	31.08.2020	Revisjon	01.09.2021			AM
Dato	XXX	Revisjon	03.01.2022			
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Kommunestyret sitt vedtak						
Ny 2. gang behandling						
Offentlig ettersyn fra ..... til						
2. gangs behandling					15.09.2022	
Offentlig ettersyn fra					13.11.20-04.01.21	AM
1. gangs behandling				PS 104/20	13.10.2020	AM
Kunngjøring av oppstart av planarbeid					12.10.2019	AM
Oppstartsmøte					18.09.2019	AM

PLANEN ER UTARBEIDET AV:	Plus Arkitektur	TEGNNR.	DATO	SIGN.
		R01	31.08.2020	AM

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

15.09.22 (Dato) PLANSJEFNAVN (Plansjef)

Fredrikstad kommune

Datert: 31.08.2020, rev 03.01.2022

Vedtatt dato: 15.09.2022

Detaljreguleringsplan for Cewex-kvartalet

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID: 3004 1190

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringsplanen er å foreta en byreparasjon av Cewex-kvartalet og gjenskape kvartalet til en verdig portal til byens gågate. Kvartalet vil fylles med ulike funksjoner innenfor sentrumsformålet. Første etasje vil ha aktive fasader som skaper aktivitet og trivsel i bybildet. Reguleringsplanen skal tilrettelegge for:

- en bærekraftig, grønn mobilitet, basert på gange, sykkel og kollektivtrafikk, og redusert behov for bilkjøring.
- en variert arkitektur, der estetikk og byliv gis stor oppmerksomhet.

2. FORMÅL OG HENSYNSSONER (pbl § 12-5)

Området reguleres til:

2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §12.5 nr. 1)

- Sentrumsformål SF1-4 (Rp 1130)

2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §12-5 nr. 2)

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gatetun/gågate (2014)
- Parkeringsplasser (2082)

2.3 HENSYNSSONER (pbl §12-6)

- Gul støysone iht. T1442 (H220)
- Rød støysone iht. T1442 (H221)

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl § 12-7, nr.10)

a) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg skal følgende være etablert i henhold til godkjent detaljreguleringsplan:
   - Uteoppholdsarealer i tilknytning til det respektive byggefelt, i tråd med godkjent utomhusplan.

- Beplantning og tilsåing for uteoppholdsarealer og grøntarealer i tilknytning til boligfelt. Dersom brukstillatelse gis sent om høsten eller om vinteren, kan beplantning utsettes til våren.
- Lokal håndtering av overvann inne på de respektive feltene.
- Nødvendige støyskjermingstiltak.

b) Krav til offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal skal være sikret gjennomført før det gis igangsettingstillatelse for tiltak etter PBL. § 20-1 innenfor planområdet.

4. FELLESBESTEMMELSER

4.1 KULTURMINNER, JF. 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 og Fylkeskonservatoren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

4.2 UTOMHUSPLAN, JF. PBL § 12-7 NR. 4

Rammetillatelse for arbeid og tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2, kan ikke godkjennes før det aktuelle arealet inngår i godkjent utomhusplan.

Utomhusplaner skal minimum vise;

- Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpassing mot naboeiendommene.
- Gangareal, uteoppholdsareal og eventuelle lekeareal.
- Eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.
- Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
- Lokal håndtering av overvann.
- Tilgang for brannvesenets innsatsmuligheter

4.3 OVERVANNSHÅNDTERING, JF. PBL § 12-7 NR. 2

Tak- og overflatevann skal fordrøyes og/eller infiltreres på en måte som opprettholder eller forsinker avrenningsraten fra planområdet. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet. Klimafaktor på 1,5 skal legges til grunn for beregningene. Plan for håndtering av overvann skal godkjennes av kommunen

4.4 UNIVERSELL UTFORMING, JF. PBL § 12-7 NR. 4

Ved oppføring av nye publikumsbygg skal det, utover krav til universell utforming etter teknisk forskrift, tas hensyn til hvordan bygningen er knyttet til kollektivtrafikk og etablerte gangsoner i omgivelsene.

Minst 50 prosent av alle nye boenheter skal være tilgjengelige, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom og bad.

4.5 GRUNNFORHOLD, JF. PBL § 12-7 NR. 12

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan stabilitet og setningsfare innenfor tiltaksområdet er ivaretatt for samtlige tiltak. Det må redegjøres for konsekvensene av påførte laster, så som oppfylling av terreng og direktefundamenterte bygninger, samt eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

4.6 GRUNNFORURENSING, JF. PBL § 12-7 NR. 12

Ved mistanke om forurenset grunn i området, skal tiltakshaver klarlegge omfanget og betydningen av forurensningen. Ved forurenset grunn skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettelsestillatelse.

Utførende entreprenør skal dokumentere beredskap for håndtering av eventuelle funn av ukjent forurensning i anleggsperioden. TA 2553/2009, «Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn», eller senere oppdateringer av denne, skal legges til grunn.

4.7 FJERNVARME, JF. PBL § 12-7 NR. 8

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet til Fredrikstad Fjernvarme AS og bestemmelser om tilknytningsplikt og fritak fra tilknytningsplikten gjelder (jf. plan- og bygningsloven § 27-5).

4.8 STRØMFORSYNINGSANLEGG, JF. PBL § 12-7 NR. 2

Strømforsyningsanlegg tillates etablert på egnet sted i planområdet, i terreng/bebyggelse. Hensiktsmessig plassering skal avklares med netteier og anlegg skal være i tråd med netteiers spesifikasjoner.

4.9 STØY, JF. PBL § 12-7 NR. 3

Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og rød sone kreves en støyfaglig utredning med støynivåer på fasader, torg og utearealer, samt plan for støyskjerming og avbøtende tiltak. Plan for støyskjerming skal inkludere en estetisk vurdering av samlede støyskjermingstiltak med utforming, fargevalg og forhold til omgivelsene. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse.

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021 tabell 1 skal gjelde for planen, unntatt for arealer der det er gitt avviksbestemmelser, jf. § 7.2.

4.10 LUFTFORURENSING, JF. PBL § 12-7 NR. 3

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 skal legges til grunn for samtlige tiltak i planområdet.

4.11 STØY OG STØV I BYGGEPERIODEN, JF. PBL § 12-7 NR. 3

I større bygg- og anleggsprosjekter skal det foreligge en plan for håndtering av støy og luftforurensning i bygg- og anleggsfasen før igangsetting av arbeider. Tilgrensende naboer skal orienteres i forkant av spesielt støyende og støvende arbeidsoperasjoner, med

beskrivelse av tidsrom og evt. avbøtende tiltak, i samsvar med retningslinjene T-1442 og T-1520.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR.1)

5.1 Utforming, estetiske krav, bruk av arealer, bygg og anlegg, jf. pbl § 12-7 nr. 1

Bebyggelsens fasadeuttrykk, material- og fargebruk skal variere mellom bygg og utformes med høy kvalitet. Det skal legges vekt på kvalitet i materialbruken, men en høy grad av tegl, puss og eventuelt treverk. Fasadene skal gjennom høyder, material- og fargebruk brytes opp i diagonal retning for å skape en vennlig og stedstilpasset arkitektur.

5.2 Utforming av bebyggelse med sentrumsformål, jf. pbl § 12-7 nr. 1 og 2

a) Tillatt utnyttelsesgrad (%-BYA) framgår av plankartet.
b) Maksimal gesimshøyde er angitt med bestemmelsesområde og kotehøyde på plankartet. Bygg med inntrukne øvre etasjer er vist med gesimshøyde for hvert takplan.
c) Innenfor felt SF1, bestemmelsesområde #1 skal det mot Nygaardsgata og Asylgata etableres skråtaksløsning med takoppbygg. Takvinkel skal være mellom 55-75 grader.
d) Innenfor felt SF2, bestemmelsesområde #8 skal dagens takform mot Gunnar Nilsens gate videreføres.
e) Over tillatte maks. gesimshøyder tillates:
   - Konstruksjoner/oppbygg som muliggjør adkomst til takterrasse med trapp/heis
   - Konstruksjoner for tekniske anlegg. Slike installasjoner skal holdes lavest mulig og ikke ha en utforming som er skjemmende for dem som har innsyn eller bruker tak som fellesområder.
   - På takterrasse tillates åpne konstruksjoner som skjermvegg, pergola og lignende i en høyde på inntil 2,8 meter over overkant gulv på inntil 1/3 av takflaten.
f) Innenfor areal avsatt til sentrumsformål tillates all arealbruk som inngår i sentrumsformål, med unntak av fengsel, kirke, konsertlokale og andre åpenbart utelukkede formål.
g) Byggegrenser er angitt på reguleringsplankartet. Der byggegrenser ikke er angitt er byggegrensen tilsvarende formålsgrensen. Innenfor felt SF4 tillates ikke oppført bebyggelse øst for angitt byggegrense.
h) Utkragede bygningsdeler utover byggelinje mot fortau/gate tillates ikke. Balkonger for sikring av uteareal for boliger kan likevel tillates utkraget 1,5 meter fra vegglivet fra og med 3. etasje.
i) 1.etasje skal ha en gjennomsnittlig høyde på minimum 4,2 m overkant-overkant gulv.
j) I 1. etasje i bygg som vender mot offentlig gate, fortau eller plass skal det være forretninger, serveringssteder eller annen virksomhet med aktive fasader. Dette omfatter blant annet service, felles sykkelløsninger, andre deleordninger, minigjenbruksstasjon, felles gjesterom, forsamlingslokale, kantine, mindre håndverksbedrifter og kontor med kundebesøk.
k) Der 1.etasje ligger delvis under terreng og der utadrettet/åpen fasade ikke er mulig skal fasaden utformes med vekt på god visuell kvalitet, f.eks. ved bruk av naturmaterialer, grønnstruktur, belysning og/eller landskapsarkitektoniske virkemidler.

l) Inngangspartier skal utformes slik at trapp, rampe, skraperist, postkasser og lignende elementer ikke plasseres på offentlig fortau/gatetun.
m) Inne på felt SF3 tillates ikke vinduer på fasade mot vest dersom fasaden ligger nærmere formålsgrensen mellom felt SF3 og SF4 enn 4 meter.

5.3 Uteoppholdsareal for boliger, jf. pbl § 12-7 nr. 4

a) For hver bolig innenfor planområdet skal det opparbeides minst 15 m2 uteoppholdsareal (MUA). Av disse skal minimum 5 m2 være felles uteoppholdsareal på terreng, dekke eller takterrasse. Minimum 10 m2 skal være offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal.
b) Arealer brattere enn 1:3, arealer med ekvivalent støynivå over Lden 55 dB, samt arealer med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.
c) Det skal være sol på minst halve arealet kl. 15 ved sommersolverv.
d) Krav til offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal skal oppfylles i Domkirkeparken, eller innenfor en radius på 400 meter fra planområdet.

5.4 Parkeringskrav, jf. pbl § 12-7 nr. 7

Krav til sykkel og bilparkering skal løses innenfor planområdet.

5.4.1 Sykkelparkering:

a) Det skal etableres minimum 2 sykkelplasser per boenhet over 50 m2 BRA og minimum 1 sykkelplass for boenheter under 50 m2 BRA. Det skal etableres 2 sykkelplasser per 100 m2 BRA forretning, og minimum 3 sykkelplasser per 100 m2 BRA kontor/administrasjon og annen tjenesteyting.
b) Minst 25 prosent av sykkelplassene skal ha overbygg. Sykkelplassene skal ha låsemulighet, og kan plasseres på terreng, i førsteetasje eller i parkeringskjeller.
c) Minst 5% av sykkelplassene skal være tilrettelagt for lastesykkel/sykkel med vogn.

5.4.2 Bilparkering:

a) Det skal etableres minimum 0,1 parkeringsplass for funksjonshemmede per boenhet, og minimum 0,025 parkeringsplass for funksjonshemmede per omsorgsbolig/hotellrom. Det skal etableres minimum 0,15 parkeringsplass for funksjonshemmede per 100 m2 BRA forretning og minimum 0,075 parkeringsplass for funksjonshemmede per 100 m2 BRA kontor/administrasjon.
b) Parkeringsplasser for funksjonshemmede tillates etablert på terreng eller i innendørs parkeringsanlegg.
c) Minimum 30 prosent av parkeringsplassene skal ha fremlagt infrastruktur for lading, der minst 10% skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.
d) Det tillates etablert maksimum 1 ordinær parkeringsplass per boenhet, og maksimum 0,25 ordinære parkeringsplass per omsorgsbolig/hotellrom. Det tillates etablert maksimum 2 ordinære parkeringsplasser per 100 m2 BRA forretning/kontor/administrasjon.
e) Ordinære parkeringsplasser tillates kun etablert i parkeringskjeller/parkeringsanlegg.

5.5 Skilt, jf. pbl § 12-7 nr. 1

Plassering og utforming av fasadeskilt skal framgå av søknad om tiltak. Skilt skal tilpasses bebyggelsens fasader og bevegelseslinjer i byrommet.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

6.1 Kjørevei (SKV1-2), pbl § 12-7. nr. 14

a) Kjørevei SKV1 (Gunnar Nilsens gate) er offentlig vei.
b) Kjørevei SKV2 (Asylgata) er offentlig vei.

6.2 Fortau (SF), pbl § 12-7. nr. 14

Fortau SF er offentlig.

6.3 Gatetun/gågate, pbl § 12-7. nr. 14

Gatetun/gågate er offentlig.

6.4 Frisikt, pbl § 12-7. nr. 2

Ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende veiers planum mellom frisiktlinje og veiformål.

7. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

7.1 STØYSONE – rød og gul sone iht. T-1442 (H 210 og H220), pbl § 12-7. nr. 3 og 12.

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021 skal gjelde for planen, med følgende unntak og presiseringer:

7.1.1 Støykrav til boliger

Det tillates etablert boliger i gul og rød støysone forutsatt at følgende krav er oppfylt;

- Nye boenheter skal etableres med tilgang til stille side, hvor minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade). Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Inntil 30% av boenhetene innenfor felt SF3 tillates etablert med bruk av dempet fasade. Boenhetene skal ha mulighet for lufting mot en stille sone for minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk, herunder minimum ett soverom. Det tillates ikke ettroms-leiligheter uten tilgang til stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha mekanisk balansert ventilasjon.
- På støyutsatt fasade tillates bygningsmessige tiltak utenfor åpningsbart vindu, for å oppfylle krav til dempet fasade. Utforming av støydempende tiltak skal være av høy opplevd kvalitet.
- Støynivå på private uteoppholdsarealer skal ikke overstige Lden =55dB.

Det stilles krav om støyfaglig utredning jfr. § 4.9. Alle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

7.1.2 Støykrav til uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer inkl. torg skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB.

Det stilles krav om støyfaglig utredning jfr. § 4.9. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

Nasjonal planID:3004 1190

Planbeskrivelse til detaljreguleringsplan for

Cewex-kvartalet



Datert: 31.08.2020 **Revidert: 03.01.2022**

PLUS ARKITEKTUR

ARKITEKTUR / PLAN / INTERIØR

Planforslaget er uta

Innholdsfortegnelse SIDE

Innholdsfortegnelse

1 Sammendrag 2
2 Bakgrunn for reguleringssaken 3
3 Planprosessen 4
4 Planstatus og rammebetingelser 4
5 Beskrivelse og analyse av planområdet, eksisterende forhold 10
6 Beskrivelse av planforslaget 21
7 Konsekvensutredning 36
8 Virkninger av planforslaget 38
9 Innkomne merknader ved varsel av oppstart 48
10 Vedlegg 55

1 Sammendrag

Cityplan AS er forslagsstiller til detaljreguleringen for Cewex-kvartalet. Formålet med planen er å foreta en byreparasjon av Cewex-kvartalet og gjenskape kvartalet til en verdig portal til byens gågate.

Planene for Cewex-kvartalet er også siste ledd i et langsiktig arbeid med en byreparasjon av «Nygaardskvartalene». Hvor tidligere tomme lokaler og torg nå er fylt med nye konsepter, ny og vennlig arkitektur og yrende byliv.

Varsling av oppstart av planarbeid ble gjennomført ved kunngjøring i Fredrikstad Blad, brev til berørte naboer, gjenboere, offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner, samt på Fredrikstad kommune sin nettside 10.10.2019.

Det ble mottatt seks innspill ved varsel av planoppstart. Planområdet ligger innenfor sentrumsformål avsatt i kommuneplanens arealdel. Planområdet er ikke tidligere regulert.

Ved offentlig ettersyn ble det mottatt 10 høringsuttalelser. Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget grunnet mangelfull støyskjerming av leiligheter. Reguleringsplanbestemmelsene ble revidert på grunnlag av dette, og innsigelsen ble trukket.

I forbindelse med prosjektering av ønsket hotell i Cewex-kvartalet ble det høsten 2021 avdekket at regulerte byggehøyder ikke sikret tilstrekkelige etasjehøyder for et

driververdig hotell. Planforslaget er derfor endret etter offentlig ettersyn for å gi rom for romsligere etasjehøyder. Endringen gir stedvis høyere bebyggelse enn i det opprinnelige planforslaget, men de foreslåtte høydene er fortsatt i tråd med høydebestemmelsene i kommuneplanen.

2 Bakgrunn for reguleringssaken

2.1 Hensikten med planen

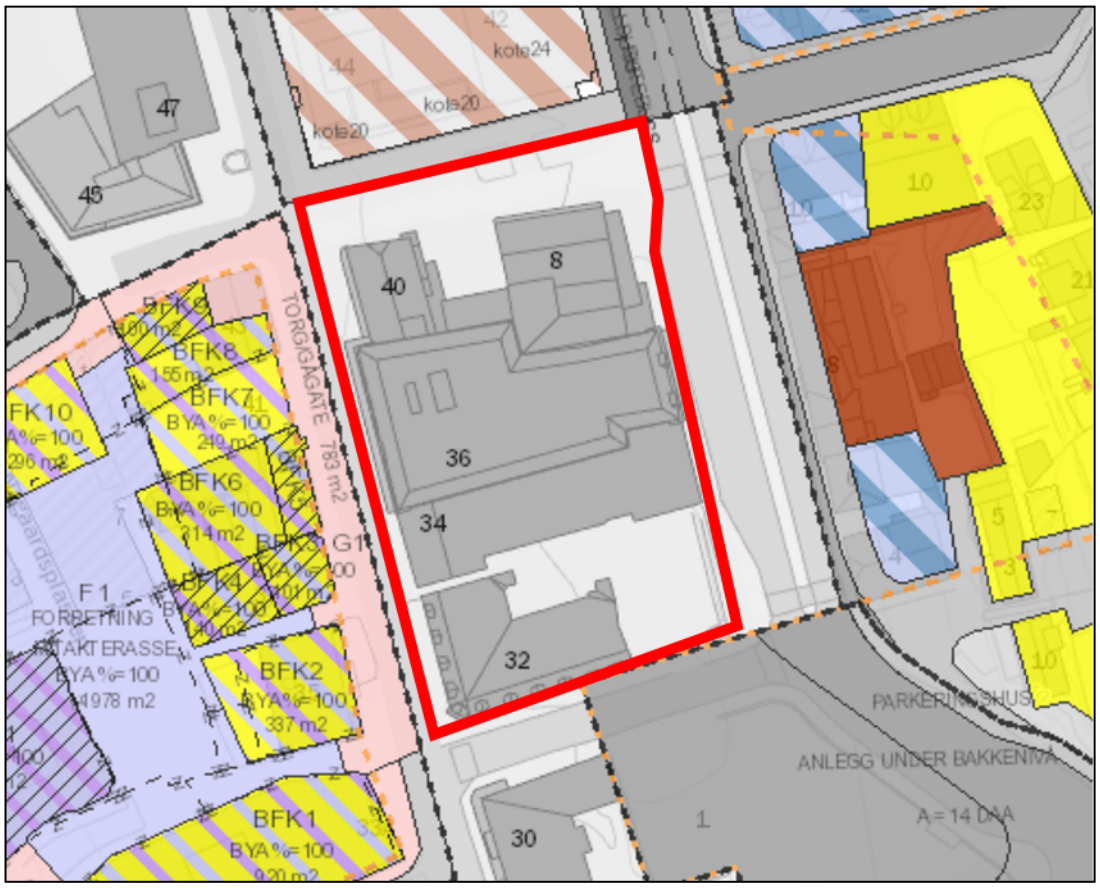
Formålet med planen er å foreta en byreparasjon av Cewex-kvartalet og gjenskape kvartalet til en verdig portal til byens gågate. Kvartalet vil fylles med ulike funksjoner innenfor sentrumsformålet. Første etasje vil ha utadrettet virksomheter som skaper aktivitet og trivsel i bybildet.

2.2 Tiltakshaver og forslagstiller

Forslagsstiller er Cityplan AS. PLUS arkitektur ved Alexander Mysen er plankonsulent.

2.3 Beliggenhet

Planområdet er ca. 5,4 daa og lokalisert midt i Fredrikstad sentrum. Avgrenset av Gunnar Nilsens gate i øst, asylgata sør, Nygaardsgata i vest og Arne Stangebyes gate i nord.



2.4 Tidligere vedtak i saken

Det foreligger ingen tidligere reguleringsplaner eller andre vedtak for de aktuelle eiendommene.

2.5 Utbyggingsavtaler

Det ble gjennom oppstartsmøte med Fredrikstad kommune ikke stilt krav om utbyggingsavtale. I løpet av planprosessen ble det avdekket behov for utbyggingsavtale, blant annet i forbindelse med mulig bruk av grønn utbyggingsavtale, og endring/utbedring av teknisk infrastruktur. Arbeid med utbyggingsavtalen ble varslet samtidig med at planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn.

2.6 Krav om konsekvensutredning?

I samråd med planmyndigheten vurderer vi det slik at reguleringsplanen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger. Mer om dette under kapittel 7 – konsekvensutredning.

3 Planprosessen

3.1 Forhåndsvarsling

Oppstart av planarbeidet ble annonsert 12.10.2019 i Fredrikstad blad og på Fredrikstad kommunes nettside. Det ble sendt varsel om oppstart i form av brev til følgende:

- Fagmyndigheter
- Grunneiere
- Naboer

I forbindelse med oppstartsvarselet ble det mottatt 6 høringsuttalelser. Disse er summert og kommentert i kapittel 9.

3.2 Medvirkningsprosess

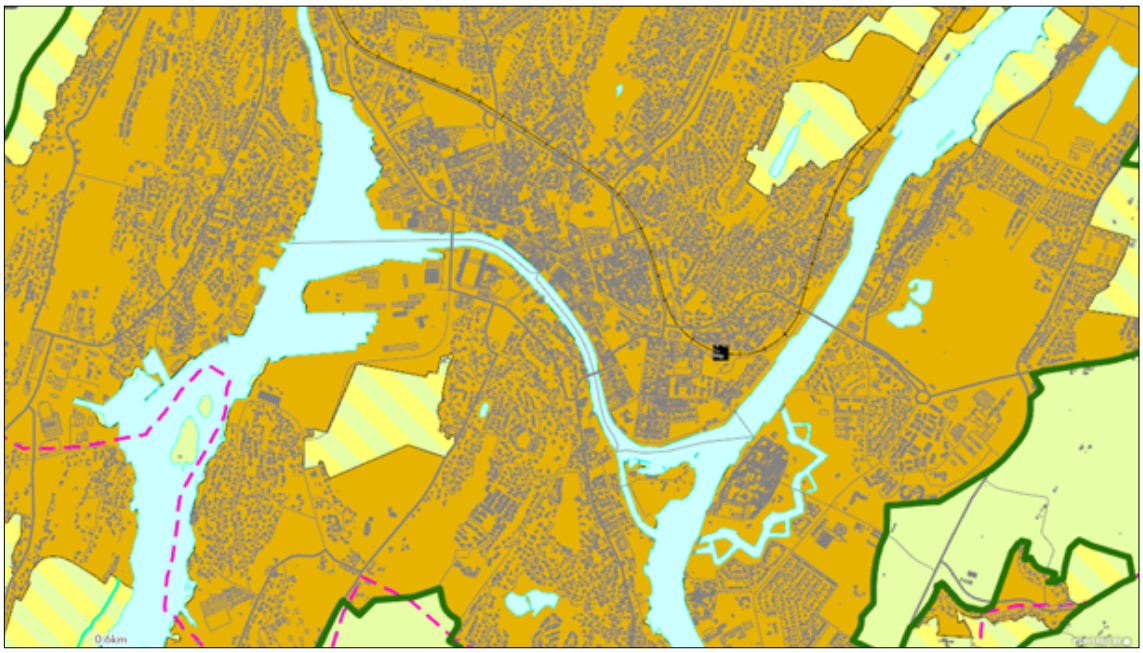
Planarbeidet er lagt opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning. Alle berørte offentlige organer og naboer har blitt varslet om planoppstart og har fått planutkastet i sin helhet ved offentlig ettersyn.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 13.11.2020 – 04.01.2021. Ved offentlig ettersyn ble det mottatt 10 høringsuttalelser. Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget grunnet mangelfull støyskjerming av leiligheter. Reguleringsplanbestemmelsene ble revidert på grunnlag av dette, og innsigelsen ble trukket. Alle høringsuttalelsene, samt ett sammendrag av disse er vedlagt plandokumentene.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Fylkeskommunale planer

Fylkesplanen for Østfold – Østfold mot 2050
Planområdet er i fylkesplanen for Østfold mot 2050 vedtatt 22. august 2018 avsatt til nåværende tettbebyggelse. Fylkesplanen gir bestemmelser og retningslinjer blant annet knyttet til senterstruktur, bebyggelse og transport.



Figur 1: Utsnitt fra fylkesplanen

Fylkesplanens arealstrategi skal sikre at vi forvalter arealene i fylket i tråd med målene i samfunnsdelen. Et hovedgrep er å fastsette de langsiktige fysiske grensene mellom by- og tettstedsområdene og omlandet. Arealstrategien har et perspektiv fram mot år 2050. Det skal sørge for langsiktig, forutsigbar og god arealforvaltning i fylket.
I arealstrategien ser vi Østfolds arealer i sammenheng. Fylkestinget har vedtatt at Østfold skal ses på som ett planområde. Det er viktig at kommunene samordner seg og ser ut over egne kommunegrenser når det planlegges. Samordnet planlegging skal gi oss:

- Bedre klima- og miljøforvaltning
- God forvaltning av naturressurser, kulturminner og kulturlandskap
- Hensiktsmessig infrastruktur
- Styrking av fylkets konkurranseevne

Regionale strategier for Nedre Glomma:

- Vi utvikler bærekraftige og kompakte byer.
- Vi skaper levende bysentre/områdesentre med gode bo- og arbeidsmiljøer.
- Vi sikrer god og enkel tilgang til natur- og rekreasjonsområder.
- Vi begrenser nedbygging av dyrket mark
- Vi legger til rette for et effektivt og miljøvennlig transportsystem.
- Vi videreutvikler samarbeidet om areal og transport.
- Vi lokaliserer nye virksomheter etter areal- og transportprinsippet

- Vi jobber sammen for flere arbeidsplasser.
- Vi legger til rette for samlokalisering, klynger og ekspansjon av eksisterende næring.
- Vi utnytter regionens ressurser for å skape arbeidsplasser.
- Vi søker lokaliseringsløsninger for virksomheter som styrker regionen
- Vi legger til rette med arealer som imøtekommer næringslivets behov
- Vi utvikler og tar i bruk innovative løsninger

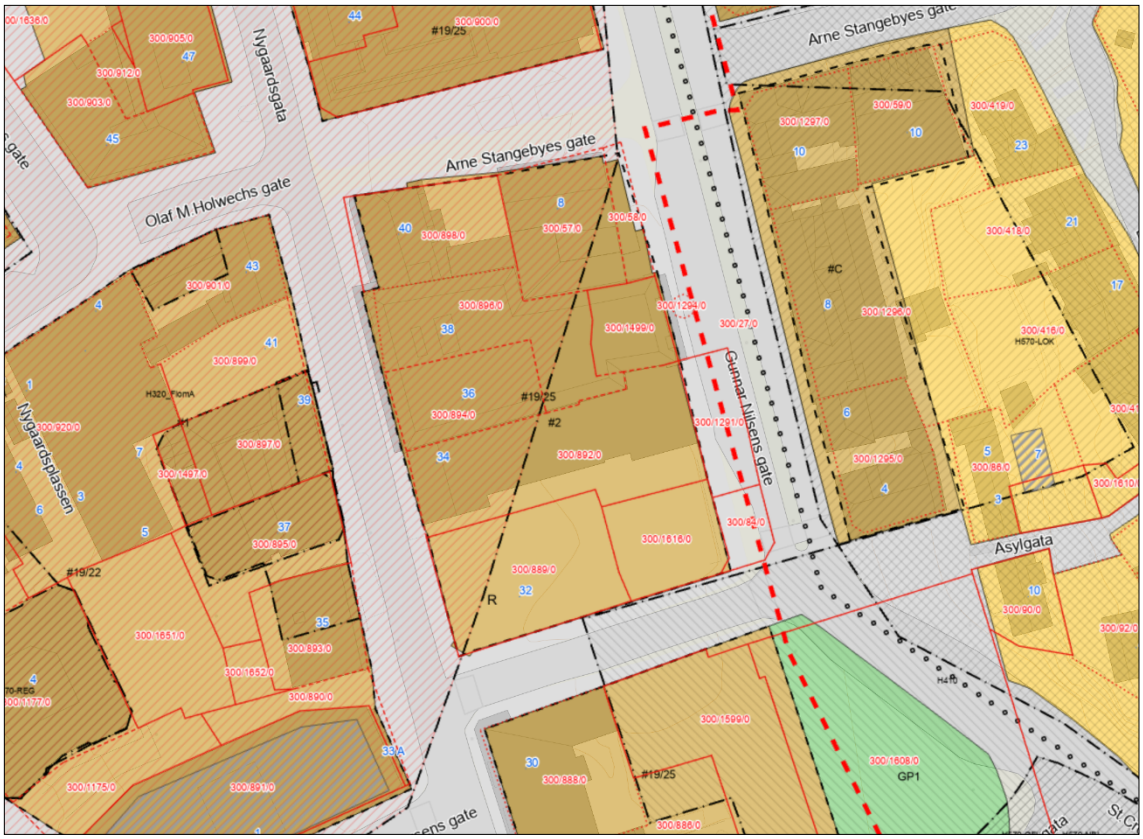
Planene for Cewex-kvartalet er i tråd med Fylkesplanen for Østfold og strategiene for Nedre Glomma.

4.2 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens Arealdel 2020-2032 ble vedtatt av Fredrikstad bystyre 18.06.2020. Planområdet er i ny kommuneplan avsatt til sentrumsformål. Byggehøyder er angitt med #19/25. Dette vil si at det tillates en gjennomsnittlig gesimshøyde på 19 meter, og en maksimal byggehøyde på 25 meter over gatenivå. I planbeskrivelsen står det at planen «legger til rette for økte byggehøyder på deler av FMV-vest, i Gunnar Nilsens gate og derfra videre mot kollektivknutepunktet på Grønli.»

Kommuneplanen stiller krav om utadrettet virksomhet i 1. etg innenfor områder avsatt til sentrumsformål.

For leiligheter innenfor sentrumsformål skal det avsettes 10 kvm offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal, samt 5 kvm felles uteoppholdsareal per boenhet.



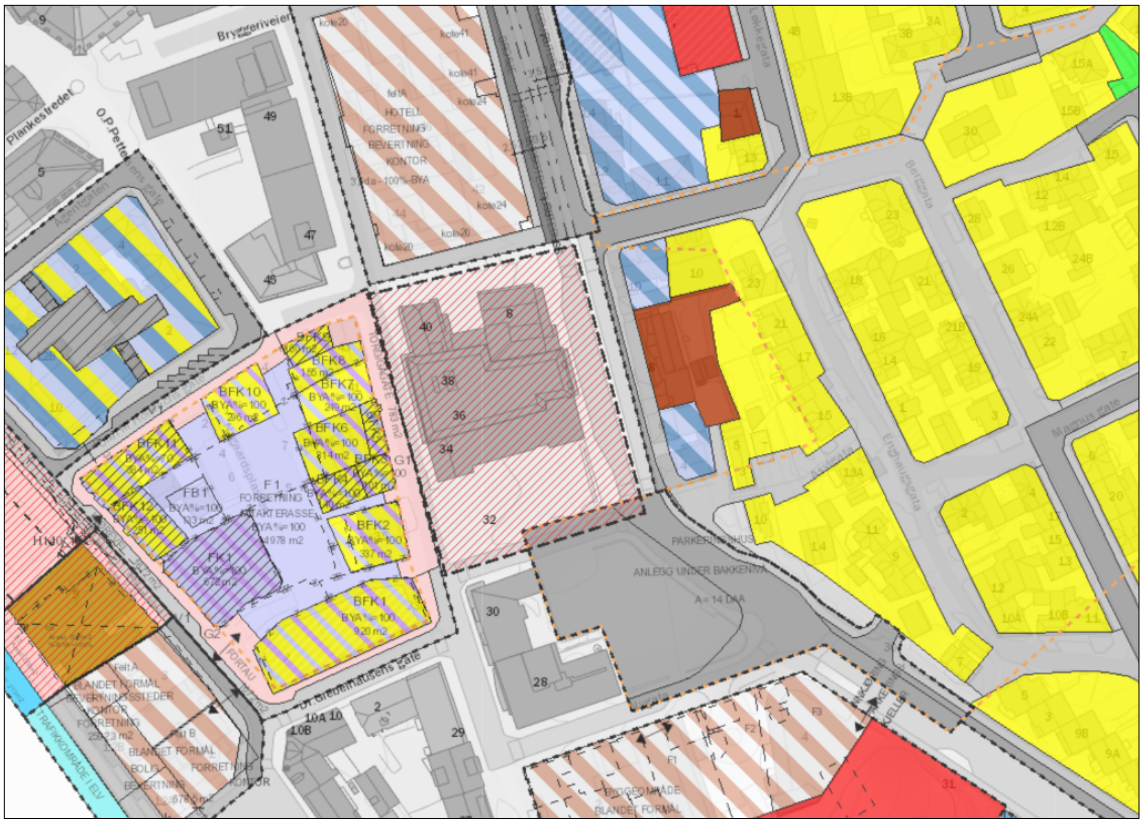
Figur 3: Utsnitt fra utkast til arealplan 2020-2032

4.3 Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet

Det foreligger ingen gjeldene reguleringsplanen innenfor planområdet.

4.4 Tilgrensende planer

Rett nord for planområdet ligger reguleringsplanen for Kulturbyen, vedtatt desember 2004. Planen regulerer det nærmeste kvartalet til hotell, bevertning, forretning og kontor. Denne reguleringsplanen åpner opp for at det kan bygges inntil kote 41 i deler av kvartalet. Øst for planområdet ligger reguleringsplan for Apenesfjellet. Denne ble vedtatt i august 1981. De tilliggende områdene er regulert til allmennyttig formål, forretning/kontor og boligbebyggelse. Kvartalet syd for planområdet er delvis regulert til parkeringsanlegg under bakken gjennom reguleringsplan for P-hus i Apenesfjellet, vedtatt i mars 2007. Vest for planområdet ligger reguleringsplan for Nygaardsplassen, vedtatt i september 2011. Kvartalet er regulert til kombinert formål bolig/forretning/kontor.



Figur 4: Tilgrensende planer

4.5 Kommunale temaplaner/andre planer av betydning for planarbeidet

4.5.1 Trafikksikkerhetsplan

Trafikksikkerhetsplan 2018-2021 ble vedtatt av bystyret i september 2019. Hovedhensikten med en kommunal trafikksikkerhetsplan er å øke og samordne kommunens innsats i trafikksikkerhetsarbeidet, for således å redusere antall ulykker og utrygghetsfølelsen, spesielt hos myke trafikanter. Planen viser til registreringer fra 2006 og frem til i dag, og viser en positiv nedgang i antall ulykker innenfor alle veikategorier. Planen ramser opp 26 ulykkespunkt i Fredrikstad kommune (steder med 4 eller flere registrerte ulykker innenfor 100 meter i en 5-års periode). To av ulykkespunktene er i Gunnar Nilsens gate (kryssene med Bryggeriveien og Brochs gate), og er ikke i umiddelbar nærhet til planområdet.

4.5.2 Kommunal veinorm

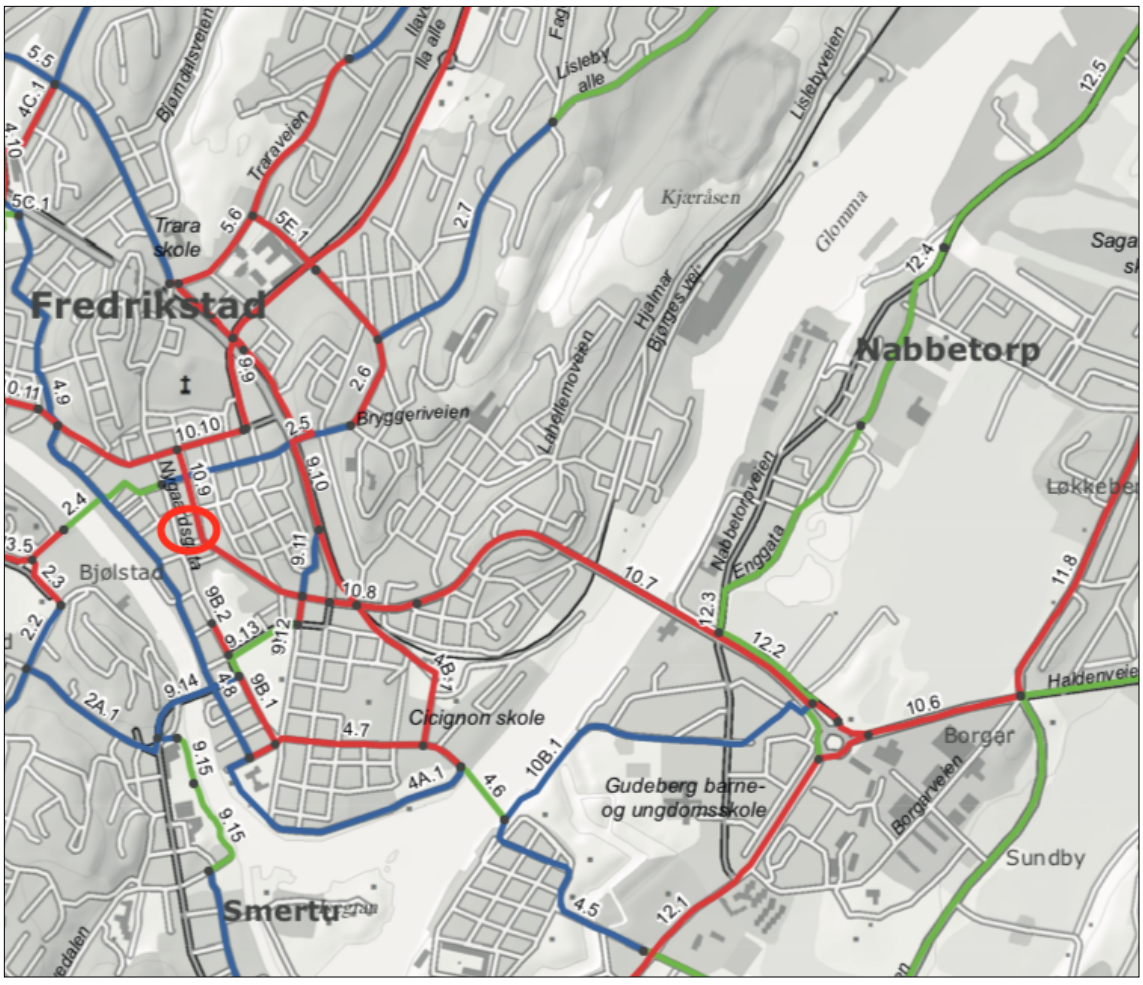
Veinorm for Fredrikstad kommune ble vedtatt i 2016. Veinormen gir generelle rammer for utforming og standard på det kommunale veinettet og gir utfyllende bestemmelser for planlegging og prosjektering av veier og gater. De angitte minimumskrav skal hvor ikke annet er akseptert av kommunal vegmyndighet tilfredsstilles. Fredrikstad kommunes veinorm gjelder alle kommunale veier og "plasser". I tillegg gjelder den alle avkjørsler fra kommunal vei samt alle private veier som hvor det skal utføres snøbrøyting eller henting av renovasjon i kommunal regi.

4.5.3 Kommunedelplan for klima 2019-2030

Planen, som ble vedtatt av bystyret i 2019 har som mål å redusere klimagassutslippet med minimum 60 prosent innen 2030 (sammenlignet med utslippstall fra 2016). Planen angir mål innenfor temaene mobilitet, bygg og anlegg og ressursbruk.

4.5.4 Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad

Rapporten "Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad" datert 10.08.2016 er utarbeidet gjennom et samarbeid mellom de Statens vegvesen, Østfold fylkeskommune og de to kommunene. Planen består av en strategidel og en handlingsdel. Strategidelen viser ambisjonene for sykkelsatsingen og prinsipper for hovedsykkelveinettet, mens handlingsdelen konkretiserer tiltaksbehovet og prioriteringen mellom rutene.
Planen er en overordnet temaplan, som vil si at den viser ambisjonen og prinsippene for hovedsykkelveinettet, men uten å være juridisk bindende. Hovedsykkelrute 10 går rett forbi planområdet med eget sykkelanlegg i Gunnar Nilsens gate.



Figur 5: Tilgrensende planer

4.6 Statlige planretningslinjer

4.6.1 Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)

«Kommunen skal vurdere konsekvenser for barn og unge i plan- og byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven. Kommunen skal organisere

planprosessen slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge selv gis anledning til å delta.»

4.6.2 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

«I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det 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. Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk.»

Med planområdets sentrale beliggenhet ligger forutsetningene godt til rette for å utvikle et prosjekt i tråd med målsettingene i de statlige planretningslinjene.

4.6.3 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018)

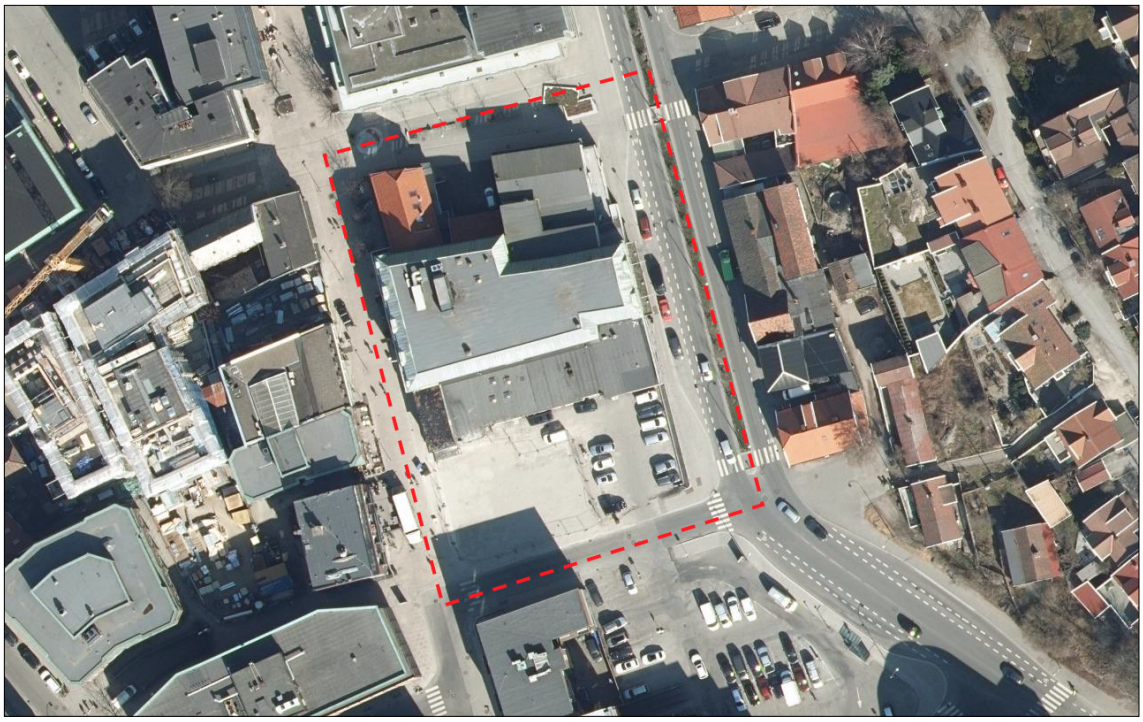
«Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretakelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.»

Retningslinjene har til hensikt å redusere utslippet av klimagasser gjennom tiltak som blant annet fremmer energieffektivisering i bygg, klimavennlige transportformer, og reduserer andelen fossile energibærere.

5 Beskrivelse og analyse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Planområdets avgrensning

Planområdet er en av portalene til gågata og ligger sentralt plassert midt i Fredrikstad sentrum. Vestre del av kvartalet ligger mot byens gågate, og det er umiddelbar nærhet til Fredrikstad bussterminal. Planområdet grenser til Arne Stangebys gate i nord, Gunnar Nilsens gate i øst, Asylgata i sør og Nygaardsgata i vest. Planavgrensningen er lagt i midten av de tilliggende gatene/veiene.



Figur 2: Bilde som viser planområdets avgrensning

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Bygningene i kvartalet benyttes i dag hovedsakelig som butikk-/forretningsbygg, kontorer, parkering og boliger. Kvartalet har gjennomgått flere endringer de siste 60 årene og den største endringen i nyere tid er rivningen av Nygaardsgata 32 grunnet brann. Branntomta er i dag ubebygd.

Innhold i de ulike byggene:

- Arne Stangebyes gate 8 er i dag kun brukt til næring.
- Nygaardsgata 34 brukes i dag kun til næring.
- Nygaardsgata 32 brukes delvis til parkering resten er gruslagt branntomt.
- Nygaardsgata 36 – 38 næring og parkering, huser ca. 66 p-plasser.
- Nygaardsgata 40: Næring i første etasje, samt to boenheter i andre.

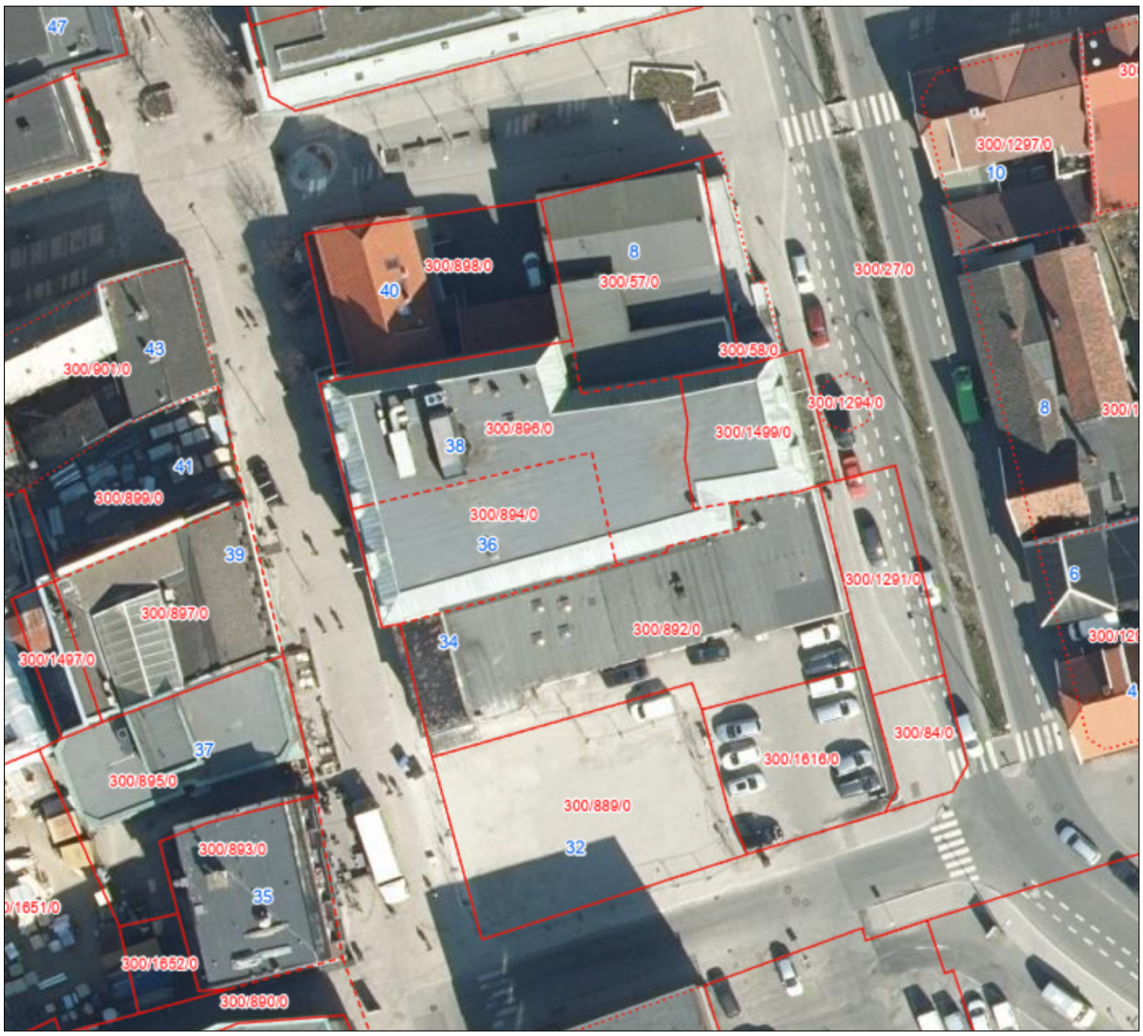
Kvartalet er omkranset av Fredrikstads mest aktive gågate i vest og en av hovedveiårene inn til sentrum, Gunnar Nilssens gate, i øst. Det er umiddelbar nærhet fra kvartalet til service og handel i Fredrikstad i sentrum, og gode solforhold i de offentlige rommene.

Byggehøyder langs Gunnar Nilsens gate
Gunnar Nilsens gate er i dag et bredt gaterom i sentrum. Den gangen husrekken på vestre side av gaten ble revet for å gi plass til en hovedgate gjennom byen, ble ikke endringen fulgt opp av ny bebyggelse. Dermed framstår gaterommet i dag, et halvt århundre senere, som uferdig.

5.3 Eiendomsforhold

Oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det framkommer i kommunens eiendomsregister pr. 01.09.2021. Uavklarte eiendomsgrenser vil bli fastsatt i forbindelse med planprosessen.

Gnr/Bnr	Eier/Adresse
300/889	Nygaardsgata 32 - Gårdsinvest AS – eier seksjon 1-10, Håkon Tegneby og andelen til Tobias Martin Karem eier seksjon nr. 11. Cityplan overtar ved reguleringsvedtak.
300/1616	Nygaardsgata 32 - Gårdsinvest AS – eier seksjon 1-10, Håkon Tegneby og andelen til Tobias Martin Karem eier seksjon nr. 11. Cityplan overtar ved reguleringsvedtak.
300/892	Nygaardsgata 34 - Eid 100% av Nye Nygaardsgata 34 AS. Dette selskapet har igjen Cityplan AS har kjøpt alle aksjene i og overtar ved reguleringsvedtak.
300/57	Arne Stangebys gate 8 - Eid 100% av Centrum AS (Arild Åserud). Dette selskapet har igjen Cityplan AS har kjøpt alle aksjene i og overtar ved reguleringsvedtak.
300/58	Arne Stangebys gate 8 - Eid 100% av Centrum AS (Arild Åserud). Dette selskapet har igjen Cityplan AS har kjøpt alle aksjene i og overtar ved reguleringsvedtak.
300/896	Nygaardsgata 38 - Eid 100% av Nygårdsgaten 36/38 AS (Truls Petter Ambjørnsen) Cityplan har inngått avtale om kjøp.
300/898	Nygaardsgata 40 - Eid 100% av KC Brattås AS (Ketil Brattås)
300/1499	Nygaardsgata 38 - Eid 100% av Nygårdsgaten 36/38 AS (Truls Petter Ambjørnsen) Cityplan har inngått avtale om kjøp.
300/894	Nygaardsgata 36 - Eid 100% av Nygårdsgaten 36/38 AS (Truls Petter Ambjørnsen) Cityplan har inngått avtale om kjøp.
300/84	Fredrikstad kommune
300/1291	Fredrikstad kommune
300/1294	Fredrikstad kommune
300/27	Fredrikstad kommune



Figur 3: kart som viser eiendomsstrukturen innenfor planområdet.

5.4 Vei- og trafikkforhold

Planområdet er omgitt av fire gater/veier, men kun 2 av disse er åpne for biltrafikk. Asylgata har generelt lav trafikkmengde, og fungerer som en gjennomkjøring i en retning fra Gunnar Nilsens gate til Storgata/Dampskipsbrygga. Det er ikke foretatt trafikktellinger på strekningen, men den kjørbare delen av Nygaardsgata mellom Asylgata og Nygata hadde i 2016 en ÅDT (årsdøgntrafikk) på ca 2000 kjøretøy. Asylgata og Nygata er enveiskjørt i hver sin retning, og det er naturlig å anta at de hver har en ÅDT på ca 1000 kjøretøy. Asylgata har tosidig fortau og fotgjengerovergang både mot Gunnar Nilsens gate og Nygaardsgata.

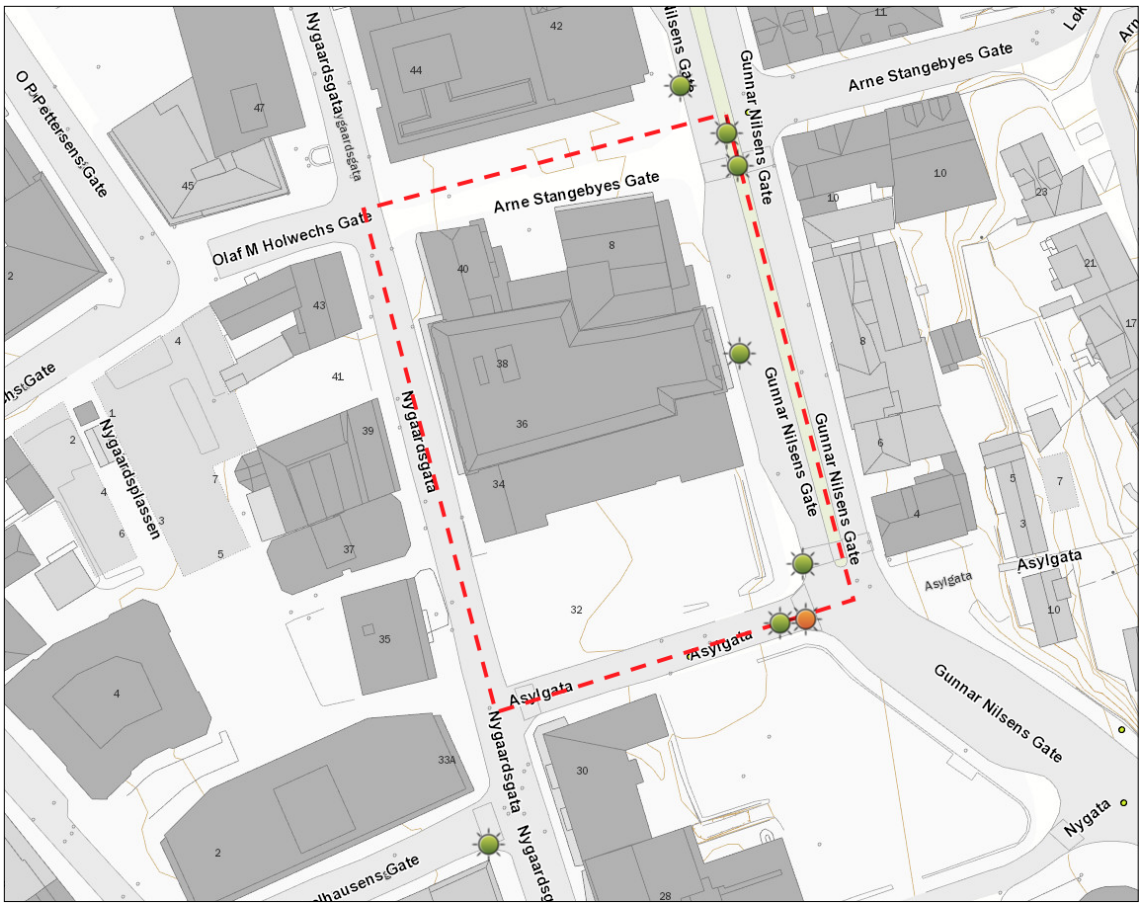
Gunnar Nilsens gate er langt mer trafikkert, og har et bredt veiprofil bestående av 2-felts kjørevei med midtrabatt, tosidig sykkelfelt og ensidig gateparkering. Trafikktellinger fra 2016 viser er ÅDT på ca. 7800 kjøretøy. Gunnar Nilsens gate er også en viktig kollektivtrasse. Veien er blant de største innfartsårene til Fredrikstad sentrum, og gir direkte og indirekte adkomst til byens to store parkeringshus (Apenesfjellet og St. Hansfjellet).

5.5 Gang- og sykkel

Planområdet er svært godt tilrettelagt for sykkel og gange. Både Nygaardsgata og Arne Stangebys gate er forbeholdt gående og syklende. Asylgata er tilrettelagt med tosidig fortau og fotgjengeroverganger. Det samme gjelder for Gunnar Nilsens gate, men her er det også egne sykkelfelt. Planområdets sentrale beliggenhet gjør at behovet for handel og tjenester kan dekkes med en kort gange-/sykkeltur. Det er i tillegg kort vei til både buss og ferge.

5.6 Trafikksikkerhet

Innenfor eller i nærheten av planområdet er det i statens vegvesens kartbase registrert tilsammen 8 trafikkulykker. Alle registreringene stammer fra tidsrommet 2006-2013. Av de 8 ulykkene har en ulykke resultert i alvorlig skade, mens de 7 andre har gitt lettere skader. 3 av ulykkene er sykkelulykker. I de 5 andre ulykkene har forgjengere vært involvert. De fleste ulykkene har skjedd ved etablerte fotgjengeroverganger.



Figur 4: Kart som viser registrerte ulykker. Oransje=alvorlig skade, grønn=lettere skade

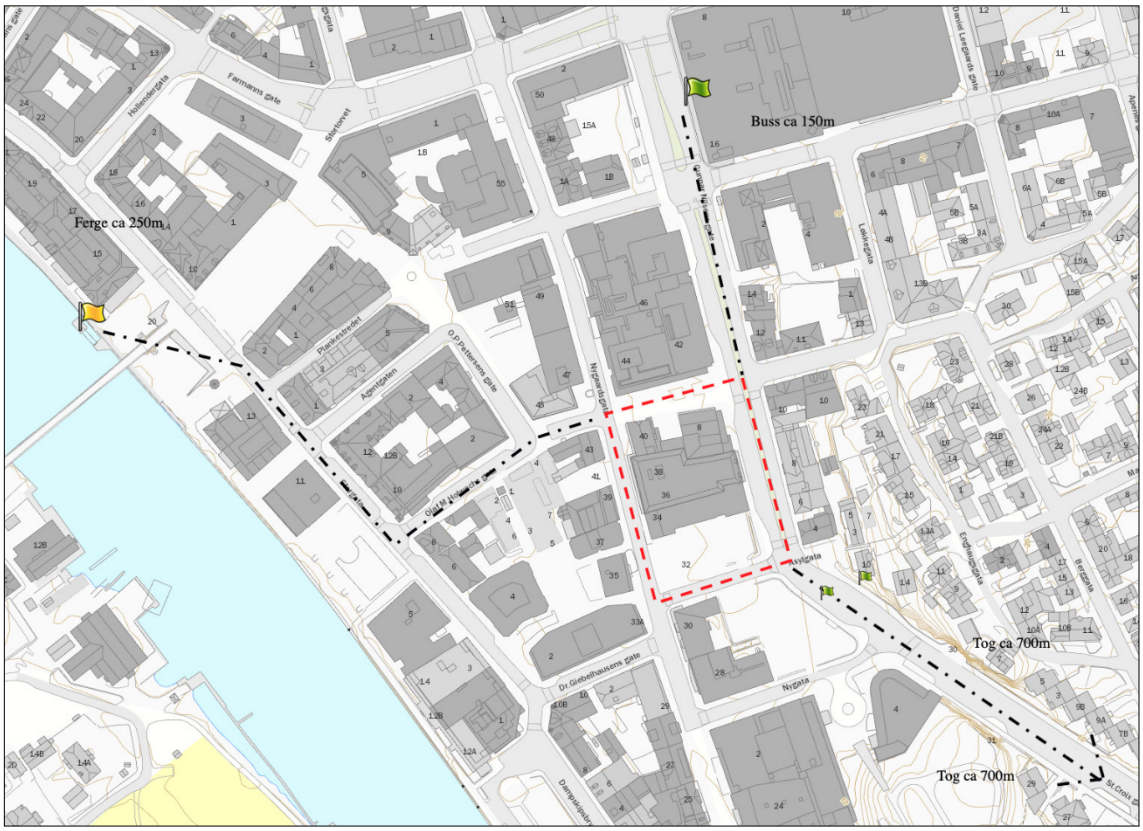
5.7 Kollektivtrafikk

Som nevnt tidligere ligger planområdet sentralt plassert i Fredrikstad sentrum, dette medfører også korte avstander til kollektivtrafikk. Fredrikstad bussterminal ligger med ca. 150 meter gangavstand fra planområdet. Herfra kan man ta en rekke forskjellige

regionale og lokale bussruter. Det ligger også tosidig busslomme i Gunnar Nilsens gate ca. 50 meter sørøst for planområdet.

Sentrum fergeleie ligger ca. 250 meter fra planområdet. Herfra kan man ta gratis ferge til blant annet Gressvik, Kråkerøy og Gamlebyen. Fergetilbudet er stadig under utvikling, og passasjerveksten har vært enorm de siste årene.

Gangavstanden til Fredrikstad stasjon er på ca 700 meter. Herfra går det timesavganger mot Oslo og Halden/Gøteborg. I rush er det halvtimesavganger i begge retninger. I forbindelse med utbyggingen av nytt dobbeltspor for jernbane planlegges en ny stasjon i Fredrikstad sentrum. Denne planlegges plassert på Grønli, noe som vil gi en større nærhet til planområdet enn dagens situasjon.



Figur 5: Kart som viser ca. avstander til ulike kollektivtilbud

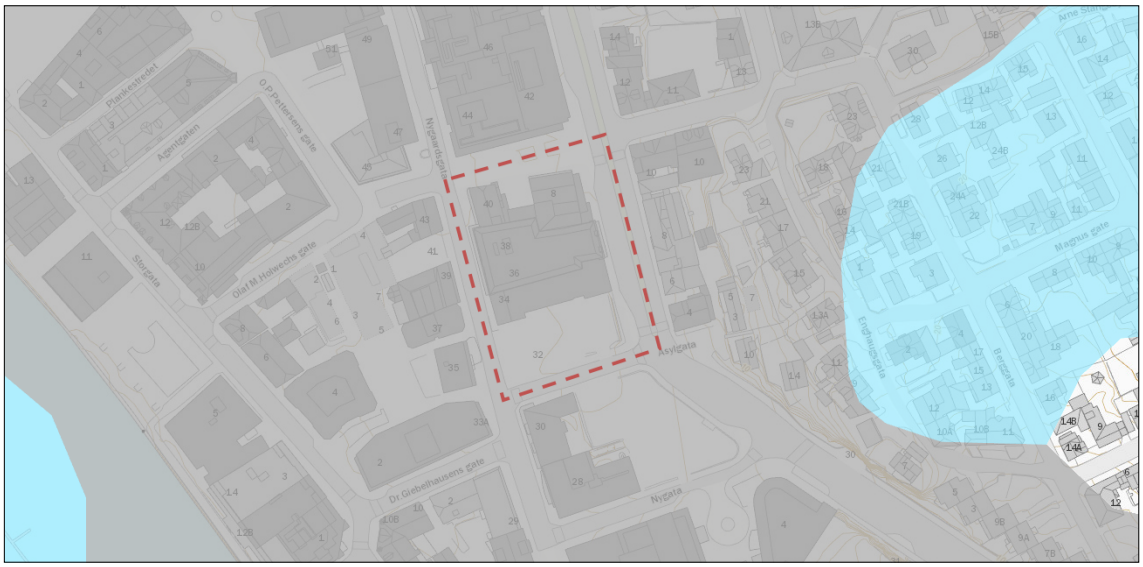
5.8 Universell utforming

Planområdet er relativt flatt, med et slakt fall fra øst mot vest. Det ligger godt til rette for å kunne utforme området med løsninger tilpasset alle.

5.9 Grunnforhold

Ifølge NGUs kartlegging består planområdet av fyllmasser. Massene er definert som løsmasser som er tilført, eller sterkt påvirket av menneskelig aktivitet. De blå partiene er området med tynn hav-/fjordavsetning, og det hvite partiet er bart fjell. Under

løsmassene består berggrunnen av Iddefjordsgranitt. Planområdet er tilnærmet plant og områdestabiliteten vurderes som god. Radonnivået karakteriseres som usikkert



Figur 6: NGUś løsmassekart

5.10 Grunnforurensing

Planområdet er ikke registrert med forurenset grunn i kommunens kartverktøy. Planområdets beliggenhet i et urbant sentrumsområde gjør det allikevel sannsynlig at massene kan ha blitt forurenset gjennom årenes løp. Det vil bli gjennomført prøvetakninger for å sikre at massene holder tilstrekkelig kvalitet.

5.11 Stedets karakter, landskap og vegetasjon

Planområdet består av et typisk sentrumskvartal der bebyggelsen i hovedsak er plassert i eiendomsgrensen mot fortauet. Søndre del av kvartalet er uten bebyggelse etter at Nygaardsgata 32 ble revet som følge av brann. Planområdet er tilnærmet flatt og uten grønne eller blågrønne elementer.



Figur 7: Deler av planområdet sett fra Gunnar Nilsens gate



Figur 8: Planområdet sett fra krysset Gunnar Nilsens gate/Arne Stangebys gate



Figur 9: planområdet sett fra krysset Nygaardsgata/Arne Stangebys gate



Figur 10: Tidligere bebyggelse på Nygaardsgata 32 før bygningen ble totalskadet i en brann

5.12 Naturverdier

Det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet. Arealene som ikke er bebygd er enten asfaltert eller gruslagt. Med unntak av tre lindetrær mot gågata finnes det ikke vegetasjon innenfor planområdet i dag.

5.13 Kulturminner og kulturmiljø

Det foreligger ingen hensynssone for kulturminner og kulturmiljøer innenfor planområdet.

Det nedbrente bygget i Nygaardsgata 32 hadde status som bevaringsverdig før det brant ned i 2018. Gjeldene byområdeplan sier at vernehensyn i kvartalet kan vike ved helhetlig utvikling av kvartalet. I utkast til ny arealplan foreslås det ikke vern av eldre bygg i kvartalet. Dette begrunnes med at det er ønskelig å få reetablert bebyggelse som danner den vestre veggen mot gaterommet langs Gunnar Nilsens gate.

Det foreligger ingen konflikt med verdifulle kulturminner eller kulturmiljøer i kvartalet.

5.14 Rekreasjonsverdi

Kvartalet er i dag fullt utbygd med unntak av parkeringsplassen i sydøst og branntomta etter Cewex-bygget. Det inneholder ingen grønne lommer eller hyggelige plasser med rekreasjonsverdi.

5.15 Næring

Som beskrevet i punkt 5.2 består store deler av planområdet av ulike næringsarealer.

5.16 Barns og unges interesser

Alle plasser i sentrum har i dag variert bruk, ikke tilpasset spesielle brukergrupper, men mennesker i alle aldre. En opprustning av kvartalet vil bidra til at sentrum framstår som mer innbydende også for barn og deres familier. Kvartalet innbyr i dag ikke til lek eller ytterligere bruk av barn og unge.

5.17 Sosial infrastruktur

5.17.1 Skole

Planområdet ligger innenfor Cicignon skolekrets. Cicignon skole har per desember 2019 en oppfyllingsgrad på 92%, og karakteriseres dermed som full. Planområdet ligger innenfor Fredrikstad sentrum, og det er dermed ikke aktuelt å stille rekkefølgekrav om skolekapasitet. Det er fra kommunens side et ønske om at hoveddelen av boligbyggingen i kommunen skal skje i de sentrumsnære områdene. Kommunen skal derfor sørge for at det til enhver tid er tilgjengelig skolekapasitet i disse områdene.

5.17.2 Barnehage

- Barnehage har ikke samme stedstilknytning som skoler, barnehageplass er fristilt barnets bostedsadresse. For planområdet er det fem nærliggende barnehager. Disse er Speiderfjellet barnehage, St.hansfjellet barnehage, Kråkeby barnehage, Kiæråsen barnehage og Smertulia barnehage.



Figur 11: Barnehagefakta.no

Ny arealplan legger også opp til nye barnehager på henholdsvis; FMV, Cicignon Park, Trosvikstranda og Glommen brygge – som alle vil ligge i nærheten.

5.18 Teknisk infrastruktur

5.18.1 Vann og avløp

Med unntak av private stikkledninger ligger det ikke ledninger for vann og avløp innenfor den delen av planområdet som er avsatt til bebyggelse. I Nygaardsgata ligger det en midtstilt vannledning med separert løsning for overvann og avløpsvann på begge sider. I Asylgata ligger det kommunale ledninger for vann, avløp og overvann, og det samme er tilfellet i Gunnar Nilsens gate.

5.18.2 Elektro

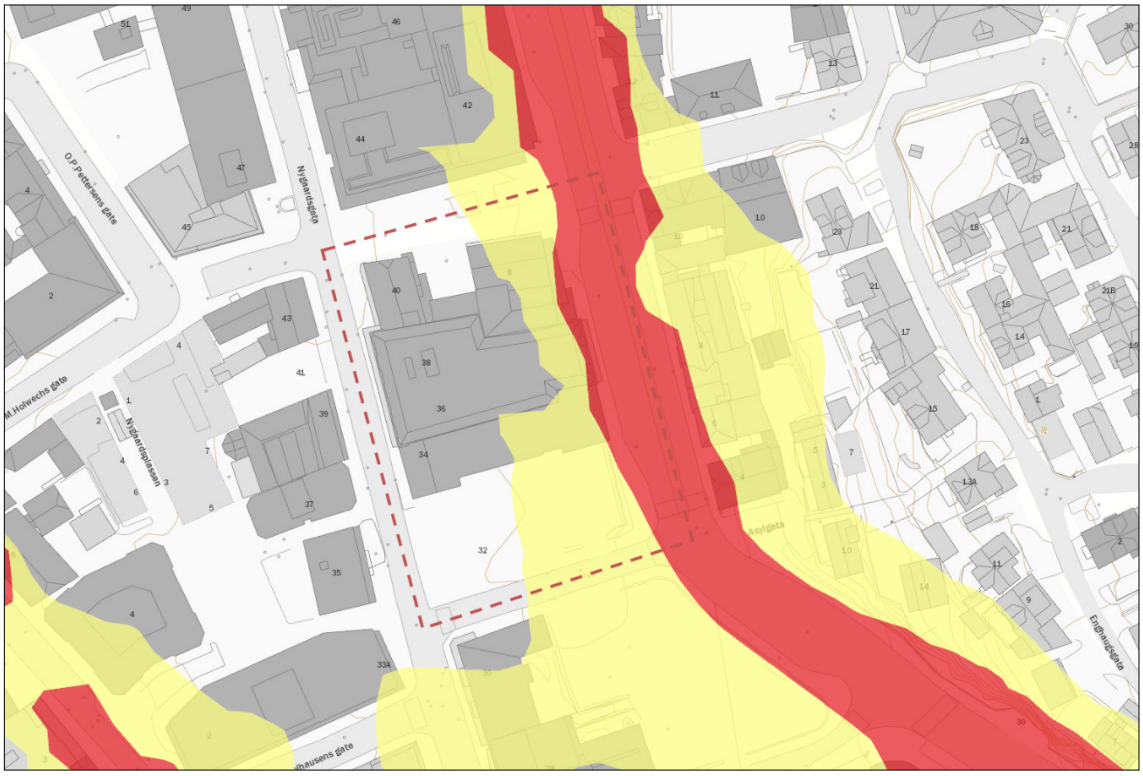
Status på forsyningsanlegget er ikke avklart på nåværende tidspunkt, og det ble ikke mottatt innspill fra netteier ved varsel om oppstart. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

5.19 Støyforhold

Planområdet påvirkes av veitrafikkstøy fra øst (Gunnar Nilsens gate). Rød støysone angir områder der støynivåene overskrider 65 dB. Slik det fremgår av støykartleggingen har rød støysone er utstrekning på 10-15 meter på begge sider av midtrabatten, og berører så vidt eksisterende fasader innenfor planområdet. Gul støysone legger seg over en større del av planområdet, spesielt de delene som ikke er bebygd. Støysonen angir områder det støyverdiene ligger mellom 55 – 64 dB.

Støysonekartet er hentet fra kommunens kartverktøy og er utarbeidet av Statens vegvesen i henhold til «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)».

Hvordan støybildet påvirker planforslaget fremgår av kapittel 8.5.



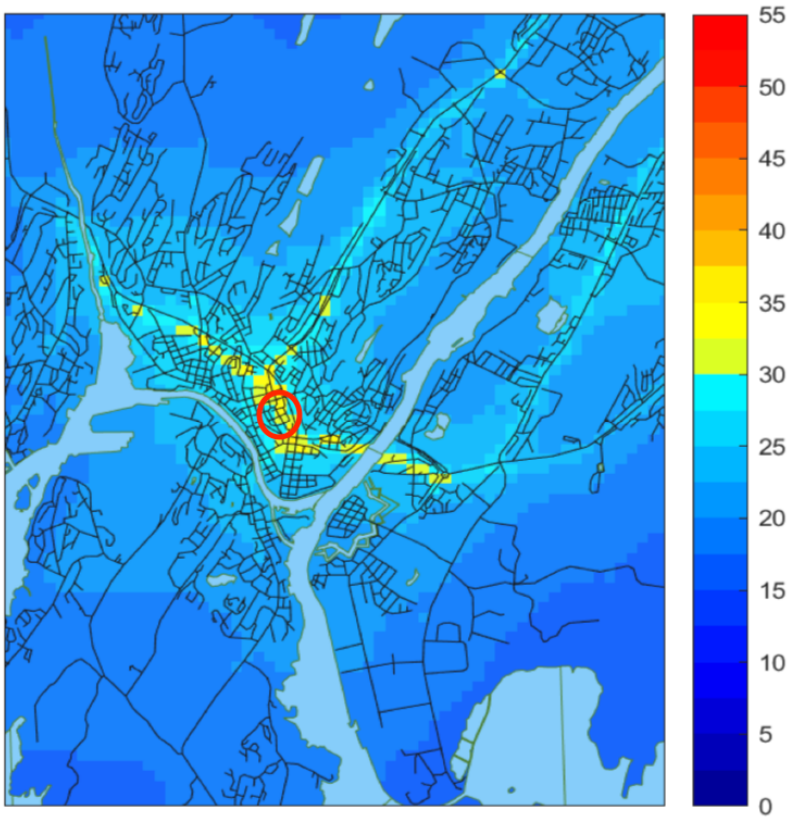
Figur 12: Kart som viser hvordan planområdet berøres av rød og gul støysone

5.20 Luftkvalitet

Retningslinje for behandling av arealplanlegging, T-1520, er statlige anbefalinger for hvordan luftkvalitet bør håndteres i kommunenes arealplanlegging. Hensikten er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging.

I 2018 utarbeider NILU og Urbanet analyse rapporten «Tiltaksutredning for lokal luftkvalitet i Sarpsborg og Fredrikstad» Rapportene ser på verdiene av svevestøv (PM10) og NO2 i de to kommunene. Slik det fremgår av rapporten er ikke luftforurensing noe utpreget problem innenfor planområdet.

PM10
Siden 2014-2015 har det vært en markant nedgang i målte svevestøvnivåer (årsmiddel og døgnmiddel) i Fredrikstad og Sarpsborg. Beregninger og målinger for 2016 viser ingen overskridelser av juridisk grenseverdi for årsmiddel av PM10. Årsmiddelverdien ligger også under regjeringens nasjonale mål og helsemyndighetenes anbefaling. Beregningene viser heller ingen overskridelse av grenseverdien for døgnmiddel av PM10. Derimot er det områder hvor døgnmiddelverdiene er over anbefalingene gitt av helsemyndighetene. Områdene markert med gult i figuren angir steder hvor det er mer enn 31 dager pr. år med overskridelser av luftkvalitetskriteriet. Luftkvalitetskriteriene er utarbeidet av Folkehelseinstituttet (FHI) og Miljødirektoratet og angir hvilke nivåer av forurensning de aller fleste kan utsettes for uten at det oppstår skadevirkninger på helse.



Figur 13: Beregnet høyeste døgnmiddel for PM10 i år 2016.. Grenseverdien for døgnmiddel er maksimalt 30 dager pr. år med døgnmiddel- konsentrasjon PM10 over 50 µg/m3

NO2
Det har ikke vært registrert overskridelser av de juridiske grenseverdiene for årsmiddel eller timemiddel av NO2 ved målestasjoner i Fredrikstad/Sarpsborg siden målingene startet i 2011. Beregningene viser at årsmiddel- og timemiddelverdiene for NO2 for 2016 ligger under grenseverdien i hele modellområdet.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Plantype og detaljeringsnivå

Planforslaget er utformet som en privat detaljreguleringsplan. Planområdet ligger midt i Fredrikstad sentrum og det er underveis i planprosessen blitt brukt ressurser på å tilpasse relativt konkrete prosjekter til omgivelsene.

Som nevnt i kapittel 5.3 består planområdet av flere eiendommer med ulike eiere. Det er et krav fra planmyndighetene at man regulerer hele kvartaler i sentrum.

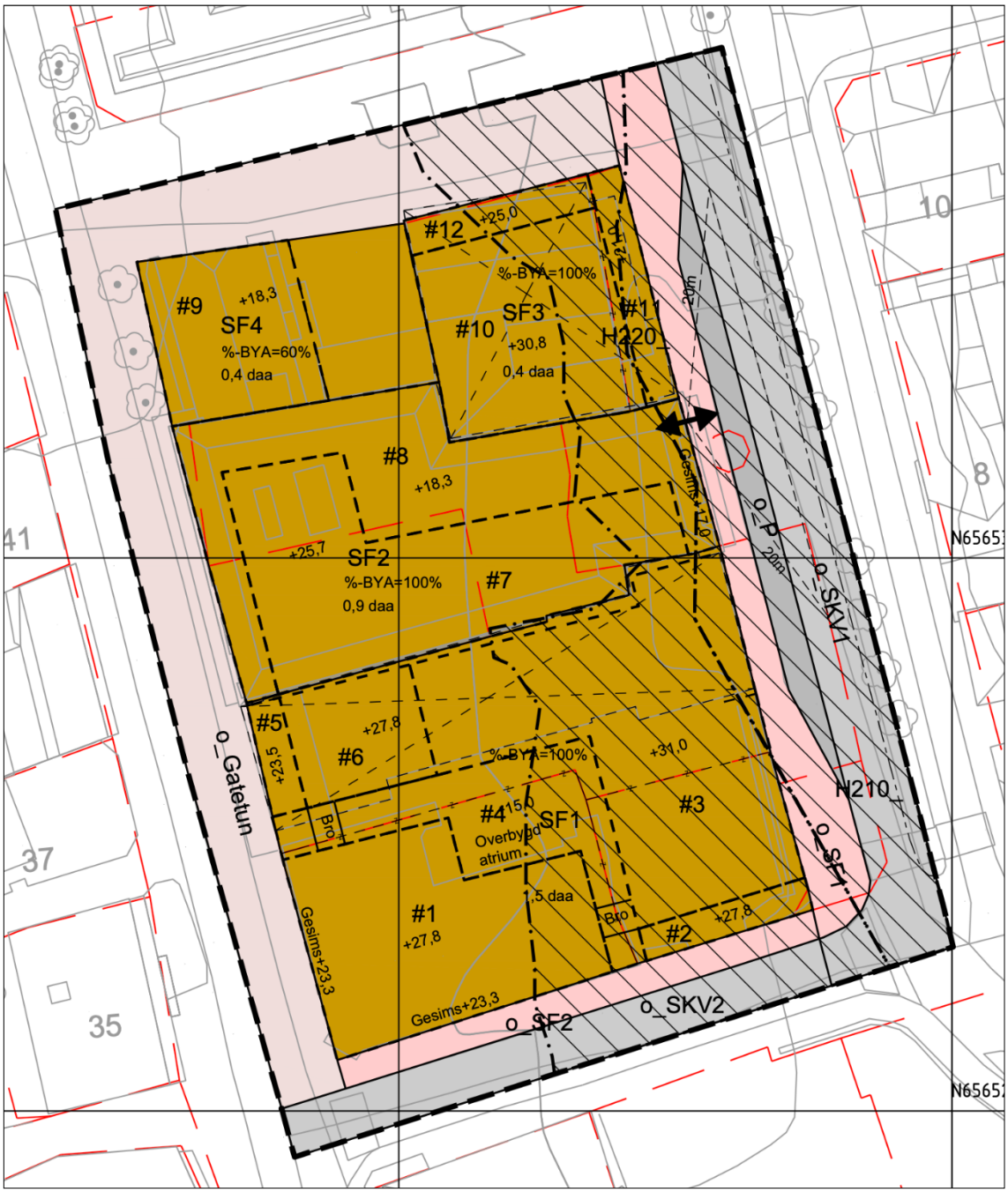
Grunneiere på øvrige eiendommer har vært involvert i den pågående planprosessen og det har i utgangspunktet vært et ønske fra forslagsstiller å utarbeide en samlet plan som viser en fremtidig utvikling for hele planområdet. Da de andre grunneierne ikke sitter med konkrete utbyggingsplaner har det imidlertid ikke latt seg gjøre å få til en slik løsning. Etter ønske fra planavdelingen har imidlertid forslagsstiller valgt å legge til rette for en fremtidig utvikling av feltene SF2 og SF4 utover det som ligger i eksisterende bygningsmasse. Det har ikke vært naturlig å jobbe med arkitektur og

utforming av denne bebyggelsen, og feltene SF2 og SF4 er dermed kun vist som enkle volumer. Etter offentlig ettersyn har Cityplan inngått avtale om kjøp av Ambjørnsengården (Nygaardsgata 36 og 38). Cityplan har imidlertid ingen konkrete planer for utvikling av eiendommene, og vurderer det dithen at planforslaget ivaretar deres ønsker på en god måte.

6.2 Planlagt arealbruk

Sosi-kode	Formål	Areal (daa)
1130	Sentrumsformål	3,20
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011	Kjørevei	0,76
2012	Fortau	0,44
2014	Gatetun/gågate	0,89
2082	Parkeringsplasser	0,13
Sum		**5,41**

6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål



Figur 14: Utsnitt av reguleringsplanforslaget

Sentrumsformål (1130)
Sentrumsformål åpner i utgangspunktet for en varierende miks av forretninger, kontor, tjenesteyting og boliger. Formålet benyttes i områder hvor man ønsker å opprettholde en fleksibilitet mht bruk, da arealer i et bysentrum erfaringsmessig ofte skifter i bruk. Innenfor areal avsatt til sentrumsformål tillates alle arealformål som inngår i sentrumsformål, dette omfatter blant annet forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting, bevertning og utomhusarealer.

Kjørevei (2011)
Formålene er benyttet på eksisterende kjøreveg i Gunnar Nilsens gate og Asylgata. Det er ikke funnet nødvendig å knytte spesielle reguleringsbestemmelser til vegformålet.

Fortau (2012)
Formålene er benyttet på eksisterende fortau i Gunnar Nilsens gate og Asylgata. Fortausformålet skal sikre adkomst for myke trafikanter til og langs planområdet. Det er ikke funnet nødvendig å knytte spesielle reguleringsbestemmelser til fortausformålet. Reguleringsbestemmelsen om universell utforming sikrer at en eventuell endring/reetablering av fortauet skal utføres etter gjeldende bestemmelser og retningslinjer for universell utforming.

Gatetun/gågate (2014)
Formålet er benyttet på eksisterende gågate i Nygaardsgata og Arne Stangebyes gate.

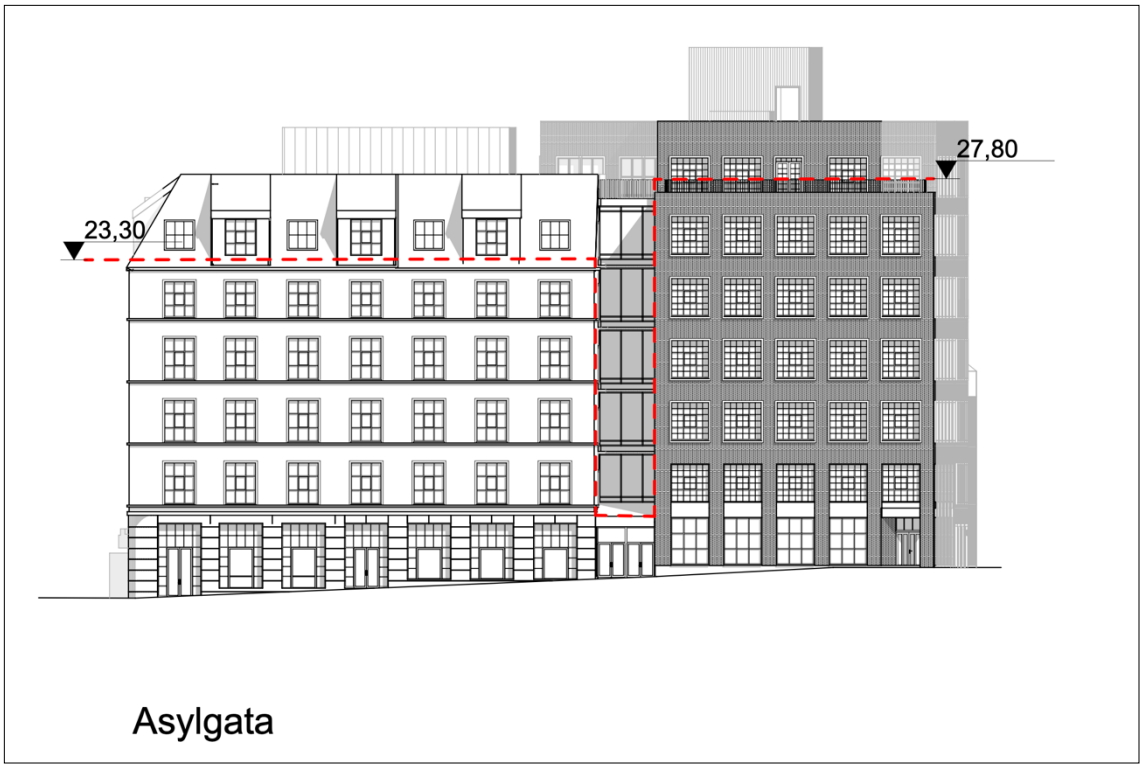
Parkeringsplasser (2082)
Formålet er benyttet på eksisterende parkeringslomme i Gunnar Nilsens gate. Arealet skal også benyttes til varelevering og innkjøring til parkeringshus.

6.4 Bebyggelsens plassering og utforming

6.4.1 Bebyggelsens høyde

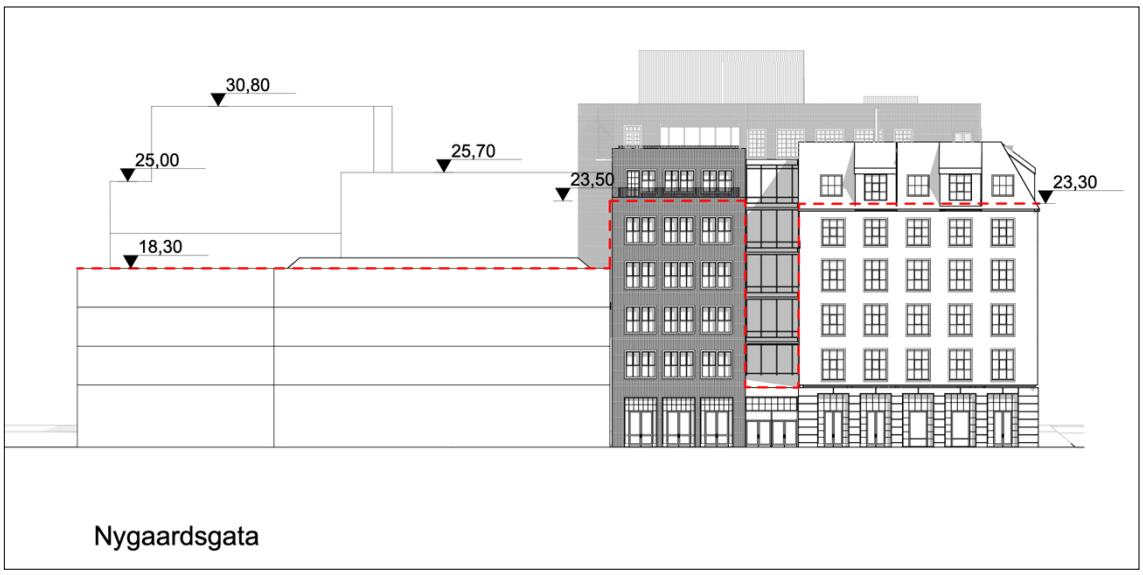
Bebyggelsens høyde er angitt med maksimal kotehøyde på plankartet. Det er i prosjektet jobbet med en varierende byggehøyde for å skape brudd og variasjon i fasadene og en mer spennende og vennlig arkitektur.

Ny bebyggelse i Cewexhjørnet (felt SF1) består av to bygningskropper som er koblet sammen via et overbygd atrium mellom byggene. Bygningskroppen som ligger ut mot hjørnet Nygaardsgata/Asylgata er utformet med referanser til det tidligere Cewex-bygget som ble rammet av brann. Bygget har en høy første etasje for utadrettet virksomhet, og ytterligere 4 etasjer i eiendomsgrensen mot fortauet/gågata. Den øverste etasjen er tilbaketrukket i en skråtaksløsning med takopplett. Denne takløsningen har tydelige fellestrekk med tidligere bebyggelse. Gesimshøyden ligger ca. på kote +23,3 og maksimal byggehøyde ca + 27,8m. Dette er henholdsvis 18,7 m og 23,2 meter over gatenivå (Nygaardsgata).

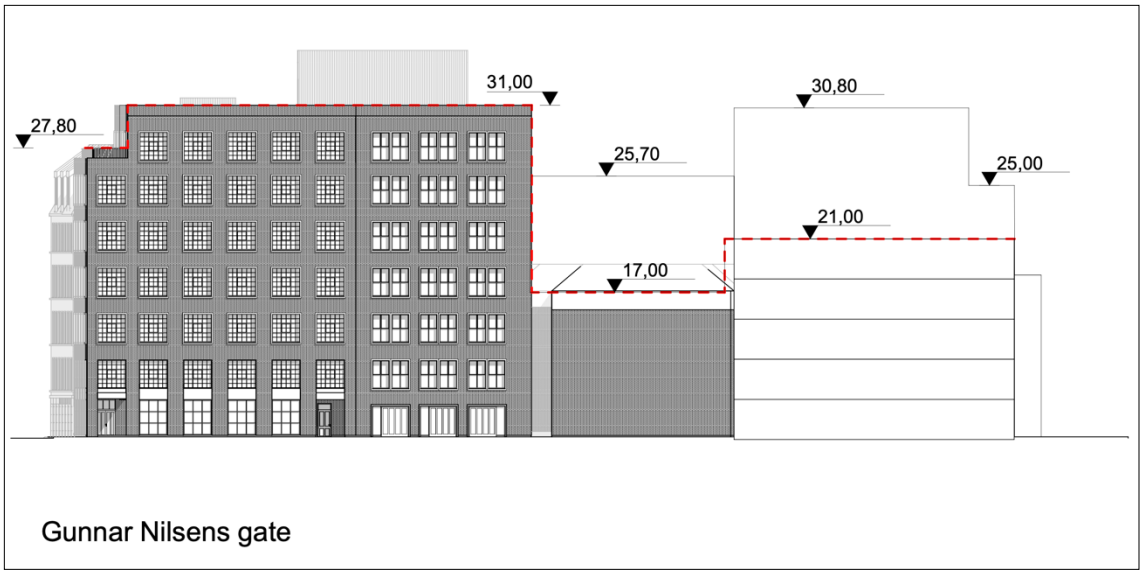


Figur 15: Kvartalet sett fra Asylgata

Den andre bygningskroppen innenfor felt SF1 er utformet som en L, og har tilnærmet samme byggehøyder mot Nygaardsgata, med 5 etasjer i eiendomsgrensen og 1 inntrukken etasje. Dette gir en gesimshøyde på ca. kote +23,5m og en maksimal byggehøyde på kote +27,8m. Mot Gunnar Nilsens gate er bebyggelsen høyere med 7 etasjer mot gata. Dette gir en gesimshøyde ca. på kote +27,8m og +31,0m. Maksimal byggehøyde er også på kote +31,0m.



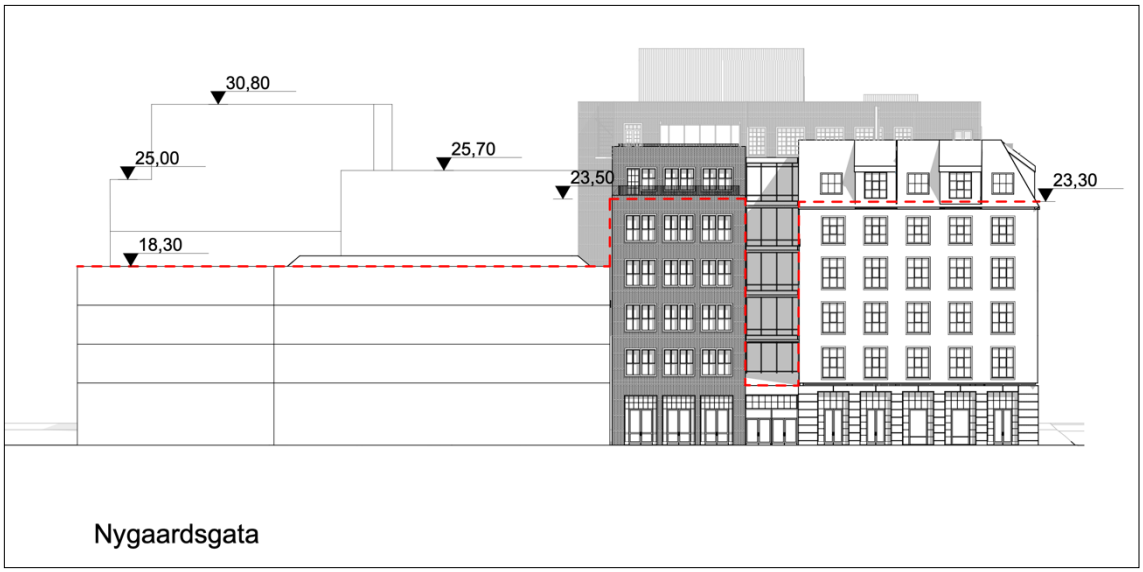
Figur 21: Kvartalet sett fra Nygaardsgata



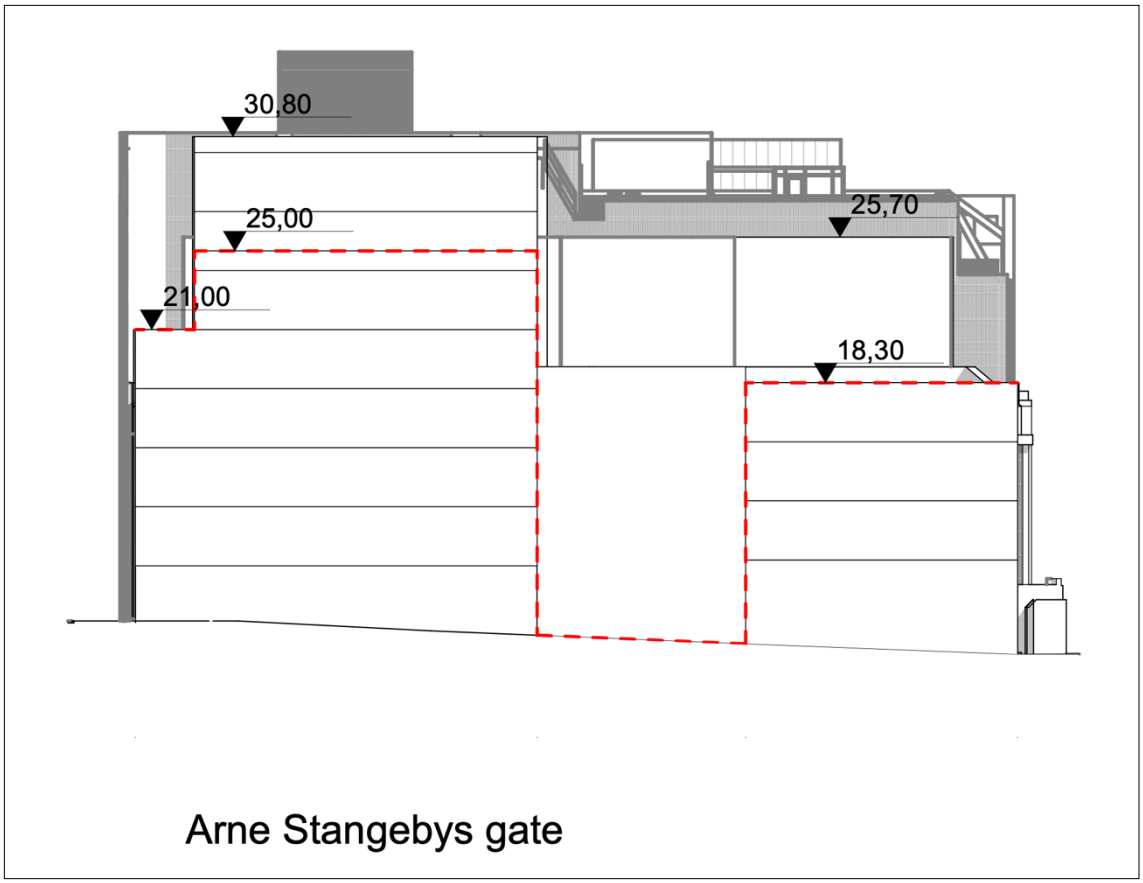
Figur 22: Kvartalet sett fra Gunnar Nilsens gate

Ny bebyggelse på Hagbarthjørnet (felt SF3) er planlagt med 6 etasjer mot Arne Stangebyes gate og 5 etasjer mot Gunnar Nilsens gate. Dette gir en gesims på ca. kote + 25,0m og kote +21,0m, noe som er henholdsvis 19,2 m og 15,2 m over gatenivå. Resterende del av bygget er trukket inn fra gaten i begge retninger, og har en høyde på 8 etasjer. Dette gjør at byggehøyden ligger på ca. kote +30,8 noe som er 25,0m over gatenivå.

Eksisterende bebyggelse i Nygaardsgata 36/38 og Nygaardsgata 40 (felt SF2 og SF4) er gjennom reguleringsplanen gitt en økt utnyttelse. For felt SF4 tillates nytt bygg oppført med høy første etasje samt 3 vanlige etasjer. På felt SF4 tillates ny bebyggelse i 4-6 etasjer.



Figur 24: Kvartalet sett fra Nygaardsgata



Figur 27: Kvartalet sett fra Arne Stangebyes gate med ny bebyggelse på feltene SF2 og SF4

6.4.2 Grad av utnytting (veileder)Forskrift

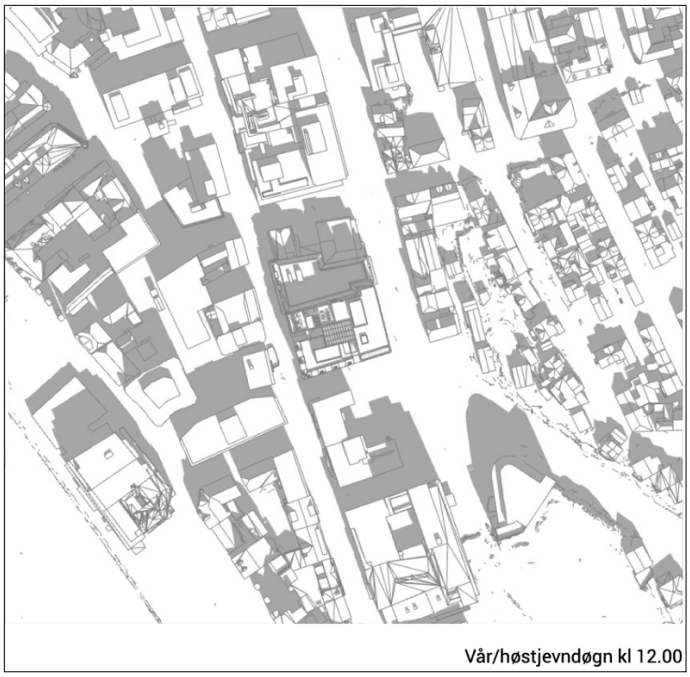
Tillatt utnyttelsesgrad er angitt på plankartet. For feltene SF1, SF2 og SF3 er utnyttelsesgraden satt til BYA=100%. For felt SF4 er utnyttelsesgraden satt til 60% BYA. For feltet SF1 planlegges et innglasset indre gårdsrom, ettersom dette er innglasset vil det måtte medregnes som bebygd areal.

Foreløpige skisseprosjekt/mulighetsstudie viser et potensial for ca 8 000 kvm BTA innenfor felt SF1, 3 100 kvm BTA på felt SF3, 4 900 kvm BTA på felt SF2 og ca 800 kvm BTA på felt SF4.

6.5 Boligmiljø/ bokvalitet

Solforhold

Ny bebyggelse vil kaste noe skygge på eksisterende næringsbebyggelse på andre siden av Gunnar Nilsens gate på ettermiddag/kveld. I forslag til ny kommuneplan er det en bestemmelse som sier at; «ingen boenheter i nabobebyggelse skal etter utbygging ligge helt i skygge mellom kl. 12 og kl. 18 ved sommersolverv.» Planforslaget er i tråd med denne bestemmelsen.



Figur 28: Solforhold vår-/høstjevndøgn kl. 12.00



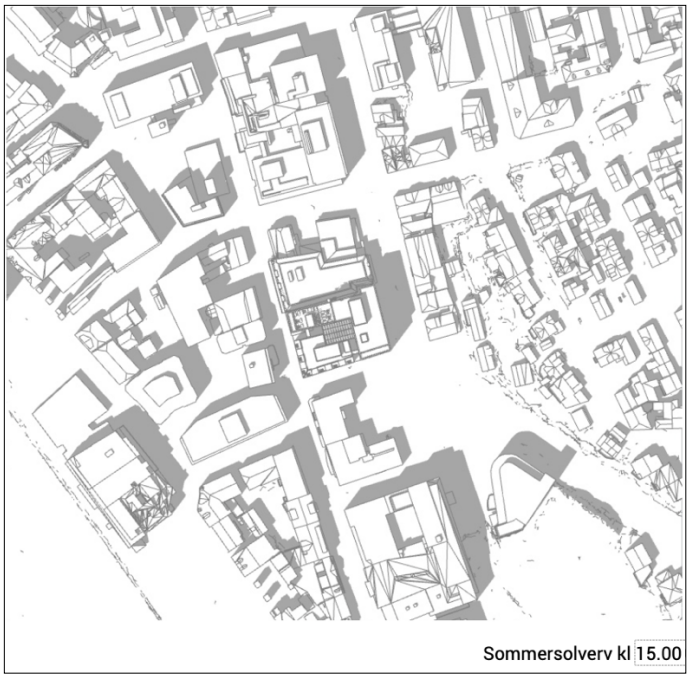
Figur 29: Solforhold vår-/høstjevndøgn kl. 15.00



Figur 30: Solforhold vår-/høstjevndøgn kl. 18.00



Figur 31: Solforhold sommersolverv kl. 12.00



Figur 32: Solforhold sommersolverv kl. 15.00



Figur 33: Solforhold sommersolverv kl. 18.00

6.6 Uteoppholdsareal

Kravene til uteoppholdsareal avhenger av om prosjektet planlegges for boenheter eller ikke. For nye boenheter innenfor området avsatt til sentrumsformål i ny kommuneplan er det krav om minimum 15 kvm uteoppholdsareal per boenhet. Av disse skal minimum 10 kvm løses som offentlig tilgjengelig areal på terreng, mens resterende kan løses på takterrasser.

Reguleringsplanforslaget legger opp til sentrumsformål i hele kvartalet. Reguleringsplanbestemmelsene stiller areal- og funksjonskrav til uteoppholdsarealene dersom man ønsker å etablere leiligheter.

Felt SF3 (Hagbarthjørnet)
Ny bebyggelse innenfor felt SF3 vil trolig bli planlagt med leiligheter i plan 2-8. Felles og privat uteoppholdsareal vil bli løst på takterrasser. Foreløpig skisseprosjekt viser mulighet for i overkant av 300 kvm takterrasser. Det vil ikke være mulig å oppfylle kravet om offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal innenfor planområdet da det ikke er tilgjengelige arealer på bakkeplan. Dersom det blir etablert leiligheter i bygget vil det derfor trolig bli behov for å inngå en grønn utbyggingsavtale som omfatter ca 250-300 m2 offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal. Eventuelle innbetalte midler skal benyttes i Domkirkeparken eller innenfor en radius på 400 meter fra planområdet.

Felt SF1 (Cewexhjørnet)
Planen er at dette skal utvikles som hotell. Dersom det imidlertid skulle bli aktuelt å etablere leiligheter innenfor felt SF1 så vil privat og felles uteoppholdsarealet bli etablert som en kombinasjon av felles takterrasser og private takterrasser/balkonger. Foreløpige planer viser et potensial for ca 390 kvm felles takterrasse. Dette kan økes med ytterligere 360 kvm dersom heis og trappesjakt føres gjennom øverste takflate. I tillegg kan det etableres private takterrasser mot øst, og private balkonger mot det indre gårdsrommet. Det indre gårdsrommet planlegges som et innglasset/overbygd uterom. Krav til offentlig tilgjengelig areal må eventuelt løses gjennom bruk av grønn utbyggingsavtale.

Felt SF2 og SF4
Ny bebyggelse innenfor feltene er ikke tegnet ut, og potensial for uteoppholdsareal er dermed ikke kartlagt. Ved rammesøknad vil feltene måtte forholde seg til samme uteoppholdsarealkrav som SF1 og SF3.

6.7 Parkering

Det er for felt SF1 og SF3 ikke planlagt etablering av nye parkeringsplasser utover kravene til HC-parkering. Det er problematisk å etablere parkeringskjeller da en nedkjøringsrampe vil beslaglegge svært mye areal. Det faktumet at terrenget faller fra øst mot vest forsterker denne problematikken ytterligere. Et større parkeringsanlegg i plan 1 er ikke vurdert som ønskelig da det vil føre til lukkede fasader som ikke gir noe tilbake til byen og omgivelsene.

Det er vurdert at kvartalets svært sentrale beliggenhet gjør det forsvarlig å etablere prosjektene uten parkeringsplasser. Det er kort avstand til Fredrikstads kollektivtilbud, og umiddelbar nærhet til et svært godt tilbud av varer og tjenester. Det er et nasjonalt og lokalt ønske om å stanse veksten i personbiltrafikken, og redusere biltrafikken i sentrumsområdene. Vi mener at denne typen prosjekter vil være en viktig bidragsyter for å nå denne typen mål. En begrensning i tilgangen på parkeringsplasser vil stimulere til å velge andre transportformer. Selv om prosjektet planlegges etablert uten parkeringsplasser, inneholder reguleringsbestemmelsene allikevel parkeringskrav i henhold til ny kommuneplan for Fredrikstad. Dette er for å sikre en fleksibel og robust

plan som er rigget for endringer i bruk og behov i fremtiden. Da forskjellig bruk utløser forskjellige krav til HC-parkering er det ikke på nåværende tidspunkt jobbet med plassering av HC-parkering. Plassering og antall HC-plasser skal avklares i forbindelse med rammesøknad.

Innenfor planområdet ligger det allerede ett eksisterende parkeringshus med 66 plasser. parkeringsplasser i SF2. Forslagsstiller har siden planen lå ute til offentlig ettersyn inngått avtale om kjøp av eiendommene (Nygaardsgaten 36/38), og har dermed kontroll over tilgjengelig parkering innenfor kvartalet. Det er også kort avstand til byens største p-hus Apenesfjellet. Med de tilbudene som er oppsummert ovenfor ansees behovet for ytterligere parkering som minimalt.

6.8 Vei- og trafikkløsning

6.8.1 Kjøreatkomst

Planforslaget medfører ingen endring av adkomstløsninger. Ettersom det ikke planlegges etablering av nye parkeringsplasser (unntatt HC-parkering) for ny bebyggelse vil eneste adkomstløsning for kjøretøy være til eksisterende parkeringshus i Ambjørnsengården. Denne adkomsten er via Gunnar Nilsens gate og er angitt med adkomstpil på plankartet. Adkomst til resterende bebyggelse vil derfor være for gående via fortau og gågate, gjennom innganger på gateplan.

6.8.2 Utforming av veier

Planforslaget medfører ingen endring av veier. Fredrikstad kommune har kommet med innspill om at det nå sees på bedre fremtidige løsninger for syklende i krysset Gunnar Nilsens gate x Asylgata. Forslagsstiller vurderer det som urimelig å skyve dette over på utviklingen av Cewex-kvartalet. Vei- og fortausarealer et offentlige arealer, og planforslaget er ikke på noen måte til hinder for en oppgradering av anlegget dersom det skulle være behov for dette fra kommunens side.

6.8.3 Varelevering

I likhet med dagens situasjon vil varelevering i hovedsak skje fra parkeringslommen i Gunnar Nilsens gate, direkte inn i bygningsmassen. Konkrete løsninger vil fremgå av utomhusplan når prosjektene kommer til byggesaksbehandling.

6.8.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Tilgjengeligheten for gående og syklende er svært god, og det er ikke planlagt endring av gang-/sykkelveinettet som følge av planforslaget. Kvartalet er omgitt av gågate på to sider, og både Agentgata og Gunnar Nilsens gate har tosidig fortau med overgangsfelt i alle kryss.

6.8.5 Kollektivtransport

Kollektivtilbudet i Fredrikstad sentrum er godt utviklet og reguleringen medfører ingen behov for endringer, hverken mht holdeplasser eller rutenett. I kapittel 5.7 er det redegjort for eksisterende tilbud.

6.9 Teknisk infrastruktur

6.9.1 Vann og avløp

Ny bebyggelse planlegges tilknyttet eksisterende kommunalt nett for vann og avløp. Det er ikke eksisterende ledningsnett som må flyttes som følge av planforslaget. Detaljerte løsninger vil fremkomme ved søknad om rammetillatelse.

6.9.2 Elektro

Løsninger for elektro er ikke ferdig planlagt, men vil foreligge ved søknad om rammetillatelse. Ved behov for nye trafoer vil dette trolig bli løst i ny bygningsmasse.

6.10 Renovasjon

Foreløpige planer for planområdet er at det kun skal etableres boenheter innenfor felt SF3, da man blant annet vurderer etablering av hotell innenfor felt SF1. Det er etter offentlig ettersyn utarbeidet en renovasjonsplan med dette som utgangspunkt. Løsningen baserer seg på at det etableres ett avfallsrom i bebyggelsens første etasje og at henting av avfall skjer fra Gunnar Nilsens gate. Løsningen er gjennomgått av renovasjonsavdelingen, og ble godkjent 17.06.2021. Ved etablering av flere boliger innenfor planområdet skal det utarbeides renovasjonsteknisk plan i forbindelse med det enkelte prosjekt.

6.11 Universell utforming

Bebyggelse og uteområder som skal etableres i planområdet omfattes av TEK17-krav om tilgjengelighet og universell utforming. Det er ikke foretatt plangrep som vil vanskeliggjøre universelt utformede løsninger. Det er tatt inn generell bestemmelse om at bebyggelse og anlegg innenfor planområdet skal utformes i henhold til gjeldende krav og retningslinjer for universell utforming og tilgjengelighet.

6.12 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det er utarbeidet en forenklet ROS-analyse for planområdet som omfatter naturbasert og menneskeskapt risiko og sårbarhet. Analysen følger som vedlegg til planforslaget. Det er vist til tiltak som bør integreres i planen for å unngå uønskede hendelser der det er identifisert behov innen de forskjellige risikokategoriene. Forhold som fremkommer av ROS-analysen er grunnforhold, skybrudd, radon, støy og trafikkulykker.

7 Konsekvensutredning

Det skal i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan gjøres en vurdering av behovet for konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854), som trådte i kraft fra 01.07.2017. Hensikten med planarbeidet er en transformasjon av «Cewex-kvartal». Cewex-gården ble rammet av brann i 2018, og ble revet etter dette. Målet er å legge til rette for et sentrumsprosjekt som løfter Cewex-kvartalet til et aktivt og attraktivt kvartal i byen.

7.1 Vurdering

Krav om konsekvensutredning etter PBL § 4-2, andre ledd.

Plan- og bygningsloven kapittel 4, § 4-2, angir at;
"For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for fremtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn."

Vurderinger av om reguleringsplanen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Vurdert etter KU-forskriftens §§ 6-8

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:
a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven §8-1, kommunedelplaner etter §11-1, og områdereguleringer etter §12-2 når planene fastsetter for tiltak i vedlegg I og II
b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
c) tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan-og bygningsloven

Vurdering av §6, bokstav a) til c): Reguleringsplanen omfatter ikke tiltak nevnt i vedlegg I, og fanges dermed ikke opp av bokstavledd b). Bokstavledd a og c er ikke relevante for planarbeidet..

§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding:
a) tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven
b) planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II som vedtas av et departement

Vurdering av §7, bokstav a) og b): Reguleringsplanen omfattes ikke av punkter i Vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven, eller andre lover som fastsetter rammer for tiltak i Vedlegg I og II og som skal vedtas av departementet. Det utløses derfor ikke krav om konsekvensutredning etter § 7.

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter §10:
a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen

Vurdering av §8, bokstav a): Reguleringsplanen innebærer tiltak nevnt i vedlegg II. Under punkt 11 j) fremgår det at bygg for offentlig og privat tjenesteyting skal vurderes nærmere. På bakgrunn av dette er det gjort en vurdering av om tiltaket vil kunne få vesentlig virkning for miljø eller samfunn.

Tiltaket er vurdert etter § 10.Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. I vurderingen skal det ses hen til egenskapene ved planen eller tiltaket, bokstavpunkt a-d.

a) størrelse, planområde og utforming

Planområdet har en begrenset størrelse og planlagt arealbruk stemmer overens med overordnede planer. Vi kan ikke se noen forhold ved planområdets utforming eller størrelse som skulle tilsi fare for vesentlig virkning for miljø eller samfunn.

b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser

Planområdet er i dag bebygd, og består av bygningsmasse og asfalterte flater. En utvikling der deler av eksisterende bygningsmasse rives og erstattes, vil ikke ha vesentlig virkning for miljø og samfunn, ei heller naturmiljø.

c) avfallsproduksjon og utslipp

Det er i innledende planfase og gjennom oppstartsmøte ikke avdekket spesielle konflikter. På bakgrunn av dette mener vi at alle forhold er godt ivaretatt i planprosessen.

d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer

Det planlegges ikke anlegg innenfor planområdet som kan eksplodere, eller slippe ut farlige gasser eller væsker. Planlagt tiltak vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene skal også vurderes. Det skal vurderes om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med bokstavpunkt a-h.
Ingen av bokstavpunktene er vurdert å ha relevans for planarbeidet.

7.2 Oppsummering

Tiltaket er vurdert etter §8 i forskriften, og vi har videre ikke funnet forhold som skulle medføre vesentlig risiko for skade på miljø og samfunn.
Tiltaket bør derfor ikke utløse krav om KU. En grundig planbeskrivelse, der konsekvenser og virkninger av planforslaget vil bli beskrevet i detalj, - med tilhørende beskrivelse av evt. avbøtende tiltak, vil uansett følge det endelige planforslaget.

7.3 Konklusjon

Vi vurderer det slik at reguleringsplanen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.

8 Virkninger av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med ny kommuneplan. Under er det gjort en kort redegjørelse av hvordan planforslaget forholder seg til bestemmelsene i kommuneplanen.

Høyder

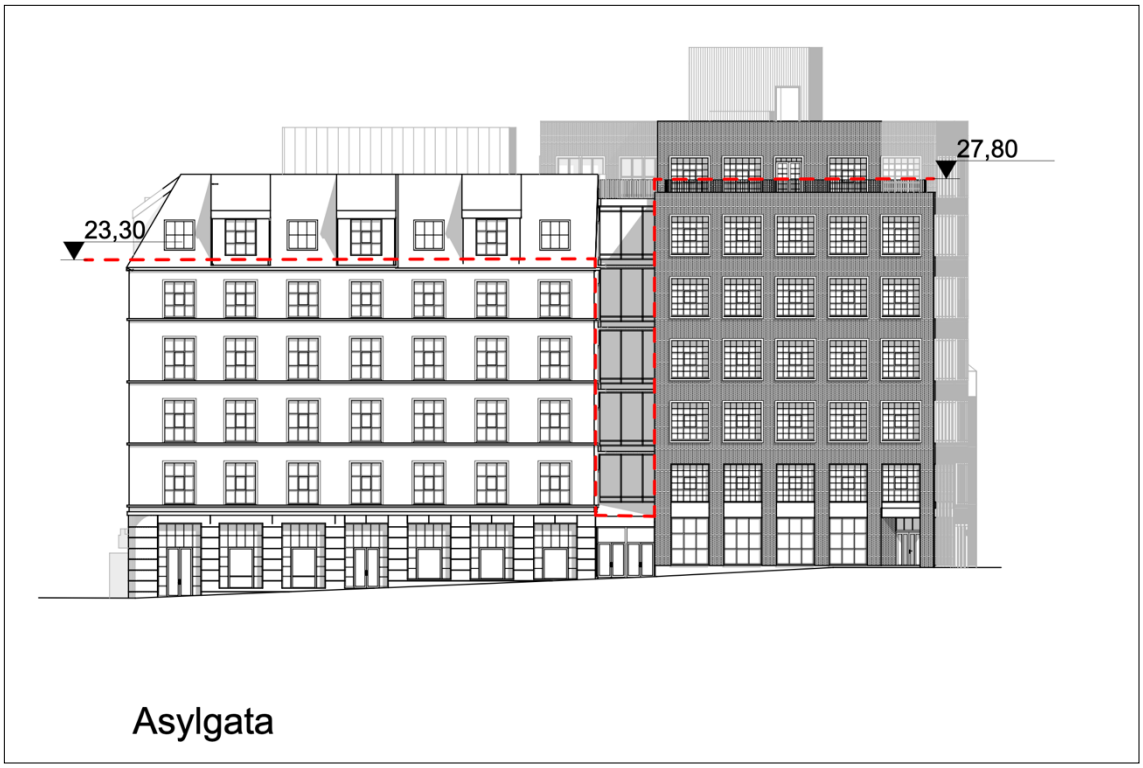
Kommuneplanens bestemmelser

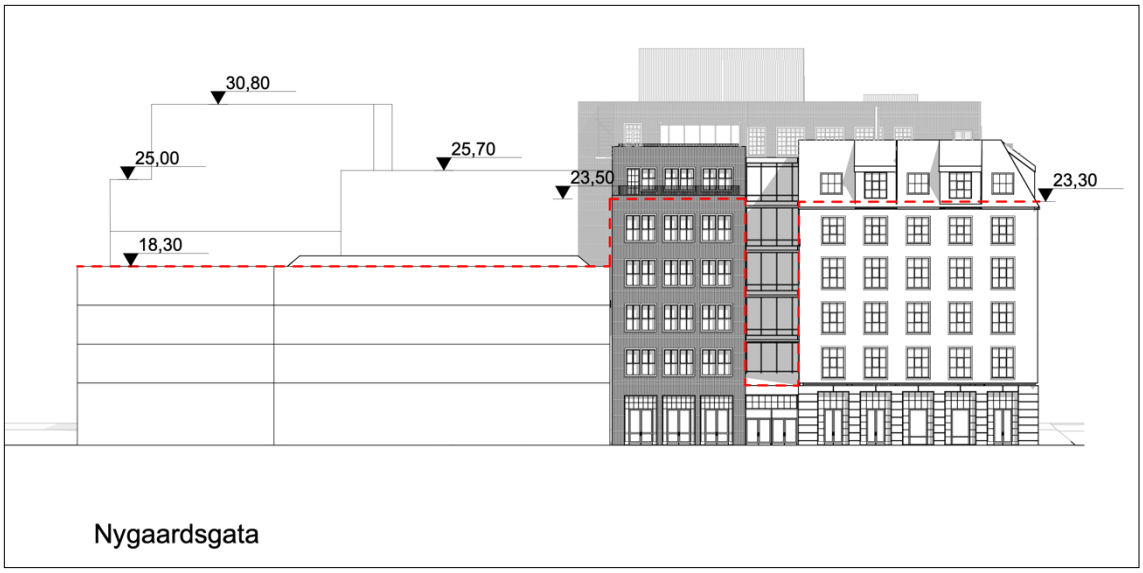
- Planområdet er i kommuneplanen avsatt i bestemmelsesområde #19/25. Dette betyr at det tillates en maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde på 19 meter, og en maksimal byggehøyde på 25 meter.
- Gesimshøyden skal variere i antall etasjer mot gateløp.
- Bebyggelsens gesimshøyde tillates høyere enn 1,25 ganger gaterommets bredde i en lengde av maksimum 32 meter.
- Etasjer over tellende maksimal gesimshøyde skal være tilbaketrukket minimum 3 meter.
- Ingen boenheter i nabobebyggelse skal etter utbyggingen ligge helt i skyggen mellom klokken 12.00-18.00 ved sommersolverv.
- Konstruksjoner/oppbygg som muliggjør adkomst til takterrasse med trapp/heis tillates i tillegg til maks antall etasjer.

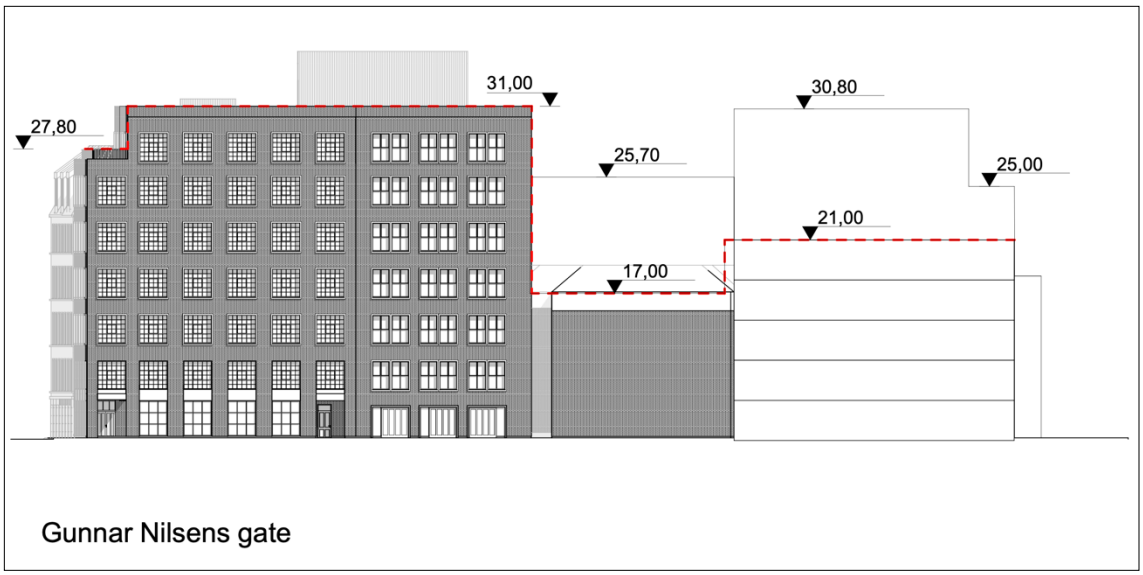
Planforslaget

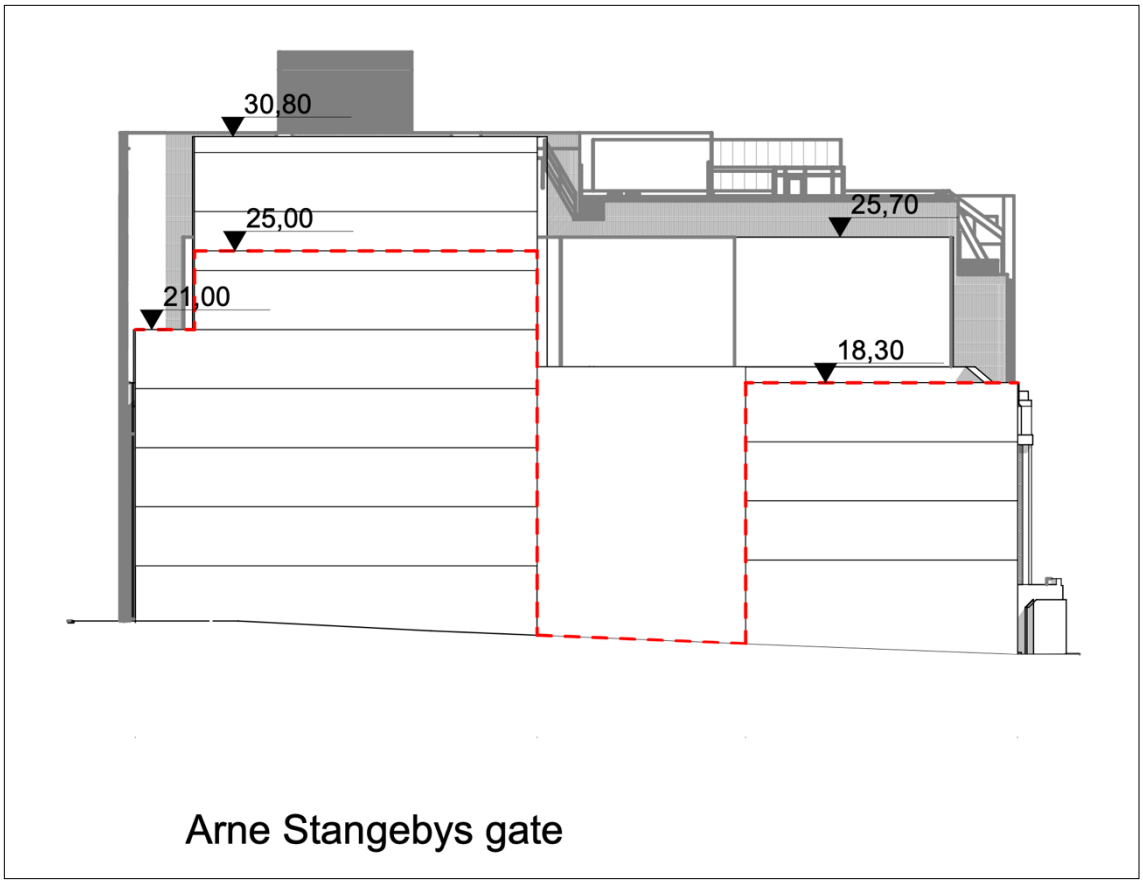
Kommuneplanen oppfordrer til varierte høyder og brudd i fasader, noe som følges opp i reguleringsplanforslaget. Under følger noen snitt som viser dette. Høydene som fremgår på snittene angir meter over gatenivå, hvorav snittene i kapittel 6.4.1 viser kotehøyder.

Gjennomsnittlig gesimshøyde er under 19 meter mot alle gateløp.
Maksimal byggehøyde er innenfor kommuneplanens bestemmelser. Det er et bevisst valgt at vi har valgt å trekke bebyggelsen noe ned mot Nygaardsgata og litt mer opp mot Gunnar Nilsens Gate. Gunnar Nilsens gate er et bredt gateløp som tåler høyde.




30,80
25,00
25,70
23,50
23,30
18,30
Nygaardsgata


31,00
30,80
27,80
25,70
25,00
21,00
17,00
Gunnar Nilsens gate



Byggegrenser

Kommuneplanens bestemmelser

- I områder med kvartalsbebyggelse skal byggelinje mot fortau og gate følges.

Planforslaget

Planforslaget er i henhold til kommuneplanen på dette punktet.

Aktive fasader

Kommuneplanens bestemmelser

- I første etasje, innenfor sentrumsformål, i bygg som vender mot offentlig gate, fortau eller plass, skal det være forretninger, serveringssteder eller annen utadrettet virksomhet med aktiv fasade. Første etasje i disse områdene skal ha høyde på minimum 4,2 meter overkant – overkant gulv.

Planforslaget

Bestemmelsen er fulgt opp i planforslaget.

Uteoppholdsareal

Kommuneplanens bestemmelser

- For boliger innenfor sentrumsformål skal det avsettes minimum 15 kvm uteoppholdsareal per boenhet. Av dette skal minimum 5 kvm være felles, på

terreng, dekke eller takterrasse. Minimum 10 kvm skal være offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal på terreng.
- Offentlig uteoppholdsareal skal være tilgjengelig for offentligheten, og skal derfor plasseres på terreng. Arealet kan være privat, felles eller kommunalt eid.
- Arealer for felles og offentlig uteoppholdsareal skal ikke være brattere enn 1:3, ikke avsatt til kjørevei, parkering for bil og sykkel, uteservering eller belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek. Areal smalere enn 10 meter skal ikke regnes med. Arealene skal oppfylle norm for luftkvalitet og støy, og det skal være sol på minst halve arealet klokken 15 ved sommersolverv.
- Minst halvparten av det offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealet skal være sammenhengende i et større område og opparbeidet for opphold og aktivitet. I sentrumsformål skal offentlig uteoppholdsareal utformes for opphold og aktivitet for alle.
- Det er ikke krav til sandlekeplass, kvartalslekeplass og nærmiljøpark innenfor sentrumsområdet.
- Kommunen kan samtykke i at offentlig uteoppholdsareal løses på offentlige parker, gatetun eller plasser (grønn utbyggingsavtale).

Planforslaget
Reguleringsplanforslaget oppfyller kommuneplanens krav til uteoppholdsareal.

For nye boenheter stilles det krav om minimum 5 kvm felles uteoppholdsareal. Dette kravet vil ikke prosjektet ha noe problem med å løse på de mange takarealene.

I tillegg stilles det krav om minimum 10 kvm offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal på terreng per boenhet. Kommuneplanen definerer offentlig uteoppholdsareal som et areal som er; tilgjengelig for offentligheten, og skal derfor plasseres på terreng. Arealet kan være privat, felles eller kommunalt eid.

Det vil ikke være mulig å oppfylle kommuneplanens krav til offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal innenfor planområdet. Reguleringsbestemmelsene åpner derfor for at man kan ta i bruk kommuneplanens mulighet for grønne utbyggingsavtaler. Finansiering i forbindelse med avtalen skal være sikret før det gis igangsettelsestillatelse for tiltak innenfor planområdet. Midlene skal benyttes til tiltak i Domkirkeparken eller innenfor en radius på 400 meter fra planområdet.

<u>Universell utforming</u>
Kommuneplanens bestemmelser
- Ved oppføring av nye publikumsbygg skal det, utover krav til universell utforming etter teknisk forskrift, tas hensyn til hvordan bygningen er knyttet til kollektivtrafikk og etablerte gangsoner i omgivelsene.
- Minst 50 prosent av alle nye boenheter skal være tilgjengelige, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan.

Planforslaget
Bestemmelsene er fulgt opp i planforslaget.

<u>Transport</u>

Kommuneplanens bestemmelser

- Korte og trafikksikre gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass, skal ivaretas i all planlegging.
- Ved regulering av utbyggingsprosjekter større enn 1000 kvm BRA skal det utarbeides mobilitetsplan.

Planforslaget
Planområdet ligger midt i Fredrikstad sentrum, med gode forutsetninger for grønn mobilitet. Vi mener at planforslaget følger opp dette på en god måte. Det er planlagt for minimalt med parkering, noe som betyr at beboere, arbeidende og besøkende må benytte seg av kollektivtrafikk, gange og sykkel. Det er utarbeidet en mobilitetsplan som del av planarbeidet.

Parkering for bil
Kommuneplanens bestemmelser

- Det skal avsettes parkeringsplasser for bil i henhold til følgende bestemmelser:
  - Leiligheter – maks 1,2 per boenhet (min 0,1 HC-plass per boenhet)
  - Hotell – maks 0,25 per rom (min 0,025 HC-plass per rom)
  - Forretning – maks 2 plasser per 100 kvm BRA (min 0,15 HC-plass 100 kvm BRA)
  - Kontor/administrasjon – maks 2 plasser per 100 kvm BRA (min 0,075 HC-plass 100 kvm BRA)
- Parkering skal ved større byggeprosjekter etableres i parkeringskjeller.

Planforslaget
Planforslaget følger opp kommuneplanens bestemmelser. Planområdet planlegges i utgangspunktet utbygd uten etablering av nye parkeringsplasser. Makskravet for leiligheter er satt til 1 plass per boenhet, fremfor 1,2 i kommuneplanen.

Parkering for sykkel
Kommuneplanens bestemmelser

- Det skal avsettes parkeringsplasser for sykkel i henhold til følgende bestemmelser:
  - Leiligheter < 50 kvm – min 1 per boenhet
  - Leiligheter > 50 kvm – min 2 per boenhet
  - Forretning – minimum 2 plasser per 100 kvm BRA
  - Kontor/administrasjon – minimum 3 plasser per 100 kvm BRA
  - Tjenesteyting – minimum 3 plasser per 100 kvm BRA

Planforslaget
Planforslaget følger opp kommuneplanens krav til sykkelparkering.

8.2 Landskap og fjernvirkning

Reguleringsplanforslaget vil medføre en høyere bebyggelse enn det som finnes innenfor området i dag, noe som igjen vil gi en større fjernvirkning. Dette er imidlertid en direkte konsekvens av de nasjonale og lokale målene og høyere arealutnyttelse i bebygde

sentrumsområder. Det har vært lagt fokus på en vennlig arkitektur som tilpasser seg bybildet, og bidrar med aktivitet og nye kvaliteter.

8.3 Grunnforhold

Multiconsult har utarbeidet en rapport for områdestabilitet datert 08.06.2020. Rapporten er vedlagt plandokumentene.
Norges Geotekniske Institutt (NGI) i sin rapport 20170514-01-TN [7], datert 14.06.2017, utført vurdering for områdestabilitet for utført utbygging like vest for Cewex-kvartalet (Nygaardsplassen). NGI har utført stabilitetsberegninger i mange profiler mot vestelva, og konkluderer med at områdestabiliteten er tilfredsstillende iht dagens regelverk.

Multiconsult konkluderer basert på gjennomføring av terreng-analyse, befaring og grunnundersøkelser med at det planlagte utbyggingsområdet kan bebygges uten å stå i fare for å bli inkludert i eller utløse ett områdeskred.

8.4 Overvann

Ingeniørfirmaet Svendsen og CO AS har utarbeidet en overvannsvurdering datert 11.05.2020. Notatet er basert på bestemmelsene i utkast til ny kommuneplan. Beregningene viser at det er behov for et fordrøyningsvolum på 23,4 m3 som følge av utbyggingen. Notater inneholder en anbefaling for hvordan overvannet bør håndteres med en kombinasjon av infiltrasjon, fordrøyning og sikre flomveier.

8.5 Støy

Firmaet ApiAku Lars Oftedahl har utarbeidet en støyberegning datert, 30.04.2020. Beregningene viser at de mest støyutsatte fasader ligger helt eller delvis i rød støysone. Utendørs lydnivå på takterrasser er tilfredsstillende og under anbefalt lydnivå på 55 dB Lden. I eventuelle leiligheter er det nødvendig å stille lydisolasjonskrav til yttervegger og vinduer for å oppnå innendørs lydnivå på maksimalt 30 dB LpAeq24h.

Ved offentlig ettersyn av plandokumentene ble det fremmet innsigelse til planforslaget fra Fylkesmannen i Oslo og Viken (Statsforvalteren). Innsigelsen er begrunnet med at deler av planområdet er støyutsatt for veitrafikk, og at planforslaget ikke er tydelig på hvordan støyforholdene for nye leiligheter skal ivaretas.

Forslagsstiller har fått bistand av Brekke & Strand Akustikk AS for å se på konkrete forslag til løsninger (notat datert 01.06.2021). Ved planlegging av leiligheter i sentrumsområder vil man ofte av ulike årsaker ikke har mulighet for tilgang til stille side. Det kan da benyttes tiltak på en eller ved fasade for å skape en stille side. I forslaget til ny retningslinje T- 1442/2021 har denne type tiltak blitt definert med begrepet «Dempet side». Denne type tiltak skal skape en sone med redusert støy slik at det er mulig å lufte fra oppholdsrom til denne sonen. Dette vil i prinsippet gi samme kvalitet ved bruk som man har for «stille side».
Det er tilgangen til å åpne vinduet for lufting uten at støynivået blir for høyt som er kvaliteten man er ute etter ved stille side.

En måte å skape en stille side på er lufting mot balkong. Balkongen er skjermet med tett rekkverk som gir redusert støy lokalt på balkongen. Oppholdsrommet mot balkongen har et vindu i passe høyde som muliggjør lufting mot skjermet sone ute. Selv om fasaden er støyutsatt har sonen det luftes mot redusert støy, og dette gir kvalitet som kan tilsvare stille side eller så langt det er mulig å få til.

Det er også andre eksempler på hvordan man kan skape en stille sone utenfor et vindu til oppholdsrom. Det er benyttet fastmonterte transparente skjermer (vinduer) utenfor et åpningsbart vindu som gir samme effekten. Det finnes også vindustyper som kan benyttes på støyusatte fasader og som i luftposisjon gir lyddemping som tilsvarer situasjonen med lufting mot stille side.

Reguleringsplanbestemmelsene er endret etter offentlig ettersyn, og åpner nå for at inntil 30% av boenhetene innenfor felt BS3 kan planlegges med bruk av dempet fasade. Det vil si at disse leilighetene kan plasseres mot støyutsatt fasade, og tillates skjermet med tiltak utenfor åpningsbart vindu.

8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

8.6.1 Vurdering mht Naturmangfoldloven §§ 8-12 (LOV 2009-06-19 nr 100)

Vurdering i forhold til Naturmangfoldloven (19.06.2009) §8 til § 12

§ 8. *(kunnskapsgrunnlaget)*
Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

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

Vår vurdering:
Vår vurdering er at tilgjengelig kunnskapsgrunnlag gir et godt bilde av naturmangfoldet i området, og gir et tilstrekkelig grunnlag for å fatte planfaglige beslutninger.

§ 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.

Vår vurdering:
Etter vår vurdering er det ikke fare for at planlagt tiltak vil kunne påføre vesentlig skade på naturmangfoldet. Planlagt tiltak er i et område uten eksisterende vegetasjon, med unntak av et par lindetrær som vil bli bevart.

§ 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.

Vår vurdering:
Vi kan ikke se at tiltaket vil ha noen negativ innvirkning på økosystemet.

§ 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.

Vår vurdering:
Dette vurderes ikke som relevant i den aktuelle planprosessen. Skulle det imidlertid vise seg at planforslaget resulterer i skade på naturmangfoldet så må tiltakshavers ansvar vurderes.

§ 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.

Vår vurdering:
Dette vil bli fulgt opp i anleggsperioden.

8.7 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Det foreligger ingen hensynssone for kulturminner og kulturmiljøer innenfor planområdet.

Ny bebyggelse er tilpasset eksisterende bebyggelse innenfor planområdet og omkringliggende bebyggelse. Kombinasjonen av ny og eksisterende bebyggelse gir kvartalet et helhetlig og variert utrykk av vennlig arkitektur.

Ny bebyggelse har også historiske referanser til Fredrikstads historie i materialvalg og utseende.

8.8 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Sentrum blir i større og større grad benytter som et rekreasjonsområde. Med bilfrie gater, vennlig arkitektur og spennende byrom. Med en opprustning av kvartalet vil dette bidra til å gjøre sentrum enda mer attraktivt for byens innbyggere.

8.9 Trafikkforhold

Svendsen og Co har utarbeidet en trafikkanalyse, datert 08.05.20. Rapporten viser at tiltakene vil generere en totaltrafikk på ca. 1048 kjt/d og ca. 126 kjt/t ved full utnyttelse. Planområdet genererer i dag en turproduksjon tilsvarende 704 kjt/d, noe som gir en økning på 344 kjt/d. Gunnar Nilsens gate har i dag ÅDT 7900, og vil få hovedandelen av økningen på 344 kjt/d. Dvs ca 5% økning.

Ved full utnyttelse innenfor planområdet vil totaltrafikken øke med 344 kjt/d hovedsakelig i Gunnar Nilsens gate, og i retning øst mot St.Croix, men det forventes ikke økte kapasitetsproblemer på strekningen eller i avkjørselen til eiendommen eller p-hus i Apenesfjellet basert på eksisterende trafikktall og nye trafikktall. P-hus Apenesfjellet har kanalisert utkjøring i øst for reisende som skal mot østsiden av Fredrikstad eller mot Kråkerøy.

Gjennomføringen av tiltakene forventes å kunne gi marginale negative endringer i nærområdet i form av flere kryssinger over Gunnar Nilsens gate.

I trafikkanalysen er dagens trafikkløsning i Gunnar Nilsens gate beskrevet som velfungerende. Mobilitetsgruppa i Fredrikstad kommune har sagt seg uenige i denne vurderingen, med følgende begrunnelse.

a) Dersom du sykler St.Croix gate og skal ned Asylgata, så er det ikke tilrettelagt kryssing for syklister. Du må ut av sykkelfeltet, opp på fortauet, og deretter over gangfelt. Det er et godt eksempel på systemskifter som forskning unisont viser at er dårlig sykkeltilrettelegging.
b) Dersom du sykler St.Croix gate og skal videre inn i Gunnar Nilsens gate, så er kryssutformingen slik at biltrafikk kutter hjørnet på sykkelfeltet. Det skaper stor grad av utrygghet, noe som igjen ikke inviterer befolkningen til å sykle.
c) Dersom du skal ut av Asylgata og enten nordover eller østover, så har du ingen trygge måter å komme deg over i sykkelfeltene i Gunnar Nilsens gate og St.Croixgata på

Slik vi vurderer det så er ikke dette et problem som det er rimelig å skyve over på utbygger. Dette bør håndteres gjennom en egen prosess i regi av kommunen. Planforslaget for Cewex-kvaltalet legger ikke beslag på offentlige trafikkarealer, og vil dermed ikke være til hinder for en endring av trafikkmønstert.

8.10 Barns interesser

Tiltaket vil ikke fortrenge noen eksisterende lekeområder for barn og unge. Konsekvensene for barn og unge vurderes som positiv.

8.11 Sosial infrastruktur

Det finnes ikke sosial infrastruktur innenfor planområdet. Nærmeste skole er Cicignon barne- og ungdomsskole. Det er fem nærliggende barnehager, henholdsvis Speiderfjellet barnehage, St.hansfjellet barnehage, Kråkeby barnehage, Kiæråsen barnehage og Smertulia barnehage.

8.12 Universell tilgjengelighet

Ny bebyggelse og uteområder vil bli planlagt etter prinsippene om universell utforming. Tiltaket vurderes å ha positive konsekvenser for universell tilgjengelighet.

8.13 Teknisk infrastruktur

Veg, vann og avløp

Bebyggelse og anlegg planlegges tilknyttet kommunal veg, vann og avløp. Det forutsettes ingen endringer av offentlig teknisk infrastruktur.

8.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket har ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

8.15 Konsekvenser for næringsinteresser

Fortetting av både boliger og handels- og næringsvirksomhet knyttet til eksisterende sentrum vurderes å gi positive virkninger for næringsinteresser.

9 Innkomne merknader ved varsel av oppstart

9.1 Bane Nor, datert 16.10.2019

Planområdet berører ikke jernbanens interesser og vi har derfor ingen merknader.

Forslagsstillers kommentarer:
Merknaden tas til orientering.

9.2 Direktoratet for miljøforvaltning, datert 20.11.2019

DMF kan ikke se at planen kommer i konflikt med registrerte forekomster av mineralske ressurser. Ut ifra foreliggende informasjon kan vi heller ikke se at planen medfører uttak av masser som vil omfattes av mineralloven. DMF har på nåværende tidspunkt ingen merknader til varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan for Cewex-kvartalet i Fredrikstad kommune.

Forslagsstillers kommentarer:
Merknaden tas til orientering.

9.3 Fylkesmannen i Oslo og Viken, datert 21.11.2019

Planområdet ligger svært sentralt og vi har en forventning om at det sikres god arealutnyttelse og at antallet parkeringsplasser begrenses, jf. statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

En bærekraftig arealforvaltning krever høyere arealutnyttelse, og at flere bor i sentrum og ved kollektivknutepunkt. Det er viktig at denne utviklingen skjer med kvalitet, slik at befolkningens helse og trivsel ivaretas. Støy og dårlig luftkvalitet er kilder til uhelse.

Det skal tas utgangspunkt i naturbaserte løsninger for å forebygge overvannsproblemer. Håndtering av overvann og etablering av blågrønne elementer bør ses i sammenheng slik at man kan etablere overvannsløsninger som også bidrar positivt til naturmangfold og et spennende utemiljø (ev. også på tak).

Det må være en bevissthet på reguleringsplanens rammer, også for den del som eventuelt ikke skal bygges ut umiddelbart. Virkningene for reguleringsplanens ytre rammer må belyses.

Følgende generelle temaer vurderes som viktige i det aktuelle planområdet:

- Barn og unge, medvirkning og levekår
- Estetisk utforming
- Universell utforming
- Blå-grønn struktur
- Samfunnssikkerhet og klimatilpasning
- Støy
- Luftkvalitet
- Grunnforurensing
- Klimagassutslipp og energi
- Vannforvaltning
- Kartfremstilling

Forslagsstillers kommentarer:
Planforslaget viser et urbant sentrumsprosjekt med høy arealutnyttelse i henhold til statlige planretningslinjer.

Antallet parkeringsplasser er satt til et absolutt minimum, og det planlegges kun etablering av ny HC-parkering.

Det er en klar målsetning at prosjektet skal utvikles med kvalitet i både bygg og utomhus arealer. Dette sammen med en variasjon i innhold og arealbruk vil bidra til attraktivt prosjekt som sikrer trivsel og byliv. Det er utarbeidet en støyutredning i forbindelse med planarbeidet, og dette temaet vil bli undersøkt videre ved detaljprosjektering.

Kvalitet i uteområder er viktig for sentrale utbyggingsprosjekter, og løsninger for overvannshåndtering, samt grøntstruktur, sol og lys vil være sentrale forhold i dette arbeidet.

Reguleringsplanen omfatter hele kvartalet, med de to eiendommene som forslagsstiller ikke selv har kontroll over er regulert i henhold til dagens situasjon. Dette er gjort etter dialog med de aktuelle eierne. Det er etter offentlig ettersyn inngått avtale om kjøp av Ambjørnsengården.

Når det gjelder de generelle temaene som Fylkesmannen nevner – er disse svart opp så langt det lar seg gjøre i planbeskrivelsen.

9.4 Østfold fylkeskommune, datert 05.11.2019

Området ligger i sentrumsplanens område 3, som har en tillatt maksimal byggehøyde på 19,5 meter (5 etasjer). I varselet kommer det fram et ønske om å utfordre høydebestemmelsene i gjeldende sentrumsplan. Dette vil imidlertid utløse krav om konsekvensutredning ettersom planen ikke vil være i tråd med overordnet plan. Etter Fylkesrådmannens oppfatning må kommunen legge gjeldende plan til grunn for sin behandling av planforslaget, inkludert høydebestemmelsene. Dersom utbygger har som målsetning å tilpasse planen etter forslag til kommuneplanens arealdel som er under arbeid, anbefaler vi at detaljreguleringen utsettes til den nye kommuneplanen er vedtatt med endelige bestemmelser.

Det er viktig at kvartalet legger til rette for aktivitet i sentrum og bidrar til å styrke byen som sosial arena. Planarbeidet må redegjøre for hvordan planen bidrar til å oppfylle målene i sentrumsplanen knyttet til byutvikling, byliv og mangfold. Kravet om aktive førsteetasjer må sikres i planens bestemmelser.

Det er positivt at forslagsstiller har ambisjoner om å skape et kvartal som bidrar til byliv. Ved kombinasjon av ulike bruksformål er det viktig å sikre at de ulike formålene ikke kommer i konflikt med hverandre. For eksempel kan støy fra serveringssteder påvirke bokvaliteten. Dette bør være et tema i utformingen av ny bebyggelse.

Siden noe av formålet med planarbeidet er å foreta en byreparasjon av Cewex-kvartalet og gjenskape kvartalet, er Fylkesrådmannen opptatt av at utformingen av nye bygg bygger videre på de bygningsmessige kvalitetene som finnes i området i dag. I planområdets umiddelbare nærhet finnes flere verneverdige bygninger og hensynssoner bevaring kulturmiljø (H570).

Vi er enig med kommunen (jf. referat fra oppstartsmøte) i at det må redegjøres for hvordan planlagt bebyggelse forholder seg til omkringliggende gater og bygninger, inkludert bebyggelsen i Gunnar Nilsens gate og flere verneverdige bygninger og hensynssoner i umiddelbar nærhet til planområdet.

Fylkesrådmannen ber om at det i videre planarbeid redegjøres for følgende:

1.Bygningshistorisk kartlegging
Det gjøres en bygningshistorisk kartlegging for alle bygningene innenfor planområdet og kvartalets betydning i bymiljøet. Alle bygningene innenfor planområdet blir vist f.eks. med foto og plassering, byggeår, arkitektonisk stil opprinnelige og evt. endringer fram til i dag.

2.Bygningshistorisk beskrivelse
Det gjøres en bygningshistorisk beskrivelse av bygningen som har stått på branntomta, inkl. fotografier.

3.Bygningenes tilstand og potensiale for gjenbruk
For de bygningene som foreslås endret eller fjernet som følge av planarbeidet, ber vi om at bygningenes tilstand og potensiale for gjenbruk, helt eller delvis

vurderes. Gjenbruk har betydning både for evt. bevaring av kulturhistoriske verdier og for å redusere klimagassutslipp som oppstår som følge av rivning/nybygg.

4.Tilpasningsbeskrivelse
Endring av kvartalet vil få følger både for eksisterende bygninger innenfor planområdet og for bebyggelsen i influensområdet rundt. Vi ber derfor om at det utføres en tilpasningsbeskrivelse både innenfor planområdet og utbyggingens påvirkning av området rundt planområdet. Illustrasjoner må vedlegges. En tilpasningsbeskrivelse kan gjøres ved å utarbeide skisser av de nye bygningenes volum, høyder osv., og hvordan disse forholder seg til eksisterende bygninger. Videre bør beskrivelsen vise hvordan ny arkitektur og materialbruk forholder seg til omgivelsene, og hvordan detnye passer inn med det som allerede finnes av bygninger og gaterom i området.

Sentrumsplanen har som mål om å bedre forholdene for sykkel og gange, og å skape gode byrom som legger til rette for byen som sosial arena. Å redusere biltrafikk i sentrumsområdene er en viktig forutsetning for å nå disse målene, og planen bør derfor legge opp til et lavere antall parkeringsplasser enn det sentrumsplanen åpner for. Videre bør det legges til rette for lademuligheter for elbil og bildelingsløsninger. Planen må sikre gode løsninger for sykkelparkering. Planbestemmelsene må stille krav til kvaliteten på sykkelparkeringsplasser, som bør være under tak og med gode låsemuligheter. Det bør også legges til rette for lading av el-sykkel.

Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelse i planen som sikrer ferdigstillelse av lekearealer samtidig med tiltaket. I bykjernen kan det være en utfordring å sikre nok arealer for lek og aktivitet. Høy grad av tilgjengelighet og god kvalitet på leke- og uteoppholdsarealer er avgjørende for å skape sunne og gode bomiljøer i bykjernen. Dette vil være et svært viktig tema i arbeidet med planforslaget.

Andre viktige tema i det videre planarbeidet vil være:
- Energi og klima
- Risiko- og sårbarhet
- Flomfare
- Grønnstruktur
- Støy og luftforurensing
- Universell utforming
- Levekår og folkehelse
- Trafikksikkerhet
- Medvirkning
- Planfremstilling

<u>Forslagsstillers kommentarer:</u>
Når det gjelder hvilken kommuneplan som vil gjelde på tidspunkt for reguleringsplanens vedtak, har forslagsstiller tro på at en tett og god prosess med planmyndigheten vil gjøre det mulig at reguleringsplanen vedtas kort tid etter at ny arealdel. Å skulle regulere sentrumskvartaler etter Byområdeplanen fra 2011 vil være utfordrende. Vi har derfor stor tiltro til at planmyndigheten opprettholder sin framdrift slik at reguleringsplanen vedtas med ny arealdel. Fredrikstad er i stor utvikling og det

er trist hvis initiativ til fortetting og fornying i sentrum også må stoppe opp i påvente av ny KPA. Dette tror vi er uheldig for alle parter og jobber derfor med tenkt framdrift.

Forslagsstiller deler ikke Fylkeskommunens syn på at en etasjehøyde som bryter med høydebestemmelsene i kommuneplanen automatisk vil utløse krav om konsekvensutredning. Etter vår mening skal det vesentlig større avvik til for at dette skal skje. Vi finner det litt rart at Fylkeskommunen mener dette, samtidig som at de i den samme høringsuttalelsen oppfordrer til å bryte parkeringsbestemmelsene i den samme kommuneplanen. Slik vi vurderer det er hensikten med en detaljreguleringsplan å kunne gå dypere inn i materien for hvert enkelt område, og gjøre faglige vurderinger basert på de stedlige forhold. Plan- og bygningsloven sikrer en åpen prosess med medvirkning, og planen skal gjennom en administrativ og politisk behandling.

Arealplanlegging handler i stor grad om å finne gode kompromisser mellom en rekke til dels motstridende hensyn. For å kunne utvikle Fredrikstad sentrum videre er det viktig å se fremover, samtidig som man skjeler til fortiden. Arkitektur- og kulturhistorie alene kan ikke sette premissene for utviklingen av nye kvartaler. Etter forslagstillers vurdering er viktig å ivareta bygningselementer som innehar spesielle kvaliteter, og sikre disse for fremtiden. Samtidig må ikke Fredrikstad sentrum håndteres som et bevaringsområde, da vil kommunen få store problemer med å nå målet om at 60% av boligbyggingen skal skje i byområdet.

Fylkeskommunens krav til utredninger fremstår som svært omfattende. Forslagsstiller mener at kommunene eksisterende vurderinger (blant annet i byområdeplanen) bør kunne legges til grunn for planarbeidet. For ordens skyld ligger det ikke bebyggelse med verneverdi eller andre kulturminneinteresser innenfor planområdet. Det har i løpet av planprosessen bli utarbeidet illustrasjonsmateriell (perspektiver og snitt) som viser hvordan ny bebyggelse vil forholde seg til omgivelsene.

Parkeringsdekningen er satt så lavt som overhode mulig, noe som vil være et viktig grep for å redusere veksten i personbiltrafikken. Gode løsninger for gående og syklende vil også ha høy prioritet i det videre planarbeidet.

De generelle temaene vil bli hensyntatt gjennom den videre planprosessen

9.5 Statens vegvesen, datert 22.11.2019

Kryss og avkjørsler bør utformes iht. Statens vegvesens håndbok N100 Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres som sikttrekanter. Disse tegnes inn og målsettes i alle kryss og avkjørsler. Den delen av sikttrekanten som eventuelt kommer utenfor regulert vegareal, reguleres som hensynssone. Innen sikttrekanten skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanenivå. Enkeltelement som trær, stolper eller liknende med en diameter mindre enn 0,15 m kan stå innen sikttrekanten. Disse kravene tas inn i en reguleringsbestemmelse. Svingradius i kryss kan med fordel tegnes inn i plankartet.

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. Dette gjelder også for anleggsperioden. På bakgrunn av

at planområdet er i Fredrikstad sentrum med mange myke trafikanter, er det viktig at det tilrettelegges for en trafikksikker anleggsperiode. Vi anbefaler at det lages en planbestemmelse som inkluderer trafikksikkerhetstiltak i perioder med anleggsarbeid. God kommunikasjon mellom anleggssjåfører og gående/syklende er viktig for å unngå ulykker.

Det bør legges stor vekt på tilrettelegging for fotgjengere og syklister. Dette gjøres blant annet i form av gode adkomstløsninger, sikker innendørs parkering for sykler, ladepunkt for elsykler og tilrettelagte lokaler for de som går og sykler til jobb, for eksempel dusj og garderobe. Det bør legges inn en bestemmelse som setter krav om minimums-antall parkeringsplasser for sykkel i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel Bestemmelsen bør også inneholde krav til utforming av parkeringen, slik som tak og gode låsemuligheter.

Det må utredes hvordan planområdet betjenes av kollektivtrafikk. Planbeskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder.

Vi ber om at det i planbeskrivelsen begrunnes hvordan fastsettelsen av antall parkeringsplasser kan bidra til å nå de nasjonale målene om økt bruk av sykkel, gange og kollektivtransport. Vi oppfordrer også til at det settes av parkeringsplasser for lading av elbil. Av hensyn til trafikksikkerhet anbefaler vi at parkering samles til ett område i planen. På den måten unngår man mye intern trafikk. Parkeringskjeller/hus er en god løsning for å få en effektiv bruk av arealene over bakken, men det bør vurderes en alternativ parkeringsløsning dersom bygging av parkeringskjeller ikke kan realiseres.

Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser. Vi mener også at type arealformål på bakkenivå må tilpasses boligformål i øvrige etasjer. Som et minimum bør det tas inn en bestemmelse som sier at «Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen». Alternativt kan tallfestede aktuelle grenseverdier tas inn i planbestemmelsene. Da vil grenseverdiene være entydig definert selv om retningslinjen senere revideres.

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 mulig. Avbøtende tiltak må innarbeides i planforslaget og bestemmelsene.

<u>Forslagsstillers kommentarer:</u>
Merknadene om utforming av kryss og avkjørsler, samt trafikksikkerhet i anleggsperioden vil bli ivaretatt i planprosessen.

Med tanke på planområdets sentrale beliggenhet, og nærhet til bussterminal og jernbanestasjon vil gode løsninger for gående og syklende bli prioritert i prosjektet. Dette betyr blant annet at det vil bli stilt kvalitetskrav gjennom reguleringsbestemmelsene.

Trafikkstøy er et sentralt utredningstema i planprosessen, og grenseverdiene i T-1442 vil bli lagt til grunn. Det vil også bli jobbet med innvendig arealbruk og utforming for å hindre sjenerende støy fra næring til bolig.

Luftforurensing er omtalt i planbeskrivelse og ROS-analyse.

9.6 NVE, datert 23.11.2019

Planområdet ligger innenfor faresone for kvikkleireskred (kvikkleire sone 2286 sentrum). Faregraden er vurdert som middels. Det er viktig at planarbeidet undersøker og sikrer at tiltaket ikke fører til at områdestabiliteten blir redusert. Det må dokumenteres at tilstrekkelig sikkerhet mot skred kan oppnås i tråd med TEK17 og NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes. Hensynet til flom må også sees i sammenheng med lokal overvannshåndtering. Økt grad av utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og krappere flomtopper nedstrøms. Dersom vassdraget ikke har kapasitet til å ta imot denne økte avrenningen, må det planlegges med tilstrekkelige fordrøyningstiltak i nedbørfeltet som kompenserer økningen. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal til tiltakene. Se ellers informasjon om overvann
på www.miljøkommune.no, www.klimatilpasning.no og www.norskvann.no.

Forslagsstillers kommentarer:
Geoteknikken er undersøkt, og resultatene fremkommer av planbeskrivelse og ROS-analyse.

Overvannshåndtering er utredet i planarbeidet. Lokale løsninger prioriteres så langt det lar seg gjøre.

10 Vedlegg

1. Plankart, datert 31.08.2020, revidert 03.01.2022
2. Reguleringsbestemmelser, datert 31.08.2020, revidert 03.01.2022
3. ROS-analyse, datert 24.05.2020
4. Trafikkanalyse, datert 08.05.2020
5. Støyutredning, datert 30.04.2020
6. Redegjørelse for overvann, datert 11.05.2020
7. Geoteknisk utredning, datert 08.06.2020
8. Mobilitetsplan
9. Innkomne merknader ved varsel av oppstart
10. Merknader ved offentlig ettersyn
11. Sammendrag av merknader ved offentlig ettersyn
12. Støynotat, datert 01.06.2021

13. Renovasjonsteknisk plan
14. Brev om trekking av innsigelse

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.:	2019/12982
Dokumentnr.:	116
Løpenr.:	177055/2022
Klassering:	Cewex-kvartalet
Saksbehandler:	Frøydis Lunde Ingerø

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	23.06.2022	58/22
Bystyret	15.09.2022	100/22

Forslag til detaljregulering for Cewex-kvartalet
Nasjonal arealplan ID 3004 1190 – Sentrum
Forslagsstiller: Cityplan AS

Utvalgsleders innstilling
Utvalgsleder anbefaler planutvalget å gi følgende innstilling til bystyret:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes det framlagte forslag til reguleringsplan for Cewex-kvartalet, nasjonal arealplanID 3004 1190, plankart datert 31.08.20, sist revidert 03.01.22 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 31.08.20, sist revidert 03.01.22.

Fredrikstad, 13.06.2022

Planutvalgets behandling 23.06.2022:
Votering:
Utvalgsleders innstilling ble vedtatt med 10 stemmer (Ap 4, Sp 1, H 2, Frp 1, V 1, MDG 1) mot 1 stemme (R 1) som ble avgitt for kommunedirektørens innstilling.

Planutvalgets innstilling 23.06.2022:
1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes det framlagte forslag til reguleringsplan for Cewex-kvartalet, nasjonal arealplanID 3004 1190, plankart datert 31.08.20, sist revidert 03.01.22 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 31.08.20, sist revidert 03.01.22.

Bystyrets behandling 15.09.2022:
Hannah Berg (R) tok opp kommunedirektørens innstilling.

Votering:
Planutvalgets innstilling ble vedtatt med 48 stemmer (Ap 19, H 8, FrP 7, MDG 4, Sp 3, Pp 2, SV 2, KrF 2, V 1) mot 5 stemmer (R 3, Bym 2) som ble avgitt for kommunedirektørens innstilling.

Bystyrets vedtak 15.09.2022:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes det framlagte forslag til reguleringsplan for Cewex-kvartalet, nasjonal arealplanID 3004 1190, plankart datert 31.08.20, sist revidert 03.01.22 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 31.08.20, sist revidert 03.01.22.

Fredrikstad, 19.09.2022
Rett utskrift

Yvonne Meidell
møtesekretær

Utskrift til: saksbehandler Frøydis Lunde Ingerø, Seksjon kultur, miljø og byutvikling.
Kopi til: direktør Ole Henrik Holøs Pettersen, Seksjon kultur, miljø og byutvikling.

Kort begrunnelse for eventuelt endret innstilling fra utvalgsleder
Det er lagt fram to versjoner av planforslag for detaljregulering av Cewex-kvartalet. Begge forslagene er innenfor kommuneplanens formål og maksimumsgrenser og det foreligger ingen innsigelser.

Prosjektet viser et urbant sentrumsprosjekt med høy arealutnyttelse i henhold til statlige planretningslinjer og en reparasjon og fornyelse av et svært sentralt kvartal i sentrum som også vil bidra til å nå målet om 60% av boligbygging i byområdet.

Utvalgsleder anser begge planforslag som godt egnet til å nå de mål som er satt. Utvalgsleder stiller seg uforstående til kommunedirektørens kommentarer som går i retning av at bebyggelsen «ikke lenger oppleves som «menneskelig» når det gjelder forslag 2, selv om det anerkjennes at høydeendringene i noen grad kan slå negativt inn på enkelte parametre.

Planutvalgsleder ser samlet sett liten grunn til å ikke komme tiltakshaver i møte. Planene om hotell som initierte endringene fra forslag 1 til forslag 2 er spennende med tanke på trivsel og byliv og det er behov for økt kapasitet. Sjansen for positiv og rask gjennomføring av prosjektet er større med forslag 2.

Kommunedirektørens kommentar
Ingen kommentar.

Kommunedirektørens forslag til innstilling

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes det framlagte forslag til reguleringsplan for Cewex-kvartalet, nasjonal arealplanID 3004 1190, plankart datert 31.08.20, sist revidert 08.06.21 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 31.08.20, sist revidert 03.08.21.

Sammendrag
Plus Arkitektur har, på vegne av Cityplan AS, utarbeidet forslag til detaljregulering av Cewex-kvartalet. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av ny bebyggelse på 4 til 8 etasjer. Kvartalet foreslås regulert til sentrumsformål, som åpner for blant annet bolig, forretning, tjenesteyting og kontor.

Det legges fram to versjoner av planforslag for detaljregulering av Cewex-kvartalet. De to planforslagene er identiske, med unntak av byggehøydene, som er større i den nyeste versjonen.

Planforslaget ble lagt fram for førstegangsbehandling 13.10.2020, planutvalgssak 104/20, og ble vedtatt lagt ut på høring. Høringsperioden varte fra 13.11.20 til 04.01.2021. Planforslaget ble i etterkant av den første høringen revidert for å imøtekomme uttalelsene og for å løse en innsigelse som ble fremmet av statsforvalteren, og var i utgangspunktet klart for sluttbehandling.

Fredrikstad kommune mottok i januar 2022 et nytt revidert planforslag. Planforslaget var identisk med forrige utgave med unntak av byggehøydene, som var økt ut mot gatene for å oppnå noe større areal i de øvre etasjene. De økte høydene er isolert sett i tråd med kommuneplanens arealdel, men konsekvensen av endringene nødvendiggjorde ny høring og offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren uttrykte skepsis til de nye høydene med bakgrunn i at den foreslåtte bebyggelsen allerede var så høy at tilstøtende gaterom og bebyggelse vil kunne bli negativt påvirket. Med ytterligere økte høyder mener kommunedirektøren at trivsel og arkitektonisk tilpasning ikke er ivaretatt godt nok. Viken fylkeskommune deler mange av disse bekymringene, og er i sin høringsuttalelse kritisk til økt byggehøyde.

Kommunedirektørens vurdering er at de ytterligere økte høydene er et uheldig grep. Trivsel i gater og byrom er svært viktige hensyn i byutviklingen, og dette krever både arkitektonisk og størrelsesmessig samspill mellom byens bygninger, og ivaretagelse av gode sol- og vindforhold i gatene. Ved de foreslåtte endringene i byggehøyder ivaretas disse hensynene dårligere.

Byggehøydene i planforslaget som var på høring første gang, og som var ferdig til sluttbehandling, var i seg selv store, men hadde avbøtende tiltak i form av tilbaketrekking av etasjer mot gaterom. Dette ga et mer tilpasset og avdempet uttrykk fra gatenivå. I det nye planforslaget er nedtrappingen hevet og til dels fjernet, og høydene er plassert på en måte som gir bebyggelsen et betydelig mer ruvende preg.

Av hensyn til allmennhetens trivsel og arkitektonisk tilpasning er det første planforslaget, med noe lavere byggehøyder mot gaten, det best egnede med tanke på å ivareta gode by- og gaterom. Gevinsten ved å vedta det nye og endrede planforslaget består i at det oppnås noe økt areal i de øvre etasjene. Kommunedirektøren påpeker at også det første planforslaget innebærer svært høy og effektiv arealutnyttelse.

Begge løsningsforslagene vil være innenfor kommuneplanens formål og maksimumsgrenser. Det er imidlertid kommunedirektørens samlede vurdering at den første utgaven av planforslaget, med lavere og mer nedtrappede byggehøyder, i vesentlig høyere grad hensyntar summen av byens og befolkningens interesser og behov. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det er denne versjonen som vedtas.

Vedlegg

1 Oversiktskart
2 Planbeskrivelse, datert 31.08.2020, revidert 08.06.2021
3 Plankart, datert 31.08.20, revidert 08.06.21
4 Reguleringsplanbestemmelser, datert 31.08.2020, revidert 03.08.2021
5 ROS-analyse, datert 24.05.20
6 Plankart, datert 31.08.20, revidert 03.01.22
7 Reguleringsplanbestemmelser, datert 31.08.2020, revidert 03.01.2022
8 Planbeskrivelse, datert 31.08.2020, revidert 03.01.2022

9 Førstegangshøring - Sammendrag av innkomne høringsuttalelser, med kommentarer fra forslagsstiller og kommunedirektør
10 Andregangs høring - Sammendrag av innkomne høringsuttalelser, med kommentarer fra forslagsstiller og kommunedirektør
11 Geoteknisk utredning, datert 06.05.22

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
For øvrige saksdokumenter se arkivsak 2019/12982

Saksopplysninger
Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at følgende beskrivelser og vurderinger av planforslaget gjelder begge versjonene, med unntak av forhold som berører byggehøyder. Der én av versjonene omtales spesielt, framgår dette av teksten.

Bakgrunn for planarbeidet
Plus Arkitektur har, på vegne av Cityplan AS, utarbeidet forslag til detaljregulering for Cewex-kvartalet. Hensikten med planforslaget er å bygge ut kvartalet med ny bebyggelse regulert til sentrumsformål.

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Overordnet planstatus
Planområdet er avsatt til sentrumsformål i gjeldende kommuneplan, og nåværende byggeområde i fylkesplan for Østfold.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold
Planområdet består av et bykvartal med tilgrensende gaterom, og ligger i sentrum mellom Arne Stangebyes gate, Nygårdsgata, Asylgata og Gunnar Nilsens gate.

Eksisterende bygningsmasse er av varierende alder, størrelse og utforming, og benyttes i dag til forretninger, kontorer og boliger. Søndre del av planområdet er ubebygd etter at Nygaardsgata 32/«Cewex-gården» ble revet som følge av brann.

Beskrivelse av planforslaget
Planområdet omfatter totalt 5,4 daa.

Kvartalet foreslås regulert til sentrumsformål, som åpner for blant annet kontor, forretninger, tjenesteyting og bolig. Tilstøtende gaterom foreslås regulert til fortau, kjøreveg, gatetun og parkeringsplasser.

Bebyggelsen reguleres med variasjon i høyder, farger og materialbruk, med byggehøyder på 4 til 8 etasjer.

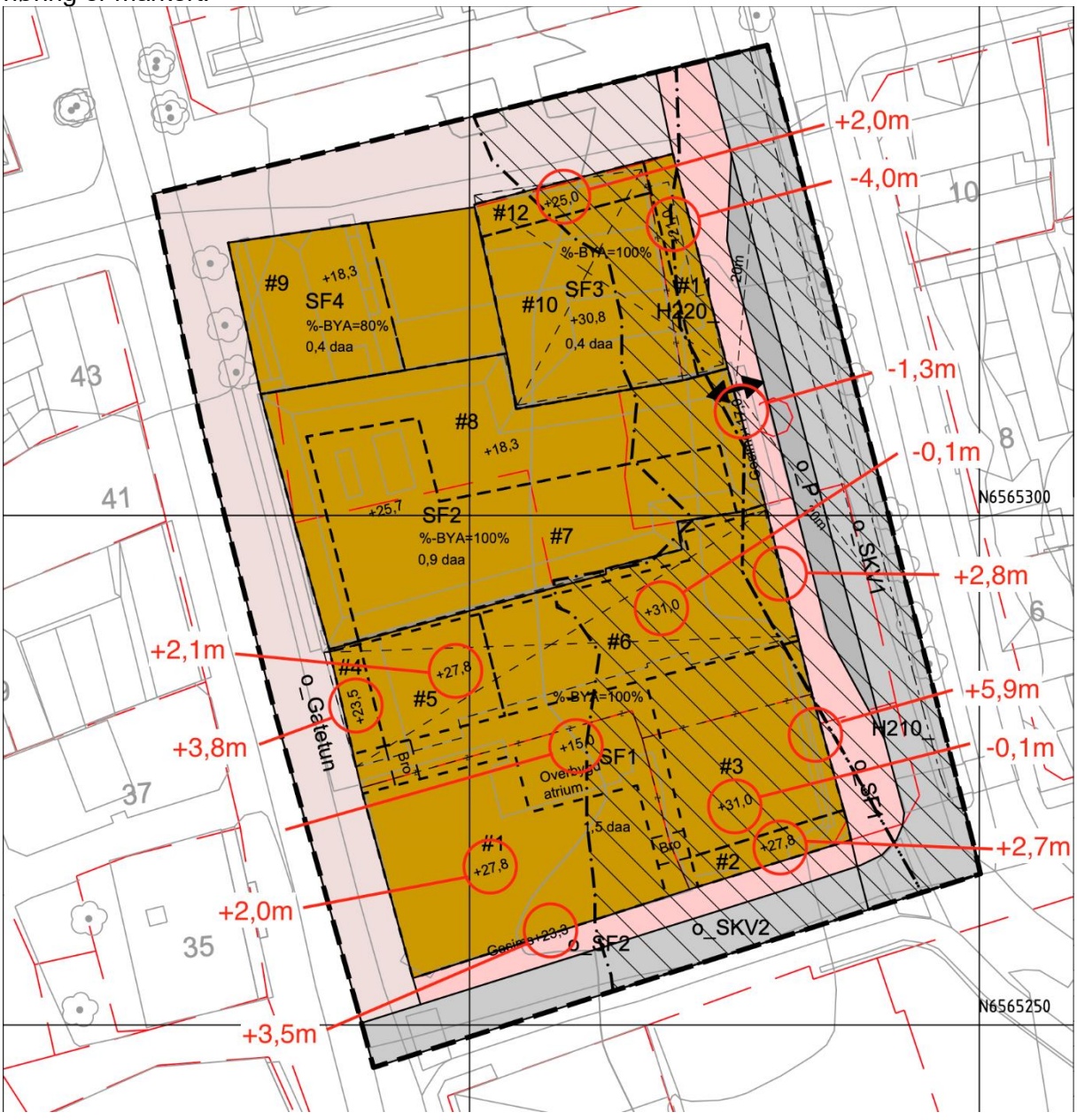
Det er krav om utadrettet virksomhet i første etasje. Øvrige etasjer kan brukes til boliger og/eller andre sentrumsformål. Planforslaget angir ikke hvor mange nye boenheter som vil kunne bli oppført, men antallet er styrt indirekte gjennom kommuneplanens krav til blant annet uteoppholdsareal og byggehøyder. Deler av utearealene skal legges på takterrasser, resten skal etableres i en offentlig park, som ligger innenfor en radius på 400 meter fra planområdet.

Det reguleres ikke for flere bilparkeringsplasser i planområdet, men eksisterende parkeringshus i felt SF2 har 66 plasser for bil. Planforslaget opererer med makskrav for bilparkering.

Endringene i byggehøyde

Det er siden første høring og offentlig ettersyn gjort endringer på deler av byggehøydene ut mot alle fire tilgrensende gater. Den tilbaketrukne delen, som i første versjon av planforslaget trappet bebyggelsen nedover mot gaten, er med tre unntak fjernet eller gjort høyere. Den største endringen gjøres mot Gunnar Nilsens gate i sør-øst, hvor bebyggelsen blir 5,9 meter høyere ut mot gaten. Totalt vil antallet etasjer som blir synlige fra gatenivå øke.

For to bygninger, i bestemmelsesområde #1 og #5 i illustrasjonen nedenfor (merk at #5 i illustrasjonen heter #6 i plankartet), økes i tillegg den totale byggehøyden med henholdsvis 2 og 2,1 meter.
Illustrasjonen under viser det nyeste plankartet, hvor endringene som ble gjort etter første høring er markert.

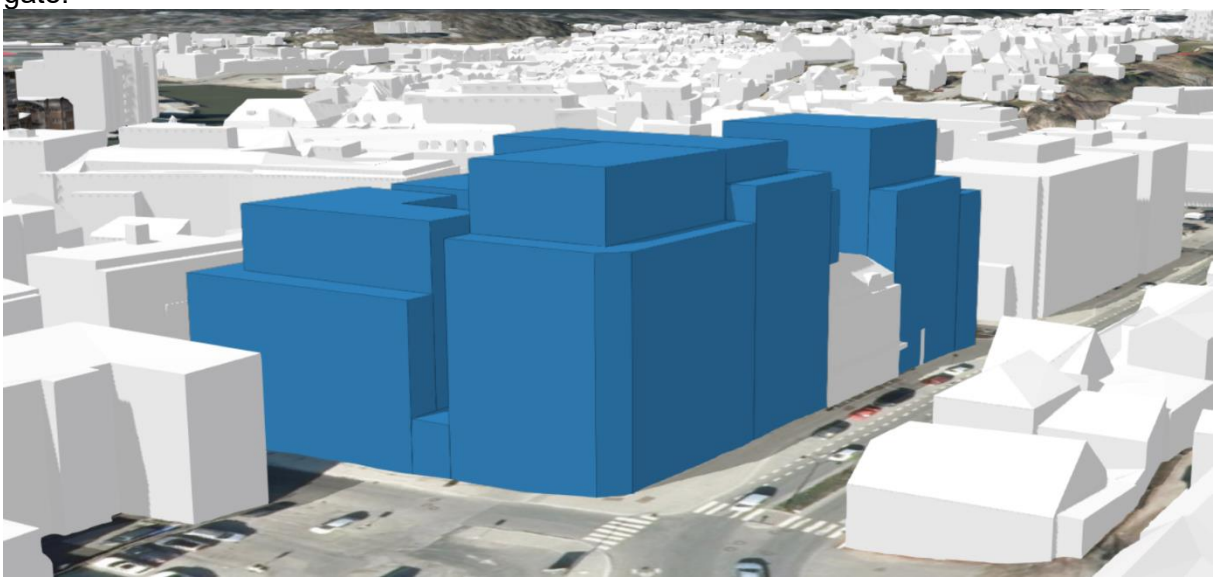


Nedenfor følger skjermbilder fra kommunens 3D-modell – merk at #1 (bygget som står på branntomten til Cewex-gården, i planområdets sørvestre hjørne) ikke er tegnet inn med riktig (skrå-) takform på grunn av tekniske begrensninger. Gesims og mønehøyde er tegnet inn med de rette høydene, men modellen viser flatt tak der det skal være skråtak på dette bygget. Takform på øvrige bygninger er vist korrekt.

Modellen viser blå farge på de første høydene som ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn, og oransje farge på de nye høydene som lå ute på andregangshøring.

3D-modellen finnes på:
https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer3d/index.html?id=9f62e5d57c57452eba8c10121a6aabeb

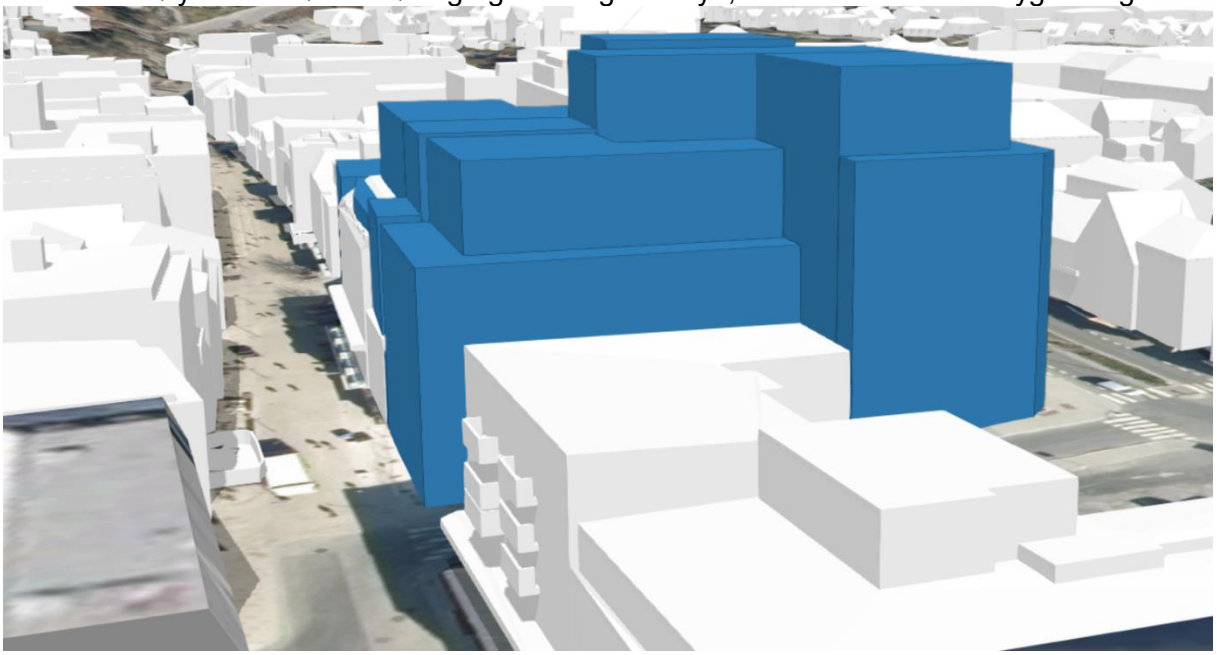
Foreslåtte høyder ved første høring og offentlig ettersyn, sett skrått ned mot Gunnar Nilsens gate:



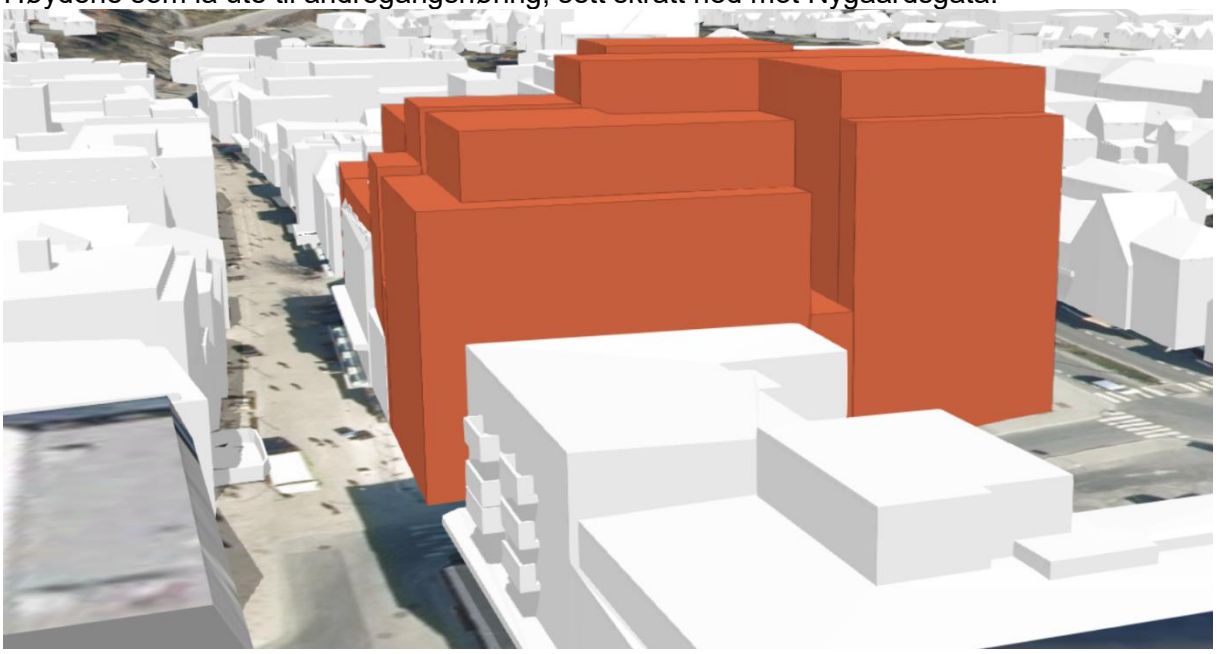
Høydene som lå ute til andregangshøring, sett skrått ned mot Gunnar Nilsens gate:



Foreslåtte høyder ved første høring og offentlig ettersyn, sett skrått ned mot Nygaardsgata:



Høydene som lå ute til andregangshøring, sett skrått ned mot Nygaardsgata:



Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget åpner for etablering av nye boenheter og arbeidsplasser i sentrum, og legger til rette for reparasjon av kvartalet ved oppføring av ny bebyggelse på eksisterende branntomt.

Store byggehøyder representerer en utfordring med tanke på trivsel i byrommene, spesielt knyttet til sol- og vindforhold.

Stor kontrast i størrelsesforholdet mellom ny og eksisterende bebyggelse er krevende med hensyn til estetiske kvaliteter, tilpasning og kulturmiljø.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Utført ROS-analyse viser til tiltak som bør integreres i planen for å unngå uønskede hendelser der det er identifisert behov innen de forskjellige risikokategoriene. Forhold som

framkommer av ROS-analysen er grunnforhold, skybrudd, radon, støy og trafikkulykker. Se vedlegg 5.

Samråd og medvirkningsprosess
Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet 12.10.19. Det kom inn 6 innspill. Disse er gjengitt og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Planforslaget ble behandlet i kommunens interne høringsgruppe 28.08.20. Punkter som ble trukket fram var blant annet høyder, uteoppholdsarealer, brann- og renovasjonsforhold, grunnforhold og trafikksikkerhet for syklende. Planforslaget ble revidert noe i etterkant av internhøringen.

Planforslaget ble lagt fram for førstegangsbehandling 13.10.2020, planutvalgssak 104/20, og ble vedtatt lagt ut på høring. Høringsperioden varte fra 13.11.20 til 04.01.2021. Det kom inn 11 høringsuttalelser, hvorav 1 ble trukket.

Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget på grunn av mangelfull støyhåndtering. Innsigelsen ble trukket etter at planforslagets støybestemmelser ble konkretisert.

Sammendrag av uttalelsene fra førstegangshøring, med forslagsstillers og kommunedirektørs kommentarer, ligger vedlagt saken. Endringene som ble gjort for å imøtekomme innsigelsen er innarbeidet i begge versjoner av planforslaget som nå legges fram for sluttbehandling.

Planforslaget ble lagt fram for ny behandling i planutvalget 03.03.22, og lå ute på andregangshøring i perioden 17.03.22 til 05.05.22. Kommunen mottok 9 høringsuttalelser. Sammendrag med kommentarer ligger vedlagt saken.

Fokus for andregangshøring var de økte byggehøydene. Viken fylkeskommune har i begge høringsuttalelser gitt utrykk for at de er kritiske til byggehøydene, og uttrykt bekymring for hvordan kulturmiljøet vil bli påvirket. I høringsuttalelsen fra andregangshøring framgår dette enda tydeligere.

Fylkeskommunen ber kommunen om å gjøre en ny vurdering av byggehøydene, spesielt sett opp mot de kulturhistoriske verdiene i omkringliggende bebyggelse. Kommunen har imøtekommet forespørselen og gjort en ny vurdering. Se avsnitt for vurdering av planforslaget lengre ned i saksframlegget.

Kommunedirektøren bemerker at grunneier av Nygaardsgata 40, KC Brattås AS, i sin høringsuttalelse har bedt om at fasaden på ny bebyggelse som vender inn mot den ubebygde plassen på Nygaardsgata 40 oppføres uten vinduer, slik at eventuell senere utbygging på den åpne plassen ikke vanskeliggjøres.

Forslagsstiller har opplyst kommunen om at grunneier på Nygaardsgata 40 stiller seg bak planforslaget. Kommunedirektøren påpeker for ordens skyld at planforslaget ivaretar ønsket om å unngå vinduer mot Nygaardsgata 40, men innebærer samtidig at en utbygging av den ubebygde delen av Nygaardsgata 40 ikke kan gjennomføres.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Store byggehøyder fører generelt til mørkere og mer vindfulle gaterom, som igjen har en negativ effekt på trivsel og byliv. Høy bebyggelse vil kunne bidra til at kvartalet oppleves som mindre estetisk attraktivt og hyggelig, spesielt der omkringliggende bebyggelse er betydelig lavere. Når størrelsen på bebyggelsen ikke lenger oppleves som «menneskelig» påvirkes ofte bruken av gater og byrom i negativ retning.

Planforslaget som lå ute til andregangshøring åpner for større byggehøyder og vil derfor kunne ha større negativ effekt for forholdene nevnt over enn første versjon av planforslaget. For de øvrige temaene omtalt under konsekvenser, er effekten av de to planforslagene relativt lik.

Prisen på nyoppførte leiligheter i Fredrikstad sentrum er generelt høy, og disse boligene er derfor forbeholdt en begrenset kjøpergruppe. For å legge til rette for et aktivt og levende bysentrum er det ønskelig med et mangfold av befolkningsgrupper. Ved å kreve at det oppføres boenheter i flere ulike størrelser kan man bidra til å gjøre sentrum mer attraktivt for flere. Planforslaget for Cewex-kvartalet inneholder ingen føringer for dette, og verken sikrer eller utelukker at det kan etableres leiligheter i ulike prisklasser. Kommunen har foreløpig ikke praksis for å kreve at nye planforslag utarbeides på en måte som sikrer variasjon i leilighetsstørrelse, eller for å kjøpe opp leiligheter selv for videresalg, for å legge til rette for at flere befolkningsgrupper kan bosette seg i sentrum.

Planforslaget har en relativt detaljert estetikkbestemmelse, som setter gode og tydelige rammer for detaljutformingen av ny bebyggelse. Dette har betydning for folkehelsen; god arkitektur bidrar til økt trivsel, og oppmuntrer til mer aktiv bruk av gate- og byrom.

Gunnar Nilsens vei er sterkt trafikkert og støyutsatt. Deler av planområdet ligger i henholdsvis gul og rød støysone. Planforslaget er etter første høring og offentlig ettersyn supplert med flere bestemmelser som skal sikre tilfredsstillende støyforhold.

Planområdet ligger midt i sentrum, med gode muligheter for å sykle og gå til det meste av nødvendige funksjoner og gjøremål. Planforslaget legger således til rette for økt fysisk aktivitet og bidrar i liten grad til økt bilbruk.

Utearealene skal etableres delvis på takterrasser, delvis i en offentlig eid park i nærområdet som gjennom en utbyggingsavtale skal sikres utbedret. Sistnevnte løsning vil heve kvaliteten på parkområder som er, og skal være, tilgjengelige for alle, og er derfor en løsning som vil kunne komme mange til gode.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Overnevnte løsning for uteoppholdsareal forutsetter at kommunen utarbeider en utbyggingsavtale med forslagsstiller som sikrer utbedring av offentlig eid park. Parken vil driftes av kommunen.

Planforslaget legger til rette for etablering av nye boenheter og arbeidsplasser i sentrum, og vil kunne bidra til å styrke handel og aktivitet i den eksisterende bykjernen.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Planforslaget berører ikke skog, myr, dyrket mark, kystsonen eller andre sårbare områder.

Etablering av nye boenheter og arbeidsplasser i sentrum vil ikke føre til økt behov for bilbruk, og er i tråd med overordnede føringer for miljømessig bærekraft.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Følgende tema gjelder begge versjoner av planforslaget:

Generelt
Det er positivt at det legges til rette for nye boenheter og arbeidsplasser gjennom arealeffektiv reetablering av bebyggelse og kvartalsstruktur i sentrum.

Arkitektoniske hensyn
Planforslagets estetikkbestemmelse legger relativt konkrete føringer for kvalitet og materialer. Dette er en nødvendig og riktig måte å håndtere utforming av ny bebyggelse på, og estetikkbestemmelsen er i seg selv et godt grep. De store byggehøydene vil representere en utfordring, som material- og fargevalg kun til en viss grad kan bøte på, men kommunedirektøren vurderer det som positivt at det stilles krav om kvalitet og tilpasning i detaljutformingen.

Bærekraft
Kombinasjonen av boliger og arbeidsplasser vil kunne styrke byens tradisjonelle handelssentrum, og er i tråd med overordnede føringer om nullvekst i klimagassutslipp. Jo flere boliger, arbeidsplasser og tilbud til befolkningen som legges til sentrum, desto flere mennesker vil kunne klare seg uten bil til hverdags.

Planområdet består av areal som allerede er – eller tidligere har vært – bebygd, og vil ikke medføre tap av naturområder eller dyrket mark.

Oppsummert vurderes utbyggingen av Cewex-kvartalet å kunne bidra til at kommunen i større grad kan oppfylle nasjonale målsetninger knyttet til klimahensyn.

Utearealer
Kommuneplanen stiller krav til at det i områder med sentrumsformål skal etableres minst 5 kvm felles, og minst 10 kvm offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal. Sistnevnte skal plasseres på terreng, og er derfor utfordrende i sentrumsområder hvor det er ønske fra kommunens side om høy utnyttelse. Planområdet består av et tradisjonelt bykvartal med en relativt beskjeden størrelse. Det ligger imidlertid i nærheten av Lykkebergparken og Domkirkeparken, som begge er kommunalt eid. Det ble derfor vurdert at man her kunne åpne for bruk av kommuneplanens bestemmelse 13.7, hvor det heter at: «*Kommunen kan samtykke i at offentlig uteoppholdsareal løses på offentlige parker, gatetun eller plasser.».* De offentlig tilgjengelige utearealene vil derfor bli plassert i en av de to offentlige parkene, eller annet egnet areal innenfor en radius på 400 meter fra planområdet. Arealet er i rekkefølgekravene sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse. Ordningen forutsetter at det inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og forslagsstiller.

Støy
Støy har vært et tema i planprosessen, og statsforvalteren fremmet innsigelse på bakgrunn av mangler i planmaterialet knyttet til tiltak som sikrer mot støy.

Planforslaget har etter høring og offentlig ettersyn blitt revidert, og innsigelsen er trukket. Reguleringsbestemmelsene krever nå at alle nye boenheter etableres med stille side, herunder minimum ett soverom. Det tillates ikke ettroms-leiligheter uten tilgang til stille side, og det åpnes for støydempende tiltak på støyutsatte fasader. Ulike aktuelle tiltak nevnes i planbeskrivelsen (balkong, skjermer, vinduer med støydempende mekanismer).
Hensynene som taler for fortetting i sentrum er tungtveiende, og tilsier at man her må akseptere et noe høyere støynivå enn i landlige omgivelser. Med de utbedrede reguleringsbestemmelsene vurderer kommunedirektøren at støyforholdene nå er tilfredsstillende ivaretatt.

Høyder, vurdering av de to framlagte alternativene
Store byggehøyder fører generelt til mørkere og mer vindfulle gaterom, som igjen vil gi negative effekter for trivsel og byliv. Høy bebyggelse vil kunne bidra til at kvartalet oppleves

som mindre estetisk attraktivt og hyggelig, spesielt der omkringliggende bebyggelse er betydelig lavere. Når størrelsen på bebyggelsen ikke lenger oppleves som «menneskelig» påvirkes ofte bruken av gater og byrom i negativ retning.

Planforslaget som lå ute til andregangshøring åpner for større byggehøyder og vil derfor kunne ha større negativ effekt vedrørende forholdene nevnt ovenfor enn første versjon av planforslaget. Den første versjonen av planforslaget sikret i større grad nedtrapping av høydene ut mot gatene, et grep som dempet inntrykket av massiv høyde og som slapp mer sollys ned på gatenivå. Tilbaketrekningen er nå, med tre unntak, fjernet eller hevet, slik at de store byggehøydene vil bli mer synlige og merkbare fra gatenivå. Økte byggehøyder vil derfor ha negativ konsekvens med tanke på trivsel og byrom.

Byggehøydene i begge planforslagene holder seg innenfor maksimumsgrensene i kommuneplanen, men de representerer utfordringer med hensyn til å skape gode omgivelser med menneskelig skala. Kommuneplanen åpner isolert sett for romslige byggehøyder, men disse er svært krevende å forene med kvalitet og trivsel i byen uten avbøtende tiltak. Det understrekes derfor at kommuneplanens høydebestemmelser er basert på en grovmasket og svært overordnet vurdering. Det er gjennom detaljregulering kommunen som planmyndighet gjennomfører en mer detaljert og konkret vurdering av områdets tålegrenser. Dersom hensynet til byliv, arkitektonisk tilpasning og kulturmiljø skal ivaretas er det ikke gitt at man i alle tilfeller kan benytte kommuneplanens maksimumsgrenser fullt ut. Kommuneplanen angir de ytre rammene, og mer konkrete hensyn og løsninger identifiseres gjennom detaljreguleringen.

Fylkeskommunen påpeker i sine uttalelser fra begge høringene at de foreslåtte byggehøydene vil påvirke omkringliggende kulturmiljø negativt, og er spesielt kritiske til de økte høydene som ble lagt ut til andregangshøring.

Fylkeskommunen har i sin høringsuttalelse bedt kommunen om å gjøre en ny vurdering av byggehøydene, spesielt sett opp mot de kulturhistoriske verdiene i omkringliggende bebyggelse. Slik vurdering er utarbeidet med innspill fra byantikvar og følger under:

Byantikvaren påpeker at *planforslaget berører kulturmiljøer helt fra middelalderen. Dagens gågate er den gamle kongeveien, med begrenset gatebredde og byggehøyder. Bebyggelsen på Apenesfjellet, med lave trehus og større (etter datidens målestokk), mer påkostede murhus er et helhetlig miljø med betydelig verdi. Kontrasten mellom omkringliggende eldre bebyggelse og de foreslåtte høydene på Cewex-kvartalet vil bli markant, og vil svekke kulturminnenes plass i byrommet.*

Kommunedirektørens planfaglige vurdering er at størrelsen på nye bygninger i eksisterende kulturmiljø avgjør om de oppleves som en naturlig del av området. Dersom høydeforskjellene blir for store, kan den nye bebyggelsen framstå som fremmed og unaturlig. Den første versjonen av planforslaget ivaretar dette hensynet i større grad. Begge versjonene av planforslaget har høy utnyttelse, men det første, med lavere høyder mot gatene, har beholdt mer handlingsrom for å bruke arkitektoniske grep som inntrukne etasjer for å minske opplevelsen av bygningens størrelse for dem som beveger seg i byens ulike kulturmiljøer rundt den foreslåtte bygningsmassen. Forskjellen for bebyggelsen på Apenesfjellet og byens gågate er spesielt merkbar.

Kommunedirektøren uttrykte skepsis til økte høyder ved andregangs høring. Gjennom høringen har fylkeskommunen uttrykt tilsvarende skepsis og bekymring for kulturmiljøet. Begge versjoner av planforslaget åpner for byggehøyder som framstår som fremmede i en Fredrikstad-kontekst, og som fra et byplanfaglig perspektiv er uheldige. Den første versjonen er noe mindre krevende, på grunn av bebyggelsens nedtrapping ut mot gatene.

Konklusjon
Planforslaget har med dette vært gjenstand for en omfattende og grundig vurdering etter høring og offentlig ettersyn, og innkomne faglige råd og merknader er hensyntatt på en rekke punkter.

De to planforslagene som legges fram er identiske, med unntak av byggehøyder. Kommunedirektøren uttrykker bekymring for hvordan de store byggehøydene vil påvirke byens kulturmiljø, arkitektoniske sammenhenger og trivselen for de som skal bevege seg i gatene rundt Cewex-kvartalet. De økte byggehøydene ut mot gaten i planforslagets nyeste versjon ivaretar i mindre grad disse hensynene enn versjonen som lå ute til høring første gang.

Det er kommunedirektørens samlede vurdering at den første utgaven av planforslaget, med lavere og mer nedtrappede byggehøyder, i vesentlig høyere grad hensyntar summen av byens og befolkningens interesser og behov. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det er denne versjonen som vedtas.

Det foreligger ingen innsigelser mot forslaget fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter. Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren grunnlag for å anbefale at det framlagte planforslaget godkjennes, i form av planbestemmelser datert 31.08.20 revidert 03.08.21 og plankart datert 31.08.20 revidert 08.06.21.

ADVOKATENE I LYKKEBERG

PETER T. HANSEN HARALD BJELKE WIBYE
HELGE S. GASSER JOHANNES BAKKEVIG SVEIN INGE JOHANSEN
MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Fredrikstad, 21.10.2022

Fredrikstad kommune
Virksomhet regulering og byggesak

Vår sak nr.: 10650

Sendes via epost: *postmottak@fredrikstad kommune.no*

KLAGE TIL STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN – BYSTYRETS EGENGODKJENTE DETALJREGULERING FOR CEWEX-KVARTALET – SAKSNUMMER 2019/12982

Undertegnede bistår KC Brattås, org.nr. 947 715 526, som er eier og hjemmelshaver til eiendommen Nygaardsgata 40 i Fredrikstad.

Min klient mottok i brev datert 03.10.2022 melding om at Fredrikstad bystyre i møte av 15.09.22 (sak nr. 100/22) har egengodkjent reguleringsplan for Cewex-kvartalet.

Klagefrist er opplyst å være 27.10.2022.

Det har ved en rekke anledninger vært forsøkt oppnådd kontakt med den saksbehandleren jeg gjennom servicekontoret har fått opplyst spørsmål knyttet til reguleringsplanen og vedtaket kan rettes til.

Etter over flere dager å ha forsøkt å nå frem til saksbehandler (tlf. 69 30 55 88), men hver gang bli møtt med en henvisning til å legge igjen beskjed på hennes mobilsvar, og etter å ha gjort nettopp det, men uten å ha blitt kontaktet tilbake, må det som muligens kunne ha vært avklart gjennom en samtale, nå formuleres skriftlig, og – for ikke å komme i skade for å oversitte en i utgangspunktet knapp klagefrist – i form av en formell klage til Statsforvalteren i Oslo og Viken.

Det klages over vedtaket på to konkrete punkter:

1. I planbeskrivelsen datert 31.08.2020, revidert 03.01.2022, står det følgende å lese under punkt 6.4.1 på side 26:

«Eksisterende bebyggelse i Nygaardsgata 36/38 og Nygaardsgata 40 (felt SF2 og SF4) er gjennom reguleringsplanen gitt en økt utnyttelse. For felt SF4 tillates nytt bygg oppført med høy første etasje samt 3 vanlige etasjer. På felt SF4 tillates ny bebyggelse i 4-6 etasjer.»

KONTORADRESSE:
LYKKEBERG 2
N-1606 FREDRIKSTAD
POSTADRESSE:
POSTBOKS 429
N-1601 FREDRIKSTAD

TELEFON:
69 36 73 00

www.lykkeberg.no

E-MAILS:
peter.t.hansen@lykkeberg.no
harald.b.wibye@lykkeberg.no
helge.s.gasser@lykkeberg.no
johannes.bakkevig@lykkeberg.no
johansen@lykkeberg.no
advokatene@lykkeberg.no

Det later til at det her er en skrivefeil i reguleringsplanen, idet SF4 er nevnt to ganger, mens SF2 ikke har noen henvisninger når det gjelder hvilke etasjehøyder som tillates bygget.

KC Brattås AS eier SF4, og det må avklares om denne eiendommen tillates bebygget med *«høy første etasje samt 3 vanlige etasjer»,* eller *«i 4-6 etasjer»*.

Fredrikstad kommune bes besvare dette.

2. I sammendraget av innkommende merknader med kommentarer i forbindelse med det offentlige ettersyn foreligger det to høringsdokumenter.

I det første fremkommer det under punkt 10 at forslagsstiller har imøtekommet merknadene fra KC Brattås AS, og kommunedirektøren kommenterer at

«Uttalelsen er etter kommunedirektørens vurdering imøtekommet».

I den andre fremkommer det det under pkt. 7 også at forslagsstiller har hensyntatt KC Brattås AS' innspill i det reviderte planforslaget.

I sammendraget fremkommer imidlertid følgende kommentar fra kommunedirektøren:

«Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at Nygaardsgata 40 reguleres ut mot eksisterende åpning, med tilhørende planbestemmelse om at plassen skal holdes ubebygd».

Kommunedirektøren har m.a.o. endret sine kommentarer fra det første til det andre høringsnotatet, og det kan for denne side se ut som om det har kommet inn en begrensing for hjemmelshaver til Nygaardsgata 40, uten at det klart fremgår hvorfor eller hva som egentlig menes.

Fredrikstad kommune bes redegjøre for dette.

For det tilfelle at det skulle vise seg at det i denne reguleringsplanen ligger hindringer som på en urimelig måte begrenser min klients mulighet for senere å utnytte hele eiendommen ved ny bebyggelse – eller som innebærer en usaklig forskjellsbehandling – vil klagen bli opprettholdt.

Dersom kommunens svar er tilfredsstillende og avklarende vil klagen bli trukket fra denne side.

Det tas forbehold om eventuelt å sende en ytterligere begrunnelse for klagen etter at kommunen har besvart spørsmålene i denne klagen.

Med vennlig hilsen

Peter T. Hansen
advokat

Fra: Alexander Mysen[alexander@plusarkitektur.no]
Sendt: 03.11.2022 09:12:23
Til: Trømborg-Frogner Elfi Iselin[elftro@fredrikstad.kommune.no]
Kopi: Ina Tangen[ina@cityplan.no];sander@cityplan.no[sander@cityplan.no];Grønli Ivar Andreas[iagr@fredrikstad.kommune.no];
Tittel: Svar: Cewex-kvartalet, klage på reguleringsplan

Hei, sender over våre kommentarer til klagen.

1. Det er som klager påpeker en skrivefeil på side 26 i planbeskrivelsen (andre avsnitt). Det er referert til felt SF4 to ganger, istedenfor SF2 og SF4. Riktig tekst skulle vært «*Eksisterende bebyggelse i Nygaardsgata 36/38 og Nygaardsgata 40 (felt SF2 og SF4) er gjennom reguleringsplanen gitt en økt utnyttelse. For felt SF4 tillates nytt bygg oppført med høy første etasje samt 3 vanlige etasjer. På felt SF2 tillates ny bebyggelse i 4-6 etasjer».* Til tross for skrivefeilen er regulert løsning godt synlig gjennom illustrasjonsmateriale i planbeskrivelsen, og regulerte makshøyder på plankartet. Det kan på klager eiendom bygges maksimalt 4 etasjer, med en maks byggehøyde på kote +18,3m. Det er ikke gjort endringer på dette mellom offentlig ettersyn og vedtak av reguleringsplanen.

2. Planforslaget har aldri tillatt at hele felt SF4 kan bebygges. Byggegrensen i øst har ligget på samme sted gjennom hele planprosessen, slik at den åpne plassen som ligger der i dag fortsatt skal holdes åpen. Dette fremgår både av illustrasjonsmateriale i planbeskrivelsen, og gjennom regulert byggegrense, byggehøyde og utnyttelsesgrad på felt SF4. Det er riktig at planavdelingen ba om at reguleringsbestemmelsene presiserte at området utenfor byggegrensen ikke kan bebygges, men dette var uansett styrt av plankartet.

Vennlig hilsen
Alexander Mysen
Arealplanlegger

M+47 90 95 22 69

PLUS ARKITEKTUR

ARKITEKTUR / PLAN / INTERIØR

Storgata 5
1607 Fredrikstad

Lakkegata 55a
0187 Oslo

http://www.plusarkitektur.no
https://www.facebook.com/PLUSarkitektur

Fra: Trømborg-Frogner Elfi Iselin <elftro@fredrikstad.kommune.no>
Dato: tirsdag, 1. november 2022 kl. 16:05
Til: Alexander Mysen <alexander@plusarkitektur.no>
Kopi: Ina Tangen <ina@cityplan.no>, sander@cityplan.no <sander@cityplan.no>,

Fredrikstad kommune
Virksomhet regulering og byggesak
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

e-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.: Sak nr. 19/12982
Vår ref.: 34270/14735
Ansvarlig advokat: Helge Skaaraas

Sarpsborg, 3. januar 2023

VEDRØRENDE KLAGE OVER VEDTAK OM DETALJREGULERING - CEVEX-KVARTALET I FREDRIKSTAD. SUPPLERENDE BEMERKNINGER.

Bystyret i Fredrikstad egengodkjente 15.09.2022 detaljreguleringsplan for Cewex-kvartalet (ID 3004 1190 – Sentrum). Planen omfatter flere eiendommer, blant disse også eiendommen Nygaardsgata 40 (gnr/bnr. 300/898). Nygaardsgata 40 eies av KC Brattås AS. Selskapets innsigelser til planen ble ikke hensyntatt under planprosessen. Selskapet valgte derfor å påklage vedtaket. Slik klage ble sendt gjennom advokat Peter T. Hansen 21.10.2022.

Advokat Hansen ba i klagen kommunen om å utdype noen punkter i planvedtaket, som fremstod som uklare. Det ble samtidig tatt forbehold om å trekke klagen dersom tilbakemeldingen fra kommunen innebar at reguleringen ikke urimelig innskrenket KC Brattås AS mulighet til å utnytte *hele* sin eiendom til ny bebyggelse eller innebar en *usaklig* forskjellsbehandling av grunneierne innenfor samme kvartal.

Kommunens svar forelå 06.12.2022, hvoretter advokat Hansen meddelte at klagen opprettholdes i brev 06.12.2022.Samtidig ble undertegnede engasjert for å gå videre med klagesaken og herunder supplere klagen.

På vegne av KC Brattås AS, og i samråd med advokat Hansen, har jeg følgende innsigelser til reguleringsvedtaket:

1. Regulert tomteutnyttelse og atkomst/avkjørselsforhold.

Planen, slik den er vedtatt, innebærer at ca. 40 % av KC Brattås AS eiendom skal forbli ubebygd (om BYA for denne eiendommen, se pkt. 3 nedenfor). De øvrige eiendommene i kvartalet kan bebygges fullt ut (BYA 100 %), hvilket har som konsekvens at byggelinjen for tilstøtende eiendommer ligger i eiendomsgrensen til Nygaardsgata 40.

Besøksadresse:
St. Marie gate 107
1706 Sarpsborg

Postadresse:
Postboks 444
1703 Sarpsborg

Telefon: 69 16 23 23
E-post: adv@adv-bs.no
www.adv-bs.no

Klientkonto: 9486.06.34397
Driftskonto: 9486.06.34400
Org. nr.: 884 665 582 MVA

Medlem ADVOKATFORENINGEN

Det er Cityplan AS som har fremmet planen, og som dermed har vært premissgiver for kommunens vedtak. Cityplan AS eier eller kontrollerer alle de øvrige eiendommene i kvartalet.

De eiendommer som Cityplan AS eier eller kontrollerer har fått godkjent byggehøyder på cote 25,7 til 31,0 meter, mens KC Brattås AS eiendom sitter igjen med en maksimal tillatt bebygd cotehøyde på 18,3 meter.

Det foreligger mao en *markert ulik tomteutnyttelse* innenfor kvartalet, hvor Nygaardsgata 40 har fått en vesentlig lavere tomteutnyttelse enn de øvrige eiendommene i kvartalet.

Det er ellers slik at øvrig bebyggelse i kvartalet ligger med fasade til offentlig vei (SKV 1 og 2) med regulert avkjørsel fra SKV 1. KC Brattås AS eiendom har etter planen fasade mot gatetun og har ingen regulert avkjørsel.

Det er mao også på dette punkt markert forskjell mellom Cityplan AS` eiendommer og Nygaardsgata 40, idet den kjørbare atkomsten som Nygaardsgata 40 har til egen eiendom i dag, er regulert bort.

2. Bemerkninger under planprosessen.

KC Brattås AS har under planprosessen vært særlig opptatt av to forhold:

a) At det ikke tillates vinduer i nybygg på Arne Stangebys gate 8, slik at Nygaardsgata 40 kan bebygges i sin helhet, med tilstøtende vegg til nybygg i Arne Stangebys gate 8.
b) At realiseringen av planen ikke innebærer at dagens atkomst til eiendommen forhindres.

Om dette, se KC Brattås AS bemerkninger av 14.12.2020 og 17.03.2022 i forbindelse med første og andre offentlige ettersyn av planen.

Forslagsstiller (Cityplan AS) uttalte som kommentar til merknadene (konf. sammendraget av disse) at innsigelsene var ivaretatt. Det samme uttalte kommunedirektøren ved første høringsrunde.

I andre høringsrunde derimot, var kommunedirektørens uttalelse en annen. Da ble det i stedet angitt følgende: *«Nygaardsgata 40 reguleres med byggegrense mot eksisterende åpning med tilhørende planbestemmelse om at plassen skal holdes ubebygd».*

Atkomstforholdene ble ikke kommentert.

I reguleringsplanen ble det i tråd med kommunedirektørens uttalelse gjort en endring i planbestemmelsene, angitt slik i pkt. 5.2 g):

- *«Innenfor felt SF 4 tillates ikke oppført bebyggelse øst for angitt byggegrense»*

Samtidig opprettholdt man bestemmelsen i pkt. 5.2. m), slik:

- *«Inne på felt SF 3 tillates ikke vinduer på fasade mot vest dersom fasaden ligger nærmere formålsgrensen mellom felt SF3 og SF4 enn 4 meter».*

I saksfremstillingen for bystyret er hverken tomteutnyttelsen for Nygaardsgata 40 eller atkomsten til eiendommen kommentert.

3. Uklarheter om tomteutnyttelsen.

I reguleringskartet inntatt i saksfremstillingen under bystyrets behandling av planen er tomteutnyttelsen for Nygaardsgata 40 angitt til BYA 80 %. Det samme kommer frem i kommunens digitale kartbase. Reguleringskartet som vedtaket er knyttet til, med siste revisjon 03.01.2022, viser på sin side en BYA på 60%. Beregner man bebyggbart areal innenfor fastlagte byggegrenser, utgjør dette henholdsvis 212 m2 eller 58 % og 153 m2 eller 42%.

Det er mao uklart hvilken u-grad som bystyret har tatt stilling til (60 eller 80 %), og det er motstrid mellom angitte u-grader og utnyttbart areal innenfor fastlagte byggegrenser.

Det er i mange sammenhenger – blant annet i sivilombudsmannens praksis - fastlagt som krav til reguleringsplaner at de skal være entydige. Utnyttelsesgradene, slik de er angitt, gir grunnlag for tvil om hva som er vedtatt samtidig som inntegnet byggegrense ikke harmonerer med rent faktisk bebyggbart areal.

Vi mener dette er en feil som i seg selv må lede til at planvedtaket oppheves slik at planen kan sendes tilbake til bystyret for å få avklart hva de folkevalgte egentlig har ment.

4. Manglende kontradiksjon.

Før kommunedirektørens endring under andre gangs offentlig ettersyn, var det ikke inntatt noe forbud mot å bygge på østre del av Nygaardsgata 40. Men med byggelinjen var det markert et skille, slik at det innenfor samlet BYA på 80 %, kunne oppføres to selvstendige bygg på eiendommen, på hver side av byggelinjen.

Når man (muligens) har endret tomteutnyttelsen fra 80% til 60% og samtidig gjør østre del ubebyggelig, er det foretatt endringer underveis som KC Brattås AS (og andre interesserte i planarbeidet) skulle hatt anledning til uttale seg om.

Det har ikke skjedd og det foreligger en saksbehandlingsfeil som ytterligere tilsier at planvedtaket oppheves og må sendes tilbake til kommunen for ny behandling.

5. Forskjellsbehandling.

Når kommunene for mange år siden i det vesentligste sluttet å utarbeide egne planer, og i stedet overlot planinitiativet til private forslagsstillere, ble utbyggernes innflytelse i plansaker de facto vesentlig styrket. Det kreves derfor en sterk fagadministrasjon innad i kommunen for å ivareta de allmenne interesser og hensynet til andre grunneiere innenfor planområdet.

I dette tilfellet har Cityplan AS fått gjennomslag for full (100 %) tomteutnyttelse BYA innenfor sine områder i kvartalet, mens KC Brattås AS sitter med en redusert utbyggingsmulighet. Dertil kommer at Cityplan AS` eiendommer er tilgodesett med store utbyggingsvolumer (byggehøyder), mens KC Brattås AS har fått vesentlig mindre volum og slik jeg forstår det også lavere byggehøyder enn angitt i kommuneplanen.

Det er ikke gitt noen begrunnelse for denne forskjellsbehandlingen. Og med kommunedirektørens innspill om forbud mot bebyggelse i øst, har Cityplan AS til overmål sikret mulighet for vindusåpninger med lysinnfall og utsyn mot arealet i Nygaardsgata 40 - som etter reguleringsplanen skal være åpent. Dermed har byggeforbudet i østre del av tomta muliggjort en helt annen utnyttelse av Arne Stangebys gate 8 enn ellers påregnelig. Sammen med øvrige bestemmelser om tomteutnyttelse og byggehøyder har det oppstått en skjev fordeling av eiendomsverdiene – til fordel for Cityplan AS og til tap for KC Brattås AS.

Forskjellsbehandlingen er ikke begrunnet og er etter vår oppfatning usaklig. Også dette tilsier en opphevelse av planen.

6. Atkomstspørsmålet.

Kommunen har som svar på advokat Hansens spørsmål påstått at atkomsten til Nygaardsgata 40 er sikret gjennom den vedtatte planen. Det kan ikke være korrekt. Gatene forbi er regulert som gatetun. Det er ikke åpnet for kjørbar atkomst til eiendommen gjennom reguleringsbestemmelser og avkjørselen er heller ikke regulert.

I praksis har derfor kommunen regulert bort eiendommens atkomst. Det har betydning for nye søknadspliktige tiltak (fremtidig bebyggelse på eiendommen).

Det har også betydning for eksisterende atkomst til egen parkering, i det kommunen gjennom planvedtaket samtidig har skaffet seg et rettslig grunnlag for å stenge eksisterende avkjørsel.

Dette spørsmålet skulle selvsagt vært vurdert av planmyndighetene, men er ikke behandlet, til tross for at dette har vært tatt opp som en egen sak i plan-prosessen. Det tilsier ytterligere at planvedtaket oppheves og at plansaken senders tilbake til kommunen for ny behandling.

7. Noen avsluttende bemerkninger.

Det bes om at klagesaken nå sendes til Statsforvalteren for endelig avgjørelse med sikte på opphevelse av kommunens reguleringsvedtak.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS

Helge Skaaraas
Advokat

helge@adv-bs.no

Kopi klient

Cewex – tilsvar på klage

Uklarhet om tomteutnyttelsen

Forslagsstiller klarer ikke å svare på hvorfor det opereres med to ulike utnyttelsesgrader på felt SF4. I innsendt plankart og planbeskrivelse fra forslagsstiller fremgår det at utnyttelsesgraden er 60%BYA. Vi kan derfor ikke svare på hvorfor denne i saksfremlegg og i kommunens kartløsning er oppgitt til 80%.

Uavhengig av utnyttelsesgraden så gjør byggegrensen innenfor felt SF4 at det ikke er mulig å utvikle eiendommen med en høyere utnyttelsesgrad enn 60%BYA, så i prinsippet har det ingen betydning om det står 60 eller 80 prosent.

Utnyttelsesgraden beregnes på grunnlag av størrelsen til hele felt BS4. Feltet har en størrelse på 365m2, noe som gjør at det tillates 219m2 (60%). Arealer innenfor byggegrensen er på 212 m2, noe som betyr at dette området kan bebygges i sin helhet.

Forskjellsbehandling

I denne plansaken ble klager fra starten spurt om å delta i reguleringsplanprosessen, for å utarbeide en samlet plan som ivaretok alle grunneiernes interesser. Klager valgte å takke nei til et slikt samarbeid.

Forslagsstiller ble også pålagt å regulere hele kvartalet, selv om det fra tidlig fase ble skissert at det er to utbyggingsprosjekter som er tenkt fra forslagsstillers side i kvartalet.

Å utarbeide en reguleringsplan er en lang og kostbar prosess, som krever konkrete planer om videre utvikling. Det er ikke riktig at en forslagsstiller skal bruke tid og resurser på å regulere inn økte verdier for grunneiere som ikke selv ønsker å være med å delta, eller har noen planer for fremtidig utvikling.

Forslagsstillers opprinnelige plan var å regulere feltene SF2 og SF4 tilsvarende eksisterende situasjon, men etter avtale med planavdelingen ble det enighet om å regulere inn noe utviklingspotensial på eiendommene. Dette volumet har vært uendret fra planen ble lagt ut til offentlig ettersyn sent 2020, og til vedtak av planen i 2022.

Ved offentlig ettersyn sendte klager v/advokatene i Lykkeberg en høringsuttalelse datert 14.12.2020. I merknaden står det *«På vegne av KC Brattås AS fremmes det med dette følgende bemerkninger til planforslaget:*

1. *Det forutsettes at eiendommen Arne Stangebyes gate 8 sin vegg mot parkeringsplassen til Nygaardsgata 40 forblir som den er i dag, dvs. uten vinduer av noe slag, slik at den er egnet til å bygge en tilstøtende vegg helt inntil. Dette slik at eventuell senere utbygging på eiendommen ikke blir vanskeliggjort.*
2. *Det forutsettes at en eventuell realisering av prosjektet ikke medfører at dagens innkjørsel og adkomst for egne kjøretøy fra Gunnar Nilsens gate langs Arne Stangebyesgate 8, og inn til min klients egen parkeringsplass på eiendommen Nygaardsgata 40 ikke blir forhindret.»*

Det er altså ingen signaler på at klager ikke er fornøyd med utviklingsmulighetene for sin eiendom. At disse signalene først kommer etter at planen er vedtatt må være klagers ansvar.

Når det gjelder byggegrensen mot øst så har denne også ligget i planforslaget hele tiden, og det har kun vært angitt en byggehøyde på vestsiden av denne grensen. Planen har dermed gjennom hele prosessen kun tillatt bebyggelse på vestsiden av byggegrensen, noe som også tydelig fremgår av illustrasjonene i planbeskrivelsen. Det er riktig at kommunedirektøren på et senere tidspunkt la inn en setning som tydeliggjorde dette, med det endrer etter forslagsstillers vurdering ikke innholdet i planen.

Det er ikke riktig at byggegrensen gir en annen utviklingsmulighet for Stangebys gate 8. Reguleringsbestemmelse 5.2 m) sikrer at «Inne på felt SF3 tillates ikke vinduer på fasade mot vest dersom fasaden ligger nærmere formålsgrensen mellom felt SF3 og SF4 enn 4 meter.». Dette medfører at klager på et senere tidspunkt kan fremme en egen reguleringsplan, eller søke om reguleringsendring for å utnytte delen som i dag omfattes av byggegrensen.

Adkomstspørsmålet

Forslagsstiller kan ikke se at reguleringsplanen fjerner mulighetene for kjøreadkomst til Nygaardsgata 40. Tvert i mot Arne Stangebyes gate er regulert til offentlig formål, og det foreligger ikke bestemmelser for hindrer kjøring innenfor formålet. Arne Stangebyes gate er en gågate, og forslagsstiller er ikke kjent med hvilke avtaler som foreligger mellom klager og Fredrikstad kommune. Planen sikret klager adkomstrettigheter på lik måte som dagens situasjon.

Sikring av adkomst og parkering er også en viktig årsak til at reguleringsplanen er rigget som den er, planen slik den nå er vedtatt sikrer nettopp dette. Planen slik den ble vedtatt hensyntar også innspillene som har kommet fra klager i høringsperioden.

Det er synd at disse tilbakemeldingene ikke har kommet i høringsperiodene, forslagsstiller har svart opp det som har kommet fra klager i høringsperiodene, og stiller seg uforstående til klagen slik den foreligger.

Datert 21.03.2025, sist revidert 06.01.2026

Forslag til forenklet endring av detaljreguleringsplan for Cewex-kvartalet, Fredrikstad kommune (PLAN ID 3107 1190)

I henhold til plan- og bygningsloven §12-14 foreslås en forenklet endring av detaljregulering for Cewex-kvartalet. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt av Fredrikstad kommune 15.09.2022.

Bakgrunn

Egengodkjent detaljregulering for Cewex-kvartalet, nasjonal arealplan-ID 3107 1190, ble vedtatt i bystyremøtet den 15. september 2022. KC Brattås AS er hjemmelshaver av Nygaardsgata 40 (300/898), som inngår i reguleringsplanen (felt SF4). Advokat Skaaraas fremmet klage på reguleringsvedtaket på vegne av KC Brattås AS.

Klagen gjelder regulert tomteutnyttelse og adkomstforhold. På bakgrunn av klagen foreslås det å gjennomføre en forenklet endring av reguleringsplanen for å gi samme mulighet for utnyttelse innenfor hver eiendom. Det foreslås en justering av gjeldende plan, derav i plankart og bestemmelser for felt SF4. Dette for å fastsette arealbruken og legge til rette for klagers anførsler. Reguleringsendringen er utarbeidet av Fredrikstad kommune.

Det vurderes at foreslåtte endringer ikke går på bekostning av gjennomføring av planen for øvrig, og anses heller ikke å være av regional interesse. Deler av endringene er av arkitektonisk karakter som medfører høyere tomteutnyttelse og høyere byggehøyde.

Forhold som ikke er berørt av endringen er ikke omtalt i dette dokumentet.



Figur 1: Planområdet for Cewex-kvartalet med gul, stiplet linje. Foreslått endring innenfor blå, stiplet linje.

Planområdet og eksisterende forhold

Planområdet er en av portalene til gågata og ligger sentralt midt i Fredrikstad sentrum. Planområdet grenser til Arne Stangebyes gate i nord, Gunnar Nilsens gate i øst, Asylgata i sør og Nygaardsgata i vest. Bygningene benyttes i dag hovedsakelig som butikk-/forretningsbygg, kontorer, parkering og boliger. Kvartalet er omkranset av Fredrikstad mest aktive gågate i vest og en av hovedveiårene inn til sentrum. Det er umiddelbar nærhet fra kvartalet til service og handel i Fredrikstad sentrum.

Beskrivelse av endringen

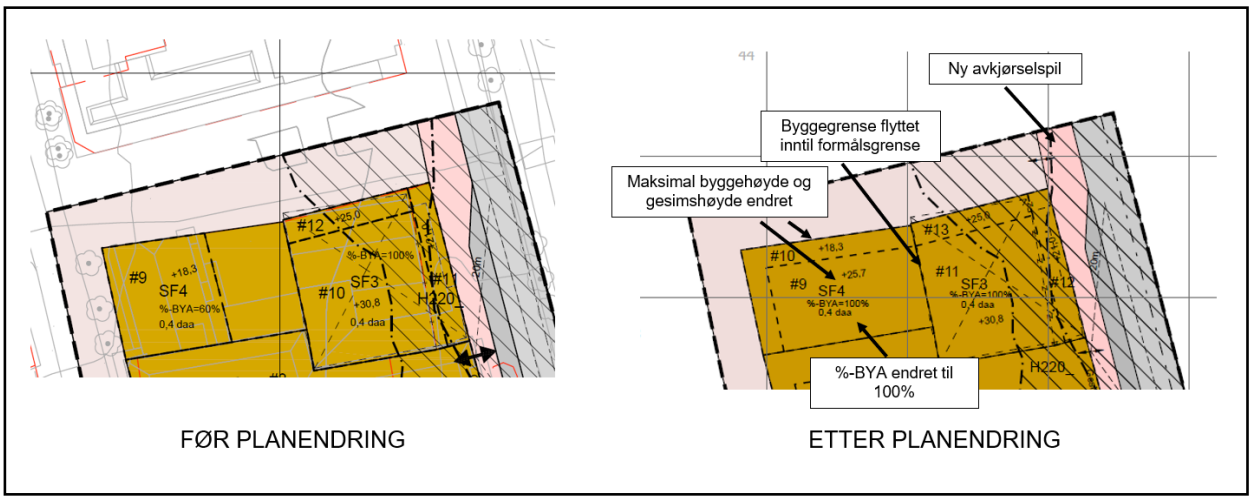
Plankart

Det foreslås endring av plankartets regulerte felt SF4 i gjeldende reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplan legger opp til 60% BYA innenfor felt SF4, dette foreslås endret til 100% BYA, som vil være i tråd med tillatt %-BYA for øvrige felt innenfor planområdet. På bakgrunn av dette flyttes også byggegrensen for SF4 til å ligge i formålsgrensen mellom SF4 og SF3.

I gjeldende reguleringsplan tillates det en maksimal byggehøyde på kote +18,3 meter innenfor felt SF4. Endringsforslaget legger opp til en maksimal byggehøyde på kote +25,7 meter og en gesimshøyde på kote +18.3 meter, lik bestemmelsesområde #2.

Gjeldene reguleringsplan tydeliggjør ikke adkomst fra Gunnar Nilsens Gate til Nygaardsgata 40 (felt SF4). Endringsforslaget opprettholder og tydeliggjør adkomsten via Arne Stangebyes gate. Bestemmelser sikrer imidlertid at dette ikke medfører større trafikkmengde og parkeringsmuligheter enn dagens situasjon.



Figur 2: Skisse som viser planendringen i forhold til gjeldende reguleringsplan.

<u>Reguleringsbestemmelser</u>

§ 5.2 g) *Byggegrenser er angitt på reguleringsplankartet. Der byggegrenser ikke er angitt er byggegrensen tilsvarende formålsgrensen. Innenfor felt SF4 tillates ikke oppført bebyggelse øst for angitt byggegrense.*

Endres til:

§ 5.2 g) *Byggegrenser er angitt på reguleringsplankartet. Der byggegrenser ikke er angitt er byggegrensen tilsvarende formålsgrensen.*

Det legges inn følgende bestemmelser:

§ 5.4.2. f) Det tillates kun parkering for tre kjøretøy på felt SF4.

§ 6.5 Eksisterende avkjørsel via Arne Stangebyes gate (o_Gatetun) skal opprettholdes for å sikre adkomst til felt SF4. Det tillates kun trafikk til tre parkeringsplasser på felt SF4.

Virkning av endringene

Ved foreslått endring vil bygningsvolum innenfor felt SF4 endres gjennom justeringer av utnyttelsesgrad og byggehøyder slik at det kan legge opp til et bedre uttrykk og balanse i planområdet, samt rammer inn kvartalet for å sikre en større sammenheng enn det gjeldende reguleringsplan legger opp til. Endringsforslaget ivaretar interessene til alle hjemmelshavere innenfor planområdet bedre enn det gjeldende plan gjør.

Ved endringen av felt SF4 vil gjennomsnittlig gesimshøyde og byggehøyde gå utover det som er satt i gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel. Økning av byggehøyden vil gi en noe større fjernvirkning, og medføre noe mer skygge på Arne Stangebyes gate. Økningen vil også gi negative konsekvenser for utsikt nordover fra felt SF2, noe redusert utsikt fra felt SF3, samt innsnevret siktlinje fra østre del av Arne Stangebyes gate. Konsekvensene av planendringen vil imidlertid bli relativt små da gjeldende plan legger opp til høyere bebyggelse på majoriteten av kvartalet for øvrig. Dette er en direkte konsekvens av nasjonale og kommunale mål om høyere arealutnyttelse i sentrumsområder.

Det foreslås å endre BYA til 100% innenfor SF4, samt at byggegrensen blir flyttet til å ligge i formålsgrensen mellom SF3 og SF4. Endringsforslaget vil medføre konsekvenser for parkering, da det legges opp til større utbyggingsvolum uten tilhørende utvidelse av parkeringsmuligheter.

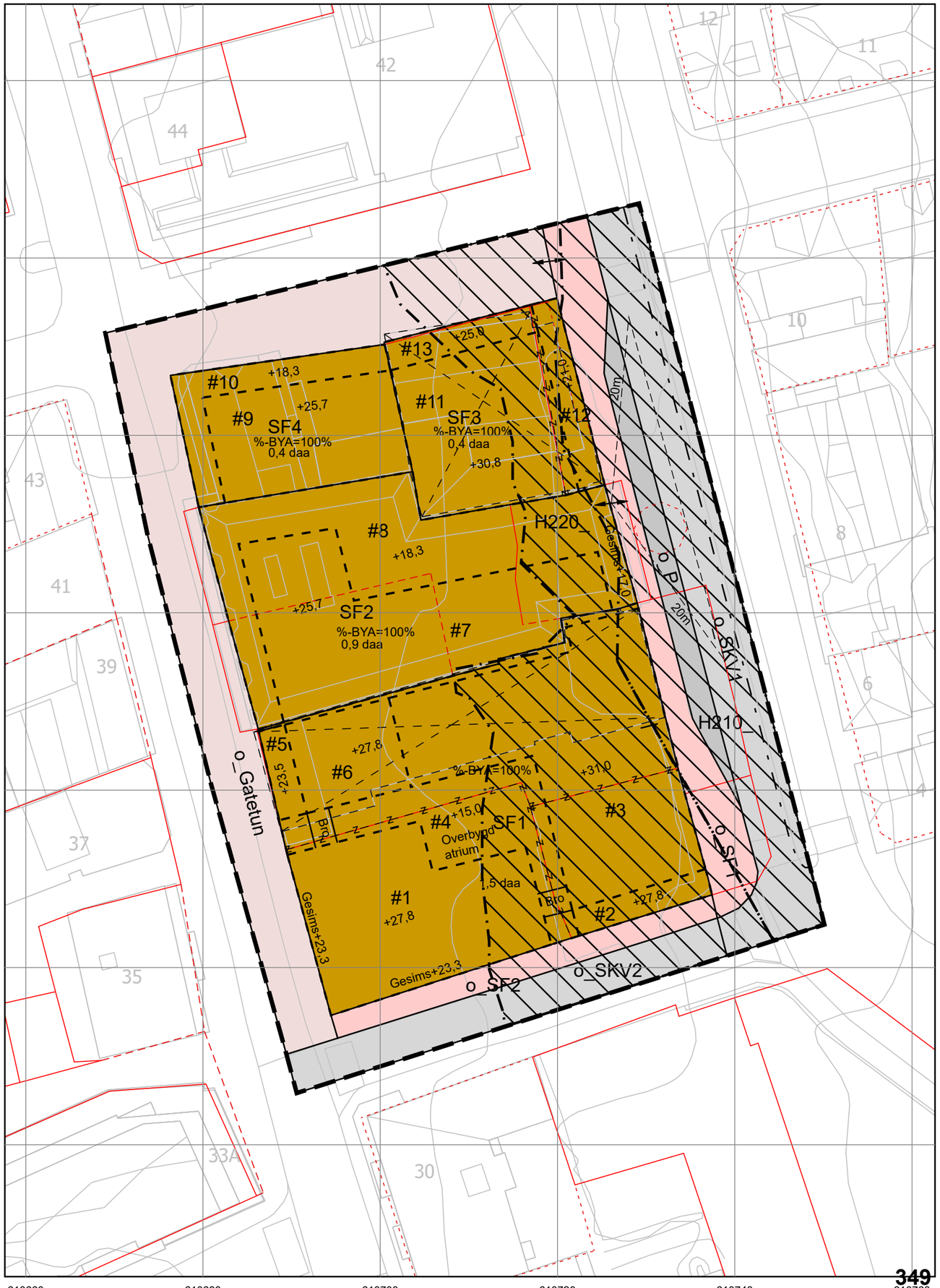
Endringsforslaget tillater videreføring av internparkering (3 parkeringsplasser) på felt SF4. Det tillates ikke ytterligere parkering enn hva som finnes i dagens situasjon. Dette bidrar til å holde trafikkmengden på et tilsvarende nivå, slik som dagens situasjon.

Det vurderes at endringsforslaget ikke vil ha negative konsekvenser for kulturminner eller naturmangfold.

På bakgrunn av det overnevnte vil foreslått endring ikke gå på bekostning av gjennomføring av plangrepet for øvrig, og kun medføre mindre konsekvenser for sikt og solforhold. De foreslåtte endringene vurderes til å ikke endre hovedrammene i planen, og det vurderes som positivt at sentrumsarealer utnyttes effektivt. Endringen omfatter kun justeringer av eksisterende elementer i planen, og vil legge til rette for å oppfylle kommuneplanens intensjon om høy arealutnyttelse i sentrumsområder med form og volum som innordner seg i eksisterende bygningsmiljø. Endringsforslaget omfatter ikke utvidelse av planområdet, endring av arealformål eller hensynssoner innenfor gjeldende plan. På bakgrunn av dette vurderes det til at endringsforslaget kan behandles som en forenklet endring.

Vurdering av behov for konsekvensutredning

Planen omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger § 6. Planen vurderes å ikke gå utover tiltak i vedlegg II, og utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning etter forskriften § 8 første ledd bokstav a. Ettersom planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter § 8 første ledd bokstav a, er den ikke vurdert i henhold til § 10 i forskrift om konsekvensutredninger.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

- Sentrumsformål — 1130 - Sentrumsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg — 2011 - Kjøreveg
- Fortau — 2012 - Gate med fortau
- Gatetun — 2014 - Gatetun
- P — 2082 - Parkeringsplasser

Hensynssoner (Pbl 12-6)

- H210 — Rød støysone H210
- H220 — Gul støysone H220

Bestemmelseområder (Pbl 12-7)

- # — Bestemmelseområder

Linjesymboler

- Plangrense
- Formålsgrense
- Grense for støysone
- Bestemmelsegrense
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse (bro)
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane

Punktsymboler

- 1242 - Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kilde for basiskart: FKB og matrikkelen
Dato for basiskart: 21.03.2025
Koordinatsystem: UTM sone 32N, EUREF89
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1 m
Kartmålestokk: 1:500 m
Format: A3

0 5 10 20 meter

N

Fredrikstad kommune

Detaljregulering for Cewex-kvartalet

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 3107 1190

Forslagsstiller: Cityplan AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato 01.09.2021	Revisjon A			
Dato 03.09.2021	Revisjon B			AM
Dato 21.03.2025	Revisjon C - forenklet planendring			EJ
Dato 28.08.2025	Revisjon D - forenklet planendring			EJ
Forenklet planendring vedtatt				
Forenklet planendring forelagt				
Bystyrets behandling og vedtak		**100/22**	**15.09.2022**	
2. gangs behandling		58/22	23.06.2022	
Offentlig ettersyn			13.11.20-04.01.21	AM
1. gangs behandling		PS 104/20	13.10.2020	AM
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			12.10.2019	AM
Oppstartsmøte			18.09.2019	AM
PLANEN ER UTARBEIDET AV:	Plus Arkitektur	TEGNNR. R01	DATO 31.08.2020	SIGN. AM
Revisjon utført av Fredrikstad kommune 28.08.2025				

Detaljreguleringsplan for Cewex-kvartalet

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID: 3107 1190

1. PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringsplanen er å foreta en byreparasjon av Cewex-kvartalet og gjenskape kvartalet til en verdig portal til byens gågate. Kvartalet vil fylles med ulike funksjoner innenfor sentrumsformålet. Første etasje vil ha aktive fasader som skaper aktivitet og trivsel i bybildet. Reguleringsplanen skal tilrettelegge for:

- en bærekraftig, grønn mobilitet, basert på gange, sykkel og kollektivtrafikk, og redusert behov for bilkjøring.
- en variert arkitektur, der estetikk og byliv gis stor oppmerksomhet.

2. FORMÅL OG HENSYNSSONER (pbl § 12-5)

Området reguleres til:

2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §12.5 nr. 1)

- Sentrumsformål SF1-4 (Rp 1130)

2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §12-5 nr. 2)

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gatetun/gågate (2014)
- Parkeringsplasser (2082)

2.3 HENSYNSSONER (pbl §12-6)

- Gul støysone iht. T1442 (H220)
- Rød støysone iht. T1442 (H221)

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl § 12-7, nr.10)

a) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse og anlegg skal følgende være etablert i henhold til godkjent detaljreguleringsplan:
   - Uteoppholdsarealer i tilknytning til det respektive byggefelt, i tråd med godkjent utomhusplan.

- Beplantning og tilsåing for uteoppholdsarealer og grøntarealer i tilknytning til boligfelt. Dersom brukstillatelse gis sent om høsten eller om vinteren, kan beplantning utsettes til våren.
- Lokal håndtering av overvann inne på de respektive feltene.
- Nødvendige støyskjermingstiltak.

b) Krav til offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal skal være sikret gjennomført før det gis igangsettingstillatelse for tiltak etter PBL. § 20-1 innenfor planområdet.

4. FELLESBESTEMMELSER

4.1 KULTURMINNER, JF. 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 og Fylkeskonservatoren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

4.2 UTOMHUSPLAN, JF. PBL § 12-7 NR. 4

Rammetillatelse for arbeid og tiltak som krever søknad og tillatelse i henhold til pbl § 20-1 og 20-2, kan ikke godkjennes før det aktuelle arealet inngår i godkjent utomhusplan.

Utomhusplaner skal minimum vise;

- Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpassing mot naboeiendommene.
- Gangareal, uteoppholdsareal og eventuelle lekeareal.
- Eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.
- Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
- Lokal håndtering av overvann.
- Tilgang for brannvesenets innsatsmuligheter

4.3 OVERVANNSHÅNDTERING, JF. PBL § 12-7 NR. 2

Tak- og overflatevann skal fordrøyes og/eller infiltreres på en måte som opprettholder eller forsinker avrenningsraten fra planområdet. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet. Klimafaktor på 1,5 skal legges til grunn for beregningene. Plan for håndtering av overvann skal godkjennes av kommunen

4.4 UNIVERSELL UTFORMING, JF. PBL § 12-7 NR. 4

Ved oppføring av nye publikumsbygg skal det, utover krav til universell utforming etter teknisk forskrift, tas hensyn til hvordan bygningen er knyttet til kollektivtrafikk og etablerte gangsoner i omgivelsene.

Minst 50 prosent av alle nye boenheter skal være tilgjengelige, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom og bad.

4.5 GRUNNFORHOLD, JF. PBL § 12-7 NR. 12

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan stabilitet og setningsfare innenfor tiltaksområdet er ivaretatt for samtlige tiltak. Det må redegjøres for konsekvensene av påførte laster, så som oppfylling av terreng og direktefundamenterte bygninger, samt eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

4.6 GRUNNFORURENSING, JF. PBL § 12-7 NR. 12

Ved mistanke om forurenset grunn i området, skal tiltakshaver klarlegge omfanget og betydningen av forurensningen. Ved forurenset grunn skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettelsestillatelse.

Utførende entreprenør skal dokumentere beredskap for håndtering av eventuelle funn av ukjent forurensning i anleggsperioden. TA 2553/2009, «Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn», eller senere oppdateringer av denne, skal legges til grunn.

4.7 FJERNVARME, JF. PBL § 12-7 NR. 8

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet til Fredrikstad Fjernvarme AS og bestemmelser om tilknytningsplikt og fritak fra tilknytningsplikten gjelder (jf. plan- og bygningsloven § 27-5).

4.8 STRØMFORSYNINGSANLEGG, JF. PBL § 12-7 NR. 2

Strømforsyningsanlegg tillates etablert på egnet sted i planområdet, i terreng/bebyggelse. Hensiktsmessig plassering skal avklares med netteier og anlegg skal være i tråd med netteiers spesifikasjoner.

4.9 STØY, JF. PBL § 12-7 NR. 3

Ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og rød sone kreves en støyfaglig utredning med støynivåer på fasader, torg og utearealer, samt plan for støyskjerming og avbøtende tiltak. Plan for støyskjerming skal inkludere en estetisk vurdering av samlede støyskjermingstiltak med utforming, fargevalg og forhold til omgivelsene. Støyfaglig utredning skal foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse.

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021 tabell 1 skal gjelde for planen, unntatt for arealer der det er gitt avviksbestemmelser, jf. § 7.2.

4.10 LUFTFORURENSING, JF. PBL § 12-7 NR. 3

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 skal legges til grunn for samtlige tiltak i planområdet.

4.11 STØY OG STØV I BYGGEPERIODEN, JF. PBL § 12-7 NR. 3

I større bygg- og anleggsprosjekter skal det foreligge en plan for håndtering av støy og luftforurensning i bygg- og anleggsfasen før igangsetting av arbeider. Tilgrensende naboer skal orienteres i forkant av spesielt støyende og støvende arbeidsoperasjoner, med

beskrivelse av tidsrom og evt. avbøtende tiltak, i samsvar med retningslinjene T-1442 og T-1520.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR.1)

5.1 Utforming, estetiske krav, bruk av arealer, bygg og anlegg, jf. pbl § 12-7 nr. 1

Bebyggelsens fasadeuttrykk, material- og fargebruk skal variere mellom bygg og utformes med høy kvalitet. Det skal legges vekt på kvalitet i materialbruken, men en høy grad av tegl, puss og eventuelt treverk. Fasadene skal gjennom høyder, material- og fargebruk brytes opp i diagonal retning for å skape en vennlig og stedstilpasset arkitektur.

5.2 Utforming av bebyggelse med sentrumsformål, jf. pbl § 12-7 nr. 1 og 2

a) Tillatt utnyttelsesgrad (%-BYA) framgår av plankartet.
b) Maksimal gesimshøyde er angitt med bestemmelsesområde og kotehøyde på plankartet. Bygg med inntrukne øvre etasjer er vist med gesimshøyde for hvert takplan.
c) Innenfor felt SF1, bestemmelsesområde #1 skal det mot Nygaardsgata og Asylgata etableres skråtaksløsning med takoppbygg. Takvinkel skal være mellom 55-75 grader.
d) Innenfor felt SF2, bestemmelsesområde #8 skal dagens takform mot Gunnar Nilsens gate videreføres.
e) Over tillatte maks. gesimshøyder tillates:
   - Konstruksjoner/oppbygg som muliggjør adkomst til takterrasse med trapp/heis
   - Konstruksjoner for tekniske anlegg. Slike installasjoner skal holdes lavest mulig og ikke ha en utforming som er skjemmende for dem som har innsyn eller bruker tak som fellesområder.
   - På takterrasse tillates åpne konstruksjoner som skjermvegg, pergola og lignende i en høyde på inntil 2,8 meter over overkant gulv på inntil 1/3 av takflaten.
f) Innenfor areal avsatt til sentrumsformål tillates all arealbruk som inngår i sentrumsformål, med unntak av fengsel, kirke, konsertlokale og andre åpenbart utelukkede formål.
g) Byggegrenser er angitt på reguleringsplankartet. Der byggegrenser ikke er angitt er byggegrensen tilsvarende formålsgrensen.
h) Utkragede bygningsdeler utover byggelinje mot fortau/gate tillates ikke. Balkonger for sikring av uteareal for boliger kan likevel tillates utkraget 1,5 meter fra vegglivet fra og med 3. etasje.
i) 1.etasje skal ha en gjennomsnittlig høyde på minimum 4,2 m overkant-overkant gulv.
j) I 1. etasje i bygg som vender mot offentlig gate, fortau eller plass skal det være forretninger, serveringssteder eller annen virksomhet med aktive fasader. Dette omfatter blant annet service, felles sykkelløsninger, andre deleordninger, minigjenbruksstasjon, felles gjesterom, forsamlingslokale, kantine, mindre håndverksbedrifter og kontor med kundebesøk.
k) Der 1.etasje ligger delvis under terreng og der utadrettet/åpen fasade ikke er mulig skal fasaden utformes med vekt på god visuell kvalitet, f.eks. ved bruk av naturmaterialer, grønnstruktur, belysning og/eller landskapsarkitektoniske virkemidler.

l) Inngangspartier skal utformes slik at trapp, rampe, skraperist, postkasser og lignende elementer ikke plasseres på offentlig fortau/gatetun.
m) Inne på felt SF3 tillates ikke vinduer på fasade mot vest dersom fasaden ligger nærmere formålsgrensen mellom felt SF3 og SF4 enn 4 meter.

5.3 Uteoppholdsareal for boliger, jf. pbl § 12-7 nr. 4

a) For hver bolig innenfor planområdet skal det opparbeides minst 15 m2 uteoppholdsareal (MUA). Av disse skal minimum 5 m2 være felles uteoppholdsareal på terreng, dekke eller takterrasse. Minimum 10 m2 skal være offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal.
b) Arealer brattere enn 1:3, arealer med ekvivalent støynivå over Lden 55 dB, samt arealer med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.
c) Det skal være sol på minst halve arealet kl. 15 ved sommersolverv.
d) Krav til offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal skal oppfylles i Domkirkeparken, eller innenfor en radius på 400 meter fra planområdet.

5.4 Parkeringskrav, jf. pbl § 12-7 nr. 7

Krav til sykkel og bilparkering skal løses innenfor planområdet.

5.4.1 Sykkelparkering:

a) Det skal etableres minimum 2 sykkelplasser per boenhet over 50 m2 BRA og minimum 1 sykkelplass for boenheter under 50 m2 BRA. Det skal etableres 2 sykkelplasser per 100 m2 BRA forretning, og minimum 3 sykkelplasser per 100 m2 BRA kontor/administrasjon og annen tjenesteyting.
b) Minst 25 prosent av sykkelplassene skal ha overbygg. Sykkelplassene skal ha låsemulighet, og kan plasseres på terreng, i førsteetasje eller i parkeringskjeller.
c) Minst 5% av sykkelplassene skal være tilrettelagt for lastesykkel/sykkel med vogn.

5.4.2 Bilparkering:

a) Det skal etableres minimum 0,1 parkeringsplass for funksjonshemmede per boenhet, og minimum 0,025 parkeringsplass for funksjonshemmede per omsorgsbolig/hotellrom. Det skal etableres minimum 0,15 parkeringsplass for funksjonshemmede per 100 m2 BRA forretning og minimum 0,075 parkeringsplass for funksjonshemmede per 100 m2 BRA kontor/administrasjon.
b) Parkeringsplasser for funksjonshemmede tillates etablert på terreng eller i innendørs parkeringsanlegg.
c) Minimum 30 prosent av parkeringsplassene skal ha fremlagt infrastruktur for lading, der minst 10% skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.
d) Det tillates etablert maksimum 1 ordinær parkeringsplass per boenhet, og maksimum 0,25 ordinære parkeringsplass per omsorgsbolig/hotellrom. Det tillates etablert maksimum 2 ordinære parkeringsplasser per 100 m2 BRA forretning/kontor/administrasjon.
e) Ordinære parkeringsplasser tillates kun etablert i parkeringskjeller/parkeringsanlegg.
f) Det tillates kun parkering for tre kjøretøy på felt SF4.

5.5 Skilt, jf. pbl § 12-7 nr. 1

Plassering og utforming av fasadeskilt skal framgå av søknad om tiltak. Skilt skal tilpasses bebyggelsens fasader og bevegelseslinjer i byrommet.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

6.1 Kjørevei (SKV1-2), pbl § 12-7. nr. 14

a) Kjørevei SKV1 (Gunnar Nilsens gate) er offentlig vei.
b) Kjørevei SKV2 (Asylgata) er offentlig vei.

6.2 Fortau (SF), pbl § 12-7. nr. 14

Fortau SF er offentlig.

6.3 Gatetun/gågate, pbl § 12-7. nr. 14

Gatetun/gågate er offentlig.

6.4 Frisikt, pbl § 12-7. nr. 2

Ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende veiers planum mellom frisiktlinje og veiformål.

§ 6.5 Avkjørsel, pbl §12-7. nr. 7

Eksisterende avkjørsel via Arne Stangebyes gate skal opprettholdes for å sikre adkomst til felt SF4. Det tillates kun trafikk til tre parkeringsplasser på felt SF4.

7. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

7.1 STØYSONE – rød og gul sone iht. T-1442 (H 210 og H220), pbl § 12-7. nr. 3 og 12.

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2021 skal gjelde for planen, med følgende unntak og presiseringer:

7.1.1 Støykrav til boliger

Det tillates etablert boliger i gul og rød støysone forutsatt at følgende krav er oppfylt;

- Nye boenheter skal etableres med tilgang til stille side, hvor minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade). Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Inntil 30% av boenhetene innenfor felt SF3 tillates etablert med bruk av dempet fasade. Boenhetene skal ha mulighet for lufting mot en stille sone for minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk, herunder minimum ett soverom. Det tillates ikke ettroms-leiligheter uten tilgang til stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha mekanisk balansert ventilasjon.
- På støyutsatt fasade tillates bygningsmessige tiltak utenfor åpningsbart vindu, for å oppfylle krav til dempet fasade. Utforming av støydempende tiltak skal være av høy

opplevd kvalitet.

- Støynivå på private uteoppholdsarealer skal ikke overstige Lden =55dB.
- Det stilles krav om støyfaglig utredning jfr. § 4.9. Alle støyskjermingstiltak skalværereferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

7.1.1 Støykrav til uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer inkl. torg skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB.

Det stilles krav om støyfaglig utredning jfr. § 4.9. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/7549
Dokumentnr.: 8
Løpenr.: 165107/2026
Klassering: L12

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	04.06.2026	52/26

Planinitiativ for Nygaardsgata 15-17 - Sentrum - Forslagsstiller: Infraheim Eldre AS

Kommunedirektørens innstilling

1. Planutvalget anbefaler oppstart av detaljregulering for Nygaardsgata 15-17.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:
    - Løsninger som forutsetter bruk av utearealer og parkeringsarealer på nabo-eiendommer må være dokumentert avklart med berørte hjemmelshavere før det varsles oppstart av planarbeid.
    - Uteoppholdsarealene skal tilfredsstille kommuneplanens krav til størrelse, kvalitet og tilgjengelighet.
    - Det skal sikres en reell utadrettet og aktiv første etasje, der funksjoner, utforming av fasade, og samspillet med gaterommet skal gis en særlig grundig vurdering.
    - Det arbeides videre med elementer som kan styrke bokvaliteten i prosjektet, og med arkitektonisk uttrykk for ytterligere tilpassing til byrom og kulturmiljø.
    - Det forutsettes at det sørges for god medvirkning fra naboer, lokalsamfunns-representanter, barn- og unge, velforeninger og interessegrupper i planarbeidet.

Sammendrag

Bakgrunnen for planinitiativet er ønske om å utarbeide en reguleringsplan for å bygge ut Nygaardsgata 15-17 med sentrumsnære boliger, omsorgsboliger eller boliger for eldre. Forslagsstiller er Infraheim Eldre AS. Plankonsulent er Mad arkitekter AS.

Planområdet er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, og er i hovedsak regulert til forretning/kontor/p-hus i gjeldende reguleringsplan; «Reguleringsplan for Kirkebrygga». I den nye planen foreslås reguleringsformålet endret til sentrumsformål. Kommunen solgte disse to eiendommene til Infraheim Eldre AS i 2025. Firmaet utvikler og drifter omsorgsboliger, og kommunedirektøren ser planinitiativet som en oppfølging av dette salget til forventet utnyttelse av eiendommene.

Planområdet har en størrelse på ca. 5 daa. Det foreslås en bymessig kvartalsbebyggelse med utadrettede funksjoner i første etasje og boliger i øvrige etasjer. Skisseprosjektet viser et potensial for å utvikle inntil 45 boenheter i varierende størrelser, fra 38 m^2 til 80 m^2, med tilhørende fellesarealer og støttefunksjoner. I første etasje skal det etableres publikumsrettede tilbud, som kafé, treningsstudio eller lignende. Den foreslåtte bebyggelsen har maksimal byggehøyde på 17,0 meter over omkringliggende gjennomsnittlig terreng, og består av fire etasjer i tillegg til en tilbaketrukket toppetasje, totalt fem etasjer.

Kommunedirektøren anbefaler oppstart av planarbeidet med de forutsetningene og føringene som følger av forslag til innstilling.

Vedlegg

1 Oversiktskart
2 Planinitiativ for Nygaardsgata15-17, sist revidert 12.05.2026

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige saksdokumenter i sak 2026/7549.

Saksopplysninger
Bakgrunnen for planinitiativet
Forslagsstiller Infraheim Eldre AS, som ervervet Nygaardsgata 15 og 17 i 2025, ønsker å endre reguleringsformålet i deler av gjeldende reguleringsplan "Reguleringsplan for Kirkebrygga" med arealplan-ID 318. Reguleringsformålet foreslås endret fra forretning/kontor/parkeringshus, til sentrumsformål.

Ved omregulering til sentrumsformål vil det tilrettelegges for etablering av sentrumsnære boliger, omsorgsboliger eller boliger for eldre. Dette er i tråd med kommunens "Plan for helse- og omsorgsbygg mot 2040", som viser til at antallet innbyggere over 80 år og eldre i Fredrikstad forventes å dobles innen 2040.

Sentrumsformål åpner også opp for en miks av forretning, kontor, bolig og tjenesteyting. Dette vurderes å bidra til å styrke sentrum med et mangfoldig boligtilbud tilpasset ulike brukergrupper, og å skape et levende, inkluderende og funksjonsblandet sentrumsområde.

Forslagsstiller: Infraheim Eldre AS
Plankonsulent: Mad arkitekter AS

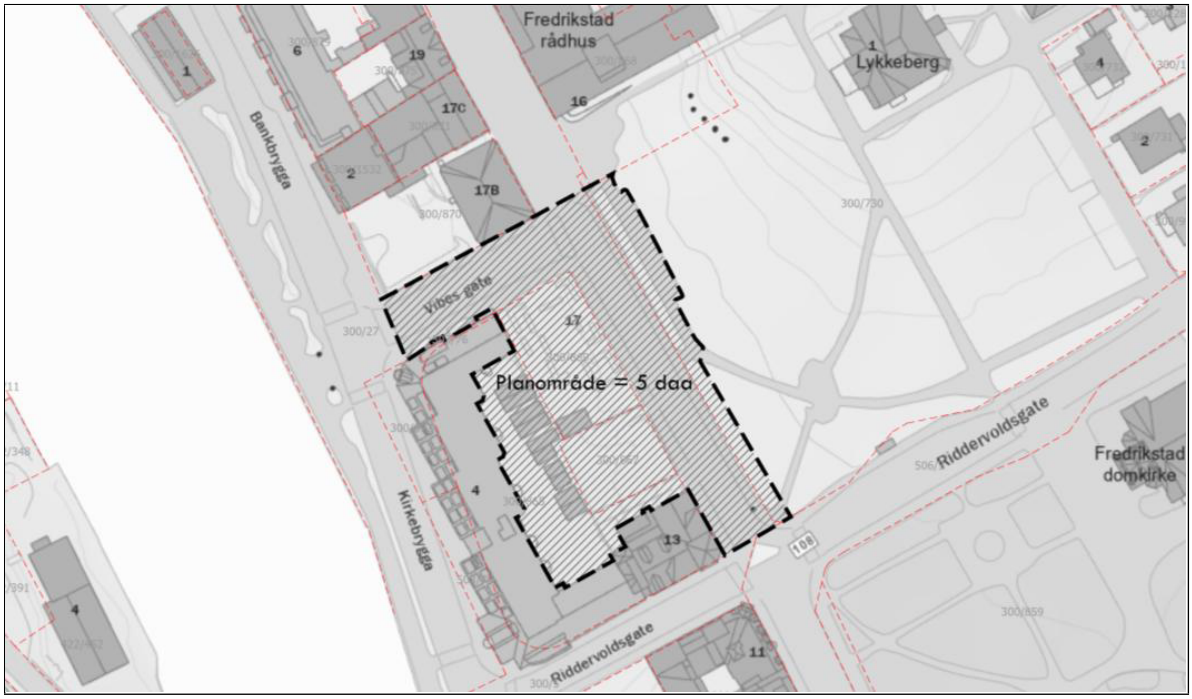
Overordnet planstatus
I kommuneplanens arealdel 2023-2025 er planområdet i hovedsak avsatt til sentrumsformål. Planinitiativet er i så måte i samsvar med kommuneplanen. Området ligger innenfor bestemmelsesområde #1 - sentrumsområdet, og er omfattet av hensynssonene H310 - ras- og skredfare, H320 - stormflo, og H570 - kulturmiljø. I kommuneplanens omtale av helse- og omsorgstilbud heter det at: *"Det vil være mulig å etablere omsorgsboliger innenfor områder avsatt til nye boligområder, og å etablere både institusjoner og omsorgsboliger innenfor formålene sentrumsformål, samt bebyggelse og anlegg."*

Gjeldende reguleringsplaner
Det foreslåtte planområdet ligger i hovedsak innenfor «Reguleringsplan for Kirkebrygga» (arealplan-ID 318) vedtatt 13.12.1990, og vil erstatte deler av denne planen. Reguleringsformål i gjeldende plan er forretning/kontor/p-hus for Nygaardsgata 15 og 17, og bolig/forretning/p-hus for resterende del av kvartalet. Posthusgaarden i Riddervoldsgate/ Nygaardsgata er angitt som bevaringsverdig bebyggelse.

Planområdet overlapper også mindre deler av følgende reguleringsplaner:
- Reguleringsplan for kvartalet Nygaardsgata – Vibesgate – Dampskipsbrygga – Kråkerøygata (arealplan-ID 328). Denne reguleringsplanen angir bruk for et større kvartal, men innenfor planavgrensningen vil den primært berøre samferdselsarealer.
- Reguleringsplan for Lykkeberg (arealplan-ID 335). Denne reguleringsplanen angir bruk av Lykkebergparken til parkformål. Intensjonen i planinitiativet er at parkformålet skal videreføres, men deler av parken frem til gangveien er inkludert i planavgrensningen for å kunne vurdere en helhetlig utforming av Nygaardsgata og det lokale gangnettet i det videre planarbeidet.
- Reguleringsplan for rådhus, kulturbygg og konferansehotell i Lykkebergkvartalet (arealplan-ID 505). Deler av denne reguleringsplanen er inkludert i planavgrensningen for å kunne vurdere en helhetlig utforming av Nygaardsgata og det lokale gangnettet frem til Vibes gate.

Beskrivelse av planområdet - eksisterende forhold
Planområdet ligger rett sør for gågata i Fredrikstad sentrum, og befinner seg i en historisk viktig kontekst. Nærområdet inngår i Riksantikvarens oversikt over kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Flere av bygningene i nærområdet er også listeført i Kulturminneplanen til Fredrikstad som arkitektur og landskap av nasjonal interesse. I tillegg grenser planområdet til Lykkebergparken, et sentralt byrom, som utgjør én av fem historiske parkanlegg i Fredrikstad.

Størrelsen på planområdet er ca. 5 daa. I planavgrensningen er gårdsrommet til Kirkebrygga 2–4 samt deler av Nygaardsgata og Vibes gate inkludert for å sikre helhetlig utvikling av kvartalet og tilpasninger til omkringliggende offentlig byrom.



Forslag til planavgrensning vist med sort stiplet linje (Mad-arkitekter AS).

Nygaardsgata 17 består i dag av "Labyrinthagen", en midlertidig park med flere plantekasser, samt en trafobygning. Nygaardsgata 15 brukes til overflateparkering. Begge eiendommene er i dag ubebygde. Mot vest avgrenses eiendommene av parkeringsgarasjen i Kirkebrygga 2–4. Gårdsrommet ligger et nivå høyere, på dekket over parkeringsgarasjen. Gårdsrommet benyttes i hovedsak som logistikkareal for sameiet Kirkebrygga 2–4, med funksjoner som boder, renovasjon, samt adkomst til bebyggelsen.

Det er ikke registrert naturtyper av høy verdi (rødlistede arter, eller arter av nasjonal interesse) innenfor det foreslåtte planområdet, men det er registrert flere fremmede arter i området.

Planområdet ligger innenfor hensynssone for ras- og skredfare, og det er mistanke om at det kan være forurenset grunn i området.

Planområdet har en sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til gågata og et variert tilbud av urbane aktiviteter. Lykkebergparken og Kirkeparken ligger rett ved planområdet, og gir mulighet til rekreasjon i store, grønne omgivelser. Planområdet ligger også i umiddelbar nærhet til bryggepromenaden som er et viktig blågrønt rekreasjonsområde langs Vesterelva.

Presentasjon av planinitiativet

Det foreslås en bymessig kvartalsbebyggelse med utadrettede funksjoner i første etasje og boliger i øvrige etasjer. Skisseprosjektet viser et potensial for å utvikle inntil 45 boenheter i varierende størrelser, fra 38 m^2 til 80 m^2, med tilhørende fellesarealer og støttefunksjoner. I første etasje skal det etableres publikumsrettede tilbud, som kafé, treningsstudio eller lignende.

Regulering til sentrumsformål åpner for flere ulike underformål. Endelig sammensetning av tillatte underformål og funksjoner i første etasje, eventuelt hva som ikke tillates, vurderes videre i planarbeidet. Planavgrensningen gir en mulighet til å vurdere en forlengelse av steindekket i gågata frem til krysset ved Riddervoldsgate, for å tydeliggjøre sammenhengen i gateforløpet.

Planlagt tiltak fyller begge eiendommene Nygaardsgata 15-17 helt inntil eiendomsgrensen. Bygningens fotavtrykk på bakken utgjør ca. 19,5 x 53,9 meter. Samlet utbyggingsareal inklusiv arealer under bakken utgjør ca. 5.300 m² BRA (bruksareal). Bygningen vil i hovedsak utformes med flatt tak, unntatt for bygningsmassen inntil Kirkebrygga 2–4 som utformes med skråtak for å samsvare med møne- og gesimshøydene til eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen er også avtrappet ned mot Posthusgaarden av samme hensyn. Den foreslåtte bebyggelsen forholder seg til gjeldende regulering, med maksimal byggehøyde på 17,0 meter over omkringliggende gjennomsnittlig terreng, tilsvarende gesimshøyde på kote +21,0. Prosjektet består av fire etasjer i tillegg til en tilbaketrukket toppetasje, totalt fem etasjer. Det legges opp til takterrasser på deler av takflaten, med utgang fra fjerde og femte etasje. Brutto etasjehøyde i første etasje målt fra overkant ferdig gulv er 4,2 meter, i tråd med kommuneplanens arealdel.

Innenfor sentrumsformålet er det krav om til sammen minimum 15 m² uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minst 5 m² felles uteareal og 10 m² offentlig tilgjengelig uteareal på terreng. I prosjektet er kravet til felles uteareal tenkt løst gjennom felles takterrasse. Kravet til offentlig tilgjengelig uteareal på terreng er utfordrende å oppfylle innenfor eiendommene, da det er ønske om å utnytte tomtene maksimalt gitt den sentrale beliggenheten. Kravet til offentlig uteoppholdsareal kan, med kommunens samtykke, løses i eksisterende eller planlagte parker, gatetun eller byrom. Innenfor 200 meter gangavstand ligger både plassen foran rådhuset og Lykkebergparken. Prosjektet kan bidra til opprustning av eksisterende parker eller offentlig byrom innenfor gangavstand til tomten.

For ytterligere detaljer vises det til planinitiativet som følger saken som vedlegg 2.

<u>Avvik fra kommuneplanens arealdel</u>
Planinitiativet vurderes å være i samsvar med kommuneplanens arealdel når det gjelder formål. Det er utfordringer knyttet til kommuneplanens krav til størrelse på ute- og lekeoppholdsarealer.

<u>Samråd og medvirkningsprosess</u>
Forslagstiller opplyser om at det så langt er gjennomført møter med kommunens administrasjon og politiske miljø, naboer, fylkeskommunens avdeling for kulturarv, og representanter fra Cicignon lokalsamfunn.

Etter varsel om oppstart av planarbeidet ønsker forslagsstiller dialog med Fredrikstad kommune om det videre medvirkningsarbeidet utover de formelle kravene som følger av plan- og bygningslovens prosessregler. Det er ønskelig å inkludere beboere og andre med interesser i nærområdet, samt ulike kommunale råd som ungdomsrådet, eldrerådet og råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Representanter fra det tidligere Lokalsamfunnsutvalget for Cicignon og FAU ved Cicignon skole involveres for å ivareta lokalkunnskap og sikre lokal forankring.

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
Planen vil kunne bidra til å øke tilbudet av omsorgsboliger i kommunen, og legge til rette for at eldre kan bo selvstendig lenger. Antallet innbyggere over 80 år og eldre i Fredrikstad forventes å dobles innen 2040. Dette er den viktigste drivkraften bak det økende behovet for omsorgsboliger og andre heldøgnstjenester.

Når eldre flytter fra større boliger til mindre leiligheter, frigjøres samtidig boliger som er bedre egnet for større husholdninger og barnefamilier som krever mer boareal. På denne måten kan prosjektet ha virkninger for kommunens boligreserve.

Forslag om boliger med utadrettet næring i første etasje vil være et naturlig supplement til eksisterende bebyggelse i dette området. Variasjon i boligtilbudet bidrar til å skape et inkluderende bomiljø, med beboere i ulike livsfaser. Offentlige og utadrettede aktiviteter i første etasje kan bidra til å skape aktivitet og liv i byrommet, samt gi en visuell og funksjonell kontakt mot Lykkebergparken.

Planområdet ligger innenfor inntaksområdet til Cicignon barne- og ungdomsskole. Barneskoletrinnet har en oppfyllingsgrad på ca. 90 %, og ungdomsskoletrinnet har en oppfyllingsgrad på ca. 90 %. Det er dermed ledig kapasitet for nye boenheter innenfor skolekretsen i dagens situasjon. Ved en utbygging med et større antall boenheter vil det kunne skapes behov for å øke elevkapasiteten i sentrum. Kommunen må derfor være forberedt på store investeringsbehov for å dekke skolekapasiteten ved større utbyggingsprosjekt innenfor det definerte byområdet. Det er relevant å se hen til dette selv om intensjonen med prosjektet primært er å tilrettelegge for andre grupper enn barnefamilier.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Det planlegges for en privat utbygging der investeringer for opparbeidelse og eventuell drift forutsettes dekket av andre enn kommunen.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Prosjektet vurderes ikke å ha nevneverdige konsekvenser knyttet til økonomisk bærekraft vurdert med utgangspunkt i dette perspektivet.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
De framtidige boligene vi få en svært sentral beliggenhet, noe som gjør at de fleste service- og sentrumsfunksjoner vil være i gang- og sykkelavstand for beboerne. Framtidige beboere bør derfor ha gode muligheter til å utføre sine daglige gjøremål med lite bruk av privatbil.

Planinitiativet er vurdert i forhold til lov om naturmangfold § 8-12, jfr. § 7. Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper innenfor det foreslåtte planområdet (jfr. Norske rødlister for arter og naturtyper). Det er heller ikke fremkommet opplysninger som tilsier at det kan befinne seg andre arter eller naturtyper innenfor disse arealene som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Kravet i § 8 om at beslutninger som berører naturmangfoldet skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdert for uttalelser i rådene

Rådende vil bli hørt i en senere fase av planarbeidet, i forbindelse med høring og offentlig ettersyn av planforslaget.

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 til grunn at det forestående planarbeidet skjer i tråd med overordnede føringer og vedtatte kommunale planer.

Reguleringsformål
I gjeldende reguleringsplan er eiendommene Nygaardsgata 15-17 regulert til forretning/kontor/p-hus. Det presenteres planer for å endre formålene i den gjeldende reguleringsplanen til sentrumsformål, og tilrettelegging for etablering av sentrumsnære boliger, omsorgsboliger eller boliger for eldre. Sentrumsformålet kan også romme forretning, kontor, bolig og tjenesteyting. Med mindre det reguleres til formålet offentlig- eller privat tjenesteyting, legges det til grunn at planinitiativet åpner for sentrumsnære boenheter i varierende størrelse.

Disse eiendommene ble solgt i 2025 fra kommunen til forslagsstiller Infraheim Eldre AS, et firma som utvikler og drifter omsorgsboliger. Kommunedirektøren anser dermed planinitiativet som en naturlig oppfølging av dette salget. I kommuneplanens arealdel er hele dette kvartalet avsatt til sentrumsformål. Planinitiativet er således i samsvar med kommuneplanens arealdel når det gjelder arealbruksformål.

Planavgrensningen
I planinitiativet er det vist en planavgrensning som, i tillegg til de to eiendommene som skal bebygges, også omfatter deler av naboeiendommen mot vest - Kirkebrygga 2-4. Det er forutsatt at arealer på denne eiendommen også kan betjene ulike funksjoner knyttet til det nye prosjektet. Dette gjelder både utnyttelse av bakgården, og samarbeid om bruk av eksisterende parkeringskjeller. Kommunedirektøren understreker at det allerede i denne innledende fasen av planarbeidet må avklares på en tydelig måte med eierne av disse arealene om dette er løsninger som aksepteres og kan gjennomføres. Det er positivt at tilgrensende veiarealer er inkludert i planområdet slik at man spesielt kan vurdere sammenhengen med gågaten, og prioritet for myke trafikanter på en hensiktsmessig måte.

Utadrettede funksjoner – første etasje
Kommunedirektøren understreker viktigheten av en reelt utadrettet og aktiv første etasje, der utforming av fasade, åpninger og samspill med gaterommet må ha et særlig fokus. Graden av utadrettet virksomhet må vurderes nøye, særlig sett i lys av erfaringer med å fylle næringsarealer lenger opp i gågata. Planområdet ligger svært sentralt i sentrum, omgitt av kulturinstitusjoner, offentlige rom og etablerte møteplasser. Tiltaket har potensial til å styrke byliv, deltakelse i kulturlivet og sosial bærekraft, men dette forutsetter at planarbeidet også vektlegger kulturfaglige kvaliteter i utforming av både bygg og uteområder.

Arkitektonisk tilpasning, estetikk og bokvalitet
Det understrekes at de skissene som er vist av ny bebyggelse i planinitiativet er utarbeidet i en tidlig fase, og at disse kan bli endret underveis i planprosessen.

Prosjektet vektlegger tilpasning til de omkringliggende bygningene, både i høyder og arkitektonisk utforming. Sør for planområdet ligger Posthusgaarden, og på nordsiden gamle Norges Bank og rådhuset. Det foreslåtte bygningsvolumet trappes ned mot nabo-bebyggelsene for å sikre en skånsom overgang i skalering. Femte etasje er tilbaketrukket for

å redusere det visuelle inntrykket av bygningens høyde fra bakkeplan. Foreslått bygningsvolum og høyder er etter kommunedirektørens oppfatning akseptabelt.

I dag er den viktigste bygningsfasaden mot Lykkebergparken hovedfasaden til rådhuset. Både gamle Norges Bank og Lykkebergvillaen er viktige som kulturminner i seg selv, men det er rådhusets søndre fasade som dominerer plassrommet. Ny bebyggelse på vestsiden av Nygaardsgata vil fullføre kvartalet, og dette vurderes som positivt. Det stilles imidlertid spørsmål ved om det er riktig å aksentuere gatehjørnet Vibes gate – Nygaardsgata med forslått løsning med flatt tak. Det bør vurderes å heller følge takformen på eksisterende bebyggelse i kvartalet. Denne takformen underordner seg i større grad de stedlige forhold og forholder seg også til bankbygget på en god måte.

Løsningen med arkade mot fortau vil gi dårligere lysforhold til bakenforliggende arealer, som mot Nygaardsgata vil ligge østvendt og i skygge store deler av dagen. Kommunedirektøren er skeptisk til om en arkade her vil fungere etter intensjonen, både med tanke på bredde, lysforhold og programmering. Arkaden kan oppleves skyggefull, og det er usikkert om det er realistisk å aktivere den over tid. Det bør vurderes et alternativ der bygget trekkes helt ut i første etasje, for å styrke kontakten mellom bygning og byrom og gi bedre betingelser for aktive fasader. Etter innspill fra kommunens arkitektgruppe er det nå tatt inn en alternativ løsning i planinitiativet (figur 11) der deler av fasaden er trukket ut. Det bør arbeides videre med dette.

Når det gjelder boligene bør det vurderes balkonger mot Nygaardsgata. For denne typen boligprogram kan små private uteplasser representere en viktig kvalitet for beboerne, særlig i en situasjon der bakgården har begrensede kvaliteter som i dette tilfellet. Kommuneplanen åpner for at balkonger for sikring av uteareal til boliger kan tillates utkraget 1,5 m fra veggliv fra og med 3. etasje. Med tanke på begrensede kvaliteter på boliger mot bakgården når det gjelder lys og utsyn, bør det også vurderes gjennomgående leiligheter for å styrke bokvaliteten.

Kommunedirektøren anbefaler å styrke bokvalitetene generelt for eksempel gjennom flere fellesarealer i de øvre etasjene, og gjennomgående leiligheter fordi kvalitetene mot bakgården er begrenset når det gjelder lys, utsyn og opphold.

Uteoppholdsarealer

Planinitiativet legger opp til at krav til felles uteoppholdsarealer i hovedsak løses på takterrasser. Kommunedirektøren er skeptisk til om bakgårdsarealene mot Kirkebrygga 2-4 vil få tilstrekkelige kvaliteter som gjør dem egnet som uteoppholdsarealer da blant annet lys- og solforholdene antas å bli dårlige her.

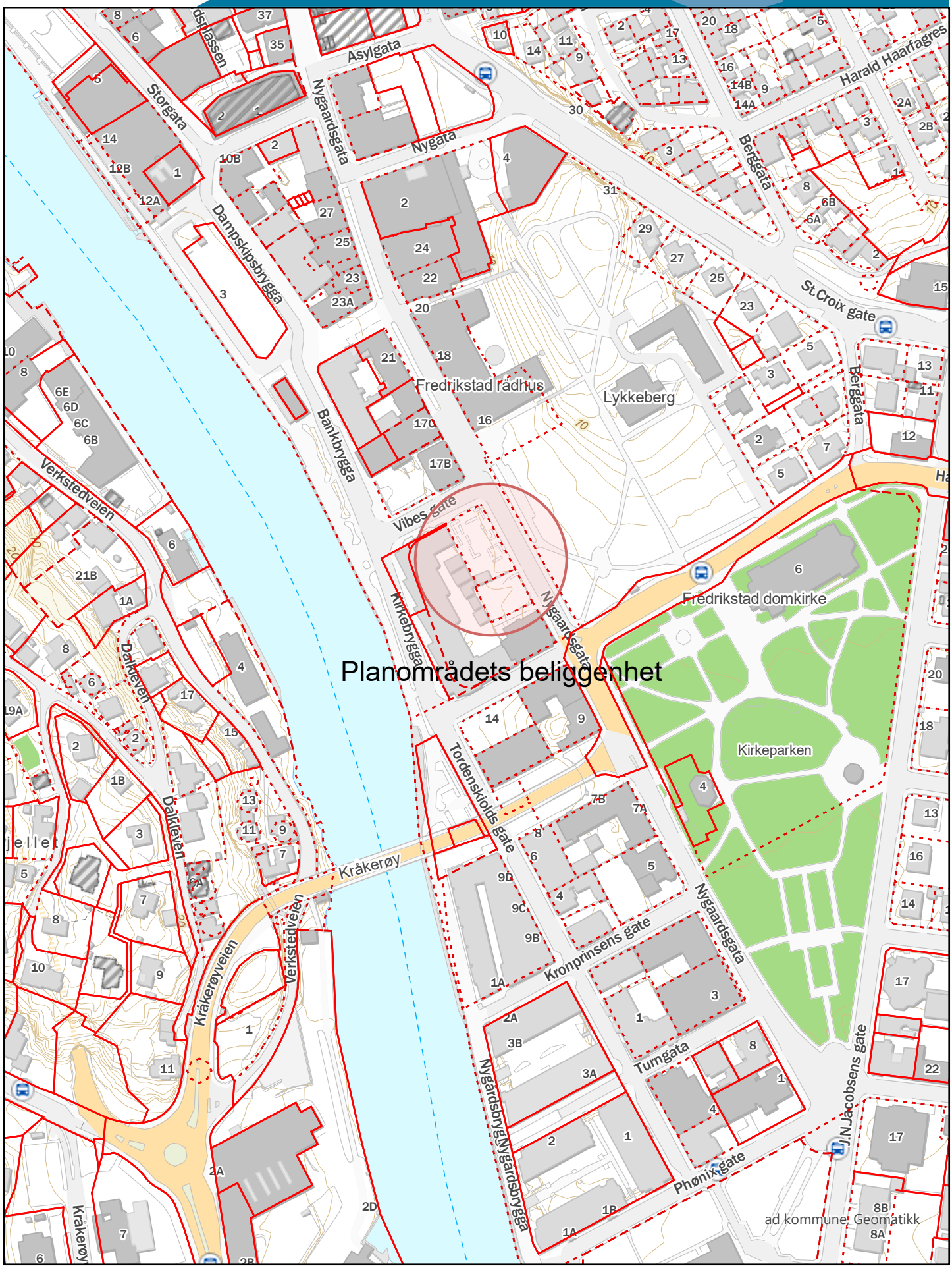
Takterrasser er ikke tilstrekkelig for å oppfylle kommuneplanens krav til offentlige uteoppholdsarealer. En bakgård/et indre gårdsrom kan heller ikke regnes som offentlig tilgjengelig. Kommuneplanens arealdel slår fast at offentlige uteoppholdsarealer skal utformes for opphold og aktivitet for alle. Kommunen kan samtykke til at offentlig uteoppholdsareal løses i eksisterende eller planlagte offentlige parker, gatetun eller plasser. Dette kan gjennomføres som et avtalefestet bidrag til oppgradering og/eller utbedring av eksisterende eller planlagt offentlig park, gatetun eller plass. Planinitiativet viser i denne sammenheng blant annet til Lykkebergparken og lekeplassen i Domkirkeparken. Sistnevnte er en av kommunens mest populære lekeplasser og derfor preget av mye slitasje. For å løse utfordringene med å oppfylle kravene til uteoppholdsarealer mener kommunedirektøren at det bør det vurderes en utbyggingsavtale med oppgradering eller investering i Domkirkeparken.

Kommunedirektøren understreker at uteoppholdsarealene må tilfredsstille kommuneplanens krav til størrelse, kvalitet og tilgjengelighet.

Alternative løsninger
Gjeldende reguleringsplan videreføres. Planinitiativet stoppes, jf. plan- og bygningslovens § 12-8, 2. ledd.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler oppstart av planarbeidet med de forutsetningene og føringene som følger av forslag til innstilling.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 100 Meter

Målestokk 1:2 500

Dato 19.05.2026

Planinitiativ for Nygaardsgata 15–17

Arbeidstittel planarbeid (adresse/stedsnavn): Nygaardsgata 15–17
Plantype: [ ] Områdereguleringsplan [X] Detaljreguleringsplan [ ] Forenklet planendring. Gjeldende plan(er):
Eiendom (gnr./bnr.): Gnr. 300 / bnr. 867 og gnr. 300 / bnr. 869
Plankonsulent og org.nr.: Mad arkitekter AS, org.nr.: 916 087 578
Adresse: Nygaardsgata 15 og 17, 1606 Fredrikstad
E-post: imp@mad.no
Tlf: +47 454 64 618
Forslagsstiller og org.nr.: Infraheim Eldre AS, org.nr.: 836063902
Fakturaadresse: Parkveien 53 B, 0256 Oslo

A. Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å endre arealformålet i deler av gjeldende reguleringsplan "Kirkebrygga" med PlanID 318. Arealformålet foreslås endret fra parkeringshus, forretning og kontor, til sentrumsformål. I tillegg vil det være aktuelt å regulere samferdselsarealer som fortau og gatetun, samt uteoppholdsarealer for bolig. Ved omregulering til sentrumsformål vil det tilrettelegges for etablering av sentrumsnære boliger, omsorgsboliger eller boliger for eldre. Sentrumsformål åpner opp for en miks av forretning, kontor, bolig og tjenesteyting. Dette bidrar til å styrke sentrum med et mangfoldig boligtilbud tilpasset ulike brukergrupper, og skape et levende, inkluderende og funksjonsblandet sentrumsområde.



Figur 1: Illustrasjon fra skisseprosjektet, utarbeidet av Mad arkitekter. Perspektivet er tatt fra rådhusplassen. Utforming av bebyggelsen er kun ment som en skisse, og bl.a. material- og fargevalg er ikke endelig fastsatt på dette stadiet.

Historiske flyfoto fra 1937 viser at det tidligere har stått en funkisgård i to etasjer på Nygaardsgata 17 (i hjørnet mot rådhuset og gamle Norges Bank), samt en eldre sveitservilla på Nygaardsgata 15 (mot Posthusgaarden). Se også Figur 2 og Figur 3 på neste side. Ellers har eiendommene vært ubebygde siden 2012 og oppleves som et "hull i by-veven". Formålet med planen er derfor å komplettere by-veven og fullføre kvartalsstrukturen.



Figur 2: Historisk flyfoto tatt i 1937 (t.v.) og 2011 (t.h.).



Figur 3: Postkort med fotografi datert 1910, sett på Nygaardsgt. Lykkebergparken til høyre i bildet. Til venstre i bildet er to villaer i sveitserstil, Nygaardsgata 15 (mørk bygning) og 17A (hvit bygning). Nygaardsgata 15 ble revet en gang på 60-tallet, og tomten har vært ubebygd siden. Nygaardsgata 17A ble revet og senere erstattet med en forretningsgård, som i sin tur ble revet igjen en gang etter 2011. Foto: Otto G. Olsen / Fredrikstad museum.

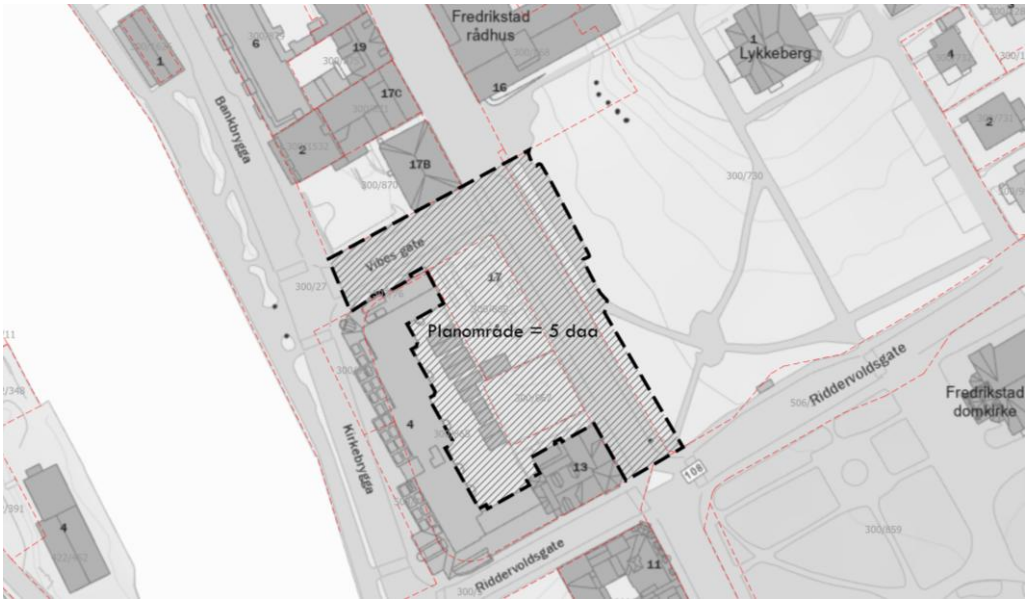
B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger i enden av gågata i Fredrikstad sentrum (se Figur 4), langs Kulturaksen og det som tidligere ble kalt “Kongeveien”. Planområdet befinner seg i en historisk viktig kontekst. Hele nærområdet er oppført i NB! registeret til Riksantikvaren, som omfatter kulturmiljøer av nasjonal interesse. Flere av bygningene i nærområdet er listeført i Kulturminneplanen til Fredrikstad som arkitektur og landskap av nasjonal interesse. I tillegg grenser planområdet til Lykkebergparken, et sentralt byrom, som utgjør én av fem historiske parkanlegg i Fredrikstad.



Figur 4: Planområdets beliggenhet.

Størrelsen på planområdet er ca. 5 daa. Se Figur 5 for forslag til planavgrensning. I planavgrensningen er gårdsrommet til Kirkebrygga 2–4 samt deler av Nygaardsgata og Vibes gate inkludert for å sikre helhetlig utvikling av kvartalet og tilpasninger til omkringliggende offentlig byrom.



Figur 5: Forslag til planavgrensning for reguleringsplanen.

Nygaardsgata 17 består i dag av “Labyrinthagen”, en midlertidig lommepark med flere plantekasser, samt en trafobygning, mens Nygaardsgata 15 brukes til overflateparkering. Begge eiendommene er i dag ubebygde. Mot vest avgrenses eiendommene av parkeringsgarasjen i Kirkebrygga 2–4, som i dag fremstår som en “mur” mot Nygaardsgata 15–17. Gårdsrommet ligger et nivå høyere, på dekket over parkeringsgarasjen. Gårdsrommet benyttes i hovedsak som logistikkareal for sameiet Kirkebrygga 2–4, med funksjoner som boder, renovasjon, samt adkomst til bebyggelsen. Slik gårdsrommet fremstår i dag, er det i liten grad tilrettelagt for opphold og rekreasjon, men det vurderes å ha et stort utviklingspotensial og er derfor inkludert i planområdet.

Til tross for planområdets sentrale beliggenhet, er det i dag relativt begrenset aktivitet i denne delen av sentrum. Resten av kvartalet består i hovedsak av boliger. En utbygging i kvartalet vil primært berøre beboerne i Kirkebrygga 2–4, som i dag har utsikt mot Lykkebergparken fra svalgangen og tilhørende rom. Komplettering av kvartalet vil ha konsekvenser for både utsikt og dagslysforhold for eksisterende beboere, selv ved en utbygging iht. gjeldende regulering. Bygningshøydene medfører imidlertid ingen forverring for dagslys sammenlignet med gjeldende regulering, da makshøyden i gjeldende reguleringskonvolutt legges til grunn for planlagt bebyggelse inn mot gårdsrom. Lokalt vil prosjektet påvirke bylandskapet og opplevelsen av gaterommet sett fra Lykkebergparken og rådhuset. Som en del av planarbeidet skal nær- og fjernvirkningen vurderes.

Utover planområdet vil planen kunne bidra til å øke tilbudet av omsorgsboliger i kommunen, og legge til rette for at eldre kan bo selvstendig lenger. Dette er i tråd med kommunens “Plan for helse- og omsorgsbygg mot 2040”, som viser til at antallet innbyggere over 80 år og eldre i Fredrikstad forventes å dobles innen 2040. Dette er den viktigste drivkraften bak det økende behovet for omsorgsboliger og andre heldøgnstjenester. Når eldre flytter fra større boliger til mindre leiligheter, frigjøres samtidig boliger som er bedre egnet for større husholdninger og barnefamilier som krever mer boareal. På denne måten har prosjektet virkninger for kommunens boligreserve.

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planen legger opp til å komplettere eksisterende, delvis åpent, bykvartal. Det foreslås en bymessig kvartalsbebyggelse med utadrettede funksjoner i førsteetasje og boliger i øvrige etasjer. Skisseprosjektet viser et potensial for å utvikle inntil 45 boenheter i varierende størrelser, fra 38 til 80 m², med tilhørende fellesarealer og støttefunksjoner. I førsteetasje skal det etableres publikumsrettede tilbud, som kafé, treningsstudio eller lignende. Regulering til sentrumsformål åpner for flere ulike underformål. Endelig sammensetning av tillatte underformål og funksjoner i første etasje, evt. hva som ikke tillates, vurderes videre i planarbeidet. Forslag om boliger med utadrettet næring i førsteetasje vil være et naturlig supplement til eksisterende bebyggelse. Variasjon i boligtilbudet bidrar til å skape et inkluderende bomiljø, med beboere i ulike livsfaser. Offentlige og utadrettede aktiviteter i førsteetasje vil bidra til å skape aktivitet og liv i byrommet, samt gi en visuell og funksjonell kontakt mot Lykkebergparken. Prosjektet vil også bidra til å styrke koblingen mellom omkringliggende byrom og gater. Planavgrensningen viser en mulighet til å vurdere en forlengelse av stendekket frem til krysset ved Riddervoldsgate, for å tydeliggjøre sammenhengen i gateforløpet.

Som en del av reguleringsprosessen må ny plassering eller erstatning av eksisterende trafo fra 1939 avklares, og det skal vurderes om ny trafo kan integreres i den nye bygningsmassen.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

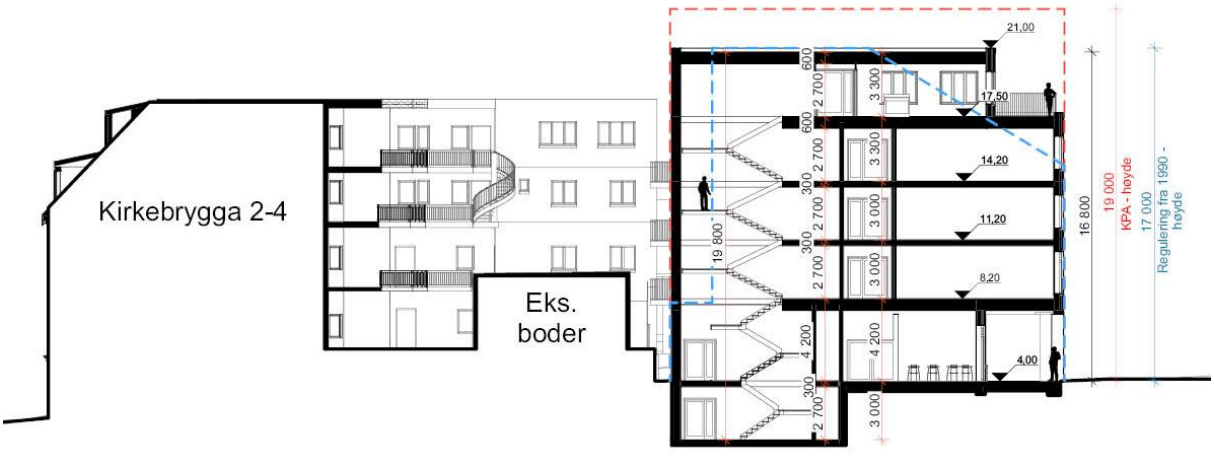
Planlagt tiltak fyller begge eiendommer helt inntil eiendomsgrensen. Bygningens fotavtrykk på bakken utgjør ca. 19,5 x 53,9 meter. Samlet utbyggingsareal inkl. arealer under bakken utgjør ca. 5.300 m² BRA.

Bygningen vil i hovedsak utformes med flatt tak, unntatt for den delen av bygningsmassen inntil Kirkebrygga 2–4 som utformes med skråtak for å samsvare med møne- og gesimshøydene til eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen er også avtrappet ned mot Posthusgaarden av samme hensyn.

Den foreslåtte bebyggelsen forholder seg til gjeldende regulering, med maksimal byggehøyde på 17,0 meter over omkringliggende gjennomsnittlig terreng, tilsvarende gesimshøyde på kote +21,0. I kommuneplanens arealdel tillates byggehøyder inntil 19 meter, dersom det i reguleringsplan stilles krav til utadrettet virksomhet med aktive fasader i førsteetasje.

Et nybygg tilsvarende tillatt byggehøyde i KPA vil overstige rådhusets gesimshøyde. Samtidig vurderes det at rådhuset, som arkitektonisk og institusjonelt symboltungt bygg, bør forbli det høyeste bygget i byrommet. Planen har bevisst ikke utfordret dette, og viser derfor et bygg som er én etasje lavere enn tillatt byggehøyde i KPA.

Prosjektet består av fire etasjer i tillegg til en tilbaketrukket toppetasje, totalt fem etasjer. Det legges opp til takterrasser på deler av takflaten, med utgang fra fjerde og femte etasje. Brutto etasjehøyde i førsteetasje målt fra OKFG (overkant ferdig gulv) er 4,2 meter, i tråd med kommuneplanens arealdel.



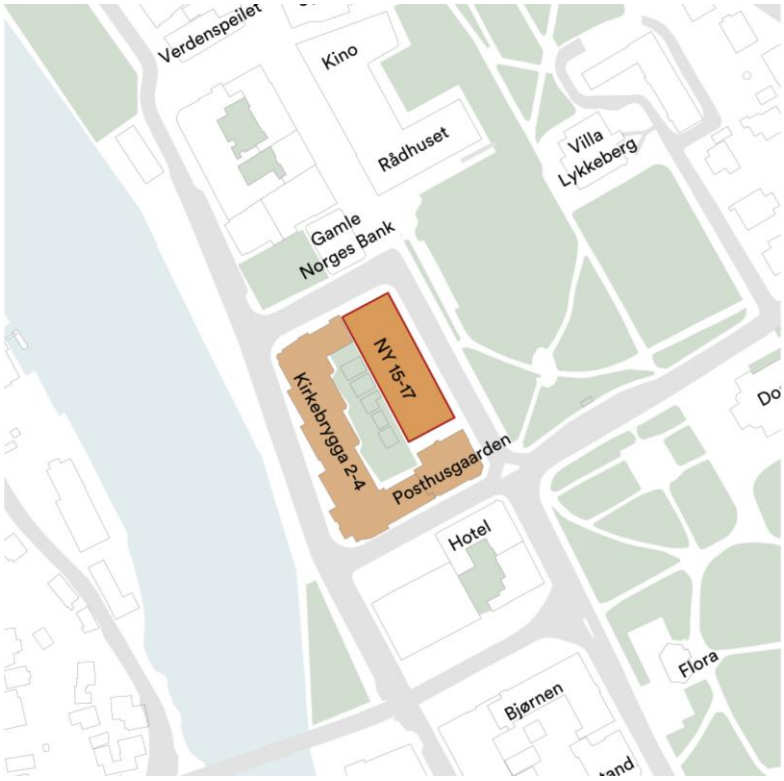
Figur 6: Tverrsnitt, original skala 1:200. Oversikt over brutto etasjehøyder i prosjektet samt gjeldende reguleringshøyder i kvartalet.

E. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Under følger en kort beskrivelse av prosjektet for hvert av temapunktene i planinitiativ-malen.

E.1 Plangrep

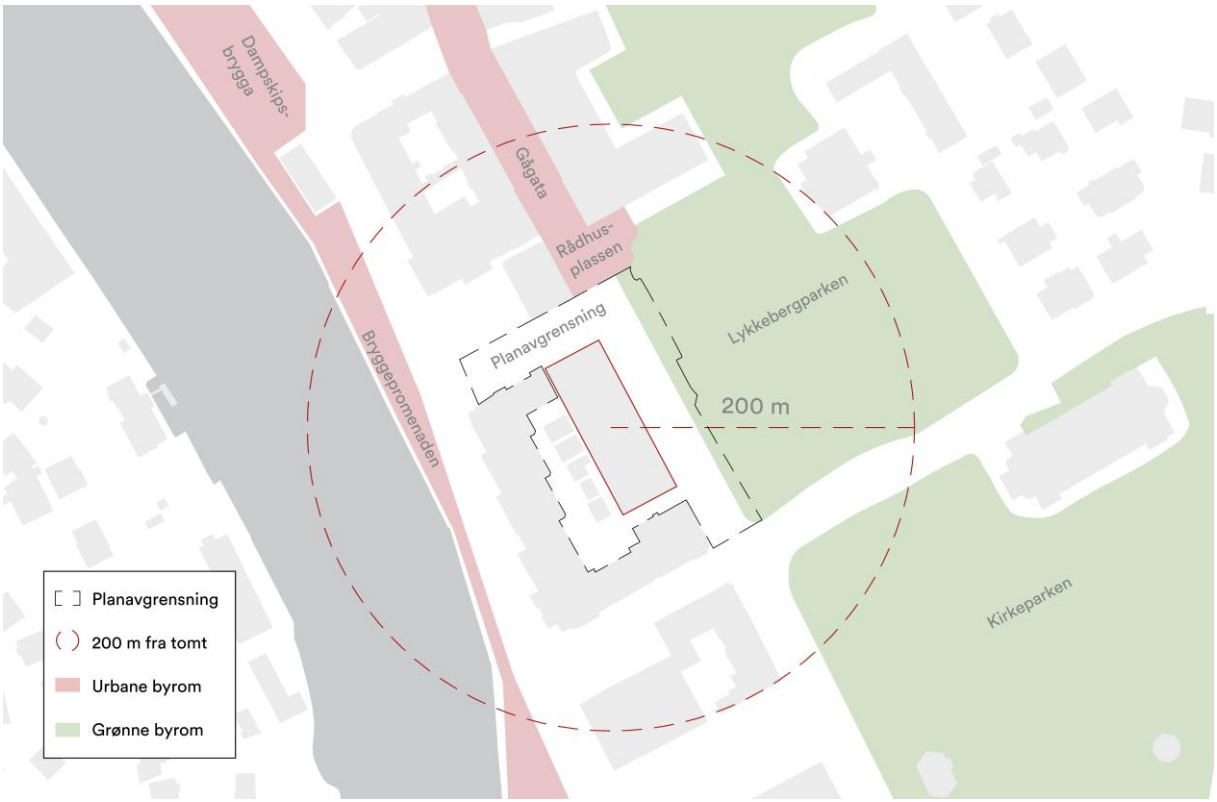
I dag fremstår tomtene som et "hull i by-veven". Ved å tilføre et nytt bygningsvolum tettes "hullet" og kvartalet fullføres slik det har vært tenkt. Det bidrar til å opprettholde byggelinjen mot Nygaardsgata, som historisk har hatt bebyggelse langs dette viktige gateløpet.



Figur 7: Plangrepet har som intensjon å komplettere kvartalet.

E.2 Uterom og uteoppholdsareal

Planområdet ligger i et område som i KPA er avsatt til sentrumsformål. Her stilles det krav om til sammen minimum 15 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav minst 5 m² felles uteareal og 10 m² offentlig tilgjengelig uteareal på terreng. I prosjektet er kravet til felles uteareal tenkt løst gjennom felles takterrasse. Kravet til offentlig tilgjengelig uteareal på terreng er utfordrende å oppfylle innenfor egen eiendom, da det er ønskelig å utnytte tomten maksimalt gitt den sentrale beliggenheten. Dette vil også fullføre kvartalsstrukturen og videreføre byggelinjen langs Nygaardsgata. Kravet til offentlig uteoppholdsareal kan, med kommunens samtykke, løses i eksisterende eller planlagte parker, gatetun eller byrom. KPA § 12.5 tilsier at *«For områder med mer enn 25 boenheter skal det avsettes areal til kvartalslekeplass på minst 0,5 daa, maksimalt 200 meter gangavstand fra bolig»*. Innenfor 200 meter gangavstand ligger både Rådhusplassen og Lykkebergparken. Det er ikke rom for å opprette ny kvartalslekeplass i umiddelbar nærhet, men prosjektet kan bidra til opprustning av eksisterende parker eller offentlig byrom innenfor gangavstand til tomten. Dette kan sikres gjennom å inngå en utbyggingsavtale om oppgradering eller investering i gateløpet mot gågata og Rådhusplassen.



Figur 8: Situasjonskart som viser urbane og grønne byrom i 200 m radius fra tomten.

Kirkebrygga 2–4 har i dag et smalt gårdsrom med begrensede funksjonelle kvaliteter og et uforløst potensial. Som en del av planarbeidet skal det vurderes hvordan prosjektet kan utformes mot gårdsrommet for å styrke arealets bruksverdi og kvalitet som felles uteareal for beboerne. Det skal blant annet vurderes om eksisterende boder og renovasjon kan omplasseres et annet sted i kvartalet, samt sikre eventuelt skjermingstiltak for boliger som vil være utsatt for direkte innsyn fra gårdsrom. I planarbeidet skal det undersøkes muligheter for en felles renovasjonsløsning for hele kvartalet.

Arkaden er et arkitektonisk virkemiddel som er brukt enkelte steder i Fredrikstad sentrum. Førsteetasjen i prosjektet er derfor foreslått utformet med en arkade som danner et skjermet, halvprivat rom, som bidrar til å skape en overgangssone mellom gaterom og interiør. Arealet kan benyttes av kaféen eller restauranten for å servere sommergjestene, og fungerer også som et godt sted å søke ly for vær og vind i påvente av noe/noen. Det vil bli et fint sted å betrakte Lykkebergvillaen og rådhuset.

E.3 Grønnstruktur

Nordøst for planområdet ligger Lykkebergparken og videre Kirkeparken, som utgjør to av Fredrikstads fem historiske parker. Disse legger til rette for både aktivitet og rekreasjon. I Lykkebergparken avholdes det blant annet treningstimer, og i Kirkeparken finnes lekeplass, paviljong, benker og flere sittemuligheter. Lykkebergparken og Kirkeparken var tidligere en privateid hage tilknyttet Lykkebergvillaen, men som nå er åpnet opp for allmennheten.

Fra Lykkebergparken og Kirkeparken strekker det seg en sammenhengende grønnstruktur som binder sammen de fem historiske parkene i Fredrikstad. Sør for Kirkeparken ligger Biblioteksparken, som videre er koblet til Cicignonparken gjennom en sammenhengende grøntstruktur langs bryggepromenaden. Forbindelsen fortsetter derfra videre til Jernbaneparken, og utgjør samlet et helhetlig grøntdrag gjennom sentrale deler av byen.

E.4 Funksjoner

Det planlegges for inntil 45 boenheter, inkl. tilhørende fellesarealer, støttefunksjoner samt tekniske arealer. I førsteetasje skal det etableres publikumsrettede tilbud, som restaurant, kafé, treningsstudio eller tilsvarende.

E.5 Arkitektur og estetiske forhold

Området er underlagt hensynsone Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (tidl. NB!-registeret) "Kirkeparken, Lykkebergparken og Biblioteksparken", jf. Kommunedelplan for kulturminner Fredrikstad kommune 2023-2035. Flere av bygningene i nærområdet er listeført i Kulturminneplanen for Fredrikstad, deriblant Lykkebergvillaen, Fredrikstad rådhus, Domkirken, Norges Bank, Speilet og Blå Grotte. Dette stiller strenge krav til god stedstilpasning, noe det er lagt stor vekt på i utarbeidelsen av skisseprosjektet. Det er viktig å presisere at illustrasjonene representerer et tidlig utkast, som vil belyses videre i planforslaget. Arkitektgruppen anses som en viktig sparringspartner, og deres innspill tas med til videre vurdering.



Figur 9: Matrise som viser utvalg av eksisterende karakteristiske bygninger i nærområdet. Over, fra venstre: Lykkebergvillaen, Domkirken og Fredrikstad rådhus. Under, fra venstre: Kirkebrygga 2-4, Posthusgaarden, Norges Bank og Berggraf-gården.

Prosjektet vektlegger tilpasning til de omkringliggende bygningene, både i høyder og arkitektonisk utforming. På tomtens sørside er Posthusgaarden og på nordsiden er gamle Norges Bank. Det foreslåtte bygningsvolumet i Nygaardsgata 15 og 17, trappes ned mot nabobebyggelsene for å sikre en skånsom overgang i skalering. Femte etasje er tilbaketrukket for å redusere det visuelle inntrykket av bygningens høyde fra bakkeplan.

Bygningsvolumet er inndelt i tre deler ut mot Nygaardsgata, i tillegg til volumet som knytter seg på Kirkebrygga 2-4 mot Vibes gate. Grepet med differensiert fargebruk og/eller materialbruk, er gjort for å bryte opp fasaden, for at den ikke skal oppleves monoton og lang. Materialer og farger velges med mål om best mulig tilpasning til det eksisterende kvartalet og resten av byrommet. Hvit fasade er bevisst unngått i nybygget, for å underordne seg rådhuset.

Bygningen er utformet med flatt tak, for å opprettholde variasjonen i takform som finnes langs Nygaardsgata. Formspråket kommuniserer med andre viktige bygninger i gateløpet som deriblant Bjørnen-gården og Berggraf-gården, tegnet av Arthur Brynhildsen på 30-tallet. Disse bygårdene har tilsvarende vertikal komposisjon med utadrettet førsteetasje mot Nygaardsgata og boliger i øvrige etasjer, samt én tilbaketrukket toppetasje. Disse bygningene har også inntil 5 etasjer.

I overgangen mot Kirkebrygga 2-4 foreslås en videreføring av takvinkelen til Kirkebrygga 2–4. Hjørnebygget mot Norges Bank får en litt annen utforming enn resten av nybygget, med buede vinduer, for å tilpasse seg bankbygget. Posthusgaarden fremstår som en tydelig markør av kvartalets sørøstlige hjørne, med blant annet et tårn. Det gjør det interessant å utforske en markering av hjørnet mot gamle Norges Bank for å videreføre dette prinsippet. Hvorvidt hjørnet av nybygget skal markeres kan dog diskuteres videre.

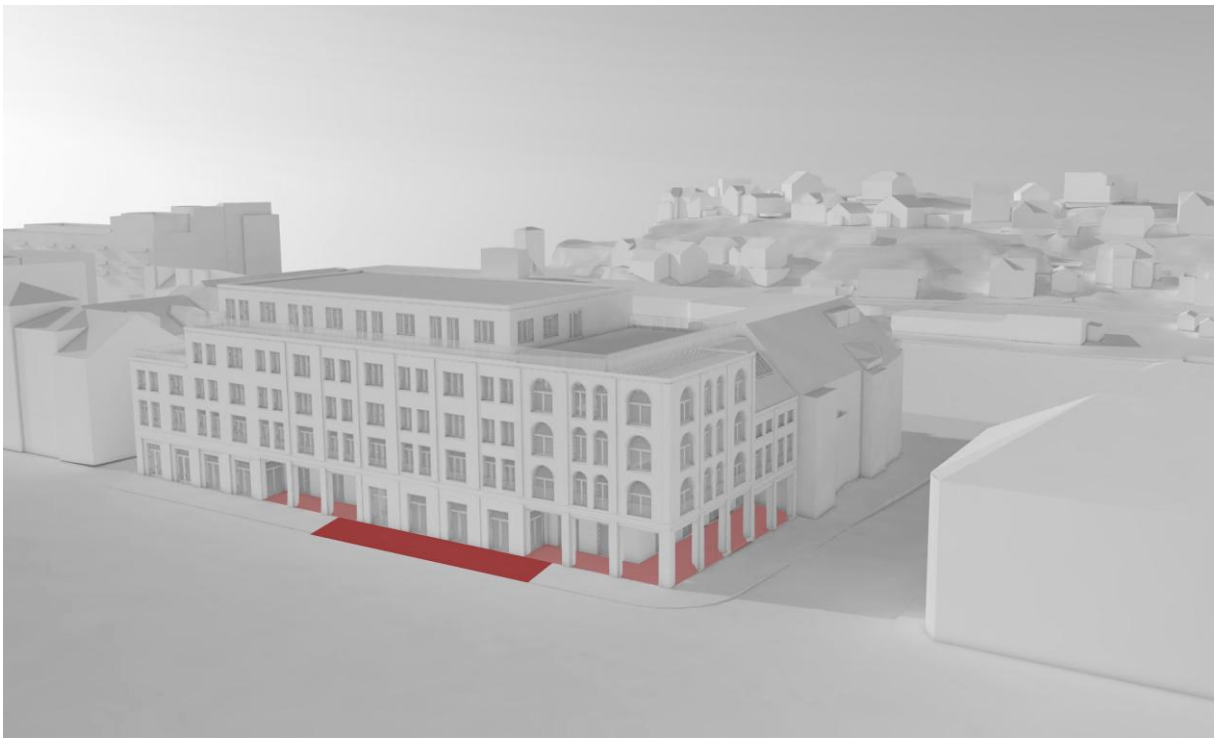
Vindusformater og -omramning er utformet med utgangspunkt i formatene som finnes på Posthusgaarden og bankbygningen. Posthusgaardens andre etasje har en mer detaljert utforming. Det er et klassisk prinsipp som ønskes videreført i nybygget, for å skape variasjon i fasaden.

Det er ikke ønskelig med utkragede balkonger over offentlige arealer. Dersom det skal etableres private balkonger mot Nygaardsgata eller Vibes gate, kan fransk balkong eller inntrukne balkonger vurderes.



Figur 10: Fasadeoppriss av Posthusgaarden, Nygaardsgata 15 og 17, samt gamle Norges Bank. Utforming av nybygget er kun ment som en skisse, og bl.a. material- og fargevalg er ikke endelig fastsatt på dette stadiet.

Arkitektgruppen har gitt innspill om at de ønsker å se fasadelivet trukket ut i førsteetasje, begrunnet i at arkader vil gi dårligere lysforhold for bakenforliggende arealer. For å imøtekomme arkitekturgruppens innspill har vi laget en alternativstudie der arkaden er redusert og deler av fasadelivet er trukket ut, mot Lykkebergparken. Videre har arkitektgruppen gitt innspill til å se på muligheten for å endre trafikksituasjonen i Nygaardsgata og/eller Vibes gate, for å vurdere om det kan bli et gaterom der fotgjengere er prioritert. Når fasaden trekkes ut til eiendomsgrensen, kan kantsonene bli aktuelle å møblere på fortauet – i tillegg til under arkaden på egen tomt. Fordi prosjektet ligger i forlengelse av gågaten er det ønskelig å ta stilling til mulighetene for møblering på gateplan i reguleringsprosessen.



Figur 11: Alternativ utforming av førsteetasjen, der deler av fasadelivet trekkes helt ut til eiendomsgrensen. Arkader beholdes i hjørnet mot gamle Norges Bank og ved inngangssituasjon mot Nygaardsgata. Kantsonene kan møbleres enten under arkadene på egen tomt eller på fortauet dersom fasaden trekkes ut til eiendomsgrensen.

E.6 Siktlinjer

Flere gateløp vurderes å være viktige siktlinjer som er viktig å opprettholde og undersøkes videre som nærvirkninger i planarbeidet. Blant disse er siktlinjen gjennom Vibes gate, både sett fra Lykkebergvillaen ned mot elva, og sett fra bryggepromenaden opp til villaen. Se også Figur 12 og Figur 13. For Nygaardsgata vil byggelinjen videreføres, noe som er avgjørende for å opprettholde siktlinjen langs gata. Disse siktlinjene og evt. andre siktlinjer vil bli vurdert nærmere som en del av planarbeidet.

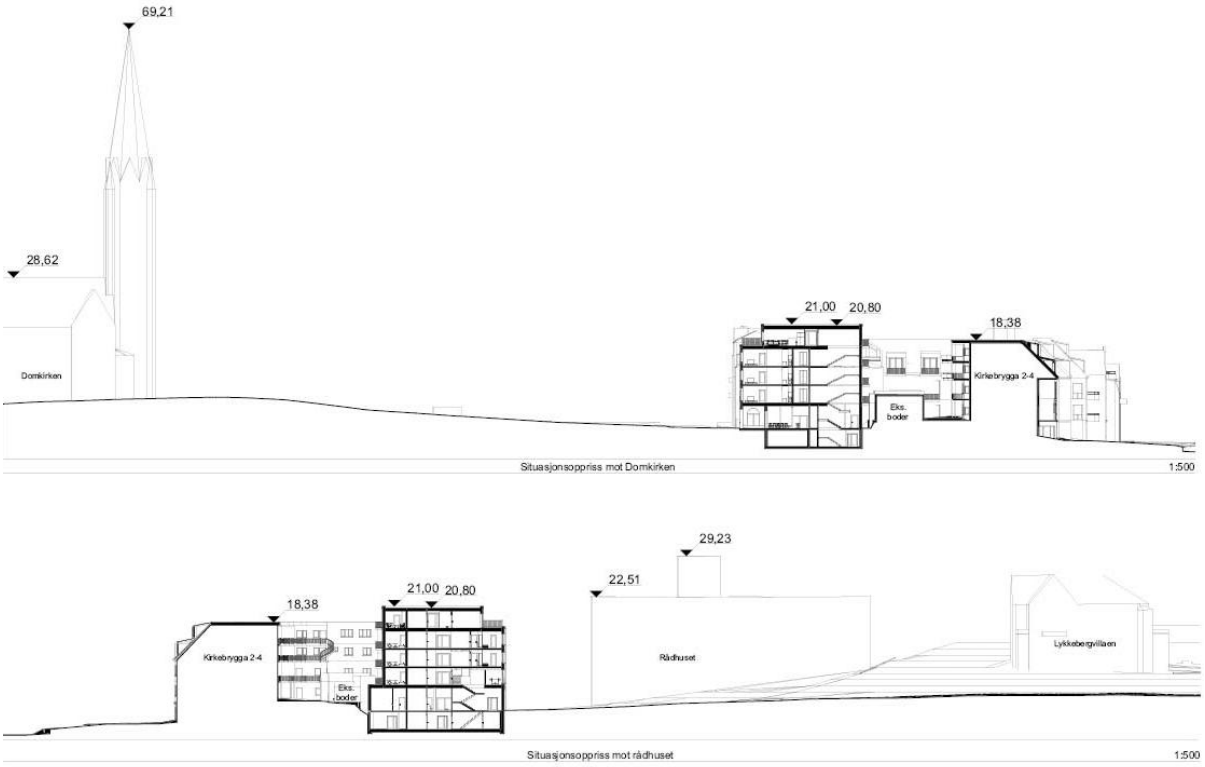


Figur 12: Siktlinje fra Vibes gate mot Lykkebergvillaen. Utforming av bebyggelsen er kun ment som en skisse, og bl.a. material- og fargevalg er ikke endelig fastsatt på dette stadiet.



Figur 13: Siktlinje fra Lykkebergparken mot Nygaardsgata 15 og 17. Utforming av bebyggelsen er kun ment som en skisse, og bl.a. material- og fargevalg er ikke endelig fastsatt på dette stadiet.

I byrommet er to tårn som markerer seg som viktige landemerker: domkirkespiret og rådhustårnet. Disse kan ses fra flere standpunkter i Fredrikstad, blant annet fra Kråkerøysiden. Det er viktig at ny bebyggelse ikke konkurrerer med disse i høyde, slik at tårnene fortsatt kan tre tydelig fram i bybildet slik de gjør i dag. Se Figur 14.



Figur 14: Situasjonssnitt mot Domkirken (topp) og situasjonssnitt mot rådhuset og Lykkebergvillaen (bunn).

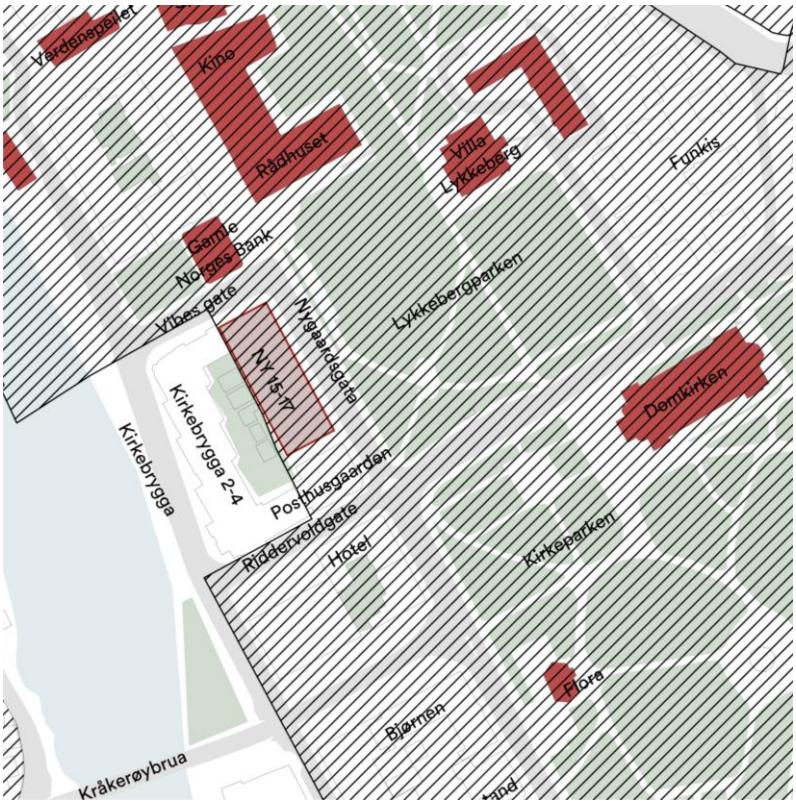
E.7 Landskapstilpasning

Det er store nivåforskjeller i byrommet rundt og gjennom planområdet. Landskapet heller fra den nordlige delen av Lykkebergparken, der øverste punkt ligger på omkring k+18,9, og ned mot elva. Lykkebergvillaen er på omkring k+11,4. Selve planområdet faller fra omkring k+4,0 i Nygaardsgata ned til k+1,7 i Kirkebygga.

Nybygget er tilpasset omkringliggende landskap ved at førsteetasjen ligger på nivå med Nygaardsgata. Byggets arkade trapper seg ned langs Vibes gate, for å tilpasses nivåforskjellen i gata.

E.8 Kulturminner

Veggene i byrommet består av gamle Norges Bank, Fredrikstad rådhus, Lykkebergvillaen, Domkirken og Posthusgaarden. Disse representerer et mangfold av ulike stilarter og epoker. Fordi området er underlagt hensynssone Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (tidl. NB!-registeret), har forslagsstiller kontaktet Østfold Fylkeskommune v/ seksjon for kulturarv for å komme i dialog så tidlig som mulig i reguleringsprosessen. Forslagsstiller hadde dialogmøte med seksjon for kulturarv 03.03.2026. Hensyn til kulturmiljø skal vurderes og beskrives i planforslaget.



Figur 15: Skravuren viser hensynssone Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Bygningene markert i rødt er listeført som arkitektur av nasjonal interesse i Kulturminneplanen for Fredrikstad.

E.9 Naturverdier

Eiendommene er i dag ubebygd, og det er ikke registrert naturtyper av høy verdi (rødlistede arter, eller arter av nasjonal interesse). Ifølge Artsdatabanken er det registrert flere fremmedarter, hovedsakelig karplanter i planområdet. Videre ligger planområdet i nærheten av registrerte rødlistede fuglearter, bl.a. gråspurv, fiskemåke og tyrkerdue. Det finnes tre relativt unge løvtrær på eiendommene, og disse forutsettes fjernet ved gjennomføring av reguleringsplanen.

E.10 Rekreasjonsverdier

Både gårdsrommet og framtidige takterrasser vil by på gode rekreasjonsmuligheter innenfor planområdet. Samtidig har planområdet en sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til gågata og et variert tilbud av urbane aktiviteter. Lykkebergparken og Kirkeparken ligger rett ved planområdet, og gir mulighet til rekreasjon i store, grønne omgivelser. Planområdet ligger samtidig kun 50 meter fra bryggepromenaden, som er et viktig blågrønt rekreasjonsområde langs Vesterelva. Bryggepromenaden knytter seg på Glommastien, som er en 35-km lang gang- og sykkelvei langs Nedre Glomma. Den går på begge sider av elva og forbinder Fredrikstad og Sarpsborg. Labyrinthagen fungerer som en midlertidig lommepark i dag.

E.11 Atkomst

Rommene i første etasje henvender seg primært ut mot Nygaardsgata. Inngangssituasjonen for kaféen og for beboerne er også fra Nygaardsgata, enten gjennom arkaden og et vindfang, eller via en trappeoppgang direkte fra gaten. I tillegg legges det opp til en sekundærinngang fra Vibes gate. Denne inngangssituasjonen er mer skjermet, og kan fungere godt for varemottak, personalinngang, og de beboerne som ønsker en mer privat adkomst.

E.12 Snarveger

Snarveger vurderes ikke som et relevant tema. Planforslaget kompletterer et lukket kvartal og gatene rundt ivaretar viktige gangforbindelser.

E.13 Forhold til viktige målpunkt - tilgjengelighet og barrierer

Tilgjengelighet er spesielt viktig i dette bygget, ettersom det foreligger et ønske om å bygge universelt utformede boliger. Ellers har prosjektet en sentral beliggenhet i Fredrikstad sentrum, med kort avstand til alle viktige målpunkt.

E.14 Beregninger for parkeringsbehov og forslag til parkeringsløsning

Parkeringskrav i KPA legges til grunn for beregning av behovet for bilparkering i prosjektet. For vanlige boliger er det ingen minstekrav for bilparkering i byområdet, men for omsorgsboliger er det krav om min. 0,2 p-plasser pr. boenhet. Ved etablering av omsorgsboliger med inntil 45 boenheter, kan det utløses krav om min. 9 ordinære p-plasser samt 1 HC-plass, til sammen 10 p-plasser for bil. Samtidig ligger planområdet sentralt, med flere parkeringsmuligheter i nærområdet. Det er ønskelig å undersøke muligheten for å inngå avtale om sambruk av p-plassene under Kirkebrygga 2–4. Det er i dag offentlig regulert gateparkering i Nygaardsgata, med én HC-plass nærmest rådhuset. Planen forutsetter at den offentlige gateparkeringen videreføres, som ivaretar mulighet for korttidsparkering for beboere og besøkende i området. Dessuten finnes det betydelig parkeringskapasitet i nærområdet, blant annet i parkeringsanlegget i Apenesfjellet, som ligger ca. 350 meter nord for planområdet.

E.15 Overvannshåndtering, vannspeil, avløpsløsninger

Vibes gate har et naturlig fall ned mot Vesterelva. Langs Nygaardsgata foreslås en forlengelse av overflatene i gågata. På hver side i gågata finnes rennesteiner som håndterer overvannet, og som kan vurderes videreført. Det kan vurderes å integrere løsning for overvannshåndtering på takterrassen og i gårdsrom.

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

Planområdet ligger i et urbant og bebygd område, og virkninger for landskap og omgivelser må derfor primært vurderes ut fra tilpasning til det eksisterende bymiljøet. Dette innebærer blant annet at gulvnivået i byggets første etasje må tilpasses omkringliggende terreng og kvartalsstruktur, og at byggehøydene avstemmes mot nærliggende bebyggelse, særlig med hensyn til gesimshøyder. I det videre arbeidet vil det også være viktig å vurdere tilpasninger og fjernvirkningen fra omkringliggende byrom og parklandskap, inkl. Lykkebergvillaen. Andre overordnete landskapstrekk som også har stor betydning for stedskarakteren, er elveløpet Vesterelva, samt høydedragene Bjølstadfjellet på Kråkerøy og Apenesfjellet i nord.

Tiltakets virkning på omgivelsene er ellers beskrevet under punkt B, og siktlinjer og landskapstilpasning er beskrevet under henholdsvis punkt E.6 og E.7.

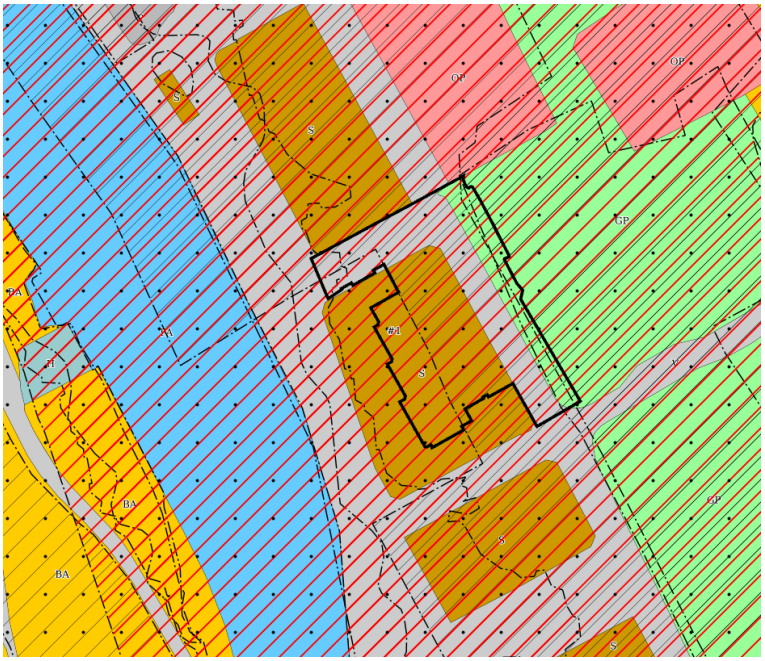
G. Forholdet til kommuneplanen, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

G.1 Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (KPA)

Planstatus

Gjeldende KPA ble vedtatt 15.06.2023. Planområdet er i gjeldende KPA primært avsatt til sentrumsformål, og planlagt arealbruk vil være i tråd med KPA, jf. *Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer*, s. 47:

"Det vil være mulig å etablere omsorgsboliger innenfor områder avsatt til nye boligområder, og å etablere både institusjoner og omsorgsboliger innenfor formålene sentrumsformål, samt bebyggelse og anlegg."



Figur 16: Utklipp av kommuneplanens arealdel med forslag til planavgrensning i svart, heltrukken linje. Arealformålene i KPA som ligger innenfor planavgrensningen består av sentrumsformål, samferdselsareal og park. Kilde: Geodata AS og Fredrikstad kommune.

Planområdet berører videre ett bestemmelsesområde og tre hensynssoner i KPA:

- Bestemmelsesområde #1 – Sentrumsområde
- Hensynssone H310 – Ras- og skredfare
- Hensynssone H320 – Stormflo
- Hensynssone H570 – Kulturmiljø (NB!-registeret)

For bestemmelsesområde #1 – Sentrumsområde, angis hvilke bestemmelser som gjelder spesielt for området. Disse kommer frem av *Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer*, s. 112.

Planområdet berører hensynsone for stormflo ved Vibes gate, men store deler av planområdet ligger hovedsakelig utenfor denne hensynssonen. Området ligger tett på Vesterelva og nedenforliggende områder vil derfor være utsatt for stormflo, samtidig som muligheten for å sikre trygg vannvei vil være god.

Fordi området ligger innenfor hensynssone ras- og skredfare, er det gjort en overordnet geoteknisk vurdering av områdestabiliteten v/Løvlien Georåd. Områdestabiliteten skal vurderes i det videre arbeidet.

Bestemmelse 2.3 tilsier at planområdet må omfatte hele kvartalet når arealer med sentrumsformål skal reguleres. I dialog med kommunen ble det vurdert som lite hensiktsmessig å ta med hele kvartalet i planavgrensningen, fordi Kirkebrygga 2-4 allerede er ferdig utviklet og at Posthusgaarden uansett skal videreføres.

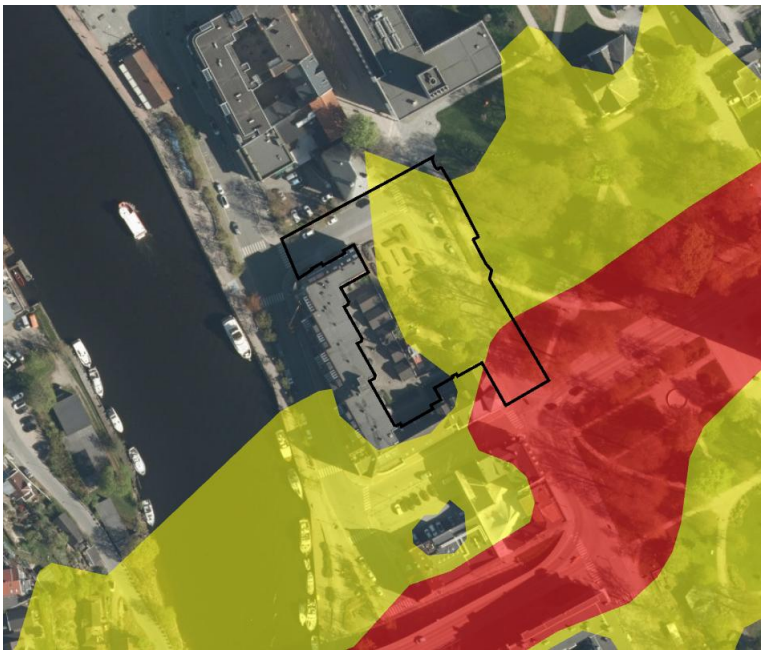
Bestemmelse 7.1 angir generelle føringer for utbyggingen, bl.a. at illustrasjoner må vise hvordan planlagt bebyggelse forholder seg til omgivelsene, samt at eksisterende stedskarakter og bebyggelsesstruktur skal ivaretas. Videre fastsettes det at maks. 15% av boligene kan være ensidige mot nord eller nordøst. På bakgrunn av tomtens beskaffenhet, planlagt bruk, samt krav til rømning og sikkerhet, vil det være vanskelig å unngå at enkelte boliger i prosjektet får ensidig orientering mot nordøst. Boliger med orientering mot nordøst vurderes videre mht. dagslys og utsyn mot Lykkebergparken og Lykkebergvillaen.

I tråd med bestemmelse 10.1 om byggegrenser vil fasadelivet plasseres helt inntil fortauet i kvartalet. Intensjon om å sikre aktive fasader iht. bestemmelse 11.2 vil også bli ivaretatt.

Kommuneplanens bestemmelse 15.1 tilsier at gater angitt som “hovedsykkelruter” gir krav om separering av syklende fra andre trafikantgrupper ved regulering eller oppgradering av området. Hovedsykkelruten går langs Kirkebrygga og Bankbrygga og ligger primært utenfor planområdet, men planen ønsker å ivareta hensyn til syklende gjennom tilrettelegging for blandet trafikk i Nygaardsgata, kombinert med reduksjon av biltrafikken i området.

I tråd med bestemmelse 15.2 skal det utarbeides en mobilitetsplan, som viser løsninger for bl.a. gående, syklende, kollektivreisende, biltrafikk og varetransport. Fredrikstad kommune har en nylig vedtatt gatebruksplan, hvor det er vurdert ulike alternativer som kan påvirke kjøremønster og trafikk rundt planområdet.

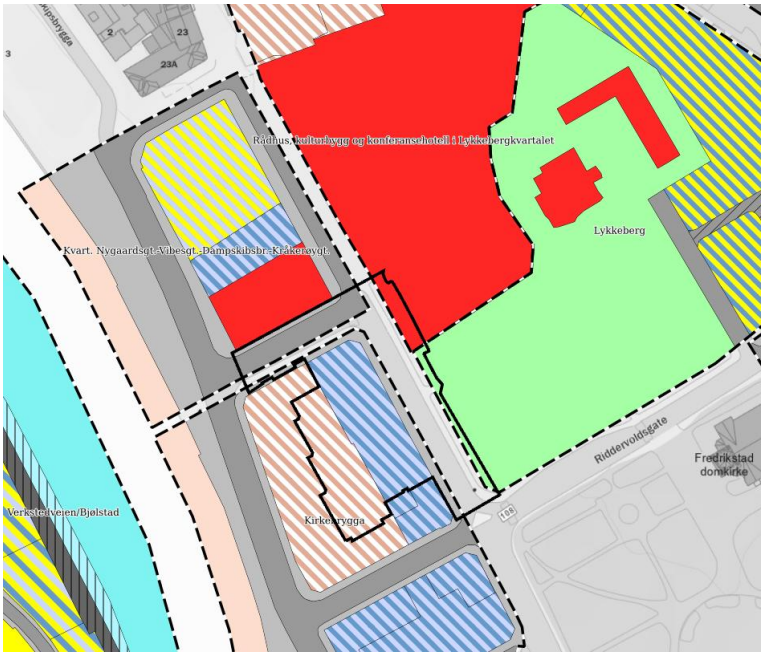
Planområdet ligger delvis innenfor rød og gul støysone, og bestemmelser 24.2-24.6 vil være aktuelle. Deler av Vibes gate og eksisterende gårdsrom ligger utenfor gul og rød støysone.



Figur 17: Oversikt over støysoner innenfor planens avgrensning. Kilde: Geodata AS & Statens vegvesen.

G.2 Gjeldende reguleringsplaner

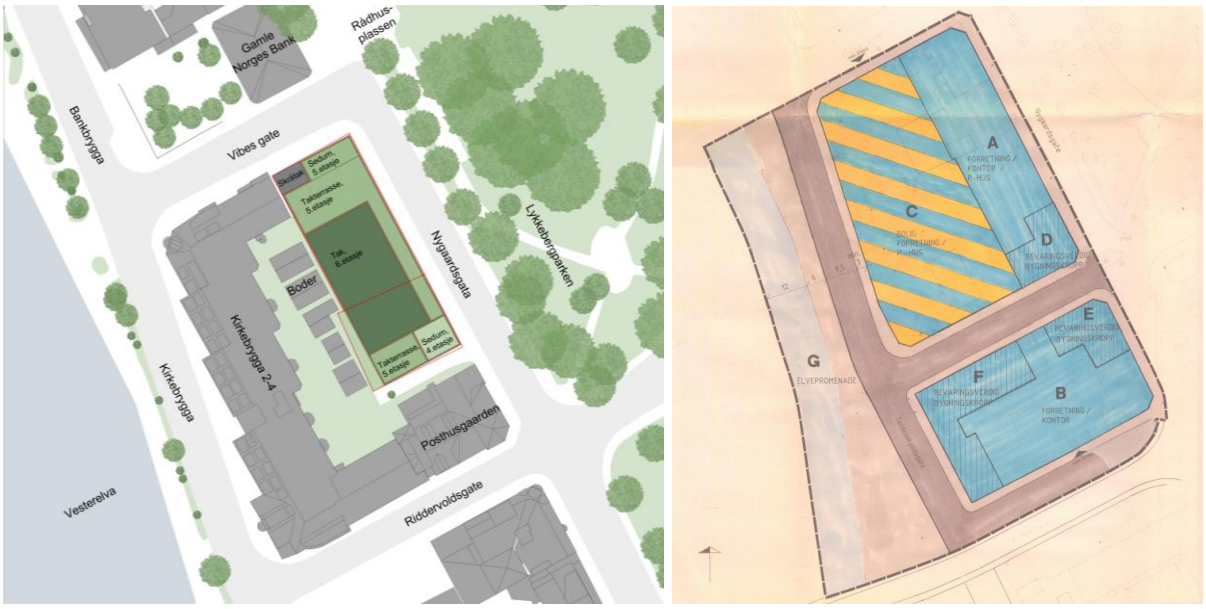
Planområdet berører i hovedsak reguleringsplanen for Kirkebrygga med PlanID 318, men for å sikre et helhetlig plangrep er planavgrensningen utvidet mot tilstøtende gaterom, og berører også reguleringsplaner med følgende PlanID: 328, 335 og 505. Informasjon om reguleringsplanene beskrives kort under og på neste side.



Figur 18: Oversikt over gjeldende reguleringsplaner som blir berørt. Kilde: Geodata AS & Fredrikstad kommune.

PlanID 318 - Kirkebrygga

Gjeldende reguleringsplan for kvartalet ble vedtatt 13.12.1990. Planarbeidet vil erstatte deler av denne reguleringsplanen. Aktuelle reguleringsformål er samferdsel, forretning/kontor/p-hus for Nygaardsgata 15 og 17, og bolig/forretning/p-hus for resterende del av kvartalet. Posthusgaarden i Riddervoldsgate/Nygaardsgata er angitt som bevaringsverdig bygningskropp.



Figur 19: Situasjonsplan (t.v.) og gjeldende reguleringsplan «Kirkebrygga», PlanID 318 (t.h.). Eiendommene som skal reguleres er del av kvartalet Kirkebrygga 2-4 og Posthusgaarden, delfelt «A» i gjeldende reguleringsplan.

Deler av kvartalet, Kirkebrygga 2–4, er allerede realisert i tråd med reguleringsplanen og består av et boligbygg i 4-5 etasjer med kontor/næring i 1. etasje, samt parkeringsanlegg under gårdsrom. Arealformålene for den ubebygde delen av kvartalet vurderes som lite tilpasset dagens situasjon, både når det gjelder programmering av førsteetasjen, det regulerte bygningsvolumet og forholdet til omkringliggende arkitektur.

Siden reguleringsplanen ble vedtatt i 1990 har bygningsmiljøet endret seg, bl.a. gjennom ferdigstillelsen av rådhuset i 2001. I dette planarbeidet foreslås det en utforming der bebyggelsen mot Lykkebergparken gis en tydeligere og mer markant karakter, som bidrar til å ramme inn parken og skape en bedre sammenheng med øvrige bygninger og byrom. Dette gir en mer helhetlig og stedstilpasset utforming.

PlanID 328 - Kvart. Nygaardsgt.-Vibesgt.-Dampskibsbr.-Kråkerøygt.
Reguleringsplanen angir bruk for et større kvartal, men innenfor planavgrensningen vil den primært berøre samferdselsarealer.

PlanID 335 – Lykkeberg
Reguleringsplanen angir bruk av Lykkebergparken til parkformål. Intensjonen er at parkformålet skal videreføres, men deler av parken frem til stien er inkludert i planavgrensningen for å kunne vurdere en helhetlig utforming av Nygaardsgata og det lokale gangnettet i det videre planarbeidet.

PlanID 505 - Rådhus, kulturbygg og konferansehotell i Lykkebergkvartalet
Deler av reguleringsplanen er inkludert i planavgrensningen for å kunne vurdere en helhetlig utforming av Nygaardsgata og det lokale gangnettet frem til Vibes gate.

Pågående reguleringsplaner
Det finnes ingen pågående planarbeid i nærheten av planområdet for øvrig.

H. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Vesentlig interesse	Begrunnelse
Grunneiere og naboer	Fredrikstad el. Verk (nå Norgesnett) har en hjemmel på eiendommen tilknyttet eksisterende trafo. Det vil være behov for flytting av eksisterende trafobygg, og forslagsstiller er allerede i dialog med Norgesnett. Fredrikstad kommune er grunneier for de offentlige veiarealene rundt kvartalet. Det legges til grunn at adkomst fra offentlig gate til eiendommene opprettholdes. Forslagsstiller oppfordrer kommunens ansvarlige avdeling for drift og vedlikehold til å komme med innspill i det videre planarbeidet. Sameiet Kirkebrygga 2-4 samt grunneier i Posthusgaarden er naboene som vil bli direkte berørt. Forslagsstiller har allerede tatt initiativ til dialog med sameiet i Kirkebrygga 2-4 samt Fredriksborg Eiendom, som nå utvikler boliger i Posthusgaarden. Det er delvis uavklarte eiendomsforhold på tomten, som gir behov for nøyaktig oppmåling av eiendomsgrenser. Oppmålingsforretning på eiendommen ble gjennomført 11.05.2026, i regi av geodataavdelinga i Fredrikstad kommune.
Lokalsamfunn og velforeninger	Planområdet tilhører lokalsamfunnet i Cicignon, og lokalsamfunnsrapporten for Cicignon vil bli et viktig kunnskapsgrunnlag for det videre planarbeidet.
Overordnete myndigheter	Aktuelle høringsinstanser og overordnete myndigheter vil bli varslet iht. Fredrikstad kommunes varslingsliste, se også kap. J.1.
Naturmangfold	Planområdet ligger i bymessig kontekst, og sannsynligheten for at det er naturtyper av høy verdi i planområdet vurderes som liten.
Klima, bærekraft, miljøforhold (støy, forurensning, lysforurensing, grunnforhold, mm.)	Støy skal vurderes som en del av planarbeidet. Det er gjennomført en vurdering av områdestabiliteten i området.
Kulturminner, kulturmiljø	Østfold fylkeskommune v/ Seksjon for kulturarv er involvert tidlig i prosessen, da planarbeidet befinner seg i et viktig historisk kulturmiljø av nasjonal interesse. Planinitiativet kan berøre lokale kulturinteresser. Det kan derfor være aktuelt å gå i dialog med virksomhet kultur i Fredrikstad kommune for å kartlegge behovet knyttet til kulturelle arrangementer, møteplasser og aktivitetstilbud, og vurdere hvordan prosjektet kan imøtekomme deler av dette behovet.
Arkitektur, estetikk, omkringliggende bebyggelse	Temaet vil bli ivaretatt gjennom dialog med kommunens planavdeling, fylkeskommunen, samt gjennom særmøter med Kirkebrygga 2-4 og Posthusgaarden og lokalsamfunnsutvalget.
Barn og unges oppvekstsvilkår	Planinitiativet kan berøre interesser knyttet til barn og unges oppvekstsvilkår. Det kan være aktuelt å involvere ungdomsrådet og gjennomføre mer målrettede medvirkningsaktiviteter på bakgrunn av innspill fra barnetalsperson. Dette kan eksempelvis omfatte en digital kartundersøkelse der barn og unge vurderer planforslaget og nærområdet rundt. Relevante temaer å undersøke kan være opplevd trygghet i nærmiljøet, forbindelser, uteområder, møteplasser og innspill til aktiviteter i førsteetasje. Opplegget kan gjennomføres i samarbeid med lokale skoler (f.eks. Hans Nielsen Hauge VGS, Fredrik II VGS og Cicignon skole) gjennom en kort undervisningsøkt, med bistand fra lærere til praktisk tilrettelegging.

Tabell 1: Oversikt over vesentlige interesser som kan bli berørt av planarbeidet.

I. Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Det vil utarbeides en ROS-analyse i det videre planarbeidet. Det er allerede startet arbeid med utredning av geotekniske og branntekniske forhold, og videre i prosessen skal det utarbeides fagnotater for andre relevante temaer for å belyse saken, herunder:

- Skred / ras
- Flom / overvann
- Trafikk
- Støy
- Drikkevann / slokkevann
- Brann
- (Økologi og naturmangfold)

J. Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

J.1 Berørte myndigheter

Under følger en liste over berørte myndigheter som vil bli varslet ved kunngjøring om oppstart av planarbeid. I dialog med Fredrikstad kommune kan det vurderes å varsle ytterlige høringsparter.

Navn	Begrunnelse og relevans
Norges vassdrags- og energidirektorat	Skred- og flomfare.
Riksantikvaren	Ikke relevant - kulturmiljø av nasjonal interesse håndteres av Fylkeskommunen v/ Seksjon for kulturarv.
Statens vegvesen	Kan være relevant, selv om veiene i området er primært kommunale veier
Statsforvalteren	Samordnet areal- og transportplanlegging, støy, naturmangfold og samfunnssikkerhet.
Kystverket	Ikke relevant.
Østfold fylkeskommune	Kulturmiljø, samordnet areal- og transportplanlegging.
Den norske kirke (Borg Bispedømme)	Nærheten til Fredrikstad domkirke gjør det relevant å orientere seg med Bispedømme om planforslaget.
Fortidsminneforeningen avd. Østfold	Området inngår i et kulturmiljø av nasjonal interesse. Fortidsminneforeningen varsles for å ivareta lokale kulturminneinteresser.
Cicignon lokalsamfunnsutvalg	Lokalsamfunnsmodellen er utgått, men forslagsstiller har vært i kontakt med tidligere representanter i Lokalsamfunnsutvalget og har foreløpig fått positive tilbakemeldinger til prosjektet.
Fredrikstad kommunestyre	Myndighet for å vedta plan- og byggesaker.

Tabell 2: Oversikt over berørte myndigheter

J.2 Naboer og grunneiere som skal varsles

Under følger en liste over berørte naboer, gjenboere og hjemmelshavere som vil bli varslet ved kunngjøring om oppstart av planarbeid. I dialog med Fredrikstad kommune kan det vurderes å varsle ytterlige grunneiere.

Navn	Matrikkelnr.	Nabo, gjenboer
Fredrikstad el. verk		Hjemmelshaver, netteier
Sameiet Kirkebrygga 2-4	300/865	Nabo
Ikke tinglyst (areal tilknyttet Kirkebrygga 2-4)	503/75	Gjenboer
Ikke tinglyst (areal tilknyttet Kirkebrygga 2-4)	503/76	Nabo
Østfold Fylkeskommune	506/3	Nabo
Fredrikstad Kommune	300/27	Nabo
Fredrikstad Kommune	300/5	Nabo
Fredrikstad Kommune	300/868	Nabo
Fredrikstad Kommune	300/730	Gjenboer
Fredrikstad Kommune	300/872	Gjenboer
Fredrikstad Kommune	300/859	Gjenboer
Finanshuset As	300/870	Nabo
Finanshuset As	300/1532	Gjenboer
Nygaardsgata 17C	300/871	Gjenboer
Tordenskiolds Kvartalet As	300/1313	Gjenboer
Tordenskiolds Kvartalet As	300/862	Gjenboer

Tabell 3: Oversikt over grunneiere, hjemmelshavere og naboer som skal varsles

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

Forslagsstiller har vært i dialog med Fredrikstad kommune, den 28.01.2026, før innsendelse av planinitiativet. Det ønskes kontinuerlig dialog med Fredrikstad kommune om det videre medvirkningsarbeidet utover de formelle kravene i pbl. §5-1, etter varsel om oppstart og oppstartsmøte. Videre er det ønskelig å inkludere beboere og andre med interesser i nærområdet, samt ulike kommunale råd f.eks. ungdomsrådet, eldrerådet og de funksjonshemmedes råd. Til tross for at lokalsamfunnsmodellen er avviklet, skal tidligere representanter i Lokalsamfunnsutvalget for Cicignon og FAU ved Cicignon skole involveres, for å ivareta lokalkunnskap og sikre lokal forankring.

Det er så langt gjennomført følgende møter og involvering:

2025:

- Møte mellom Infraheim og politikere (Høyre, A. Undahl / A. Sekkelsten)
- Møte mellom Infraheim og direktør for Samfunn og byutvikling, Per Erik Torp

2026:

- Gjennomført geotekniske undersøkelser ved Løvlien Georåd
- Brannrådgiver Per Nilsen har godkjent planene ift. prosjekt og kvartal mtp. rømning
- Dialog med Cicignon Lokalsamfunn - svar fra Gøran Karlsen, 22.02.26
- Møte med Fredriksborg Eiendom, presentert forslag til utforming av bakgård, 24.02.26
- Dialogmøte med planavdelingen og byantikvar, 28.02.26
- Møte med politikere (Høyre, A. Undahl / A. Sekkelsten)
- Møte med direktør for Samfunn og byutvikling, Per Erik Torp
- Møte med Seksjon for kulturarv, fylkeskommunen, 03.03.26
- Møte med nabo, Ryen Eiendom, 06.03.26
- Møte nr.2 med Per Erik Torp, 06.03.26
- Planinititativ ble sendt inn, 06.03.26
- Møte med sameiet Kirkebrygga 2-4, 13.03.26
- Presentasjon av prosjektet for frikjøpte gruppeledere, 20.04.26
- Presentasjon av prosjektet på årsmøtet til sameiet i Kirkebrygga 2-4, 11.05.26

L. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger

Planinitiativ for Nygaardsgata 15-17 vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredning, slik planen nå er utformet. Vurderingen er gjort i samråd med planavdelingen i Fredrikstad kommune.

Planen faller inn under oppfangskriteriet i vedlegg II for pkt. 10. b) og pkt. 11. j), og er vurdert nærmere etter §10. Etter en samlet vurdering av temaene naturverdier, kulturmiljø og støy, vurderes planforslaget ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Disse temaene vil bli redegjort for og vurdert som en del av planarbeidet, uten at det utløser krav om egen konsekvensutredning.

Under følger en vurdering av planlagt tiltak opp mot forskrift om konsekvensutredninger.

Henvisning til Forskrift om konsekvensutredninger	**Kommentar og vurdering fra fagkyndig**	**Utløser det krav om konsekvens-utredning?** (Eller nærmere vurdering)
§ 6 Planer som alltid skal behandles etter forskriften (med henvisning til vedlegg I)	Vurderinger etter § 6: § 6 a) Ikke relevant, detaljreguleringsplan § 6 b) Ikke relevant, planlagt tiltak passer ikke med beskrivelse i vedlegg I. Pkt. 24 gjør seg ikke gjeldende, da samlet BRA er under 15.000 m². § 6 c) Tiltaket skal ikke behandles av andre lover enn plan- og bygningsloven	Nei
§ 7 Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvens utredes, men ikke ha melding (med henvisning til vedlegg II)	Tiltaket skal ikke behandles av andre lover enn plan- og bygningsloven	Nei
§ 8 Planer og tiltak som skal konsekvens-utredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn (med henvisning til vedlegg II)	Vurderinger etter § 8: § 8 a) Planen berører oppfangskriteriet i vedlegg II for pkt. 10. b) og pkt. 11. j): *10. b) Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg* *11. j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål*	Nei, men utløser nærmere vurdering etter § 10.

	Planlagt tiltak berører kategorien "utviklingsprosjekt for by- og tettstedsområder", da veilederen til KU-forskriften peker på at pkt. 10. b) skal tolkes vidt. Planlagt tiltak berører også kategorien "bygning for offentlig tjenesteyting eller allmennyttige formål". Tiltaket vurderes nærmere etter §10 i KU-forskriften. Det skal vurderes om tiltaket vil kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, avhengig av omfanget, plangrepet og utviklingskonseptet som velges for videre planlegging. § 8 b) Ikke relevant, da planen skal behandles etter plan- og bygningsloven.	
§ 9 Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12	Vurderingen om planen kan få vesentlige virkninger for miljø etter §10. Basert på kjent kunnskap gis det en kortfattet beskrivelse av hvert bokstavpunkt i paragrafen: § 9 a) planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider: Det skal bygges på en eksisterende ubebygd tomt i Fredrikstad sentrum. Resten av kvartalet er ferdig utbygd iht. reguleringsplan fra 1990. Planlagt utbyggingsvolum tilsvarer eksisterende byggehøyder i kvartalet, inntil 5 etasjer og med en tilbaketrukket toppetasje. Samlet utbyggingsareal er ca. 5.300 m² BRA inkl. arealer under bakken. § 9 b) miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn: Det er ingen kjente registrerte naturtyper med høy verdi og preges primært av grå arealer. Dagens bruk er dels overflateparkering og dels midlertidig lommepark. Det er 5 trær på tomten i dag som forutsettes fjernes ved gjennomføring av tiltaket. Området er en del av Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Tomten ligger innenfor gul støysone, støyretningslinje T-1442 legges til grunn. § 9 c) planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall: Det skal primært tilrettelegges for boligformål, med noe utadrettet virksomhet som restaurant/kafé på bakkeplan. Det vil ikke være industriavfall, men i hovedsak husholdningsavfall og eventuelt næringsavfall i begrenset omfang fra serveringsvirksomhet. § 9 d) forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser: Planen innebærer ikke bruk eller utnyttelse av naturressurser. Det skal bygges i eksisterende byområde.	
§ 10 Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, lokalisering og påvirkning på omgivelsene, samt egenskaper ved virkningene.	Vurdering av om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter §10 gjennomføres iht. veileder: *Når skal tiltak i vedlegg II konsekvens-utredes? Vurdering etter § 10 i forskrift om Konsekvens-utredninger* datert 29.06.2017. Det er vurdert om planen kan få vesentlige virkninger for følgende tema: <u>Naturmangfold</u> På bakgrunn av områdets karakter og dagens arealbruk på eiendommen, vurderes det som lite sannsynlig å finne naturtyper med stor verdi innenfor selve eiendommene. Registrerte trær på tomten består av vanlige, relativt unge løvtrær som vanlig forekommer i Norge. Flytting eller fjerning av disse vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for naturmangfold. <u>Kulturmiljø</u> Planområdet ligger innenfor Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse, men det er imidlertid ikke registrert fredete kulturminner på selve eiendommene som skal	Nei, tiltaket vurderes å berøre temaene naturmangfold, kulturmiljø og støy uten at det medfører vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

	utvikles. Ifølge veilederen er det i hovedsak tiltak som berører kulturminner fredet etter kulturminneloven, eller fredet gjennom enkeltvedtak eller forskrift, som kan utløse krav om konsekvensutredning. Planforslaget innebærer en komplettering av kvartalet og legger opp til byggehøyder tilsvarende høydene på omkringliggende bebyggelse. Viktige siktlinjer gjennom bl.a. Vibes gate og Nygaardsgata vil bli ivaretatt, og konsekvenser for kulturmiljøet rundt Kirkeparken, Lykkebergparken og Biblioteksparken vil være begrenset. Visuelle konsekvenser vil vurderes nærmere som en del av planarbeidet. <u>Støy</u> Vurdering av utbygging innenfor støysone er regulert og ivaretatt gjennom kommuneplanens arealdel, tekniske forskrifter, samt støyretningslinje T-1442. Selv om eiendommene ligger i gul støysone, vurderes det som mulig å etablere avbøtende tiltak som sikrer tilfredsstillende støynivå og stille side for boligene. Plassering av støyfølsom bruk er ikke uvanlig i sentrumsområder, hvor boligformål ofte kombineres med urbane funksjoner langs trafikkerte gater. Konsekvenser for støy for framtidige boliger vil vurderes nærmere som en del av planarbeidet. Etter en samlet vurdering av temaene naturverdier, kulturmiljø og støy, vurderes planforslaget ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Temaene vil bli redegjort for og vurdert som en del av planarbeidet, uten at det utløser krav om egen konsekvensutredning.	
§ 11 Ansvarlig myndighets vurdering av planer etter § 8 første ledd bokstav a)	Fredrikstad kommune er enige i de vurderinger som fremgår ovenfor og at det ikke er behov for konsekvensutredning.	Nei
§ 12 Ansvarlig myndighets vurdering av tiltak etter § 8 første ledd bokstav b)	Ikke relevant, planen behandles etter plan- og bygningsloven.	Nei
§ 13 osv. i kap. 4, utarbeidelse av planprogram eller melding med forslag til utredningsprogram	Ikke relevant, planen har ikke krav om planprogram.	Nei

Tabell 4: Matrise for vurdering av forskrift om konsekvensutredninger.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

- Forslag til planavgrensning i pdf og sosi, datert 05.02.2026
- Illustrasjon av Mad arkitekter, fra rådhusplassen mot Ny 15-17, datert 21.01.2026
- Illustrasjon av Mad arkitekter, fra Lykkebergparken mot Ny 15-17, datert 02.03.2026

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/584
Dokumentnr.: 11
Løpenr.: 145173/2026
Klassering: Arena Fredrikstad og FII

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	04.06.2026	53/26

Forslag til forenklet endring av detaljregulering for FMV1 arena og skole ArealplanID 1172 - Kråkerøy
Forslagsstiller: Østfold fylkeskommune

Kommunedirektørens innstilling
1. I samsvar med plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 godkjennes forslag til forenklet endring av reguleringsplan for FMV1 arena og skole, arealplan-ID 1172, plankart datert 26.10.2022, sist revidert 20.03.2026, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 02.11.2022, sist revidert 20.03.2026.

Sammendrag
Østfold fylkeskommune (ØFK) har søkt om en forenklet planendring innenfor «Detaljregulering for FMV1 arena og skole», arealplan-ID: 1172. Denne detaljreguleringen ble vedtatt av Fredrikstad kommune 15.06.2023.

Endringsforslaget gjelder formålsflaten i plankartet med feltbenevnelse BKB1. Her er arealene blant annet avsatt til ishall (bestemmelsesområde #2), idrettshall (bestemmelsesområde #3), og videregående skole (bestemmelsesområdet #4).

Innenfor bestemmelsesområdet #3 er det i gjeldende plan forutsatt oppført en idrettshall gjennom et interkommunalt samarbeid mellom Fredrikstad kommune, Sarpsborg kommune og ØFK. Grunnlaget for dette samarbeidet er ikke lenger til stede, og samarbeidsavtalen er opphevet. ØFK, som også er grunneier, ønsker derfor å endre reguleringsbestemmelsene og plankartet. Endringen presiserer bruken for bestemmelsesområde #3 og #4 til idrettshall og videregående skole for å gi fleksibilitet i forhold til plassering av ulike funksjoner og bygg innenfor disse bestemmelsesområdene.

De foreslåtte endringene vurderes å ikke endre hovedrammene i planen, og vil ikke vanskeliggjøre gjennomføringen av planen for øvrig. De vil heller ikke utløse konsekvenser av negativ karakter. Endringene berører ikke viktige natur- eller friluftsområder. Det vil være positivt med fleksibilitet for plasseringen av bygg og funksjoner ved at man kan se bestemmelsesområdene under ett når ny videregående skole nå skal etableres.

Endringsforslaget er forelagt berørte myndigheter, naboer og hjemmelshavere. Det foreligger ingen innvendinger mot endringsforslaget eller behandlingsmåten. Grunnlaget for en forenklet planendring er dermed til stede, og kommunedirektøren anbefaler at endringsforslaget vedtas.

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Søknad om forenklet planendring, Østfold fylkeskommune, datert 24.03.2026

3 Plankart - forenklet planendring, revidert 20.03.2026
4 Reguleringsbestemmelser - forenklet planendring, revidert 20.03.2026.
5 Gjeldende plankart, vedtatt 15.06.2023
6 Gjeldende reguleringsbestemmelser, vedtatt 15.06.2023

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige dokumenter i arkivsak 2026/584.

Saksopplysninger
Bakgrunn for planarbeidet
Innenfor formålsflaten BKB1, bestemmelsesområdet #3, er det i gjeldende plan forutsatt oppført en idrettshall gjennom et interkommunalt samarbeid mellom Fredrikstad kommune, Sarpsborg kommune og ØFK. Grunnlaget for dette samarbeidet er ikke lenger til stede, og samarbeidsavtalen er opphevet. ØFK, som også er grunneier, ønsker derfor å endre reguleringsbestemmelsene og plankartet.

ØFK er forslagsstiller. Endringene i reguleringsbestemmelsene og plankartet er av marginal karakter og er derfor foretatt av fylkeskommunen selv, og med bistand fra kommunens geomatikkavdeling.

Planutvalget fattet i sitt møte 23.03.2026 vedtak om at planendringen kunne gjennomføres uten forutgående utarbeidelse og behandling av planinitiativ (sak 30/26): *Det igangsettes arbeid med en forenklet endring av detaljregulering for FMV1 arena og skole uten forutgående utarbeidelse og behandling av planinitiativ.*

Foreslåtte endringer
Endringene går utelukkende på å presisere bruken av bestemmelsesområde #3 og #4 til idrettshall og videregående skole for å gi fleksibilitet i forhold til plassering av ulike funksjoner og bygg innenfor disse arealene.

Endringer i bestemmelsene:
- Punkt 1: Navnet «Frederik II» strykes. Betegnelsen «Interkommunal flerbrukshall» endres til «idrettshall».
- Punkt 4.1.1: Første punktum endres til: «Innenfor formålet tillates det opparbeidet ishall (#2), idrettshall og videregående skole (#3 og 4), samt tilhørende anlegg».
- Punkt 6.3: «Idrettshall» endres til «idrettshall og videregående skole.» I første kulepunkt endres «idrettshall» til «nye bygg».
- Punkt 6.4: Overskriften endres til: «6.4 Bestemmelsesområde #4 idrettshall og videregående skole, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 1». Første kulepunkt endres til: «Nye bygg skal knytte sammen Campustorvet (# 1) i øst, Parkgata (#5) i sør, Sagparken (o_GP) i vest og elvepromenade (o_SGG) i nord.»
- Punkt 7.3.2: Første avsnitt endres til: «Arealene i Sagparken (o_GP) som forutsettes disponert av skolen skal ferdigstilles før bebyggelse innenfor bestemmelsesområde #3 og #4 tas i bruk.» 3. kulepunkt, 1. punktum endres til: «Etablering av sykkelhotell skal knyttes til brukstillatelse for idrettshall og videregående skole (#3) og (#4).

Endringer i plankartet:
- Benevnelsen for bestemmelsesområde #3 – «idrettshall» endres til «idrettshall og videregående skole»
- Benevnelsen for bestemmelsesområde #4 – «videregående skole» endres til «idrettshall og videregående skole».

Endringene er nærmere beskrevet og begrunnet i vedlagt søknad fra ØFK, datert 24.03.2026 (vedlegg nr. 2).

Overordnet planstatus
I kommuneplanens arealdel 2023-2035 er området avsatt til framtidig kombinert bebyggelses- og anleggsfromål, idrett og tjenesteyting.

Gjeldende reguleringsplan
I gjeldende reguleringsplan for FMV1 arena og skole er de aktuelle arealene regulert til kombinert bebyggelses- og anleggsformål for videregående skole og idrettshall.

Samråd og medvirkningsprosess
Forslaget til endring av reguleringsplanen ble, jfr. plan- og bygningslovens § 12-14, forelagt berørte parter og myndigheter i brev datert 14.04.2026. Fristen for å komme med merknader var 11.05.2026.

Innkomne uttalelser
Kommunen har mottatt tilbakemelding fra Statens vegvesen, Østfold fylkeskommune og Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Det er ingen merknader til de foreslåtte endringene i planen, eller innvendinger mot at endringene behandles som en forenklet planendring.

Relevante bestemmelser
Saken er vurdert opp mot gjeldende reguleringsplan, kommuneplanens arealdel, samt relevante bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Endringsforslaget innebærer ikke konsekvenser for dette temaet utover det som følger av gjeldende reguleringsplan.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
   Endringsforslaget innebærer ikke konsekvenser for dette temaet utover det som følger av gjeldende reguleringsplan.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
   Endringsforslaget innebærer ikke konsekvenser for dette temaet utover det som følger av gjeldende reguleringsplan.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Endringsforslaget er vurdert i forhold til lov om naturmangfold § 8-12, jfr. § 7. Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper innenfor arealer som er omfattet av endringene (jfr. Norske rødlister for arter og naturtyper). Det er heller ikke fremkommet opplysninger som tilsier at det kan befinne seg andre arter eller naturtyper innenfor disse arealene som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Kravet i § 8 om at beslutninger som berører naturmangfoldet skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdert for uttalelser i rådene
Rådene uttalte seg til planforslaget den gang reguleringsplanen for FMV1 arena og skole ble utarbeidet. De endringene som foreslås nå vurderes ikke å være av et omfang som gjør det relevant å forelegge dem for rådene.

Vurdering

Endringene gir fleksibilitet i forhold til plassering av ulike funksjoner og bygg innenfor bestemmelsesområdene, og er en tilpassing til det faktum at samarbeidsavtalen for oppføring av en interkommunal idrettshall innenfor planområdet ikke lenger er aktuell.

Etter kommunedirektørens vurdering vil ikke endringene medføre vesentlige endringer i planens hovedtrekk. Endringene omfatter ikke innføring av nye, eller fjerning av eksisterende arealformål eller hensynssoner. Endringene kan etter kommunedirektørens vurdering betraktes som mindre, og vil ikke påvirke gjennomføringen av planen, gå utover hovedrammene i planen, eller berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jfr. plan- og bygningsloven §12-14.

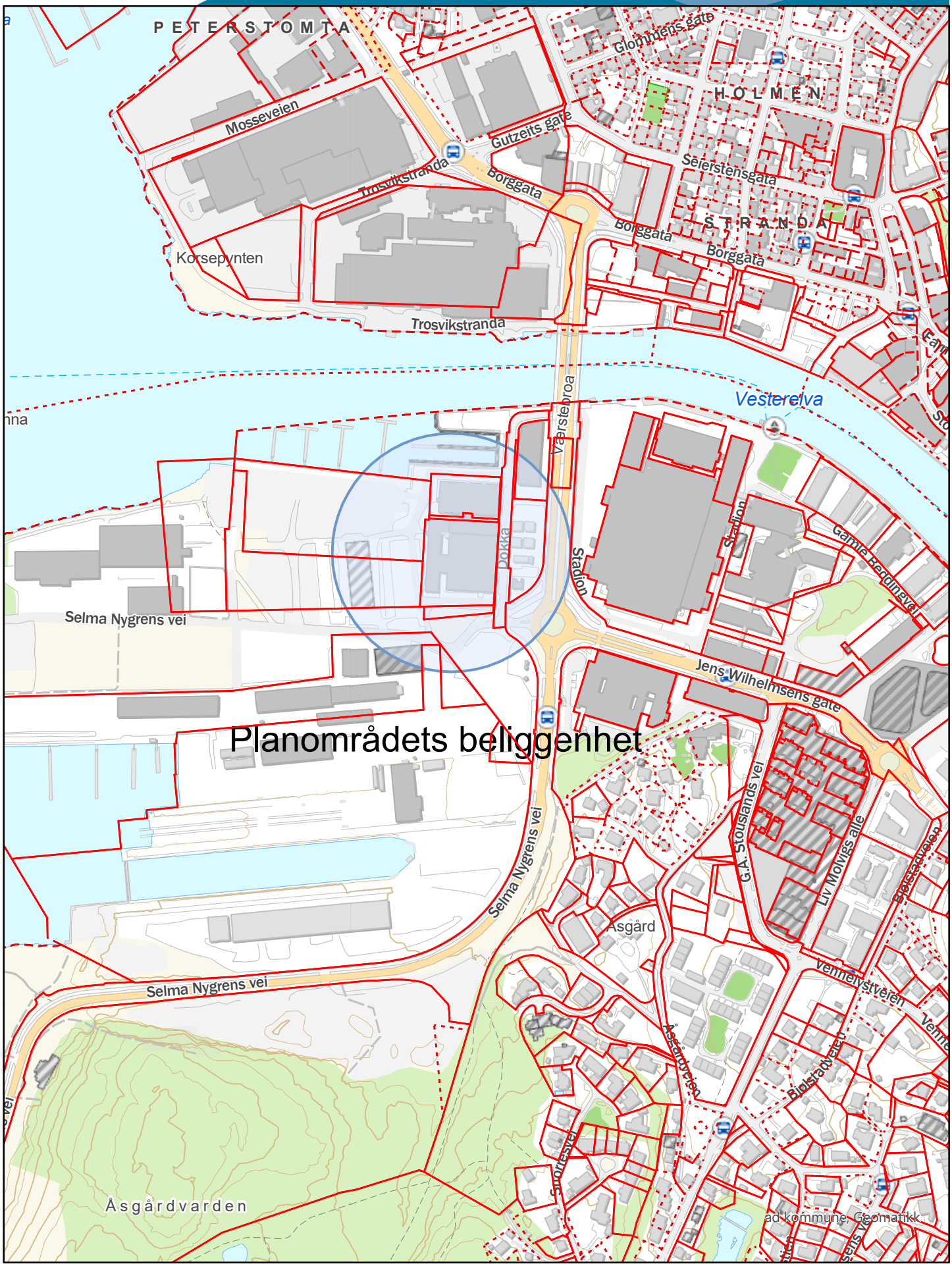
Det har ikke kommet innvendinger mot de foreslåtte endringene fra berørte innenfor planområdet, naboer, eller regionale myndigheter. Det er heller ikke innvendinger mot behandlingsmåten. Grunnlaget for en forenklet planendring jfr. plan- og bygningslovens § 12-14 er dermed til stede.

Alternative løsninger
Forslaget om forenklet endring av detaljreguleringen avslås. Detaljreguleringen for FMV1 arena og skole videreføres slik den ble vedtatt 15.06.2023.

Konklusjon
Endringsforslaget kan etter kommunedirektørens vurdering behandles som en planendring etter forenklet prosess i henhold til §12-14 i plan- og bygningsloven.

Saken legges frem for planutvalget for sluttbehandling og vedtak i samsvar med kommunens delegasjonsreglement. Kommunedirektøren anbefaler at planendringen godkjennes.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 100 Meter

Målestokk 1:5 000

Dato 09.03.2026

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEOMRÅDE BYUTVIKLING
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2025/19736-2 Deres ref.: Dato: 24.03.2026

Forenklet planendring - reguleringsplan for FMV 1 arena og skole i Fredrikstad kommune

Det vises til tidligere innsendt søknad 10. desember 2025, og til møte mellom Fredrikstad kommune og Østfold fylkeskommune 10. mars 2026, hvor det ble enighet om å gjøre enkelte endringer i søknaden. Det vises også til innsendt søknad 17. mars 2026. Det sendes herved ny oppdatert søknad.

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 om forenklet prosess sendes det herved oppdatert søknad om en endring av detaljreguleringsplan for FMV1 arena og skole. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt av Fredrikstad kommune 15.06.2023.

Forslagsstiller

Søknad om forenklet endring av reguleringsplan utarbeides av fylkesadvokaten på vegne av Østfold fylkeskommune. Formålet med reguleringsendringen er å tilrettelegge for vedtatt bygging av ny videregående skole på eiendommen gnr. 423 bnr. 167.

Bakgrunn

Fylkestinget besluttet 18. juni 2025 at det skal bygges ny skole X på Værste-tomta i Fredrikstad. Målet er at den nye skolen skal stå klar til skolestart i 2029.

Østfold fylkeskommune eier tomtene gnr. 423 bnr. 205 og gnr. 423 og bnr. 167 i Fredrikstad kommune. Tomtene ligger innenfor reguleringsplan for FMV 1 arena og skole / planID: 1172.

I arbeidet med reguleringsplanen for FMV 1 var det lagt til grunn at det skulle bygges en ishall, videregående skole og en idrettshall. Idrettshallen var tenkt bygget gjennom et interkommunalt samarbeid mellom kommunene Sarpsborg og Fredrikstad, og Østfold fylkeskommune. Det er avklart og enighet mellom kommunene om at man ikke skal gå videre med å bygge en idrettshall. Fylkeskommunen, som eier av tomten, ser imidlertid behov for å bruke tomten i forbindelse med etableringen av ny videregående skole.

Det vises videre til dialog mellom Fredrikstad kommune og Østfold fylkeskommune i anledning om søknad om forenklet planendring. Fylkeskommunen har også vært i innledende dialog med berørte naboer Værste AS og Jotne Eiendom og Fredrikstad

kommune som grunneier på FMV 1, og alle stiller seg positive til at bestemmelsesområde #3 også brukes til videregående skole.

FYKOM fylkesadvokat
Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG **E-post:** post@ofk.no
Besøksadresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG **Internett:** www.ofk.no **Telefon:** 69 11 70 00 **Org.nr.:** 930580694

Kort om forenklet planprosess

Det følger av pbl. § 12-14 at kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene *i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*

Gjennom en lovendring som trådte i kraft 1. juli 2017, jf. Prop. 149 L (2015-2016), ble det åpnet for å gjøre betydelige unntak fra hovedprinsippet om full planbehandling. Bakgrunnen for forslaget er ønsket om å redusere omfanget av ressurskrevende dispensasjonsbehandling til fordel for en mer forutsigbar langsiktig arealavklaring gjennom plan.

Hva som ligger i at endringene «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke går ut over hovedrammene i planen» må vurderes av kommunen konkret i det enkelte tilfellet. Justering av grenser og arealformål vil som tidligere kunne være aktuelt. Det kan også være mulig å gjøre endringer i arealformål. Det må imidlertid i den konkrete vurderingen tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt.»

Konsekvensene av endringene er derfor et viktig vurderingstema, ikke nødvendigvis størrelsen på endringene.

Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for nye skolebygg for Frederik II videregående skole med tilhørende interkommunal flerbrukshall og Arena Fredrikstad som erstatning for Stjernehallen.

Endringen som det søkes om holder seg således godt innenfor formålet med planen som er å legge til rette for videregående skole.

Det søkes om endring av følgende forhold:

Det vises til vedlagte forslag til endring av detaljreguleringsplan. Endringen går utelukkende på å presisere bruken for bestemmelsesområde #3 og #4 til *idrettshall* og *videregående skole*. Endringen vil gi fleksibilitet i forhold til plassering av ulike funksjoner og bygg innenfor bestemmelsesområdene. Dette vil bidra til å sikre at ulike krav og funksjoner knyttet til Campustorget og Sagparken blir ivaretatt ved at plassering av bygg og funksjoner vurderes der det er mest hensiktsmessig sett i sammenheng med området for øvrig.

For øvrig foreslås det ingen endring i plan. Det legges til grunn at ordlyden idrettshall også omfatter flerbrukshall eller gymsal som er planlagt bygd i tilknytning til ny videregående skole.

Endringen omfatter følgende bestemmelser:

Punkt 1: Frederik II strykes. Interkommunal flerbrukshall endres til «idrettshall».

Punkt 4.1.1: Første punktum endres til: «Innenfor formålet tillates det opparbeidet ishall (#2), idrettshall og videregående skole (#3 og 4), samt tilhørende anlegg».

Punkt 6.3: Idrettshall endres til idrettshall og videregående skole. I første kulepunkt endres «idrettshall» til nye bygg.

Punkt 6.4: Overskriften endres til: «6.4 Bestemmelsesområde #4 idrettshall og videregående skole, jf. pbl. § 12-7 nr. 1».

Første kulepunkt endres til: «Nye bygg skal knytte sammen Campustorvet (# 1) i øst, Parkgata (#5) i sør, Sagparken (o_GP) i vest og elvepromenade (o_SGG) i nord.»

Punkt 7.3.2: Første avsnitt endres til: «Arealene i Sagparken (o_GP) som forutsettes disponert av skolen skal ferdigstilles før bebyggelse innenfor bestemmelsesområde #3 og #4 tas i bruk.»

3. kulepunkt, 1. punktum endres til: «Etablering av sykkelhotell skal knyttes til brukstillatelse for idrettshall og videregående skole (#3) og (#4).

Endring i plankart

Det foreslås en endring i plankart hvor «#3 idrettshall» endres til «#3 idrettshall og videregående skole», og «#4 videregående skole» endres til «#4 idrettshall og videregående skole».

Konsekvenser av endringen

Virkninger og konsekvenser som endringene har for planområdet og omgivelsene

Eiendommene gnr. 423 bnr. 167 og gnr. 423 bnr. 205 er i reguleringsplanen for FMV 1 arena og skole, avsatt til arealformålet kombinert bebyggelse og anleggsformål (idrettsanlegg og skole med tilhørende anlegg) med feltnavn o_BKB1.

Eiendommene omfattes av bestemmelsesområde #3 og #4, jf. pbl. § 12-7, og det er fastsatt vilkår for bruk av areal, bygninger og anlegg som fremgår av reguleringsbestemmelsen pkt. 4. En eventuell endring innebærer at idrettshall med tilhørende funksjoner endres til idrettshall og videregående skole innenfor bestemmelsesområde #3. Videre endres skole til idrettshall og videregående skole for bestemmelsesområde #4.

Endringen vil være i tråd med gjeldende arealformål (kombinert bebyggelse- og anleggsformål), og krav fastsatt i reguleringsbestemmelsene om utnyttelsesgrad, byggehøyder med videre er uendret. Videre vil kravene til uteareal følge av rekkefølgebestemmelsene og videreføres i sin helhet.

Sykkel og HC parkering innenfor formålet BKB1 er basert på 1450 elever og 241 ansatte. Det fremgår av reguleringsbestemmelsen pkt. 3.5.2 at *(..) dersom anleggene utvides for et større antall brukere, skal det til rammesøknad dokumenteres at økt behov for sykkel- og HC parkeringsplasser kan tilfredsstilles i henhold til gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Utomhusplan må vise at tiltaket kan opprettholde et attraktivt torg- og parkmiljø.*

Gjeldende reguleringsplan sikrer derfor at kravene fastsatt i kommuneplan om sykkel og HC parkering ivaretas ved et eventuelt endret elevantall.

Samlet kan vi ikke se at det er konsekvenser av betydning som hindrer en enkel endring i denne saken. Når det gjelder bygningenes karakter, vil det være viktig at skolebygget tilrettelegges for sambruk, slik at lokalene kan benyttes til kultur- og idrettsaktiviteter på kveldstid og i helger, i tråd med fylkeskommunens mål om tilgjengelighet for lokalsamfunnet.

Vurdering av vilkårene i plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd

Som nevnt over er det tre hovedvilkår etter pbl. § 12-14 andre ledd:

1) Endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig
2) ikke går utover hovedrammene i planen
3) berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Det følger av lovforarbeidene til § 12-14 at det i en forenklet planprosess for eksempel kan være mulig å gjøre endringer i arealformål. I den konkrete vurderingen må det tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt.

I denne saken er det ikke snakk om å endre arealformålet innenfor o_BKB1 - som er til kombinert bebyggelse og anleggsformål, jf. reguleringsplanen punkt 2.1.1. Endringen vil være å presisere at bestemmelsesområde #3 og #4 kan benyttes til idrettshall og videregående skole.

Reglene i pbl. § 12-14 passer godt for foreliggende tilfelle, og det vil være i tråd med lovgivers ønske om å redusere omfanget av ressurskrevende dispensasjonsbehandling til fordel for en mer forutsigbar langsiktig arealavklaring gjennom plan, jf. det som er nevnt over.

Det fremstår som klart at endringen «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig». Det vil heller ikke gå utover hovedrammene i planen. Endringen ligger godt innenfor formålet med planen og endringens karakter (fra #3 idrettshall og #4 skole til idrettshall *og* videregående skole for #3 og #4) tilsier at man klart ikke går utover hovedrammen i planen.

Vi kan heller ikke se at en slik endring vil være i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som skulle gi grunnlag for innsigelse ved en forenklet prosess.

Videre fremheves det i forarbeidene at om endringen får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større

sammenheng, vil det heller ikke være aktuelt å behandle den uten ordinær prosess. Det må i det enkelte tilfellet vurderes om det gjelder endringer som "i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig". En endring som berører viktig infrastruktur eller har sammenheng med andre tiltak planen inneholder vil kunne falle utenfor. Vi kan heller ikke se at dette er tilfellet i denne saken.

Fylkeskommunen har løpende dialog med prosjekt ny Arena Fredrikstad og Parkgata øst for å legge til rette for felles infrastruktur innenfor FMV1.

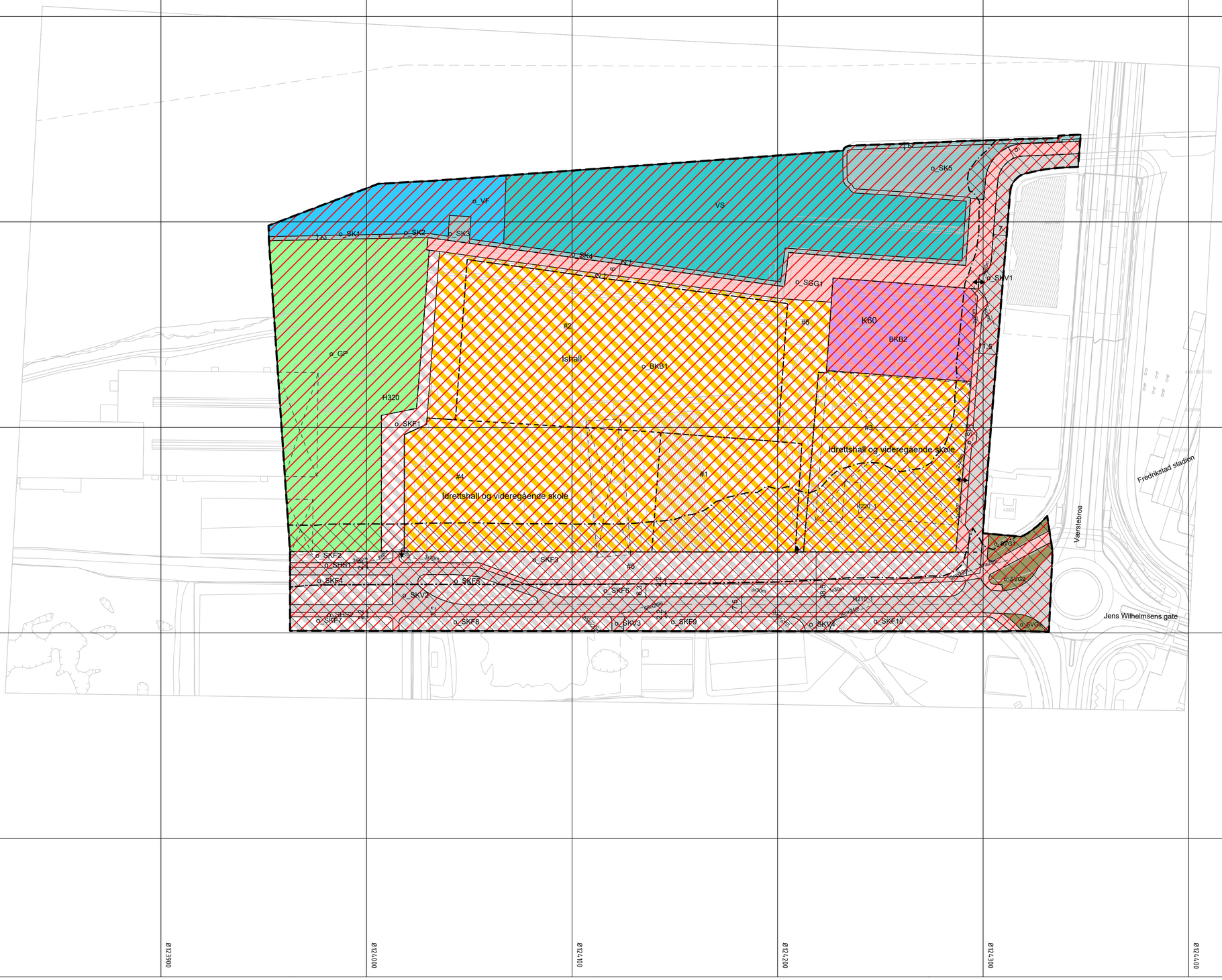
Det vil også være av betydning for vurderingen av en forenklet prosess at endringene ikke er spesielt konfliktfylte. Fylkeskommunen har uformelt vært i dialog med særlig berørte naboer som er positive til bygging av idrettshall og videregående skole på bestemmelsesområde #3. Det følger uansett av bestemmelsen at dersom det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Ved avslag på et forslag til endring av en reguleringsplan gjelder § 12-11 tilsvarende. jf. for øvrig § 1-9.

Samlet vurdering
De foreslåtte endringene vurderes å ikke endre hovedrammene i planen og vil heller ikke utløse konsekvenser av negativ karakter. De foreslåtte endringene vil heller ikke vanskeliggjøre gjennomføringen av planen for øvrig. Det vil være positivt med fleksibilitet ved plasseringen av bygg og funksjoner ved at man kan se bestemmelsesområdene under ett når ny videregående skole nå skal etableres. Dette vil også være til det beste for områdene i sin helhet, herunder Campustorget, Sagparken og Arene Fredrikstad.

Vennlig hilsen

Aksel Sørby
Advokat

Dokumentet er elektronisk godkjent



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BKB1 — Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
- BKB2 — Kontor/tjenesteyting (1831)

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

- SKV — Kjøreveg (2011)
- SF — Fortau (2012)
- SGG — Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- SVG — Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- SK — Kai (2041)
- SHS — Hovednett for sykkel (2050)
- SKF — Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2800)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GP — Park (3050)

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- VF — Farled (6200)
- VS — Småbåthavn (6230)

§12-6 - Hensynssoner

- H210 — Rød sone iht. T-1442 (210)
- H220 — Gul sone iht. T-1442 (220)
- H320 — Flomfare (320)

§12-7 - Bestemmelsesområder

- #1-6 — Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (4)

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense (1211)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
- Regulert senterlinje (1221)
- Frisiktlinje (1222)
- Måle og avstandslinje (1259)
- Grense for støysone
- Grense for faresone

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)
- Avkjørsel - kun innkjøring (1243)

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	E-torg (Norkart)	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	Desember 2019	Kartmålestokk:	1:1000
Koordinatsystem:	EUREF89.NTM-10		0 25 50m
Høydegrunnlag:	NN2000		

N

Fredrikstad kommune

Detaljregulering

FMV1 arena og skole

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 1172

Forslagsstiller: Fredrikstad kommune og Viken fylkeskommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

			SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	Revisjon	Forenklet planendring		20.03.26	
Dato	Revisjon			12.05.23	KAHN
Dato	Revisjon			21.03.23	KAHN
Kommunestyret sitt vedtak			97/23	15.06.23	KAHN
Ny 2. gang behandling					
Offentlig ettersyn fra ..... til					
2. gangs behandling			49/23	07.06.23	KAHN
Offentlig ettersyn fra 24.11.22 til 12.01.23				-	KAHN
1. gangs behandling			114/22	17.11.22	KAHN
Kunngjøring av oppstart av planarbeid				08.08.18	AEHN
Oppstartsmøte...				15.06.18	AEHN

PLANEN ER UTARBEIDET AV:	PLANKONSULENT	TEGNNR.	DATO	SIGN.
COWI		R01	26.10.22	KAHN

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Dato Plansjef

Fredrikstad kommune

Datert: 02.11.22
Sist revidert: 30.05.23
Vedtatt dato:15.06.2023, sak nr. 97/23
Dato for siste mindre endring: 20.03.2026

Detaljreguleringsplan for FMV 1 arena og skole

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 1172

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for nye skolebygg for videregående skole med tilhørende idrettshall og Arena Fredrikstad som erstatning for Stjernehallen.

Bebyggelse og uteoppholdsarealer skal opparbeides med høy kvalitet på materialer og arkitektonisk utforming.

2. Arealformål og hensynssoner

2.1 Formål i planområdet jf. pbl § 12-5

2.1.1 Bebyggelse og anlegg, jf. pbl § 12-5 nr. 1

o_BKB1- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (idrettsanlegg og skole med tilhørende anlegg) (SOSI 1800)

BKB2 – Kontor/tjenesteyting (SOSI 1831)

2.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-5 nr. 2

o_SKV - Kjøreveg (SOSI 2011)

o_SF - Fortau (SOSI 2012)

o_SGG - Gangveg/gangareal/gågate (SOSI 2016)

o_SVG – Annen veggrunn - grøntareal (SOSI 2019)

o_SK - Kai (SOSI 2041)

o_SHS - Hovednett for sykkel (SOSI 2050)

o_SKF - Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SOSI 2800)

2.1.3 Grøntstruktur jf. pbl § 12-5 nr. 3

o_GP - Park (SOSI 3050)

2.1.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone jf. pbl §12-5 nr. 6

VF – Farled (SOSI 6200)

VS - Småbåthavn (SOSI 6230)

2.1.5 Hensynssoner jf. § 12-6

H210 Hensynssone støy – rød sone (SOSI 210)

H220 Hensynssone støy – gul sone (SOSI 220)

H320 Hensynssone flomfare (SOSI 320)

2.1.6 Bestemmelsesområder jf. §12-7

#1 -6 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

3. Fellesbestemmelser for planområdet

3.1 Utomhusplan, jf. pbl § 12-7 nr. 1, 4

Krav til utarbeidelse av ny utomhusplan knyttet til byggesøknaden gjelder for alle utomhusarealer inkludert samferdselsanlegg innenfor hele planen, men med unntak for småbåthavn og kontor/tjenesteyting (kulturskole) BKB2. Utomhusplan skal leveres sammen med rammesøknad og skal innsendes i målestokk 1:500.

Utomhusplanen skal vise:

- Gangarealer med eventuelle ramper og støttemurer, kjøreareal, parkering for bil og sykkel, avkjørsel for publikum/varelevering/servicetrafikk, samt oppstillingsplasser for busser og servicekjøretøy.
- Redegjørelse for trafikkavvikling og kjøremønster i områder med blandet bruk.
- Plassering av bebyggelse og anlegg i forhold til regulerte formål, hensynssoner og bestemmelsesgrenser.
- Park- og lekearealer med lekeapparater, møblering inklusive sitteplasser, beplantning og underlag, slik at ulike brukergrupper ivaretas.
- Håndtering av snøopplag.
- Vegetasjon og grøntanlegg.
- Nødvendige kotehøyder, og snitt.
- Adkomst og inngangsforhold.
- Faste parkeringsplasser for sykkel, HC plasser og arealer for temporær bruk ved spesiell høy aktivitet og andre spesielle forhold knyttet til aktiviteter innenfor planområdet (tv-busser, transport av utstyr ol.).
- Lokal håndtering av overvann.
- En helhetlig plan for o_GP. Planen må videre angi lokalisering av hvor det kan etableres aktiviteter som medfører støy.

3.2 Utforming og estetiske krav, jf. pbl § 12-7 nr. 1, 4

Estetisk redegjørelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en estetisk redegjørelse. Estetisk redegjørelse skal blant annet vise materialvalg, form og farge i bygninger, uterom, dekker og møblering, samt belysningskonsept på dagtid og på kveldstid. Likeledes skal etablering av vegetasjon belyses.

Redegjørelsen skal være tilstrekkelig illustrert og på en måte som får fram planens intensjoner og synliggjør samspillet med omgivelsene. Det skal framkomme snitt-tegninger som viser opparbeidelse av et tilfredsstillende vekstgrunnlag for vegetasjon innenfor planområdet.

Krav til estetikk

Byggenes fasadeuttrykk, material- og fargebruk skal variere mellom bygg og utformes med høy kvalitet. Det skal legges spesiell vekt på høy arkitektonisk kvalitet og bygg skal med sine materialvalg tydelig knyttes til områdets industrihistorie med verftsvirksomhet og skipsbygging.

Det skal legges spesielt vekt på høy kvalitet i utformingen av uteanlegg. Det forutsettes at utearealene beplantes med store trær (stammeomkrets på minimum 12-14 cm. ved utplanting).

Takflater som er tilnærmet flate skal vurderes dekket av vegetasjon der dette ikke benyttes til takterrasser og energitiltak, og begrunnelse for valg med eller uten vegetasjon på tak skal foreligge i estetisk redegjørelse.

3.3 Elvepromenade, jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4

Det skal opprettes elvepromenade langs Glomma på minimum 10 meter innenfor o_SK, o_SGG, o_BKB1 og o_GP.

Som del av elvepromenade skal det etableres minimum 6 meter bred sammenhengende og uhindret gang- og sykkelveg.

3.4 Avkjørsler, jf. pbl § 12-7 nr. 7

Det skal opparbeides avkjørsler som anvist med piler på plankartet. Mindre justeringer kan tillates dersom trafikksikkerheten ivaretas.

3.5 Parkering, jf. pbl § 12-7 nr. 7

3.5.1 Bilparkering

Det kan tilrettelegges for følgende biloppstillingsplasser innenfor planområdet:

- Carport med plass til minibusser, driftsbiler knyttet til virksomhetene innenfor planområdet og hengere med tilhørende aktivitetsutstyr, totalt inntil 6 plasser.
- Parkeringsplasser for totalt inntil 10 driftsbiler for skole og Arena.
- Nødvendige parkeringsplasser for ambulanse.
- Parkeringsplasser for produksjonsbiler som benyttes ved TV sendinger ol. for avgrenset tidsperiode tilknyttet store idrettsarrangementer.
- 32 parkeringsplasser skal tilrettelegges for personer med funksjonsnedsettelse (HC-parkering).

3.5.2 Sykkelparkering

- Det skal etableres minimum 604 sykkelparkeringsplasser innenfor BKB1 og Parkgata (#5). Sykkelparkering i Parkgata skal ikke hindre sammenhengende langsgående gangforbindelser og attraktive oppholdsarealer. Av disse sykkelparkeringsplassene skal minst 151 være overbygd. Det skal etableres minst 10 plasser for sykler med vogn.
- Ved utbygging av kun deler av området skal det foreligge en vurdering av behovet for sykkelparkering for den bebygde delen.
- Sykkel og HC parkering innenfor formålet er basert på 1450 elever og 241 ansatte. Dersom anleggene utvides for et større antall brukere, skal det til rammesøknad dokumenteres at økt behov for sykkel- og HC parkeringsplasser kan tilfredsstilles i henhold til gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Utomhusplan må vise at tiltaket kan opprettholde et attraktivt torg- og parkmiljø.
- Det skal være mulighet for lading av elektriske sykler ved sykkelparkeringsplass i tilknytning til offentlige bygg.

3.6 Renovasjonsteknisk plan, jf. pbl § 12-7 nr. 2, 12

Endelig renovasjonsteknisk plan til rammesøknad skal godkjennes av Fredrikstad kommune samtidig med utomhusplanen.

3.7 Universell utforming, jf. pbl § 12-7 nr. 4

Ved utbygging og gjennomføring skal tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming, slik at alle befolkningsgrupper sikres en best mulig tilgjengelighet. Uteareal skal ha tilstrekkelig egnethet og utforming etter sin funksjon, jf. pbl §§ 12-7, nr. 4 og 29-3.

3.8 Automatisk fredet kulturminner, jf. pbl § 12-7 nr. 6

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein, kulturhistorisk materiale under vann etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8. Jf. pbl § 12-7, nr. 6.

3.9 Verneverdig i naturmangfold, jf. pbl § 12-7 nr. 6

Området skal beplantes med vertsplante for karminspinner slik at karminspinneren kan reetableres etter utbygging. Samtidig må det likevel unngås å benytte fremmede arter. Før det kan gis brukstillatelse, skal det foreligge en plan for tiltak knyttet til bevaring av karminsspinneren.

3.10 Miljøkvalitet jf. pbl § 12-7 nr. 2, 3

3.10.1 Støy

Normer for støygrenser skal følge de til enhver tid gjeldende statlige regler og retningslinjer. Grenseverdier for støy gitt i tabell 3 i T-1442/2021 eller senere utgaver skal gjelde. Innenfor hensynsone for støy områder skal støyfaglig utredning dokumentere at støybestemmelsene kan overholdes, og det skal redegjøres for de eventuelle avbøtende tiltak som forutsettes etablert.

Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

Ved bygge- og anleggsarbeid legges grenseverdier i kap. 4.2 i T-1442/2021, eller senere utgaver, til grunn. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

3.10.2 Klima og forurensing

For å legge til rette for redusert klimagassutslipp skal det vektlegges robuste løsninger bygget med materialer som har lang levetid, lavt vedlikeholdsbehov og god LCC (livssykluskostnader). Energi og klimatiltak skal dokumenteres i rammesøknader. Nødvendige avbøtende tiltak mot forringelse av Vesterelva som resipient skal dokumenteres ved rammesøknad.

3.10.3 Luftforurensing

Retningslinje i T-1520 skal legges til grunn for videre prosjektering.

Friskluftinntak skal plasseres på taket dersom det ikke foreligger spesielle grunner til annen løsning, og disse skal orienteres vekk fra hovedkildene for luftforurensing.

Ved bygge- og anleggsarbeid skal det gjøres tiltak for å redusere helseskadelig luftforurensing. Det skal gjennomføres avbøtende tiltak i form av hjulvask, rengjøring av veg og tildekking av masser.

3.10.4 Snøopplag

Snø og is fra drift av ishall skal deponeres innendørs.

3.10.5 Fremmede arter

Det skal gjøres nødvendige tiltak for å hindre spredning av fremmede arter. Tiltak mot spredning av fremmede arter skal dokumenteres i rammesøknader.

3.11 Anleggsperiode, jf. pbl § 12-7 nr. 3, 12

3.11.1 Energi og klimamål

Det skal utarbeides plan til rammesøknad som viser hvordan tiltaket skal tilpasses en mest mulig fossilfri byggeplass inkl. plan for gjenbruk og reduksjon av avfall.

3.11.2 Forurensing av Vesterelva

Det skal utarbeides plan til rammesøknad for reduksjon av avrenning til Vesterelva for anleggsperioden. Planen skal beskrive de nødvendige avbøtende tiltak.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Kombinerte bebyggelse og anleggsformål, jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4

4.1.1 o_BKB1 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (idrettsanlegg og skole med tilhørende anlegg)

Innenfor formålet tillates det opparbeidet ishall (#2), idrettshall og videregående skole (#3 og #4), samt tilhørende anlegg. I begrepet tilhørende anlegg inngår blant annet behandlings- og servicetilbud og overnatting som er tilknyttet idrettsanlegg, samt dagsenter for eldre og funksjonshemmede tilknyttet skolen.

De tilhørende anleggene inklusivt dagsenter kan ikke etableres uten at hovedformålet er etablert. Hver enkelt av de tilhørende anleggene skal kun ha en størrelse og utforming som retter seg inn mot funksjonene i hovedformålet.

Dagsenter for eldre og funksjonshemmede kan maksimalt utgjøre 3% av BTA. De tilhørende anleggene kan til sammen utgjøre maksimalt 10% BTA for område o_BKB1.

Gang- og sykkelveg på elvepromenade kan alternativt delvis legges innenfor formålet o_BKB1, forutsatt at den opprettholder en sammenhengende bredde på 6 meter for uhindret ferdsel, og at kontakten mot kaifronten opprettholdes.

4.1.1.1 Bygningshøyde og utnyttelse

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad % BYA=80 %

Maksimal gjennomsnittlige nedre gesimshøyde = 23 meter, dette gjelder for hvert enkelt bygg.

Maksimal tillatt byggehøyde = 28 meter.

Høyder skal måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning.

Det tillates oppføring av konstruksjoner som muliggjør atkomst til tak gjennom trapp/heis, og etablering av solcelleanlegg. Tillatt høyde på disse konstruksjoner er 2,8 meter. Det forutsettes at konstruksjonene gis et minst mulig dominerende uttrykk, opptar maksimum 15% av den samlede takflate og at de legges minst 1,5 meter tilbaketrukket fra vegglivet.

For bestemmelsesområde #2-4 ligger byggegrense i bestemmelsesområdegrensen. Utenfor byggegrenser, men innenfor formål BKB1 tillates det etablert boder, sykkelskur og lignende konstruksjoner som betjener det offentlige torgarealet.

4.1.1.2 Interne gangforbindelser

Det skal opparbeides en forbindelse med allmenn tilgjengelighet mellom Parkgata (#5) og o_SGG. Forbindelsen skal ligge i Elveparken (#6). Denne forbindelsen skal ha en minimumsbredde på 3 meter, fast dekke og universell utforming.

Gangaksen skal fremstå som en visuell forbindelse mellom Parkgata (#5) og o_SGG. Dette skal hensyntas i forbindelse med lokalisering av installasjoner, terrengutforming og beplantning.

Det skal opparbeides en forbindelse med allmenn tilgjengelighet mellom bebyggelse i #2 og #4, fra o_SKF1 til #1. Denne forbindelsen skal ha en minimumsbredde på 12 meter, fast dekke og universell utforming.

4.1.1.3 Torv og parkarealer innenfor formålet

Innenfor Campustorvet (#1) skal det etableres torg med grønt preg med tilknytning til Parkgata (#5) på minimum 2 000 m², og innenfor Elveparken (#6) skal det i tillegg etableres et parkareal. Parkarealet i Elveparken (#6) skal ha en minimumsbredde på 12 meter. Torgarealene skal utformes med de kvaliteter som framkommer i "Formgivingsveileder for offentlige rom, datert 15.10.2020, sist revidert 15.03.2021".

4.1.2 BKB2 - Kontor/tjenesteyting

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad % BYA=95 %.

Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde = 14 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning.

Det tillates oppføring av konstruksjoner som muliggjør atkomst til tak gjennom trapp/heis, og etablering av solcelleanlegg. Tillatt høyde på disse konstruksjoner er 2,8 meter. Det forutsettes at konstruksjonene gis et minst mulig dominerende uttrykk, opptar maksimum 15% av den samlede takflate og at de legges minst 1,5 meter tilbaketrukket fra vegglivet.

Der byggegrenser ikke er angitt i plankartet ligger byggegrenser i formålsgrensen.

I tillegg til kontor og tjenesteyting tillates det etablert storkiosk på inntil 100 m², og inntil 500 m² med forretning som knyttes direkte til de nærliggende havne- og turist funksjoner innenfor formålet.

Følgende tjenesteytingsformål skal ikke inngå i BKB2: bibliotek, kino, konsertlokale, museum, ambassade, fengsel, restaurant og pub.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4

4.2.1 Fellesbestemmelser

Det kan gjøres mindre innbyrdes justeringer av plassering av underformål innenfor hovedformålet. Dette forutsetter at det kan dokumenteres at endringene tilfredsstiller krav til framkommelighet for alle trafikanter, trafikksikkerhet, overvannsløsning og grøntstruktur. Endringene skal oversendes for godkjenning av vegmyndighet og kommunens etat for forvaltning av overvann og park. Trafikksikkerhet for myke trafikanter skal spesielt vektlegges.

Byggeplan for offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal godkjennes av vegmyndighet.

Frisikt skal sikres ved alle kryss og avkjørsler i henhold til gjeldende vegnormal. Innenfor frisiktlinje tillates ikke sikthinder mellom 0,5 meter og 3 meters høyde over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående stolper, skilt og oppstammede trær med diameter inntil 30 cm kan tillates.

4.2.2 o_SKV1-4 - Kjøreveg

o_SKV1-4 skal utformes i henhold til "Formgivingsveileder for offentlige rom, datert 15.10.2020, sist revidert 15.03.2021". o_SKV1-4 skal etableres med laveste punkt over kote +2,5 meter med unntak av området ved eksisterende rundkjøring og for mindre lavbrekk.

4.2.3 o_SF - Fortau

Fortau o_SF skal være fysisk atskilt fra kjøreveg med høydeforskjell eller endret materialbruk. Fortau o_SF skal ha minimumsbredde på 2,5 meter inkl. kantstein. Kantstein skal senkes til to cm ved overganger og kryss. Vegetasjon kan etableres på fortau, forutsatt at det er fri passasje på minimum 2,5 meter.

4.2.4 o_SGG - Gangveg/gangareal/gågate

Gang- sykkelveg innenfor o_SGG tillates benyttet som driftsatkomst til ishall (#2) og BKB2.

o_SGG skal utformes med kant mot elva, og med fast dekke av steinmateriale.

4.2.5 o_SK1-5 - Kai

o_SK 3 skal benyttes av fergetrafikken langs Glomma.

o_SK 4 kan benyttes til servicefunksjoner knyttet til VS. Innenfor formålet skal det legges til rette for etablering av tømmestasjon for båtseptik.

4.2.6 o_SHS1-2 - Hovednett for sykkel

Innenfor o_SHS skal det anlegges hovednett for sykkel som skal utformes i tråd med kvalitetskrav som framkommer i "FMV Vest- mobilitetsveileder – 10.03.2021".

4.2.7 o_SKF 1-10 - Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Innenfor o_SKF1 skal det legges til rette for en sykkelveg (minimum 3 meter bred), gangarealer, kjøreatkomst til bygninger og grøntarealer.

Innenfor o_SKF 2-13 skal det legges til rette for et variert bruksområde, slik som grøntarealer, fortau, møbleringssone, nødvendige driftsatkomster og teknisk infrastruktur. Det kan etableres konstruksjoner, slik som sykkelskur og parkfunksjoner. Område skal gis et grønt preg, og beplantes med oppstammede trær. Det skal være tilstrekkelig jorddybde og volum iht. faglig standarder for trær, busker, gress mm. Minimum jorddybde for trær skal være 1,2 m.

Det tillates etablert HC parkeringsplasser innenfor o_SKF3.

Innenfor felt o_SKF6 kan det etableres kiss and ride og vegetasjon.

4.2.8 o_SVG – Annen veggrunn- grøntareal (SOSI 2019)

Innenfor disse arealene skal det ikke etableres vegetasjon, skilt eller andre innretninger som kan redusere sikt i området.

4.3 Grønnstruktur, jf. pbl § 12-7 nr. 2, 3, 12

4.3.1 o_GP - Park

Alle arealene i parken forutsettes å være allment tilgjengelige, men inntil 5 daa. av Sagparken (o_GP) skal kunne benyttes eksklusivt av skole i perioden kl. 0800 til 1600 mandag til fredag. Utover dette tidspunkt skal anleggene være tilgjengelige for allmenheten, og dette arealet skal i hovedsak tilrettelegges for idrettsaktiviteter.

Ved etablering av skateanlegg og lignende anlegg med stort støypotensiale skal det gjøres støyvurderinger, og det skal redegjøres for eventuelt avbøtende tiltak som ivaretar anleggets nærmiljø.

Sagparken (o_GP) tillates utbygd i to trinn slik at andel knyttet til fremtidig boligprosjekt på FMV 4 i vest realiseres på et senere tidspunkt.

4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2

4.4.1 VF - Farled

I vannareal nord for Sagparken (o_GP) kan det etableres badstue og lignende på maksimalt 150 kvm. Tiltak som hindrer fergetrafikken kan ikke etableres, og tiltak skal først godkjennes av kommunal havnemyndighet.

Ved Sagparken (o_GP) tillates konstruksjoner for offentlig uteoppholdsareal og ferdsel plassert maksimalt 10 meter ut i vannarealet. Konstruksjonen skal være flytende, på påler eller lignende.

4.4.2 VS – Småbåthavn

Området skal benyttes som gjestehavn (sjødelen). Båthavna skal utformes i tråd med Miljødirektoratets fagrapport om miljøvennlig småbåthavner (jf M-1048/2018).

5. Bestemmelser til hensynssoner

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner, jf. pbl § 12-7 nr. 3, 4

5.1.1 H320 Hensynssone flomfare

I området skal inngangsdører og gulvnivå i første etasje ligge over kote +2,5 meter eller kotekravet i enhver tids gjeldende kommuneplan for Fredrikstad kommune.

5.1.2 H210 Hensynssone støy – rød sone

Innenfor rød støysone skal det tas hensyn i henhold til krav i § 3.10.1.

5.1.3 H220 Hensynssone støy – gul sone

Innenfor gul støysone skal det tas hensyn i henhold til krav i § 3.10.1.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesområde #1 Campustorvet, jf. pbl § 12-7 nr. 1

- Campustorvet #1 skal utformes som et bydelstorv. Det skal opparbeides bypark på deler av arealet og utendørs vestibyle for skole og idrettsanlegg med hovedinngang og vrimleareal i tilknytning til alle bygg. Campustorvet skal utformes med krav til høy kvalitet, og med hovedsakelig robuste steinmaterialer iht. "Formgivingsveileder for offentlige rom, datert 15.10.2020, sist revidert 15.03.2021". Dekket skal være permeabelt.
- Campustorvet (#1) skal ha urban karakter som skiller seg klart fra o_GP.

Minimumsarealer og avstander er:

- 3 meters bredde for gangakser
- 2000 m² for torgareal

Det skal kunne etableres sykkelhotell innenfor bestemmelsesområdet.

6.2 Bestemmelsesområde #2 ishall (Arena Fredrikstad), jf. pbl § 12-7 nr. 1

- Bygningen skal utformes som et inviterende bygg. Bygningens vrimlearealer skal åpnes mot byen for å etablere visuell kontakt mellom byrom og aktiviteten i bygget gjennom fasader som har publikumsrettede funksjoner.
- Det skal legges spesiell vekt på høy arkitektonisk kvalitet og bygget skal med sine materialvalg tydelig knytte bygget til områdets industrihistorie med verftsvirksomhet og skipsbygging.
- Det skal være publikumsfunksjoner langs fasadene slik at den ikke fremstår med en lukket veggflate. Arealet inn mot fasadene skal aktiviseres med benker, vegetasjon og lignende, og dette skal vektlegges i utforming av utomhusplanen (jf. § 3.1).
- Det skal tilrettelegges for parkering av TV-busser og andre busser med begrenset bruksfrekvens nord for ishallen.

6.3 Bestemmelsesområde #3 idrettshall og videregående skole, jf. pbl § 12-7 nr. 1

- Nye bygg skal utformes som fondmotiv mot Jens Wilhelmsens gate og på en måte som tydeliggjør byggets funksjon.
- Bygget skal åpne seg både mot torv og by, med åpne, transparente fasader mot rundkjøringen, Parkgata (#5) og Campustorvet (#1).
- Det skal benyttes materialer av høy kvalitet.

6.4 Bestemmelsesområde #4 idrettshall og videregående skole, jf. pbl § 12-7 nr. 1

- Nye bygg skal knytte sammen Campustorvet (#1) i øst, Parkgata (#5) i sør, Sagparken (o_GP) i vest og elvepromenade (o_SGG) i nord.
- Bygget skal åpne seg både mot torv, park og by, med åpne, transparente fasader mot spesielt Parkgata (#5) og Campustorvet (#1). Første etasje skal trekkes noe inn for å skape en god overgang til det offentlige rom. Det skal etableres terrasser for å supplere utearealene på bakken.

6.5 Bestemmelsesområde #5 Parkgata, jf. pbl § 12-7 nr. 1

- Parkgata (#5) skal utformes som en allé bestående av sammenhengende doble trerekker og skal være en grønn bygate.
- Det skal være minimum 3 meter bred gangakse i Parkgata (#5) på begge sider av o_SKV2, og lokaliseringen skal framkomme av utomhusplan jf. §3.1.
- Parkgata (#5) kan benyttes til sykkelparkering for BKB1.

6.6 Bestemmelsesområde #6 Elveparken, jf. pbl § 12-7 nr. 1

- Området skal sikre siktlinje mellom Parkgata (#5) og Vesterelva. I dette området skal det være fleksibel møblering, og treningsapparater som sikrer aktivitetsmuligheter.
- Det skal være en minimumsbredde på 12 meter på parkarealet øst for ishallen (#2)

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse, jf. pbl § 12-7 nr. 10

7.1.1 Felles infrastruktur

Det skal foreligge byggeplaner for opparbeidelse av Dokka (o_SKV1), Parkgata (#5), elvepromenade (o_SGG og SK1-4) og o_SKF 1. Byggeplanene må inneholde reviderte trafikkberegninger i forbindelse med rammesøknad. Disse byggeplanene skal inkludere vann- og avløpsløsninger som er dimensjonert

for framtidige utbygginger som tilknyttes denne infrastruktur vest- og sydover på FMV-området. Byggeplanene skal godkjennes av Fredrikstad kommune.

7.1.2 Infrastruktur, trinnvis utbygging

Ved midlertidig eller begrenset utbygging skal overvannshåndtering sikres iht. § 3.1. Ferdigstillelse av første byggetrinn må inkludere flomvei med lavbrekk iht. plan for overvann.

Planlagt utfylling i elva ved Sagparken (o_GP) kan først utføres etter en konsekvensutredning sammen med tilgrensende utbyggingsområde i vest (FMV4 i kommuneplanens arealdel). Utfyllingen må utføres samtidig med eventuell utfylling for FMV4.

Dersom området bygges ut i flere etapper kan det tillates midlertidige løsninger for vegsystemet. De midlertidige løsningene må framkomme i utomhusplan og godkjennes før det gis rammetillatelse.

7.1.3 Geotekniske tiltak

Det skal foreligge geoteknisk vurdering ved rammesøknad.

7.2 Før igangsettingstillatelse, jf. pbl § 12-7 nr. 10

Plan for tiltak innenfor eksisterende veinett, tilhørende Viken fylkeskommune, må godkjennes av vegeier. Før igangsettingstillatelse for anleggsarbeider som berører fylkesveg kan gis, skal det være utarbeidet en plan for trafikkavvikling i anleggsperioden. Planen skal legges fram og godkjennes av Fredrikstad kommune og Viken fylkeskommune.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn tiltaksplan for håndtering av forurensede masser og fremmede skadelige arter innenfor byggeområdet. Massene skal leveres til godkjent deponi. Tiltaksplanen skal godkjennes av Fredrikstad kommune.

7.3 Før brukstillatelse, jf. pbl § 12-7 nr. 10

7.3.1 Infrastruktur

Dokka (o_SKV1), Parkgata (#5), elvepromenade (o_SGG) og o_SK2-4 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor BKB1.

Gang- og sykkelforbindelse innenfor #6 skal opparbeides i forbindelse med ishall (#2), mens gang – sykkelforbindelse i o_SKF1 skal opparbeides i forbindelse med etablering av skole (#4).

I alle byggetrinn skal det sikres gode forbindelser med fast dekke for rullestolbrukere mellom HC-parkering og alle inngangsdører.

7.3.2 Utomhusområdene

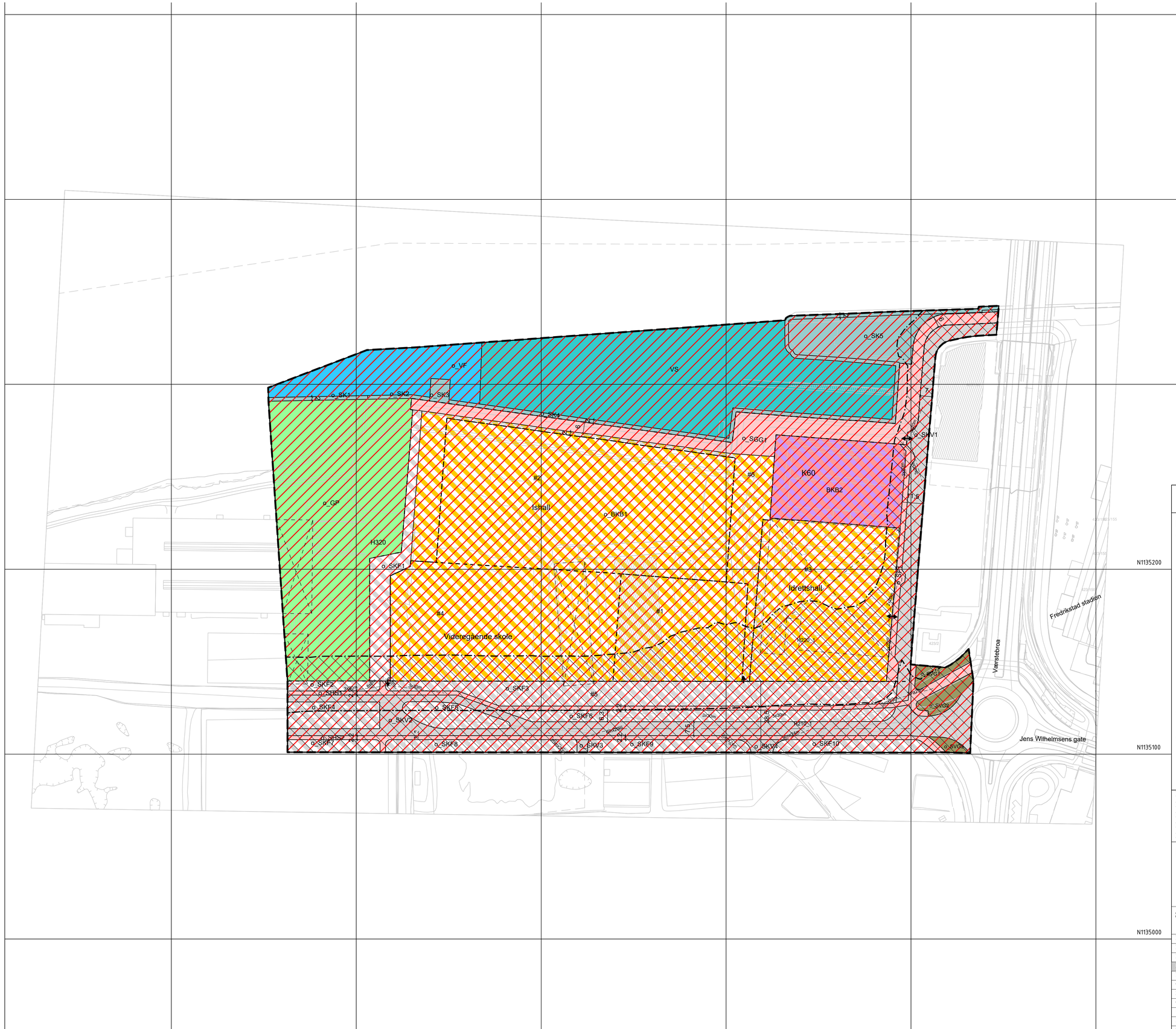
Arealene i Sagparken (o_GP) som forutsettes disponert av skolen skal ferdigstilles før bebyggelse innenfor bestemmelsesområde (#3) og (#4) tas i bruk.

Beplanting innenfor o_GP, BKB1 og o_SKF4 skal utføres innen 6 måneder etter at anleggene er tatt i bruk.

Ved etappevis utbygging skal følgende gjelde for opparbeidelse av utomhusområdene:

- Utearealer innenfor bestemmelsesområder #2-4 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for det tilhørende bygget. Før brukstillatelse kan gis for #2 skal #6 ferdigstilles. Før brukstillatelse kan gis for #4 skal #1 ferdigstilles.
- Utearealer i Campustorvet (#1) og Elveparken (#6) skal gis en tiltalende utforming og tilrettelegges med de funksjoner som tilhører anlegget. Denne tilretteleggingen gjelder tiltak slik som sykkelparkering, benker, søppelbeholdere ol.

- Etablering av sykkelhotell skal knyttes til brukstillatelse for idrettshall og videregående skole (#3) og (#4). Tilstrekkelig sykkelparkering skal ivaretas for hvert byggetrinn, og 25 prosent skal være under tak. Det skal også legges til rette for lading av el-sykler innenfor området.
- Ved siste utbyggingstrinn skal alle utomhusområder innenfor o_BKB1 ferdigstilles i henhold til godkjent utomhusplan.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BKB1 — Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
- BKB2 — Kontor/tjenesteyting (1831)

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

- SKV — Kjøreveg (2011)
- SF — Fortau (2012)
- SGG — Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- SVG — Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- SK — Kai (2041)
- SHS — Hovednett for sykkel (2050)
- SKF — Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2800)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GP — Park (3050)

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- VF — Farled (6200)
- VS — Småbåthavn (6230)

§12-6 - Hensynssoner

- H210 — Rød sone iht. T-1442 (210)
- H220 — Gul sone iht. T-1442 (220)
- H320 — Flomfare (320)

§12-7 - Bestemmelsesområder

- #1-6 — Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (4)

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense (1211)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
- Regulert senterlinje (1221)
- Frisiktlinje (1222)
- Måle og avstandslinje (1259)
- Grense for støysone
- Grense for faresone

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)
- Avkjørsel - kun innkjøring (1243)

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	E-torg (Norkart)	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	Desember 2019	Kartmålestokk:	1:1000
Koordinatsystem:	EUREF89.NTM-10		0 25 50m
Høydegrunnlag:	NN2000		

N

Fredrikstad kommune

Detaljregulering

FMV1 arena og skole

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 3004_1172

Forslagsstiller: Fredrikstad kommune og Viken fylkeskommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

		SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	Revisjon			
Dato	Revisjon		12.05.23	KAHN
Dato	Revisjon		21.03.23	KAHN
Kommunestyret sitt vedtak		97/23	15.06.23	KAHN
Ny 2. gang behandling				
Offentlig ettersyn fra ..... til				
2. gangs behandling		49/23	07.06.23	KAHN
Offentlig ettersyn fra 24.11.22 til 12.01.23			-	KAHN
1. gangs behandling		114/22	17.11.22	KAHN
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			08.08.18	AEHN
Oppstartsmøte...			15.06.18	AEHN

PLANEN ER UTARBEIDET AV: COWI PLANKONSULENT — TEGNNR. R01 — DATO 26.10.22 — SIGN. KAHN

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Dato Plansjef

Fredrikstad kommune

Datert: 02.11.22
Sist revidert: 30.05.23
Vedtatt dato:15.06.2023, sak nr. 97/23
Dato for siste mindre endring:

Detaljreguleringsplan for FMV 1 arena og skole

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 3004 1172

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for nye skolebygg for Frederik II videregående skole med tilhørende interkommunal flerbrukshall og Arena Fredrikstad som erstatning for Stjernehallen.

Bebyggelse og uteoppholdsarealer skal opparbeides med høy kvalitet på materialer og arkitektonisk utforming.

2. Arealformål og hensynssoner

2.1 Formål i planområdet jf. pbl § 12-5

2.1.1 Bebyggelse og anlegg, jf. pbl § 12-5 nr. 1

o_BKB1- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (idrettsanlegg og skole med tilhørende anlegg) (SOSI 1800)

BKB2 – Kontor/tjenesteyting (SOSI 1831)

2.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-5 nr. 2

o_SKV - Kjøreveg (SOSI 2011)

o_SF - Fortau (SOSI 2012)

o_SGG - Gangveg/gangareal/gågate (SOSI 2016)

o_SVG – Annen veggrunn - grøntareal (SOSI 2019)

o_SK - Kai (SOSI 2041)

o_SHS - Hovednett for sykkel (SOSI 2050)

o_SKF - Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SOSI 2800)

2.1.3 Grøntstruktur jf. pbl § 12-5 nr. 3

o_GP - Park (SOSI 3050)

2.1.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone jf. pbl §12-5 nr. 6

VF – Farled (SOSI 6200)

VS - Småbåthavn (SOSI 6230)

2.1.5 Hensynssoner jf. § 12-6

H210 Hensynssone støy – rød sone (SOSI 210)

H220 Hensynssone støy – gul sone (SOSI 220)

H320 Hensynssone flomfare (SOSI 320)

2.1.6 Bestemmelsesområder jf. §12-7

#1 -6 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

3. Fellesbestemmelser for planområdet

3.1 Utomhusplan, jf. pbl § 12-7 nr. 1, 4

Krav til utarbeidelse av ny utomhusplan knyttet til byggesøknaden gjelder for alle utomhusarealer inkludert samferdselsanlegg innenfor hele planen, men med unntak for småbåthavn og kontor/tjenesteyting (kulturskole) BKB2. Utomhusplan skal leveres sammen med rammesøknad og skal innsendes i målestokk 1:500.

Utomhusplanen skal vise:

- Gangarealer med eventuelle ramper og støttemurer, kjøreareal, parkering for bil og sykkel, avkjørsel for publikum/varelevering/servicetrafikk, samt oppstillingsplasser for busser og servicekjøretøy.
- Redegjørelse for trafikkavvikling og kjøremønster i områder med blandet bruk.
- Plassering av bebyggelse og anlegg i forhold til regulerte formål, hensynssoner og bestemmelsesgrenser.
- Park- og lekearealer med lekeapparater, møblering inklusive sitteplasser, beplantning og underlag, slik at ulike brukergrupper ivaretas.
- Håndtering av snøopplag.
- Vegetasjon og grøntanlegg.
- Nødvendige kotehøyder, og snitt.
- Adkomst og inngangsforhold.
- Faste parkeringsplasser for sykkel, HC plasser og arealer for temporær bruk ved spesiell høy aktivitet og andre spesielle forhold knyttet til aktiviteter innenfor planområdet (tv-busser, transport av utstyr ol.).
- Lokal håndtering av overvann.
- En helhetlig plan for o_GP. Planen må videre angi lokalisering av hvor det kan etableres aktiviteter som medfører støy.

3.2 Utforming og estetiske krav, jf. pbl § 12-7 nr. 1, 4

Estetisk redegjørelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en estetisk redegjørelse. Estetisk redegjørelse skal blant annet vise materialvalg, form og farge i bygninger, uterom, dekker og møblering, samt belysningskonsept på dagtid og på kveldstid. Likeledes skal etablering av vegetasjon belyses.

Redegjørelsen skal være tilstrekkelig illustrert og på en måte som får fram planens intensjoner og synliggjør samspillet med omgivelsene. Det skal framkomme snitt-tegninger som viser opparbeidelse av et tilfredsstillende vekstgrunnlag for vegetasjon innenfor planområdet.

Krav til estetikk

Byggenes fasadeuttrykk, material- og fargebruk skal variere mellom bygg og utformes med høy kvalitet. Det skal legges spesiell vekt på høy arkitektonisk kvalitet og bygg skal med sine materialvalg tydelig knyttes til områdets industrihistorie med verftsvirksomhet og skipsbygging.

Det skal legges spesielt vekt på høy kvalitet i utformingen av uteanlegg. Det forutsettes at utearealene beplantes med store trær (stammeomkrets på minimum 12-14 cm. ved utplanting).

Takflater som er tilnærmet flate skal vurderes dekket av vegetasjon der dette ikke benyttes til takterrasser og energitiltak, og begrunnelse for valg med eller uten vegetasjon på tak skal foreligge i estetisk redegjørelse.

3.3 Elvepromenade, jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4

Det skal opprettes elvepromenade langs Glomma på minimum 10 meter innenfor o_SK, o_SGG, o_BKB1 og o_GP.

Som del av elvepromenade skal det etableres minimum 6 meter bred sammenhengende og uhindret gang- og sykkelveg.

3.4 Avkjørsler, jf. pbl § 12-7 nr. 7

Det skal opparbeides avkjørsler som anvist med piler på plankartet. Mindre justeringer kan tillates dersom trafikksikkerheten ivaretas.

3.5 Parkering, jf. pbl § 12-7 nr. 7

3.5.1 Bilparkering

Det kan tilrettelegges for følgende biloppstillingsplasser innenfor planområdet:

- Carport med plass til minibusser, driftsbiler knyttet til virksomhetene innenfor planområdet og hengere med tilhørende aktivitetsutstyr, totalt inntil 6 plasser.
- Parkeringsplasser for totalt inntil 10 driftsbiler for skole og Arena.
- Nødvendige parkeringsplasser for ambulanse.
- Parkeringsplasser for produksjonsbiler som benyttes ved TV sendinger ol. for avgrenset tidsperiode tilknyttet store idrettsarrangementer.
- 32 parkeringsplasser skal tilrettelegges for personer med funksjonsnedsettelse (HC-parkering).

3.5.2 Sykkelparkering

- Det skal etableres minimum 604 sykkelparkeringsplasser innenfor BKB1 og Parkgata (#5). Sykkelparkering i Parkgata skal ikke hindre sammenhengende langsgående gangforbindelser og attraktive oppholdsarealer. Av disse sykkelparkeringsplassene skal minst 151 være overbygd. Det skal etableres minst 10 plasser for sykler med vogn.
- Ved utbygging av kun deler av området skal det foreligge en vurdering av behovet for sykkelparkering for den bebygde delen.
- Sykkel og HC parkering innenfor formålet er basert på 1450 elever og 241 ansatte. Dersom anleggene utvides for et større antall brukere, skal det til rammesøknad dokumenteres at økt behov for sykkel- og HC parkeringsplasser kan tilfredsstilles i henhold til gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Utomhusplan må vise at tiltaket kan opprettholde et attraktivt torg- og parkmiljø.
- Det skal være mulighet for lading av elektriske sykler ved sykkelparkeringsplass i tilknytning til offentlige bygg.

3.6 Renovasjonsteknisk plan, jf. pbl § 12-7 nr. 2, 12

Endelig renovasjonsteknisk plan til rammesøknad skal godkjennes av Fredrikstad kommune samtidig med utomhusplanen.

3.7 Universell utforming, jf. pbl § 12-7 nr. 4

Ved utbygging og gjennomføring skal tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming, slik at alle befolkningsgrupper sikres en best mulig tilgjengelighet. Uteareal skal ha tilstrekkelig egnethet og utforming etter sin funksjon, jf. pbl §§ 12-7, nr. 4 og 29-3.

3.8 Automatisk fredet kulturminner, jf. pbl § 12-7 nr. 6

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein, kulturhistorisk materiale under vann etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8. Jf. pbl § 12-7, nr. 6.

3.9 Verneverdig i naturmangfold, jf. pbl § 12-7 nr. 6

Området skal beplantes med vertsplante for karminspinner slik at karminspinneren kan reetableres etter utbygging. Samtidig må det likevel unngås å benytte fremmede arter. Før det kan gis brukstillatelse, skal det foreligge en plan for tiltak knyttet til bevaring av karminsspinneren.

3.10 Miljøkvalitet jf. pbl § 12-7 nr. 2, 3

3.10.1 Støy

Normer for støygrenser skal følge de til enhver tid gjeldende statlige regler og retningslinjer. Grenseverdier for støy gitt i tabell 3 i T-1442/2021 eller senere utgaver skal gjelde. Innenfor hensynsone for støy områder skal støyfaglig utredning dokumentere at støybestemmelsene kan overholdes, og det skal redegjøres for de eventuelle avbøtende tiltak som forutsettes etablert.

Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

Ved bygge- og anleggsarbeid legges grenseverdier i kap. 4.2 i T-1442/2021, eller senere utgaver, til grunn. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

3.10.2 Klima og forurensing

For å legge til rette for redusert klimagassutslipp skal det vektlegges robuste løsninger bygget med materialer som har lang levetid, lavt vedlikeholdsbehov og god LCC (livssykluskostnader). Energi og klimatiltak skal dokumenteres i rammesøknader. Nødvendige avbøtende tiltak mot forringelse av Vesterelva som resipient skal dokumenteres ved rammesøknad.

3.10.3 Luftforurensing

Retningslinje i T-1520 skal legges til grunn for videre prosjektering.

Friskluftinntak skal plasseres på taket dersom det ikke foreligger spesielle grunner til annen løsning, og disse skal orienteres vekk fra hovedkildene for luftforurensing.

Ved bygge- og anleggsarbeid skal det gjøres tiltak for å redusere helseskadelig luftforurensing. Det skal gjennomføres avbøtende tiltak i form av hjulvask, rengjøring av veg og tildekking av masser.

3.10.4 Snøopplag

Snø og is fra drift av ishall skal deponeres innendørs.

3.10.5 Fremmede arter

Det skal gjøres nødvendige tiltak for å hindre spredning av fremmede arter. Tiltak mot spredning av fremmede arter skal dokumenteres i rammesøknader.

3.11 Anleggsperiode, jf. pbl § 12-7 nr. 3, 12

3.11.1 Energi og klimamål

Det skal utarbeides plan til rammesøknad som viser hvordan tiltaket skal tilpasses en mest mulig fossilfri byggeplass inkl. plan for gjenbruk og reduksjon av avfall.

3.11.2 Forurensing av Vesterelva

Det skal utarbeides plan til rammesøknad for reduksjon av avrenning til Vesterelva for anleggsperioden. Planen skal beskrive de nødvendige avbøtende tiltak.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Kombinerte bebyggelse og anleggsformål, jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4

4.1.1 o_BKB1 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (idrettsanlegg og skole med tilhørende anlegg)

Innenfor formålet tillates det opparbeidet ishall (#2), idrettshall (#3) og skole (#4), samt tilhørende anlegg. I begrepet tilhørende anlegg inngår blant annet behandlings- og servicetilbud og overnatting som er tilknyttet idrettsanlegg, samt dagsenter for eldre og funksjonshemmede tilknyttet skolen.

De tilhørende anleggene inklusivt dagsenter kan ikke etableres uten at hovedformålet er etablert. Hver enkelt av de tilhørende anleggene skal kun ha en størrelse og utforming som retter seg inn mot funksjonene i hovedformålet.

Dagsenter for eldre og funksjonshemmede kan maksimalt utgjøre 3% av BTA. De tilhørende anleggene kan til sammen utgjøre maksimalt 10% BTA for område o_BKB1.

Gang- og sykkelveg på elvepromenade kan alternativt delvis legges innenfor formålet o_BKB1, forutsatt at den opprettholder en sammenhengende bredde på 6 meter for uhindret ferdsel, og at kontakten mot kaifronten opprettholdes.

4.1.1.1 Bygningshøyde og utnyttelse

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad % BYA=80 %

Maksimal gjennomsnittlige nedre gesimshøyde = 23 meter, dette gjelder for hvert enkelt bygg.

Maksimal tillatt byggehøyde = 28 meter.

Høyder skal måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning.

Det tillates oppføring av konstruksjoner som muliggjør atkomst til tak gjennom trapp/heis, og etablering av solcelleanlegg. Tillatt høyde på disse konstruksjoner er 2,8 meter. Det forutsettes at konstruksjonene gis et minst mulig dominerende uttrykk, opptar maksimum 15% av den samlede takflate og at de legges minst 1,5 meter tilbaketrukket fra vegglivet.

For bestemmelsesområde #2-4 ligger byggegrense i bestemmelsesområdegrensen. Utenfor byggegrenser, men innenfor formål BKB1 tillates det etablert boder, sykkelskur og lignende konstruksjoner som betjener det offentlige torgarealet.

4.1.1.2 Interne gangforbindelser

Det skal opparbeides en forbindelse med allmenn tilgjengelighet mellom Parkgata (#5) og o_SGG. Forbindelsen skal ligge i Elveparken (#6). Denne forbindelsen skal ha en minimumsbredde på 3 meter, fast dekke og universell utforming.

Gangaksen skal fremstå som en visuell forbindelse mellom Parkgata (#5) og o_SGG. Dette skal hensyntas i forbindelse med lokalisering av installasjoner, terrengutforming og beplantning.

Det skal opparbeides en forbindelse med allmenn tilgjengelighet mellom bebyggelse i #2 og #4, fra o_SKF1 til #1. Denne forbindelsen skal ha en minimumsbredde på 12 meter, fast dekke og universell utforming.

4.1.1.3 Torv og parkarealer innenfor formålet

Innenfor Campustorvet (#1) skal det etableres torg med grønt preg med tilknytning til Parkgata (#5) på minimum 2 000 m², og innenfor Elveparken (#6) skal det i tillegg etableres et parkareal. Parkarealet i Elveparken (#6) skal ha en minimumsbredde på 12 meter. Torgarealene skal utformes med de kvaliteter som framkommer i "Formgivingsveileder for offentlige rom, datert 15.10.2020, sist revidert 15.03.2021".

4.1.2 BKB2 - Kontor/tjenesteyting

Maksimal tillatt utnyttelsesgrad % BYA=95 %.

Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde = 14 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning.

Det tillates oppføring av konstruksjoner som muliggjør atkomst til tak gjennom trapp/heis, og etablering av solcelleanlegg. Tillatt høyde på disse konstruksjoner er 2,8 meter. Det forutsettes at konstruksjonene gis et minst mulig dominerende uttrykk, opptar maksimum 15% av den samlede takflate og at de legges minst 1,5 meter tilbaketrukket fra vegglivet.

Der byggegrenser ikke er angitt i plankartet ligger byggegrenser i formålsgrensen.

I tillegg til kontor og tjenesteyting tillates det etablert storkiosk på inntil 100 m², og inntil 500 m² med forretning som knyttes direkte til de nærliggende havne- og turist funksjoner innenfor formålet.

Følgende tjenesteytingsformål skal ikke inngå i BKB2: bibliotek, kino, konsertlokale, museum, ambassade, fengsel, restaurant og pub.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2, 4

4.2.1 Fellesbestemmelser

Det kan gjøres mindre innbyrdes justeringer av plassering av underformål innenfor hovedformålet. Dette forutsetter at det kan dokumenteres at endringene tilfredsstiller krav til framkommelighet for alle trafikanter, trafikksikkerhet, overvannsløsning og grøntstruktur. Endringene skal oversendes for godkjenning av vegmyndighet og kommunens etat for forvaltning av overvann og park. Trafikksikkerhet for myke trafikanter skal spesielt vektlegges.

Byggeplan for offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal godkjennes av vegmyndighet.

Frisikt skal sikres ved alle kryss og avkjørsler i henhold til gjeldende vegnormal. Innenfor frisiktlinje tillates ikke sikthinder mellom 0,5 meter og 3 meters høyde over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående stolper, skilt og oppstammede trær med diameter inntil 30 cm kan tillates.

4.2.2 o_SKV1-4 - Kjøreveg

o_SKV1-4 skal utformes i henhold til "Formgivingsveileder for offentlige rom, datert 15.10.2020, sist revidert 15.03.2021". o_SKV1-4 skal etableres med laveste punkt over kote +2,5 meter med unntak av området ved eksisterende rundkjøring og for mindre lavbrekk.

4.2.3 o_SF - Fortau

Fortau o_SF skal være fysisk atskilt fra kjøreveg med høydeforskjell eller endret materialbruk. Fortau o_SF skal ha minimumsbredde på 2,5 meter inkl. kantstein. Kantstein skal senkes til to cm ved overganger og kryss. Vegetasjon kan etableres på fortau, forutsatt at det er fri passasje på minimum 2,5 meter.

4.2.4 o_SGG - Gangveg/gangareal/gågate

Gang- sykkelveg innenfor o_SGG tillates benyttet som driftsatkomst til ishall (#2) og BKB2.

o_SGG skal utformes med kant mot elva, og med fast dekke av steinmateriale.

4.2.5 o_SK1-5 - Kai

o_SK 3 skal benyttes av fergetrafikken langs Glomma.

o_SK 4 kan benyttes til servicefunksjoner knyttet til VS. Innenfor formålet skal det legges til rette for etablering av tømmestasjon for båtseptik.

4.2.6 o_SHS1-2 - Hovednett for sykkel

Innenfor o_SHS skal det anlegges hovednett for sykkel som skal utformes i tråd med kvalitetskrav som framkommer i "FMV Vest- mobilitetsveileder – 10.03.2021".

4.2.7 o_SKF 1-10 - Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Innenfor o_SKF1 skal det legges til rette for en sykkelveg (minimum 3 meter bred), gangarealer, kjøreatkomst til bygninger og grøntarealer.

Innenfor o_SKF 2-13 skal det legges til rette for et variert bruksområde, slik som grøntarealer, fortau, møbleringssone, nødvendige driftsatkomster og teknisk infrastruktur. Det kan etableres konstruksjoner, slik som sykkelskur og parkfunksjoner. Område skal gis et grønt preg, og beplantes med oppstammede trær. Det skal være tilstrekkelig jorddybde og volum iht. faglig standarder for trær, busker, gress mm. Minimum jorddybde for trær skal være 1,2 m.

Det tillates etablert HC parkeringsplasser innenfor o_SKF3.

Innenfor felt o_SKF6 kan det etableres kiss and ride og vegetasjon.

4.2.8 o_SVG – Annen veggrunn- grøntareal (SOSI 2019)

Innenfor disse arealene skal det ikke etableres vegetasjon, skilt eller andre innretninger som kan redusere sikt i området.

4.3 Grønnstruktur, jf. pbl § 12-7 nr. 2, 3, 12

4.3.1 o_GP - Park

Alle arealene i parken forutsettes å være allment tilgjengelige, men inntil 5 daa. av Sagparken (o_GP) skal kunne benyttes eksklusivt av skole i perioden kl. 0800 til 1600 mandag til fredag. Utover dette tidspunkt skal anleggene være tilgjengelige for allmenheten, og dette arealet skal i hovedsak tilrettelegges for idrettsaktiviteter.

Ved etablering av skateanlegg og lignende anlegg med stort støypotensiale skal det gjøres støyvurderinger, og det skal redegjøres for eventuelt avbøtende tiltak som ivaretar anleggets nærmiljø.

Sagparken (o_GP) tillates utbygd i to trinn slik at andel knyttet til fremtidig boligprosjekt på FMV 4 i vest realiseres på et senere tidspunkt.

4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2

4.4.1 VF - Farled

I vannareal nord for Sagparken (o_GP) kan det etableres badstue og lignende på maksimalt 150 kvm. Tiltak som hindrer fergetrafikken kan ikke etableres, og tiltak skal først godkjennes av kommunal havnemyndighet.

Ved Sagparken (o_GP) tillates konstruksjoner for offentlig uteoppholdsareal og ferdsel plassert maksimalt 10 meter ut i vannarealet. Konstruksjonen skal være flytende, på påler eller lignende.

4.4.2 VS – Småbåthavn

Området skal benyttes som gjestehavn (sjødelen). Båthavna skal utformes i tråd med Miljødirektoratets fagrapport om miljøvennlig småbåthavner (jf M-1048/2018).

5. Bestemmelser til hensynssoner

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner, jf. pbl § 12-7 nr. 3, 4

5.1.1 H320 Hensynssone flomfare

I området skal inngangsdører og gulvnivå i første etasje ligge over kote +2,5 meter eller kotekravet i enhver tids gjeldende kommuneplan for Fredrikstad kommune.

5.1.2 H210 Hensynssone støy – rød sone

Innenfor rød støysone skal det tas hensyn i henhold til krav i § 3.10.1.

5.1.3 H220 Hensynssone støy – gul sone

Innenfor gul støysone skal det tas hensyn i henhold til krav i § 3.10.1.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesområde #1 Campustorvet, jf. pbl § 12-7 nr. 1

- Campustorvet #1 skal utformes som et bydelstorv. Det skal opparbeides bypark på deler av arealet og utendørs vestibyle for skole og idrettsanlegg med hovedinngang og vrimleareal i tilknytning til alle bygg. Campustorvet skal utformes med krav til høy kvalitet, og med hovedsakelig robuste steinmaterialer iht. "Formgivingsveileder for offentlige rom, datert 15.10.2020, sist revidert 15.03.2021". Dekket skal være permeabelt.
- Campustorvet (#1) skal ha urban karakter som skiller seg klart fra o_GP.

Minimumsarealer og avstander er:

- 3 meters bredde for gangakser
- 2000 m² for torgareal

Det skal kunne etableres sykkelhotell innenfor bestemmelsesområdet.

6.2 Bestemmelsesområde #2 ishall (Arena Fredrikstad), jf. pbl § 12-7 nr. 1

- Bygningen skal utformes som et inviterende bygg. Bygningens vrimlearealer skal åpnes mot byen for å etablere visuell kontakt mellom byrom og aktiviteten i bygget gjennom fasader som har publikumsrettede funksjoner.
- Det skal legges spesiell vekt på høy arkitektonisk kvalitet og bygget skal med sine materialvalg tydelig knytte bygget til områdets industrihistorie med verftsvirksomhet og skipsbygging.
- Det skal være publikumsfunksjoner langs fasadene slik at den ikke fremstår med en lukket veggflate. Arealet inn mot fasadene skal aktiviseres med benker, vegetasjon og lignende, og dette skal vektlegges i utforming av utomhusplanen (jf. § 3.1).
- Det skal tilrettelegges for parkering av TV-busser og andre busser med begrenset bruksfrekvens nord for ishallen.

6.3 Bestemmelsesområde #3 Idrettshall, jf. pbl § 12-7 nr. 1

- Idrettshall skal utformes som fondmotiv mot Jens Wilhelmsens gate og på en måte som tydeliggjør byggets funksjon.
- Bygget skal åpne seg både mot torv og by, med åpne, transparente fasader mot rundkjøringen, Parkgata (#5) og Campustorvet (#1).
- Det skal benyttes materialer av høy kvalitet.

6.4 Bestemmelsesområde #4 skole (Frederik II videregående skole), jf. pbl § 12-7 nr. 1

- Skole (#4) skal knytte sammen Campustorvet (#1) i øst, Parkgata (#5) i sør, Sagparken (o_GP) i vest og elvepromenade (o_SGG) i nord.
- Bygget skal åpne seg både mot torv, park og by, med åpne, transparente fasader mot spesielt Parkgata (#5) og Campustorvet (#1). Første etasje skal trekkes noe inn for å skape en god overgang til det offentlige rom. Det skal etableres terrasser for å supplere utearealene på bakken.

6.5 Bestemmelsesområde #5 Parkgata, jf. pbl § 12-7 nr. 1

- Parkgata (#5) skal utformes som en allé bestående av sammenhengende doble trerekker og skal være en grønn bygate.
- Det skal være minimum 3 meter bred gangakse i Parkgata (#5) på begge sider av o_SKV2, og lokaliseringen skal framkomme av utomhusplan jf. §3.1.
- Parkgata (#5) kan benyttes til sykkelparkering for BKB1.

6.6 Bestemmelsesområde #6 Elveparken, jf. pbl § 12-7 nr. 1

- Området skal sikre siktlinje mellom Parkgata (#5) og Vesterelva. I dette området skal det være fleksibel møblering, og treningsapparater som sikrer aktivitetsmuligheter.
- Det skal være en minimumsbredde på 12 meter på parkarealet øst for ishallen (#2)

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse, jf. pbl § 12-7 nr. 10

7.1.1 Felles infrastruktur

Det skal foreligge byggeplaner for opparbeidelse av Dokka (o_SKV1), Parkgata (#5), elvepromenade (o_SGG og SK1-4) og o_SKF 1. Byggeplanene må inneholde reviderte trafikkberegninger i forbindelse med rammesøknad. Disse byggeplanene skal inkludere vann- og avløpsløsninger som er dimensjonert

for framtidige utbygginger som tilknyttes denne infrastruktur vest- og sydover på FMV-området. Byggeplanene skal godkjennes av Fredrikstad kommune.

7.1.2 Infrastruktur, trinnvis utbygging

Ved midlertidig eller begrenset utbygging skal overvannshåndtering sikres iht. § 3.1. Ferdigstillelse av første byggetrinn må inkludere flomvei med lavbrekk iht. plan for overvann.

Planlagt utfylling i elva ved Sagparken (o_GP) kan først utføres etter en konsekvensutredning sammen med tilgrensende utbyggingsområde i vest (FMV4 i kommuneplanens arealdel). Utfyllingen må utføres samtidig med eventuell utfylling for FMV4.

Dersom området bygges ut i flere etapper kan det tillates midlertidige løsninger for vegsystemet. De midlertidige løsningene må framkomme i utomhusplan og godkjennes før det gis rammetillatelse.

7.1.3 Geotekniske tiltak

Det skal foreligge geoteknisk vurdering ved rammesøknad.

7.2 Før igangsettingstillatelse, jf. pbl § 12-7 nr. 10

Plan for tiltak innenfor eksisterende veinett, tilhørende Viken fylkeskommune, må godkjennes av vegeier. Før igangsettingstillatelse for anleggsarbeider som berører fylkesveg kan gis, skal det være utarbeidet en plan for trafikkavvikling i anleggsperioden. Planen skal legges fram og godkjennes av Fredrikstad kommune og Viken fylkeskommune.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn tiltaksplan for håndtering av forurensede masser og fremmede skadelige arter innenfor byggeområdet. Massene skal leveres til godkjent deponi. Tiltaksplanen skal godkjennes av Fredrikstad kommune.

7.3 Før brukstillatelse, jf. pbl § 12-7 nr. 10

7.3.1 Infrastruktur

Dokka (o_SKV1), Parkgata (#5), elvepromenade (o_SGG) og o_SK2-4 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor BKB1.

Gang- og sykkelforbindelse innenfor #6 skal opparbeides i forbindelse med ishall (#2), mens gang – sykkelforbindelse i o_SKF1 skal opparbeides i forbindelse med etablering av skole (#4).

I alle byggetrinn skal det sikres gode forbindelser med fast dekke for rullestolbrukere mellom HC-parkering og alle inngangsdører.

7.3.2 Utomhusområdene

Arealene i Sagparken (o_GP) som forutsettes disponert av skolen (Frederik II vgs.) skal ferdigstilles før idrettshall (#3) og skole (#4) tas i bruk.

Beplanting innenfor o_GP, BKB1 og o_SKF4 skal utføres innen 6 måneder etter at anleggene er tatt i bruk.

Ved etappevis utbygging skal følgende gjelde for opparbeidelse av utomhusområdene:

- Utearealer innenfor bestemmelsesområder #2-4 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for det tilhørende bygget. Før brukstillatelse kan gis for #2 skal #6 ferdigstilles. Før brukstillatelse kan gis for #4 skal #1 ferdigstilles.
- Utearealer i Campustorvet (#1) og Elveparken (#6) skal gis en tiltalende utforming og tilrettelegges med de funksjoner som tilhører anlegget. Denne tilretteleggingen gjelder tiltak slik som sykkelparkering, benker, søppelbeholdere ol.

- Etablering av sykkelhotell skal knyttes til brukstillatelse for idrettshall (#3) og skole (#4). Tilstrekkelig sykkelparkering skal ivaretas for hvert byggetrinn, og 25 prosent skal være under tak. Det skal også legges til rette for lading av el-sykler innenfor området.
- Ved siste utbyggingstrinn skal alle utomhusområder innenfor o_BKB1 ferdigstilles i henhold til godkjent utomhusplan.

Planutvalgets vedtak 07.05.2026:
Saken utsettes for befaring.

Planutvalgets behandling:
Roger Søråsdekkan (INP) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes for befaring.

Votering:
Forslag fremmet av Roger Søråsdekkan ble enstemmig vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/35132
Dokumentnr.: 13
Løpenr.: 136412/2026
Klassering: 55/299

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	07.05.2026	44/26
Planutvalget	04.06.2026	54/26

Sturødveien 5 - Nybygg - fritidsbolig/tretopphytte

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om tillatt møne/gesimshøyde for oppføring av ny fritidsbolig/tretopphytte avslås med hjemmel i kommuneplanens bestemmelse §§ 26 c og 27, jf. plan- og bygningslovens § 19-2.

Sammendrag
Arkitektfirmaet Knut Hjeltnes as søker på vegne av tiltakshaver Magne Klann om oppføring av ny fritidsbolig/tretopphytte på eiendommen 55/299 på Viker i Onsøy. Ny tretopphytte får et bruksareal på 36,1 m² og en gjennomsnittlig gesims/mønehøyde på 9,5 m målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene § 26 c og § 26 d i forbindelse med etablering av en tretopphytte samt bevaring av eksisterende hytte som anneks.
For § 26 c søkes det om dispensasjon fra krav til maksimal gesims- og mønehøyde.

Søknad om dispensasjon fra § 26 d er senere trukket fra saken på bakgrunn av høringssvar, slik at eksisterende hytte skal reduseres til et anneks på 15 m^2 BRA.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget om å avslå søknad om dispensasjon for oppføring av ny fritidsbolig som omsøkt.

Vedlegg
1 Oversiktskart eiendom 55-299
2 F-1 revA situasjonskart A3 500.pdf
3 E-1 revA planer A3 100.pdf
4 E-2 revA snitt A3 100.pdf
5 E-3 revA fasader A3 100.pdf
6 E-4 revA fasader illustrert med trær A3 100.pdf
7 B-1_redegjørelse og dispensasjonssøknad
8 Uttalelse til søknad om dispensasjon fra Statsforvalteren i Østfold - eiendom 55/299
9 Uttalelse - fra Østfold fylkeskommune - eiendom 55/299
10 Uttalelse fra miljø og landbruk - Tretopphytte - Sturødveien 5 - 55/299
11 Q-2 - Ansvarlig søkers kommentarer til innkomne høringsuttalelser

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige dokumenter i arkivsak 2025/35132.

Saksopplysninger

Det søkes om oppføring en tretopphytte som benytter tre velvoksne furutrær som fundament med bibehold av dagens hytte som anneks. Oppføringen av tretopphytta krever dispensasjon fra maksimal gesims- og mønehøyde i kommuneplanens bestemmelse § 26 c.

Dagnes uisolerte sommerhytte har et bruksareal på 24 m². Denne hytta ønskes benyttet som anneks. Subsidiært vil tiltakshaver redusere grunnflaten ved å rive østre del (dagens kjøkken og soverom), grunnflaten blir da knappe 15 m^2.

Tretopphytta vil ligge langt fra nærmeste bebyggelse og i en tett klynge med trær, som vist på illustrasjonstegning. De viste trærne er kun trær med stammediameter større enn 20 cm. Tre trær må felles, én stor gran og to mindre furutrær. Ellers vil terrenget i utgangspunktet ikke røres utover det som er nødvendig for byggeprosessen.

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene § 26 c og § 26 d i forbindelse med etablering av en tretopphytte samt bevaring av eksisterende hytte som anneks.
For § 26 c søkes det om dispensasjon fra krav til maksimal gesims- og mønehøyde.

Søker begrunner søknaden med at tretopphytta er liten i omfang (36,1 m² BRA), plasseres skånsomt i terrenget uten terrenginngrep og med fri passasje under, og at tiltaket samlet sett gir mindre landskaps- og miljøpåvirkning enn det kommuneplanen ellers åpner for. Det anføres at hensynene bak høydebestemmelsene ikke vesentlig tilsidesettes, og at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

For § 26 d søkes det om dispensasjon fra bestemmelsene om antall og størrelse på uthus/anneks ved at eksisterende hytte beholdes som anneks med et bruksareal på 24 m² BRA. Søknaden begrunnes med at samlet bruksareal for hytte og anneks er betydelig lavere enn det kommuneplanen tillater, og at bevaring av eksisterende bygg reduserer behovet for nye inngrep og miljøbelastning. Det vises til at hensynene bak bestemmelsen dermed ikke settes til side. Subsidiært opplyses det at deler av annekset kan rives slik at arealet reduseres til under 15 m² BRA dersom dispensasjon ikke innvilges.

Søknad om dispensasjon fra § 26 d er senere trukket fra saken på bakgrunn av høringssvar, slik at eksisterende hytte skal reduseres til et anneks på 15 m^2 BRA.

Høringsuttalelser
Fra statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus datert 02.02.2026:
«Omsøkte tiltak vil ligge i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-b-formål. Eksisterende hytte på eiendommen ønskes opprettholdt som anneks, men søker skriver at de subsidiært vil redusere grunnflaten ved å rive østre del (dagens kjøkken og soverom). Grunnflaten blir da knappe 15 m2.

Kommunen skriver i sin oversendelse at dette er den første tretopphytta som søkes oppført i kommunen, så de er litt usikre på vurderingen. Vi legger til grunn at tretopphytter vil ha kortere levetid enn mye annen bebyggelse og det kan således diskuteres om denne type bebyggelse samsvarer med føringene om ressurseffektive løsninger, jf. Statlige planretningslinjer for klima og energi.

Vi kan utover dette ikke se at det er grunn til å vurdere denne type bygg annerledes enn andre byggesaker om fritidsbebyggelse. Om dagens hytte skal opprettholdes som anneks, mener vi størrelsen ikke bør overskride kommuneplanens bestemmelse på maksimalt 15 m^2. Vi kan ikke se at det foreligger noen elementer i saken som tilsier at en bruksendring av hele dagens hytte på 27 m^2 til anneks vil medføre noen fordeler for allmenne interesser. Etter vår vurdering vil det også kunne gi en uheldig praksis for kommunens fremtidige behandling av liknende saker.»

Fra Østfold fylkeskommune datert 05.02.2026:
«Kommunen sier at dette er den første tretopp-hytta i kommunen. Tradisjonelt har tretopphytter vært et skogsfenomen, der det er mindre utbyggingspress og mindre ferdsel, og større tilgjengelige, sammenhengende arealer.

I Østfold finnes det så vidt vi vet allerede et par stykker, Tretoppdome - En unik tretopphytte på Linnekleppen, og Tretopphytter på grensen ved Halden. Disse er utleie-hytter, og dermed også mer tilgjengelig enn en privat hytte. Kommunen bør vurdere allerede nå, vurdere hvilke kriterier som skal ligge til grunn.

Selv om hver enkelt dispensasjon skal behandles på selvstendig grunnlag, kan det gi en vanskelig håndterbar praksis dersom ikke kommunen gir en grundig vurdering, og vekter fordeler og ulemper nøye. Kommunen bør også vurdere hvilke vilkår som bør settes. Vi legger til grunn, at fritidseiendommen ligger bak 100- metersbeltet, over 300 meter fra sjøen, og ikke i 1.- rekke mot sjøen. Den ligger inne i skogen, og med relativt tett skog i et relativt utbygd område.

Vi ser søkers argumenter, og ser at dette er et nennsomt prosjekt selv om det utfordrer enkelte bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Dersom det legges til rette for vann- og avløp i tretopphytta, vil det kunne bli mindre smekkert enn modellen viser. Det bør vurderes hvilke løsninger som vil være minst til ulempe, både visuelt, teknisk, fare for skade med evt. lukt. Det må også vurderes om disse tiltakene er søknadspliktige.

Når det gjelder høyde, er selve bygningen lavere enn føringene i kommuneplanens arealdel (3,7 meter), men avstand fra terrenget avviker siden hytta ligger i underkant av 6 meter over bakken. Kommunen må vurdere om høyden er i strid med hensikten med høydebestemmelsen. Slik vi ser det, er det gjerne at bebyggelsen skal fremstå som lite ruvende. Kommunen må også vurdere om det ligger til rette for å opprettholde dagens fritidsbolig som anneks. Det er foreslått å redusere størrelsen til under 15 m², og den er da slik vi leser det, under føringene i kommuneplanens arealdel 26 d).

Østfold fylkeskommune tror at det er en fordel med en liten og samtidig relativt kompleks og leken bygningsform som her, i stedet for en kompakt (og større) tretopphytte. Vi etterspør om prosjektet vil kunne ha kortere levetid enn andre fritidsboliger? Dette vil avhenge av konstruksjon, trærnes framtidige levetid i en relativt skrinn jord og vegetasjonen i området forøvrig. Det er vist feste i 3 trær, dette vil være mer stabilt enn i 4.

Ved vurdering av tretopphytter, må det vurderes opp mot trærnes høyde. Furutrær kan bli opp mot 40 meter, men gjerne lavere på vindutsatte steder ved sjøen. Det er forskjell om hytta vil ligge inne i tretoppene, delvis under eller over tretoppene. Det er lite underskog i området ut fra foto, og dermed vil en tretopphytte kunne bidra til at sikten og fremkommeligheten opprettholdes på bakkenivå.

Konklusjon,
Gjennom Fylkesplan for Østfold er det fastsatt at arealforvaltningen i fylket skal være forutsigbar, basert på kunnskap og oppdaterte planer, og skje etter avveining av ulike interesser.

Østfold fylkeskommune mener størrelse vil være vesentlig. Det er her vist en relativt liten hytte, som det er lett å passere under. Dette kan bli et spennende prosjekt, men som også utfordrer tradisjonell utforming av fritidsboliger.

I denne saken kan vi ikke se at regionale interesser er vesentlig berørt, og vi vil ikke ha noen innvendinger mot en eventuell dispensasjon.»

Fra miljø og landbruk Fredrikstad kommune datert 03.02.2026:
«Det aktuelle området er avsatt til LNF-formål, hvor hensynet til natur, landskap og friluftsliv skal veie tungt. Ved å beholde dagens anneks slik det står og samtidig etablere en ny fritidsbolig på eiendommen vil dette vil være i strid med formålet og innebære en uheldig fortetting av hytter i området. En ny hytte vil også medføre økt samlet belastning på natur og landskap.

Selv om det allerede finnes en fritidsbolig på eiendommen, kan dette ikke tillegges avgjørende vekt. Eksisterende bebyggelse gir ikke grunnlag for ytterligere utbygging, og tillatelse til ny hytte vil bidra til bit-for-bit-nedbygging av LNF-områder.

Miljø og landbruk vurderer at en tretopphytte vil medføre et sammenlignbart inngrep i LNF-området som en hytte på bakkeplan med samme areal og antall etasjer, og tar derfor ikke stilling til byggeskikken.

Dersom det skal tillates ny hytte på eiendommen og det skal legges inn vann i tretopphytta må det være et godkjent avløpsanlegg (privat avløpsanlegg eller tilknytning). Definisjon på innlagt vann: Vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller slange er ført innendørs. Med innlagt vann menes også innvendig røropplegg som forsynes av vann fra tank eller lignende (innvendig eller utvendig), og som ledes ut av bygningen til grunn ellre oppsamlingstank". Det er ikke beskrevet i søknaden hvordan avløpsforholdene er planlagt ivaretatt, men det er oppgitt at det finnes en privat brønn på eiendommen og at det er planlagt tilknytning til offentlig avløpsnett.

Vi vurderer at hensynene miljø og landbruk forvalter er uavhenig av om fritidsbolig bygges på bakkenivå eller i trærne, og tar ikke stilling til dispensasjonen fra maksimal mønehøyde.

Konklusjon
Miljø og landbruk anbefaler at det ikke gis dispensasjon for etablering av ny hytte på eiendommen. Dersom det likevel gis dispensasjon, må det stilles krav om etablering av godkjent avløpsløsning. Avløp må være ivaretatt før tillatelse kan gis. Både etablering av separat avløpsløsning og tilknytning til offentlig avløpsnett er søknadspliktige tiltak som ikke er beskrevet i innsendt søknad.»

Ansvarlig søkers kommentar til høringsuttalelsene
«Ingen av de tre høringsuttalelsene stiller seg direkte avvisende til søknaden. Det som imidlertid er klart er at alle 3 instanser forlanger dagens hytte redusert til maksimalstørrelse for anneks, 15m^2 BRA. Dette lå også inne i vår søknad som et subsidiært alternativ og er noe som nå er endret, se vedlagte reviderte tegninger.

*Høringsuttalelsen fra Fredrikstad kommune miljø og landbruk uttrykker generell bekymring for fortetting på bekostning av natur, men sier videre at: «*Miljø og landbruk vurderer at en tretopphytte vil medføre et sammenlignbart inngrep i LNF-området som en hytte på bakkeplan, med samme areal og antall etasjer, og tar derfor ikke stilling til byggeskikken.*»*

De forlanger videre at det må være godkjent avløpsanlegg fra hytta. Trasé for avløpsledning er vist på revidert situasjonskart vedlegg F1_revA_situasjonskart_A3_500. Tinglyst avtale er inngått mellom hjemmelshavere til eiendommene 55/34 og 55/299.

*Miljø og landbruk anbefaler ikke dispensasjon for etablering av ny hytte på eiendommen, men sier samtidig «*Dersom det likevel skal gis dispensasjon, må det stilles krav om etablering av godkjent avløpsløsning. Avløp må være ivaretatt før tillatelse kan gis.*»*

Omsøkte hytte har langt mindre BRA enn det gjeldende plan tillater (omsøkt hytte 36,1m2 BRA, kontra tillatt maks hytte 90m2 BRA) og med annekset redusert til 14,8m^2 BRA og

avløpsledning som vist på revidert situasjonskart, kan vi ikke se at det lenger er argumentasjon i Fredrikstad kommune miljø og landbruk som står i motsetning til å gi tillatelse til oppføring av omsøkte hytte.

*Høringsuttalelsen fra Østfold fylkeskommune er gjennomgående positiv, og de skriver bl.a. «*Østfold fylkeskommune mener størrelse vil være vesentlig. Det er her vist en relativt liten hytte, som det er lett å passere under. Dette kan bli et spennende prosjekt, men som også utfordrer tradisjonell utforming av fritidsboliger*.» «*Vi ser søkers argumenter, og ser at dette er et nennsomt prosjekt selv om det utfordrer enkelte bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Dersom det legges til rette for vann- og avløp i tretopphytta, vil det kunne bli mindre smekkert enn modellen viser*.»*

Her vil vi berolige Østfold fylkeskommune med at avløpsledningen vil bores i fjell til Vikerveien som vist på reviderte situasjonskart vedlegg F1_revA. Gulvet i hytta har større tykkelse enn normalt for å kunne trekke avløpsledninger til angrepspunkt ved trappa. Infrastrukturen vil føres til hytta i forbindelse med konstruksjonen for trappa som vil ha en ytre dimensjon på ca h=17,5cm, b=20cm, mao fortsatt svært knapt og diskret. Dette er vist i reviderte tegninger E-2_revA_snitt_A3_100 og E-3_revA_fasader_A3_100 og E-4_revA_fasader illustrert med trær_A3_100.

Videre skriver de og at dersom annekset reduseres til 15m2 BRA faller dispensasjonsbehovet for dette avviket bort.

*Konklusjonen i høringsuttalelsen fra Østfold fylkeskommune er «*I denne saken kan vi ikke se at regionale interesser er vesentlig berørt, og vi vil ikke ha noen innvendinger mot en evt. dispensasjon*.»*

Med annekset redusert til 14,8m^2 BRA og vist avløpsledning er det ingenting i høringsuttalelsen fra Østfold fylkeskommune som skal være til hinder for å gi tillatelse for oppføring av omsøkte hytte.

Høringsuttalelsen fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus kommenterer ikke dispensasjonen for mønehøyde spesifikt, men påpeker at det ikke bør gis dispensasjon for å øke anneksstørrelsen utover tillatte 15m^2 BRA.

Konklusjonen deres ellers henviser kun til plan- og bygningslovens kapittel §19 hvor kravene til dispensasjon er definert. Grovt forenklet innebærer disse kravene at allmennheten skal ha fordel av at det gis dispensasjon.

Her vil vi i likhet med Østfold fylkeskommune hevde at nettopp det å løfte en liten hytte godt opp fra bakken vil bidra til mindre grad av privatisering enn en langt større hytte plassert på bakken. I tillegg vil plasseringen godt opp fra bakken frigjøre bakkeplanet for fri ferdsel for både mennesker og dyr. Begge deler må utvilsomt sies å være fordeler sammenlignet med en konvensjonell utbygging hvor det er tillatt med en 90m^2 BRA hytte på bakkeplan.

Med henvisning til Østfold fylkeskommunes høringsuttalelse, et anneks redusert til 14,8m^2 BRA og vist avløpsledning er det ingenting i høringsuttalelsen fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus som skal være til hinder for å gi tillatelse for oppføring av omsøkte hytte.»

<u>Nabomerknad</u>
I forbindelse med søknaden er det mottatt merknader fra eier nabogrunn 55/75, 55/78. I merknaden står det:

«Tretopphytten vil ifølge planene ha en høyde fra bakken til møne på 9,5 meter. Tatt i betraktning differansen i høydeforskjell vil tretopphytta rage 3,5 meter over bakken sør/sørøst for vårt uteområde. Det er ca 50 meter fra vår hytte til planlagt tretopphytte, men fra der hvor vi soler oss, drikker kaffe og leker er det bare halvparten. Høyden føles den ruvende, og sperre for utsikten.»

Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknad:
«Det er ca 60 meter mellom deres hytte og tretopphytte.
Deres opparbeidete uteplass ligger 10-15m fra hytta og på samme cotehøyde som hytta, C+17, uteplassen ligger mao om lag 45-50m fra omsøkte tretopphytte. Omsøkte tretopphytte vil derfor ikke rage over deres uteplass, men faktisk ligge med sitt gulv på om lag samme høyde, eller kanskje en halvmeter over og dermed ha om lag samme mønehøyde som deres egen hytte.

Uteplassen de beskriver som opparbeidet nær hytta er dokumentert i vedlagte foto, opparbeidelsen består av et par steiner, og dette er faktisk inne på tiltakshavers eiendom, vist med rød knappenål på vedlagte kart.

De skriver videre at de ville kunne akseptere en høyde på 3 meter. Illustrasjonene er svært skissemessige, men viser det vesentlige, nemlig at uansett om omsøkte hytte er hevet 3m opp i lufta, eller 6m opp i lufta vil den fra klagers hytte i sin helhet sees mot en bakgrunn av skog. Tretopphytta vil mao ikke skyggelegge klagers uteområder og det vil heller ikke være noen visuell vesensforskjell mellom 3m over bakken kontra 6m over bakken.»

Relevante bestemmelser
Kommuneplanens bestemmelse § 27:
«Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Riving- og gjenoppføring av fritidsbebyggelse og utvidelse av eksisterende lovlig bebyggelse tillates innenfor rammene angitt i punkt a-m under bestemmelse 26 Fritidsboliger og bestemmelse 13 Kulturminner og kulturmiljø. Bruksendring til bolig tillates ikke. Bruksendring og innredning av eksisterende bygninger, for eksempel boliger, sjøboder, uthus, landbruksbebyggelse eller lignende, til fritidsbebyggelse tillates ikke.»

Kommuneplanens bestemmelse § 26 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.»

Kommuneplanens bestemmelse § 26 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.»

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Kommentar til nabomerknad
Etter kommunedirektørens vurdering inneholder merknaden i liten grad forhold som kan tillegges avgjørende vekt i kommunens behandling av saken. Generelle beskrivelser av privat bruk gir ikke et tilstrekkelig faktisk eller rettslig grunnlag for å konstatere urimelige eller vesentlige ulemper, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Nabo påpeker at de vil bli berørt fordi de bruker en uteplass til å oppholde seg på som ligger nærmere tretopphytten en deres hytte. Den opparbeide uteplassen som de i hovedsak benytter seg av ligger i direkte tilknytning til deres hytte. Det vil derfor være uteoppholds arealer som ikke blir berørt av tiltaket på grunn av avstand og vegetasjon mellom hyttene.

Dispensasjon
Dispensasjon kan innvilges dersom begge vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. 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.

I en dispensasjonsvurdering er det ikke tilstrekkelig at situasjonen for de allmenne interessene ikke forverres. Det må også påvises en fordel for dispensasjonen. Personlige fordeler/forhold vil bare unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering.

Bestemmelse om tillatt møne/gesimshøyde
Hensynet bak bestemmelsen om høydebegrensninger er først og fremst å sikre at nye bygg passer inn i eksisterende bebyggelsesstruktur og ikke fremstår som dominerende eller fremmed i et område. Det gir en forutsigbarhet for alle parter om hva som kan bygge.

I plansystemet brukes møne- og gesimshøyder for å:
- styre volum og uttrykk uten å måtte detaljregulere arkitektur
- gi fleksibilitet i utforming, men innenfor klare rammer
- sikre lik behandling av like saker

Tiltaket innebærer en overskridelse av tillatt byggehøyde på 4 meter, noe som vurderes til å være en vesentlig overskridelse. Selv om bygget har et begrenset fotavtrykk på bakken, medfører plasseringen i høyden at konstruksjonen blir mer visuelt dominerende i landskapet, enn en lavere fritidsbolig på samme sted ville blitt. Tretopphytta vil fremstå som et fremmed og markant element, både i nær- og fjernt perspektiv. Ut over dette har bygningen en tiltalende og moderne utforming.

Kommunedirektøren vurderer at tiltaket i vesentlig grad tilsidesetter hensynet til landskapstilpasning og den helhetlige karakteren i området, som høydebestemmelsen er ment å ivareta. Vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd om at hensynet bak bestemmelsen ikke skal bli vesentlig tilsidesatt, anses dermed ikke oppfylt.

Vurdering av fordeler og ulemper

Fordelene ved tiltaket knytter seg i hovedsak til søkers ønske om en særpreget og naturnær konstruksjon. Dette vurderes som private interesser. Samlet bebyggelse etter utførelse blir 60 m², planen legger opp til et areal inntil 90 m². Selv om planlagt bruksareal er mindre enn tillatt bruksareal innenfor området kan dette ikke tillegges mye vekt da det på et senere tidspunkt kan omsøkes ny dispensasjon for et større areal.

Ulempene ved tiltaket omfatter:

- Negativ landskaps- og fjernvirkning
- Brudd med planens intensjon og områdets karakter
- Kortere levetid enn annen bebyggelse og kan være i strid med statlige planretningslinjer for klima og energi

Kommunedirektøren vurderer at det kan være en risiko for uønsket presedens for tilsvarende tiltak, noe som over tid kan undergrave kommuneplanens styringsformål og en vanskelig håndterbar situasjon.

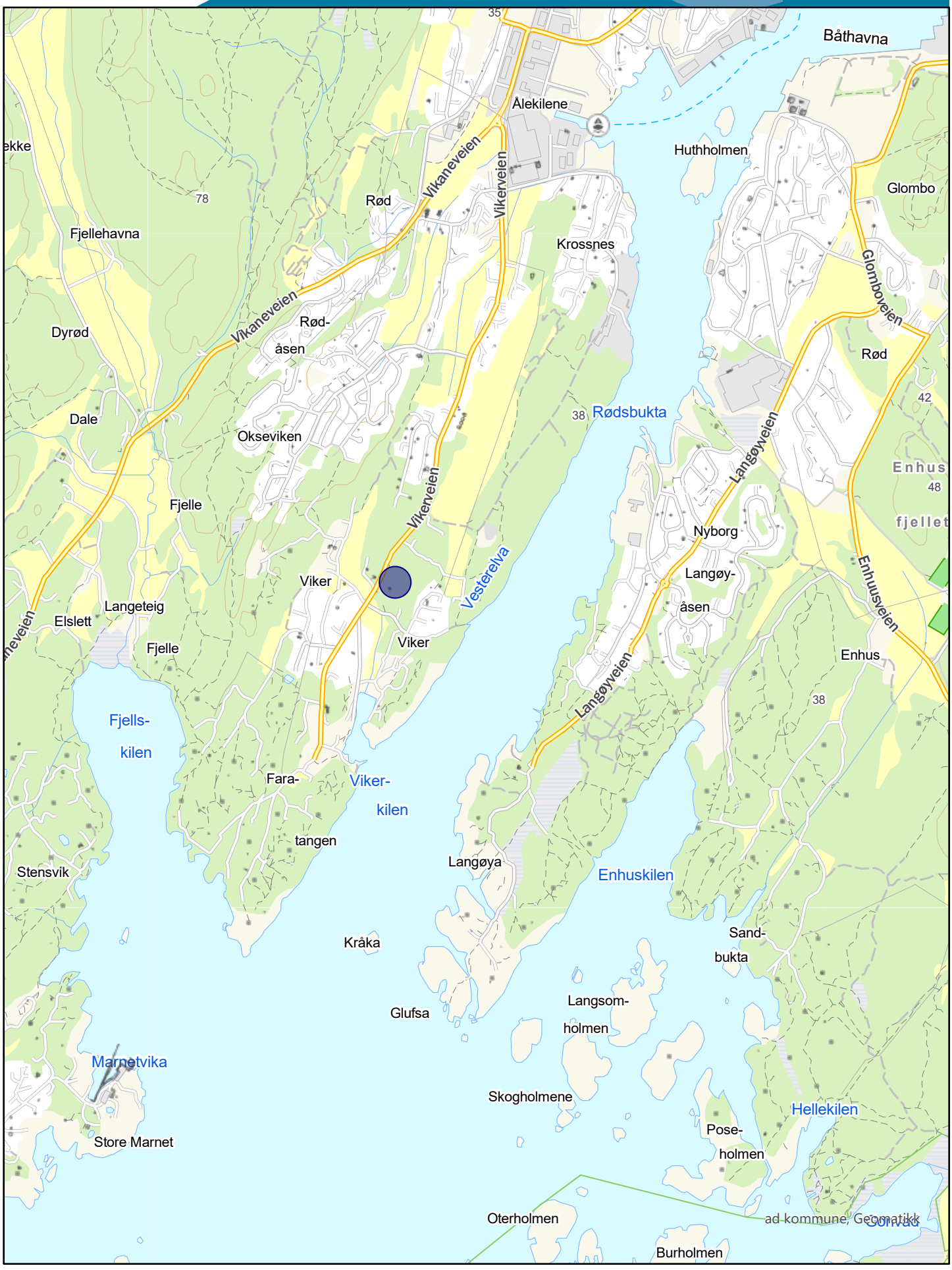
Kommunedirektøren vurderer samlet sett at fordelene ved dispensasjon ikke er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Behov for planmessig avklaring
Tretopphytta bryter med kommuneplanens bestemmelser om høyde. Samtidig kan man stille spørsmålstegn ved om denne bestemmelsen har tatt høyde for behov eller ønsker om tretopphytter. Man kan også stille spørsmål ved om denne typen bebyggelse burde vært vurdert overordnet i kommuneplanens arealdel eller for den enkelte tomt gjennom en reguleringsplanprosess. Det kan også være behov for å vurdere andre rammer for denne typen bebyggelse. For eksempel hvor i kommunen slike hytter bør kunne tillates og om slike hytter kan tillates som utleiehytter, der flere kan få tilgang til dem, eller som rent private hytter. Dagens krav til utforming for fritidsbebyggelse, gitt i kapitlene 26 og 27 i kommuneplanens arealdel, synes også lite tilpasset tretopphytter.

Kommunedirektøren tar høyde for at det kan komme flere tilsvarende søknader om tretopphytte og vil derfor nå se nærmere på hvilke rammer som bør legges for vurdering av denne tyde saker.

Konklusjon
Kommunedirektøren vurderer at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er ikke oppfylt. Søknad om dispensasjon fra høydebestemmelsen anbefales avslått.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 700 Meter

Målestokk 1:20 000

Dato 26.04.2026

SITUASJONSKART
for tiltak etter plan- og bygningsloven

FREDRIKSTAD KOMMUNE

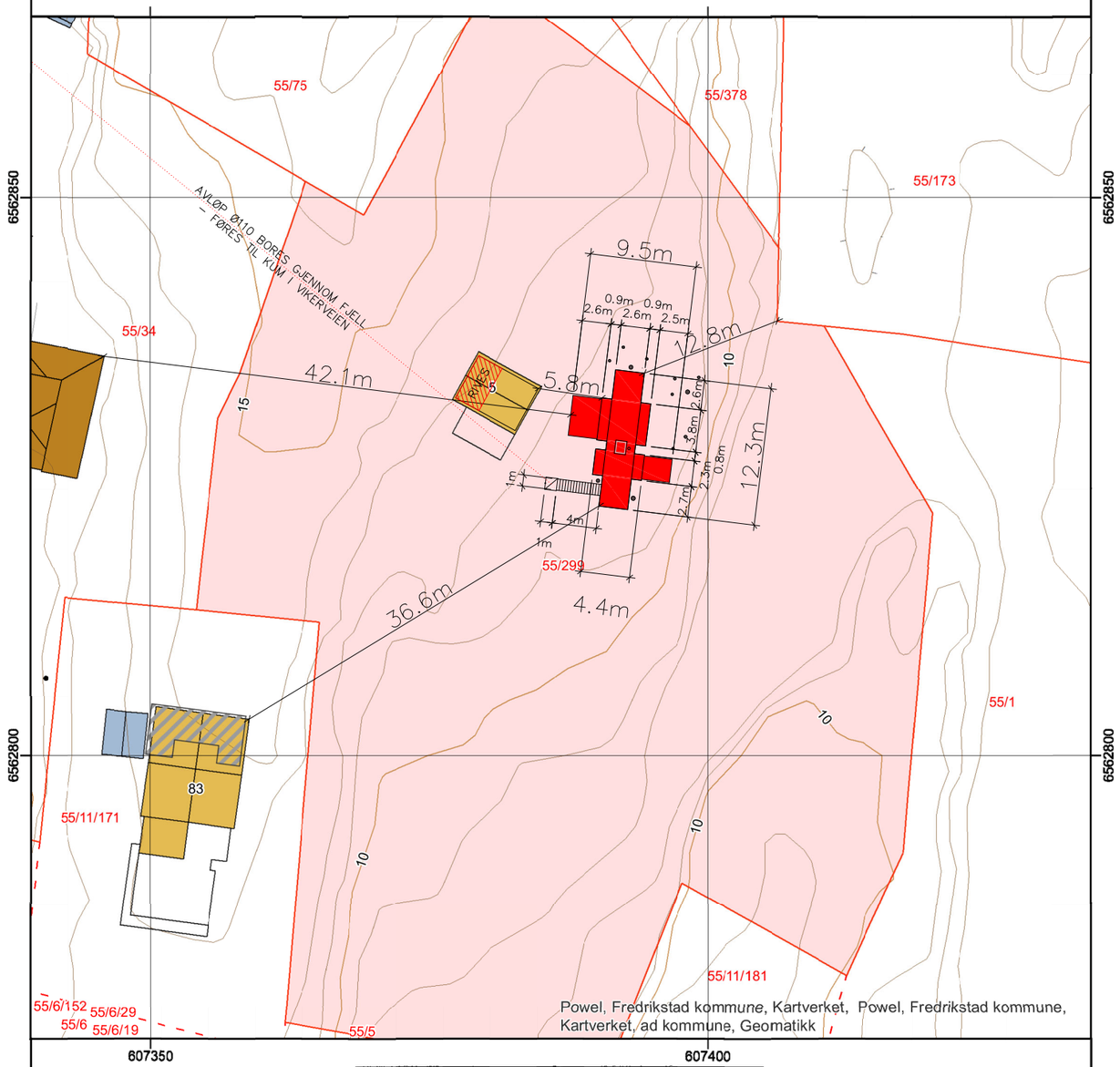
Adresse: Sturødveien 5, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 55/299/0/0
Areal: 4297 m□

Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-11-20

N

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



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

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

MATRIKKELMYNDIGHETEN FREDRIKSTAD

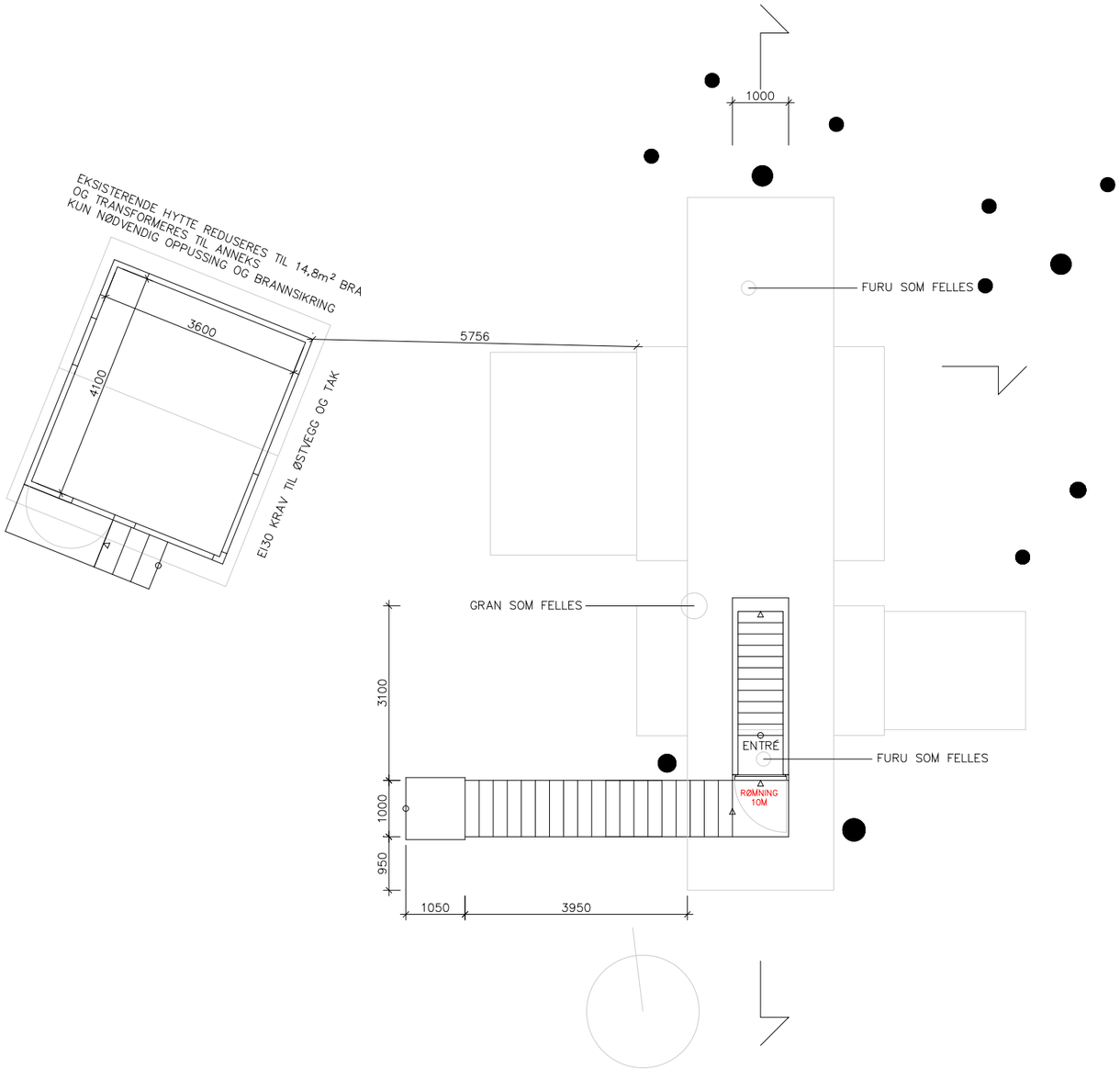
KNUT HJELTNES
AS SIVILARKITEKTER MNAL
Professor Dahls gate 16
0355 Oslo
tel(+47) 22 69 17 35
www.hjeltnes.as
knut@hjeltnes.as

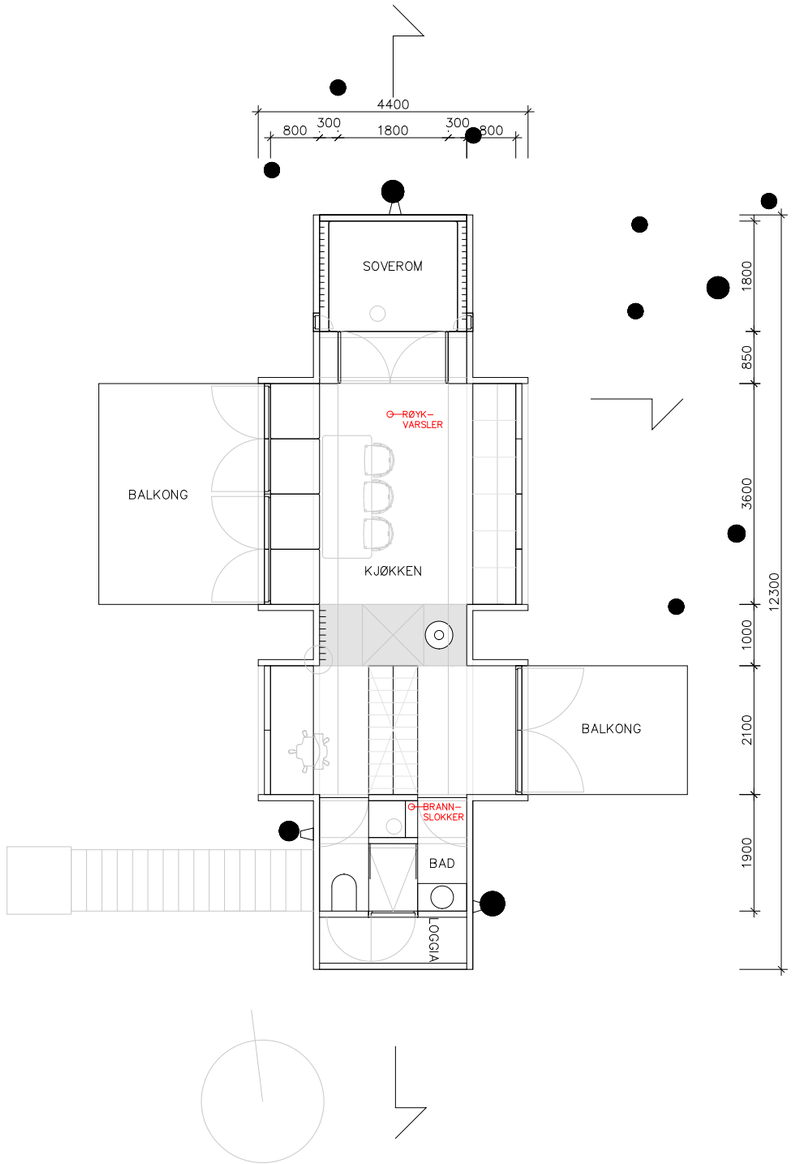
A feb 2026 DEL AV ANNEKS RIVES. AVLØP FØRES TIL KUM I VIKERVEIEN

TRETOPPHYTTE - STURØDVEIEN 5, 1622 GRESSVIK - FREDRIKSTAD, 55/299
TILTAKSHAVER: MAGNE KLANN

SITUASJONSKART

rev.	dato
A	feb 2025
mål	A3 1:500
tegn.nr.	F-1





KNUT
HJELTNES

AS SIVILARKITEKTER MNAL
Professor Dahls gate 16
0355 Oslo
tel(+47) 22 69 17 35
www.hjeltnes.as
knut@hjeltnes.as

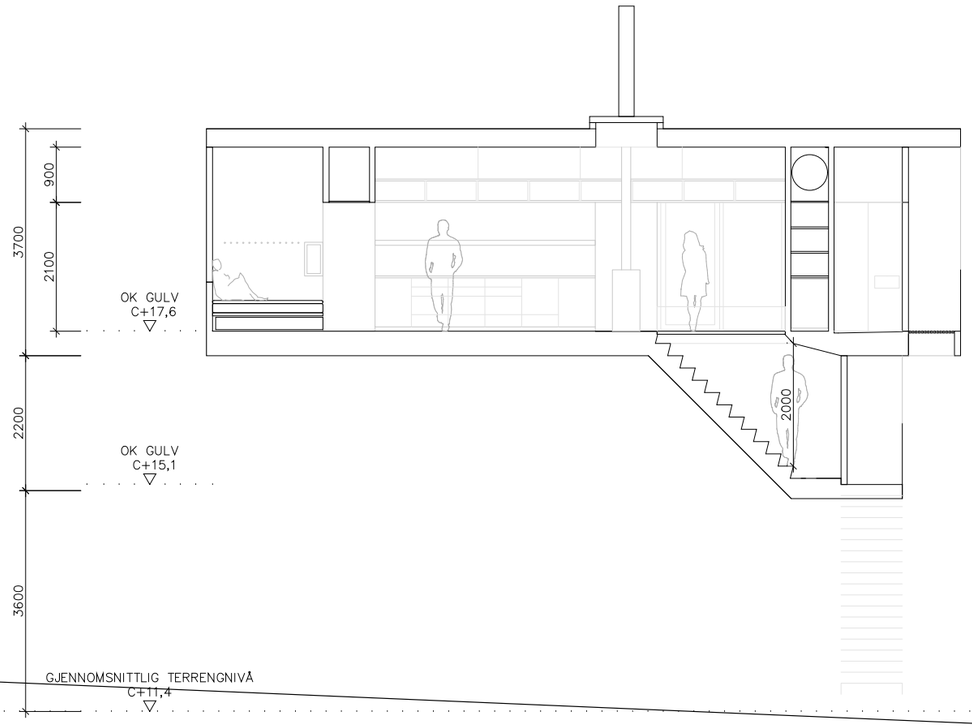
A feb 2026 anneks vist med redusert areal til 14,8m² BRA

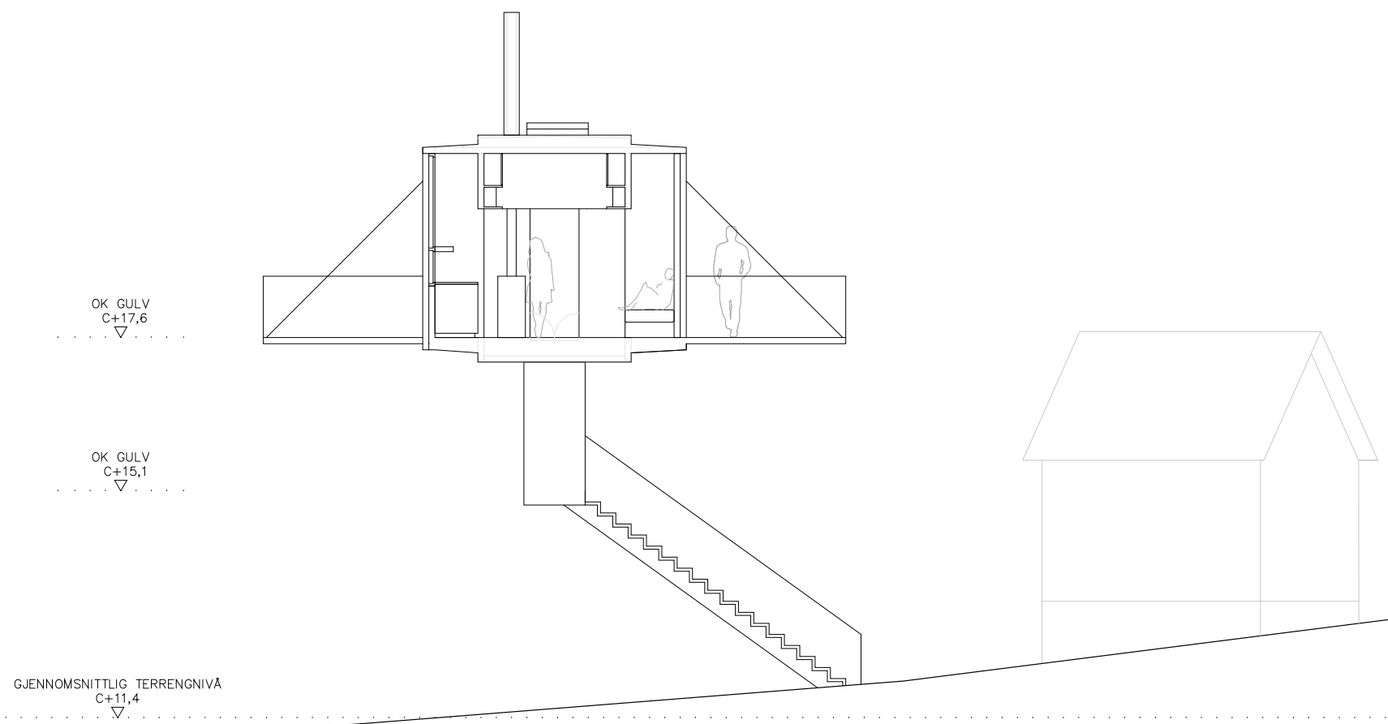
TRETOPPHYTTE - STURØDVEIEN 5, 1622 GRESSVIK - FREDRIKSTAD, 55/299

TILTAKSHAVER: MAGNE KLANN

PLANER

rev.	dato
A.	feb 2025
mål	A3 1:100
tegn.nr.	E-1





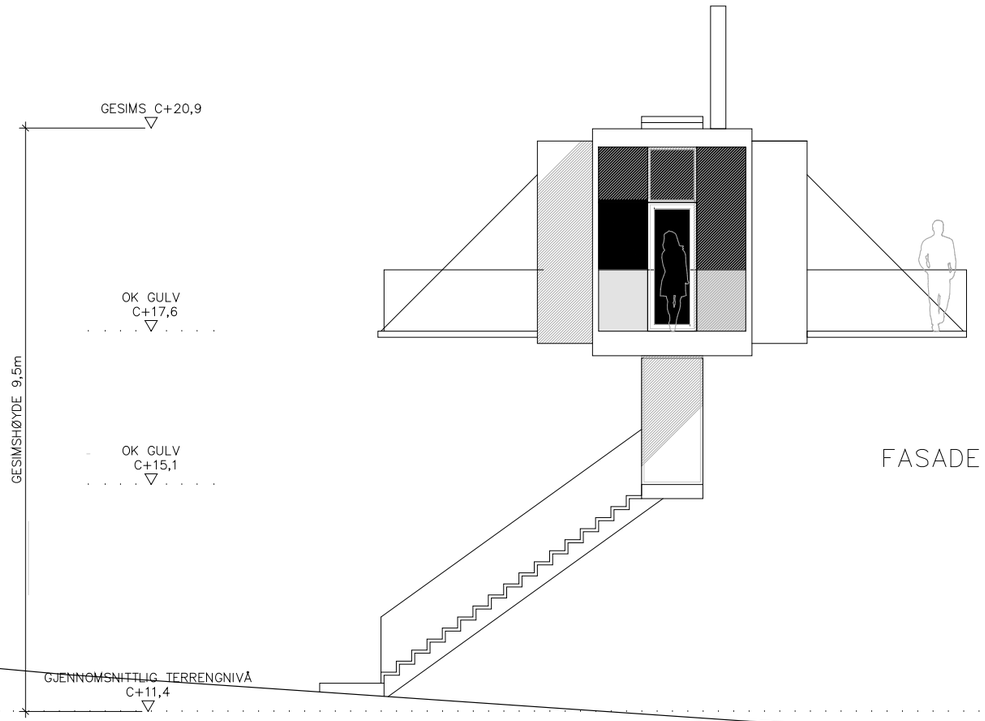
KNUT HJELTNES
AS SIVILARKITEKTER MNAL
Professor Dahls gate 16
0355 Oslo
tel(+47) 22 69 17 35
www.hjeltnes.as
knut@hjeltnes.as

A feb 2026 trapp vist med konstruksjon og hulrom for infrastruktur + anneks vist som innkortet volum

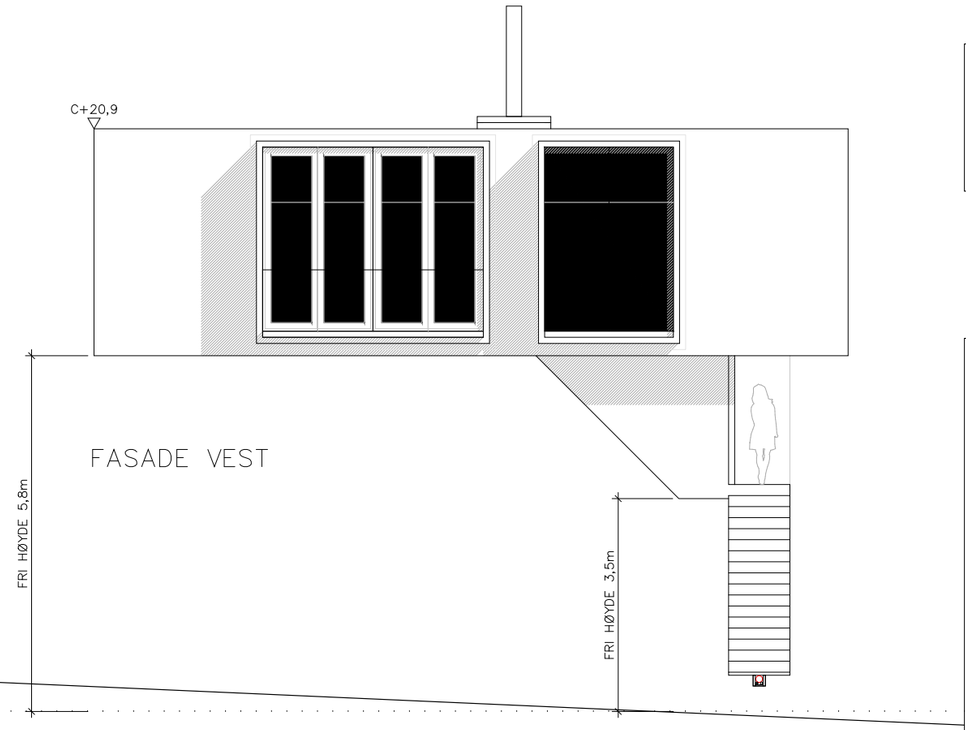
TRETOPPHYTTE - STURØDVEIEN 5, 1622 GRESSVIK - FREDRIKSTAD, 55/299
TILTAKSHAVER: MAGNE KLANN

SNITT

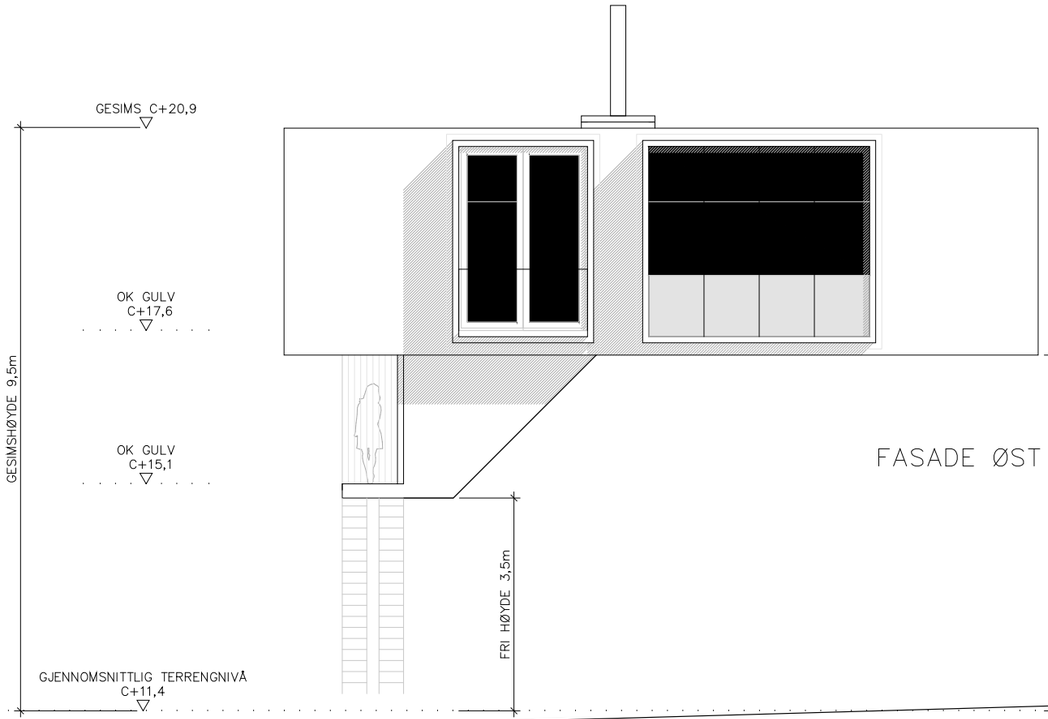
rev.	dato
A.	feb 2021
mål	A3 1:100
tegn.nr.	E-2



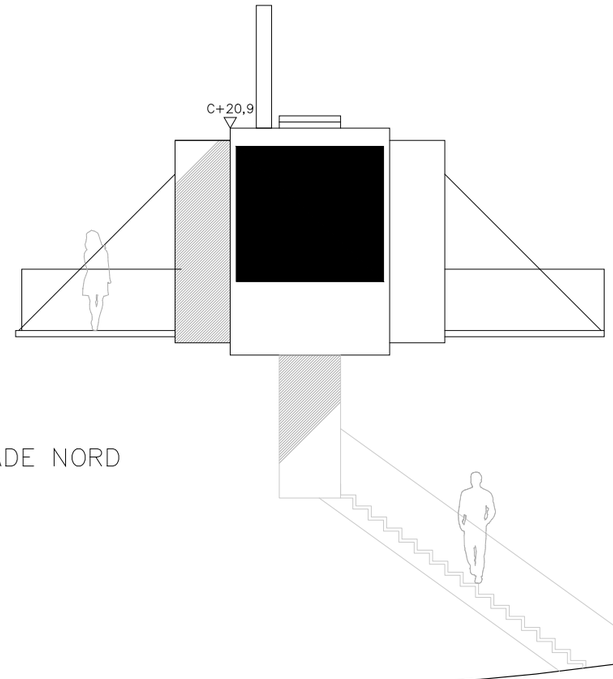
FASADE SØR



FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE NORD

KNUT HJELTNES

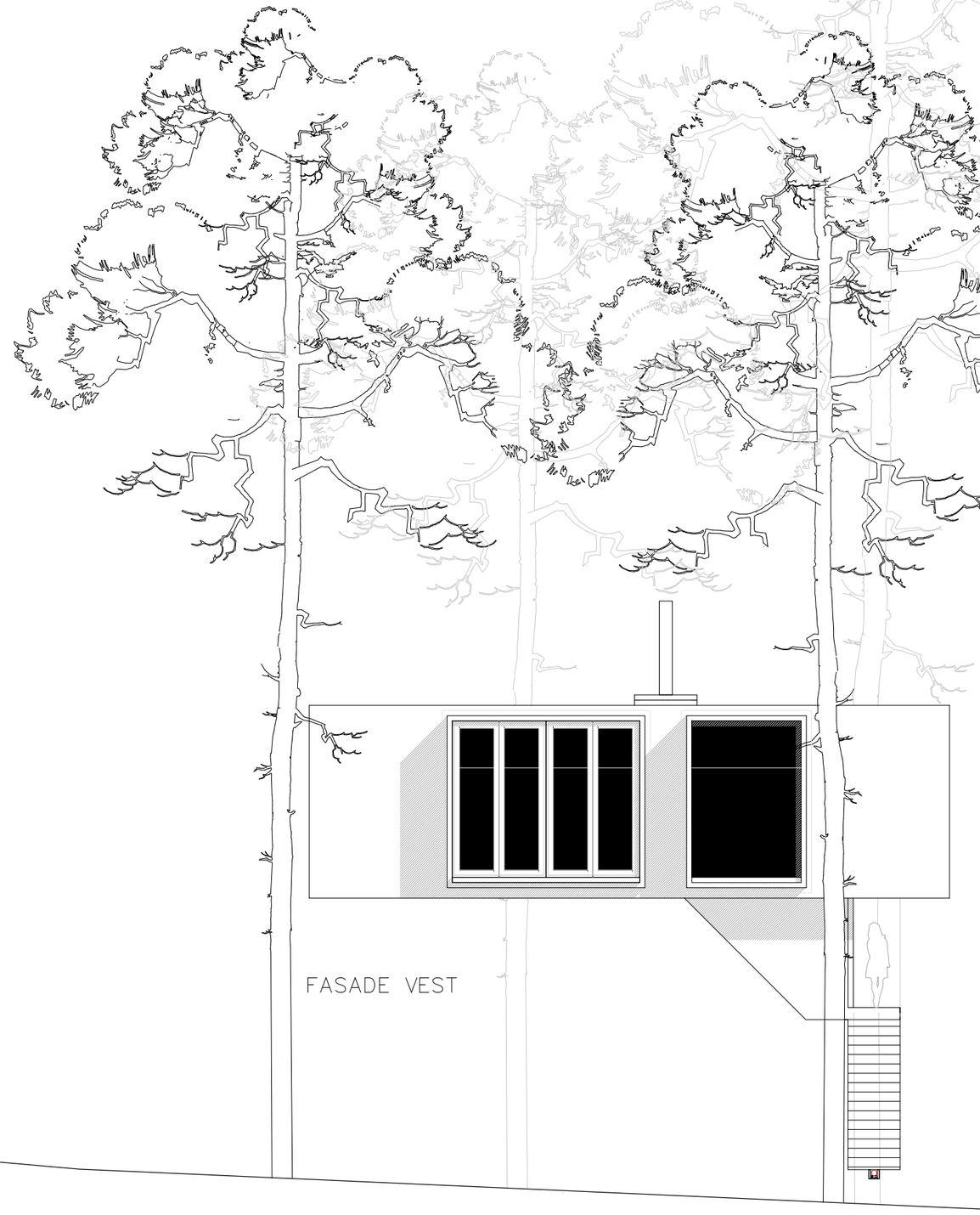
AS SIVILARKITEKTER MNAL
Professor Dahls gate 16
0355 Oslo
tel(+47) 22 69 17 35
www.hjeltnes.as
knut@hjeltnes.as

TRETOPPHYTTE - STURØDVEIEN 5, 1622 GRESSVIK - FREDRIKSTAD, 55/299
TILTAKSHAVER: MAGNE KLANN

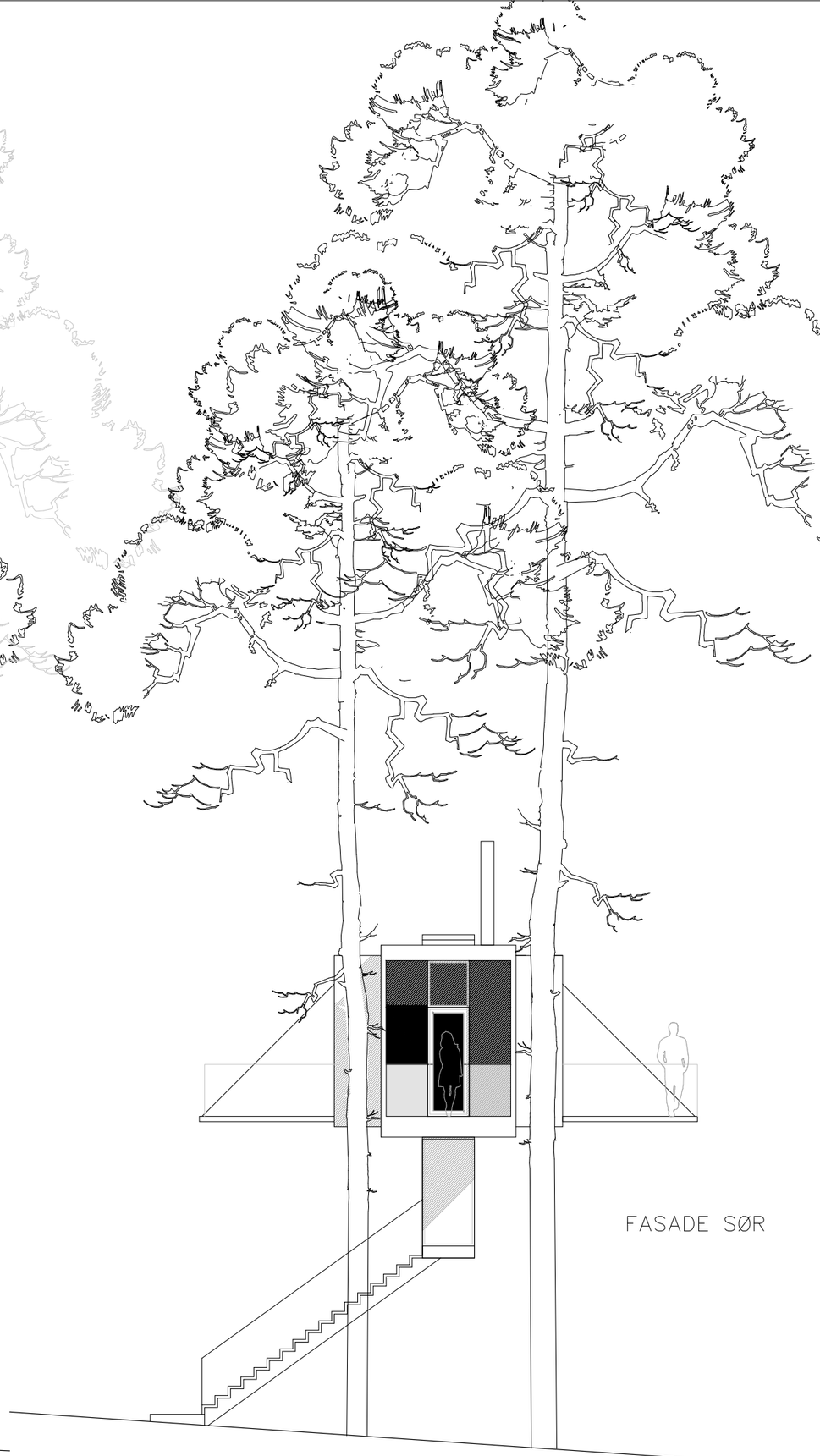
FASADER

rev.	dato
A.	feb 2025
mål	
A3 1:100	
tegn.nr.	
E-3	

A feb 2026 trapp vist med konstruksjon og hulrom for infrastruktur



FASADE VEST



FASADE SØR

KNUT HJELTNES

AS SIVILARKITEKTER MNAL
Professor Dahls gate 16
0355 Oslo
tel(+47) 22 69 17 35
www.hjeltnes.as
knut@hjeltnes.as

TRETOPPHYTTE - STURØDVEIEN 5, 1622 GRESSVIK - FREDRIKSTAD, 55/299

TILTAKSHAVER: MAGNE KLANN

FASADER ILLUSTRERT MED TRÆR

A	feb 2026	trapp vist med konstruksjon og hulrom for infrastruktur

rev.	dato
A.	feb 2025

mål: A3 1:100

tegn.nr.: E-4

Fredrikstad kommune
Plan og bygg

Vedlegg B-1

Oslo, 14.februar 2025

Oppføring av ny fritidsbolig i Sturødveien 5, 1622 Gressvik, gnr55/bnr299
Redegjørelse for tiltaket og søknad om dispensasjon.

Eiendommen er stor, drøyt 4,2 mål og er en furuskog med innslag av gran og eik. Grunnen er fjell med et tynt jordlag. I dag er eiendommen bebygd med en enkel uisolert sommerhytte på 24m^2.

Det ønskes oppført en tretopphytte som benytter tre velvoksne furutrær som fundament med bibehold av dagens hytte som anneks. Oppføringen av tretopphytta krever dispensasjon fra maksimal gesims- og mønehøyde (27 c). Vi søker primært om å beholde dagens hytte som anneks, mest mulig urørt og i opprinnelig størrelse, dette krever dispensasjon fra maksimalt bruksareal for uthus/anneks (27 d). Subsidiært vil vi redusere grunnflaten ved å rive østre del (dagens kjøkken og soverom), grunnflaten blir da knappe 15m^2.

Tretopphytta vil ligge langt fra nærmeste bebyggelse og i en tett klynge med trær, som vist på tegning E-1_planer. De viste trærne er kun trær med stammediameter større enn 20cm. Tre trær må felles, en stor gran og to mindre furutrær. Ellers vil terrenget i utgangspunktet ikke røres utover det som er nødvendig for byggeprosessen.

Avstanden mellom dagens hytte, dvs framtidig anneks, og den nye tretopphytta er mindre enn 8m. Anneksets østvegg og tak vil derfor oppgraderes til EI30 for å muliggjøre bruk av annekset til overnatting.

Vestre del av tomten omfattes av gul støysone, men både dagens hytte og den planlagte tretopphytta ligger god øst for gul støysone. Med åpen fundamentering er radonfaren eliminert uten øvrige tiltak.

Søknad om dispensasjoner fra hhv 27c og 27d
Dispensasjon kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. Pbl. §19-2 annet ledd.

Søknad om dispensasjon fra 27c
Det søkes om dispensasjon fra:
«Maksimalmønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter og maksimal gesimshøyde 4,0 meter, målt fra gjennomsnittlig terreng.»

Tilsidesettes hensynene bak bestemmelsene?
Hensynet bak begrensningen av gesims- og mønehøyder er å unngå for stor, ruvende og stengende bebyggelse i landskapet. Vår strategi har nettopp vært å innpasse oss i landskapet på en mest mulig diskret måte for å forstyrre eksisterende situasjon minst mulig. Ved å plassere tretopphytta inne blant trærne med fritt rom under, åpnes det uforstyrret utsyn og bevegelse. Når intensjonen også er å unngå terrengarbeider for øvrig, er det vår bestemte oppfatning at omsøkt bebyggelse ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene i arealplanen.

Er det en kvalifisert overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon?
Kommuneplanen tillater fritidsbebyggelse på inntil 90m^2 BRA med en mønehøyde på inntil 5,5m. Med omsøkte tretopphytte i beskjeden størrelse, BRA på 36,1m^2, med et bakkeplan frigjort for fri bevegelse for både mennesker og dyr, oppnås det en miljømessig klar fordel sammenlignet med det kommuneplanen tillater. Overskridelse av gesims- og mønehøyde er nødvendig for å oppnå disse fordelene.

De rettslige vilkårene for dispensasjon er dermed oppfylt jf. pbl. § 19-2 andre ledd og vi ber om at kommunen innvilger dispensasjon fra maksimal møne- og gesimshøyde.

Søknad om dispensasjon fra 27d
Det søkes om dispensasjon fra:

«Det tillates kun ett uthus/anneks på eiendommen. Maksimalt bruksareal (BRA) skal ikke overskride 15m^2. Repos/veranda/trapp for adkomst tilknyttet uthus/anneks tillates med et tilleggsareal på 5m^2»

Tilsidesettes hensynene bak bestemmelsene?
Hensynet bak begrensningen av antall uthus/anneks og deres størrelse er både for å redusere det samlede arealet fritidsbebyggelsen opptar, men også hindre en fordekt etablering av flere boenheter på en eiendom.
Den samlede belastningen på eiendommen må sies å være beskjeden ved å bibeholde dagens hytte som anneks. Hytte og anneks er til sammen 60,1m^2 BRA. Mao langt under de 105m^2 (90+15) BRA som kommuneplanen tillater. Det er derfor vår bestemte oppfatning at det å bevare eksisterende hytte som i dag, neppe kan sies å undergrave hensynet bak bestemmelsen.

Er det en kvalifisert overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon?
Hovedhensikten med å beholde dagens hytte slik den er, er å redusere miljøbelastningen mest mulig. Ved å kun gjøre det aller nødvendigste vedlikehold og brannsikring, reduseres det samlede miljøavtrykket på tiltaket. Vi mener derfor det er overvekt av fordeler ved å tillate å bibeholde annekset i den form det har i dag.

De rettslige vilkårene for dispensasjon er dermed oppfylt jf. pbl. § 19-2 andre ledd og vi ber om at kommunen innvilger dispensasjon fra maksimal møne- og gesimshøyde.

Subsidiært:
Dersom kommunen ikke innvilger dispensasjon for å bibeholde annekset i dagens størrelse på 24m^2 BRA vil vi søke om riving av vestre del slik at BRA reduseres til mindre enn 15m^2.

Med vennlig hilsen

Knut Hjeltnes
Professor emeritus
Sivilarkitekt MNAL

Brødtekst

Med vennlig hilsen

Knut Hjeltnes eller en av dere
Professor
Sivilarkitekt MNAL

VEDLEGG:
Hvilke vedlegg

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 02.02.2026
Vår ref: 2026/1432
Deres dato: 08.01.2026
Deres ref: 2025/82091

FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEOMRÅDE SAMFUNN
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ole Martinsen, 69247046

Fredrikstad - Gbnr 55/299 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig / tretopphytte

Vi viser til deres brev datert 08.01.2026 vedrørende søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig / tretopphytte.

På eiendommen er det i dag oppført en hytte med et godkjent areal på 27 m^2. Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-b-formål. Eksisterende hytte ønskes opprettholdt som anneks.

Søknaden begrunnes blant annet med at kommuneplanen tillater fritidsbebyggelse på inntil 90m^2 bruksareal (BRA) og mønehøyde på inntil 5,5m. Med omsøkte tretopphytte i beskjeden størrelse, BRA på 36,1m^2, med et bakkeplan frigjort for fri bevegelse for både mennesker og dyr, oppnås det en miljømessig klar fordel sammenlignet med det kommuneplanen tillater. Overskridelse av gesims- og mønehøyde er nødvendig for å oppnå disse fordelene.

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

Statsforvalteren skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, barn og unges interesser, folkehelse, samfunnssikkerhet og gravplasser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor våre ansvarsområder. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Statsforvalterens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og

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

Akershus klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være en annen Statsforvalter som behandler klagen.

Vurdering/konklusjon
Omsøkte tiltak vil ligge i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-b-formål. Eksisterende hytte på eiendommen ønskes opprettholdt som anneks, men søker skriver at de subsidiært vil redusere grunnflaten ved å rive østre del (dagens kjøkken og soverom). Grunnflaten blir da knappe 15 m^2.

Kommunen skriver i sin oversendelse at dette er den første tretopphytta som søkes oppført i kommunen, så de er litt usikre på vurderingen. Vi legger til grunn at tretopphytter vil ha kortere levetid enn mye annen bebyggelse og det kan således diskuteres om denne type bebyggelse samsvarer med føringene om ressurseffektive løsninger, jf. Statlige planretningslinjer for klima og energi.

Vi kan utover dette ikke se at det er grunn til å vurdere denne type bygg annerledes enn andre byggesaker om fritidsbebyggelse. Om dagens hytte skal opprettholdes som anneks, mener vi størrelsen ikke bør overskride kommuneplanens bestemmelse på maksimalt 15 m^2. Vi kan ikke se at det foreligger noen elementer i saken som tilsier at en bruksendring av hele dagens hytte på 27 m^2 til anneks vil medføre noen fordeler for allmenne interesser. Etter vår vurdering vil det også kunne gi en uheldig praksis for kommunens fremtidige behandling av liknende saker.

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.

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.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Ole Martinsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Østfold fylkeskommune Postboks 220 1702 SARPSBORG

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2026/298-3 Deres ref.:2025/82091 Dato: 05.02.2026

Uttalelse - Fredrikstad kommune - gbnr. 55/299 - Sturødveien 5 - nybygg - fritidsbolig/trehushytte

Østfold fylkeskommune viser til oversendelse datert 08.01.2026 med frist for innspill 4 uker. Det søkes om dispensasjon for oppføring av en tretopphytte på 36 m² innenfor et område avsatt som LNF- spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse/LNF-b i kommuneplanens arealdel. Dagens hytte ligger mer enn 300 meter fra Vesterelva/sjøen.

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 26 c og d (møne og gesimshøyde) og å opprettholde dagens hytte som anneks. Området er uregulert. Søknaden er utarbeidet av Knut Hjeltnes sivilarkitekter MNAL AS på vegne av Magne Klann.

Det er planlagt for en tretopphytte med tre furutrær som fundament. Dette utfordrer høydebestemmelsene i kommuneplanens arealdel som begrenser maksimal mønehøyde til 5,5 meter og maksimal gesimshøyde 4,0 meter, målt fra gjennomsnittlig terreng.

Det er i dag en fritidsbolig på eiendommen med et areal på 27 m² i følge kommunens arkiv. I søkers redegjørelse er det planlagt å rive østre del, slik at samlet grunnflate på dagens hytte blir omkring 15 m². Denne skal brannsikres. To uthus/anneks på en fritidseiendom er i strid med kommuneplanens arealdel § 26 d) og det søkes derfor også om dispensasjon for antall bygninger på eiendommen.

Søkers begrunnelse

Høyde: Søker sier at «*Hensynet bak begrensningen av gesims- og mønehøyder er å unngå for stor, ruvende og stengende bebyggelse i landskapet. Vår strategi har nettopp vært å innpasse oss i landskapet på en mest mulig diskret måte for å forstyrre eksisterende situasjon minst mulig. Ved å plassere tretopphytta inne blant trærne med fritt rom under, åpnes det uforstyrret utsyn og bevegelse. Når intensjonen også er å unngå terrengarbeider for øvrig, er det vår bestemte oppfatning at omsøkt bebyggelse ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsene i arealplanen.*» Søker trekker også fram at samlet areal er vesentlig lavere enn kommuneplanens arealdel på inntil 90 m² BRA.

REGI Samfunnsplanlegging og miljø
Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG
Telefon: 69 11 70 00
E-post: post@ofk.no
Internett: www.ofk.no
Org.nr.: 930580694

Antall bygninger: Søker sier at «*Hensynet bak begrensningen av antall uthus/anneks og deres størrelse er både for å redusere det samlede arealet fritidsbebyggelsen opptar, men også hindre en fordekt etablering av flere boenheter på en eiendom. Den samlede belastningen på eiendommen må sies å være beskjeden ved å bibeholde dagens hytte som anneks. Hytte og anneks er til sammen 60,1m2 BRA. Mao langt under de 105m2 (90+15) BRA som kommuneplanen tillater. Det er derfor vår bestemte oppfatning at det å bevare eksisterende hytte som i dag, neppe kan sies å undergrave hensynet bak bestemmelsen.*»

Søker sier også at: «*Hovedhensikten med å beholde dagens hytte slik den er, er å redusere miljøbelastningen mest mulig. Ved å kun gjøre det aller nødvendigste vedlikehold og brannsikring, reduseres det samlede miljøavtrykket på tiltaket. Vi mener derfor det er overvekt av fordeler ved å tillate å bibeholde annekset i den form det har i dag*.»

Fylkeskommunens rolle og vurdering

Østfold fylkeskommune har vurdert saken som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannregionmyndighet og som veieier for fylkesveier. Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i all arealforvaltning. Fylkeskommunen skal påse at det ikke gis dispensasjon i strid med nasjonale og viktige regionale hensyn.

Generelt

Ved dispensasjon etter plan- og bygningslovens kap. 19 er det to vilkår som må være oppfylte:
- Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, kan ikke bli vesentlig tilsidesatte.
- Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Fylkeskommunens vurdering

Kommunen sier at dette er den første tretopp-hytta i kommunen. Tradisjonelt har tretopp-hytter vært et skogsfenomen, der det er mindre utbyggingspress og mindre ferdsel, og større tilgjengelige, sammenhengende arealer. I Østfold finnes det så vidt vi vet allerede et par stykker, Tretoppdome - En unik tretopphytte på Linnekleppen, og Tretopphytter på grensen | Tretopphytter på grensen ved Halden. Disse er utleie-hytter, og dermed også mer tilgjengelig enn en privat hytte.

Kommunen bør vurdere allerede nå, vurdere hvilke kriterier som skal ligge til grunn. Selv om hver enkelt dispensasjon skal behandles på selvstendig grunnlag, kan det gi en vanskelig håndterbar praksis dersom ikke kommunen gir en grundig vurdering, og vekter fordeler og ulemper nøye. Kommunen bør også vurdere hvilke vilkår som bør settes.

Vi legger til grunn, at fritidseiendommen ligger bak 100- metersbeltet, over 300 meter fra sjøen, og ikke i 1.- rekke mot sjøen. Den ligger inne i skogen, og med relativt tett skog i et relativt utbygd område.

Vi ser søkers argumenter, og ser at dette er et nennsomt prosjekt selv om det utfordrer enkelte bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Dersom det legges til rette for vann- og avløp i tretopphytta, vil det kunne bli mindre smekkert enn modellen viser. Det bør vurderes hvilke løsninger som vil være minst til ulempe, både visuelt, teknisk, fare for skade med evt. lukt. Det må også vurderes om disse tiltakene er søknadspliktige.

Når det gjelder høyde, er selve bygningen lavere enn føringene i kommuneplanens arealdel (3,7 meter), men avstand fra terrenget avviker siden hytta ligger i underkant av 6 meter over bakken. Kommunen må vurdere om høyden er i strid med hensikten med høydebestemmelsen. Slik vi ser det, er det gjerne at bebyggelsen skal fremstå som lite ruvende.

Kommunen må også vurdere om det ligger til rette for å opprettholde dagens fritidsbolig som anneks. Det er foreslått å redusere størrelsen til under 15 m², og den er da slik vi leser det, under føringene i kommuneplanens arealdel 26 d).

Østfold fylkeskommune tror at det er en fordel med en liten og samtidig relativt kompleks og leken bygningsform som her, i stedet for en kompakt (og større) tretopphytte.
Vi etterspør om prosjektet vil kunne ha kortere levetid enn andre fritidsboliger? Dette vil avhenge av konstruksjon, trærnes framtidige levetid i en relativt skrinn jord og vegetasjonen i området forøvrig. Det er vist feste i 3 trær, dette vil være mer stabilt enn i 4.

Ved vurdering av tretopphytter, må det vurderes opp mot trærnes høyde. Furutrær kan bli opp mot 40 meter, men gjerne lavere på vindutsatte steder ved sjøen. Det er forskjell om hytta vil ligge inne i tretoppene, delvis under eller over tretoppene. Det er lite underskog i området ut fra foto, og dermed vil en tretopphytte kunne bidra til at sikten og fremkommeligheten opprettholdes på bakkenivå.

Konklusjon

Gjennom Fylkesplan for Østfold er det fastsatt at arealforvaltningen i fylket skal være forutsigbar, basert på kunnskap og oppdaterte planer, og skje etter avveining av ulike interesser.

Østfold fylkeskommune mener størrelse vil være vesentlig. Det er her vist en relativt liten hytte, som det er lett å passere under. Dette kan bli et spennende prosjekt, men som også utfordrer tradisjonell utforming av fritidsboliger.

I denne saken kan vi ikke se at regionale interesser er vesentlig berørt, og vi vil ikke ha noen innvendinger mot en eventuell dispensasjon.

Kommunen kan kun innvilge dispensasjon i tilfeller hvor begge vilkår er til stede. Vi ber om at kommunen gjør en grundig vurdering av dette. Vi ber om å bli underrettet om vedtak i saken.

Vennlig hilsen

Inger Kolseth
Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksref.: 2025/35132-6
Dato: 03.02.2026

Til:
Astrid Meek Byggesak og geomatikk

Fra:
Miljø og landbruk

Uttalelse fra miljø og landbruk - Tretopphytte - Sturødveien 5 - 55/299

Viser til anmodning om uttalelse til oppføring av tretopphytte, datert 08.01.2026. Det søkes om dispensasjon for å la eksisterende fritidsbolig på eiendommen bestå som anneks, samt dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om mønehøyde/gesimshøyde for etablering av fritidsbolig utformet som tretopphytte.

Saksopplysninger
I Sturødveien 5, eiendom 55/299 finnes det i dag en fritidsbolig på 24 m^2. Tiltakshaver oppgir at det er en uisolert sommerhytte, som de ønsker å bruke videre som anneks.

I henhold til kommuneplanens arealdel er største tillatte anneks til fritidsbolig 15 m^2. Kommuneplanens arealdel har også bestemmelser om maksimal mønehøyde, som er 5,5 meter over gjennomsnittlig terreng. Dagens hytte er støtte enn hva største tillatte størrelse for anneks er, og hytta ønskes bygget oppe i trærne og vil overstige grensen for maksimal mønehøyde. Det søkes om dispensasjon for begge forholdene.

Eiendommen er uregulert, og ligger i område avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett i dag, og det er ikke kjent at det finnes en lovlig avløpsløsning for eksisterende fritidsbolig. Det er tidligere bekreftet (2012/14956) at det ikke er innlagt vann i hytta på eiendommen.

Vurdering
Det aktuelle området er avsatt til LNF-formål, hvor hensynet til natur, landskap og friluftsliv skal veie tungt. Ved å beholde dagens anneks slik det står og samtidig etablere en ny fritidsbolig på eiendommen vil dette vil være i strid med formålet og innebære en uheldig fortetting av hytter i området. En ny hytte vil også medføre økt samlet belastning på natur og landskap.

Selv om det allerede finnes en fritidsbolig på eiendommen, kan dette ikke tillegges avgjørende vekt. Eksisterende bebyggelse gir ikke grunnlag for ytterligere utbygging, og tillatelse til ny hytte vil bidra til bit-for-bit-nedbygging av LNF-områder.

Miljø og landbruk vurderer at en tretopphytte vil medføre et sammenlignbart inngrep i LNF-området som en hytte på bakkeplan med samme areal og antall etasjer, og tar derfor ikke stilling til byggeskikken.

Dersom det skal tillates ny hytte på eiendommen og det skal legges inn vann i tretopphytta må det være et godkjent avløpsanlegg (privat avløpsanlegg eller tilknytning). Definisjon på innlagt vann: *Vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller slange er ført innendørs. Med innlagt vann menes også innvendig røropplegg som forsynes av vann fra tank eller lignende (innvendig eller utvendig), og som ledes ut av bygningen til grunn ellre oppsamlingstank".* Det er ikke beskrevet i søknaden hvordan avløpsforholdene er planlagt ivaretatt, men det er oppgitt at det finnes en privat brønn på eiendommen og at det er planlagt tilknytning til offentlig avløpsnett.

Vi vurderer at hensynene miljø og landbruk forvalter er uavhenig av om fritidsbolig bygges på bakkenivå eller i trærne, og tar ikke stilling til dispensasjonen fra maksimal mønehøyde.

Konklusjon
Miljø og landbruk anbefaler at det ikke gis dispensasjon for etablering av ny hytte på eiendommen.

Dersom det likevel gis dispensasjon, må det stilles krav om etablering av godkjent avløpsløsning. Avløp må være ivaretatt før tillatelse kan gis. Både etablering av separat avløpsløsning og tilknytning til offentlig avløpsnett er søknadspliktige tiltak som ikke er beskrevet i innsendt søknad.

Q-2

Fredrikstad kommune
Byggesak og geomatikk
v/ Astrid Meek
overingeniør

Oslo, 23.02.2026

Byggesaksnummer 2025(82091)
Kommentarer til innkomne høringsuttalelser – 55/299, Sturødveien 5

Byggesaksavdelingen i Fredrikstad har sendt rammesøknaden om tretopphytte på høring til 3 instanser, Fredrikstad kommune – miljø og landbruk, Østfold fylkeskommune og Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus.

Ingen av de tre høringsuttalelsene stiller seg direkte avvisende til søknaden. Det som imidlertid er klart er at alle 3 instanser forlanger dagens hytte redusert til maksimalstørrelse for anneks, 15m^2 BRA. Dette lå også inne i vår søknad som et subsidiært alternativ og er noe som nå er endret, se vedlagte reviderte tegninger E-1_revA_planer_A3_100 og F1_revA_situasjonskart_A3_500.

Nedenfor vil vi kort sammenfatte hovedpunktene i de tre høringsuttalelsene.

Høringsuttalelsen fra Fredrikstad kommune miljø og landbruk uttrykker generell bekymring for fortetting på bekostning av natur, men sier videre at: *«Miljø og landbruk vurderer at en tretopphytte vil medføre et sammenlignbart inngrep i LNF-området som en hytte på bakkeplan, med samme areal og antall etasjer, og tar derfor ikke stilling til byggeskikken.»*

De forlanger videre at det må være godkjent avløpsanlegg fra hytta. Trasé for avløpsledning er vist på revidert situasjonskart vedlegg F1_revA_situasjonskart_A3_500. Tinglyst avtale er inngått mellom hjemmelshavere til eiendommene 55/34 og 55/299.

Miljø og landbruk anbefaler ikke dispensasjon for etablering av ny hytte på eiendommen, men sier samtidig *«Dersom det likevel skal gis dispensasjon, må det stilles krav om etablering av godkjent avløpsløsning. Avløp må være ivaretatt før tillatelse kan gis.»*

Omsøkte hytte har langt mindre BRA enn det gjeldende plan tillater (omsøkt hytte 36,1m^2 BRA, kontra tillatt maks hytte 90m^2 BRA) og med annekset redusert til 14,8m^2 BRA og avløpsledning som vist på revidert situasjonskart, kan vi ikke se at det lenger er argumentasjon i Fredrikstad kommune miljø og landbruk som står i motsetning til å gi tillatelse til oppføring av omsøkte hytte.

Høringsuttalelsen fra Østfold fylkeskommune er gjennomgående positiv, og de skriver bl.a. *«Østfold fylkeskommune mener størrelse vil være vesentlig. Det er her vist en relativt liten hytte, som det er lett å passere under. Dette kan bli et spennende prosjekt, men som også utfordrer tradisjonell utforming av fritidsboliger.»*

«Vi ser søkers argumenter, og ser at dette er et nennsomt prosjekt selv om det utfordrer enkelte bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Dersom det legges til rette for vann- og avløp i tretopphytta, vil det kunne bli mindre smekkert enn modellen viser.»

Her vil vi berolige Østfold fylkeskommune med at avløpsledningen vil bores i fjell til Vikerveien som vist på reviderte situasjonskart vedlegg F1_revA. Gulvet i hytta har større tykkelse enn normalt for å kunne trekke avløpsledninger til angrepspunkt ved trappa. Infrastrukturen vil føres til hytta i forbindelse med konstruksjonen for trappa som vil ha en ytre dimensjon på ca h=17,5cm, b=20cm, mao fortsatt svært knapt og diskret. Dette er vist i reviderte tegninger E-2_revA_snitt_A3_100 og E-3_revA_fasader_A3_100 og E-4_revA_fasader illustrert med trær_A3_100.

org.nr.979 757 379mva e-post: post@hjeltnes.as www.hjeltnes.as Professor Dahls gate 16 - N-0355 Oslo (+47) 22 69 17 35

Videre skriver de og at dersom annekset reduseres til 15m^2 BRA faller dispensasjonsbehovet for dette avviket bort.

Konklusjonen i **høringsuttalsen fra Østfold fylkeskommune** er *«I denne saken kan vi ikke se at regionale interesser er vesentlig berørt, og vi vil ikke ha noen innvendinger mot en evt dispensasjon.»*

Med annekset redusert til 14,8m^2 BRA og vist avløpsledning er det ingenting i høringsuttalelsen fra Østfold fylkeskommune som skal være til hinder for å gi tillatelse for oppføring av omsøkte hytte.

Høringsuttalelsen fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus kommenterer ikke dispensasjonen for mønehøyde spesifikt, men påpeker at det ikke bør gis dispensasjon for å øke anneksstørrelsen utover tillatte 15m^2 BRA.

Konklusjonen deres ellers henviser kun til plan- og bygningslovens kapittel §19 hvor kravene til dispensasjon er definert. Grovt forenklet innebærer disse kravene at allmennheten skal ha fordel av at det gis dispensasjon.

Her vil vi i likhet med Østfold fylkeskommune hevde at nettopp det å løfte en liten hytte godt opp fra bakken vil bidra til mindre grad av privatisering enn en langt større hytte plassert på bakken. I tillegg vil plasseringen godt opp fra bakken frigjøre bakkeplanet for fri ferdsel for både mennesker og dyr. Begge deler må utvilsomt sies å være fordeler sammenlignet med en konvensjonell utbygging hvor det er tillatt med en 90m^2 BRA hytte på bakkeplan.

Med henvisning til Østfold fylkeskommunes høringsuttalelse, et anneks redusert til 14,8m^2 BRA og vist avløpsledning er det ingenting i høringsuttalelsen fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus som skal være til hinder for å gi tillatelse for oppføring av omsøkte hytte.

Med vennlig hilsen

Knut Hjeltnes
Professor
Sivilarkitekt MNAL

VEDLEGG:
E-1_revA_planer_A3_100
E-2_revA_snitt_A3_100
E-3_revA_fasader_A3_100
E-4_revA_fasader illustrert med trær_A3_100
F-1_revA_situasjonskart_A3_500

Planutvalgets vedtak 26.02.2026:
Saken utsettes i påvente av kommuneadvokatens habilitetsvurdering av utvalget.

Planutvalgets behandling:
Et enstemmig utvalg erklærte Roger Søråsdekkan inhabil til å behandle saken da han er part i saken.
Ingen vara.

Voica Imrik (Ap) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes i påvente av kommuneadvokatens habilitetsvurdering av utvalget.

Votering:
Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak 26.03.2026:
Saken utsettes for befaring.

Planutvalgets behandling:
Et enstemmig utvalg erklærte Roger Søråsdekkan inhabil til å behandle saken da han er part
i saken.
Ingen vara.

Lene Jørgensen (H) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes for befaring.

Votering:
Usettelsesforslaget ble vedtatt med 10 stemmer (2 H, 3 FrP, 2 AP, 2 INP, 1 SP) mot 1 stemme (BYM)

Planutvalgets vedtak 07.05.2026:
Saken utsettes.

Planutvalgets behandling:
Et enstemmig utvalg erklærte Roger Søråsdekkan (INP) inhabil til å behandle saken da han er part i saken.
Ingen vara.

Ken Faleth (Frp) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes.

Votering:
Forslag fremmet av Ken Falleth ble enstemmig vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/81426
Dokumentnr.: 12
Løpenr.: 1690/2026
Klassering: 55/52

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	26.02.2026	22/26
Planutvalget	26.03.2026	34/26
Planutvalget	07.05.2026	45/26
Planutvalget	04.06.2026	55/26

Vestre Myråsen 52
Fasadeendring og tilbygg til fritidsbolig, fasadeendring og ombygging av tak på anneks, rivning av bod og ny stikkledning for tilknytning til vann- og avløp

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Søknad om dispensasjon fra formålet landbruk, natur og friluftsområde for fasadeendring og ombygging av tak på eksisterende anneks godkjennes med hjemmel i plan- og bygningslovens §19-2.
2. Søknad om tillatelse tiltak for fasadeendring og ombygging av tak på anneks samt legging av ny stikkledning godkjennes med hjemmel i plan- og bygningslovens av 27 juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
3. Søknad om dispensasjon fra formålet landbruk, natur og friluftsområde i kommuneplanens arealdel og plan- og bygningslovens § 1-8 for tilbygg til fritidsbolig avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2.

Sammendrag
Atelier Bjølstad as søker på vegne av tiltakshaver Roger Søråsdekkan om tilbygg til eksisterende fritidsbolig, riving av eksisterende uthus, endring av fasader og takform på eksisterende anneks og etablering av ny stikkledning for tilknytning til privat vann og avløpsanlegg.

Eiendommen ligger i Onsøy ved Fjellkilen, innenfor landbruk, natur og friluftsområde (LNF-område) i 100-metersbelte.

Dagens bebyggelse består av en fritidsbolig på 37 m², et anneks på 20 m² og et uthus på 11 m². Det søkes om dispensasjon fra arealformål LNF og fra byggeforbudet i plan- og bygningslovens § 1-8.

Eksisterende uthus på 11 m² skal rives og erstattes av et tilbygg til eksisterende hytte på 13 m². Plattingen ved eksisterende anneks skal reduseres fra 20 m² til 5 m². Samlet bruksareal vil etter ferdigstillelse bli 70 m². Opparbeidet uteareal (plattinger og terrasse) blir 40 m² + 5 m².

Fylkeskommunen fraråder en godkjenning av prosjektet som omsøkt. Statsforvalteren mener omsøkte tiltak er i strid med nasjonale føringer for strandsonen, og vil derfor fraråde en dispensasjon.

Kommunedirkettøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknad om fasadeendring av eksisterende anneks og avslå søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig.

Vedlegg

1 Oversiktskart
2 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg D1 - Situasjonskart
3 3071-1 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg D2 - Situasjonskart vann- og avløp 250513
4 Kart med avmerket kyststi
5 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg E3 - Fasader
6 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg E4 - Fasader
7 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg E2 - Snitt fritidsbolig og anneks
8 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg E5 - Illustrasjoner
9 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg E1 - Plantegning
10 Plantegning eksisterende anneks
11 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg E6 - Bilder
12 Foto av eksisterende situasjon
13 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg F1 - Redegjørelse
14 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg B1 - Søknad om dispensasjon se også oppdatert versjon vedlegg 13
15 Uttalelse fra Østfold fylkeskommune
16 Uttalelse fra Statsforvalteren
17 Ansvarlig søkers kommentar til innkomne høringsuttalelser

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige dokumenter i arkivsak 2025/24091

Saksopplysninger
Ansvarlig søkers redegjørelse
«Det søkes om tilbygg til eksisterende fritidsbolig, endring av fasader og takform på eksisterende anneks og tilknytting av fritidseiendommen til privat vann- og avløpsanlegg.

Tiltakshaverne kjøpte eiendommen ved sommerstid i 2024, og har i tiden etter brukt eiendommen sporadisk for å bli kjent med stedet. Det har vært en nyttig bruk av tiden for å bli kjent med hvilke kvaliteter som allerede er på plass, men også hva som mangler/ bør oppgraderes.

Eiendommen ligger i 100-metersbeltet «innerst» i Fjellskilen som del av Faratangen hytteområde, ett godt etablert hytteområde med Stensviken hytteområde på motsatt side av kilen.

Tiltakene er planlagt med intensjon om å balansere privat arealbruk med allmenne interesser og landskapstilpasning i tråd med plan- og bygningslovens formålsparagraf.

Eksisterende situasjon
Eksisterende fritidsbolig er oppført en gang på 40-tallet med tidstypisk valmet tak.
Uteoppholdsareal er løst med platting på terreng på hjørnet mot sør-vest.
Annekset er oppført på 80-tallet med saltak og med uteplass også mot sør-vest.

På «tunet» i bakkant av fritidsboligen er det oppført et uthus som består av disponible rom for oppbevaring av redskap osv.
Totalt utgjør eiendommens bruksareal 68 m² BRA, med følgende fordeling. Eksisterende fritidsbolig 37 m² bruksareal, et anneks 20 m² bruksareal og et uthus på 11 m² bruksareal.

Tilbygg til eksisterende fritidsbolig
I forbindelse med tilknytning av vann- og avløp er det planlagt et mindre tilbygg (13m²) til fritidsboligen. Tilbygget er planlagt mot sør-øst, så langt unna vannet som mulig og vil

inneholde et soverom og nytt bad. Tilbygget bygges direkte på fjell.

Den eksisterende delen inneholder stue, grovkjøkken og et mindre soverom.
Her blir kjøkkenet oppgradert og det etableres et toalett, samt fasadeendringer.
Opparbeidet uteplass utvides mot «bakover» og vil ikke komme nærmere sjøen enn eksisterende situasjon.

Endring av anneks
I forbindelse med de øvrige tiltakene søkes det om å endre fasader og takform på det eksisterende annekset for å bedre tilpasse seg fritidsboligen og det tidstypiske uttrykket til bebyggelsen.

Eksisterende terrasse og overdekket areal fjernes og erstattes med en liten platting (5m²), vendt bort fra sjøen.

Tilknytning av vann- og avløp
Det søkes om tillatelse til tilknytning av eiendommen til kommunalt vann- og avløp via privat anlegg som eies og driftes av FVA AS (se vedlegg D2).

Teknisk oppgradering
Tiltakene medfører en teknisk oppgradering av eksisterende bebyggelse, herunder bedre isolasjonsverdi, redusert energibehov og oppdatert sanitærløsning. Dette bidrar til å redusere miljøbelastningen og øke byggets levetid og funksjonalitet, og er i samsvar med plan- og bygningslovens § 1-1 om at tiltak skal fremme bærekraftig utvikling, god byggeskikk og hensyn til miljø og helse.

Arealer
Kommuneplanens retningslinjer gir føringer om maksimalt tillatt bruksareal på 70m² BRA, og viser til øvrige bestemmelser for fritidsbebyggelse jf. Pkt. 26 a og c-m.

Ved gjennomføring av tiltakene vil totalt bruksareal for eiendommen utgjøre 70m² BRA, 40 m² + 5m² opparbeidet uteareal hvorav 10 m² er overbygget.

Dette er i tråd med kommuneplanens retningslinjer og bestemmelser for fritidsbebyggelse og vil ivareta både kommuneplanens og plan- og bygningslovens intensjon.

Hensynsone stormflo
Eksisterende bebyggelse og nytt tilbygg ligger i hensynssone for stormflo.
Kommuneplanens bestemmelser tillater ikke ny bebyggelse lavere enn kote +2,5 moh.
Nytt tilbygg plasseres med overkant gulv på kote ca +3,5 (som eksisterende gulv).

Hensynsone friluftsliv
Ved å redusere antall bygninger og opparbeidet uteareal mot sjøen,
mener hensynet til friluftslivet ivaretas og forbedres.»

Planstatus
Tiltaksområde er avsatt til landbruk, natur og friluftsområde i kommuneplanens arealdel, plan- id 913. Angitt hensynssone er H530 friluftsliv, H320 flomfare. Eiendommen ligger i sin helhet innenfor 100-metersbelte.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon
Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser.
1 – Plan- og bygningslovens §1-8 Forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.
2 – Kommuneplanens formål og byggeforbud (5100 – LNF)

Begrunnelse for dispensasjon
1. Tiltakets karakter og plassering:
Tiltaket gjelder et tilbygg på beskjedne 13 m² BRA, i tillegg til justeringer på eksisterende bygg. Med bakgrunn i de faktiske forholdene på stedet, og hensynet til som byggeforbudet skal ivareta. Er tilbygget plassert lengst mulig fra sjøen og ungår inngrep i terreng eller vegetasjon. Bebyggelsen får ny kledning med naturlige farger (brun- eller gråtoner). Dette bidrar til å redusere både landskapsvirkning og privatisering mot sjø.

2. Ingen konflikt med allmennhetens interesser:
Tiltakene samlet sett er svært begrenset i omfang og vil underbygge hensynet bak bestemmelsen ved å redusere antall bygg i strandsonen, og bedre allmennhetens tilgang til sjøen.

3. I tråd med kommuneplanens retningslinjer for fritidsbebyggelse:
Kommuneplanens retningslinjer pkt. 29.1 åpner for at eksisterende fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet kan utvides til maksimalt 70 m² BRA under visse forutsetninger. Dette tiltaket holder seg innenfor rammene og legger til rette for forutsigbar saksbehandling.

4. Ikke i strid med nasjonale eller regionale interesser:
Tiltaket påvirker ikke nasjonalt viktige landskapsområder, kulturminner, biologisk mangfold eller jordbruksområder, og ligger innenfor allerede utviklet hytteområde.

5. Bedret miljøstandard:
Tiltaket medfører en teknisk oppgradering av eksisterende bebyggelse, herunder bedre isolasjonsverdi, redusert energibehov og oppdatert sanitærløsning. Dette bidrar til å redusere miljøbelastningen og øke byggets levetid og funksjonalitet, og er i samsvar med plan- og bygningslovens § 1-1.

Med dagens tilstand i Oslofjorden og spesielt i den grunne bukta, Fjellkilen, ser vi det om særdeles viktig å stoppe praksisen med utedo og få behandlet kloakk på en god måte, som er tilfelle når dette tiltaket er gjennomført.

6. Naboer
Naboer er positive til tiltaket, uten merknader. Og naboerklæring for avstand til grense er innhentet.

Med bakgrunn i ovenstående begrunnelser, mener vi søknadene om dispensasjon kan innvilges i tråd med plan- og bygningslovens formål (§1-1) og bestemmelser om dispensasjon (§19-2).»

Uttalelse fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud og Akershus datert 22.09.2025
«I 100m-beltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Omsøkte tiltak innebærer blant annet riving av eksisterende uthus på 11 m2 og oppføring av tilbygg til hytta på 13 m2. Eksisterende uthus ligger delvis i bakkant av hytta, og er lite synlig fra sjøen og strandsonen mellom hytta og sjøen. Omsøkte tilbygg er planlagt oppført på sør – sørvestsiden av hytta, og vil dermed bli liggende betydelig mer eksponert og fremtredende i landskapsbildet enn dagen uthus. Tilbygget vil også bli liggende nærmere sjøen enn uthuset.

I henhold til gjeldende statlige planretningslinjer skal alternative plasseringsmuligheter alltid

vurderes før bygging tillates. Dette gjelder også for mindre tiltak. Det er positivt at en ønsker å redusere antall bygninger på eiendommen, men dette må ikke medføre at den gjenværende bebyggelsen blir liggende mer fremtredende i strandsonen.

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.

Slik saken foreligger kan ikke vi se at tiltaket vil medføre noen vesentlige fordeler for de allmenne interesser som skal ivaretas i strandsonen. Det er positivt at det planlegges en oppdatert sanitærløsning, men vi kan ikke se at tiltaket totalt sett vil medføre fordeler for allmennhetens interesser i strandsonen. Om det eventuelt skal gis dispensasjon til et tiltak på eiendommen, mener vi at det må utarbeides en alternativ løsning hvor de interesser som er nevnt i vår vurdering blir bedre ivaretatt.

Vi mener omsøkte dispensasjon er i strid med nasjonale føringer for strandsonen. Vi vil derfor sterkt fraråde en dispensasjon, og vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak. Vi vil se mer positivt på et alternativt forslag hvor de interesser som er nevnt i vår vurdering blir bedre ivaretatt.»

Uttalelse fra Østfold fylkeskommune datert 24.09.2025
«Med bakgrunn i Kystsoneplanen for Østfolds pkt. 8.6, vedrørende dispensasjoner i 100-metersbeltet, mener vi at det ikke bør gis dispensasjon uten bearbeiding av prosjektet. Vi har ikke innvendinger på at fritidsboligen utvides til samlet BRA 70 m², men mener plasseringen er i strid med prinsippene i strandsoneforvaltningen både i kommuneplanens arealdel, kystsoneplan for Østfold og de statlige planretningslinjene.

I kommuneplanens arealdel § 26 står det i a) Ved riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse skal det vurderes 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.

Vår regional kystsoneplan for Østfold sier at Fritidsbebyggelsens beliggenhet må være en del av den konkrete vurderingen. Hytter som ligger nært vannet og/eller eksponert i landskapet bør på et generelt grunnlag vurderes strengere enn hytter som ligger lenger fra vannet og er mindre eksponert. Tilsvarende gjelder hytter som ligger nær badeområder, stier eller andre områder med allmenne interesser.

Det kan vurderes som en fordel om uthus eller andre mindre bygninger på eiendommen rives, slik at bebyggelsen samles til en enhet. Dette kan forsvare at et tilsvarende areal som rives kan bygges på hytta.

Gjenoppføring på annet sted bør vurderes dersom ny plassering gir bedre forhold for allmenheten.

Østfold fylkeskommune mener at tilbyggets plassering er i strid med føringene i strandsonen, og ikke vil «gagne allmenheten». Både fritidsbolig og anneks ligger på det minste 12-13 meter fra sjøen. Det nye tilbygget vil ligge vesentlig mer eksponert, i den retningen som er mest synlig, og på en høyde i terrenget, sammenlignet med uthuset som skal rives. Vi mener derfor tilbygget bør få en plassering lenger vekk fra sjøen. Tilbygget er vist på det minste 3,1m fra tomtegrense mot nabo, og bør sees i sammenheng med plan- og bygningslovens § 29-4 som sier at det skal være 4 meter fra tomtegrense. Vi ser at en annen plassering bak

hytta også kan utfordre denne paragrafen, men kommunen kan gi samtykke til annen plassering, spesielt dersom nabo samtykker.

Anneks
Stiller spørsmål til lovlighet.

Uteareal
Viser til føringene i kommuneplanen kun er retningslinjer.

Friluftsliv
Ut fra kart, er det en sti gjennom eiendommen, mellom fritidsboligen og annekset. Det er ikke registrert noen fotruter over eiendommen. Kyststien går i eiendomsgrensa mot nordøst. Bygningene ligger i område som kommunen har registrert som viktig friluftslivsområde.

Konklusjon
Vi fraråder en godkjenning av prosjektet som omsøkt. Vi ser at riving av uthus, reduksjon av annekset og nye VA- løsninger kan bidra positivt med tanke på hensynene i 100-metersbeltet, men vi mener at tilbyggets plassering må ligge mindre eksponert, lenger fra vannet.»

Ansvarlig søkers kommenter til høringsinstansene
Av uttalelsene mener vi det er følgende punkter som bør besvares og redegjøres for.
- Plassering (her under avstand til sjøen, tilpasning til terreng og allmennhetens interesser)
- Alternativ plassering
- Lovligheten av anneks
- Opparbeidet uteareal
- Vann- og avløpsledninger

Området og de faktiske forholdene
Fylkeskommunen viser til deres regionale kystsoneplan for Østfold som sier at «Fritidsbebyggelsens beliggenhet må være en del av den konkrete vurderingen. Hytter som ligger nært vannet og/eller eksponert i landskapet bør på et generelt grunnlag vurderes strengere enn hytter som ligger lenger fra vannet og er mindre eksponert. Tilsvarende gjelder hytter som ligger nær badeområder, stier eller andre områder med allmenne interesser.»

Med bakgrunn i dette mener vi det er viktig å belyse de faktiske forholdene på stedet, som har vært bakgrunn for prosjektering av det planlagte tiltaket.

Som nevnt i den opprinnelige redegjørelsen ligger eiendommen innerst i Fjellskilen og i et godt etablert hytteområde, med tilsvarende hytteområdet på motsatt side av kilen. Fritidsboligen ligger på en liten fjellkolle med lavt terreng rundt (kote +1 til 1,5m).

Kilen er grunn med dybder på ikke mer enn 0,6 til 1,1m i nærheten til hytta, og benyttes i hovedsak som ankerplass for båter som tilhører fritidsboligene i området. Det er i praksis ikke mulig å ferdes med båt lenger inn i kilen en der fritidsboligen ligger.

Kyststien passerer i bakkant (nord) for eiendommen og går sørover til Faratangen med flere populære badestrender. Innerst i Fjellskilen derimot er det ikke dybde eller vannkvalitet som oppmuntrer til bading. Området i fremkant av hytta er som resultat av dette svært lite benyttet av andre enn tiltakshaver.

På grunn av topografien, bekker nord og sør-vest for eiendommen og vegetasjonen på stedet, vil allmenhetens ferdsel foregår i all hovedsak langs kyststien i nord av eiendommen. Dersom man skal ferdes ut på odden vil adkomsten for offentligheten være fra nord over «tunet» mellom bebyggelsen, noe tiltakshaver er positiv til og som

har vært et viktig moment ved prosjektering av tiltaket.

Omsøkt plassering
Sett i lys av de faktiske forholdene på stedet og de naturlige adkomstveiene, mener vi den planlagte løsningen i størst mulig grad gir fordeler for allmennheten, og tiltakshaver. Ved å redusere bebyggelsen der allmenheten først vil møte den, og minske følelsen av å «trenge seg på».

Ved å plassere tilbygget som omsøkt blir det liggende bak den eksisterende delen, og vil oppleves minst mulig fra den naturlige adkomsten fra nord-øst. Også reduksjonen av opparbeidet utearealer i tilknytning til annekset vil gi en luftigere passasje mellom bebyggelsen.

I den beskjedne graden det vil være personer som ferdes med båt så langt inn i kilen (pga. liten dybde), vil fritidsboligen i praksis sees/ oppleves fra sør-vest i vika. Med tilbyggets planlagte plassering vil det da ligge innenfor det eksisterende fasadelivet og i liten grad være synlig for de som ferdes på sjøen.

Alternativ plassering av tilbygget
I forarbeidet til søknaden ble det vurdert alternative plasseringer.
En utvidelse på «baksiden» mot nord-øst ble også vurdert som et alternativ, men dette mener vi vil være negativt da det medfører at tilbygget må plasseres på «stylter» av hensyn til det naturlige terrenget og flomfaren på stedet. Vi vil også påpeke at dette vil dekke til den opprinnelige muren, som fremstår som ett godt eksempel på god stenhuggertradisjon.

Som nevnt over mener vi at dette vil være negativt for allmennhetens tilgang til vannkanten da bebyggelsen vil fremstå som større enn nødvendig der det er naturlig for allmennheten å ferdes.

Utbygging mot vest eller mot øst er tidlig i prosessen vurdert som uegnede alternativer. En forlengelse eller tilbygg plassert lenger mot øst, vil på grunn av det fallende terrenget gi unødvendige høy grunnmur og som nevnt over vil bebyggelsen fremstå som større enn nødvendig der det er naturlig for allmennheten å ferdes.

Anneksets lovlighet
Det vedlegges av godkjente tegninger.

Opparbeidet utearealer
Er klar over at dette må leses som retningslinjer i dette tilfellet.

Vann- og avløpsledninger
Som beskrevet i vår søknad om dispensasjon vil dette være en forutsetning og en del av fordelene som taler for innvilgelse av dispensasjon.

<u>Vann- og avløp – uttalelse fra kommunalteknikk</u>
«Det søkes om tilknytning av vann og avløp for en fritidsbolig med kp- villastasjon/ pumpestasjon/-kum på eiendommen. Stikkledninger for vann og avløp er vist på situasjonskart vann- og avløp, disse knyttes til VA- anlegget Faratangen som er utbygd i etapper fra 1 til 12. Det opplyses at det ikke er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket.

Alle arbeider skal utføres i henhold til Fredrikstad kommunes standard abonnementsvilkår for vann og avløp, samt va- normen. Tiltakshaver og ansvarlig søker plikter å gjøre seg kjent med og følge gjeldende bestemmelser:

- *Stikkledninger for vann- og spillvann skal etableres sikret mot frost, hvis ikke frostfri tilstand oppnås skal ledninger tilføres varme eller isoleres.*

- *Ledninger skal ha tilstrekkelig overdekking og ikke være synlige eller til sjenanse for nabo eller annen part.*
- *Vi gjør oppmerksom på att ved eventuelt bruk av private vannkilder som cisterne, borrevann mv. skal disse være fysisk frakoblet offentlig nett. Dette grunnet faren for tilbakestrømming. Disse kan om det ønskes opprettholdes som ett eget lukket anlegg for bruk til vanning, mv.*
- *Eventuell vannmåler skal monteres frostfritt, plomberes og dokumenteres via «Entreprenørportalen» Gemini fagsystem.*
- *Tak- og drensvann skal håndteres på egen grunn/terreng som angitt i søknad. Vannet må ikke være til sjenanse for naboer/annen part.*
- *Ved tilknytting til private vann- og avløpstikkledninger, er tiltakshaver selv ansvarlig for at de privatrettslige forholdene er i orden for dette. Dette gjelder også ved kryssing av annen privat grunn.*

Asbuilt/innmålingsdokumentasjon skal leveres i digitalt filformat i henhold til gjeldende sosistandard, med x-, y-, og z-koordinater samt ledningsregistreringsforskriften. I tillegg skal det foreligge et revidert ledningskart (pdf-format) med informasjon om trasé som utført (plassering av ledninger i terreng), vinkling, dimensjon, materiale og VA-utstyr (bakkekraner/kummer, grenpunkt, etc. Mer informasjon om krav til ferdigdokumentasjon av va- anlegg finnes i Fredrikstad kommunes VA-norm.

Sanitærabonnement
Før fritidsboligen tilknyttes, og vann- og avløp tas i bruk. Skal søknad om sanitærabonnement være innsendt til Virksomhet Vann og avløp. Søknad om sanitærabonnement skal omsøkes via «Entreprenørportalen» i Gemini.»

Relevante bestemmelser
Ikke relevant

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant

Vurdering
Nabovarsel
I forbindelse med søknaden har du varslet de naboene som etter din vurdering berøres av tiltaket. Det fremkommer at ingen av naboene hadde merknader til søknaden din.

Reglene om nabovarsling fremgår av plan- og bygningsloven § 21-3.

Ny stikkledning
Omsøkte ledningstrasé/stikkledninger i strandsonen vurderes å være søknadspliktig etter pbl. § 20-3. Det er likevel slik at dersom tiltaket kommer i strid med arealformålet eller vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen, eller kommer i strid med de hensyn som ligger bak strandsonevernet, vil tiltaket automatisk kreve dispensasjon. Hvorvidt dispensasjon er påkrevd må avgjøres ut fra en konkret vurdering i det enkelte tilfelle. Dersom ledningene legges i grunnen på en måte som ikke vil gi varige sår i terrenget eller vanskeliggjøre

gjennomføringen av planen, er ikke dispensasjon nødvendig. Stikkledningen må også være dirkete i tilknytning til et byggverk som er omfattet av tillatelse etter plan- og bygningsloven. Ut ifra dette vurderes at det ikke er nødvendig med en dispensasjonsbehandling for legging av ny stikkledning. Det forutsettes at arbeidene gjøres skånsomt og arealet som berøres tilbakeføres og revegeteres der dette er aktuelt. Stedegne masser skal benytte som topplag.

Vurdering av dispensasjon

Bygningsmyndighetene kan gi dispensasjon dersom begge vilkårene i loven er oppfylt. Det første vilkåret er at hensyn som ligger bak bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret er at fordelene ved dispensasjonen må være større enn ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av fordeler ved dispensasjonen i den enkelte sak. Ved dispensasjon fra loven og forskrift til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Reglene om dispensasjon fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2.

Kommuneplanen er kommunenes overordnede styringsverktøy for arealbruk og er forankret i en omfattende prosess med medvirkning og politisk vedtak i kommunestyret. Det bør vurderes om en dispensasjon fra ovennevnte bestemmelse, vil gi en vanskelig håndterbar praksis, som på sikt vil medføre økt privatisering av strandsonen.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Det bør heller ikke dispenseres fra planer eller lovens bestemmelser om planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

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 ikke skal 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 alltid skal vurderes før bygging tillates. Dette gjelder også for mindre tiltak.

I henhold til ovennevnte statlige planretningslinjer skal det legges vekt på løsninger som kan bedre situasjonen for landskap og allmenn tilgang til sjøen. Ny bebyggelse skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen.

LNF-formålet betyr at det ligger et dobbelt byggeforbud i området, både byggeforbud som følge av 100 m-beltet og som konsekvens av formålet LNF. Ved vurdering av dispensasjon fra arealformålet og byggeforbudet i 100- metersbeltet, skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og andre allmenninteresser, dette følger direkte av plan- og bygningslovens § 1-8.

Blir hensynet bak byggeforbudet i 100- metersbeltet og arealformålet vesentlig tilsidesatt?

Først vurderes vilkåret om hensynet bak byggeforbudet i 100- metersbeltet og arealformålet blir vesentlig tilsidesatt. Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Byggeforbudet i 100- metersbeltet (jfr. Plan- og bygningslovens § 1-8)
Etter plan- og bygningslovens § 1-8 er det et generelt byggeforbud i 100- metersbeltet langs sjøen. 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. I lovkommentaren er det presisert at byggeforbudet er kraftig innskjerpet i ny lov.

Arealformålet i plan- og bygningslovens § 11-6, annet ledd:
Det er nedfelt i loven at tiltak ikke skal være i strid med planens arealformål, generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner. Det følger av lovkommentaren at LNF- formålet omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. 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.

Det fremgår av retningslinjene at bygging og landskapsinngrep ikke skal tillates på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning. Nye bygninger skal trekkes så langt unna sjøen som mulig. Det skal legges vekt på løsninger som kan bedre den eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen. Alternative plasseringsmuligheter skal alltid vurderes før bygging tillates. Ytterligere privatisering av gjentetting av strandarealer skal unngås.

Ansvarlig søker mener at en utvidelse på baksiden mot nord-øst vil være negativt, da tilbygget må plasseres på «stylter» av hensyn til det naturlige terrenget og flomfaren på stedet. Det vises også til den opprinnelige muren som fremstår som et godt eksempel på god stenhuggertradisjon. En forlengelse eller tilbygg plassert lenger mot øst, vil på grunn av det fallende terrenget gi en unødvendige høy grunnmur og som nevnt over vil bebyggelsen fremstå som større enn nødvendig der det er naturlig for allmennheten å ferdes.

Statsforvalteren viser til at tiltaket ligger innenfor det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen. Området anses som særlig sårbart, og nasjonale retningslinjer legger opp til en restriktiv praksis for å sikre allmennhetens tilgang, naturverdier og landskapskvaliteter i strandsonen. Etter Statsforvalterens vurdering foreligger det ingen vesentlige fordeler for allmenne interesser. Tiltaket anses å være i strid med de nasjonale føringene og vil bidra til ytterligere nedbygging av strandsonen, og Statsforvalteren kan derfor ikke anbefale tiltaket godkjent. Østfold fylkeskommune mener at tilbyggets plassering er i strid med føringene i strandsonen, og ikke vil «gagne allmenheten». Det nye tilbygget vil ligge vesentlig mer eksponert, i den retningen som er mest synlig, og på en høyde i terrenget, sammenlignet med uthuset som skal rives. De mener derfor tilbygget bør få en plassering lenger vekk fra sjøen.

Tilbygget planlegges oppført mot sørøst som en forlengelse av en ny overbygd veranda. Etter gjennomføringen vil den totale utstrekningen i sørøstlig retning være 8 meter.
En arealøkning på 2 m² for selve hytta kan, som følge av innlegging av vann og avløp, i noen grad anses akseptabel. Annekset er godkjent med et terrasseareal på 20 m^2 og fritidsboligen er godkjent med et areal på 20 m^2, samlet 40 m^2 for eiendommen. Det søkes om å rive 15 m^2 av terrassearealet som ligger ved annekset og tilføre de arealene foran fritidsboligen og

samlet terrassearealer blir på 45 m^2, som gir en økning på 5 m^2. Selv om uthuset fjernes, vil tiltaket fortsatt påvirke allmennhetens opplevelse av området, ettersom bygningsmassen får og har en markant og dominerende utstrekning på tomten.

Kommuneplanens retningslinjer § 29 sier at utvidelse av eksisterende lovlig bebyggelse kan vurderes innenfor rammene angitt i punkt a og c-n under bestemmelse § 26 fritidsbebyggelse. Samlet bruksareal kan vurderes økt men ikke over totalt 70 m².
§ 26 har blant annet bestemmelser om høyder og størrelser på opparbeidet uteareal /terrassereal som tillates. Retningslinjene er maksimalt utnyttet med hensyn til både bruksareal og uteareal.

I motsetning til en bestemmelse er en retningslinje kun veiledende og bør kunne legges til grunn dersom forholdene for allmenheten bedres. Dette er ikke tilfelle her, den samlede bygningsmassen på eiendommen vil fremstå som vesentlig mer eksponert.

Sett hen til ovennevnte vurdering og til innkomne uttalelser finner kommunedirektøren at omsøkte tilbygg kommer ytterligere i konflikt med hensynet til friluftsliv, natur og landskap, og allmennhetens interesser. Forholdet til viktige allmenne hensyn er ikke avklart. Tiltaket fører ikke til en forbedring av den eksisterende situasjon på stedet.

Kommunedirektøren vurderer at en dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig undergraver de intensjoner som ligger til grunn for planen og formålet. Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og arealformålet (plan- og bygningslovens §§ 1-8 og 11-6, annet ledd) blir vesentlig tilsidesatt.

Ombygging av annekset
I tillegg til fasadeendring og ombygging av taket skal plattingens areal reduseres og overbygd terrassearealet fjernes. Det totale uteareal reduseres fra 20 m² til 5 ². I motsetning til tilbygget til fritidsboligen vil eksponeringen på annekset bli noe mindre for landskapsbildet og allmenhetens interesser blir bedre ivaretatt. Kommunedirektøren vurderer at en dispensasjon for ombyggingen av annekset ikke tilsidesetter hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og arealformålet i kommuneplanens arealdel.

Fordeler og ulemper ved dispensasjon
For å kunne gi dispensasjon er det ikke tilstrekkelig at hensynet bak lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon, må også være klart større enn ulempene. Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler, og særlig arealdisponeringshensyn, som må tillegges vekt i denne vurderingen. 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.

Vurdering av fordeler og ulemper for anneks
Prosjektet får en god arkitektonisk bygningsutforming og blir etter ombygging bedre tilpasset fritidsboligen på tomten. Det totale uteareal reduseres fra 20 m² til 5 m². Anneksets eksponering mot sjø reduseres som er en fordel for allmenheten. Kommunedirektøren ser etter dette ingen ulemper for fasade og takendring på annekset.

Fordeler og ulemper for tilbygg til fritidsbolig
Det er en fordel at fritidseiendommen tilknyttes vann- og avløp. Bortsett fra dette vurderes fordelene ved tiltaket og tilfalle utelukkende tiltakshaver. Personlige fordeler for søker kan ikke vektlegges i vurderingen. Det planlagte tilbygget vil fremstå som vesentlig mer eksponert enn dagens løsning, plassert i den retningen som er mest synlig fra omkringliggende arealer og på en høyde i terrenget som øker den visuelle påvirkningen. Bruksarealet på fritidsboligen og terrassearealet økes som følge av søknaden som fører til

en ytterligere nedbygging av strandsone. Selv om riving av et ekstra bygg på eiendommen kan fremstå som en fordel, vil det i dette tilfelle ikke være gjeldene da det ligger i nærhet til fritidsboligen sammenlignet med annekset og at tilbygget vil være mer eksponert. Kommunedirektøren kan ikke se at tiltaket innebærer noen fordeler som taler for å imøtekomme en dispensasjon.

Konklusjon
Eiendommens bruksareal anses å være i tråd med retningslinjer i kommunens arealplan. Imidlertid er retningslinjene av veiledende karakter, og skal til forskjell fra f.eks. bestemmelser ikke tolkes som rettigheter.

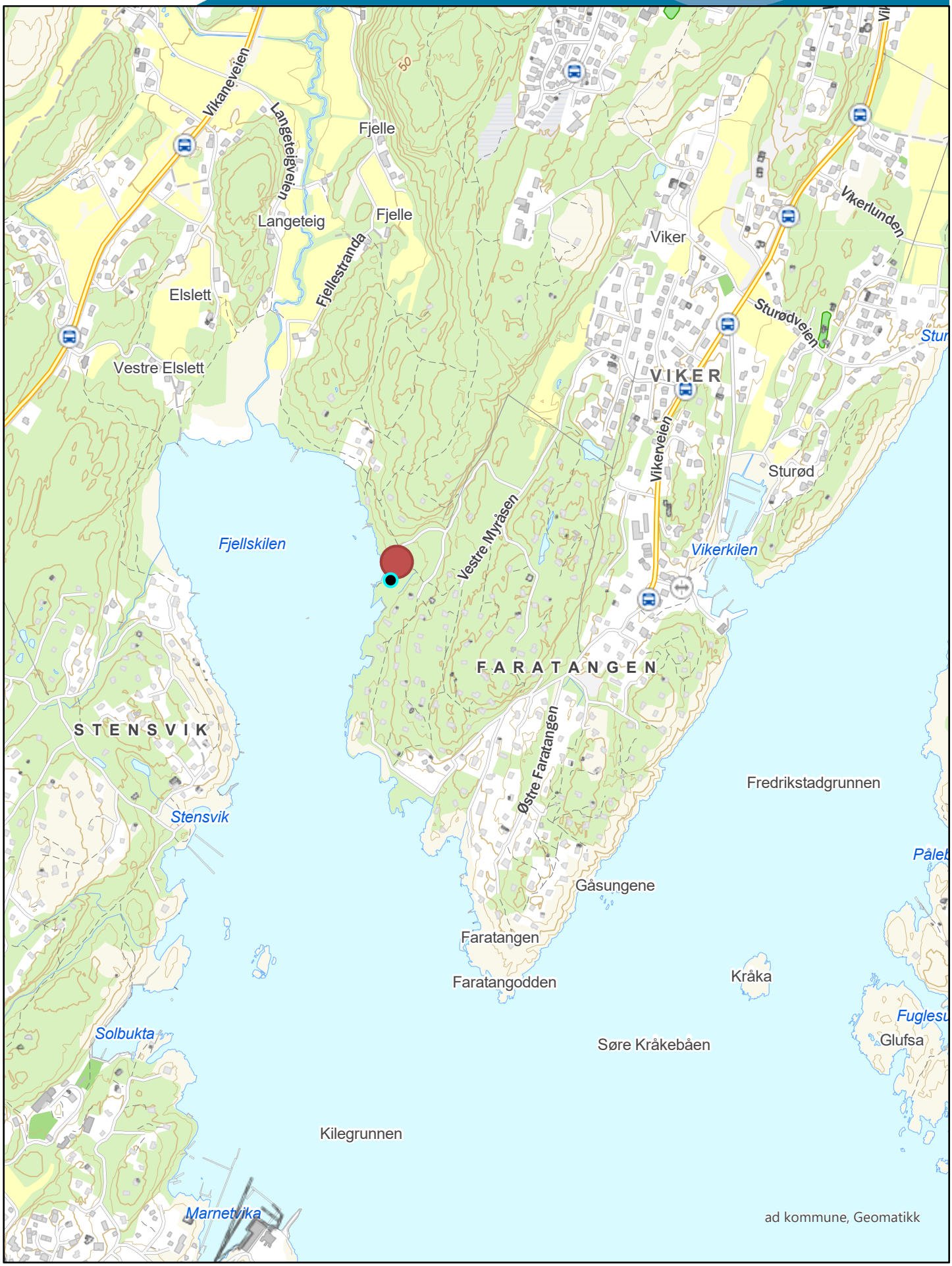
Det skal utøves en svært restriktiv holdning til nye fritidsboliger og til utvidelse av eksisterende fritidsboliger. Det fremgår også av plan- og bygningslovens bestemmelser § 19-2, 4 ledd at kommunen ikke bør *«dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden».* Statsforvalteren har vært tydelig i sin konklusjon om at tiltaket er i strid med nasjonale og regionale føringer og at en alternativ plassering bør vurderes. Til tross for dette har tiltakshaver valgt å opprettholde søknaden. Kommunedirektøren mener det finnes løsninger som ikke er vurdert på hvordan den totale bygningsmassen kan gjøres mindre eksponert.

Kommunedirektøren kan ikke se at omsøkte tiltak fører til en klar forbedring av den eksisterende situasjonen for området. Tiltaket vil ikke føre til en vesentlig forbedring med hensyn til landskapstilpasning og eksponering mot sjøen, og finner etter en omfattende vurdering, også sett hen til søknad om dispensasjon og uttalelser at det ikke ligger til rette for å innvilge dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbolig som omsøkt.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknad om fasadeendring og ombygging av tak på anneks og søknad om ny stikkledning som omsøkt.

Søknad om dispensasjon fra formål LNF i kommuneplanens arealdel og fra byggeforbudet i 100-metersblete for tilbygget anbefales avslått.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

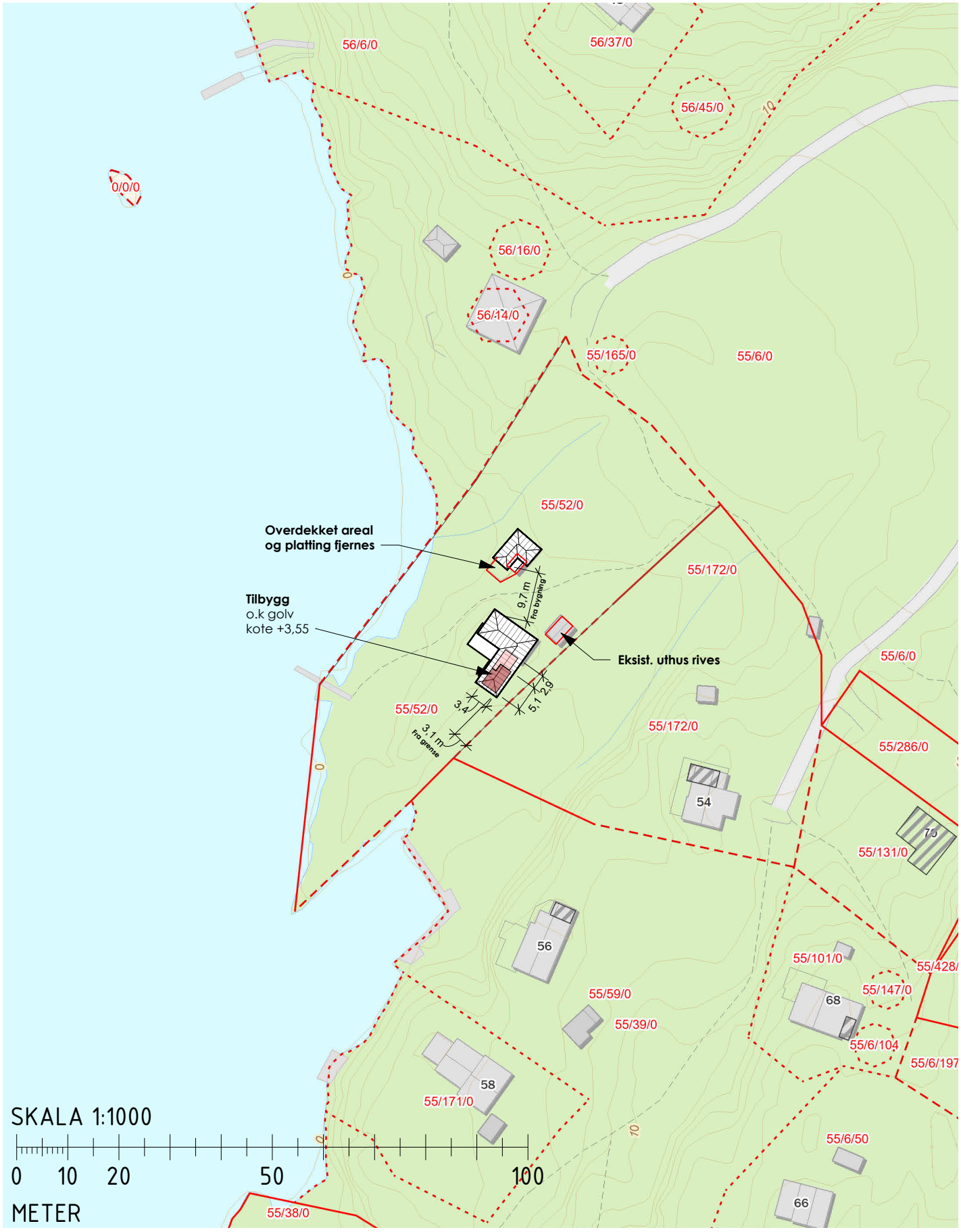


0 300 Meter

Målestokk 1:10 000

Dato 10.02.2026

Situasjonskart (digitalt kartunderlag fra Norkart) Vedlegg D-1



Atelier Bjølstad
PER BJAR – HENRIK EVENSEN – JONAS LARSEN
Verkstedveen 4 1671 Kråkerøy – Fredrikstad
40 49 61 00 - post@atelierbjolstad.no

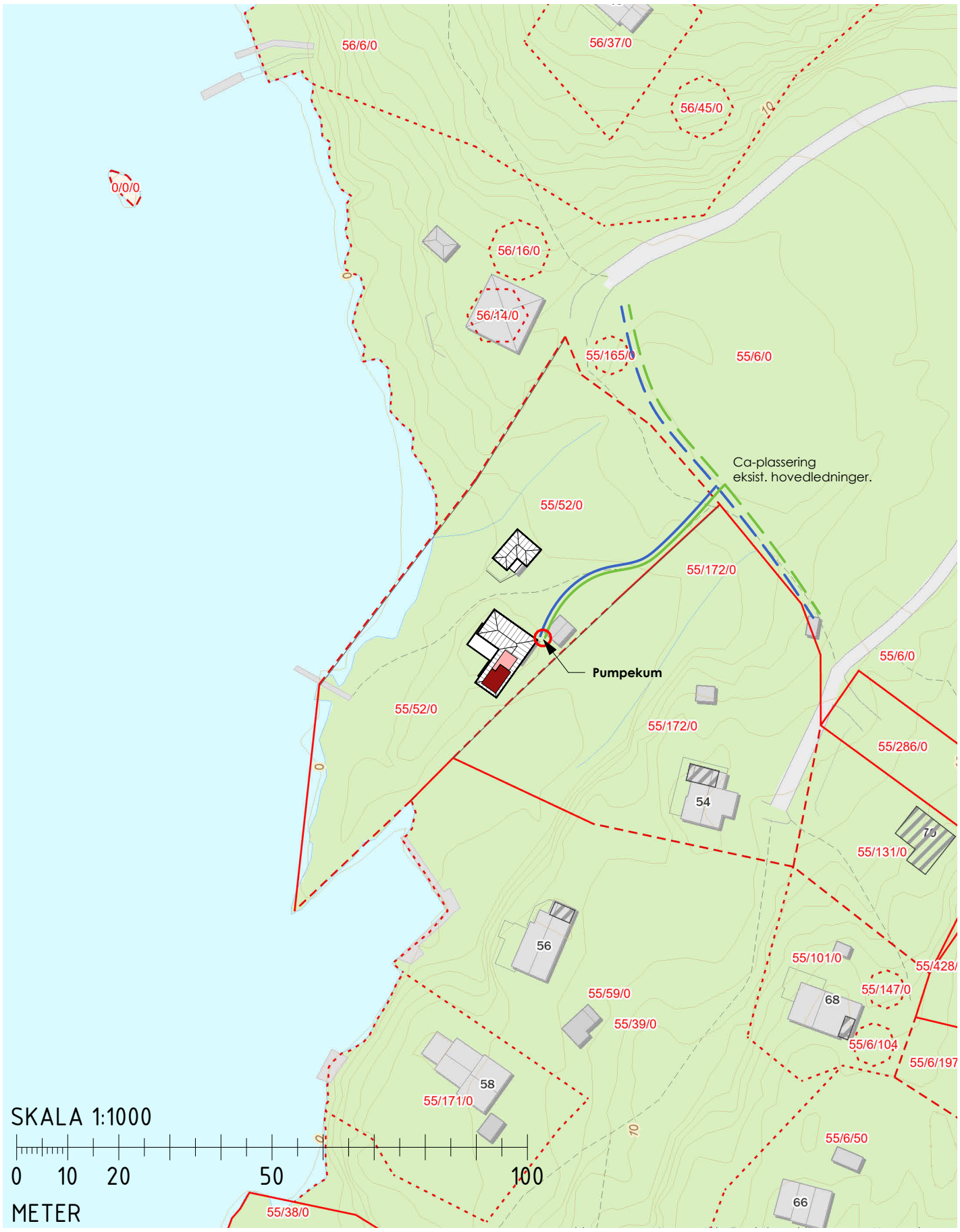
Prosj.nr.: **3071-1**

Prosj. adresse.: **Vestre Myråsen 52, 1622 Gressvik** Skala: **1:1000** Dato: **13.05.25**

Gnr. / Bnr. / Festenr.
55 52

Situasjonskart - Vann- og avløp

Vedlegg D-2



Atelier Bjølstad
PER BJAR – HENRIK EVENSEN – JONAS LARSEN
Verkstedveen 4 1671 Kråkerøy – Fredrikstad
40 49 61 00 - post@atelierbjolstad.no

Prosj.nr.: **3071-1**

Prosj. adresse.: **Vestre Myråsen 52, 1622 Gressvik**

Skala: **1:1000**

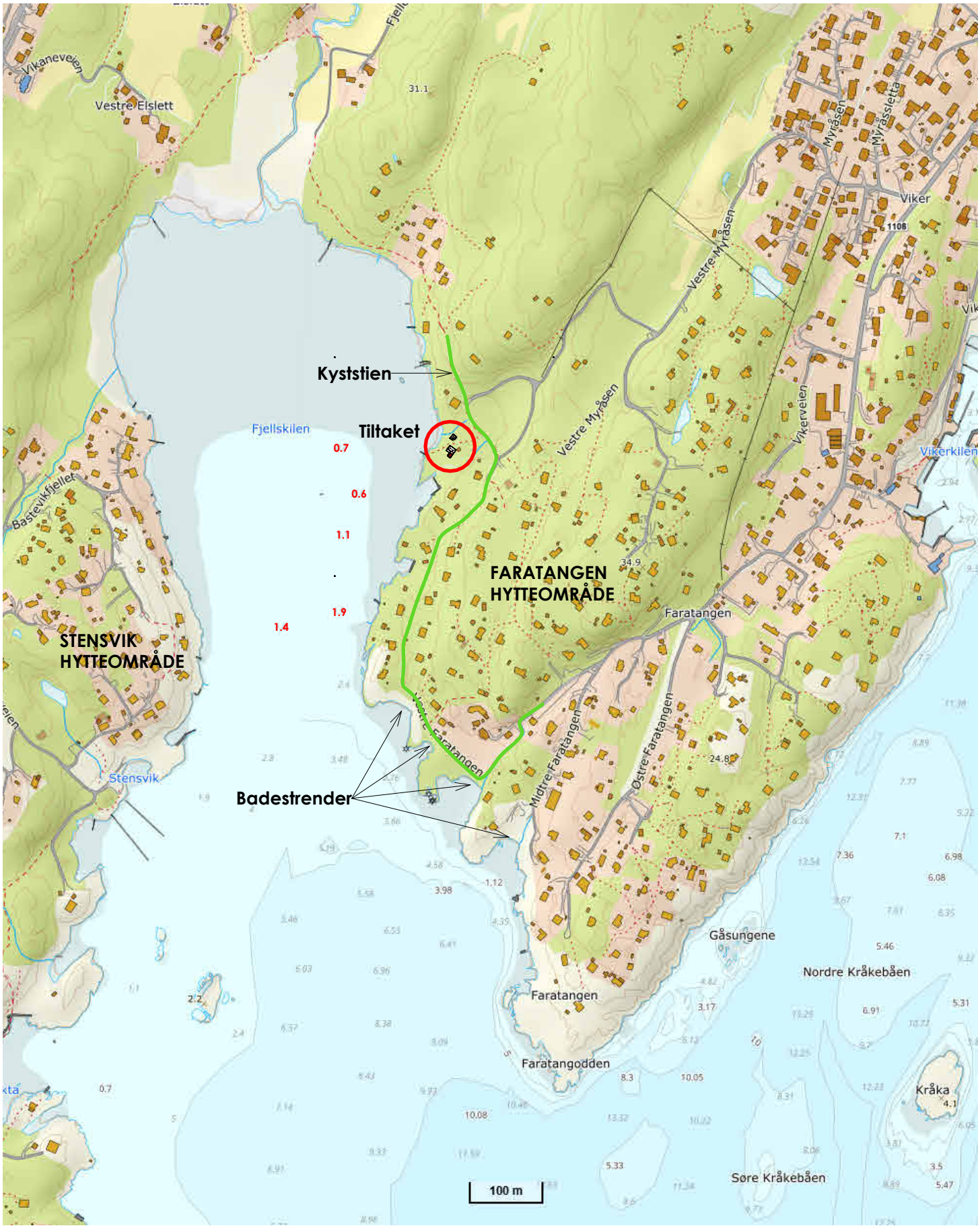
Dato: **13.05.25**

Gnr. / Bnr. / Festenr.
55 52

Oversiktskart med dybder

1 : 7000

Vedlegg D-4



Atelier Bjølstad

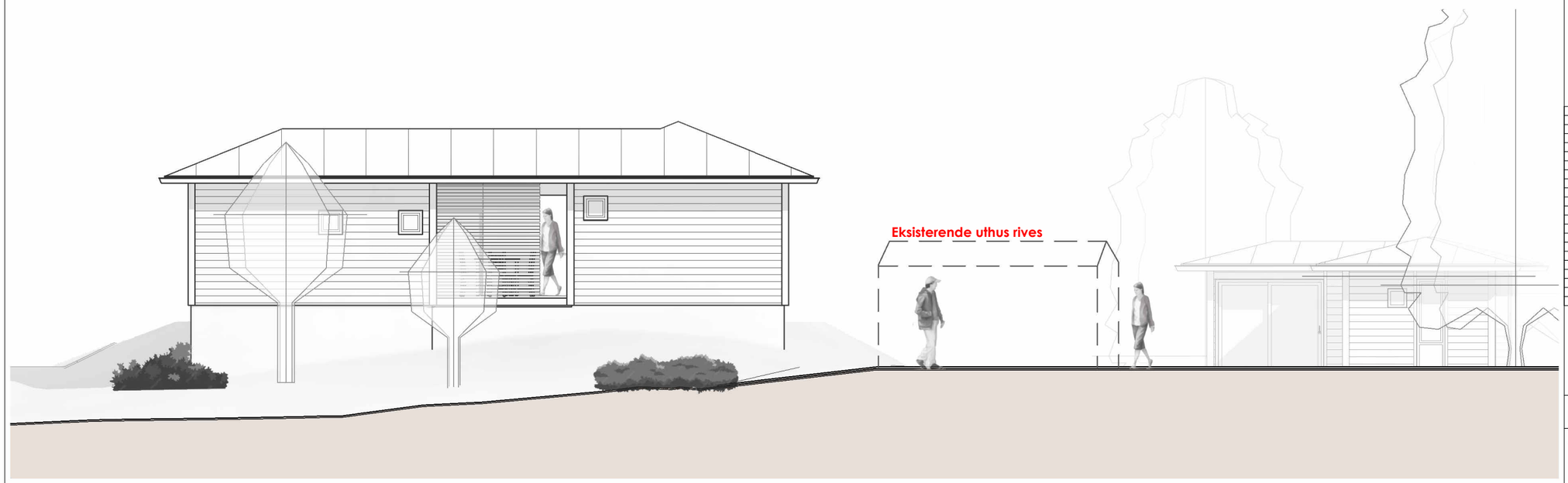
Verkstedveien 4, 1671 Kråkerøy
post@atelierbjolstad.no - Tlf 40 49 61 00

Oppdragsgiver: Roger Søråsdekkan		Tegningsnavn: Oversiktskart			Tegningsnr.: A.10.00.004
Prosjekt: Vestre Myråsen 52 Vestre Myråsen 52 1622 Gressvik	Prosjektnr.: 3071-1	Tegnet av: H.E	Format: A4	Målestokk: 1 : 7000	Dato: 19.11.2025
	G.nr./ B.nr.: 55 / 52	Prosjektfase: Byggemelding			Rev.:

Rev	Dato	Tekst	Tegn.



Fasade Nord-øst
1 : 100



Fasade Sør-øst
1 : 100

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Atelier Bjølstad

Per Bjar - Henrik Evensen - Jonas Larsen

Verkstedveien 4, 1671 Kråkerøy - post@atelierbjolstad.no - Tlf 930 92 267

Oppdragsgiver:
Roger Søråsdekkan

Prosjekt
Vestre Myråsen 52
1622 Gressvik

Prosjektnr.:
3071-1

G.nr./ B.nr.:
55 / 52

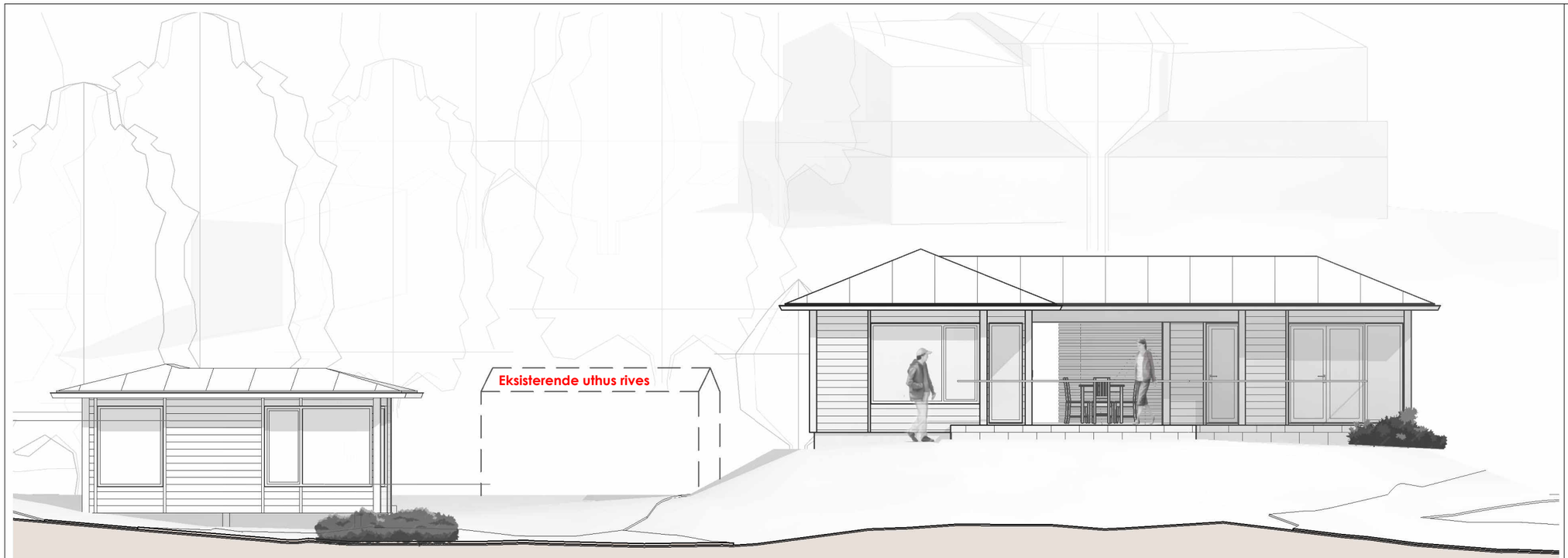
Prosjektfase
Byggemelding

Tegningsnavn
Fasader Nord-øst og Sør-øst

Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
H.E		A3	1:100	13.05.2025

Tegningsnr.: A.42.01.001

Rev.:



Fasade Nord-vest
1 : 100



SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Fasade Sør vest
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Atelier Bjølstad
Per Bjar - Henrik Evensen - Jonas Larsen
Verkstedveien 4, 1671 Kråkerøy - post@atelierbjolstad.no - Tlf 930 92 267

Oppdragsgiver:
Roger Søråsdekkan

Prosjekt
Vestre Myråsen 52
1622 Gressvik

Prosjektnr.:
3071-1

G.nr./ B.nr.:
55 / 52

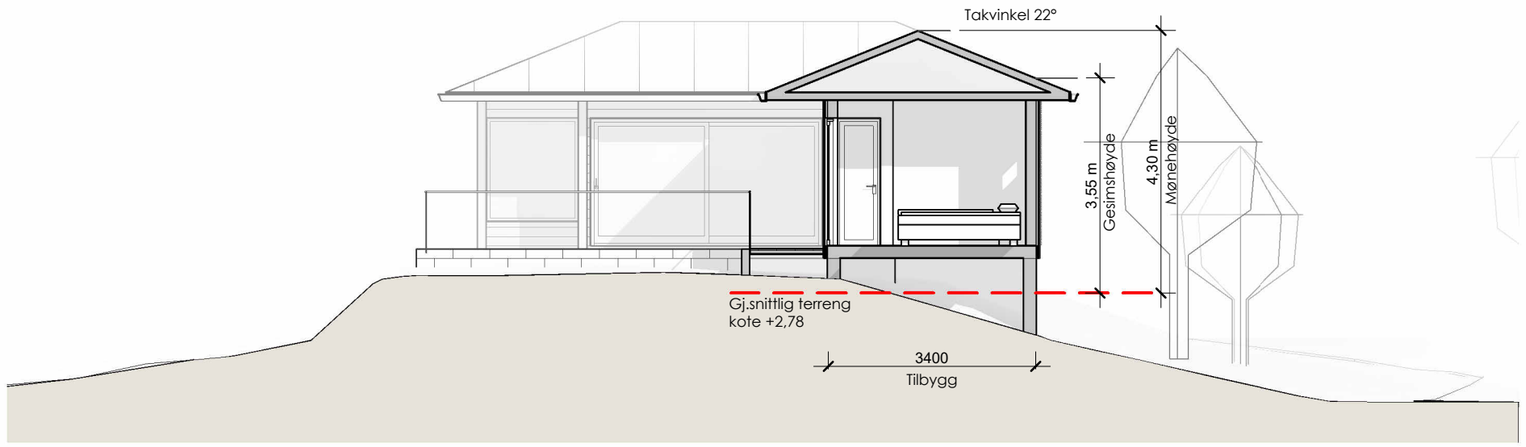
Prosjektfase
Byggemelding

Tegningsnavn
Fasader Nord-vest og Sør-vest

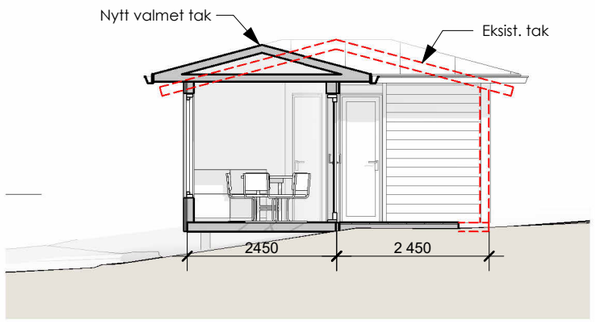
Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
H.E		A3	1:100	13.05.2025

Tegningsnr.: A.42.01.002

Rev.:



Snitt A
1 : 100



Snitt B
1 : 100

SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Atelier Bjølstad
Per Bjar - Henrik Evensen - Jonas Larsen
Verkstedveien 4, 1671 Kråkerøy - post@atelierbjolstad.no - Tlf 930 92 267

Oppdragsgiver:
Roger Søråsdekkan

Prosjekt
Vestre Myråsen 52
1622 Gressvik

Prosjektnr.:
3071-1

G.nr./ B.nr.:
55 / 52

Prosjektfase
Byggemelding

Tegningsnavn
Snitt A og B

Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
H.E		A3	1:100	13.05.2025

Tegningsnr.: A.40.00.001

Rev.:



Illustrasjon



Illustrasjon

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Atelier Bjølstad

Per Bjar - Henrik Evensen - Jonas Larsen

Verkstedveien 4, 1671 Kråkerøy - post@atelierbjolstad.no - Tlf 930 92 267

Oppdragsgiver:
Roger Søråsdekkan

Prosjekt
Vestre Myråsen 52
1622 Gressvik

Prosjektnr.:
3071-1

G.nr./ B.nr.:
55 / 52

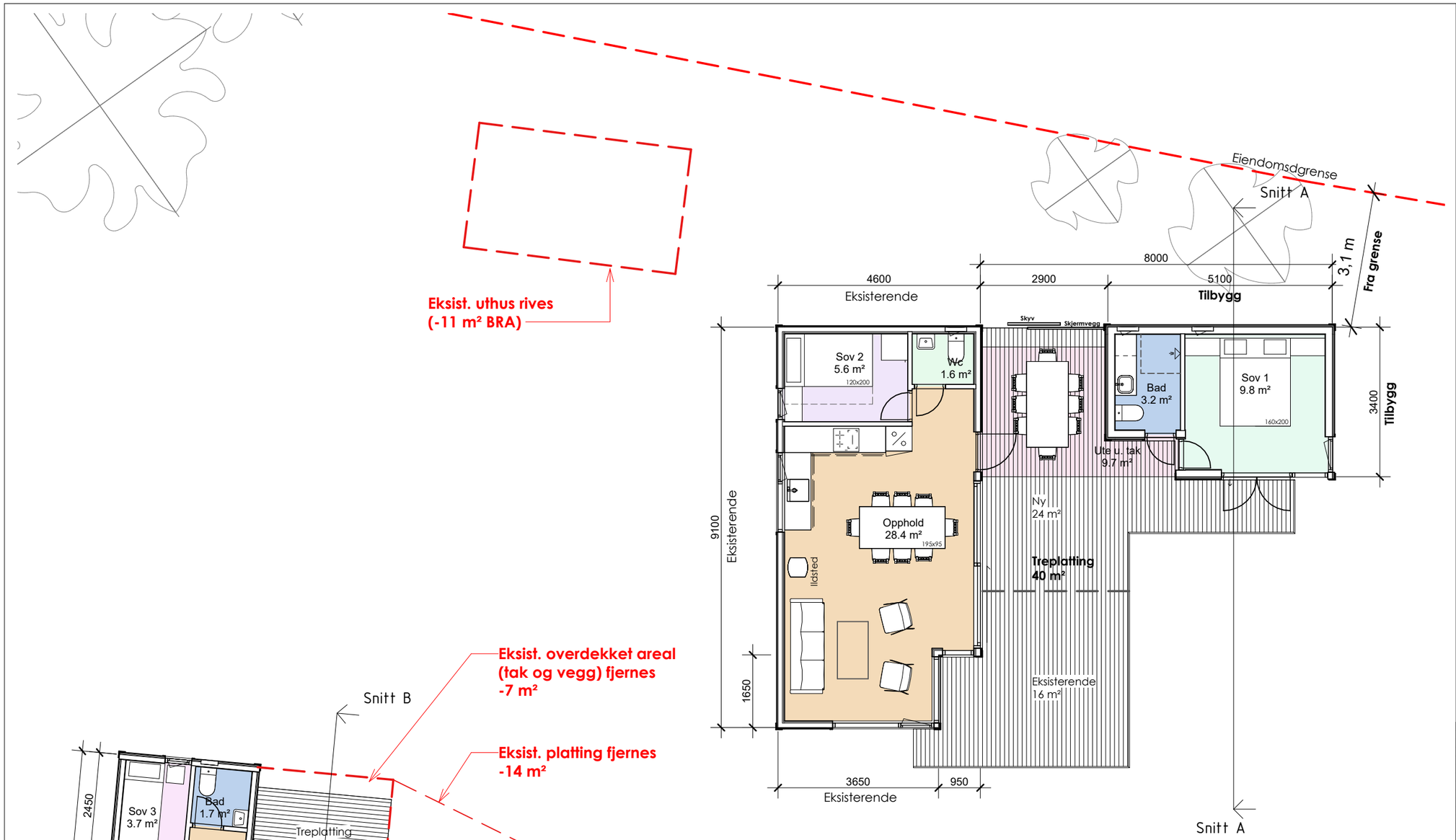
Prosjektfase
Skisseprosjekt

Tegningsnavn
Illustrasjoner

Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
H.E		A3	1:100	13.05.2025

Tegningsnr.:
A.43.00.001

Rev.:



Plantegning hytte
eksisterende + tilbygg (37 + 13 m² BRA)

Plantegning anneks
uendret areal (20 m² BRA)

Sum bruksareal = 70 m² BRA
(i tråd med retningslinjer i kommuneplan)

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Atelier Bjølstad
Per Bjar - Henrik Evensen - Jonas Larsen
Verkstedveien 4, 1671 Kråkerøy - post@atelierbjolstad.no - Tlf 930 92 267

Oppdragsgiver:
Roger Søråsdekkan

Prosjekt
Vestre Myråsen 52
1622 Gressvik

Prosjektnr.:
3071-1

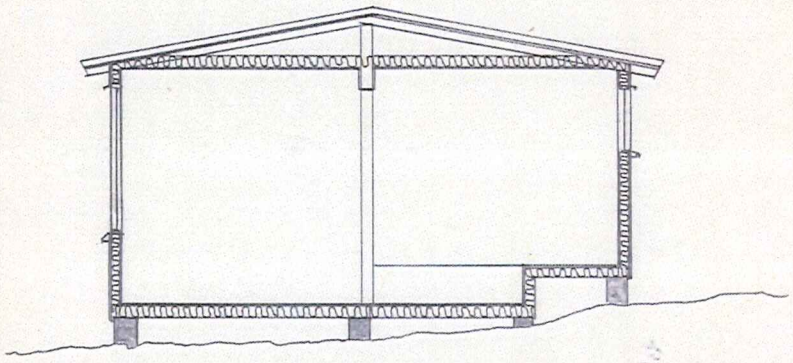
G.nr./ B.nr.:
55 / 52

Prosjektfase
Byggemelding

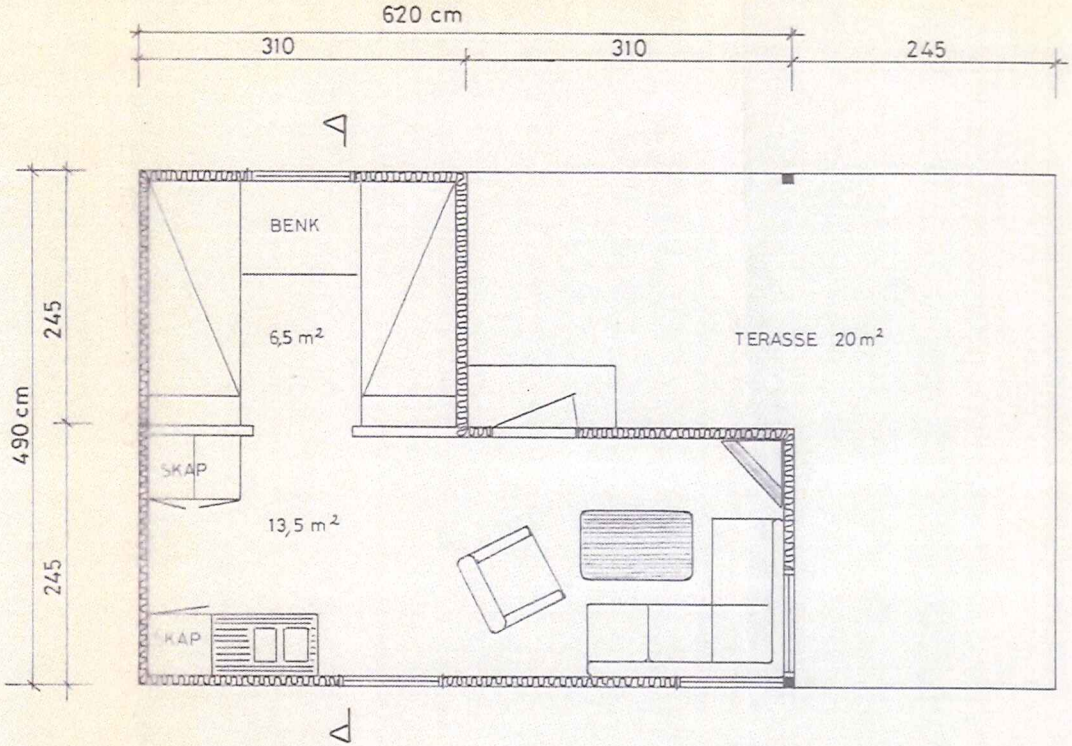
Tegningsnavn
Plantegninger

Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
H.E		A3	1:100	13.05.2025

Tegningsnr.: A.20.01.001
Rev.:

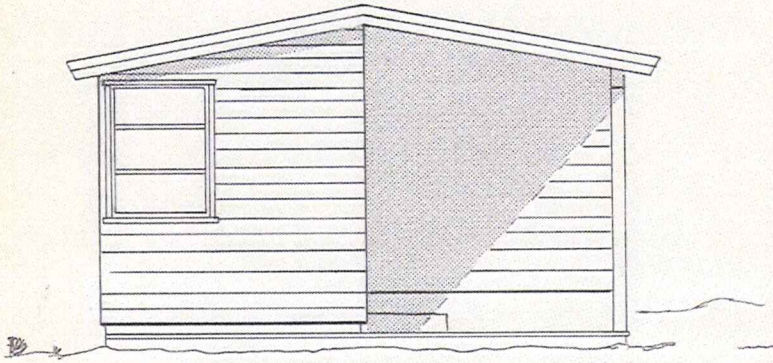


SNITT

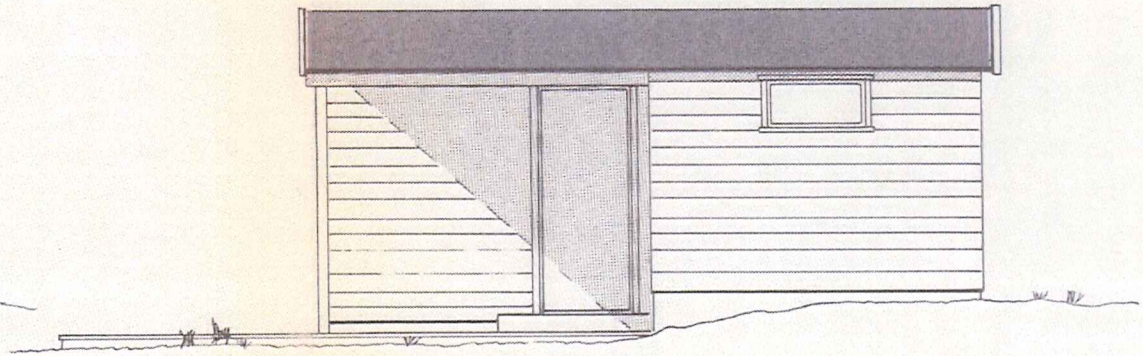


PLAN

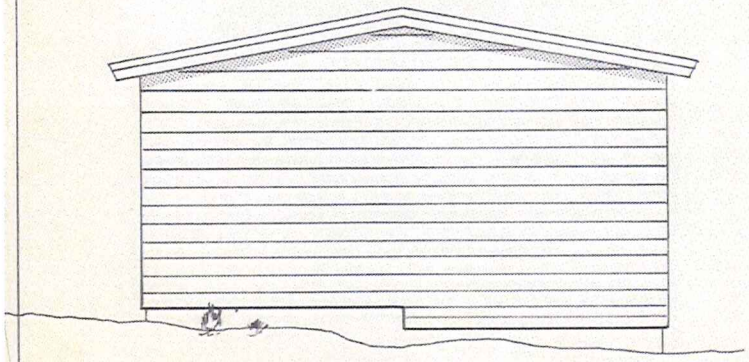
A		
REV	REV GJELDER	DATO
PROSJEKT	JAN LARSEN OMBYGGING TIL 23 m²	AVD.
TEGN. VEDR.	HYTTE NR 220 GJETTHEIM	MÅLESTOKK 1 : 50 / DATO 8.6.82
		TEGN. SJ / ANSV. / ARKIV



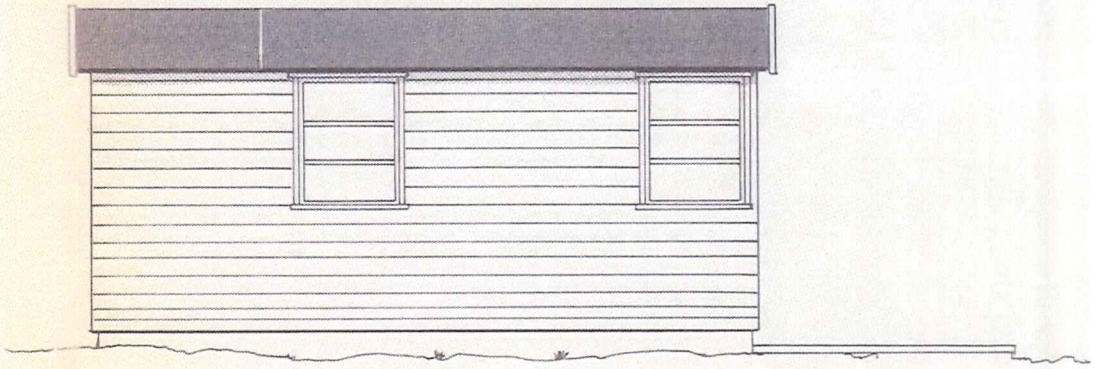
FASADE SYD



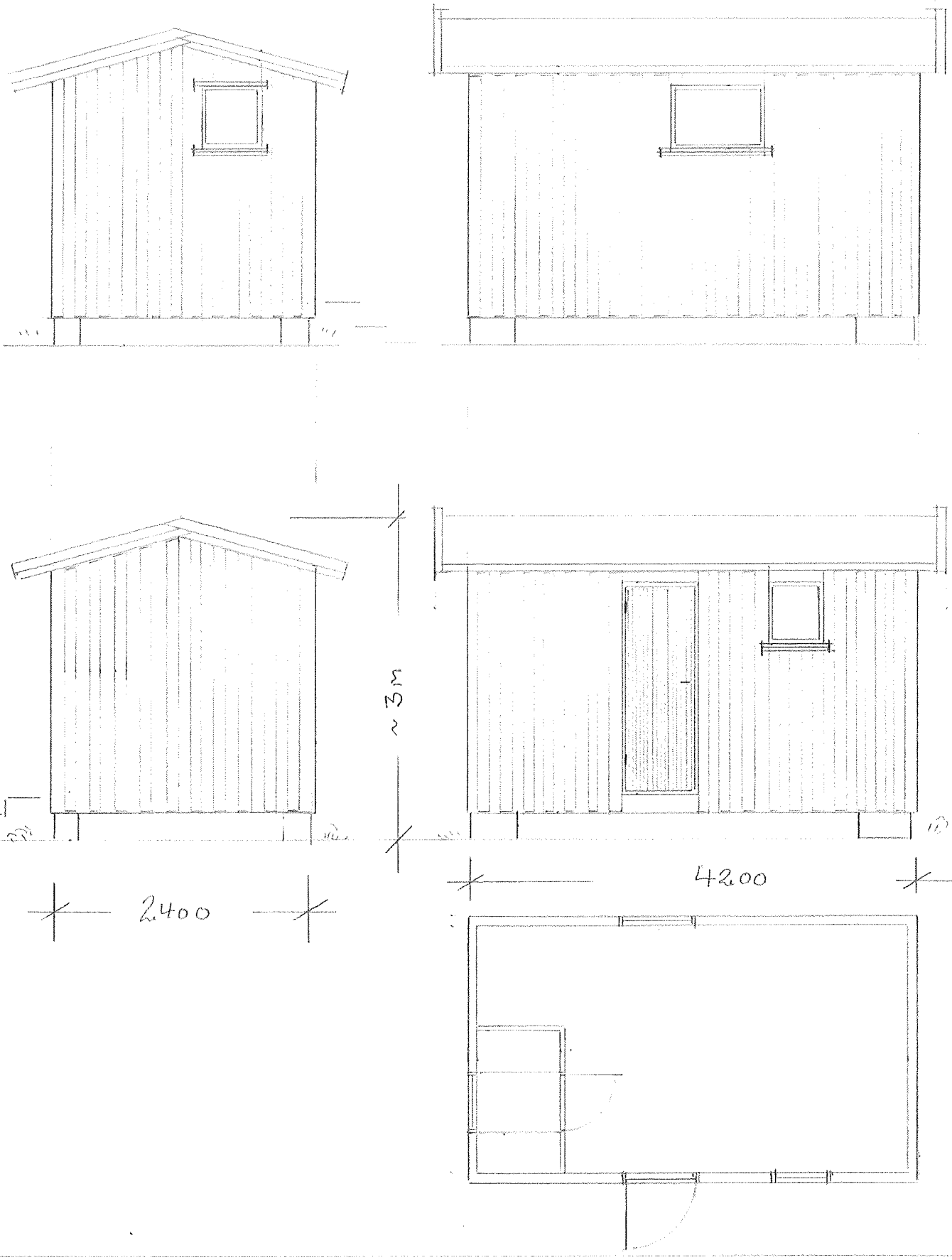
FASADE ØST



FASADE NORD

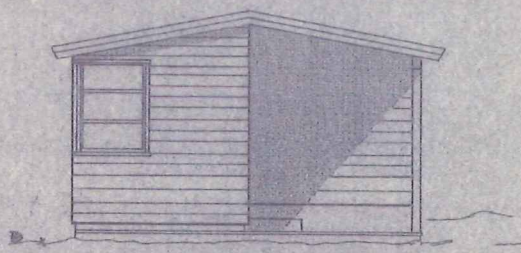


FASADE VEST

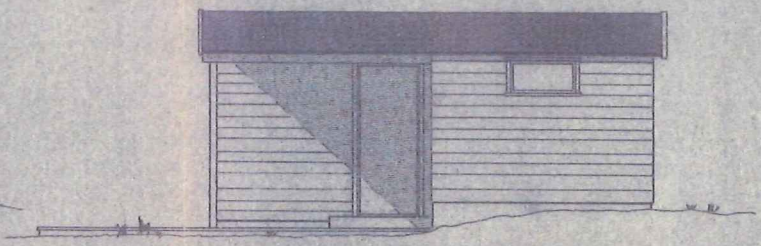


UTHUS 10 m²

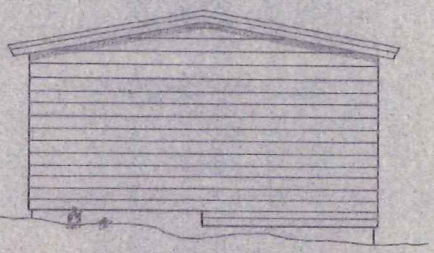
JAN LARSEN



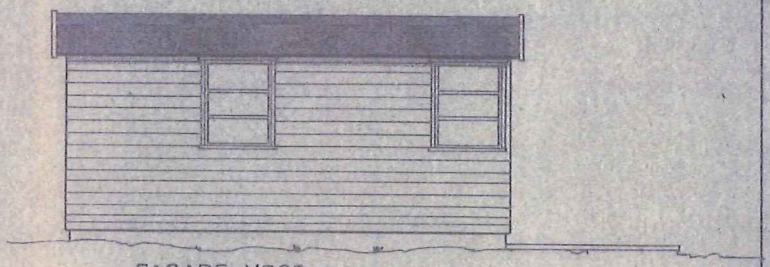
FASADE SYD



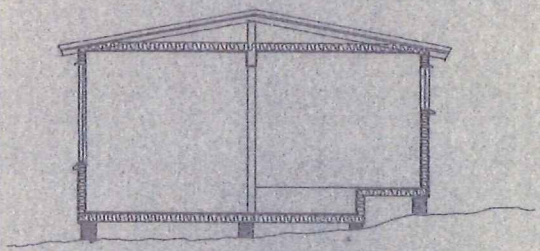
FASADE ØST



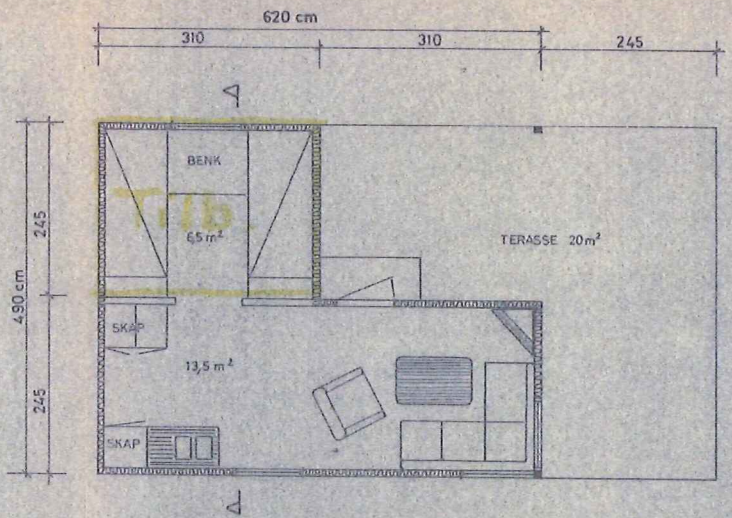
FASADE NORD



FASADE VEST



SNITT



PLAN

REV	REV GJELDER	DATO
A		

PROSJEKT: JAN LARSEN OMBYGGING TIL 23 m²	AVD.		
TEGN. VEDR.: HYTTE NR 220 GJETTHEIM	MÅLESTOKK 1:50	DATO 8.5.82	
	TEGN. SH	ANSV.	ARKIV

















Atelier Bjølstad
Per Bjar – Henrik Evensen – Jonas Larsen
Verkstedveien 4 1671 Kråkerøy – Fredrikstad
40 49 61 00 - post@atelierbjolstad.no

Fredrikstad kommune **Vedlegg F-1**
Regulering og byggesak
Rådhuset
1602 Fredrikstad

3071-1 Redegjørelse 2502 Fredrikstad 18.08.2025

REDEGJØRELSE
Søknad om tillatelse til tiltak - rammetillatelse
Vestre Myråsen 52, gnr 55, bnr 52, 1622 Gressvik
Tiltakshaver: Roger og Inger Johanne Søråsdekkan, Holmelia 17 1675 Kråkerøy

Det vises til vedlagte tegninger og kart, byggesaken gjelder følgende forhold:

- Tilbygg til eksisterende fritidsbolig
- Endring av fasader og takform på eksisterende uthus
- Tilknytning av fritidseiendom til privat vann- og avløpsanlegg

Tiltakshaverne kjøpte eiendommen ved sommerstid i 2024, og har i tiden etter brukt eiendommen sporadisk for å bli kjent med stedet. Det har vært en nyttig bruk av tiden for å bli kjent med hvilke kvaliteter som allerede er på plass, men også hva som mangler/ bør oppgraderes.

Eiendommen ligger i 100-metersbeltet «innerst» i Fjellskilen som del av Faratangen hytteområde, ett godt etablert hytteområde med Stensviken hytteområde på motsatt side av kilen.

Tiltakene er planlagt med intensjon om å balansere privat arealbruk med allmenne interesser og landskapstilpasning i tråd med plan- og bygningslovens formålsparagraf.

Eksisterende situasjon
Eksisterende fritidsbolig er oppført en gang på 40-tallet med tidstypisk valmet tak. Uteoppholdsareal er løst med platting på terreng på hjørnet mot sør-vest.

Annekset er oppført på 80-tallet med saltak og med uteplass også mot sør-vest.

På «tunet» i bakkant av fritidsboligen er det oppført et uthus som består av disponible rom for oppbevaring av redskap osv.
Totalt utgjør eiendommens bruksareal 68 m² BRA, med følgende fordeling.

Eksist. Fritidsbolig = 37 m² BRA
Eksist. Anneks = 20 m² BRA
Eksist. Uthus = 11 m² BRA

Tilbygg til eksisterende fritidsbolig
I forbindelse med tilknytning av vann- og avløp er det planlagt et mindre tilbygg (13m²) til fritidsboligen. Tilbygget er planlagt mot sør-øst, så langt unna vannet som mulig og vil inneholde et soverom og nytt bad. Tilbygget bygges direkte på fjell.

Den eksisterende delen inneholder stue, grovkjøkken og et mindre soverom.
Her blir kjøkkenet oppgradert og det etableres et toalett, samt fasadeendringer.
Opparbeidet uteplass utvides mot «bakoven» og vil ikke komme nærmere sjøen enn eksisterende situasjon.

Endring av anneks
I forbindelse med de øvrige tiltakene søkes det om å endre fasader og takform på det eksisterende annekset for å bedre tilpasse seg fritidsboligen og det tidstypiske uttrykket til bebyggelsen.

Eksisterende terrasse og over dekket areal fjernes og erstattes med en liten platting (5m²), vendt bort fra sjøen.

Tilknytning av vann- og avløp
Det søkes om tillatelse til tilknytning av eiendommen til kommunalt vann- og avløp via privat anlegg som eies og driftes av FVA AS (se vedlegg D2).

Anlegget forutsettes å ivareta kommuneplanens krav til VA-anlegg.

Teknisk oppgradering
Tiltakene medfører en teknisk oppgradering av eksisterende bebyggelse, herunder bedre isolasjonsverdi, redusert energibehov og oppdatert sanitærløsning. Dette bidrar til å redusere miljøbelastningen og øke byggets levetid og funksjonalitet, og er i samsvar med plan- og bygningslovens § 1-1 om at tiltak skal fremme bærekraftig utvikling, god byggeskikk og hensyn til miljø og helse.

Planstatus
Eiendommen er uregulert, men omfattes av kommuneplan for Fredrikstad (2023 – 2035) og er avsatt for følgende formål og hensynssoner.

- 5100 – LNF – tiltak for stedbunden næring
- H320 – Stormflo
- H530 – Hensyn friluftsliv

Hytter i LNF-formål i 100 m-beltet
På grunn av LNF-formålet i kommuneplanen og eiendommens plassering i 100 m-beltet, er tiltakene avhengig av søknad om dispensasjon fra både formålet i kommuneplanen og byggeforbudet (§1-8) i plan- og bygningsloven.

Se vedlagt søknad om dispensasjon (vedlegg B-1).

I kommuneplanens beskrivelse opplyses det om at *«Det innføres retningslinjer for å skape gode og forutsigbare søknadsprosesser.»* og at *«Retningslinjer speiler gjeldende praksis.»* (Kommuneplan 2023 – 2035 s. 39).

Retningslinjene som nevnt over er stadfestet i pkt. 29 i kommuneplanen.
I korte trekk viser den til bestemmelser for fritidsboliger i pkt. 26 a og c-m, og at samlet bruksareal kan vurderes økt, men ikke over 70m² BRA.

Arealer
Kommuneplanens retningslinjer gir føringer om maksimalt tillatt bruksareal på 70m² BRA, og viser til øvrige bestemmelser for fritidsbebyggelse jf. Pkt. 26 a og c-m.

Ved gjennomføring av tiltakene vil totalt bruksareal for eiendommen utgjøre 70m² BRA, 40 m² + 5m² opparbeidet uteareal hvorav 10 m² er overbygget.

Dette er i tråd med kommuneplanens retningslinjer og bestemmelser for fritidsbebyggelse og vil ivareta både kommuneplanens og plan- og bygningslovens intensjon.

Hensynsone stormflo
Eksisterende bebyggelse og nytt tilbygg ligger i hensynssone for stormflo.
Kommuneplanens bestemmelser tillater ikke ny bebyggelse lavere enn kote +2,5 moh.

Nytt tilbygg plasseres med overkant gulv på kote ca +3,5 (som eksisterende gulv).

Hensynsone friluftsliv
Ved å redusere antall bygninger og opparbeidet uteareal mot sjøen,
mener hensynet til friluftslivet ivaretas og forbedres.

Kommuneplanens plankrav
Med bakgrunn i tiltakenes beskjedne omfang, at tiltakene forholder seg til kommuneplanens retningslinjer, og plasseringen i et godt etablert hytteområdet.
Legger vi til grunn at kommuneplanens unntak fra plankravet gjør seg gjeldende.

Nabovarsling og avstand til grense
Naboer er varslet i tråd med plan- og bygningslovens §21-3, uten merknader.
For tilbyggets avstand til nabogrense er innhentet naboerklæring (vedlegg C3).

Ved uklarheter medregnes at det tas nærmere kontakt.

Med vennlig hilsen

Henrik Evensen

Atelier Bjølstad
v/ Henrik Evensen
Søker

Atelier Bjølstad
Per Bjar – Henrik Evensen – Jonas Larsen
Verkstedveien 4 1671 Kråkerøy – Fredrikstad
40 49 61 00 - post@atelierbjolstad.no

Fredrikstad kommune **Vedlegg B-1**
Regulering og byggesak
Rådhuset
1602 Fredrikstad

3071-1 Dispensasjon 2502 Fredrikstad 18.08.2025

SØKNAD OM DISPENSASJON

Søknad om tillatelse til tiltak - rammetillatelse
Vestre Myråsen 52, gnr 55, bnr 52, 1622 Gressvik
Tiltakshaver: Roger og Inger Johanne Søråsdekkan, Holmelia 17 1675 Kråkerøy

Det vises til redegjørelse datert 09.07.25 og øvrige vedlegg til søknad om tillatelse.

Bakgrunn og behov for dispensasjon
Tiltaket gjelder et mindre tilbygg til eksisterende fritidsbolig, endring av takform/fasader på anneks, oppgradering av VA-forhold og riving av uthus.
Eiendommen ligger i 100-metersbeltet langs sjø og er avsatt til LNF – tiltak for stedbunden næring i kommuneplanens arealdel.

Planstatus
Eiendommen er uregulert men omfattes av kommuneplan for Fredrikstad (2023 – 2035) og er avsatt for følgende formål.

- 5100 – LNF – tiltak for stedbunden næring

Hytter i LNF-formål i 100 m-beltet
På grunn av LNF-formålet i kommuneplanen og eiendommens plassering i 100 m-beltet, er tiltakene avhengig av søknad om dispensasjon fra både formålet i kommuneplanen og byggeforbudet (§1-8) i plan- og bygningsloven.

I kommuneplanens beskrivelse opplyses det om at *«Det innføres retningslinjer for å skape gode og forutsigbare søknadsprosesser.»* og at *«Retningslinjer speiler gjeldende praksis.»* (Kommuneplan 2023 – 2035 s. 39).

Retningslinjene som nevnt over er stadfestet i pkt. 29 i kommuneplanen.

Søknad om dispensasjon
Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser.

1 – Plan- og bygningslovens §1-8 Forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.
2 – Kommuneplanens formål og byggeforbud (5100 – LNF)

Hensynet bak bestemmelsene

Plan- og bygningslovens §1-8
Bestemmelsen er forankret i nasjonale interesser og har som formål å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen, bevar landskapets karakter og opprettholde viktige natur- og friluftsområder.

Kommuneplanens formål og byggeforbud
LNF-områdene skal verne om landbruks-, natur- og frilufts verdier og unngå spredt og uplanlagt bebyggelse. Formålet i kommuneplanen innebærer at tiltak som ikke knytter seg til stedbunden næring i utgangspunktet ikke er tillatt.

Begrunnelse for dispensasjon

1. **Tiltakets karakter og plassering:**
   Tiltaket gjelder et tilbygg på beskjedne 13 m² BRA, i tillegg til justeringer på eksisterende bygg. Tilbygget plasseres lengst mulig fra sjøen og uten inngrep i terreng eller vegetasjon. Bebyggelsen får ny kledning med naturlige farger (brun-eller gråtoner). Dette bidrar til å redusere både landskapsvirkning og privatisering mot sjø.

2. **Ingen konflikt med allmennhetens interesser:**
   Tiltakene samlet sett er svært begrenset i omfang og vil underbygge hensynet bak bestemmelsen ved å redusere antall bygg i strandsonen.

3. **I tråd med kommuneplanens retningslinjer for fritidsbebyggelse:**
   Kommuneplanens retningslinjer pkt. 29.1 åpner for at eksisterende fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet kan utvides til maksimalt 70 m² BRA under visse forutsetninger. Dette tiltaket holder seg innenfor rammene og legger til rette for forutsigbar saksbehaandling.

4. **Ikke i strid med nasjonale eller regionale interesser:**
   Tiltaket påvirker ikke nasjonalt viktige landskapsområder, kulturminner, biologisk mangfold eller jordbruksområder, og ligger innenfor allerede utviklet hytteområde.

5. **Bedret mijøstandard:**
   Tiltaket medfører en teknisk oppgradering av eksisterende bebyggelse, herunder bedre isolasjonsverdi, redusert energibehov og oppdatert sanitærløsning. Dette

bidrar til å redusere miljøbelastningen og øke byggets levetid og funksjonalitet, og er i samsvar med plan- og bygningslovens § 1-1.

Med dagens tilstand i Oslofjorden og spesielt i den grunne bukta, Fjellkilen, ser vi det om særdeles viktig å stoppe praksisen med utedo og få behandlet kloakk på en god måte, som er tilfelle når dette tiltaket er gjennomført.

Med bakgrunn i ovenstående begrunnelser, mener vi søknadene om dispensasjon kan innvilges i tråd med plan- og bygningslovens formål (§1-1) og bestemmelser om dispensasjon (§19-2).

Med hilsen

Atelier Bjølstad
v/ Henrik Evensen
Søker

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2025/15327-2 Deres ref.:2025/81426 Dato: 24.09.2025

Uttalelse - dispensasjon - Vestre Myråsen 52 - 55/52 - Fredrikstad kommune

Østfold fylkeskommune viser til oversendelse datert 27.08.2025 vedrørende tiltak på en fritidsbolig på Faratangen ved Fjellskilen.

Det søkes om oppføring av et tilbygg på 13 m² BRA (17,3 m² BYA), som skal inneholde et soverom og bad. Et overdekket areal og platting skal fjernes på anneks, og eksisterende uthus skal rives. Totalt areal på eiendommen vil være 70 m² BRA, samt 40 m² uteareal og 5 m² overbygget uteareal.

Eiendommen er uregulert, og avsatt til LNF- formål i kommuneplanens arealdel, innenfor hensynssone H320, *faresone flom*, *stormflo* samt H530 *Hensyn friluftsliv*. Eiendommen ligger i sin helhet i 100- metersbeltet, der det er byggeforbud. Det søkes derfor om dispensasjon fra både plan- og bygningslovens § 1-8. forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag samt kommuneplanens formål.

Søkers begrunnelse

Atelier Bjølstad begrunner søknaden blant annet med at oppdatert sanitærløsning bidrar til å redusere miljøbelastningen i Oslofjorden, søknaden er ikke i strid med retningslinjer til kommuneplanens arealdel, ikke i konflikt med allmennhetens interesser, og tiltaket er beskjedent.

Kommunens vurdering

Kommunen sier i sin foreløpige vurdering at *Eksisterende uthus rives til fordel for oppføring av et mindre tilbygg. Vi ser det som positivt at bebyggelsen samles. Samlet areal etter riving og tilbygg bli 70 m² som er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.*

Fylkeskommunens rolle

Østfold fylkeskommune har vurdert saken som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannregionmyndighet og som veieier for fylkesveier. Vi uttaler oss blant annet med utgangspunkt i fylkesplanen for Østfold.

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

Fylkeskommunen har i tillegg en veilederrolle, og ønsker å bidra til gode prosjekter som styrker og ivaretar viktige hensyn til blant annet by- og stedsutvikling, kulturminner, bo- og oppvekstsvilkår samt naturmangfold i tråd med blant annet bærekraftsmålene i FN17.

Fylkesplanen og kystsoneplanen for Østfold ligger sammen med andre regionale planer på vår hjemmeside under Regionale planer - Østfold fylkeskommune: Regionale planer - Østfold fylkeskommune.

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. Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies. Kommunens skjønnsmessige avveining beror på en vurdering av dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, samt nasjonale og regionale rammer og mål.

Kommuneplanen er kommunenes overordnede styringsverktøy for arealbruk og er forankret i en omfattende prosess med medvirkning og politisk vedtak i kommunestyret. Kommunen bør vurdere om en dispensasjon fra ovennevnte bestemmelse, vil gi en vanskelig håndterbar praksis, som på sikt vil medføre økt privatisering av strandsonen.

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.

Hovedmål for nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet

Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I plan- og bygningsloven § 1-8 er forbud mot bygging og andre tiltak i 100-metersbeltet presisert og klargjort, vi viser også til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Kommunene og andre myndigheter bør ha som mål å stanse videre utbygging og privatisering av strandsonen langs sjø og vassdrag, med spesielt søkelys på byggeforbudet i 100-metersbeltet. Det bør prioriteres å tilbakeføre områder til allmenheten, der det åpnes mulighet for det. Fredrikstad kommune tilhører Oslofjordregionen hvor byggeforbudet skal praktiseres strengt. Det er gitt klare føringer for hva som skal vektlegges i 100- metersbeltet.

Det kommer frem blant annet at:

• Det skal legges vekt på løsninger som kan bedre situasjonen for landskap og allmenn tilgang til sjøen. ‘

• Privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås.

Tiltak i 100- metersbeltet

Med bakgrunn i Kystsoneplanen for Østfolds pkt. 8.6, vedrørende dispensasjoner i 100-metersbeltet, mener vi at det ikke bør gis dispensasjon uten bearbeiding av prosjektet. Vi har ikke innvendinger på at fritidsboligen utvides til samlet BRA 70 m², men mener plasseringen er i strid med prinsippene i strandsoneforvaltningen både i kommuneplanens arealdel, kystsoneplan for Østfold og de statlige planretningslinjene.

I kommuneplanens arealdel § 26 står det i a) *Ved riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse skal det vurderes 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.*

Vår regional kystsoneplan for Østfold sier at *Fritidsbebyggelsens beliggenhet må være en del av den konkrete vurderingen. Hytter som ligger nært vannet og/eller eksponert i landskapet bør på et generelt grunnlag vurderes strengere enn hytter som ligger lenger fra vannet og er mindre eksponert. Tilsvarende gjelder hytter som ligger nær badeområder, stier eller andre områder med allmenne interesser.*

Det kan vurderes som en fordel om uthus eller andre mindre bygninger på eiendommen rives, slik at bebyggelsen samles til en enhet. Dette kan forsvare at et tilsvarende areal som rives kan bygges på hytta.

Gjenoppføring på annet sted bør vurderes dersom ny plassering gir bedre forhold for allmenheten.

Det skal ikke gis dispensasjon for bruksendring fra naust, boder, annekser eller lignende til ny, selvstendig hytteenhet. Det skal heller ikke gis dispensasjon for bruksendring fra naust og boder til anneks. Det er ikke tillatt å opparbeide frittliggende terrasser, uteplasser eller gressplen som er til hinder for allmennheten.

Østfold fylkeskommune mener at tilbyggets plassering er i strid med føringene i strandsonen, og ikke vil «gagne allmenheten». Både fritidsbolig og anneks ligger på det minste 12-13 meter fra sjøen. Det nye tilbygget vil ligge vesentlig mer eksponert, i den retningen som er mest synlig, og på en høyde i terrenget, sammenlignet med uthuset som skal rives. Vi mener derfor tilbygget bør få en plassering lenger vekk fra sjøen. Tilbygget er vist på det minste 3,1m fra tomtegrense mot nabo, og bør sees i sammenheng med plan- og bygningslovens § 29-4 som sier at det skal være 4 meter fra tomtegrense. Vi ser at en annen plassering bak hytta også kan utfordre denne paragrafen, men kommunen kan gi samtykke til annen plassering, spesielt dersom nabo samtykker.

Det framgår at annekset ble bygget på 80- tallet. Det var også da strenge føringer for 100-metersbeltet. Kommunen bør vurdere om annekset er lovlig oppført, siden annekset bidrar til en større privatisering av utearealet på eiendommen, og med det strandsonen.

Vi stiller spørsmål ved vurdering av opparbeidede utearealer. Slik vi leser søknaden, redegjøres det for at den er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Vi viser til § 26 f) som sier: *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. Denne bestemmelsen gjelder for areal avsatt til fritidsbebyggelse, mens for LNF- områder i 100- metersbeltet presiseres det at det kan vurderes, og totalt 40, ikke 45 der 10 m² er overbygd som i søknaden.

Friluftsliv

Ut fra kart, er det en sti gjennom eiendommen, mellom fritidsboligen og annekset.
Det er ikke registrert noen fotruter over eiendommen. Kyststien går i eiendomsgrensa mot nordøst. Bygningene ligger i område som kommunen har registrert som viktig friluftslivsområde.

VA- ledninger

Søknaden er ikke tydelig på om søknaden også gjelder nye VA- ledninger fram til hytta. Kommunen må vurdere om det er sikret tilstrekkelig medvirkning dersom VA- ledninger også inngår i søknaden. Oversendt kart viser at gravearbeider vil påvirke stien bak hytta. Vi vil anbefale at eventuelle gravearbeider planlegges ut fra sesong når stien er minst i bruk av allmenheten.

Konklusjon

Vi fraråder en godkjenning av prosjektet som omsøkt. Vi ser at riving av uthus, reduksjon av annekset og nye VA- løsninger kan bidra positivt med tanke på hensynene i 100-metersbeltet, men vi mener at tilbyggets plassering må ligge mindre eksponert, lenger fra vannet.

Kommunen må vurdere om søknaden er i samsvar med overordnede føringer, blant annet i kommuneplanens arealdel. Kommunen kan kun innvilge dispensasjon i tilfeller hvor begge vilkår i plan- og bygningslovens § 19-2 er til stede. Vi ber om at kommunen gjør en grundig vurdering av dette. Vi ber om å bli underrettet om vedtak i saken. Dersom kommunen beslutter å innvilge dispensasjon, er det viktig at begrunnelsen fremgår klart i vedtaksbrevet.

Kommunen må ved en eventuell godkjenning, stille vilkår slik at riving av både uthus og deler av anneks sikres.

Vi ber om å bli underrettet om vedtak i saken. Dersom kommunen beslutter å innvilge dispensasjon, er det viktig at begrunnelsen fremgår klart i vedtaksbrevet, slik at fylkeskommunen kan vurdere en eventuell klage.

Vennlig hilsen

Elin Tangen Skeide
fylkesplansjef

Inger Kolseth
Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Medsaksbehandler friluftsliv: Grethe Walle/Per Kristen Gisleberg

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

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 22.09.2025
Vår ref: 2025/36275
Deres dato: 27.08.2025
Deres ref: 2025/81426

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ole Martinsen, 69247046

Fredrikstad - Gbnr 55/52 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbolig og riving av eksisterende uthus

Vi viser til deres brev datert 27.08.2025 vedrørende søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbolig og riving av eksisterende uthus.

Vi mener omsøkte dispensasjon er i strid med nasjonale føringer for strandsonen. Vi vil derfor sterkt fraråde en dispensasjon, og vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak.

Vi vil se mer positivt på et alternativt forslag hvor de interesser som er nevnt i vår vurdering blir bedre ivaretatt.

Vi ber om å få tilsendt eventuelt vedtak i saken.

Eksisterende hytte, anneks og uthus har et bruksareal på henholdsvis 37 m^2, 20 m^2 og 11m^2. Det planlegges oppføring av et tilbygg på 13 m^2. Eksisterende uthus vil bli revet. Hytta vil bli tilknyttet kommunalt vann- og avløp. Hytta ligger ca. 17 meter fra sjøen i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål.

Søknaden begrunnes blant annet med at tiltaket gjelder et tilbygg på 13 m² BRA, i tillegg til justeringer på eksisterende bygg. Tilbygget plasseres lengst mulig fra sjøen og uten inngrep i terreng eller vegetasjon. Bebyggelsen får ny kledning med naturlige farger (brun- eller gråtoner). Dette bidrar til å redusere både landskapsvirkning og privatisering mot sjø.

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: 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

Statsforvalteren skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, barn og unges interesser, folkehelse, samfunnssikkerhet og gravplasser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor våre ansvarsområder. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

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

Vurdering
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.

I henhold til ovennevnte statlige planretningslinjer skal det legges vekt på løsninger som kan bedre situasjonen for landskap og allmenn tilgang til sjøen. Ny bebyggelse skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen.

Omsøkte tiltak innebærer blant annet riving av eksisterende uthus på 11 m^2 og oppføring av tilbygg til hytta på 13 m^2. Eksisterende uthus ligger delvis i bakkant av hytta, og er lite synlig fra sjøen og strandsonen mellom hytta og sjøen. Omsøkte tilbygg er planlagt oppført på sør – sørvestsiden av hytta, og vil dermed bli liggende betydelig mer eksponert og fremtredende i landskapsbildet enn dagen uthus. Tilbygget vil også bli liggende nærmere sjøen enn uthuset.

I henhold til gjeldende statlige planretningslinjer skal alternative plasseringsmuligheter alltid vurderes før bygging tillates. Dette gjelder også for mindre tiltak. Det er positivt at en ønsker å redusere antall bygninger på eiendommen, men dette må ikke medføre at den gjenværende bebyggelsen blir liggende mer fremtredende i strandsonen.

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.

Slik saken foreligger kan ikke vi se at tiltaket vil medføre noen vesentlige fordeler for de allmenne interesser som skal ivaretas i strandsonen. Det er positivt at det planlegges en oppdatert sanitærløsning, men vi kan ikke se at tiltaket totalt sett vil medføre fordeler for allmennhetens interesser i strandsonen. Om det eventuelt skal gis dispensasjon til et tiltak på eiendommen, mener vi at det må utarbeides en alternativ løsning hvor de interesser som er nevnt i vår vurdering blir bedre ivaretatt.

Vi ber om at et eventuelt alternativt forslag oversendes for ny vurdering

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

Atelier Bjølstad
Verkstedveien 4 1671 Kråkerøy – Fredrikstad
93 09 22 67 - post@atelierbjolstad.no

Fredrikstad kommune **Vedlegg F-3**
Regulering og byggesak
Rådhuset
1602 Fredrikstad

ATT: Astrid Meek

3071-1 Svar på uttalelser 2502 Fredrikstad 10.11.2025

SVAR PÅ INNKOMNE UTTALELSER

Søknad om tillatelse til tiltak – rammetillatelse, og dispensasjon
Vestre Myråsen 52, gnr 55, bnr 52, 1622 Gressvik
Tiltakshaver: Roger og Inger Johanne Søråsdekkan, Holmelia 17 1675 Kråkerøy

Det vises til oversendelse av innkomne uttalelser fra følgende instanser:

- Statsforvalteren (22.09.25)
- Østfold Fylkeskommune (24.09.25)

Oppsummering av høringsuttalelser
Statsforvalteren vurderer tiltaket som i strid med nasjonale føringer for bygging i strandsonen, og fraråder dispensasjon. De viser til at tiltaket vil ligge mer eksponert og nærmere sjøen enn eksisterende uthus, og dermed vil i større grad bidra til privatisering av strandsonen.

Det påpekes at kommunen tilhører Oslofjordregionen der byggeforbudet skal håndheves strengt, og at ny bebyggelse skal trekkes så langt unna sjøen som mulig.

Selv om oppdatert sanitærløsning vurderes som positiv, mener Statsforvalteren at tiltaket samlet sett ikke medfører fordeler for allmennhetens interesser. De oppfordrer til utarbeidelse av et alternativt forslag med bedre landskapstilpasning og plassering lenger fra sjøen.

Fylkeskommunen viser til at eiendommen ligger i 100-metersbeltet, i LNF-område og innenfor hensynssoner for både friluftsliv og stormflo. De understreker at byggeforbudet i strandsonen skal praktiseres strengt i Oslofjordregionen, og at tiltaket som omsøkt ikke er i tråd med prinsippene i strandsoneforvaltningen.

Selv om de ser positivt på at bebyggelsen samles og at saneringsarbeid og ny VA-løsning kan gi positive miljøeffekter, mener fylkeskommunen at tilbyggets plassering er for eksponert og ligger for nær sjøen. De anbefaler at tilbygget vurderes flyttet lenger vekk fra vannet, slik at tiltaket får bedre landskapstilpasning og ivaretar allmennhetens interesser.

Det pekes også på behov for å kontrollere lovligheten av eksisterende anneks og sikre at rivning av uthus og eventuelle deler av anneks faktisk gjennomføres.
Fylkeskommunen fraråder dispensasjon slik saken foreligger, men åpner for ny vurdering ved endret plassering.

Innledning
Gjennom vårt tilsvar ønsker vi å belyse de vurderingene som er gjort i forbindelse med prosjekteringen av tiltaket, og de valgte løsningene som vi mener oppfyller vilkårene for innvilgelse av dispensasjon.

Av uttalelsene mener vi det er følgende punkter som bør besvares og redegjøres for.

- Plassering
  (her under avstand til sjøen, tilpasning til terreng og allmennhetens interesser)

- Alternativ plassering
- Lovligheten av anneks
- Opparbeidet uteareal
- Vann- og avløpsledninger

Området og de faktiske forholdene
Fylkeskommunen viser til deres regionale kystsoneplan for Østfold som sier at
«Fritidsbebyggelsens beliggenhet må være en del
av den konkrete vurderingen. Hytter som ligger nært vannet og/eller eksponert i landskapet bør på et generelt grunnlag vurderes strengere enn hytter som ligger lenger fra vannet og er mindre eksponert. Tilsvarende gjelder hytter som ligger nær badeområder, stier eller andre områder med allmenne interesser.»

Med bakgrunn i dette mener vi det er viktig å belyse de faktiske forholdene på stedet, som har vært bakgrunn for prosjektering av det planlagte tiltaket.

Som nevnt i den opprinnelige redegjørelsen ligger eiendommen innerst i Fjellskilen og i et godt etablert hytteområde, med tilsvarende hytteområdet på motsatt side av kilen.
Fritidsboligen ligger på en liten fjellkolle med lavt terreng rundt (kote +1 til 1,5m).

Kilen er grunn med dybder på ikke mer enn 0,6 til 1,1m i nærheten til hytta, og benyttes i hovedsak som ankerplass for båter som tilhører fritidsboligene i området.
Det er i praksis ikke mulig å ferdes med båt lenger inn i kilen en der fritidsboligen ligger.

Kyststien passerer i bakkant (nord) for eiendommen og går sørover til Faratangen med flere populære badestrender. Innerst i Fjellskilen derimot er det ikke dybde eller

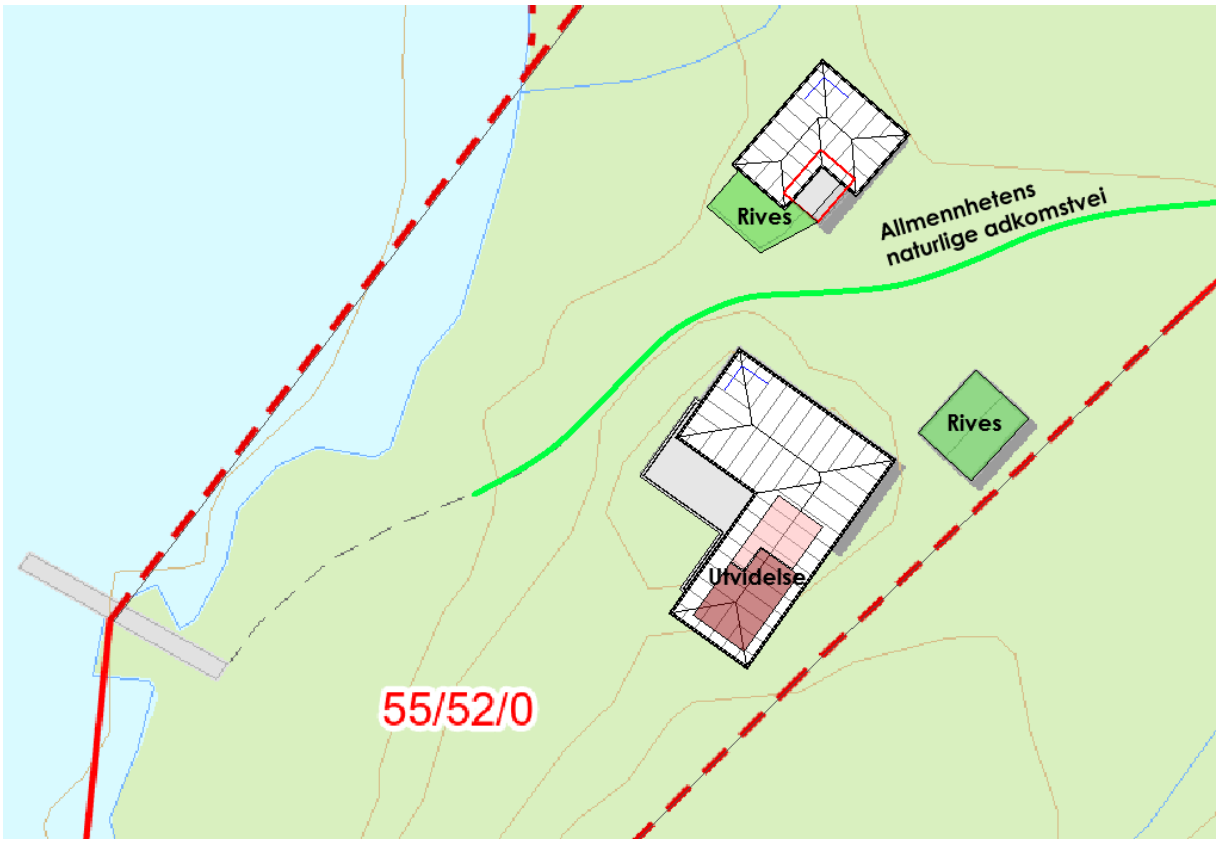
vannkvalitet som oppmuntrer til bading. Området i fremkant av hytta er som resultat av dette svært lite benyttet av andre enn tiltakshaver.

På grunn av topografien, bekker nord og sør-vest for eiendommen og vegetasjonen på stedet, vil allmenhetens ferdsel foregår i all hovedsak langs kyststien i nord av eiendommen. Dersom man skal ferdes ut på odden vil adkomsten for offentligheten være fra nord over «tunet» mellom bebyggelsen, noe tiltakshaver er positiv til og som har vært et viktig moment ved prosjektering av tiltaket.

Omsøkt plassering
Sett i lys av de faktiske forholdene på stedet og de naturlige adkomstveiene, mener vi den planlagte løsningen i størst mulig grad gir fordeler for allmennheten, og tiltakshaver. Ved å redusere bebyggelsen der allmenheten først vil møte den, og minske følelsen av å «trenge seg på».

Ved å plassere tilbygget som omsøkt blir det liggende bak den eksisterende delen, og vil oppleves minst mulig fra den naturlige adkomsten fra nord-øst. Også reduksjonen av opparbeidet utearealer i tilknytning til annekset vil gi en luftigere passasje mellom bebyggelsen.

I den beskjedne graden det vil være personer som ferdes med båt så langt inn i kilen (pga. liten dybde), vil fritidsboligen i praksis sees/ oppleves fra sør-vest i vika.
Med tilbyggets planlagte plassering vil det da ligge innenfor det eksisterende fasadelivet og i liten grad være synlig for de som ferdes på sjøen.



Alternativ plassering av tilbygget
I forarbeidet til søknaden ble det vurdert alternative plasseringer.
En utvidelse på «baksiden» mot nord-øst ble også vurdert som et alternativ, men dette mener vi vil være negativt da det medfører at tilbygget må plasseres på «stylter» av hensyn til det naturlige terrenget og flomfaren på stedet.
Vi vil også påpeke at dette vil dekke til den opprinnelige muren, som fremstår som ett godt eksempel på god stenhuggertradisjon.

Som nevnt over mener vi at dette vil være negativt for allmennhetens tilgang til vannkanten da bebyggelsen vil fremstå som større enn nødvendig der det er naturlig for allmennheten å ferdes.

Utbygging mot vest eller mot øst er tidlig i prosessen vurdert som uegnede alternativer. En forlengelse eller tilbygg plassert lenger mot øst, vil på grunn av det fallende terrenget gi unødvendige høy grunnmur og som nevnt over vil bebyggelsen fremstå som større enn nødvendig der det er naturlig for allmennheten å ferdes.

Anneksets lovlighet
I Fylkeskommunens uttalelse blir det stilt spørsmål om lovligheten av annekset.
Her viser vi til kommunens arkiv og tidligere innvilgede tillatelser for utvidelser av platting, utvidelse av anneks, riving- og gjenoppføre uthus.

Det vedlegges av godkjente tegninger.

Opparbeidet utearealer
Fylkeskommunen mener at det ikke er tillatt med 40+5 m² opparbeidet uteareal.
Her viser vi til kommuneplanens bestemmelser for fritidsbebyggelse pkt. 26 d)
«(..)Repos/veranda/trapp for adkomst tilknyttet uthus/anneks tillates med et tilleggsareal på 5 kvm(..)».

Men er klar over at dette må leses som retningslinjer i dette tilfellet.

Vann- og avløpsledninger
Tilknytning av fritidseiendommen til privat vann- og avløpsanlegg er en del av søknaden. Dette er beskrevet i redegjørelsen og skjemaer som er levert.

Som beskrevet i vår søknad om dispensasjon vil dette være en forutsetning og en del av fordelene som taler for innvilgelse av dispensasjon.

Anlegget forutsettes å ivareta kommuneplanens krav til VA-anlegg, og at utførelsen gjøres så skånsomt som mulig med tilbakeføring av stedlige masser når ledningene er lagt i grunnen.

Oppdatert begrunnelse for dispensasjon

1. **Tiltakets karakter og plassering:**
   Tiltaket gjelder et tilbygg på beskjedne 13 m² BRA, i tillegg til justeringer på eksisterende bygg. Med bakgrunn i de faktiske forholdene på stedet, og hensynet til som byggeforbudet skal ivareta. Er tilbygget plassert lengst mulig fra sjøen og ungår inngrep i terreng eller vegetasjon. Bebyggelsen får ny kledning med naturlige farger (brun- eller gråtoner). Dette bidrar til å redusere både landskapsvirkning og privatisering mot sjø.

2. **Ingen konflikt med allmennhetens interesser:**
   Tiltakene samlet sett er svært begrenset i omfang og vil underbygge hensynet bak bestemmelsen ved å redusere antall bygg i strandsonen, og bedre allmennhetens tilgang til sjøen.

3. **I tråd med kommuneplanens retningslinjer for fritidsbebyggelse:**
   Kommuneplanens retningslinjer pkt. 29.1 åpner for at eksisterende fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet kan utvides til maksimalt 70 m² BRA under visse forutsetninger. Dette tiltaket holder seg innenfor rammene og legger til rette for forutsigbar saksbehandling.

4. **Ikke i strid med nasjonale eller regionale interesser:**
   Tiltaket påvirker ikke nasjonalt viktige landskapsområder, kulturminner, biologisk mangfold eller jordbruksområder, og ligger innenfor allerede utviklet hytteområde.

5. **Bedret miljøstandard:**
   Tiltaket medfører en teknisk oppgradering av eksisterende bebyggelse, herunder bedre isolasjonsverdi, redusert energibehov og oppdatert sanitærløsning. Dette bidrar til å redusere miljøbelastningen og øke byggets levetid og funksjonalitet, og er i samsvar med plan- og bygningslovens § 1-1.

   Med dagens tilstand i Oslofjorden og spesielt i den grunne bukta, Fjellkilen, ser vi det om <u>særdeles viktig å stoppe praksisen med utedo og få behandlet kloakk på en god måte, som er tilfelle når dette tiltaket er gjennomført.</u>

6. **Naboer**
   Naboer er positive til tiltaket, uten merknader. Og naboerklæring for avstand til grense er innhentet.

Med bakgrunn i ovenstående begrunnelser, mener vi søknadene om dispensasjon kan innvilges i tråd med plan- og bygningslovens formål (§1-1) og bestemmelser om dispensasjon (§19-2).

Ved uklarheter medregnes at det tas nærmere kontakt.

Med vennlig hilsen

Henrik Evensen

Atelier Bjølstad
v/ Henrik Evensen
Søker

Vedlegg
- Bilder
- Oversiktskart
- Kopi av tidligere godkjente tegninger.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2023/84231
Dokumentnr.: 80
Løpenr.: 4895/2026
Klassering: 425/317

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	04.06.2026	56/26

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 riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny fritidsbolig og anneks, godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
2. Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet og LNF-formålet i gjeldende kommuneplan, innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, jf. § 1-8 og § 11-6.

Sammendrag
Saken gjelder søknad fra ansvarlig søker Bygghuset AS, på vegne av tiltakshaverne Anne Marthe og Trygve Pihl, om rivning av eksisterende bygningsmasse og oppføring av ny fritidsbolig og anneks. Det ble i denne forbindelse søkt om dispensasjon fra byggeforbudet langs sjøen, samt fra LNF-formålet.

Planutvalget i Fredrikstad kommune godkjente søknaden i vedtak datert 09.10.25, utvalgssaksnummer 96/25. Dispensasjon fra LNF-formålet og byggeforbudet i 100-metersbeltet ble innvilget, og det ble gitt tillatelse til riving og oppføring av ny fritidsbolig med anneks.

Østfold fylkeskommune klaget på vedtaket, i klage datert 03.11.25 og 20.11.25. Klagen ble stadfestet av fylkesutvalget 27.11.25. Planutvalget i Fredrikstad kommune tok ikke klagen til følge i møte 18.12.25 (sak 125/25), og oversendte saken til Statsforvalteren. Det ble gitt utsatt iverksetting i beslutning av 05.11.25.

Statsforvalteren opphevet kommunens vedtak datert 09.10.25 med utvalgssaksnummer 96/25, jf. vedtak av 25.02.26, på bakgrunn av at vedtaket var mangelfullt begrunnet. Dette medfører at klagen har ført frem. Kommunen må etter dette behandle saken på nytt.

Etter Statsforvalterens syn, jf. vedtak av 25.02.26, kan det være hensiktsmessig for kommunen (og fylkeskommunen) å få endelig avklart hvilke deler av eksisterende bygningsmasse som har kulturminneverdi.Det foreligger nå nye uttalelser i saken fra Østfold fylkeskommune og byantikvaren, og saken behandles etter dette på nytt.

Kommunedirektøren innstiller på å godkjenne tiltaket, i tråd med planutvalgets vedtak av 09.10.25. Den faglige begrunnelsen for dette er det imidlertid vanskelig å slutte seg til. Planutvalget bør vurdere å utdype sin begrunnelse for godkjenning.

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 Report.pdf
16 Følgebrev - 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
20 Vedtak i klagesak - eiendom 425/317 - Langøyveien 186 - klage rivning og oppføring
21 Uttalelse fra Østfold fylkeskommune - eiendom 425/317 - Langøyveien 186 - tilstand på bygg
22 Uttalelse fra Byantikvar - eiendom 425/317 - Langøyveien 186

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige dokumenter i arkivsak 2023/29082.

Saksopplysninger
Saken gjelder
Saken gjelder søknad fra ansvarlig søker Bygghuset AS, på vegne av tiltakshaverne Anne Marthe og Trygve Pihl, om rivning av eksisterende og oppføring av ny fritidsbolig og anneks. Det ble i denne forbindelse søkt om dispensasjon fra byggeforbudet langs sjøen, samt fra LNF-formålet.

Planutvalget i Fredrikstad kommune godkjente søknaden i vedtak datert 09.10.25, utvalgssaksnummer 96/25, med følgende begrunnelse:

«*Planutvalget har etter en samlet vurdering kommet til at det foreligger særlige grunner for å innvilge dispensasjon i denne saken.*

Eksisterende bebyggelse ligger allerede innenfor 100-metersbeltet, og tiltaket medfører ikke utvidelse av bebygd areal eller økt privatisering av strandsonen. Den nye fritidsboligen vil bli oppført på tilnærmet samme plassering som dagens bebyggelse, og eksisterende anneks flyttes bak eiendommen, slik at den blir mindre synlig for allmenheten. Tiltaket vurderes som en fornyelse og kopiering av eksisterende bebyggelse – ikke en utvidelse av bruksareal eller inngrep i nye arealer.

Utvalget legger vekt på at tiltaket vil:

- *gi et arkitektonisk og estetisk løft i området, med bebyggelse bedre tilpasset landskap, terreng og omgivende bebyggelse, som viderefører uttrykket til en klassisk kråkerøyhytte,*
- *sikre forbedret miljømessig og teknisk standard, herunder energieffektivitet og bærekraftig materialbruk,*
- *og at tiltaket ikke reduserer allmennhetens tilgang til strandsonen, da eiendommen allerede er bebygd og ikke benyttes som ferdselsområde.*

Når det gjelder kulturhistoriske hensyn, er eksisterende bygning registrert som bevaringsverdig og en typisk kråkerøyhytte (ref. kapittel 13.1 og 13.2 i kommuneplanens bestemmelser om bevaring av historiske, arkitektoniske, eller andre kulturhistoriske kvaliteter), men ikke formelt vernet etter kulturminneloven eller gjennom reguleringsplan.

Eksisterende hytte er bygd i 1924 men det har opp igjennom årene blitt gjort vesentlige endringer på hytten. Planutvalget ser derfor ingen grunn til at dagens hytte må bevares.

Langøyveien 186 er en framskutt og godt synlig del av den historiske fritidsbebyggelsen, og et viktig punkt langs den vestre innseilingen til byen.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Av saken fremkommer det at anneks blir mere tilbaketrukket på tomten, og mindre synlig fra sjøen, noe som må sees som en klar fordel og ikke en ulempe for allmenheten.

Planutvalget vurderer at kulturmiljøets helhetlige verdi best ivaretas gjennom ny bebyggelse som viderefører stedets karakter i materialbruk, volum og formspråk. Det stilles derfor krav om at ny bebyggelse skal utformes med tydelig referanse til eksisterende bygningsmiljø og lokale byggeskikkstradisjoner/«kråkerrøyhytte», slik det fremgår av siste tegninger.

Det er ikke fremsatt klager fra naboer.

Etter planutvalgets vurdering blir ikke hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet, LNF-formålet eller bevaringsbestemmelsene i kommuneplanen vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved tiltaket, herunder kvalitetsheving, bedre miljøløsninger og landskapstilpasning og videreføring av kråkerøyhyttens klassiske uttrykk, vurderes som klart større enn ulempene.»

Østfold fylkeskommune klaget på vedtaket, i klage datert 03.11.25 og 20.11.25. Klagen ble stadfestet av fylkesutvalget 27.11.25. Planutvalget i Fredrikstad kommune tok ikke klagen til følge i møte 18.12.25 (sak 125/25), og oversendte saken til Statsforvalteren. Det ble gitt utsatt iverksetting i beslutning av 05.11.25.

Statsforvalteren opphever vedtaket den 25.02.26. I Statsforvalterens opphevingsvedtak står det blant annet følgende:

«*Slik vi ser det dreier saken seg om en rivning og gjenoppføring av en eksisterende bygning. Dette kan i seg selv tilsi at tilsidesettelsen av hensyn (i strandsonen og i LNFR-området) ikke er like vesentlig som hvis det hadde dreid seg om en nyoppføring.*

Videre er det ikke søkt om noen markant endring av størrelse, plassering, høyde eller lignende, noe som også taler for at tilsidesettelsen av hensyn ikke er vesentlig.

Imidlertid dreier det seg om en hyttetype nevnt i kommunens kulturminneplan, som utgjør en del av et kulturmiljø fagmyndighetene mener det er grunn til å bevare. Hensynet til kulturmiljø er noe som særlig skal hensyntas i strandsonen, og når regional myndighet uttaler seg negativt om disse interessene er dette et moment som taler i retning av en vesentlig tilsidesettelse.

Samtidig er det i saken av en viss betydning at fritidsboligen synes å ha gjennomgått flere endringer og moderniseringer, slik at det kan argumenteres for at det heller er utformingen som er av kulturhistorisk interesse fremfor bygningens bestanddeler.

(…)

Samlet sett er vår vurdering at planutvalget i for liten grad i sin vekting synliggjør hvorfor hensynet til regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt, sett hen til regional myndighets negative innstilling. Dette innebærer etter vårt syn at kommunens tillatelse må oppheves.

Vi understreker imidlertid at det er forhold i saken som tilsier at bygningsmassens verdi i kulturmiljøet ikke nødvendigvis er så høy som det argumenteres for; begge tilstandsrapportene (med etterfølgende redegjørelse) sår etter vårt syn tvil om at det er bestanddeler i bygningsmassen som er spesielt verdifulle. Hvis det er formuttrykket til eksisterende fritidsbolig som bør ivaretas, kan dette løses gjennom krav til utføringen av en eventuell nyoppføring. Vi bemerker i denne forbindelse at også Teigen arkitekter AS synes å legge til grunn at det bare er reisverket som er originalt.

Slik vi ser det er det vanskelig ut fra planutvalgets begrunnelse å se at det første vilkåret for å gi dispensasjon er oppfylt, med henvisning til de regionale interessene som skal være en del av vurderingen. Vi understreker at vi med dette ikke utelukker at tiltakshaver har rett i at det er formspråket til fritidsboligen som er det bevaringsverdige, slik at heller ikke dette hensynet vil vesentlig tilsidesettes hvis det nye tiltaket vil ha samme form, omfang og høyde som eksisterende bygningsmasse. Etter vårt syn kan det være hensiktsmessig for kommunen (og fylkeskommunen) å få endelig avklart hvilke deler av eksisterende bygningsmasse som har kulturminneverdi.

Når vi ikke kan se at kommunen i tilstrekkelig grad har begrunnet hvorfor det første vilkåret for å gi dispensasjon er oppfylt, trenger vi ikke ta stilling til den andre vilkåret. Vi understreker imidlertid at dispensasjon ikke kan gis med mindre begge vilkår i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.»

Statsforvalteren anser at vedtaket fra planutvalget er noe mangelfullt og har derfor opphevet det. Det etterspørres blant annet en nærmere klargjøring av hvilke deler av bygningsmassen som har kulturminneverdi. Kommunedirektøren har derfor oversendt saken til Østfold fylkeskommune og byantikvaren for ytterligere utdyping av dette spørsmålet.

Det foreligger nå nye uttalelser i saken fra Østfold fylkeskommune og byantikvaren. Se vedlegg.

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
Statsforvalterens opphevingsvedtak
Statsforvalteren vurderer at andre svakheter ved begrunnelsen rettes opp, i alle fall delvis, i klagebehandlingen. Derfor anser kommunedirektøren at det som bør utdypes nærmere og begrunnes bedre kan oppsummeres med disse spørsmålene:

- Hvorfor er tilsidesettelsen av *regionale* hensyn (i strandsonen og i LNF-området) ikke vesentlig?
- Hvorfor er tilsidesettelsen av hensyn (i strandsonen og i LNF-området) ikke vesentlig?
- Hvilke deler av eksisterende bygningsmasse har kulturminneverdi?
- Er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene?

Hvorfor er tilsidesettelsen av regionale hensyn (i strandsonen og i LNF-området) ikke vesentlig?
Viken/Østfold fylkeskommune har uttalt seg tre ganger til saken, henholdsvis 31.10.23, 14.04.25 og 13.04.26. Selv om formuleringene ikke er identiske kommer det klart fram av disse uttalelsene at riving av eksisterende fritidsbolig *ikke* berører regionale interesser, men at kulturmiljøverdien knyttet til tiltaket er av lokal interesse.

Tydeligst kommer dette til uttrykk i uttalelse, datert 31.10.2023, der det blant annet heter:
> «*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*.»

I klagen fra fylkeskommunen, datert 03.11.25, står følgende:
> «*Det er viktig å understreke at hytta i Langøyveien 186 er en* ***Kråkerøyhytte****, en bygningstype med lokal kulturhistorisk verdi*.»

I Fylketsutvalgets vedtak, som stadfester klagen, står det imidlertid at «*[d]et omsøkte tiltaket strider mot regionale hensyn som fylkeskommunen har ansvar for å ivareta*.»

I plan- og bygningsloven § 19-2 gjøres det klart at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene til nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Selv om det i Fylkesutvalgets vedtak kommer fram at tiltaket strider mot regionale hensyn, ser det ikke ut til at dette er gjenspeilet i kulturminnemyndighetenes uttalelser. Kommunedirektøren vurderer at man i dette spørsmålet kan lene seg på den kulturminnefaglige vurderingen, som tydelig sier at den eksisterende fritidsboligen, som Kråkerøyhytte, har *lokal* kulturhistorisk betydning.

Hvorfor er tilsidesettelsen av hensyn (i strandsonen og i LNF-området) ikke vesentlig?
Det er både kulturminnemyndighetens og kommunedirektørens faglige vurdering at riving av eksisterende fritidsbolig i vesentlig grad tilsidesetter hensynene som skal ivaretas, særlig av hensynet til 100-metersbeltet.

For å begrunne at dette likevel ikke er tilfellet er det nærliggende å peke på at:

- størrelse, høyde og utforming til en stor grad skal videreføres
- fritidsboligen har gjennomgått flere endringer og moderniseringer

- det visuelle inntrykket som Kråkerøyhytte til en viss grad skal videreføres

Dette er punkter som planutvalgets begrunnelse allerede, i større eller mindre grad, inneholder.

Hvilke deler av eksisterende bygningsmasse har kulturminneverdi?
Østfold fylkeskommunes uttalelse av 13.04.26 sier følgende:

> «*Vår vurdering er at spørsmålet om hyttens kulturminneverdi er en prinsippsak på et mer overordnet nivå, snarere enn et spørsmål om detaljer i bygningen. Det bør ikke gis dispensasjon for rivning av en bygning i strandsonen som er i god stand og har lokal kulturmiljøverdi. Å rive en bygning i god stand for å bygge nytt er åpenbart også i konflikt med kommunens mål om mindre klimagassutslipp. 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. Disse planretningslinjene er også trukket frem i bestemmelsene til kommunens arealplan. I tillegg har Riksantikvaren nylig utarbeidet en strategi for kystens kulturminner, der ferie og friluftsliv langs kysten er et av tre deltemaer, og der hytter oppmerksommes som en viktig kategori kulturminner*.
>
> *Statsforvalteren har den juridiske kompetansen i klagesaker, mens fylkeskommunen er fagmyndighet for kulturminner. Det er derfor bemerkelsesverdig at Statsforvalteren har meninger om hvilke kulturminnefaglige undersøkninger eller vurderinger som bør gjøres. Det bør etter vår mening være nok at vi uttaler at hytten har lokal kulturmiljøverdi som del av et større, sammenhengende kulturmiljø. En mer detaljert antikvarisk undersøkelse av hytten kommer ikke å tilføre informasjon som endrer denne vurderingen*.»

Byantikvarens uttalelse av 22.04.26, viser til fylkeskommunens uttalelse og tillegger blant annet følgende:

> «*For likevel å liste opp noen av kulturminneverdiene hytta har kan nevnes:*
> - *Opprinnelig og original i høyde og volum*
> - *Opprinnelig og original konstruksjon*
> - *Opprinnelig og original kledning under nåværende kledning*
> - *Opprinnelig og original fundamentering og plassering i terreng*
>
> *Samlet sett gir dette hytta høy kulturminneverdi, i tillegg til å være del av typologi av fritidsbebyggelse nevnt spesielt i kulturminneplanen; Kråkerøyhyttene. En riving fører til en svekkelse av et sammenhengende kulturmiljø og vil være et inngrep i 100-metersbeltet som avsetter konkrete spor*.»

Det synes som at Østfold fylkeskommune ikke er enig med Statsforvalteren i at det er vesentlig, i denne saken, å slå fast hvilken del av eksisterende bygningsmasse som har kulturminneverdi. Det kan synes som det er åpenbart for kulturminnemyndighetene at det vil være bedre å bevare fritidsboligen slik den er, selv om den har gjennomgått endringer, enn å oppføre en ny fritidsbolig, selv om den nye opprettholder stiluttrykket til den gamle.

I byantikvarens uttalelse gjøres det klart at fritidsboligens verneverdi både er knyttet til dens formspråk, eksempelvis høyde og volum, og dens fysiske bestanddeler, eksempelvis original konstruksjon.

Det vil være en utfordring å begrunne dispensasjon i strid med både fylkeskommunens og byantikvarens uttalelser. Men igjen vil det være nærliggende å peke på at:

- størrelse, høyde og utforming til en stor grad skal videreføres
- fritidsboligen har gjennomgått flere endringer og moderniseringer

- det visuelle inntrykket som Kråkerøyhytte til en viss grad skal videreføres

Dette er punkter som planutvalgets begrunnelse allerede, i større eller mindre grad, inneholder.

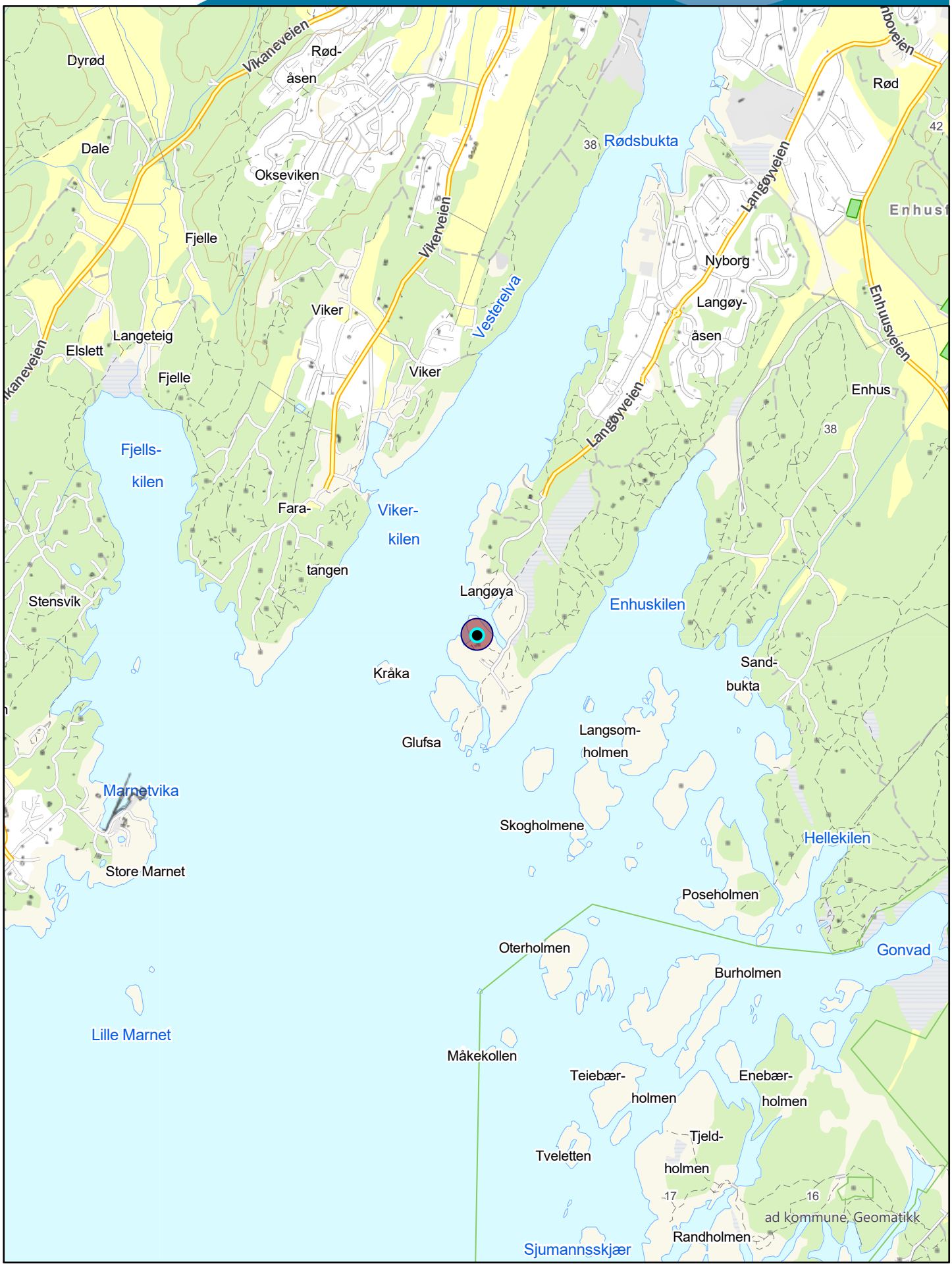
Er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene?
Statsforvalteren understreker at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene, men skriver samtidig at de ikke har vurdert denne delen av begrunnelsen. Det er derfor vanskelig å vite om det er nødvendig å utdype denne fordel/ulempe-vurderingen eller ikke.

Fordeler som er trukket fram i sakens anledning:
- Bebyggelsen samles
- Ny hytte vil ha dagens bygningstekniske standard
- Ny situasjon gir en bedre landskapstilpasning
- Kråkerøyhyttens uttrykk videreføres

Ulemper som er trukket fram i sakens anledning:
- 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.
- En riving umuliggjør en fremtidig tilbakeføring, en riving er endelig.

Konklusjon
Kommunedirektøren innstiller på å godkjenne tiltaket, i tråd med planutvalgets vedtak 09.10.25. Den faglige begrunnelsen for dette er det imidlertid vanskelig å slutte seg til. Planutvalget bør vurdere å utdype sin begrunnelse for godkjenning.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 700 Meter

Målestokk 1:20 000

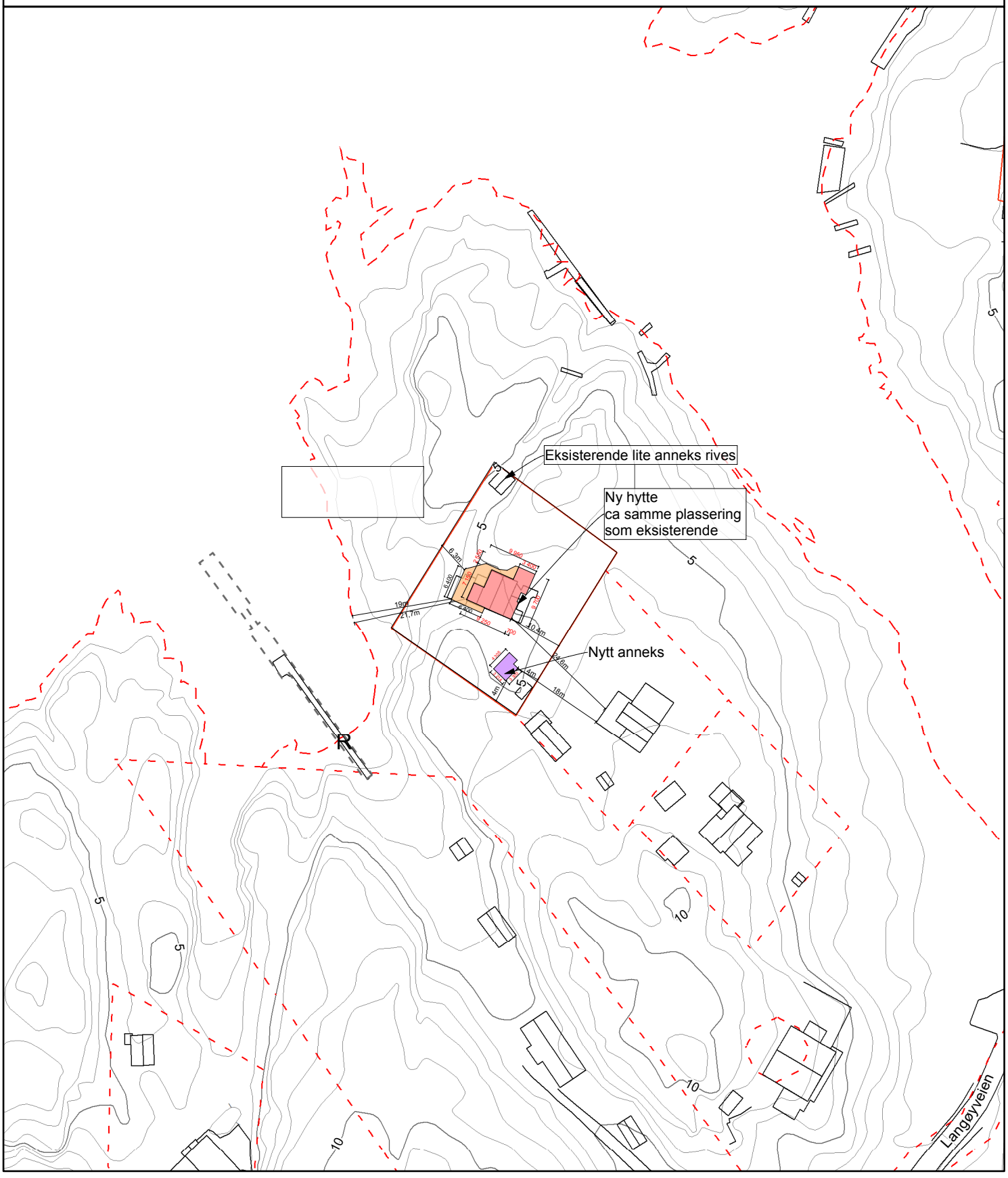
Dato 18.07.2025

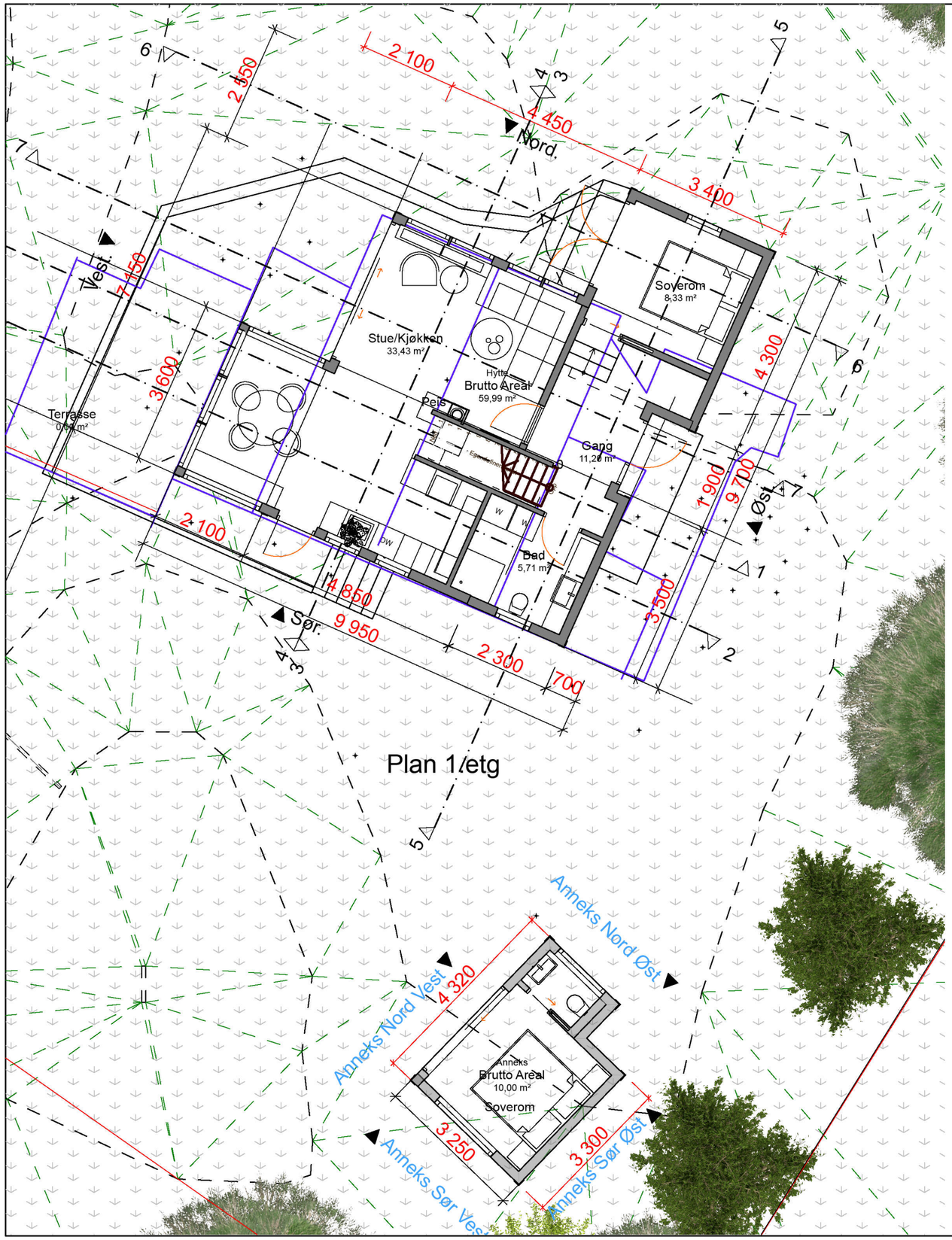
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

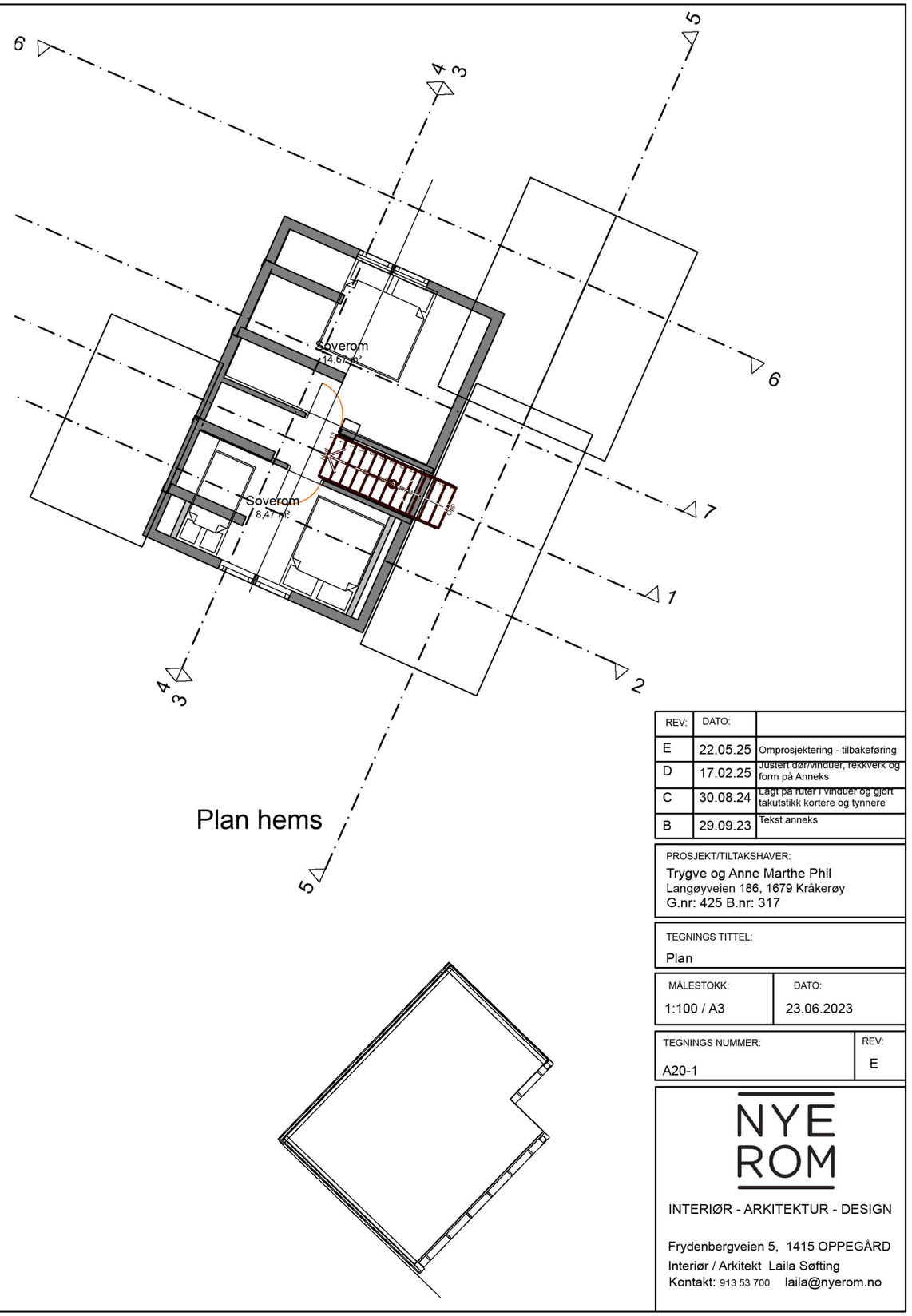
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

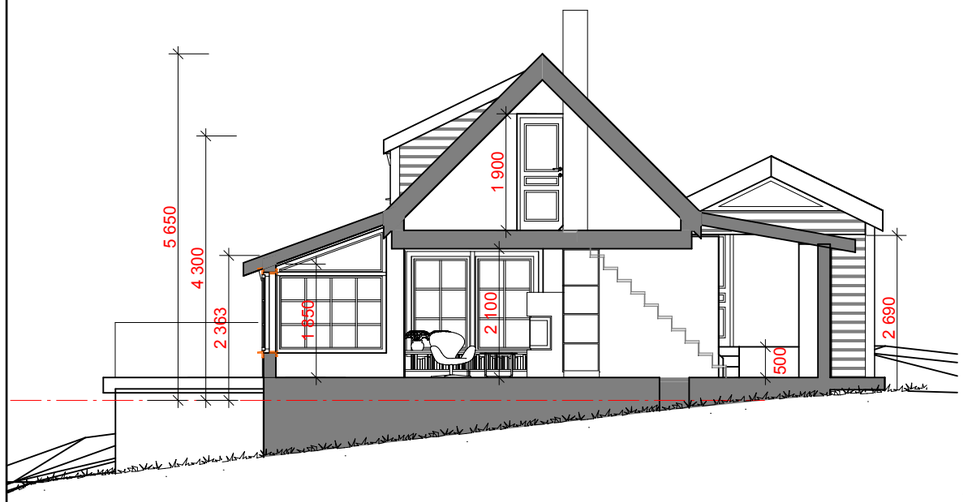
TEGNINGS TITTEL:
Plan

MÅLESTOKK:	DATO:
1:100 / A3	23.06.2023

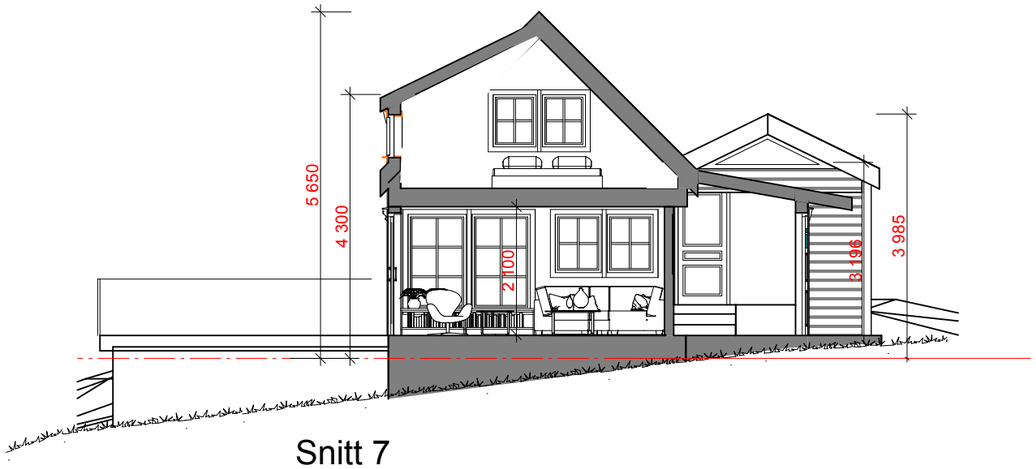
TEGNINGS NUMMER:	REV:
A20-1	E

NYE ROM
INTERIØR - ARKITEKTUR - DESIGN
Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGÅRD
Interiør / Arkitekt Laila Søfting
Kontakt: 913 53 700 laila@nyerom.no

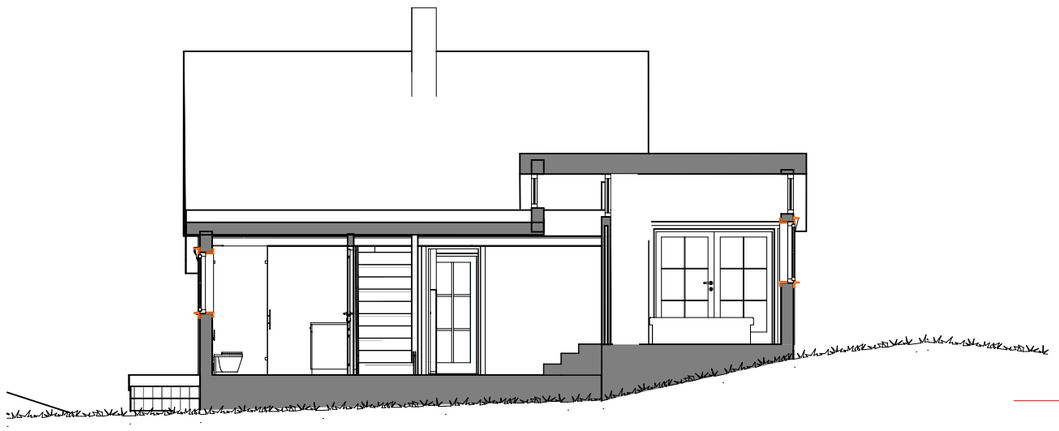
Planert terreng
Eksisterende terreng
Gjennomsnittelig planert terreng



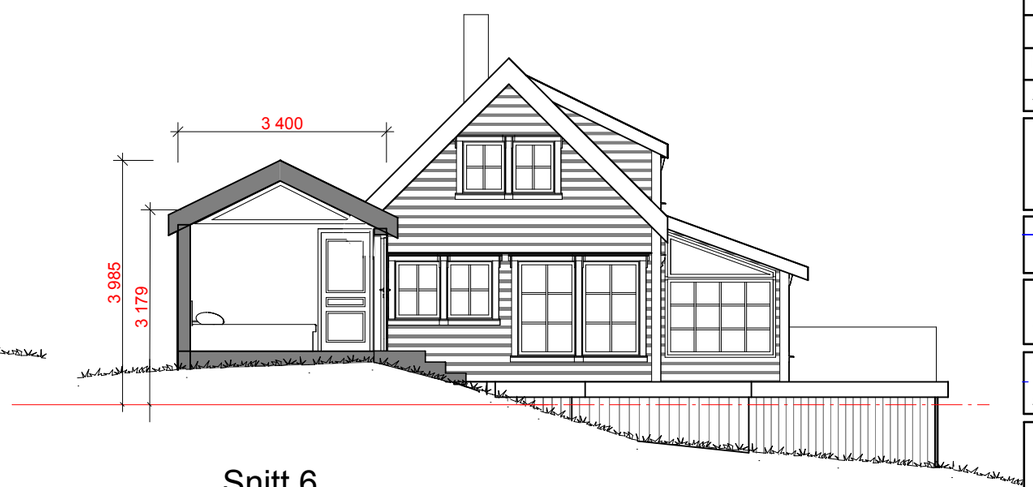
Snitt 1



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

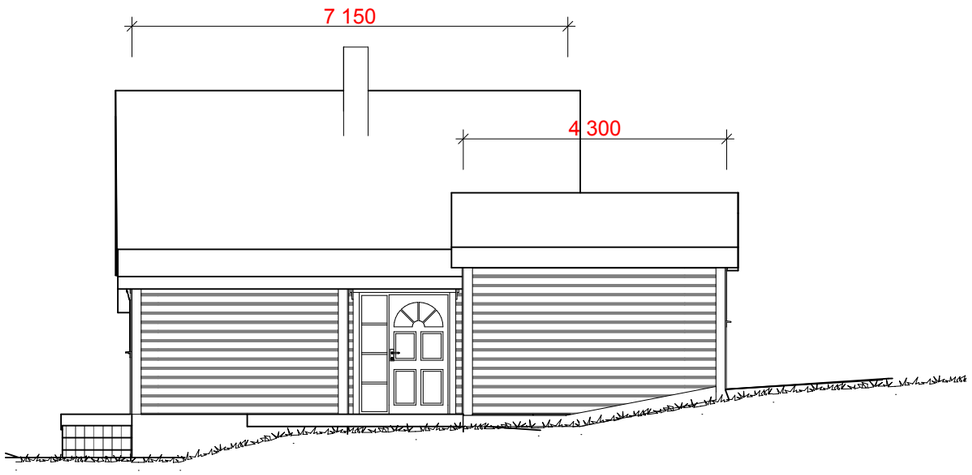
MÅLESTOKK: 1:100 / A3

DATO: 23.06.2023

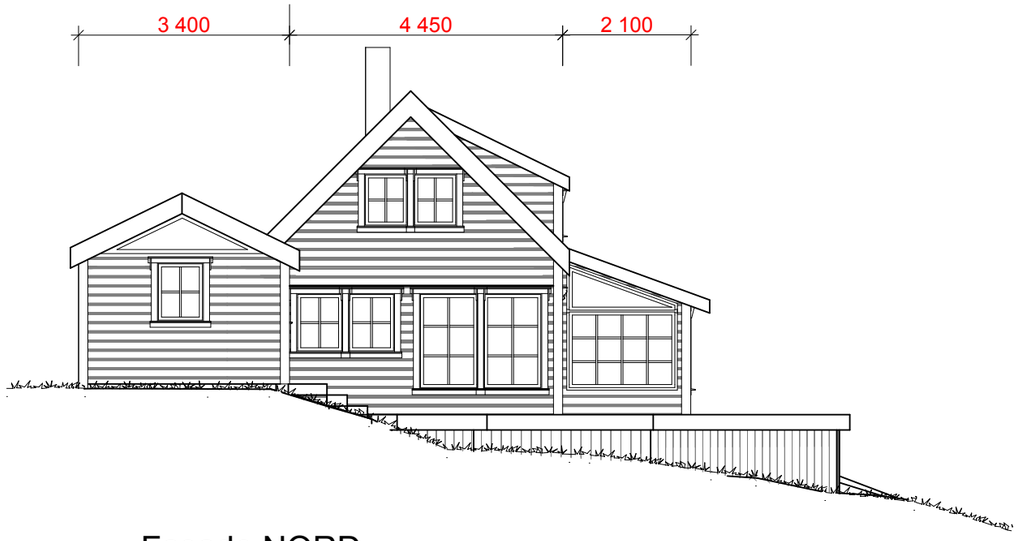
TEGNINGS NUMMER: A30-1

REV: E

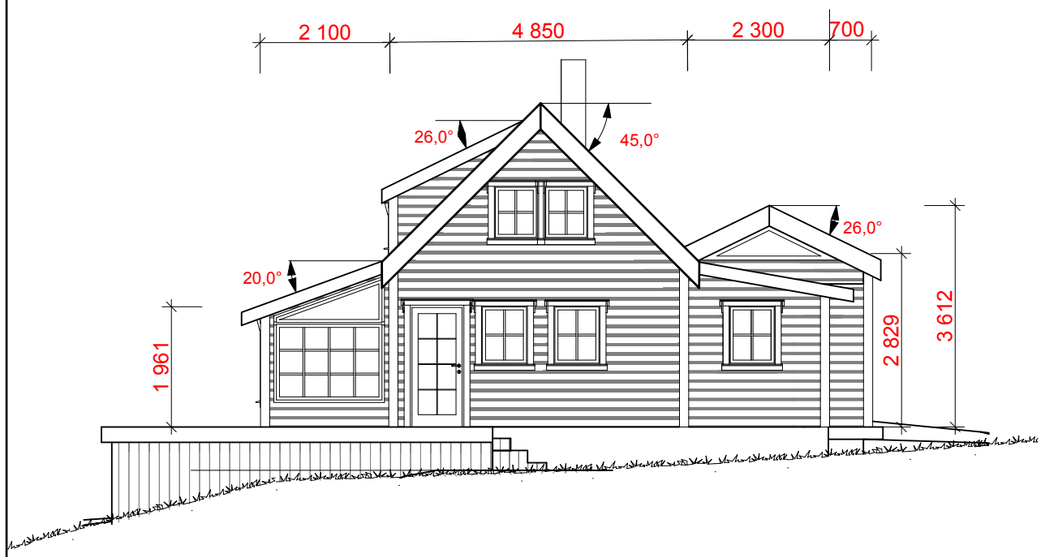
NYE ROM
INTERIØR - ARKITEKTUR - DESIGN
Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGÅRD
Interiør / Arkitekt Laila Søfting
Kontakt: 913 53 700 laila@nyerom.no



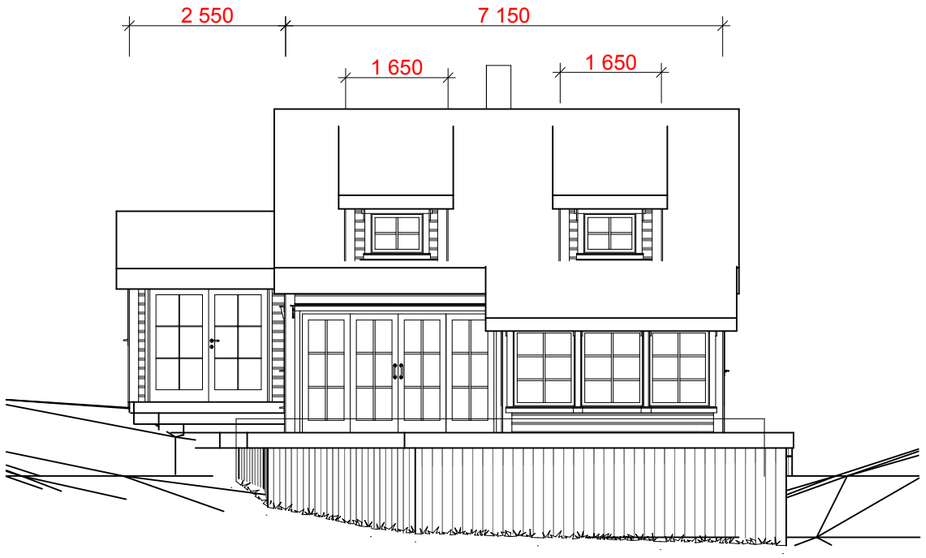
Fasade ØST



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

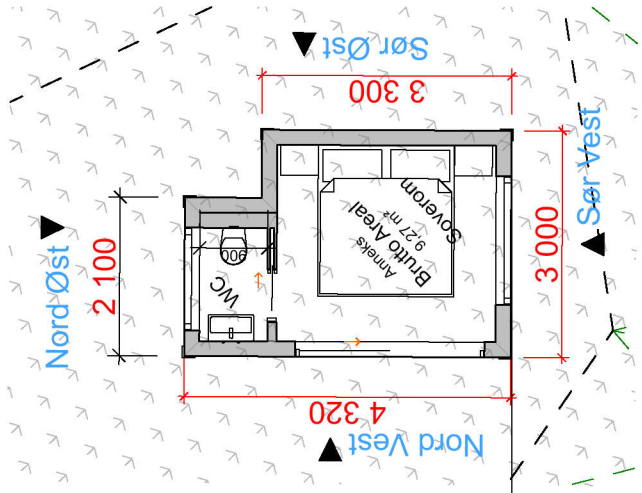
TEGNINGS TITTEL:
Fasader

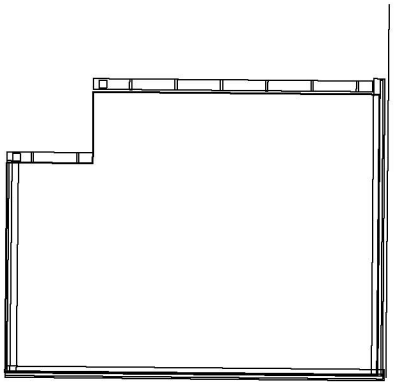
MÅLESTOKK:	DATO:
1:100 / A3	23.06.2023

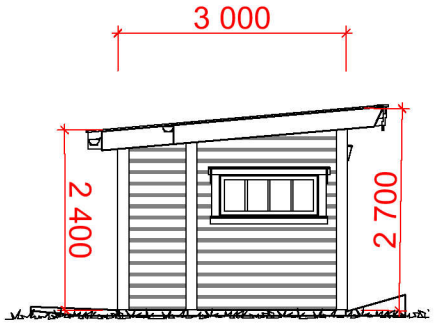
TEGNINGS NUMMER:	REV:
A40-1	E

NYE ROM
INTERIØR - ARKITEKTUR - DESIGN

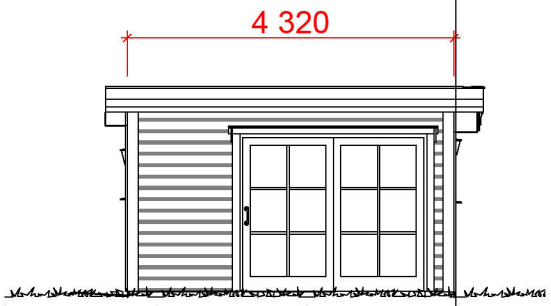
Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGÅRD
Interiør / Arkitekt Laila Søfting
Kontakt: 913 53 700 laila@nyerom.no



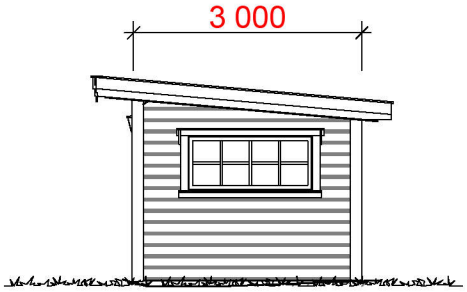




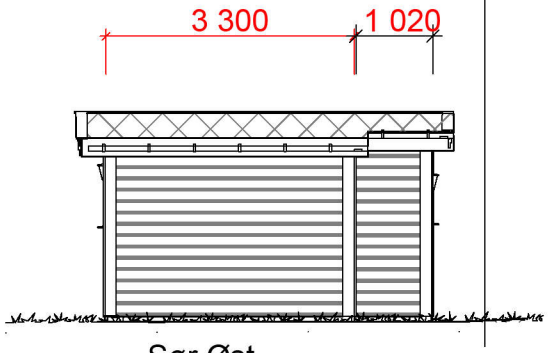
Nord Øst



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.

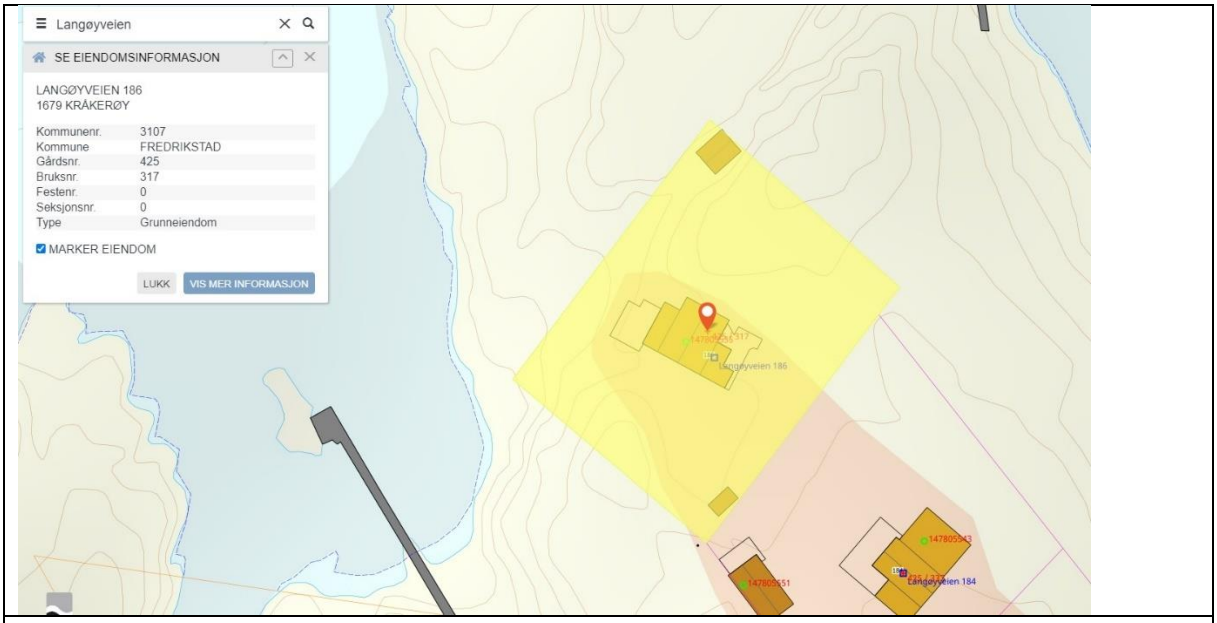


Bilde 2. Utsnitt flyfoto. 1881.no.

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.



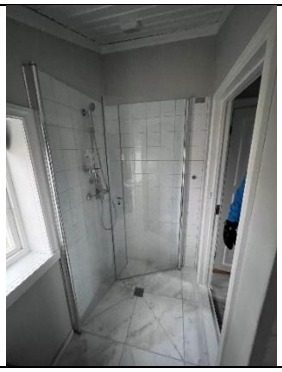

Bilder 15 og 16: Alle vinduene i hytta fremstår uten synlige skade, utenom kjøkkenvindu. Det ble ikke observert noen originale vinduer fra byggeåret i hytta.




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.

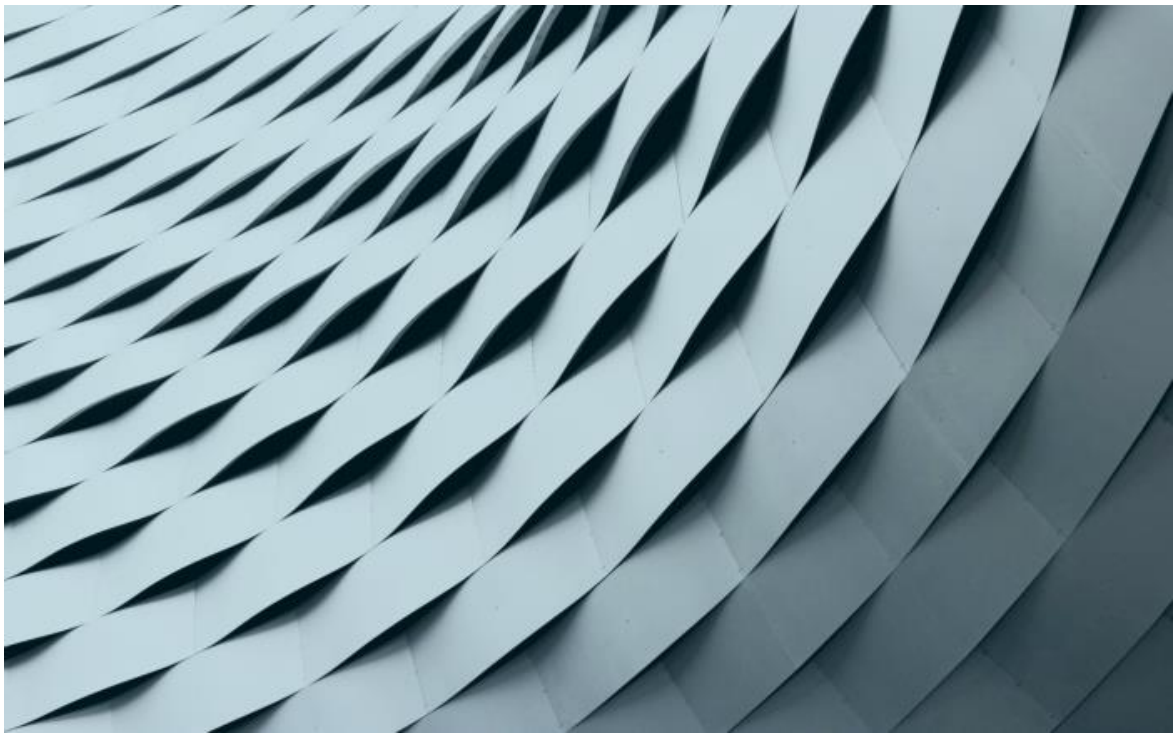
Siv. arkitekt, kulturminnerådgiver.

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.

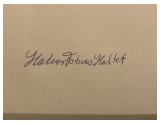
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen 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.



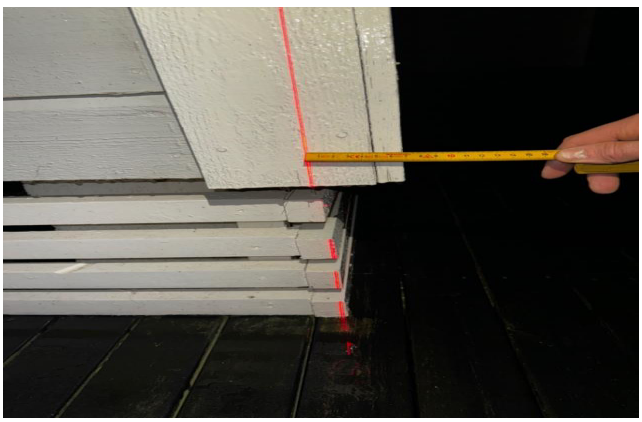
soppdannelse på innvendige flater på vindu i 2. etasje.



Kraftig svekkelse av betongbæring til terrasse.



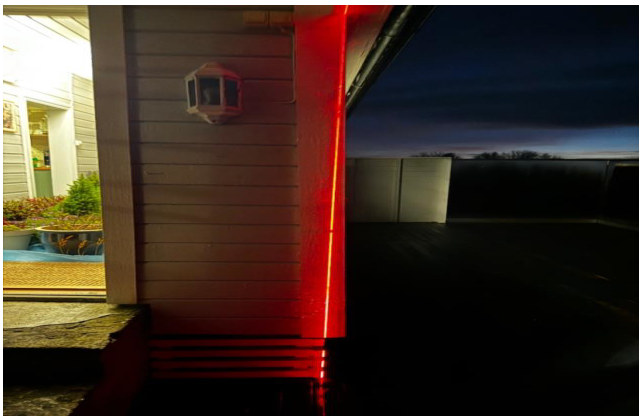
Spalte under gulv hvor det er mulighet for mus å trenge inn.



Yttervegg målt 7cm ut av lodd, veggen er ca 3m høy.



Gjennomgående sprekk i grunnmur.



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.



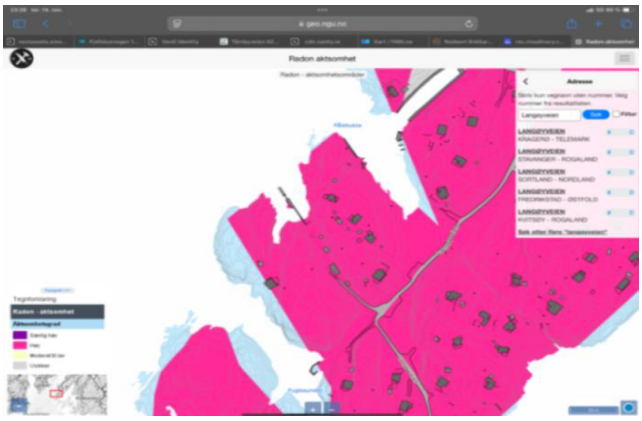
Død mus i kjøkkenskap.



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.

563

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























Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 25.02.2026
Vår ref: 2025/55476
Deres dato:
Deres ref:

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Trygve Elgheim, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Fredrikstad - 425/317 - Langøyveien 186 - klage rivning og oppføring

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 23.12.2025 (byggesaksnummer 2023/84231).

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak datert 09.10.2025 (utvalgssaksnummer 96/25). Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

Sakens bakgrunn
Saken gjelder søknad fra ansvarlig søker Bygghuset AS, på vegne av tiltakshaverne Anne Marthe og Trygve Pihl, om rivning av eksisterende og oppføring av ny fritidsbolig og anneks. Det ble i denne forbindelse søkt om dispensasjon fra byggeforbudet langs sjøen, samt fra LNF-formålet. Den aktuelle eiendommen har gnr. 425, bnr. 317, og adresse Langøyveien 186.

Planutvalget i Fredrikstad kommune godkjente søknaden i vedtak datert 09.10.2025 (utvalgssaksnummer 96/25). Vedtaket lyder:

> «1. Søknad om riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny fritidsbolig og anneks godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
>
> 2. Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet og LNF-formålet i gjeldende kommuneplan, innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, jf. § 1-8 og § 11-6».

Østfold fylkeskommune klaget på vedtaket, i klage datert 03.11.2025 og 20.11.2025. Klagen ble stadfestet av fylkesutvalget 27.11.2025. Vi har også mottatt etterfølgende kommentarer datert 23.01.2026. I hovedsak anfører klager:

- Eksisterende fritidsbolig er en Kråkerøyhytte, med lokal kulturhistorisk verdi.

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

- Rivning av eldre hytter som ikke møter samtidens komfortkrav er en utvikling som truer viktige kulturhistoriske uttrykk i kommunen.
- Klager viser til saken fra Femdalsund 29.
- Klager mener vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt.
- Kommunen bør ikke gi dispensasjon når berørt regional myndighet har uttalt seg negativt.
- Tiltaket på eiendommen fremstår som et privat tiltak uten allmenn nytte, og tiltaket oppfyller ikke lovens krav.
- Det må i den fornyede vurderingen av vedtaket legges særlig vekt på:
    - «Hensynet til strandsonen og allmennhetens tilgang».
    - «Landskapsvirkning og visuell påvirkning».
    - «Kulturmiljø og bevaringsverdi knyttet til Kråkerøyhytta».
    - «Sammenhengen med gjeldende kommuneplan og regionale føringer».
    - «Statsforvalterens vedtak i Femdalsund-saken sin betydning for vurderingen».
- Klagers hovedinnvending gjelder eksisterende bygg, som er det sentrale spørsmålet i saken.
- Reviderte tegninger endrer ikke klagers standpunkt.
- Nybygget er underordnet i vurderingen, da rivning hverken kan eller bør tillates.
- «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».
- Både lov og retningslinjer er tydelige på at det er strenge retningslinjer for kulturminner i 100-metersbeltet. Dette er også trukket frem i kommunens kulturminneplan.
- «For å kunne gjøre en faglig etterretningsbar tilstandsvurdering er det nødvendig at den blir utført etter NS-EN 16096 Tilstandsanalyse av fredete og verneverdige bygninger. Utsagnet om at bygningen har lite igjen av sin kulturminneverdi er derfor ikke grunnet på en etterretningsbar analyse».
- Inngrepene som er gjort overskrider ikke hva som kan forventes på en 100 år gammel hytte.
- Det arkitektoniske hoveduttrykket til eksisterende hytte er lite forandret, og en rivning innebærer at bygningens historiske autentisitet går tapt.
- Bygningen er i god stand, og det er ingen gode argumenter for å rive hytta.
- Bevaring av eldre bygningsmasse bidrar til å nå klimamål.
- Eksisterende bygning «har høy lokal kulturminneverdi og inngår som en viktig del av det verneverdige kystsonemiljøet i området».
- «Tiltaket vil innebære tap av et kulturmiljøelement som i dag er godt bevart og som bidrar vesentlig til områdets karakter. Fordelene ved rivning framstår ikke som tilstrekkelig tungtveiende til å oppfylle det lovpålagte kravet om klar overvekt av fordeler».

Planutvalget i Fredrikstad kommune tok ikke klagen til følge i møte 18.12.2025 (sak 125/25), og oversendte saken til Statsforvalteren. Det er gitt utsatt iverksetting i beslutning av 05.11.2025.

Etter at vi mottok klageoversendelsen fra kommunen, sendte tiltakshaver inn ytterligere merknader. Disse ble sendt til klager for uttalelse. Vi mottok 30.01.2026 enda en tilbakemelding fra tiltakshaver, som respons på kommentarene til klager. Etter vårt syn inneholder ikke dette brevet informasjon som klager ikke er kjent med. Vi har derfor ikke sendt brevet til kontradiksjon, men det ligger vedlagt dette vedtaket. Også tiltakshavers merknader er gjennomgått, men da tiltakshaver ikke klager på vedtaket behandles ikke merknadene her.

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

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

Statsforvalteren ser slik på saken
Innledende bemerkninger
Saken vi har til behandling, er klagen på kommunens innvilgelse av dispensasjon og tillatelse til rivning og oppføring. Vi ser at det også er anmodet om lovlighetskontroll av vedtaket. Dette behandles i en egen sak.

I klagen fremgår det at fylkeskommunen mottok vedtaket 13.10.2025, slik at klagen er rettidig. Kommunen har også lagt til grunn at det er klaget rettidig. Vi legger denne vurderingen til grunn.

Klager har vist til saken fra Femdalsund 29. Dispensasjonsvilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 (2) er rettslige vilkår, som må vurderes konkret i den enkelte sak. At vilkårene var oppfylt eller ikke i en annen sak, har med andre ord ingen betydning for vår vurdering i denne saken.

For øvrig fremstår klagen fra fylkeskommunen som i hovedsak knyttet til at eksisterende bygning rives, da fylkeskommunen mener bygningen har kulturminneverdier. Vi kan derfor ikke se at det har avgjørende betydning for saken at fylkeskommunen først mottok oppdaterte tegninger av tiltaket etter at vedtaket var fattet. Vi er imidlertid enig med tiltakshaver i at disse tegningene burde vært sendt over tidligere.

Det er foretatt flere tilstandsvurderinger i saken. I den bygningsantikvariske tilstandsvurderingen fra Teigen arkitekter AS, datert 06.02.2024, fremgår det at eiendommen ble befart 30.01.2024, og at det ble foretatt både en utvendig og en innvendig befaring. Det fremgår at hytta er bygget i 1924, men «med flere endringer og tilbygg opp gjennom årene». Det konkluderes med at fritidsboligen «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».

I tillegg anses fritidsboligen som et «svært spennende objekt» fra et «bygningsantikvarisk ståsted». Det uttales imidlertid også:

> «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.
>
> (...)
>
> 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.».

Avslutningsvis i rapporten fremgår det:

> «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».

Teigen arkitekter AS har kommet med en tilleggsuttalelse datert 03.06.2024. Her presiseres det at hytta er spennende i den forstand at den potensielt kan tilbakeføres til originalt uttrykk, siden det opprinnelige reisverket består. Det understrekes imidlertid at det «ikke kan forventes at man faktisk skal fjerne alt av dagens kledning, tak og vinduer for så å starte med et reisverk for å kunne re-etablere en tilsvarende hytte. Erfaringsmessig så er det som regel og så store avvik i et slikt reisverk at store deler uansett må skiftes ut og forsterkes for å kunne imøtekomme dagens krav».

Holtet takst AS har også utarbeidet en rapport om bygningen, datert 22.11.2024 med befaringsdato 14.11.2024. I rapportens konklusjon fremgår det blant annet:

> «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-funksjon 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».

Slik vi forstår takstrapportene (lest i sammenheng), er det fortsatt elementer i eksisterende hytte som det vurderes at er ønskelig å bevare, til tross endringer i løpet av fritidsboligens levetid. Hytta er heller ikke av en så dårlig forfatning at den ikke kan brukes til opprinnelig tiltenkt bruk. Imidlertid er det flere forhold ved hytta som bør utbedres, og hvis hytta skal benyttes som helårshytte og være i tråd med dagens krav og standarder vil rivning og nyoppføring være mer hensiktsmessig. Vi bemerker imidlertid at det ikke er noe krav om at eksisterende bygningsmasse må oppfylle dagens krav; det er fortsatt lovlig å bruke fritidsboligen i tråd med lovlig etablert bruk.

Tiltakshaver beskriver det nye prosjektet på følgende måte i den korrigerte henvendelsen av 05.01.2026:

> «Som et resultat av kommunens tilbakemeldinger inkl. fylkeskommunens uttalelse fra 14.04.2025, forkaster vi våren 2025 det første prosjektet. 26.05.2025 sender vi inn et fullstendig omprosjektert tiltak der hoved-volumet er identisk med dagens hytte (lengde, bredde, høyde) inkl. videreføring av brøk og vinkler -helt i tråd med føringene fra møtet. Hytten plasseres på samme sted som dagens hytte. Vi møter dermed kommunens føringer fra møtet og tidligere skriftlige krav om at erstatningshytten må *«tilpasse seg omgivelsene og konteksten den står; historisk, landskapsmessig og i relasjon til omkringliggende hytter.»*».

Plan- og rettsgrunnlag
Eiendommen er uregulert. I kommuneplanens arealdel, vedtatt 15.06.2023, er eiendommen avsatt til LNF. Det er angitt hensynssone H530 – Hensyn friluftsliv. I forarbeidene[1] til plan- og bygningsloven § 11-6 fremgår det at LNF-områdene er «arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift».

Kommuneplanen har bestemmelser om kulturminner og kulturmiljø i kapittel 13. Kommuneplanen § 13.1 lyder:

> «Tiltak etter plan- og bygningsloven skal ikke forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter som knytter seg til verneverdige bygninger eller bygningsmiljø. Tiltak må ivareta bebyggelse i byggehøyder, målestokk, uttrykk, og møtet mellom gammelt og nytt.
>
> For bygninger som i seg selv, eller som en del av et miljø, i det ytre har dokumentert historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, skal det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående byggverk eller oppussing av fasade».

Videre fremgår det av § 13.2:

> «Ved bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets form, takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk, byggeteknikk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.
>
> Ved istandsetting og vedlikehold av bygninger skal bygningsdeler med verneverdi i størst mulig grad beholdes og istandsettes etter antikvarfaglige metoder. Dette omfatter for eksempel materialer, konstruksjoner, byggeteknikk, overflatebehandlinger og farger.

[1] Jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 215

> Tilbygg og andre eksteriørmessige endringer skal gjøres med respekt for antikvariske verdier og arkitektoniske kvaliteter.
>
> Ved tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal verneverdi vurderes. (...)
>
> Riving kan nektes».

Det er i saksdokumentene fra kommunens side argumentert for at reglene i kommuneplanen kapittel 13 kan hjemle avslag i saken. Som vi påpekte i vår tilbakemelding av 20.04.2023, i forbindelse med høringen av kommuneplanbestemmelsene, kan slike skjønnsmessige bestemmelser være problematiske å benytte som materielle avslagshjemler. Da kommunen ikke har avslått med hjemmel i disse bestemmelsene, går vi ikke nærmere inn på problemstillingen.

I kommunedelplanen for kulturminner, vedtatt 07.09.2023, fremgår det på side 37 at «Arbeidernes enkle hytter (Kråkerøy)» er viktige kulturminner knyttet til fritidskulturen.

Plan- og bygningsloven § 1-8 (1), (2) og (3) lyder:

> «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. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.
>
> 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».

Eiendommen ligger både innenfor byggegrensen mot sjø, og i et område avsatt til LNF. Riving av eksisterende fritidsbolig er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8, mens nyoppføringen er i strid med både plan- og bygningsloven § 1-8 og planformålet LNF. Tiltakene er derfor avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Dispensasjon
Plan- og bygningsmyndighetene kan gi dispensasjon, men bare dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Det første vilkåret er at de hensyn som ligger til grunn for lovens formålsparagraf, den/de bestemmelser det er aktuelt å dispensere fra, eller statlige eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret er at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene. I forarbeidene til loven, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242, uttales det at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak.

Spørsmålet om å dispensere fra planer reiser særlige spørsmål. Planer er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. De omhandler konkret vurderte forhold knyttet til arealutnyttelsen innenfor et bestemt område, og det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. Dispensasjoner vil lett kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringer av planene ikke skjer gjennom enkeltdispensasjoner.

Uttalelser fra berørte myndigheter
Statsforvalteren ved Klima- og miljøvernavdelingen hadde ingen innvendinger til dispensasjonen i sin uttalelse fra 2023, forutsatt at det ble satt vilkår knyttet til nærmere angitte temaer.

Daværende Viken fylkeskommune vurderte i sin uttalelse at tiltaket ikke ville være i strid med regionale interesser, men hadde noen kulturminnefaglige merknader.

Etter ny høring uttalte Østfold fylkeskommune seg om tiltaket i brev av 14.04.2025 (ref.: 2025/8184-3). Fylkeskommunen viste til at det dreide seg om et nyere tids kulturminne, og at tilstandsvurderingen tilsa at eksisterende hytte burde kunne ivaretas. Fylkeskommunens konklusjon var:

> «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».

Også kommunens byantikvar uttalte seg negativt til dispensasjon, i epost av 27.09.2024 og i brev av 14.03.2025 og 16.07.2025.

Dispensasjonsvurderingen
I sitt vedtak av 09.10.2025 begrunner planutvalget dispensasjonen på følgende måte:

> «Planutvalget har etter en samlet vurdering kommet til at det foreligger særlige grunner for å innvilge dispensasjon i denne saken.
>
> Eksisterende bebyggelse ligger allerede innenfor 100-metersbeltet, og tiltaket medfører ikke utvidelse av bebygd areal eller økt privatisering av strandsonen. Den nye fritidsboligen vil bli oppført på tilnærmet samme plassering som dagens bebyggelse, og eksisterende anneks flyttes bak eiendommen, slik at den blir mindre synlig for allmenheten. Tiltaket vurderes som en fornyelse og kopiering av eksisterende bebyggelse – ikke en utvidelse av bruksareal eller inngrep i nye arealer.
>
> Utvalget legger vekt på at tiltaket vil:
> · gi et arkitektonisk og estetisk løft i området, med bebyggelse bedre tilpasset landskap, terreng og omgivende bebyggelse, som viderefører uttrykket til en klassisk kråkerøyhytte,
> · sikre forbedret miljømessig og teknisk standard, herunder energieffektivitet og bærekraftig materialbruk,
> · og at tiltaket ikke reduserer allmennhetens tilgang til strandsonen, da eiendommen allerede er bebygd og ikke benyttes som ferdselsområde.
>
> Når det gjelder kulturhistoriske hensyn, er eksisterende bygning registrert som bevaringsverdig og en typisk kråkerøyhytte (ref. kapittel 13.1 og 13.2 i kommuneplanens

bestemmelser om bevaring av historiske, arkitektoniske, eller andre kulturhistoriske kvaliteter), men ikke formelt vernet etter kulturminneloven eller gjennom reguleringsplan.

Eksisterende hytte er bygd i 1924 men det har opp igjennom årene blitt gjort vesentlige endringer på hytten. Planutvalget ser derfor ingen grunn til at dagens hytte må bevares.

Langøyveien 186 er en framskutt og godt synlig del av den historiske fritidsbebyggelsen, og et viktig punkt langs den vestre innseilingen til byen.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Av saken fremkommer det at anneks blir mere tilbaketrukket på tomten, og mindre synlig fra sjøen, noe som må sees som en klar fordel og ikke en ulempe for allmenheten.

Planutvalget vurderer at kulturmiljøets helhetlige verdi best ivaretas gjennom ny bebyggelse som viderefører stedets karakter i materialbruk, volum og formspråk. Det stilles derfor krav om at ny bebyggelse skal utformes med tydelig referanse til eksisterende bygningsmiljø og lokale byggeskikkstradisjoner/«kråkerrøyhytte», slik det fremgår av siste tegninger.

Det er ikke fremsatt klager fra naboer.

Etter planutvalgets vurdering blir ikke hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet, LNF-formålet eller bevaringsbestemmelsene i kommuneplanen vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved tiltaket, herunder kvalitetsheving, bedre miljøløsninger og landskapstilpasning og videreføring av kråkerøyhyttens klassiske uttrykk, vurderes som klart større enn ulempene».

Vi bemerker at vilkåret om «særlige grunner» var et vilkår etter 1985-loven, ikke etter dagens lovgivning. Når dispensasjon etter den nye loven gis, er et grunnleggende krav til begrunnelsen[2] at det synliggjøres at de rettslige vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er vurdert (og hvilke konklusjoner kommunen har kommet til). Planutvalget har avslutningsvis redegjort for at det mener tilsidesettelsen av hensyn ikke er vesentlig, og at fordelene er klart større enn ulempene.

Etter vårt syn kunne planutvalget i større grad identifisert relevante hensyn og synliggjort sin vekting av fordeler og ulemper i vedtaket. Denne mangelen ved vedtaket repareres imidlertid delvis etter vårt syn i klagebehandlingen, hvor det av kommunedirektørens saksfremlegg fremgår:

«*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,

[2] Se f.eks. Sivilombudets sak av 15.05.2012, ref.: 2011/2812

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?
Eksisterende hytte er en prioritert bygningstype i kulturminneplanen, som ligger eksponert ved sjøen, og som er hel og velholdt. Kommunedirektøren har vurdert at bygningen ikke bør tillates revet. I vurderingen har kommunedirektøren lagt vekt på uttalelser fra høringsinstansene og byantikvaren, og tiltakets konflikt med natur- og kulturmiljø og landskapet. 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.

Tiltaket ligger i et område der byggeforbudet skal praktiseres strengt. Etter kommunedirektørens vurdering vil tiltaket påvirke landskapsbildet. Kommunedirektøren vektlegger at eksisterende hytte fremstår med høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Riving vil derfor medføre et uheldig tiltak i det kulturhistoriske landskapet.

Kommunedirektørens vurdering er at hensynet bak bestemmelsen og arealformålet det søkes dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt.

Den eksisterende hytta har imidlertid ikke formelt vern etter kulturminneloven eller gjennom reguleringsplan. Hytta er bygd i 1924, og har gjennom årene gjennomgått vesentlig endringer. Planutvalget har i sin vurdering har derfor kommet til at dagens hytte likevel kan rives. Den nyprosjekterte fritidsboligen har også kvaliteter. Det legges til grunn at tiltaket er en fornyelse og kopiering av eksisterende bebyggelse, som ikke medfører utvidelse eller inngrep i nye arealer. Planutvalget har i sin vurdering lagt vekt på at tiltaket vil gi et arkitektonisk løft i området, med en bebyggelse som er bedre tilpasset landskap, terreng og omkringliggende bebyggelse. Det anføres at tiltaket ikke vil føre til økt privatisering av strandsonen. Uttrykket til den klassiske Kråkerøyhytta videreføres.

Det legges til grunn at planutvalget opprettholder sin vurdering av at hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og i LNF-områder ikke blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon som omsøkt.».

Slik vi ser det dreier saken seg om en rivning og gjenoppføring av en eksisterende bygning. Dette kan i seg selv tilsi at tilsidesettelsen av hensyn (i strandsonen og i LNFR-området) ikke er like vesentlig som hvis det hadde dreid seg om en nyoppføring.

Videre er det ikke søkt om noen markant endring av størrelse, plassering, høyde eller lignende, noe som også taler for at tilsidesettelsen av hensyn ikke er vesentlig.

Imidlertid dreier det seg om en hyttetype nevnt i kommunens kulturminneplan, som utgjør en del av et kulturmiljø fagmyndighetene mener det er grunn til å bevare. Hensynet til kulturmiljø er noe som særlig skal hensyntas i strandsonen, og når regional myndighet uttaler seg negativt om disse interessene er dette et moment som taler i retning av en vesentlig tilsidesettelse.

Samtidig er det i saken av en viss betydning at fritidsboligen synes å ha gjennomgått flere endringer og moderniseringer, slik at det kan argumenteres for at det heller er utformingen som er av kulturhistorisk interesse fremfor bygningens bestanddeler.

Fylkeskommunen har i sin tilbakemelding av 23.01.2026 gitt uttrykk for at det bør gjennomføres en tilstandsvurdering etter «NS-EN 16096 Tilstandsanalyse av fredete og verneverdige bygninger». Vi er enig med tiltakshaver i at å etterspørre dette i klageomgangen er noe sent i prosessen. Bygningsmassen på eiendommen har heller ikke et formelt vern vi er kjent med (i form av et vernevedtak etter annet lovverk eller at bygningsmassen konkret er regulert til bevaring).

Samlet sett er vår vurdering at planutvalget i for liten grad i sin vekting synliggjør hvorfor hensynet til regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt, sett hen til regional myndighets negative innstilling. Dette innebærer etter vårt syn at kommunens tillatelse må oppheves.

Vi understreker imidlertid at det er forhold i saken som tilsier at bygningsmassens verdi i kulturmiljøet ikke nødvendigvis er så høy som det argumenteres for; begge tilstandsrapportene (med etterfølgende redegjørelse) sår etter vårt syn tvil om at det er bestanddeler i bygningsmassen som er spesielt verdifulle. Hvis det er formuttrykket til eksisterende fritidsbolig som bør ivaretas, kan dette løses gjennom krav til utføringen av en eventuell nyoppføring. Vi bemerker i denne forbindelse at også Teigen arkitekter AS synes å legge til grunn at det bare er reisverket som er originalt.

Slik vi ser det er det vanskelig ut fra planutvalgets begrunnelse å se at det første vilkåret for å gi dispensasjon er oppfylt, med henvisning til de regionale interessene som skal være en del av vurderingen. Vi understreker at vi med dette ikke utelukker at tiltakshaver har rett i at det er formspråket til fritidsboligen som er det bevaringsverdige, slik at heller ikke dette hensynet vil vesentlig tilsidesettes hvis det nye tiltaket vil ha samme form, omfang og høyde som eksisterende bygningsmasse. Etter vårt syn kan det være hensiktsmessig for kommunen (og fylkeskommunen) å få endelig avklart hvilke deler av eksisterende bygningsmasse som har kulturminneverdi.

Når vi ikke kan se at kommunen i tilstrekkelig grad har begrunnet hvorfor det første vilkåret for å gi dispensasjon er oppfylt, trenger vi ikke ta stilling til den andre vilkåret. Vi understreker imidlertid at dispensasjon ikke kan gis med mindre begge vilkår i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Konklusjon
Statsforvalteren opphever kommunens vedtak datert 09.10.2025 (utvalgssaksnummer 96/25). Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

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

Dekning av sakskostnader
Klageren kan kreve dekning av vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. forvaltningsloven § 36. Kravet må sendes til Statsforvalteren innen tre uker etter at klageren har mottatt dette vedtaket.

Med hilsen

Hege Skaanes Nyhus
avdelingsdirektør

Anne Danielsen Haugland
seksjonssjef

Juridisk avdeling

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

1 Kommentarer - Byggesak - Fredrikstad - 425/317 - Langøyveien 186 - riving / oppføring av ny hytte og anneks

Kopi til:

Anne Marthe G N Pihl	Østliveien 31	1415	Oppegård
Trygve Andreas Pihl	Østliveien 31	1415	Oppegård
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE	Oscar Pedersens vei 39	1721	SARPSBORG
BYGGHUSET AS	Trollåsveien 4	1414	TROLLÅSEN

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2025/8184-21 Deres ref.:2023/84231 Dato: 13.04.2026

Uttalelse - gbnr. 425/317 - Langøyveien 186 - tilstand på bygg - Fredrikstad kommune

Østfold fylkeskommune viser til brev fra Fredrikstad kommune datert 9. mars 2026.

Historikk

Saken gjelder søknad om riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig med anneks på eiendommen Langøyveien 186 (gnr. 425 bnr. 317), med behov for dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen og fra LNF-formålet.
Planutvalget i Fredrikstad kommune innvilget søknaden 09.10.2025, men vedtaket ble påklaget av Østfold fylkeskommune med henvisning til at eksisterende bebyggelse har kulturminneverdier (Kråkerøyhytte). Statsforvalteren opphevet 25.02.2026 kommunens vedtak, da vurderingen etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke i tilstrekkelig grad synliggjorde hvordan hensynet til kulturmiljø og regionale interesser var vektet. Saken skal derfor behandles på nytt i Fredrikstad kommune.

I forbindelse med ny behandling ber Fredrikstad kommune om en faglig uttalelse fra Østfold fylkeskommune om hvilke deler av eksisterende bygningsmasse som kan anses å ha kulturminneverdi, herunder om disse verdiene knytter seg til hele bygningen eller til enkelte elementer. Formålet er å få et tydeligere og mer konkret grunnlag for kommunens videre dispensasjonsvurdering. Saken er samtidig oversendt Byantikvar for intern faglig vurdering.

Seksjon for kulturarv, Østfold fylkeskommune, har følgende tilbakemelding:

Kommunens forespørsel kommer etter oppfordring av Statsforvalteren om å få endelig avklart hvilke deler av eksisterende bygningsmasse som har kulturminneverdi. Vi synes at Statsforvalterens oppfordring forefaller noe merkelig. Hyttens kulturminneverdi ligger ikke isolert i at den i seg selv er en unik bygning i et antikvarisk perspektiv, men at den er en del av et større, verneverdig kulturmiljø langs kysten, og som representant for en kategori kulturminner, «Kråkerøyhyttene». En del av disse hyttene er godt bevart, andre har gått igjennom mer forandring. Selv om hytten, som mange andre hytter, er blitt bygget om en del,

REGI 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

så har den i hovedsak beholdt sitt karakteristiske stiluttrykk. Eksakt hvilke deler eller detaljer av hytten som er mer eller mindre bevart over tid er etter vår mening i denne sammenhengen ikke relevant.

Vår vurdering er at spørsmålet om hyttens kulturminneverdi er en prinsippsak på et mer overordnet nivå, snarere enn et spørsmål om detaljer i bygningen. Det bør ikke gis dispensasjon for rivning av en bygning i strandsonen som er i god stand og har lokal kulturmiljøverdi. Å rive en bygning i god stand for å bygge nytt er åpenbart også i konflikt med kommunens mål om mindre klimagassutslipp. 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. Disse planretningslinjene er også trukket frem i bestemmelsene til kommunens arealplan. I tillegg har Riksantikvaren nylig utarbeidet en strategi for kystens kulturminner, der ferie og friluftsliv langs kysten er et av tre deltemaer, og der hytter oppmerksommes som en viktig kategori kulturminner.

Statsforvalteren har den juridiske kompetansen i klagesaker, mens fylkeskommunen er fagmyndighet for kulturminner. Det er derfor bemerkelsesverdig at Statsforvalteren har meninger om hvilke kulturminnefaglige undersøkninger eller vurderinger som bør gjøres. Det bør etter vår mening være nok at vi uttaler at hytten har lokal kulturmiljøverdi som del av et større, sammenhengende kulturmiljø. En mer detaljert antikvarisk undersøkelse av hytten kommer ikke å tilføre informasjon som endrer denne vurderingen.

Vennlig hilsen

Morten Hanisch
Seksjonsleder

Adam Lindhagen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksref.: 2023/29082-80
Dato: 22.04.2026

Til:
Margrethe Nødtveidt Byggesak og geomatikk

Fra:
Tormod Hundsnes Førre Konst Byantikvar

Anmodning om uttalelse - eiendom 425/317 - Langøyveien 186 - Klage rivning og oppføring

Byantikvaren viser til tidligere uttalelser gjeldende samme eiendom. Det etterspørres i siste anmodning om uttalelse konkret «*hvilke deler av eksisterende bygningsmasse som kan anses å ha kulturminneverdi.*» Fylkeskonservatorens uttalelse av 13.04.2026 formulerer dette godt og Byantikvaren slutter seg til denne:

> *«…*
> *Vår vurdering er at spørsmålet om hyttens kulturminneverdi er en prinsippsak på et mer overordnet nivå, snarere enn et spørsmål om detaljer i bygningen. Det bør ikke gis dispensasjon for rivning av en bygning i strandsonen som er i god stand og har lokal kulturmiljøverdi.*
> *…*
> *Statsforvalteren har den juridiske kompetansen i klagesaker, mens fylkeskommunen er fagmyndighet for kulturminner. Det er derfor bemerkelsesverdig at Statsforvalteren har meninger om hvilke kulturminnefaglige undersøkninger eller vurderinger som bør gjøres. Det bør etter vår mening være nok at vi uttaler at hytten har lokal kulturmiljøverdi som del av et større, sammenhengende kulturmiljø. …»*

For likevel å liste opp noen av kulturminneverdiene hytta har kan nevnes:

- Opprinnelig og original i høyde og volum
- Opprinnelig og original konstruksjon
- Opprinnelig og original kledning under nåværende kledning
- Opprinnelig og original fundamentering og plassering i terreng

Samlet sett gir dette hytta høy kulturminneverdi, i tillegg til å være del av typologi av fritidsbebyggelse nevnt spesielt i kulturminneplanen; Kråkerøyhyttene.
En riving fører til en svekkelse av et sammenhengende kulturmiljø og vil være et inngrep i 100-metersbeltet som avsetter konkrete spor.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.:	2025/82223
Dokumentnr.:	28
Løpenr.:	5143/2026
Klassering:	201/133

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	04.06.2026	57/26

Stabburveien 18 - Klage på dispensasjon for etablering av ny politistasjon

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Klagen fra Østfold fylkeskommune tas ikke til følge.
2. Klagesaken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Saksparter
Tiltakshaver: Tress Asset Management AS
Søker: Multiconsult Norge AS
Klager: Østfold fylkeskommune

Sammendrag
Saken gjelder klage på planutvalgets vedtak 27/26, datert 26. mars 2026, der det ble innvilget dispensasjon fra det regulerte arealformålet *Industri*, for framtidig etablering av ny politistasjon i Stabburveien 18.

Østfold fylkeskommune har klaget på vedtaket, særlig rettet mot kommunens vurdering av nasjonale og regionale interesser, samt den samlede interesseavveiningen etter plan- og bygningsloven § 19-2. Fylkeskommunen kan ikke se at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Fylkeskommunen savner tilstrekkelig vektlegging av flere vesentlige ulemper, blant annet brudd med *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* og brudd med regionale mål og føringer i fylkesplanen *Østfold mot 2050*.

Fylkeskommunen var høringsinstans til søknadsbehandlingen, og anførslene fra klagen er i hovedsak de samme nå som da. Punktene er dermed allerede vurdert og lagt til grunn for den totale vurderingen ved søknadsbehandlingen. Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge, og at klagesaken sendes til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Vedlegg
1 Oversiktskart - Stabburveien 18
2 D01 Kommunekart 1-1000 (1) (3).pdf
3 D03 kart som viser tilgjengelighet
4 Stabburveien 18 - Bilde
5 Svar til Statsforvalteren - Sarpsborg og Fredrikstad.pdf
6 Uttalelse til søknad om dispensasjon - etablering av politistasjon - eiendom 201/133 - Stabburveien 18
7 Fredrikstad - ny uttalelse - dispensasjon - etablering av politistasjon - Stabburveien 18 - 201 133.PDF
8 Særutskrift - Planutvalgssak 27/26 - Stabburveien 18 - Søknad om dispensasjon - Bruksendring til politistasjon
9 Klage på vedtak - Søknad om dispensasjon for bruksendring til politistasjon - Stabburveien 18.pdf

10 Tilsvar klage på vedtak - Dispensasjon for bruksendring til politistasjon - Stabburveien 18..pdf

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige dokumenter i arkivsak 2025/37200.

Saksopplysninger
Saken gjelder
I vedtak av 26. mars 2026, planutvalgssak 27/26, ble det innvilget dispensasjon fra regulert arealformål *Industri* for framtidig etablering av ny politistasjon i Stabburveien 18. Fylkeskommunen klager på vedtaket, i hovedsak fordi de mener vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt.

Klagefrist og rettslig klageinteresse
Klagen er mottatt innen fristen, jf. forvaltningsloven § 29. Klageren vurderes å ha rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913, og omfattes av hensynssoner for ras- og skredfare.

Eiendommen er regulert til *Industri* i reguleringsplanen *Et område ved Rolvsøyveien til industriformål m.v.*, plan-ID 50. Reguleringsbestemmelsenes § 2 sier at bebyggelsen kan innredes til forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet.

Klagen fra Østfold fylkeskommune
I klagen anføres i hovedsak følgende:

- Eiendommen er regulert til industriformål, noe som skal sikre tilgjengelige og forutsigbare arealer for industri- og næringsvirksomhet, og hindre gradvis omdisponering til andre formål
- Etablering av politistasjon innebærer en varig bruksendring til offentlig tjenesteyting, som avviker vesentlig fra hensynet bak industriformålet
- Bygget har tidligere vært benyttet til kontorformål, men det kan ikke tillegges avgjørende vekt – fordi det vil bidra til å uthule reguleringsplanens styrende funksjon og åpne for en uheldig praksis
- Etablering av politistasjon med omtrent 100 arbeidsplasser i Stabburveien 18, utenfor Fredrikstad sentrum, er etter fylkeskommunens vurdering i strid med *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (SPR)*
- Det samlede transportomfanget knyttet til daglige arbeidsreiser for ansatte, samt virkningen for langsiktig by- og sentrumsutvikling, er sentrale momenter etter SPR – uavhengig av publikums- og besøksintensivitet
- Politistasjonen er et offentlig tjenestetilbud og må etter fylkeskommunens vurdering klassifiseres som en A-virksomhet etter ABC-prinsippet, mens Råbekken/Stabburveien er klassifisert som B-område – plasseringen i Stabburveien representerer dermed et avvik fra overordnede lokaliseringsprinsipper
- Fylkeskommunen kan ikke se at det er tilstrekkelig faglig eller planmessig begrunnet at kommunen har vurdert politistasjonen som en B- eller C-virksomhet
- Det følger av Byvekstavtalen Nedre Glomma 2024-2033 at kommunale, fylkeskommunale og statlige virksomheter primært skal lokaliseres slik at de styrker sentrumsutviklingen og reduserer behovet for biltransport
- Selv om byvekstavtalen formelt ikke er juridisk bindende, representerer den et forpliktende samarbeid mellom stat, fylkeskommune og kommuner, og utgjør et viktig styringssignal for areal- og transportutviklingen i regionen

- Flere vesentlige ulemper er ikke tilstrekkelig vektlagt i kommunens vedtak, deriblant brudd med SPR og regionale mål og føringer i fylkesplanen, svekkelse av Fredrikstad sentrum som lokaliseringssted for offentlige arbeidsplasser, uheldig presedens og økt bilavhengighet sammenlignet med sentrumsnær lokalisering

Klagen er vedlagt i sin helhet, se vedlegg 9.

Tilsvar fra ansvarlig søker
Ansvarlig søker har i hovedsak kommentert klagen på følgende måte:

- Saken gjelder bruken av en konkret eiendom, ikke spørsmål om lokalisering av politistasjon i kommunen
- Det er ikke slik at dagens politistasjon opprettholdes dersom dispensasjonen avslås, og det er ikke dette alternativet dispensasjonen veies opp mot
- Plan- og bygningsloven knytter seg til faktisk arealbruk, ikke hvilken aktør som benytter arealet – det er ikke relevant at virksomheten organisatorisk er politiet
- Klagen sammenblander overordnede lokaliseringspolitiske hensyn og den konkrete rettslige dispensasjonsvurderingen
- Hensynet bak regulert arealformål *industri* settes ikke vesentlig til side, da reguleringsbestemmelsene eksplisitt åpner for «annen virksomhet», og eiendommen har i flere tiår blitt benyttet til kontor- og administrasjonsformål – det omsøkte tiltaket viderefører i all hovedsak dette
- Planen er svært gammel, og det er ikke gjort noen ny vurdering av området som industriområde – i eldre planer får hensynene mindre vekt, og det skal derfor mer til at hensynet bak formålet settes vesentlig til side
- Man kan ikke si at hensynet bak industriformålet gjør seg gjeldende med styrke i denne saken
- Det er ikke dokumentert at tiltaket medfører økt transportomfang eller svekker målsettingene i SPR på en vesentlig måte
- Bygningen har i lang tid blitt brukt som et kontorbygg, noe som fremdeles er planen – det skjer dermed ingen faktisk endring i disponering av arealer
- Det er god kollektivdekning og gode forhold for gående og syklende i området
- Fylkeskommunen har klassifisert politistasjonen som en A-virksomhet, noe som ikke stemmer – den er en B-virksomhet, i et B-område i samsvar med ABC-prinsippet som både kommuneplanen, fylkesplanen og byvekstavtalen peker på
- Hensynene i byvekstavtalen blir ikke berørt, og derfor heller ikke relevant for vurderingen
- Tiltaket oppfyller kriterier for god beredskap og samfunnssikkerhet, som er tungtveiende hensyn av nasjonal karakter og som, etter rettspraksis, skal tillegges betydelig vekt

Tilsvaret er vedlagt i sin helhet, se vedlegg 10.

Relevante bestemmelser
Plan- og bygningsloven § 11-6 (2) sier at «*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 § 19-2 om dispensasjon:

> *Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*
>
> *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale*

interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. […]

Reguleringsplanens bestemmelse § 2:

Bebyggelsen kan innredes til forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet. […]

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Dersom klager får medhold i planutvalget eller hos Statsforvalteren, vil klager kunne få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få vedtaket endret. Dette framgår av forvaltningsloven § 36.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Kommunedirektøren viser i all hovedsak til det påklagede vedtaket og vurderingene som framkommer der. Videre vil kommunedirektøren tillegge følgende:

ABC-prinsippet
Det eneste kommuneplanens bestemmelser sier om ABC-prinsippet er at *«All lokalisering av næring skal skje etter ABC-prinsippet»*. Etter kommunedirektørens vurdering er ikke en politistasjon å betrakte som næringsvirksomhet i denne sammenheng.

Dersom det likevel skal vises til ABC-prinsippet, bør det påpekes at det i planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel står at offentlig administrasjon med lokal rekkevidde kan plasseres i B-områder. Det er vanskelig å se at en politistasjon for Fredrikstad skal ha regional rekkevidde.

Nedleggelse av politistasjonen i Fredrikstad sentrum
Å ha en politistasjon i sentrum virker kriminalitetsforebyggende, og det øker trygghetsfølelsen i sentrum. Den eksisterende lokaliseringen bidrar også til å opprettholde et levende bysentrum med tilhørende aktivitet, handel, servicetilbud og arbeidsplasser. I tillegg bidrar lokaliseringen til redusert byspredning og reduserer bilbruk.

Tiltakshaver anfører at det ikke er et reelt alternativ å beholde politistasjonen i sentrum. Kommunedirektøren vil bemerke at det i så fall er snakk om *i det spesifikke bygget* som den eksisterende politistasjonen er i. Det betyr ikke nødvendigvis at politistasjonen må flyttes ut av sentrum, selv om det anføres at det ikke er andre, alternative bygg i sentrum. Et nybygg kunne også vært en løsning.

Kommunedirektørens faglige vurdering er at det vil være svært uheldig dersom politistasjonen flytter ut av sentrum.

Dispensasjonsvurderingen

- Hensyn

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

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

Det er i kommunedirektørens tidligere vurdering vurdert at det ikke er åpenbart at hensynene bak reguleringsplanens arealformål blir *vesentlig* tilsidesatt ved etablering av politistasjon i Stabburveien 18. Tiltakshaver påpeker at hensynene bak industriformålet ikke lenger gjør seg gjeldende med styrke i denne saken, fordi reguleringsplanen er svært gammel og det ikke er gjort fornyede vurderinger av nettopp industriformålet. Til dette vil kommunedirektøren bemerke at det i distriktet er et behov for industriarealer, og at industrinæring ikke kan plasseres hvor som helst. Kort sagt vil det være enklere å finne en plassering til kontorarbeidsplasser enn det vil være å finne en egnet lokalisering for industri. Av den grunn er det viktig å ikke uthule reguleringsplaner som legger opp til arealbruk som trengs i distriktet, da det i praksis betyr at en industritomt «forsvinner». Kommunedirektøren har likevel konkludert med at hensynet ikke *vesentlig* tilsidesettes. Vi vil også presisere at bygningen fremdeles kan benyttes til det den er godkjent til, samt flere bruksområder som framgår av reguleringsplanen.

Dispensasjon kan heller ikke gis dersom nasjonale eller regionale interesser settes vesentlig til side. I denne saken har både fylkeskommunen og Statsforvalteren uttalt seg negativt og frarådet dispensasjonen. Instansene vurderer at etablering av politistasjon i Stabburveien 18 er i strid med både *Byvekstavtalen for Nedre Glomma 2024-2033* og *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* (SPR). Dette taler for at plasseringen av politistasjonen strider mot både nasjonale og regionale føringer og interesser, noe som i utgangspunktet hindrer kommunen i å kunne innvilge dispensasjon.

I sin klage peker Østfold fylkeskommune på at dispensasjonen er i strid med SPR, ABC-prinsippet og Byvekstavtalen for nedre Glomma. Det er nok liten tvil om at dispensasjonen er i strid med SPR, men selv om SPR også retter seg mot enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, er den nok først og fremst relevant for overordnet planlegging.

Når det gjelder ABC-prinsippet er dette beskrevet i planbeskrivelsen i kommuneplanens arealdel. Her kommer det tydelig fram at offentlig administrasjon med lokal rekkevidde kan plasseres i B-områder. Det er vanskelig å se at en politistasjon for Fredrikstad skal ha regional rekkevidde, derfor anser vi ikke at Østfold fylkeskommunes argumenter på dette området kan få betydning.

Byvekstavtalen er ikke juridisk bindende, og derfor bør ikke denne avtalen avskjære muligheten for å innvilge dispensasjon. Kommunedirektøren legger derfor til grunn at regionale og nasjonale interesser settes til side, men ikke i *vesentlig* grad.

- Fordeler og ulemper

Dersom man konkluderer med at lovens første vilkår er oppfylt, må likevel fordelene ved dispensasjonen være klart større enn ulempene, for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Etter kommunedirektørens vurdering er det en fordel at det legges til rette for at de omsøkte arealene blir benyttet også i framtida. Tiltaket innebærer en videreføring av eksisterende kontor- og administrasjonsbruk, og vil ikke skape verken støy, støv, utslipp eller tungtransport av betydning. Isolert sett vil ikke en etablering av politistasjon i Stabburveien 18 virke negativt på næringsområdet ved og rundt eiendommen.

Politiet har gjennomført en offentlig anskaffelsesprosess, og dette arbeidet bygger på et omfattende innsiktsgrunnlag med involvering av, blant annet, kommuner, politiråd, næringsliv og lokale aktører. Konklusjonen er at Stabburveien 18 er best egnet for deres behov. Videre legges det vekt på politiets faglige vurderinger knyttet til beredskap, responstid og operativ drift.

Når det kommer til ulempene, vurderer kommunedirektøren at etablering av politistasjon i Stabburveien 18 kommer i konflikt med nasjonale og regionale føringer og interesser. Det anses også å være en ulempe om politistasjonen flyttes ut av sentrum. Det vises i den forbindelse til både *Byvekstavtalen for Nedre Glomma 2024-2033* og *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* (SPR).

Planutvalgets vurdering er at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og at fordelene som anføres er klart større enn ulempene. Kommunedirektøren kan, under tvil, slutte seg til denne vurderingen. Vilkårene anses oppfylt, og det er da opp til kommunen å vurdere om dispensasjonen skal innvilges.

- «Kan»-vurderingen

Når vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, *kan* kommunen innvilge dispensasjon. Denne vurderingen ligger til kommunens skjønn.

Som nevnt tidligere, vurderer kommunedirektøren at etablering av politistasjon i Stabburveien 18 er i strid med både *Byvekstavtalen for Nedre Glomma 2024-2033* og *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* (SPR). Den omsøkte plasseringen av politistasjonen strider mot både nasjonale og regionale føringer og interesser, noe kommunedirektøren anser bør ha avgjørende vekt. Kommunedirektørens faglige vurdering er også at det er uheldig om politistasjonen flyttes ut av sentrum.

Kommunedirektøren legger imidlertid til grunn at planutvalget opprettholder sin vurdering av at det er ønskelig å innvilge dispensasjonen, med henvisning til den grundige begrunnelsen i det påklagede vedtaket.

Oppsummering
Under noe tvil slutter kommunedirektøren seg til vurderingen av at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Kommunedirektørens faglige vurdering er at dispensasjonen likevel ikke bør innvilges, jf. «kan»-vurderingen i § 19-2, som er en skjønnsbestemmelse. Det legges imidlertid til grunn at planutvalget ønsker å opprettholde sitt vedtak om å innvilge dispensasjonen, med henvisning til den grundige begrunnelsen i det påklagede vedtaket.

Alternative løsninger
1. Klagen fra Østfold fylkeskommune tas til følge.
2. Søknad om dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen for etablering av ny politistasjon i Stabburveien 18 avslås i med hjemmel i plan- og bygningslovens §19-2.

Konklusjon
Kommunedirektøren kan ikke se at det framkommer nye momenter som ikke allerede er vurdert i det påklagede vedtaket. Kommunedirektøren anbefaler at klagesaken oversendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

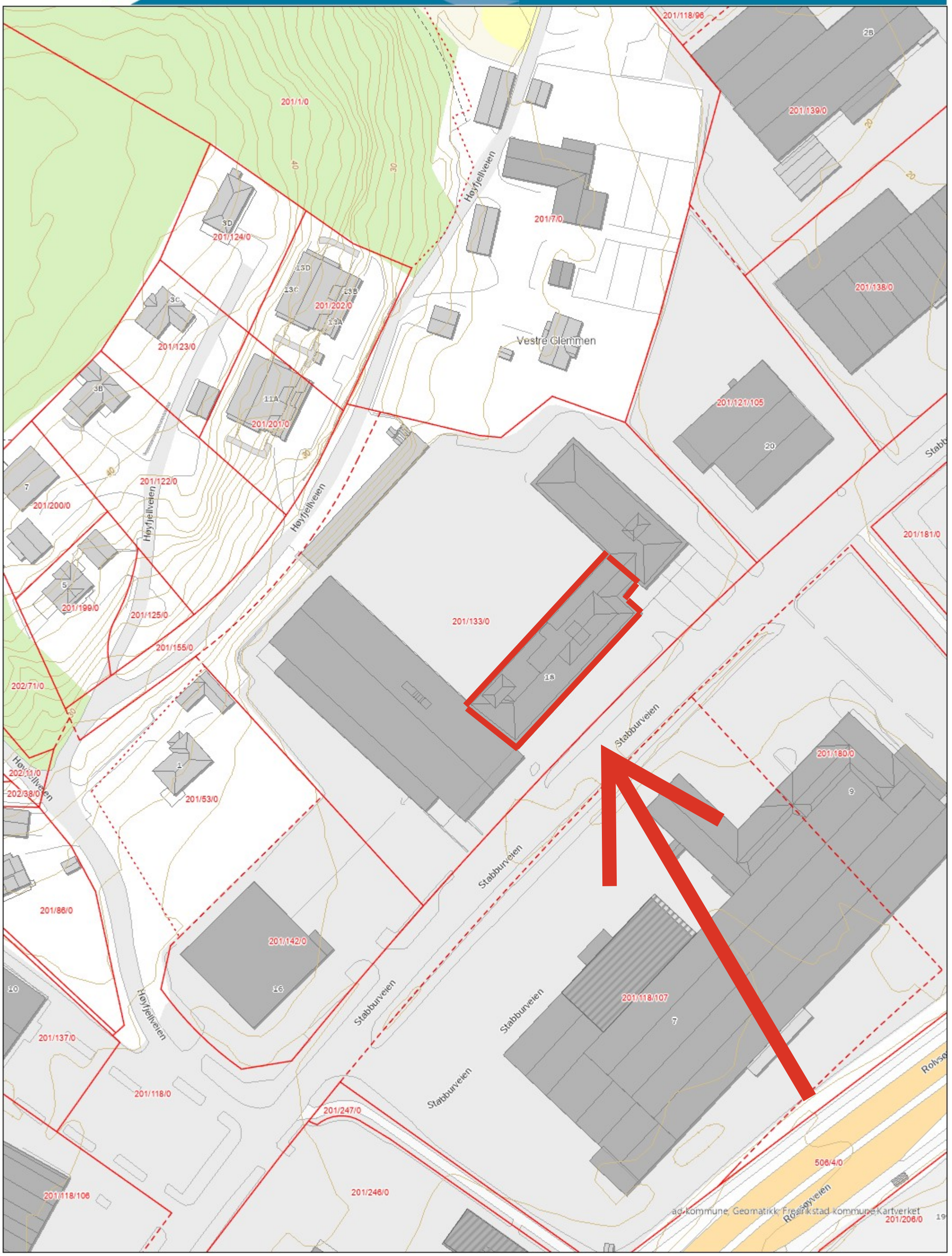
FREDRIKSTAD KOMMUNE

0 150 300 Meter

Målestokk 1:5 000

Dato 12.01.2026

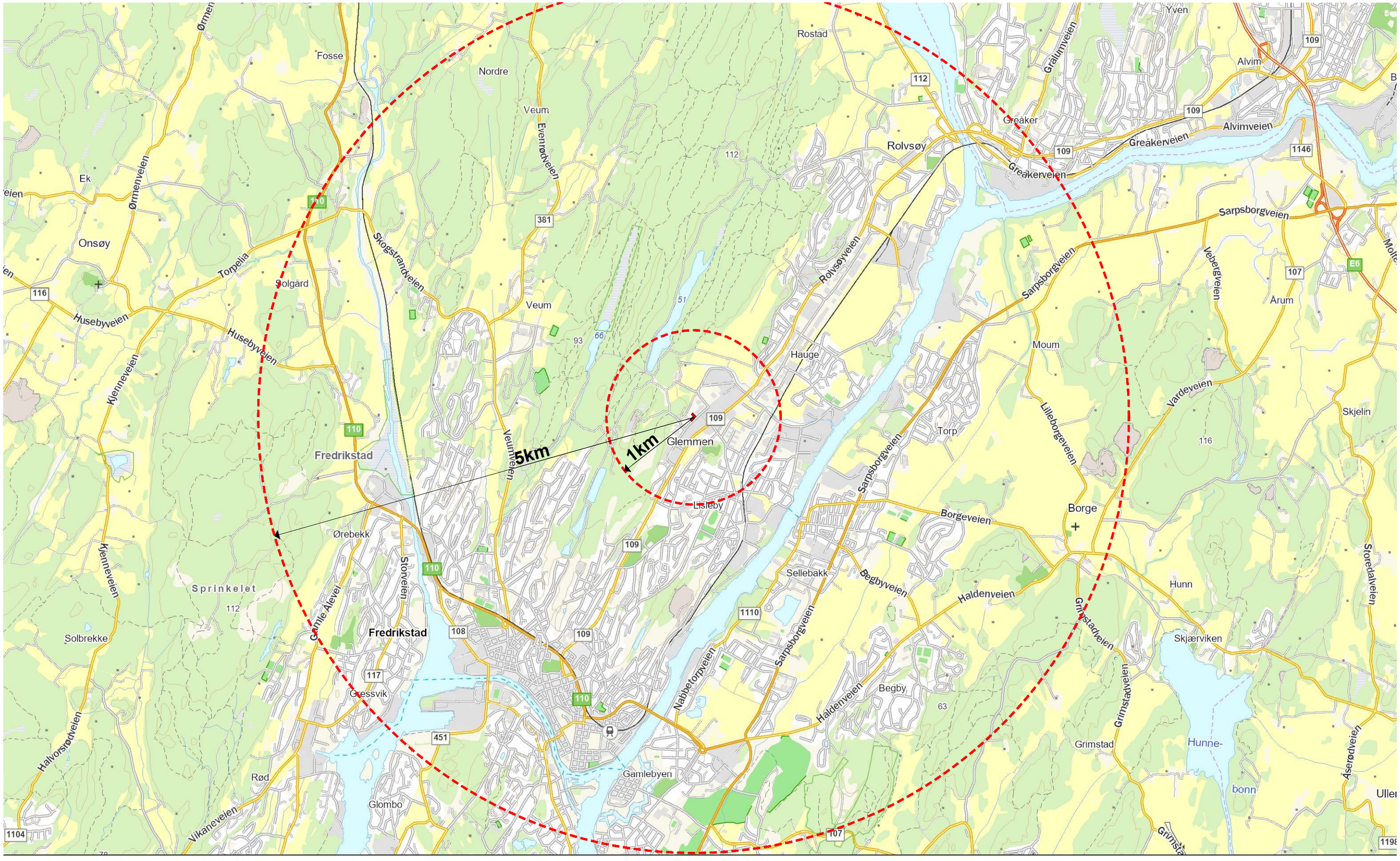
FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 30 60 Meter

Målestokk 1:1 000

Dato 21.11.2025



LINK Arkitektur
Storgata 22 Fredrikstad 1607 Norge

Kart

S18

604

Dato
10.12.2025

LINK Arkitektur



Stabburveien 18

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
Postboks 325
1502 Moss

Deres referanse:	Vår referanse:	Sted, dato:
2023/34332		Oslo, 15.01.2026

Sarpsborg og Fredrikstad – lokalisering av politistasjoner

Det vises til brev 12. januar 2026, hvor det etterlyses en tilbakemelding på *"hva slags vurderinger som ligger til grunn for ny lokalisering av politistasjonen i Fredrikstad og eventuell ny lokalisering av politistasjonen i Sarpsborg, og hvordan føringene i byvekstavtalen og statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet ivaretas"*

Byvekstavtalen
I ovennevnte brev vises det til byvekstavtale mellom stat, fylkeskommunen og kommunene. Denne avtalen ble inngått i oktober 2024, etter at de aktuelle prosjektene for både Sarpsborg og Fredrikstad hadde fastsatt sitt mandat geografisk og innhentet kandidater fra markedet.

Byvekstavtalen hadde ikke formelt trådt i kraft på tidspunktet det ble brakt inn kandidater til konkurransene, og under enhver omstendighet fremgår det av avtalen at den er *"politisk og ikke juridisk bindende"*.

Herunder er det viktig å fremheve at byvekstavtalen og politiets prosess for leie av lokaler i politiet i stor grad har sammenfallende mål hva gjelder knutepunktsutvikling, offentlig transport og generell offentlig samhandling.

Nasjonale føringer
I nevnte brev vises det til nasjonale føringer for lokalisering av statlige arbeidsplasser. I retningslinjenes kap. 3 om virkeområde, er det klart definert at disse retningslinjene ikke gjelder *"ved flytting innanfor same kommune som følgje av at leigekontraktar går ut"*.

I de to sakene Statsforvalteren løfter frem flyttes politistasjonene innenfor samme kommune. Formålet bak de aktuelle retningslinjene, å beholde statlig kontor- og arbeidsvirksomhet innenfor den samme kommunen hvor de opprinnelig ble opprettet, er med andre ord ivaretatt.

PFT vurderer derfor at plasseringen av de aktuelle politistasjonene i Sarpsborg og Fredrikstad ikke står i motstrid med siktemålet som fremgår av nasjonale føringer for lokalisering av statlige arbeidsplasser.

Under enhver omstendighet er det plan- og bygningsloven som gir det samlede rammeverket for planlegging og byggesak for kommuner og regioner, og at kommunen

gjennom den til enhver tid gjeldende reguleringsplan regulerer hva som kan bygges og hvor.

Politiet og øvrige statlige leietakere vil som hovedregel bli aktualisert som potensielle leietakere i detaljreguleringsfasen, hvorpå det vil ligge til utleier å søke om eventuell omregulering av formål. Dette vil igjen gi planmyndighetene tilstrekkelig kontroll for ønsket byutvikling.

Instruks om håndtering av bygge- og leiesaker
På vegne av bruker, Øst politidistrikt (ØPD), har Politiets Fellestjenester (PFT) gjennomført prosess for nye leieavtaler i Sarpsborg og Fredrikstad ettersom inneværende leieavtaler utløper i 2027.

I tråd med statlige retningslinjer, Instruks om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor (leieinstruksen), ble Statsbygg kontaktet for første gang i september 2023 for å undersøke i hvilken grad det forelå statlig tomgangsleie som potensielt kunne svare ut det aktuelle behovet. I august 2024 mottok PFT informasjon fra Statsbygg om at det ikke var aktuelle objekter med statlig tomgangsleie.

Det ble kunngjort søk etter aktuelle kandidater i det private leiemarkedet juli 2024. I forkant av dette henvendte ØPD seg til både Sarpsborg og Fredrikstad kommune og varslet at leieavtalene ved dagens politistasjoner utløp i 2027, at prosess for leie av nye lokaler ville iverksettes i nær fremtid og oppfordret begge kommuner til å melde inn kandidater i de forestående søkene.

Markedssøkene som ble gjennomført etterlyste kandidater *"sentrum/sentrumsnært"*. Det ble søkt etter kandidater i og nært sentrum fordi det erfaringsmessig er et mindre utvalg i sentrumskjernen, og i tillegg store prisforskjeller på sentrumskjerne og sentrumsnære kandidater. Sistnevnte har en tydelig side til leieinstruksens overordnede formål om å finne det mest økonomisk gunstige alternativet for staten.

Sarpsborg kommune meldte inn en kandidat i forbindelse med markedssøket som ble invitert med i konkurransen, men kommunen valgte senere å selge den aktuelle eiendommen. Ny eier fikk anledning til å delta i konkurransen, men avsto fra å levere tilbud. Fredrikstad kommune meldte ikke inn noen kandidater til konkurransen.

Gjennom proaktiv dialog med blant annet kommunen, er PFT av den oppfatning at prosjektene har opptrådt lojalt til det overordnede formålet Statsforvalteren viser til i sitt brev, *"et best mulig samarbeid mellom kommunene, fylkeskommunene og statlig virksomhet"*.

Med hilsen

Irene Gran
Seksjonsleder Prosjekt og Utvikling

Saksbehandler:
Aleksander Stang Aune
Seniorrådgiver

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2026/540-3 Deres ref.:2025/82223 Dato: 06.02.2026

Uttalelse til søknad om dispensasjon - etablering av politistasjon - gbnr. 201/133 - Stabburveien 18 - Fredrikstad kommune

Østfold fylkeskommune viser til brev fra Fredrikstad kommune datert 13. januar 2026. Det søkes om dispensasjon for fremtidig etablering av ny politistasjon i Stabburveien 18. I kommuneplanens arealdel er tiltaksområdet avsatt til Bebyggelse og anlegg. Det søkes om dispensasjon fra arealformålet *Industri* i reguleringsplanen *«Et område ved Rolvsøyveien til industriformål m.v.»* (PlanID 50). I reguleringsbestemmelse §2 står det:

> *Bebyggelsen kan innredes til forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet.*

Kommunen er foreløpig usikre på om det er grunnlag for å godkjenne søknaden om dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen. Kommunen mener bruksendringen er i strid med Byvekstavtale for Nedre Glomma 2024-2033 og i strid med kommuneplanens krav knyttet til ABC-prinsippet.

Konklusjon

Østfold fylkeskommune fraråder at dispensasjon blir gitt. Regionale interesser blir særlig berørt gjennom Statlige retningslinjer for arealbruk og mobilitet, Fylkesplanen – Østfold mot 2050 og Byvekstavtalen for Nedre Glomma 2024-2033.

Vi ber om å bli orientert om vedtaket i saken. Dersom kommunen velger å innvilge dispensasjon, er det viktig at begrunnelsen fremgår tydelig i vedtaksbrevet, slik at fylkeskommunen kan vurdere å klage på vedtaket.

Fylkeskommunens rolle

Østfold fylkeskommune har vurdert saken som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannregionmyndighet og som veieier for fylkesveier.

REGI Samfunnsplanlegging og miljø
Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG
Telefon: 69 11 70 00

E-post: post@ofk.no
Internett: www.ofk.no
Org.nr.: 930580694

Fylkeskommunen har i tillegg en veilederrolle, og ønsker å bidra til gode prosjekter som styrker og ivaretar viktige hensyn til blant annet by- og stedsutvikling, kulturminner, bo- og oppvekstsvilkår samt naturmangfold i tråd med blant annet bærekraftsmålene i FN17.

Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Fylkesplanen for Østfold ligger til grunn for vår uttalelse, og fylkesplanen sammen med andre regionale planer ligger på vår hjemmeside: Regionale planer - Østfold fylkeskommune. Arealforvaltningen i fylket skal være forutsigbar, basert på kunnskap og oppdaterte planer, og skje etter avveining av ulike interesser.

Grunnlag for dispensasjoner

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset, jf. 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.***

Det skal også foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon basert på en interesseavveining av fordeler og ulemper. Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies. 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.

Fylkeskommunens vurdering

Østfold fylkeskommune har forståelse for at det behov for en strategisk lokalisering av ny politistasjon i Fredrikstad for å løse politiets samfunnsoppdrag. Samtidig er det flere regionale og nasjonale interesser som kommer i konflikt med denne plasseringen. Vi viser til brev sendt 7. januar 2026 fra Østfold fylkeskommune til Kommunal- og distriktsdepartementet hvor fylkesordfører og ordfører for Fredrikstad kommune fraråder flytting av politistasjonen. Det påpekes at flytting av politistasjonen til Råbekken er i konflikt med statlige planretningslinjer for areal og mobilitet, Fylkesplanen for Østfold samt byvekstavtalens intensjoner om nullvekst i biltrafikken og effektiv arealutnyttelse.

Dispensasjonsbehandling

Stabburveien 18 er regulert til arealformålet *Industri* i reguleringsplanen *«Et område ved Rolvsøyveien til industriformål m.v.»* (PlanID 50) og det søkes dispensasjon fra dette arealformålet. I kommuneplanens arealdel er arealet avsatt til bebyggelse og anlegg. Eiendommen er også omfattet av hensynssone H310 Ras og skredfare.
Dispensasjonsbehandling er mest aktuelt i saker med midlertidige og tidsbestemte unntak fra

plan. Etablering av politistasjon er et tiltak hvor virkningen for omgivelsene er omfattende og Østfold fylkeskommune mener dette vil kunne utløse krav til reguleringsplan jf. pbl §12-1:

> *«For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og* ***andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn****, kreves det reguleringsplan. Tillatelse etter § 20-2, jf. 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan.»*

En dispensasjonsbehandling vil derfor, etter vår vurdering, i dette tilfellet ikke være rett forvaltningspraksis. Eiendommen bør omreguleres og dette tiltaket bør ikke behandles som en dispensasjon.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (SPR)

Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov. Arbeidsplasser, handels- og tjenestevirksomhet skal bygge opp under sentrumsfunksjonene og legge til rette for redusert transportbehov.

I punkt 3.3 presiseres det at det skal legges til rette for at offentlige tjenestetilbud skal lokaliseres med god tilgjengelighet for kollektivtransport, sykkel og gange. Retningslinjene er strengere for større byer. Fredrikstad er kategorisert som Kategori 1 «*Kommuner i regioner med større byer*».

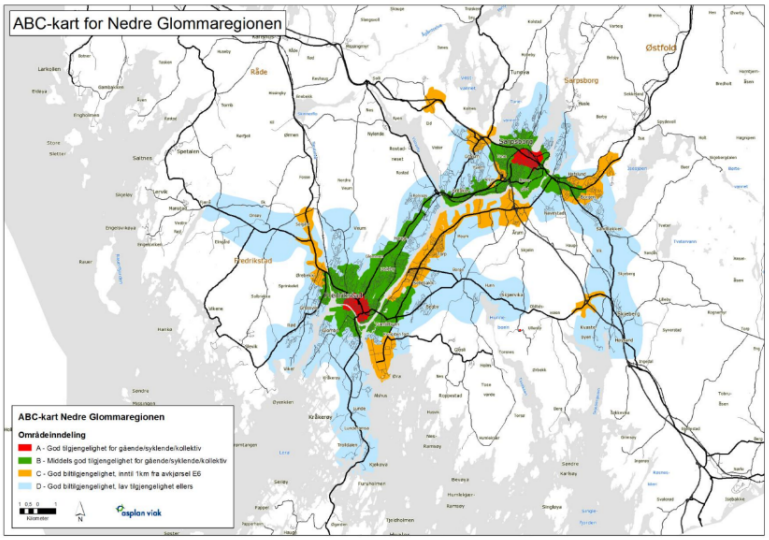
En plassering av politistasjon i Råbekken strider imot Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

ABC-prinsippet

ABC-prinsippet for lokalisering av næring er spesifisert i både fylkesplan for Østfold og Fredrikstads kommuneplan. Hensikten med ABC-prinsippet er at lokalisering av arbeidsplasser, handel og næringskal gi mindre bilbruk, bedre tettstedsmiljøet og sikre god tilkomst til næringsmiddelvirksomheter. A-virksomheter er virksomheter med særlig regional funksjon. Disse virksomhetene omfatter blant annet offentlig tjenestetilbud med kommunal/regional funksjon. A-virksomheter skal lokaliseres i A-områder som er områder med høy regional kollektivtilgjengelighet og i gangavstand fra regionalt kollektivknutepunkt.

Anbefalt avgrensning er 500-800 meter. Vi viser til Veileder om bruk av ABC-prinsippet I KOMMUNAL PLANLEGGING.

I arbeidet med ny kommuneplan for Fredrikstad, var *Nærings- og lokaliseringsanalyse for Nedre Glommaregionen* (datert 26.09.13) del av faggrunnlaget. Figur 6-12 i dokumentet viser et ABC-kart for Nedre Glommaregionen. Dette viser at A-områdene er lokalisert i sentrumsområdet av Fredrikstad.



I fylkesplanen for Østfold står det dette om A-områder:

> *«God tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange for mange. Virksomheter som skal lokaliseres til A-områder er kontorbedrifter med mange ansatte og/eller besøkende. Videre virksomheter med mange kunder/besøkende, som handel, helsetjenester og andre typer offentlige og private tjenestetilbud.»*

Det beskrives i dispensasjonssøknaden mottatt 13.01.2026:

> *«Kommentar: Deler av bygningen søkes bruksendret til offentlig tjenesteyting – politistasjon, innenfor et område som er avsatt til industri, og det søkes dispensasjon fra arealformålet.»*
>
> *«Det er nærpolitiseksjonen (patrulje og forebyggende arbeid) og etterforskningsseksjonen (etterforskning) som skal flyttes fra Fredrikstad sentrum og til Stabburveien 18 (Råbekken).»*

I ettersendt dokumentasjon mottatt 22.01.2026 *Utfyllende informasjon til søknad av 11.12.2025* står det:

> *«..virksomheten bør klassifiseres som B- eller C-virksomhet»*

En nærpolitistasjon mener vi skal klassifiseres som et A-område, da det er et viktig offentlig tjenestetilbud med en kommunal/regional funksjon. Formålet med den regionale planbestemmelsen som tidligere er vedtatt av fylkestinget har til hensikt å bidra til effektiv arealbruk, miljøvennlige transportvalg og unngå byspredning. I fylkesplanen står det:

«Altfor mange arbeidsintensive virksomheter, både offentlige og private, etableres i randsonene framfor i sentrum. Her er det behov for å få til en endring»

Forholdet til Byvekstavtalen for Nedre Glomma 2024-2033

Byvekstavtalen for Nedre Glomma 2024-2033 er en samarbeidsavtale mellom Samferdselsdepartementet, Kommunal- og distriktsdepartementet, Østfold fylkeskommune og Sarpsborg og Fredrikstad kommuner. Avtalen skal legge grunnlaget for et forpliktende samarbeid mellom staten, fylkeskommunen og kommunene der alle partene skal bidra innenfor sine ansvarsområder for å nå nullvekstmålet. Avtalen er politisk og ikke juridisk bindende, men innebærer en statlig satsing på rundt 1,7 til 1,8 milliarder kroner fordelt over 10 år. En politistasjon på Råbekken strider imot samarbeidspunkt 7.2.5:

> *«Kommunale, fylkeskommunale og statlige virksomheter skal primært lokaliseres slik at de bidrar til å styrke sentrumsutviklingen og redusere behovet for biltransport. Dette gjelder virksomheter som skal dekke mer enn et lokalt tilbud. Med lokale tilbud menes eksempelvis grunnskole og sykehjem. Virksomheter skal tilrettelegges for økt bruk av gange, sykkel og kollektivtrafikk også når de ikke ligger i sentrum.»*

Forholdet til Fredrikstads kommuneplan

I Fredrikstads kommuneplan, vedtatt 15.06.2023, beskrives det at det er et stadig påtrykk for etablering av nye handelskonsepter på Råbekken, vest for fv.109. Avlastningsområdet blir utfordret av virksomheter som småindustri og kontorarbeidsplasser. Hovedvekten av nyetableringer skjer der biltilgjengeligheten er best, noe som er utfordrende for byutviklingen i Fredrikstad. I tillegg har kommuneplanen klare føringer i forhold til ABC-prinsippet om lokalisering av handel.

Plassering av politistasjon i Stabburveien 18 strider imot både nasjonale og regionale føringer og interesser. Østfold fylkeskommune mener at vilkårene for å innvilge dispensasjon dermed ikke er til stede.

Vennlig hilsen

Elin Tangen Skeide
fylkesplansjef

Anne Bjerke
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
Statens vegvesen

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 11.02.2026
Vår ref: 2026/2765
Deres dato: 13.01.2026
Deres ref: 2025/82223

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Carl Henrik Jensen, 69247049

Fredrikstad - ny uttalelse til søknad om dispensasjon for etablering av politistasjon i Stabburveien 18 – gbnr. 201/133

Vi viser til kommunens brev 13. januar 2026 og vår uttalelse 4. februar 2026. Vi har 5. februar 2026, mottatt en e-post fra søker, hvor blant annet vår vurdering etter «ABC-prinsippet» tas opp. Vi velger med bakgrunn i dette å komme med en ny, noe revidert, uttalelse i saken. Dere kan da se bort fra vår uttalelse 4. februar.

Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen for etablering av ny politistasjon i Stabburveien 18. Vi fikk også tilsendt informasjon fra Tress Eiendom 22. januar 2026.

Saken gjelder
Eiendommen er i reguleringsplanen «Et område ved Rolvsøyveien til industriformål m.v.», plan-ID 50, avsatt til formålet industri. Tilhørende reguleringsbestemmelse § 2 sier at «Bebyggelsen kan innredes til forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper kan henvises til andre industriarealer.»

Det fremgår av dispensasjonssøknaden at politiet planlegger å benytte ca. 2400 m^2 av byggets totale 7350m^2. Søknaden begrunnes blant annet med at eiendommen tidligere har vært, og fortsatt er benyttet til kontor og administrasjonsformål. Politistasjonen vil ikke være besøksintensiv, med bakgrunn i at publikumsrettede funksjoner skal etableres andre steder. Det vil være rundt ca. 100 ansatte som vil være tilknyttet denne politistasjonen. Det er lagt opp til en dekningsgrad på 59 faste kontorplasser. Antallet publikumshenvendelser ble kartlagt i april 2024, som viste et gjennomsnittlig besøk på 27 personer per dag. Det forespeiles at antallet publikumshenvendelser går ned.

Kommunen har vurdert at etablering av politistasjon i Stabburveien 18 krever dispensasjon fra reguleringsplanen, og er foreløpig usikker på om det er grunnlag for å innvilge søknaden. Det vises også til byvekstavtalen for Nedre Glomma.

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

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

Statsforvalteren skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, barn og unges interesser, folkehelse, samfunnssikkerhet og gravplasser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor våre ansvarsområder. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

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

Vurdering
Vi har som kjent tatt opp problemstillingen med flytting av politistasjonene i Fredrikstad og Sarpsborg, i vårt brev 12. januar 2026. Det var da ikke kjent for oss at en flytting også kunne kreve dispensasjon fra, eller endring av, gjeldende kommunal arealplan.

Utfordringen med lokalisering av statlige virksomheter er blant annet tatt opp i Meld. St. 18 (2016-2017) *Bærekraftige byer og sterke distrikt*. I meldingen til Stortinget står det blant annet om lokalisering av statlig virksomhet at:

> «Kvar ein vel å lokalisere verksemder med mange besøkjande og arbeidsplassar har mykje å seie for reisemønster og tilgjenge. I tillegg til å medverke til å redusere klimagassar og unaudsynleg transportarbeid er det fleire viktige grunnar til at staten bør plassere dei besøks- og arbeidsplassintensive verksemdene sine i knutepunkt. Arbeidsplassar i sentrum kan medverke til betre tenestetilbod, meir liv og auka omsetning for lokal handel. Alle innbyggjarar – også unge, eldre og andre utan bil – bør enkelt kunne ta seg til verksemdene. Det krev mellom anna god kollektivdekning… … Tomter utanfor sentrum er som regel rimelegare enn i sentrum. Når slike omsyn gjer at statlege verksemder vel tomter utanfor knutepunkta, har det negative konsekvensar for utviklinga av byar og tettstader…», jf. s. 77.

I *statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* (2025) fremgår det av punkt 3.3 at «Prinsippet om rett virksomhet på rett sted med hensyn til besøkstall, antall arbeidsplasser og transportgenerering skal legges til grunn for planleggingen. Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet, store arbeidsplasser og publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud lokaliseres med god tilgjengelighet for kollektivtransport, sykkel og gange. Det bør legges til rette for at handelsvirksomhet og andre besøks- og arbeidsplassintensive virksomheter lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur.» Vi viser også til punkt 7.8 i retningslinjene om at «kommuner, fylkeskommuner og staten skal legge retningslinjene til grunn for lokalisering av sine virksomheter og foretak, både ved planlegging og beslutninger om lokalisering».

For ordens skyld vil vi påpeke at føringene om besøks- og arbeidsplassintensive statlige virksomheter var forholdsvis like i *statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* fra 2014.

Formålet med retningslinjen er blant annet å sikre en samordnet og bærekraftig areal- og transportplanlegging. Regional og kommunal planlegging er viktige virkemidler for å følge opp bærekraftsmålene. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp. Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov. I regioner med større byer der det er høyt utbyggingspress skal retningslinjene særlig bidra til effektiv arealbruk gjennom samordning av utbyggingsmønster og transportsystem, jf. nullvekstmålet i punkt 4.1.

I Østfold fylke, og kanskje særlig i Sarpsborg og Fredrikstad, har det vært flere eksempler på at offentlige arbeidsplasser har etablert seg utenfor sentrum av byene eller flyttet ut av sentrum. Østfold fylkeskommune vedtok i 2018 regional plan *Østfold mot 2050* med tilhørende regionale planbestemmelser. Den regionale planen skal legges til grunn for regionale organers virksomhet og for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i regionen, jf. plan- og bygningsloven § 8-2.

At fylkestinget i tillegg vedtok regional planbestemmelse om tematikken forsterker de regionale føringene, selv om bestemmelsen senere har vist seg å ikke ha juridisk effekt til å gå foran tidligere vedtatte kommunale arealplaner. Formålet med den regionale planbestemmelsen er å «legge til rette for en sterkere regional samordning av politikken for lokalisering av offentlige arbeidsplasser…» «… etter ABC-prinsippet. Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil…»

Bestemmelsen skulle bidra til å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling, samtidig som klimagassutslippene begrenses. Nylokalisering av offentlige arbeidsplasser, herunder statlige virksomheter, skulle legges til sentrum i byer og tettsteder.

Vi vil også fremheve fra fylkesplanen at det står at «Østfold har så langt ikke lykkes særlig godt med å praktisere prinsippet om *rett virksomhet på rett plass*. Altfor mange arbeidsintensive virksomheter, både offentlige og private, etableres i randsonene framfor i sentrum. Her er det behov for å få til en endring».

Lokalisering av offentlige arbeidsplasser kan bidra til et levende og attraktivt sentrum. Fredrikstad sentrum er ikke større enn at en arbeidsplass med ca. 100 ansatte vil være en faktor i sentrumsutviklingen. Statsforvalteren mener offentlige virksomheter har et særlig ansvar for å følge opp nasjonale og regionale føringer. *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027* har blant annet et punkt om at «I byer og tettsteder lokaliseres boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel og tjenestetilbud slik at de bidrar til å styrke stedenes attraktivitet og bygger opp under sentrumsfunksjonene».

Til å ligge utenfor bysentrum må en lokalisering på Råbekken, langs fylkesvei 109, anses å ha forholdsvis god kollektivdekning med buss. Området er imidlertid ikke et kollektivknutepunkt som sentrum, og det er ikke nærhet til jernbanestasjonen. I sentrum går det flere busser til og fra andre steder i kommunen. Det er kjent at det å måtte bytte buss reduserer sannsynligheten for å velge

buss fremfor bil. Sentrum er naturlig nok mer tilgjengelig for flere med buss enn et område langs fylkesvei 109. Med tanke på befolkningsutviklingen og føringene om mer kompakte byer vil også stadig flere innbyggere, og dermed potensielle besøkende og ansatte, bo i sentrum eller sentrumsnært. Dette øker muligheten for grønn mobilitet, ved plassering av offentlige arbeidsplasser i sentrum.

I en nærings- og lokaliseringsanalyse for Nedre Glommaregionen fra 2013, er Råbekken vurdert å være et B-område etter ABC-prinsippet (rett virksomhet på rett sted). Det er kun sentrumsområdene i Sarpsborg og Fredrikstad som ble vurdert som A-områder. Analysen ble utarbeidet for Fredrikstad kommune, Sarpsborg kommune, Østfold fylkeskommune og Statens Vegvesen region Øst gjennom Samarbeidsavtalen for areal- og transportutvikling i Nedre Glomma.

Kommunal- og distriktsdepartementet har utarbeidet en kartløsning som viser hvor statlige virksomheter er lokalisert og hvor tilgjengelige disse er med kollektiv transport eller gange. For regional tilgjengelighet er eiendommen vist som B+, mens kommunal tilgjengelighet er vist som C. I og med at virksomheten det søkes om primært skal dekke et lokalt behov mener vi det er grunn til å legge mest vekt på kommunal tilgjengelighet.

Som kommunen viser til er det også inngått en byvekstavtale for Nedre Glomma, og hvor særlig punkt 7.2.5 og 7.5.2 er relevante å vise til. Av 7.2.5 fremgår det at «Kommunale, fylkeskommunale og statlige virksomheter skal primært lokaliseres slik at de bidrar til å styrke sentrumsutviklingen og redusere behovet for biltransport.» Av 7.5.2 går det frem at «Staten legger punkt 7.2.5 og ABC-prinsippet for lokalisering til grunn ved etablering av statlige arbeidsplasser.»

I søknaden og ettersendte henvendelser fra søker er det informasjon om den framtidige virksomheten, og det argumenteres for at den vil være en B-virksomhet etter ABC-prinsippet. Uavhengig av antall besøkende og antall kontorarbeidsplasser vil det være en arbeidsplass med omkring 100 ansatte og noe besøkende. Hvor en slik virksomhet legges påvirke både nullvekstmålet og sentrumsutviklingen. Utbyggingspresset i Fredrikstad sentrum er per i dag ikke større enn at selv B-virksomheter primært bør legges til sentrum.

Vi erkjenner at det er behov for en politistasjon og at det er en viktig samfunnsaktør. Vi mener likevel det bør vurderes ytterligere alternativer til lokalisering, for å vurdere steder med eventuelt bedre tilgjengelighet for denne typen virksomhet.

Vi vil avslutningsvis bemerke at føringen som Politiets Fellestjenester viser til i sitt brev 15. januar 2026, om at «retningslinjene ikke gjelder «ved flytting innanfor same kommune som følgje av at leigekontraktar går ut»», omhandler føringer om mulig utflytting av statlige arbeidsplasser fra Oslo og sentrale kommuner i Oslo-området. Den er derfor ikke relevant i denne saken.

Vi legger til grunn at kommunen vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi minner om at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Vi viser også til dispensasjonsveilederen som ligger på vår nettside. Vi viser ellers til Statsforvalterens føringer for kommunal arealplanlegging for 2026 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde.

Konklusjon
Vi mener at tiltaket er i strid med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og den regionale planen Østfold mot 2050. En dispensasjon vil heller ikke følge opp byvekstavtalen for Nedre Glomma. Vi fraråder derfor at søknaden innvilges. Vi mener det bør vurderes ytterligere alternativer for å klargjøre om det finnes andre steder med bedre tilgjengelighet.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket.

Med hilsen

Brede Kihle
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Østfold fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Statens Vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
POLITIETS FELLESTJENESTER	Postboks 2092 Vika	0125	OSLO

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/37200
Dokumentnr.: 16
Løpenr.: 49436/2026
Klassering: 201/133

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	26.02.2026	17/26
Planutvalget	26.03.2026	27/26

Stabburveien 18 - Søknad om dispensasjon - Bruksendring til politistasjon

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Søknad om dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen for etablering av ny politistasjon i Stabburveien 18 avslås i med hjemmel i plan- og bygningslovens §19-2.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta eventuell videre saksbehandling i saken.

Planutvalgets vedtak 26.02.2026:
Saken utsettes for befaring.

Planutvalgets behandling:
Bianca Skoglie (FrP) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes for befaring.

Votering:
Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak 26.03.2026:
1. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra regulert formål industri (plan-ID 50) for etablering av ny politistasjon.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta videre saksbehandling i saken.

Planutvalgets behandling:
Bianca Skoglie (Frp) fremmet følgende forslag på vegne av H, FrP og INP:
1. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra regulert formål industri (plan-ID 50) for etablering av ny politistasjon.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta videre saksbehandling i saken.

Begrunnelse:
Søknaden gjelder dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål industri for etablering av politistasjon i Stabburveien 18, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Etter § 19-2 kan dispensasjon gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dispensasjon kan ikke gis dersom nasjonale eller regionale

interesser blir vesentlig tilsidesatt.

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

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

På denne bakgrunn må det vurderes om hensynet bak reguleringsformålet «industri» blir vesentlig tilsidesatt ved den omsøkt dispensasjonen.

Planutvalgsleder legger til grunn at tiltaket i hovedsak innebærer videreføring av eksisterende kontor - og administrasjonsbruk i et bygg som ikke har vært benyttet til tradisjonell industrivirksomhet. Den omsøkte bruken vil ikke fortrenge eller vanskeliggjøre etablering av industrivirksomhet i området, og anses derfor ikke å undergrave formålet om å sikre tilgjengelige arealer til nærings- og industriformål.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Politiets prosess og faglige vurderinger
Etableringen av ny politistasjon er resultat av politiets nasjonale arbeid «Fremtidens polititjenester» og utløp av eksisterende leiekontrakter. Politiet har gjennomført en offentlig anskaffelsesprosess hvor 13 tilbydere ble prekvalifisert. Fredrikstad kommune ble invitert til å gi tilbud på sentrumsnære lokaler, men valgte ikke å delta.

Planutvalgsleder merker seg også at arbeidet bygger på et omfattende innsiktsgrunnlag med involvering av blant annet kommuner, politiråd, næringsliv og lokale aktører.

Politiet har etter denne prosessen besluttet at Stabburveien 18 er best egnet for deres behov. Departementet har godkjent leiekontrakten. Politiet har presisert at nasjonale retningslinjer for lokalisering av statlige arbeidsplasser ikke gjelder ved flytting innenfor samme kommune.

Planutvalgsleder legger til grunn at alternativ lokalisering i sentrum ikke er realisert gjennom den gjennomførte anskaffelsesprosessen, og at det derfor ikke foreligger et reelt alternativ som både er tilgjengelig og egnet innenfor de rammene politiet opererer under.

Kommunen er planmyndighet, men det er ikke planutvalgsleders rolle å overprøve statens

virksomhetsfaglige vurderinger uten at planfaglige hensyn tilsier det. Det er ikke dokumentert at lokaliseringen medfører vesentlige planmessige ulemper.

Dette momentet tillegges vekt i den samlede vurderingen.

4. Beredskap og operativ funksjonalitet
Planutvalgsleder legger vekt på politiets faglige vurderinger knyttet til beredskap, responstid og operativ drift.

Politiet har opplyst at patruljevirksomheten i hovedsak er mobil og ikke stasjonsavhengig, og at patruljer normalt befinner seg ute i tjeneste når oppdrag oppstår. Lokaliseringen av politistasjonen har derfor begrenset betydning for faktisk responstid.

Det er videre dokumentert at responstidskravene i stor grad overholdes uavhengig av om politistasjonen er lokalisert i sentrum eller i Stabburveien 18.

Stabburveien 18 vurderes som en utrykningsvennlig lokasjon med god tilgang til hovedveinettet, herunder fylkesvei 109, og med kort avstand til sentrum. Kjøretid til sentrumskjernen er opplyst å være om lag 5 minutter ved normal trafikk, og kortere ved utrykningskjøring.

Planlagt løsning legger også bedre til rette for operativ drift, blant annet gjennom flere utrykningsmuligheter fra garasje. Dette er en viktig beredskapsmessig forbedring sammenlignet med eksisterende bygg, hvor slike løsninger ikke er mulig.

Planutvalgsleder legger til grunn at politiets operative tjeneste i hovedsak er mobil, og at tilstedeværelse og respons skjer der hendelser oppstår, ikke fra politistasjonens lokalisering.

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

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

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

På den annen side legger tiltaket til rette for:

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

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

Konklusjon
Planutvalgsleder finner at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Verken hensynet bak reguleringsformålet, eller nasjonale og regionale interesser, anses vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved dispensasjonen anses klart større enn ulempene.

Planutvalgsleder understreker at vurderingen gjelder en konkret dispensasjonssak etter plan- og bygningsloven § 19-2, og ikke en overordnet prinsipiell avklaring av lokalisering av statlige arbeidsplasser eller sentrumsutvikling generelt.

Planutvalgsleder anser at omsøkte dispensasjon både kan og bør innvilges

Votering:
Forslaget fremmet av Bianca Skoglie (FrP) ble vedtatt med 7 stemmer (3 FrP, 2 H, 2 INP) mot 4 stemmer (2 Ap, 1 BYM, 1 SP) som ble avgitt for kommunedirektørens innstilling.

Fredrikstad, 07.04.2026

Rett utskrift

Elin Engum Segerblad
møtesekretær

Utskrift til: Thomas Ruyter, saksbehandler
Per-Erik Torp, direktør Samfunn- og byutvikling

Sammendrag
Multiconsult Norge AS søker på vegne av Tress Asset Managment AS om dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen for fremtidig etablering av ny politistasjon i Stabburveien 18.

Eksisterende politistasjon i sentrum skal legges ned.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å avslå søknaden om dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen for etablering av ny politistasjon i Stabburveien 18.

Vedlegg
1 Oversiktskart - Stabburveien 18
2 D01 Kommunekart 1-1000 (1) (3).pdf
3 D03 kart som viser tilgjengelighet
4 Stabburveien 18 - Bilde
5 Svar til Statsforvalteren - Sarpsborg og Fredrikstad.pdf
6 Uttalelse til søknad om dispensasjon - etablering av politistasjon - eiendom 201/133 - Stabburveien 18
7 Fredrikstad - ny uttalelse - dispensasjon - etablering av politistasjon - Stabburveien 18 - 201 133.PDF

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige saksdokumenter i sak 2025/37200

Saksopplysninger

Tiltaket
Multiconsult Norge AS søker på vegne av Tress Asset Managment AS om dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen for fremtidig etablering av ny politistasjon i Stabburveien 18.

Politiet planlegger å benytte cirka en tredjedel av bygningsmassen på eiendommen, dvs. cirka 2413kvm. Politistasjonen skal inneholde nærpolitiseksjonen og etterforskningsseksjonen. Arrest, operasjonssentral, passutstedelse, sivilrettspleie/namsmann, PST og våpensøknad vil være lokalisert andre steder.

Eksisterende politistasjon i sentrum skal legges ned.

Det legges opp til at det senere skal sendes inn en byggesøknad som omhandler de søknadspliktige tiltakene i forbindelse med bruksendringen i Stabburveien 18.

Plangrunnlag
Tiltaksområdet er avsatt til Bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913, og omfattes av hensynssoner for ras- og skredfare.

Tiltaksområdet er i reguleringskartet avsatt til Industri i reguleringsplanen for *Et område ved Rolvsøyveien til industriformål m.v.,* plan-ID 50. Reguleringsbestemmelsenes §2 sier at *«Bebyggelsen kan innredes til forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet.»*

Nabovarsling
Nabovarsling er gjennomført uten at det er innkommet merknader.

Søkers redegjørelse og dispensasjonssøknad
Søker anfører at det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens industriformål i forbindelse med bruksendring fra kontor/administrasjon til politistasjon med tilhørende funksjoner i Stabburveien 18. Politiet planlegger å benytte cirka en tredjedel av bygningsmassen på eiendommen, dvs. cirka 2413kvm. I dag er det cirka 130-140 ansatte som jobber ved politistasjonen i sentrum. I Stabburveien 18 vil dette antallet reduseres til rundt 100 ansatte.

En god og funksjonell eiendom med strategisk riktig lokalisering er avgjørende for å løse politiets samfunnsoppdrag. Etter en grundig prosess er Stabburveien 18 vurdert som det mest hensiktsmessige alternativet. Tiltaket er en samfunnskritisk funksjon som styrker trygghet, beredskap og kriminalitetsforebygging i området.

Politistasjonen skal inneholde nærpolitiseksjonen og etterforskningsseksjonen. Arrest, operasjonssentral, passutstedelse, sivilrettspleie/namsmann, PST og våpensøknad vil være lokalisert andre steder, blant annet på Ski, Sarpsborg og Grålum. Politistasjonen vil således ikke være besøksintensiv. I en kartlegging i april 2024 hadde politiet gjennomsnittlig 27 personer på besøk daglig. I Stabburveien 18 vil dette tallet gå ned da det her ikke vil være publikumsfunksjoner. Publikumstrafikken vil hovedsakelig være knyttet til avtalte møter og avhør, og vil dermed være begrenset.

Søker anfører videre at Stabburveien 18 har en sentral beliggenhet på Råbekken like ved Riksvei 109 som er hovedveien mellom Fredrikstad og Sarpsborg. Beliggenheten sikrer en effektiv utrykning til byens sentrale soner med kun 5 minutter til Fredrikstad sentrum. Kort gangavstand med kun 5 minutter til offentlig kommunikasjon med hyppige bussavganger samt god parkeringsdekning, gjør lokasjonen svært publikumsvennlig. Når det gjelder ABC-prinsippet er området således lett tilgjengelig for gående, syklende og reisende med kollektivtrafikk. Dette gjelder både for arbeidstakere og publikum.

Området Stabburveien består hovedsakelig av bilforretninger, verksteder, bensinstasjon, forsamlingslokale og annen detaljhandel. Søker er ikke kjent med at omsøkte eiendom har blitt brukt til industri. Eiendommen har tidligere vært, og er fortsatt, benyttet til kontor og administrasjonsformål med cirka 150 ansatte. Ny bruk av bygningen til politistasjon med tilhørende cirka 100 ansatte blir således omtrent tilsvarende bruk som i dag.

Tiltaket vil ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak industriformålet eller hensynet bak Byvekstavtalen ettersom eiendommen og området ellers ikke har vært i bruk til ordinær industri. Den planlagte bruken av eiendommen er i tråd med tidligere og nåværende bruk og endringen bidrar til effektiv arealutnyttelse og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse uten å skape vesentlig støy eller andre ulemper for naboer. Området er lett tilgjengelig med offentlig transport, til fots, per sykkel og med bil for ansatte og brukerne av politistasjonen. Antallet ansatte som flytter ut, er omtrent tilsvarende det som flytter inn. Byvekstavtalens mål om nullvekst synes å være ivaretatt.

Fordelene med tiltaket er at det er i tråd med tidligere bruk av eiendommen som kontor og administrasjonsbygg, men med noen tilleggsfunksjoner for offentlig tjenesteyting. Tiltaket gjenbruker eksisterende bygningsmasse og reduserer behovet for nybygg. Tiltaket vil bidra til bedre utnyttelse av eksisterende bygg. Politistasjonen med tilhørende funksjon blir mer sentralisert midt mellom Sarpsborg og Fredrikstad, der det er kort vei til hovedveinett og E6. Med ny bro over Glomma (Omberg – Torp), samt ny adkomstvei fra rundkjøring mellom fylkesvei 109 og Lislebyveien, vil plasseringen av ny politistasjon i Stabburveien bli enda mer sentralisert. Kollektivtrafikk er tilgjengelig i umiddelbar nærhet.

Ulempene vurderes som små, da tiltaket ikke hindrer fremtidig industriutvikling i kommunen, og ikke medfører miljømessige eller estetiske konsekvenser. Fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Vilkårene for å gi dispensasjon er ivaretatt.

Tiltakshavers redegjørelse
Tiltakshaver anfører at den nye politistasjonen ikke vil være besøksintensiv da publikumsmottak og øvrige publikumstjenester skal lokaliseres andre steder enn i Stabburveien. Det vil heller ikke komme besøkende fra hele regionen til den nye politistasjonen i Stabburveien. Det er kun Nærpolitiseksjonen (patrulje og forebyggende arbeid) og Etterforskningsseksjonen som skal være i Stabburveien, hvor publikumstrafikken vil være begrenset og hovedsakelig knyttet til avtalte møter og avhør. Dette gir et begrenset antall besøkende, sannsynligvis mindre enn 25 personer per dag.

Eksisterende leietakere i Stabburveien 18 (Fredrikstad Energi AS og Smart Energi AS) flytter til Fredrikstads bykjerne når Fredrikstad politistasjon etableres i Stabburveien 18. De har et tilsvarende antall kontoransatte som politiet vil få. Det betyr at flytting av politistasjonen ikke vil medføre økt trafikk.

Politiets lokasjonsvalg for etablering av ny politistasjon i Fredrikstad følger føringene fra Stortingets Justiskomité, som slår fast at politiets lokale struktur skal fastsettes av politiet selv. Det er ikke et krav at alle berørte kommuner må være enige for at slike endringer kan gjennomføres. Lokasjonen i Stabburveien 18 er valgt fordi den best ivaretar beredskap, responstid, logistikk, sikker adkomst og egnethet for operative tjenester.

Byvekstavtalen for Nedre Glomma 2024–2033 er politisk, men ikke juridisk bindende. Strekningen forbi Råbekken er den mest brukte kollektivstrekningen i Fredrikstad, med over 5000 reisende på en hverdag, og området har god tilgjengelighet for både sykkel, gange og kollektivtransport. Det er samtidig et område med pågående satsing på mobilitetstiltak. Da kontortrafikken videreføres på dagens nivå, publikumstrafikk til politistasjonen reduseres, og

patruljebiler er unntakstrafikk, vil etableringen i liten eller ingen grad bidra til økt personbiltrafikk. Byvekstavtalen legger også vekt på gjenbruk av eksisterende bygg. Stabburveien 18 har en utforming som allerede er godt tilpasset politiets behov. Fremfor å bygge nye bygg er det samfunnsøkonomisk riktig å utnytte eksisterende bygg.

Dagens politistasjon ligger i et område definert som mobilitetskategori A. Denne kategorien gjelder området, ikke virksomhetens/politiets behov, det vurderes separat. Den nye politistasjonen vil ha begrenset antall besøkende, primært avhør og avtalte møter. Den vil ikke ha høy tetthet av ansatte, men et behov for bruk av bil i operativ tjeneste. En klassifisering etter ABC-prinsippet tilsier derfor at virksomheten skal plasseres i kategori B. Råbekken er i den regionale lokaliseringsanalyse (2013) vurdert til å være et B-område etter ABC-prinsippet. Området har god tilgjengelighet for sykkel og buss og er et middels tilgjengelig område for bosatte uten bil. Det tilsier at omsøkt virksomhet er «rett virksomhet på rett plass». Politistasjon (med det innholdet som kommer i Stabburveien 18) skal iht. ABC-prinsippet ikke ligge i sentrum, dette har tiltakshaver avklart med Asplan Viak som har utarbeidet fylkets veileder for ABC-prinsippet.

Et avslag på dispensasjonen vil i praksis medføre et bruksforbud av bygget i forhold til historisk bruk.

Det foreligger ingen forhold i ABC-prinsippet eller Byvekstavtalen som tilsier at etablering av en politistasjon i Stabburveien 18 er trafikkmessig, planfaglig eller miljømessig uheldig. Lokasjonen er i samsvar med statlige føringer, har godt kollektivtilbud og god tilgjengelighet for gående og syklende. Tiltaket vil heller ikke generere mer trafikk enn dagens situasjon. Løsningen representerer effektiv arealforvaltning og bidrar til bærekraftige byutviklingsmål.

Uttalelse fra politiet
«I 2021 igangsatte Øst politidistrikt innsiktsarbeidet "Fremtidens polititjenester" med utgangspunkt i at leiekontraktene for Halden, Fredrikstad og Sarpsborg politistasjoner utløp henholdsvis i 2025 (Halden), og 2027 (Fredrikstad og Sarpsborg).

Innsiktsarbeidet tok utgangspunkt i innbyggerinvolvering og ambisjonen var å kombinere en brukerorientert og utviklingsrettet tilnærming. I målgruppa var foruten innbyggere, næringsliv, byenes ordførere og politiråd med flere. Tilbakemeldingene vi fikk fra dette arbeidet var avgjørende for at man ikke anbefalte en sammenslåing av Fredrikstad og Sarpsborg politistasjoner etter modell fra sammenslåingen av blant annet Porsgrunn og Skien politistasjoner.

Det ble gjennom arbeidet formidlet et sterkt lokalpolitisk engasjement for å beholde byenes politistasjoner sentrumsnært. Når det gjaldt innbyggerne så ønsket de seg et digitalt førstevalg, men det var også viktig for innbyggerne at politistasjonen var tilgjengelig for fysiske oppmøter ved behov.

Siden 2021 har mange funksjoner som krevde fysisk oppmøte blitt digitalisert og/eller sentralisert og tjenester som Pass, politiattest og våpensøknader er enten blitt digitalisert eller tatt ut fra politistasjonens oppgaveportefølje.

I dag består Fredrikstad politistasjon av Nærpolitiet (Patrulje og forebyggende) samt Etterforskning. Patrulje og forebyggende ønsker vi at i så stor grad som mulig skal møte innbyggerne ute på oppdrag og løse innbyggernes utfordringer på stedet ved å opprette saker, sikre spor og ta de nødvendige avhør umiddelbart etter hendelsen. Når det gjelder etterforskning er det for flere sakstyper blitt mulig å anmelde på nett og det er bare et fåtall anmeldelser som krever fysisk oppmøte på en politistasjon. Det er dessuten opprettet en servicetelefontjeneste som blir kalt "Ved første kontakt" hvor innbyggerne kan henvende seg og få svar på ting de lurer på rundt saker ol.

Når det gjelder patruljene våre er det sjeldent at de rykker ut på oppdrag fra politistasjonen, patruljene er som regel mobile ute og blir sendt på oppdrag fra der de måtte befinne seg når oppdraget oppstår.

På bakgrunn av dette kan man hevde at betydningen av at en politistasjon er lokalisert i sentrumskjernen har blitt mindre siden 2021 dessuten mener vi at plasseringen av Fredrikstad politistasjon i Stabburveien 18 er "utrykningsvennlig" og "Sentrumsnært" nok i det vi har rask tilgang til hovedveiene via RV 109. Denne tilgangen blir ytterligere forbedret når det kommer ny rundkjøring nord for Stabburet samt når den nye brua over Glomma blir en realitet.

I forkant av anbefalingen av Stabburveien 18 har man dessuten sett at kjøretiden til sentrumskjernen er 5 minutter i vanlig kjøretid (enda raskere ved utrykningskjøring) og at responstidskravet på 20 minutter (ved en befolkningsmengde på over 20.000) i stor grad er overlappende og overholdt uavhengig av om politistasjonen ligger i sentrum eller i Stabburveien 18.

I et miljøperspektiv er det dessuten et uttrykt statlig ønske om gjenbruk av eksisterende bygg framfor å bygge nye og Stabburveien 18 framstår med ombyggingen som et meget godt valg og noe som vil svare ut politiets krav til funksjonalitet og brukervennlighet. Beliggenheten er dessuten lett tilgjengelig med buss (Glommaringen) som stopper rett i nærheten av Stabburveien 18.»

Uttalelse fra Politiets Fellestjenester

Politiets Fellestjenester uttaler at Byvekstavtalen mellom stat, fylkeskommunen og kommunene ble inngått i oktober 2024, etter at de aktuelle prosjektene for både Sarpsborg og Fredrikstad hadde fastsatt sitt mandat geografisk og innhentet kandidater fra markedet. Byvekstavtalen hadde ikke formelt trådt i kraft på tidspunktet det ble brakt inn kandidater til konkurransene, og under enhver omstendighet fremgår det av avtalen at den er *"politisk og ikke juridisk bindende"*.

I nasjonale føringer for lokalisering av statlige arbeidsplasser er det i retningslinjenes kap. 3 om virkeområde, klart definert at disse retningslinjene ikke gjelder *"ved flytting innanfor same kommune som følgje av at leigekontraktar går ut"*. Formålet bak de aktuelle retningslinjene, å beholde statlig kontor- og arbeidsvirksomhet innenfor den samme kommunen hvor de opprinnelig ble opprettet, er således ivaretatt. Politiets fellestjenester vurderer derfor at plasseringen av de aktuelle politistasjonene i Sarpsborg og Fredrikstad ikke står i motstrid med siktemålet som fremgår av nasjonale føringer for lokalisering av statlige arbeidsplasser. Under enhver omstendighet er det plan- og bygningsloven som gir det samlede rammeverket for planlegging og byggesak for kommuner og regioner, og at kommunen gjennom den til enhver tid gjeldende reguleringsplan regulerer hva som kan bygges og hvor.

Det ble kunngjort søk etter aktuelle kandidater i det private leiemarkedet juli 2024. I forkant av dette henvendte ØPD seg til både Sarpsborg og Fredrikstad kommune og varslet at leieavtalene ved dagens politistasjoner utløp i 2027, at prosess for leie av nye lokaler ville iverksettes i nær fremtid og oppfordret begge kommuner til å melde inn kandidater i de forestående søkene. Fredrikstad kommune meldte ikke inn noen kandidater.

Uttalelse fra Østfold fylkeskommune

Fylkeskommunen viser til brev sendt 7. januar 2026 fra Østfold fylkeskommune til Kommunal- og distriktsdepartementet hvor fylkesordfører og ordfører for Fredrikstad kommune fraråder flytting av politistasjonen. Her fremgår det at flytting av politistasjonen til Råbekken er i konflikt med statlige planretningslinjer for areal og mobilitet, Fylkesplanen for

Østfold samt byvekstavtalens intensjoner om nullvekst i biltrafikken og effektiv arealutnyttelse.

Etablering av politistasjon er et tiltak hvor virkningen for omgivelsene er omfattende, og Østfold fylkeskommune mener dette vil kunne utløse krav til reguleringsplan. Fylkeskommunen mener at eiendommen bør omreguleres og at dette tiltaket ikke bør behandles som en dispensasjon.

En plassering av politistasjon i Råbekken strider imot Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet samt byvekstavtalen. Plasseringen strider imot både nasjonale og regionale føringer og interesser. Østfold fylkeskommune mener at vilkårene for å innvilge dispensasjon dermed ikke er til stede.

Østfold fylkeskommune konkluderer med at de fraråder at dispensasjon blir gitt da regionale interesser blir særlig berørt gjennom Statlige retningslinjer for arealbruk og mobilitet, Fylkesplanen – Østfold mot 2050 og Byvekstavtalen for Nedre Glomma 2024-2033.

Uttalelse fra Statsforvalteren
Statsforvalteren uttaler at lokalisering av offentlige arbeidsplasser kan bidra til et levende og attraktivt sentrum og at Fredrikstad sentrum ikke er større enn at en arbeidsplass med ca. 100 ansatte vil være en faktor i sentrumsutviklingen. Statsforvalteren mener offentlige virksomheter har et særlig ansvar for å følge opp nasjonale og regionale føringer.

Til å ligge utenfor bysentrum må en lokalisering på Råbekken, langs fylkesvei 109, anses å ha forholdsvis god kollektivdekning med buss. Området er imidlertid ikke et kollektivknutepunkt som sentrum, og det er ikke nærhet til jernbanestasjonen. I sentrum går det flere busser til og fra andre steder i kommunen. Det å måtte bytte buss reduserer sannsynligheten for å velge buss fremfor bil.

Sentrum er mer tilgjengelig for flere med buss enn et område langs fylkesvei 109. Med tanke på befolkningsutviklingen og føringene om mer kompakte byer vil også stadig flere innbyggere, og dermed potensielle besøkende og ansatte, bo i sentrum eller sentrumsnært. Dette øker muligheten for grønn mobilitet, ved plassering av offentlige arbeidsplasser i sentrum.

I en nærings- og lokaliseringsanalyse for Nedre Glommaregionen fra 2013, er Råbekken vurdert å være et B-område etter ABC-prinsippet (rett virksomhet på rett sted). Det er kun sentrumsområdene i Sarpsborg og Fredrikstad som ble vurdert som A-områder. Analysen ble utarbeidet for Fredrikstad kommune, Sarpsborg kommune, Østfold fylkeskommune og Statens Vegvesen region Øst gjennom Samarbeidsavtalen for areal- og transportutvikling i Nedre Glomma.

Det er også inngått en byvekstavtale for Nedre Glomma. Av 7.2.5 fremgår det her at «Kommunale, fylkeskommunale og statlige virksomheter skal primært lokaliseres slik at de bidrar til å styrke sentrumsutviklingen og redusere behovet for biltransport.». Av 7.5.2 går det frem at «Staten legger punkt 7.2.5 og ABC-prinsippet for lokalisering til grunn ved etablering av statlige arbeidsplasser».

Søker argumenterer for at den framtidige virksomheten vil være en B-virksomhet etter ABC-prinsippet. Uavhengig av antall besøkende og antall kontorarbeidsplasser vil det være en arbeidsplass med omkring 100 ansatte og noe besøkende. Hvor en slik virksomhet legges påvirker både nullvekstmålet og sentrumsutviklingen. Utbyggingspresset i Fredrikstad sentrum er per i dag ikke større enn at selv B-virksomheter primært bør legges til sentrum.

Statsforvalteren bemerker at føringen som Politiets Fellestjenester viser til i sitt brev 15. januar 2026, om at «retningslinjene ikke gjelder *«ved flytting innanfor same kommune som følgje av at leigekontraktar går ut»*, omhandler føringer om mulig utflytting av statlige arbeidsplasser fra Oslo og sentrale kommuner i Oslo-området. Den er derfor ikke relevant i denne saken.

Statsforvalteren mener tiltaket er i strid med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og den regionale planen Østfold mot 2050. En dispensasjon vil heller ikke følge opp byvekstavtalen for Nedre Glomma. Statsforvalteren fraråder derfor at søknaden innvilges. Statsforvalteren mener det bør vurderes ytterligere alternativer for å klargjøre om det finnes andre steder med bedre tilgjengelighet.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant

Vurdering
Dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål
I reguleringskartet er tiltaksområdet avsatt til industriformål. I reguleringsbestemmelsene fremgår det i tillegg at *«Bebyggelsen kan innredes til forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet.».* Kommunedirektøren mener likevel at en politistasjon medfører noe mer og annet enn det reguleringsplanen åpner for. Følgelig medfører en etablering av en politistasjon i Stabburveien 18 dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål.

Virkninger for nærområdet ved og rundt Stabburveien 18
At en politistasjon etablerer seg i Stabburveien 18 vil isolert sett ikke virke negativt på næringsområdet ved og rundt Stabburveien 18. Området vil i så tilfelle i hovedsak bli som tidligere da eksisterende kontorarbeidsplasser i stor grad erstattes av politiets kontorarbeidsplasser.

Nedleggelse av politistasjonen i Fredrikstad sentrum
At eksisterende politistasjon ligger i sentrum, virker kriminalitetsforebyggende og øker trygghetsfølelsen i sentrum. Denne lokaliseringen bidrar også til å opprettholde et levende bysentrum med tilhørende aktivitet, handel, servicetilbud og arbeidsplasser. I tillegg bidrar denne lokaliseringen til redusert byspredning og reduser bilbruk. Det er derfor meget uheldig dersom politistasjonen flytter ut av sentrum.

Utfordringen i denne saken er således at politistasjonen flytter fra sentrum, ikke selve etableringen i Stabburveien 18.

Biltrafikk
Når det gjelder biltrafikk er det etter kommunedirektørens vurdering åpenbart at en politistasjon i Stabburveien vil medføre mer biltrafikk enn en politistasjon i sentrum. Det er riktignok et godt kollektivtilbud og gode gang- og sykkelveier til Stabburveien, men flere ansatte og besøkende til en politistasjon lokalisert i Stabburveien vil uansett velge bil som fremkomstmiddel. I tillegg er det fra Fredrikstaddistriktet flere direkte bussruter til sentrum enn til Stabburveien.

Kommuneplanens bestemmelse om ABC-prinsippet
Det eneste kommuneplanens bestemmelser sier om ABC-prinsippet er at *«All lokalisering av næring skal skje etter ABC-prinsippet»*. Etter kommunedirektørens vurdering er ikke en politistasjon å betrakte som næringsvirksomhet i denne sammenheng. Dispensasjonen kan da ikke vurderes opp mot kommuneplanens bestemmelse om ABC-prinsippet.

Hensynet bak reguleringsplanens arealformål
Da reguleringsbestemmelsene åpner opp for mange slags virksomheter, er det ikke uten videre åpenbart at hensynet bak reguleringsplanens arealformål blir *vesentlig* tilsidesatt ved etablering av en politistasjon i Stabburveien 18 som i stor grad består av kontorarbeidsplasser.

Fordeler og ulemper ved dispensasjonen
Etter kommunedirektørens vurdering er det en fordel ved dispensasjonen at den legger til rette for at omsøkte arealer fortsatt blir benyttet i fremtiden. Som nevnt vil en etablering av en politistasjon i Stabburveien 18 isolert sett ikke virke negativt på næringsområdet ved og rundt Stabburveien 18.

Byvekstavtalen for Nedre Glomma 2024-2033 skal blant annet bidra til å styrke sentrumsutviklingen samt redusert personbiltrafikk. Etter kommunedirektørens vurdering er en etablering av en politistasjon i Stabburveien 18 i strid med denne byvekstavtalen både med hensyn på lokalisering og biltrafikk. Kommunedirektøren legger videre til grunn at Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune har gjort en korrekt vurdering i at plasseringen av en politistasjon i Stabburveien 18 også er i strid med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet samt at plasseringen strider imot både nasjonale og regionale føringer og interesser. Det er en stor ulempe ved dispensasjon at den legger til rette for at nevnte retningslinjer, føringer, interesser og byvekstavtale brytes.

Kommunedirektøren hverken vil eller kan anbefale en dispensasjon som legger til rette for at nevnte retningslinjer, føringer, interesser og byvekstavtale brytes da ulempene med slik dispensasjon er større enn fordelene. Det tillegges også vekt at både Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune fraråder at dispensasjonssøknaden innvilges.

Om eksisterende leietakere i Stabburveien 18
Det er positivt at eksisterende leietakere i Stabburveien 18 flytter til sentrum av Fredrikstad. Dette kan imidlertid ikke tillegges vekt da det i denne saken ikke er vurderingstema hvor eksisterende virksomheter i Stabburveien 18 flytter i fremtiden.

Om tillatt bruk av arealene til Stabburveien 18
Tiltakshaver uttaler at et avslag på dispensasjonen i praksis vil medføre et bruksforbud av bygget i forhold til historisk bruk. Til dette er å bemerke at bygningsmassen på eiendommen fortsatt kan benyttes til det den er godkjent til. I tillegg åpner reguleringsplanen for flere bruksområder.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å avslå søknaden om dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen for etablering av ny politistasjon i Stabburveien 18.

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2026/540-12 Deres ref.:2025/82223 Dato: 20.04.2026

Klage på vedtak - Søknad om dispensasjon for bruksendring til politistasjon - Stabburveien 18

Østfold fylkeskommune viser til orientering om vedtak fra Fredrikstad kommune datert 8. april 2026. Planutvalget i Fredrikstad kommune har i møte 26. mars 2026 fattet følgende vedtak i sak 2025/37200, vedrørende ny politistasjon i Stabburveien 18:

1. *I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra regulert formål industri (plan-ID 50) for etablering av ny politistasjon.*
2. *Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta videre saksbehandling i saken.*

Østfold fylkeskommune påklager med dette Fredrikstad kommunes vedtak, mottatt 8. april 2026. I medhold av forvaltningsloven § 28 fremmes klage på vedtaket på følgende grunnlag:

Klagen retter seg særlig mot kommunens vurdering av ***nasjonale og regionale interesser***, samt den samlede interesseavveiningen etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Hensynet bak reguleringsformålet industri

Eiendommen i Stabburveien 18 er regulert til industriformål, noe som skal sikre tilgjengelige og forutsigbare arealer for industri- og næringsvirksomhet, og hindre gradvis omdisponering til andre formål. Etablering av politistasjon innebærer en varig bruksendring til offentlig tjenesteyting, som avviker vesentlig fra hensynet bak industriformålet.

At bygget tidligere har vært benyttet til kontorformål, kan ikke tillegges avgjørende vekt i dispensasjonsvurderingen. En slik tilnærming vil bidra til å uthule reguleringsplanens styrende funksjon og åpne for en uheldig praksis, hvor ytterligere avvik fra industriformålet kan legitimeres.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (SPR)

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (SPR) fastslår at lokalisering av offentlige virksomheter skal bidra til:

- redusert transportbehov

REGI Samfunnsplanlegging og miljø
Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG
Telefon: 69 11 70 00
E-post: post@ofk.no
Internett: www.ofk.no
Org.nr.: 930580694

- økt bruk av kollektivtransport, sykkel og gange
- styrking av sentrumsområder
- kompakt byutvikling og redusert byspredning

Av retningslinjenes punkt 7.8 følger det uttrykkelig at ***kommuner, fylkeskommuner og staten skal legge retningslinjene til grunn ved lokalisering av egne virksomheter***.

Etablering av en politistasjon med om lag 100 arbeidsplasser i Stabburveien 18, utenfor Fredrikstad sentrum, er etter fylkeskommunens vurdering i strid med disse retningslinjene. Tiltaket innebærer at en sentral offentlig arbeidsplass flyttes ut av bykjernen og til et område hvor bilbruk i praksis vil være mer dominerende enn ved sentrumsnær lokalisering.

Kommunens vedtak legger avgjørende vekt på at virksomheten ikke er besøksintensiv. Etter fylkeskommunens vurdering er dette et for snevert perspektiv. Det samlede transportomfanget knyttet til daglige arbeidsreiser for ansatte, samt virkningen for langsiktig by- og sentrumsutvikling, er sentrale momenter etter SPR – uavhengig av publikumsintensitet.

ABC-prinsippet

Politistasjonen er et offentlig tjenestetilbud og må etter fylkeskommunens vurdering klassifiseres som en A-virksomhet etter ABC-prinsippet. Slike virksomheter skal lokaliseres i områder med høy tilgjengelighet for kollektivtransport, gange og sykkel, og primært i sentrumsområder.

Fredrikstad sentrum er definert som A-område i regional lokaliseringsanalyse, mens Råbekken/Stabburveien er klassifisert som B-område. En plassering av politistasjonen i B-område representerer dermed et avvik fra overordnede lokaliseringsprinsipper.

Kommunens begrunnelse bygger på en vurdering av politistasjonen som en B- eller C-virksomhet. Fylkeskommunen kan ikke se at dette er tilstrekkelig faglig eller planmessig begrunnet, og vurderer at det innebærer en uriktig bruk av ABC-prinsippet.

Byvekstavtalen

Byvekstavtalen Nedre Glomma 2024–2033 slår i punkt 7.2.5 fast at *kommunale, fylkeskommunale og statlige virksomheter primært skal lokaliseres slik at de styrker sentrumsutviklingen og reduserer behovet for biltransport.*

Selv om byvekstavtalen formelt ikke er juridisk bindende, representerer den et forpliktende samarbeid mellom stat, fylkeskommune og kommuner. Den er også et viktig styringssignal for areal- og transportutviklingen i regionen. Byvekstavtalen er tydelig forankret i fylkesplanen og i fylkesplanens retningslinjer. Statlige virksomheter er forpliktet av regionale planer. Etter fylkeskommunens vurdering er det derfor uheldig å fravike føringene i en så ny avtale. Vedtaket bidrar ikke til oppfyllelse av nullvekstmålet, men legger tvert imot til rette for en utvikling som svekker sentrums rolle.

Samlet vurdering

Fylkeskommunen mener at følgende vesentlige ulemper ikke er tilstrekkelig vektlagt i kommunens vedtak:

- brudd med Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
- brudd med regionale mål og føringer i fylkesplanen Østfold mot 2050
- svekkelse av Fredrikstad sentrum som lokaliseringssted for offentlige arbeidsplasser
- uheldig presedens for utflytting av offentlige arbeidsplasser
- økt bilavhengighet sammenlignet med sentrumsnær lokalisering
- undergraving av byvekstavtalens intensjoner og nullvekstmålet

Disse ulempene berører langsiktige og allmenne interesser, og veier etter fylkeskommunens vurdering klart tyngre enn de individuelle og situasjonsbetingede fordelene kommunen har lagt til grunn.

Konklusjon

Østfold fylkeskommune kan ikke se at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Når avviket fra reguleringsformålet sees i sammenheng med brudd på statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, vurderes det at hensynet bak reguleringsformålet blir vesentlig tilsidesatt. Hensynene bak bestemmelsene det er gitt dispensasjon fra, samt nasjonale og regionale interesser, blir etter vår vurdering vesentlig tilsidesatt. Ulempene fremstår som betydelige, irreversible og i strid med overordnede styringssignaler.

Østfold fylkeskommune ber om at Fredrikstad kommune omgjør vedtaket, jf. forvaltningsloven § 33, og at saken oversendes Statsforvalteren for endelig klagebehandling dersom vedtaket opprettholdes.

Vennlig hilsen

Elin Tangen Skeide
fylkesplansjef

Anne Bjerke
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD
Fylkeskommunens ref.: 2026/540-12 Kommunens ref.:2025/82223 Dato: 08.05.2026

Tilsvar klage på vedtak
Dispensasjon for bruksendring til politistasjon – Stabburveien 18

Det vises til klage fra Østfold fylkeskommune av 20.04.2026 på Fredrikstad kommunes vedtak av 26.03.2026 om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 for etablering av politistasjon i Stabburveien 18.

Innledningsvis bemerkes at klagen bygger på et uriktig rettslig utgangspunkt ved at den i stor grad vurderer tiltaket som et spørsmål om lokalisering av politistasjon i kommunen, herunder om virksomheten burde vært plassert i sentrum. Dette er imidlertid ikke vurderingstemaet i foreliggende sak.

Den aktuelle saken gjelder en dispensasjon knyttet til bruken av en konkret eiendom, og vurderingen etter pbl. § 19-2 skal derfor knytte seg til:

- om den omsøkte bruken av eiendommen tilsidesetter hensyn bak gjeldende plan
- om nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt
- en avveining av fordeler og ulemper ved å innvilge dispensasjon

Det er ikke et rettslig vurderingstema om alternative plasseringer, eksempelvis i sentrum, ville vært å foretrekke. Det er ikke slik at dagens politistasjon opprettholdes dersom dispensasjon ikke innvilges, og det er ikke dette alternativet en dispensasjon veies opp not.

Videre knytter plan- og bygningslovens system seg til faktisk arealbruk, ikke til hvilken aktør som benytter arealet. Det avgjørende er dermed hvilke funksjoner som etableres i bygget, og hvordan bygget rent faktisk brukes. Det er ikke relevant for vurderingen at virksomheten organisatorisk er politiet.

Klagen bygger etter dette på en sammenblanding av:

- overordnede lokaliseringspolitiske hensyn
- og den konkrete rettslige dispensasjonsvurderingen

Dette er to ulike vurderingstemaer, og utgangspunktet er avgjørende for den videre vurderingen, og klagen må leses i lys av dette.

Tiltakshaver gjør gjeldende at klagen bygger på en uriktig rettslig forståelse, feil faktiske forutsetninger og en anvendelse av overordnede føringer som ikke er i samsvar med gjeldende

rett og etablert praksis. Klagen inneholder heller ingen nye opplysninger som ikke var kjente da saken ble behandlet. Det er ingen nye forhold eller nye opplysninger i saken som tilsier at saken skal vurderes annerledes enn da dispensasjonen ble innvilget. Klagen gir etter dette ikke grunnlag for omgjøring.

Rettslig utgangspunkt – korrekt vurdering etter pbl. § 19-2

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan dispensasjon gis dersom:

1. hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og
2. fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det avgjørende er dermed ikke om tiltaket er i tråd med alle overordnede føringer, men om det foreligger en vesentlig tilsidesettelse av relevante hensyn.

Planutvalget har foretatt en konkret og helhetlig vurdering og konkludert med at:

- hensynet bak reguleringsformålet ikke tilsidesettes vesentlig
- nasjonale og regionale interesser ikke tilsidesettes vesentlig
- fordelene klart overstiger ulempene

Klagen tilfører ingen nye momenter til saken. Den bygger i stor grad på en generell og prinsipiell uenighet, men påviser ikke rettslige feil ved vurderingen.

Hensynet bak reguleringsformålet (industriformål)

Fylkeskommunens anførsel om at hensynet bak industriformålet tilsidesettes, tar ikke hensyn til faktum i saken og kan ikke føre frem.

Det avgjørende er formålets reelle funksjon i det konkrete området:

- Reguleringsbestemmelsene (fra 1970) åpner eksplisitt for «annen virksomhet»
- Eiendommen har i flere tiår vært benyttet til kontor- og administrasjonsformål
- Omsøkt tiltak innebærer i all hovedsak videreføring av eksisterende brukstype

Det foreligger dermed ikke noen faktisk omdisponering av areal fra industri til uforenlig bruk.

Det er etter normal praksis den faktiske arealbruken og konsekvensene, ikke en rent formell kategorisering, som er avgjørende i dispensasjonsvurderingen. Søknaden må vurderes opp mot gjeldende bruk og områdets karakter. Hele området har i lang tid hatt karakter av å være et næringsområde med næringsvirksomheter av ulike typer. Konsekvenser av å innvilge dispensasjon fra industriformålet må vurderes opp mot dette.

Planutvalget legger til grunn at:

- tiltaket ikke fortrenger industri
- ikke endrer områdets karakter
- ikke medfører miljø- eller logistikkbelastninger

og konkluderer derfor med at hensynet bak formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det må også tas med i vurderingen at planen er svært gammel, og at det ikke er gjort en ny vurdering av området som industriområde. Jo eldre en reguleringsplan er, jo mindre vekt får hensynene bak denne, og det skal mer til at disse settes vesentlig til side. Dette gjelder særlig når eiendommen og området ikke har vært benyttet til regulert formål.

Det følger av forvaltningspraksis at hensyn settes vesentlig til side dersom de fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Man kan ikke si at hensynet bak industriformålet gjør seg gjeldende med styrke i denne saken. Klagen bygger således på en teoretisk forståelse av planformålet, og ikke den faktiske arealbruken.

Statlige planretningslinjer (SPR)

Fylkeskommunen tillegger SPR avgjørende vekt. Dette bygger på en uriktig rettslig tilnærming.

SPR er retningslinjer, ikke absolutte rettsregler eller bindende normer. Det åpnes for konkrete vurderinger i enkeltsaker. Vurderingstemaet er faktisk effekt på transport, ikke symbolsk lokalisering.

Planutvalget har lagt til grunn at:

- området har dokumentert god kollektivdekning og mobilitetstilgang
- antall arbeidsplasser ikke øker netto
- publikumsbesøk er begrenset

Området har en svært effektiv kollektivdekning, da det ligger langs en fylkesvei som er hovedfartsåre mellom Fredrikstad og Sarpsborg, og med svært hyppige bussavganger. Det er også et godt utbygget gang- og sykkelnett langs fylkesveien.

Effektiv kollektivdekning sammen med begrenset publikumsbesøk tilsier at målsettingene ikke svekkes. Det er dermed ikke dokumentert at tiltaket medfører økt transportomfang eller svekker målsettingene i SPR på en vesentlig måte.

Klagen bygger på en generell normativ betraktning, ikke en konkret virkningsanalyse.

Fylkeskommunen hensyntar heller ikke at området allerede er et område for ulike næringsvirksomheter, og at planlagt bruk samsvarer med dagens bruk. Bygget brukes i dag (og har gjort det i lang tid) som et kontorbygg. Planlagt bruk er tilsvarende som i dag, men med en annen bruker. Det skjer dermed ingen faktisk endring i området eller disponering av arealer i kommunen. Kontorarbeidsplasser erstattes av tilsvarende kontorarbeidsplasser. Det påvirker ikke hensynene som retningslinjene skal ivareta.

Det er viktig at det ikke legges vekt på at det offentlige er leietaker, det avgjørende er hva bruken er. Det gjelder også i forholdet til planretningslinjene. Bruken er tilsvarende som der kommunen leier lokaler, eksempelvis lokalene i Tomteveien 30, som brukes av teknisk drift.

Fylkeskommunen viser til at offentlige virksomheter skal ligge i sentrum, med henvisning til planretningslinjene § 3.3. Det er imidlertid ikke det som står i bestemmelsen. Det fremgår av bestemmelsen at «offentlige tjenestetilbud» lokaliseres med god tilgjengelighet for

kollektivtransport. For det første er det god kollektivdekning, og gode forhold for gående og syklende i dette området. Videre er det vist til et offentlig tjenestetilbud. Dette bygget skal i liten grad ha publikumsfunksjoner, og er et kontorbygg. Dermed kan det ikke karakteriseres som et «offentlig tjenestetilbud», på samme måte som dagens politistasjon i Fredrikstad sentrum.

Videre viser fylkeskommunen til retningslinjenes |§ 7.8 om at kommune, stat og fylkeskommune skal legge retningslinjene til grunn for lokalisering av sine virksomheter. Vi mener at det er gjort i denne saken. Igjen er det viktig å merke seg at dette i all hovedsak ikke er en offentlig tjeneste, men kontorarbeidsplass. Den kan plasseres også utenfor sentrum.

ABC-prinsippet

Klagen bygger på en uriktig klassifisering av virksomheten. Fylkeskommunen legger til grunn at politistasjonen er en A-virksomhet uten noen vurdering av faktisk innhold. Dette er ikke korrekt.

ABC-prinsippet er et faglig lokaliseringsverktøy, ikke er rettslig norm. ABC-klassifisering skal bero på:

- virksomhetens besøksintensitet
- transportprofil
- funksjonelle behov

Den aktuelle politistasjonen:

- har begrenset publikumskontakt
- består hovedsakelig av administrative funksjoner
- har et operativt element som forutsetter biltilgjengelighet

Dette tilsier en klar klassifisering som B-virksomhet.

Eiendommen er lokalisert i et B-område og lokaliseringen av B-virksomhet her er i samsvar med ABC-prinsippet som både fylkesplanen, kommuneplanen og byvekstavtalen peker på.

At klager kategorisere virksomheten som A-virksomhet utelukkende på bakgrunn av offentlig karakter, er en rettslig og faglig feil, og det avviker fra Fylkeskommunens egen veileder for ABC-prinsippet. Fylkeskommunens klage bygger på en misoppfatning om hvilken virksomhet som skal drives i bygget. De legger til grunn at det skal etableres en publikumsrettet politistasjon. Som kjent er ikke det aktuelt, de fleste publikumsfunksjonene flyttes eller er allerede flyttet til andre lokasjoner. Også her legger fylkeskommunen feilaktig vekt på hvem som er bruker av bygget. Verken ABC-prinsippet eller plan- og bygningsloven åpner for dette.

Byvekstavtalen og regionale føringer

Byvekstavtalen er et politisk styringsdokument og er ikke juridisk bindende. Klager overvurderer den rettslige betydningen av byvekstavtalen.

Det må legges til grunn at:

- byvekstavtalen er politisk forankret
- den er ikke rettslig bindende
- den kan ikke overstyre plan- og bygningslovens skjønnssystem
- Den kan ikke tilsidesette en rettslig og faglig vurdering

Videre foreligger det ikke faktiske forhold som tilsier brudd med nullvekstmålet:

- ingen netto økning i arbeidsplasser
- begrenset publikumsaktivitet
- operativ trafikk faller utenfor målgrunnlaget

Det er ikke grunnlag for å konstatere noen vesentlig konflikt med overordnede transportmål. Klagen overvurderer derfor den faktiske betydningen av tiltaket for transport og sentrumsutvikling. Det må legges vekt på at det faktisk ikke skjer noen endring. Søknaden gjelder en fortsettelse av tidligere bruk, og ikke en nyetablering. Nullvekstmålet i byvekstavtalen blir dermed ikke relevant, da hensynene som nevnes der ikke berøres.

Sentrumsutvikling

Effekten på sentrum er vurdert av planutvalget og ansett begrenset.

For øvrig bygger klagen på en forutsetning om at tiltaket må vurderes opp mot effekten av at politistasjonen ikke lokaliseres i sentrum. Dette er et uriktig rettslig utgangspunkt. Det er ikke et rettslig vurderingstema om en alternativ plassering av politistasjon i sentrum ville vært bedre. Politiet har besluttet å flytte politistasjonen, og den vil uansett ikke opprettholdes i sentrum. Politiet har ikke klart å finne egnede lokaler eller utleiere i sentrum.

Den foreliggende saken gjelder dispensasjon knyttet til bruken av eiendommen i Stabburveien 18. Vurderingstemaet etter plan- og bygningsloven § 19-2 er om denne bruken medfører at hensyn blir vesentlig tilsidesatt. Lovens vilkår er helt klart oppfylt.

Videre knytter plan- og bygningslovens system seg til faktisk bruk av areal, ikke til hvilken aktør som benytter bygget. Det avgjørende er dermed hvilke funksjoner som etableres, ikke at virksomheten er politiet.

Klagen bygger på en sammenblanding av:

- lokaliseringspolitikk
- og den konkrete dispensasjonsvurderingen

Dette er to forskjellige vurderingstemaer.

På denne bakgrunn kan hensynet til sentrumsutvikling ikke tillegges avgjørende vekt i vurderingen etter pbl. § 19-2.

Beredskap og samfunnssikkerhet

Klagen unnlate å vektlegge sentrale forhold knyttet til politiets samfunnsoppdrag, og har i liten grad vurdert tiltakets betydning for samfunnssikkerhet.

Det er dokumentert at lokaliseringen:

- sikrer effektiv utrykning
- gir direkte tilgang til hovedveinett
- oppfyller responstidskrav
- gir bedre sikkerhetsmessige rammer

Dette er tungtveiende hensyn av nasjonal karakter, som etter rettspraksis skal tillegges betydelig vekt, og som taler klart for dispensasjon.

Kommunens saksbehandling

Kommunen har gjort en forsvarlig saksbehandling, der de har vektlagt ulike hensyn og foretatt en avveining mellom ulike interesser. Kommunen har gjort en forsvarlig og utførlig vurdering av de rettslige vilkårene i pbl. § 19-2, og har funnet at disse er oppfylt. Dette fremstår ikke tvilsomt, og kommunen har dermed full anledning til å innvilge dispensasjon.

Kommunen har videre foretatt en grundig vurdering av saken, og har lagt vekt på de relevante opplysninger i saken, herunder de faktiske forhold knyttet til politiets vurdering. Kommunen har dermed sørget for en forsvarlig saksbehandling som tilfredsstiller kravene til saksutredning og saksopplysning etter forvaltningslovens § 17. Det er også gitt en god og utfyllende begrunnelse som tilfredsstiller kravene i forvaltningslovens §§ 24 og 25.

Det foreligger ikke saksbehandlingsfeil eller svakheter ved kommunens saksbehandling som tilsier at saken må behandles på nytt, eller at den bør få et annet resultat en vedtatt.

Det må legges vekt på det kommunale selvstyret, og kommunen må selv foreta vurderinger om hvordan lokalt regelverk og lokal arealdisponering skal skje. Kommunen har gjort det, men har også forholdt seg til regionale og nasjonale rammer. Det er dermed ingen grunn til å tilsidesette det kommunale selvstyret, som er sikret i kommuneloven, forvaltningsloven og i grunnloven.

Kommunen kan ikke legge vekt på at det er politiet som skal bruke kontorlokalene, da det er bruk og ikke bruker som er avgjørende. Kommunen kan heller ikke legge vekt på at det ikke er ønskelig å flytte politistasjonen fra sentrum, slik fylkeskommunen synes å mene. Det vil i så fall innebære å legge vekt på utenforliggende hensyn, noe det ikke er adgang til etter alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper.

Samlet vurdering

Klagen er beheftet med flere grunnleggende svakheter:

- feil forståelse av terskelen i pbl. § 19-2

- manglende konkretisering av faktiske virkninger
- uriktig anvendelse av ABC-prinsippet
- overvekting av ikke-bindende føringer
- manglende vektlegging av samfunnssikkerhet

Planutvalgets vedtak fremstår som klart innenfor det forvaltningsskjønn og handlingsrom loven gir. Det er:

- konkret begrunnet
- faglig fundert
- rettslig korrekt

Konklusjon

Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Det foreligger ikke grunnlag for å konstatere at:

- hensynene bak reguleringsformålet er vesentlig tilsidesatt
- nasjonale eller regionale interesser er vesentlig tilsidesatt

Klagen kan derfor ikke tas til følge.

Hilsen

Øyvind Holene
Tress Eiendom

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/80561
Dokumentnr.: 12
Løpenr.: 2643/2026
Klassering: 66/400

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	04.06.2026	58/26

Christensestien 4 - Klage på avslag om ettergodkjenning av tiltak

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Klagen fra Ingvild Thommesen Sæbø og Ken-Robert G. Jakobsen tas ikke til følge.
2. Klagesaken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Saksparter
Tiltakshaver, søker og klager: Ingvild Thommesen Sæbø og Ken-Robert G. Jakobsen

Sammendrag
I vedtak av 29. januar 2026, planutvalgssak 12/26, ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon fra bestemmelser om totalt bruksareal for fritidsbebyggelse og anneks og avslag på søknad om dispensasjon fra bestemmelser om totalt areal for størrelse på terrasse/platting. Begge deler ble avslått med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, jf. kommuneplanens bestemmelser pkt. 26 bokstavene b, d og f.

Tiltaket er allerede utført, og søknadene gjaldt en ettergodkjenning. Tiltakshaverne klager på avslagene.

Annekset på eiendommen er ikke tidligere omsøkt, og har et areal på 35 m². Maksimalt tillatt størrelse på anneks er i henhold til kommuneplanens bestemmelser 15 m². Totalt samlet bruksareal på eiendommen er 116 m², mens det maksimalt tillatte for fritidseiendommer er 90 m² i henhold til kommuneplanens arealdel. Videre har terrassen/plattingen vært omtrent 208 m², men det ble søkt om å få beholde 158 m². Det var dette som ble avslått i det påklagede vedtaket. Maksimalt tillatt størrelse på terrasse/platting er i henhold til kommuneplanens bestemmelser 40 m² + 5 m². I klagen ber tiltakshaverne om å få beholde 65 m² av plattingene, for å sikre en trygg adkomst til bryggene på eiendommen.

Kommunedirektøren kan ikke se at det framkommer nye forhold som tilsier en endret vurdering. Kommunedirektøren anbefaler at planutvalget ikke tar klagen til følge, og at saken sendes til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 A-10-01 - Sit-kart.pdf
3 Plan, snitt og fasade hytte godkjent 2009
4 A-10-20 - Tak plan.pdf
5 A-10-10 - Plan 1. Etg.pdf
6 A-20-01 - Snitt.pdf
7 A-40-01 - Fasader fritidsbolig sør og øst.pdf
8 A-40-02 - Fasader fritidsbolig nord og vest.pdf
9 A-40-03 - Fasader anneks.pdf

10 A-40-04 - Illustrasjoner.pdf
11 A-10-02 - Omfang terrasse.pdf
12 Følgebrev rammesøknad.pdf
13 Dispensasjonssøknad_anneks.pdf
14 Dispensasjonssøknad_ terrasse.pdf
15 Særutskrift - Planutvalgets sak PS 12/26 - Christensestien 4 - Eiendom 66/400 - Søknad om ettergodkjenning av hytte, anneks og platting
16 Følgebrev klage.pdf
17 D1. Bilder og kart.pdf
18 E1. Plantegning ny situasjon.pdf
19 E2. Plantegning sammenstiling terrasse.pdf

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige dokumenter i arkivsak 2025/10930.

Saksopplysninger
Saken gjelder
I vedtak av 29. januar 2026, planutvalgssak 12/26, ble søknad om dispensasjon fra bestemmelser om totalt bruksareal for fritidsbebyggelse og anneks, og søknad om dispensasjon fra bestemmelse om totalt areal for størrelse på terrasse/platting, avslått. Tiltakshaver/søker klager nå på avslaget.

Klagefrist og rettslig klageinteresse
Klagen er mottatt innen fristen, jf. forvaltningsloven § 29. Klageren vurderes å ha rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28.

Planstatus
Eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913. Eiendommen er ellers uregulert.

Klagen fra tiltakshaver/søker
I klagen anføres i hovedsak følgende:

- Vilkårene for dispensasjon er oppfylt
- Hytte og anneks er godt tilpasset tomta og innbyrdes forhold mellom bebyggelse og fasadeuttrykk
- Plasseringen gjør at både hytte og anneks er delvis skjult fra vei og hyttenaboer
- Det er godt med både luft og lys mellom enhetene, og god avstand til nærmeste nabobygg
- Terrassearealene er nå redusert fra omsøkte 158 m² til 65 m² – den gjenstående overskridelsen av kommuneplanens maksimalt tillatte areal (40 m²) er kun for å sikre god og trygg adkomst til bryggene
- Både annekset og terrassen har stått på tomta i omtrent 20 år og er godt etablert i nabolaget – det kom heller ingen merknader i forbindelse med nabovarselet, om estetikk og omfang
- Omfattende riving og ombygging av anneks og terrasse vil åpne store sår i terrenget som vil kreve betydelig tid, jobb og kostnad for å oppnå en tilfredsstillende løsning – noe som også vil kunne være sjenerende for naboer i lang tid

Klagen er vedlagt i sin helhet, se vedlegg 16-19.

Relevante bestemmelser
Plan- og bygningsloven § 11-6 (2) sier at «*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 § 19-2 om dispensasjon:

> *Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*
>
> *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.*
>
> *Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. […]*

Kommuneplanens bestemmelser pkt. 26 b, d og f:

> *b) Samlet bruksareal (BRA) på eiendommen skal ikke overstige 90 kvm bak 100 m beltet. I 100 m-beltet skal samlet bruksareal (BRA) på eiendommen ikke overstige 80 kvm. Ved beregning av BRA skal utvendig overbygget areal ikke medregnes.*
>
> *[…]*
>
> *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.*
>
> *[…]*
>
> *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.*

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Dersom klager får medhold i planutvalget eller hos Statsforvalteren, vil klager kunne få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få vedtaket endret. Dette framgår av forvaltningsloven § 36.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
I klagen har søkerne i hovedsak argumentert for hvorfor de mener at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, for en arealoverskridelse både for annekset og terrassen. De oppgir

riktignok at de nå vil redusere arealene på terrassen fra det omsøkte 158 m² til 65 m², men størrelsen utgjør fremdeles en overskridelse av det som maksimalt er tillatt i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Kommunedirektørens oppfatning er at overskridelsen fremdeles er betydelig.

Klagerne anfører at hensynet bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved dispensasjonene er klart større enn ulempene. Kommunedirektøren viser til vurderingen som er gjort i det påklagede vedtaket.

Oppsummert deler ikke kommunedirektøren klagernes syn. For ordens skyld presiseres de viktigste punktene kort under:

- Maksimalt tillatt bruksareal for fritidsbebyggelse er totalt 90 m², det vil si samlet for både hytte og eventuelt anneks. På gjeldende eiendom er totalt bruksareal allerede 116 m², noe kommunedirektøren anser som en vesentlig overskridelse. Annekset på eiendommen er ikke omsøkt fra tidligere, og klagerne kan derfor ikke ha noen berettiget forventning om å få beholde dette arealet. Det kan ikke tillegges vekt at annekset faktisk har stått på eiendommen siden 2004.

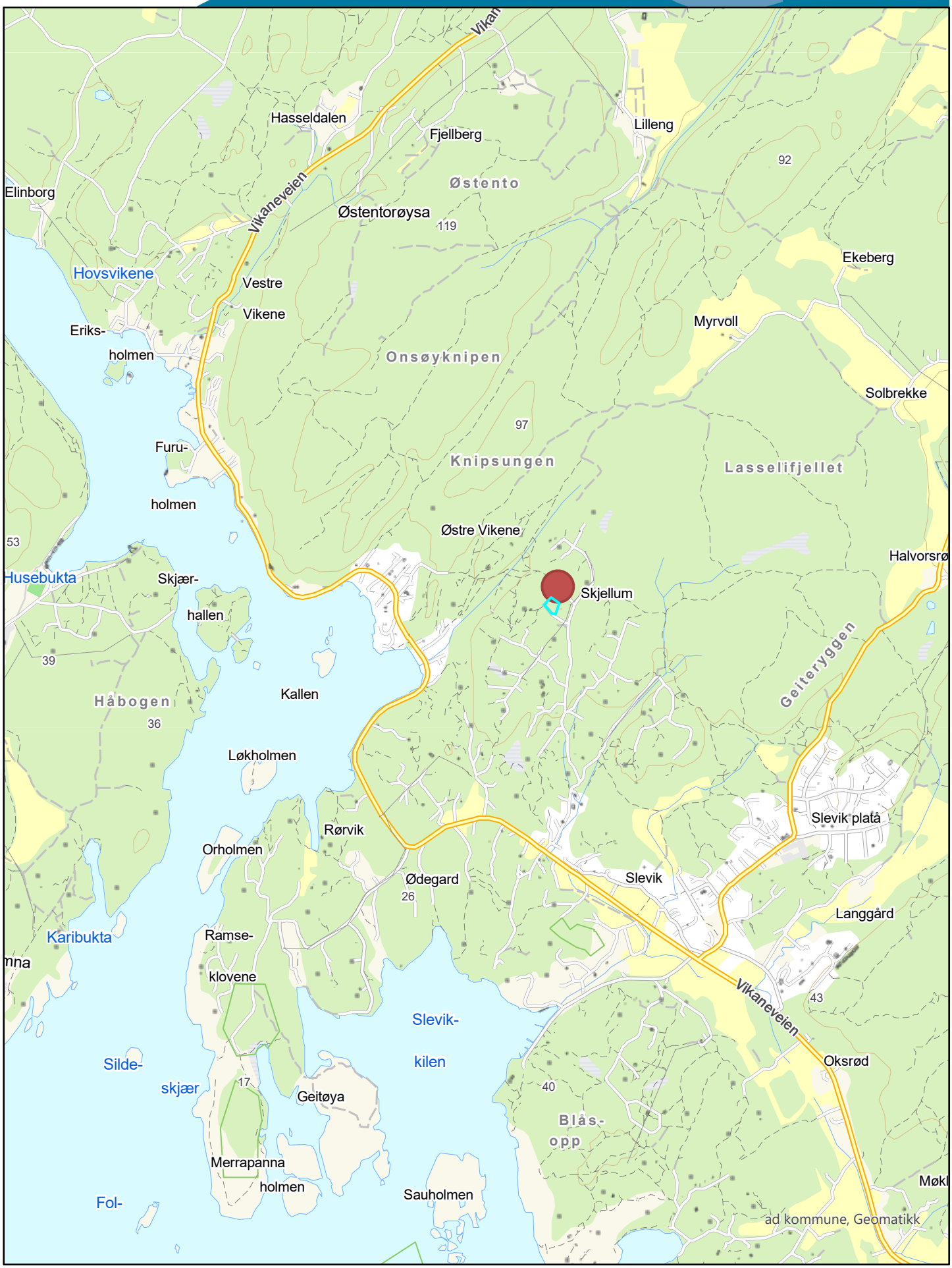
- Bestemmelsen om tillatt opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda inntil 40 m² er satt for å begrense nedbygging av eksisterende terreng i områder for fritidsbebyggelse. I tillegg til de 40 m² tillates inntil 5 m² til repos/veranda/trapp til anneks. Hensikten er å begrense de private sonene rundt fritidsboligene, fordi disse ofte ligger i områder som brukes til friluftsliv og rekreasjon. Selv om arealene nå søkes redusert til 65 m² istedenfor 158 m², anser kommunedirektøren at arealet fremdeles utgjør en betydelig overskridelse av kommuneplanens rammer. Det anses ikke godtgjort at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

- Klagerne anfører at de omfattende rettingsarbeidene vil åpne store sår i terrenget, og at det vil kreves betydelig tid, jobb og kostnad å oppnå en tilfredsstillende løsning. Arbeidene vil også kunne være sjenerende for naboer i lang tid. Kommunedirektøren kan ikke se at et slikt argument kan føre fram når det gjelder oppfyllelse av vilkår for dispensasjon. Rettingen må naturligvis gjennomføres mest mulig skånsomt. Det kan imidlertid ikke føre fram at ulovlige tiltak kan etableres for deretter å hevde at det er mer lønnsomt å få beholde tiltakene enn å rette, med henvisning til hensyn til mengder av byggeavfall, jobb, tid, penger og naboer. En slik tilnærming vil skape en uhåndterlig og svært uønsket utvikling og presedensfare i den allerede meget sårbare strandsonen langs Oslofjorden. Det er svært mange andre som kan påberope seg de samme forholdene. Det er tiltakshavers ansvar at det er gjennomført arbeider som er søknadspliktige, uten at det forelå nødvendige tillatelser. Det er da også tiltakshaver som må bære ulempene og kostnadene ved å tilbakeføre det som ikke er godkjent.

Alternative løsninger
Ikke relevant.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler at klagen fra Ingvild Thommesen Sæbø og Ken-Robert G. Jakobsen ikke tas til følge og at klagesaken oversendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 700 Meter

Målestokk 1:20 000

Dato 13.01.2026

Situasjonskart

Norkart

Kommune: Fredrikstad

Eiendom: 66/400

Adresse: Christensestien 4

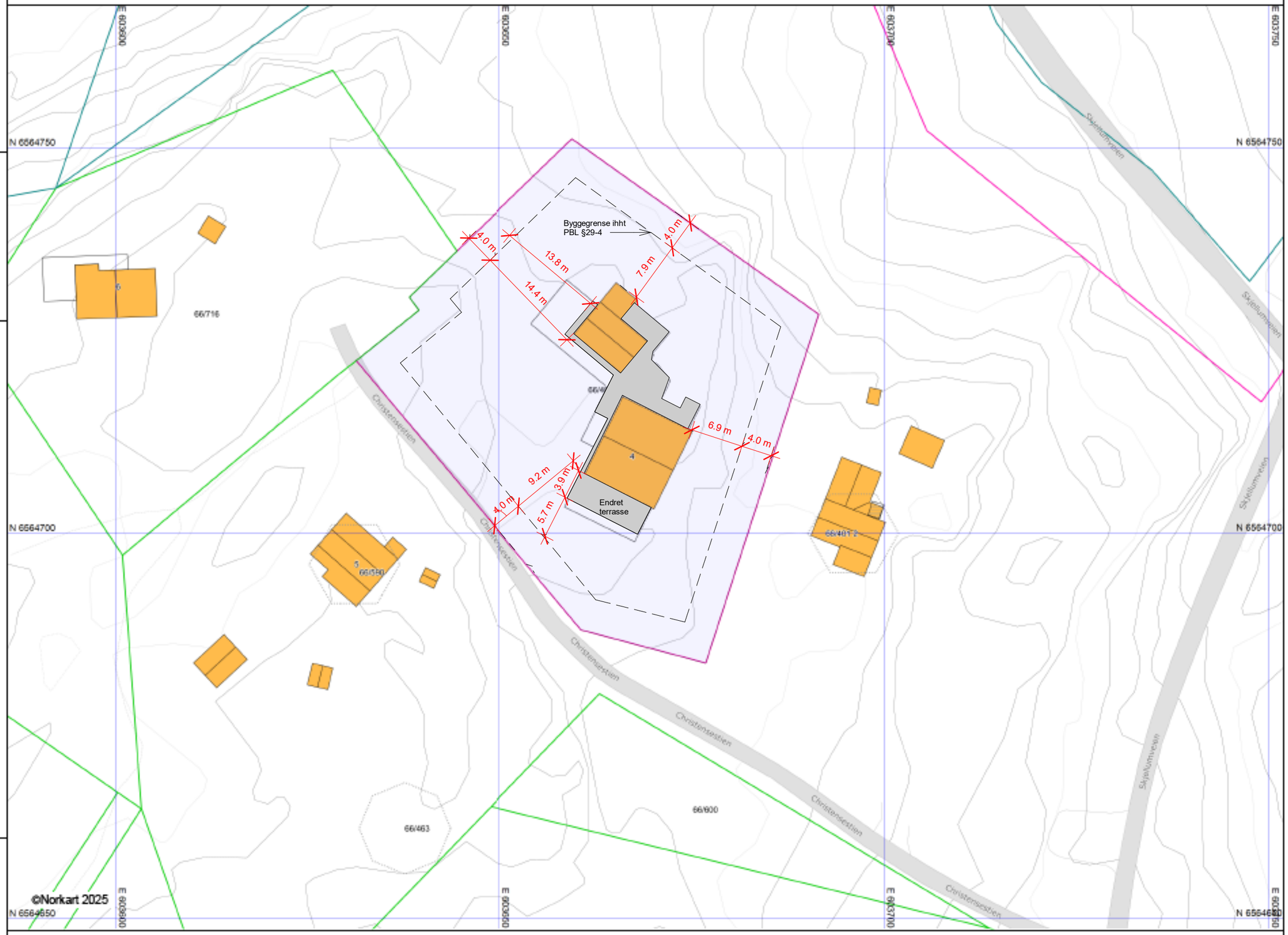
Utskriftsdato: 20.10.2025

Målestokk: 1:500

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

N

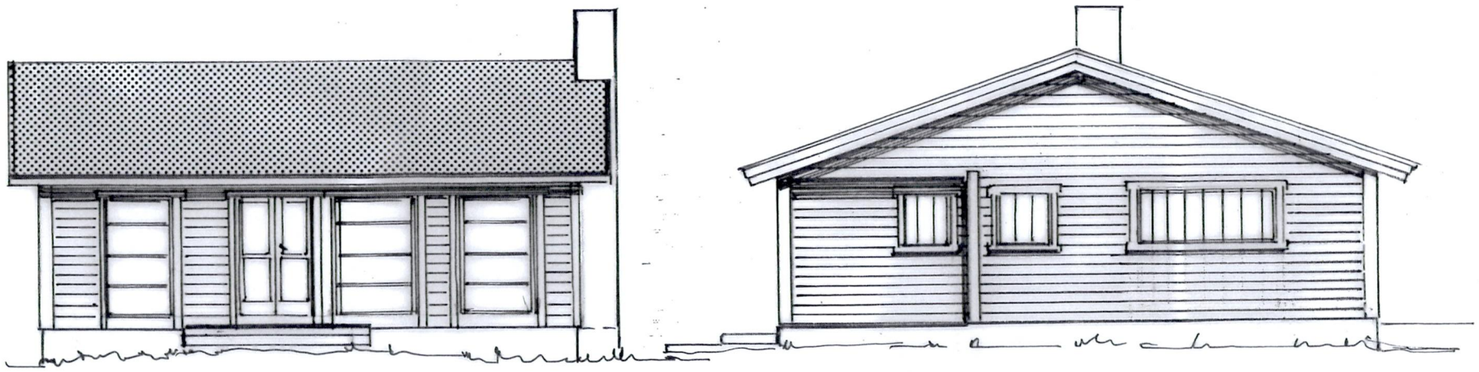
UTM-32

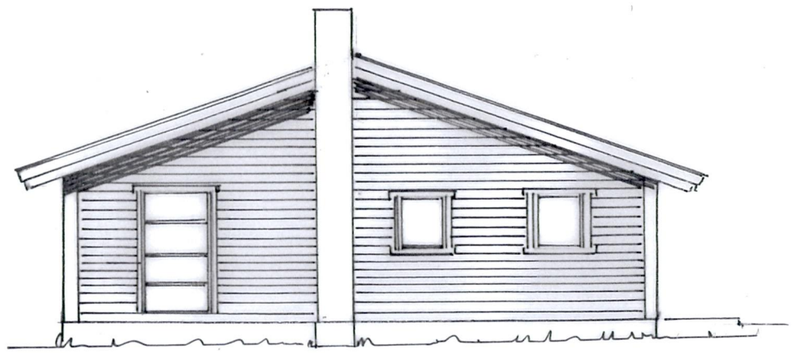


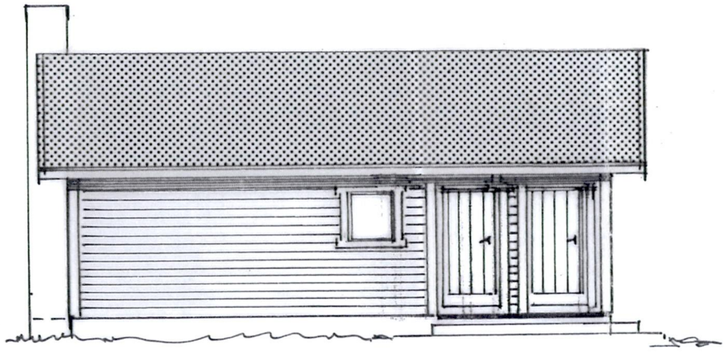
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

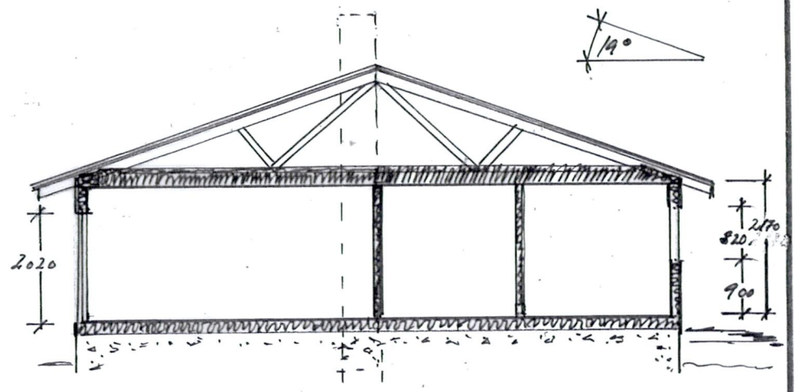
Kartet er bearbeidet av søker 25.10.2025

MOTTATT
10. JUN. 2009
Plan- og miljøseksjonen





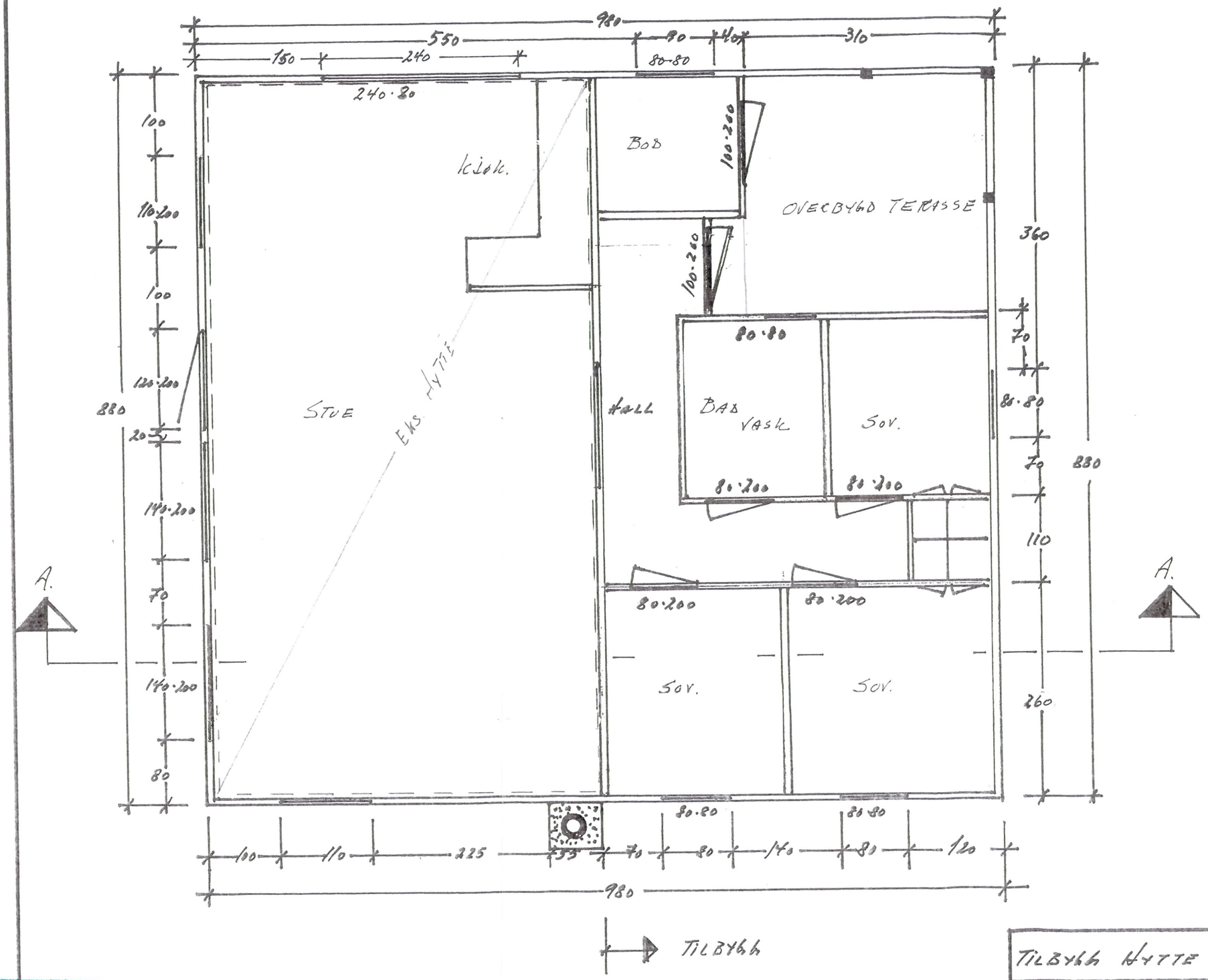




SNITT A-A.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN-OG MILJØ
BYGN. OG REG.AVDELING
SAKSNR. 1176/09
BEHANDLING 06.07.09

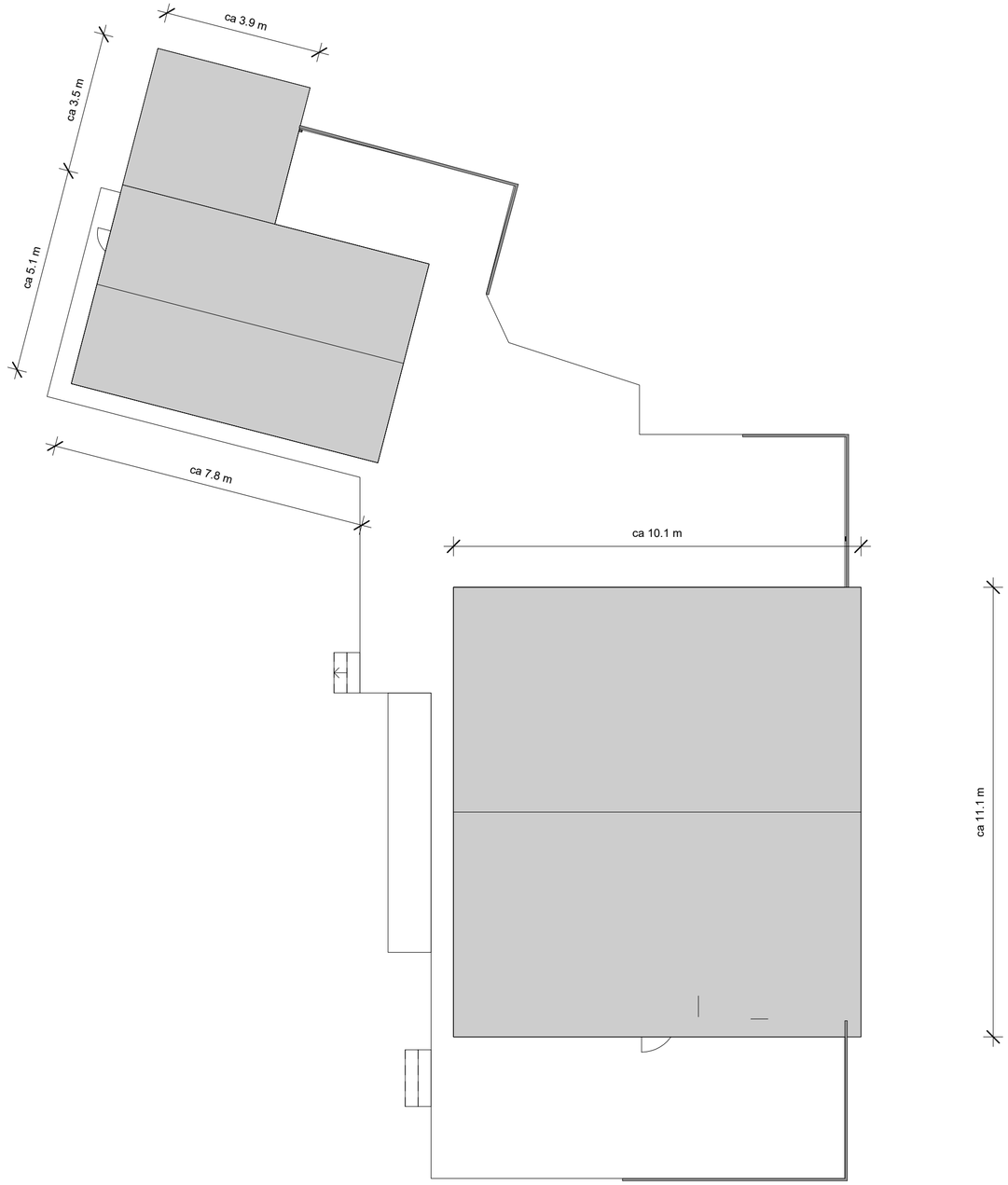
TILBYGG HYTTE	MÅL 1:100
TRYGVE HAUGRUD RUSTADGRENDA 31 0693 OSLO	SNITT, FASADER.
	J.A. JENSBERG



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN-OG MILJØ
BYGN. OG REG.AVDELING
SAKSNR. 1176/09
BEHANDLING 06.07.09

TILBYGG HYTTE	MÅL 1:50
TRYGVE HAUGRUD RUSTADGRENDA 31 0693 OSLO	PLAN
	L.A. SEDUØDEGÅRD

MOTTATT
10. JUN. 2009
Plan- og miljøseksjonen

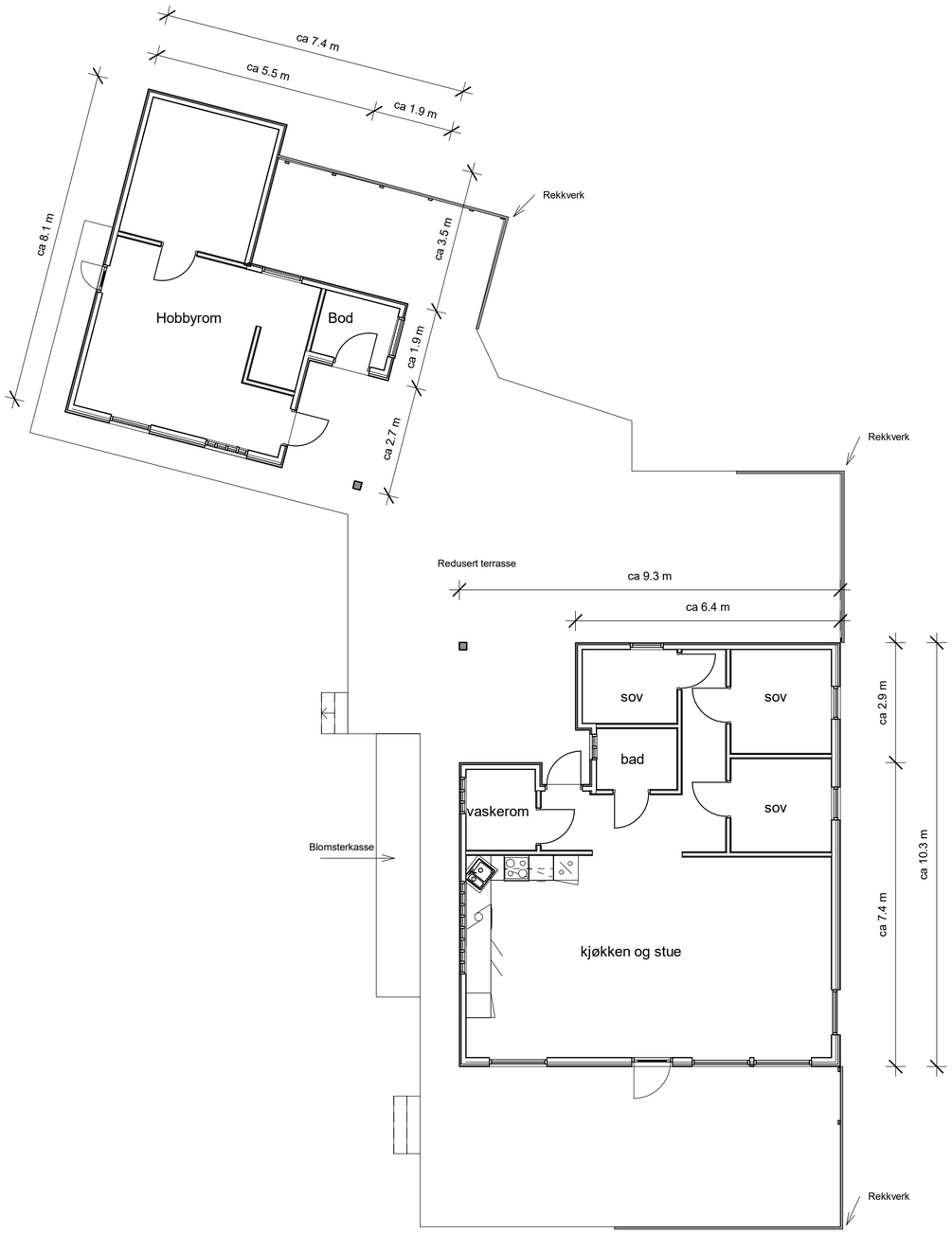


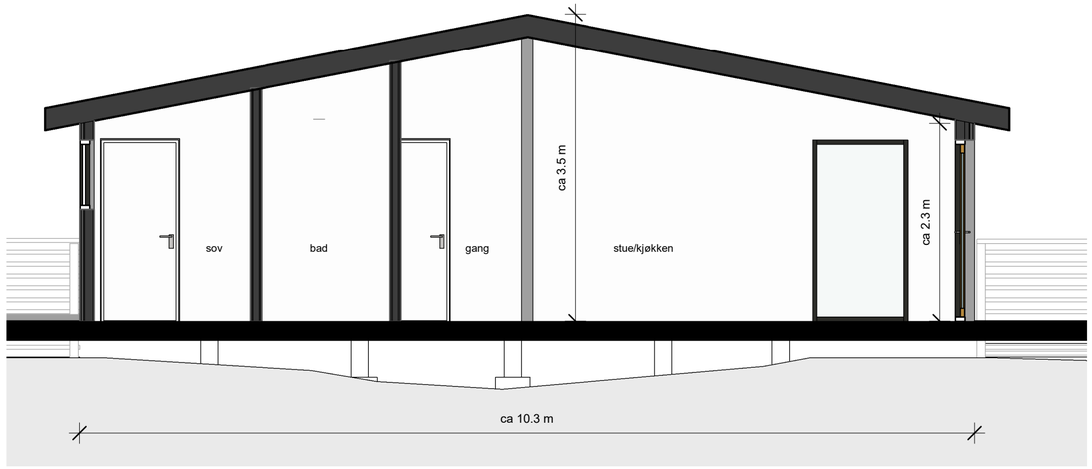
A-10-20 Tak plan 1:100/A2 Christensestien 4_Ingvild Thommesen Sæbø og Ken-Robert Jakobsen 14.11.2025

ARKITEKT:

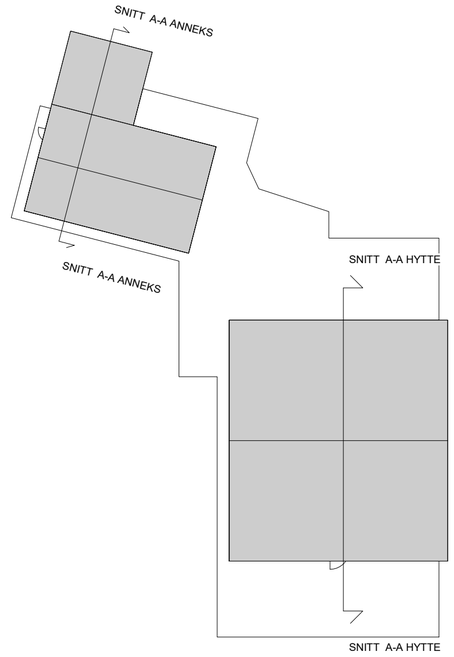
Ingvild Thommesen Sæbø,

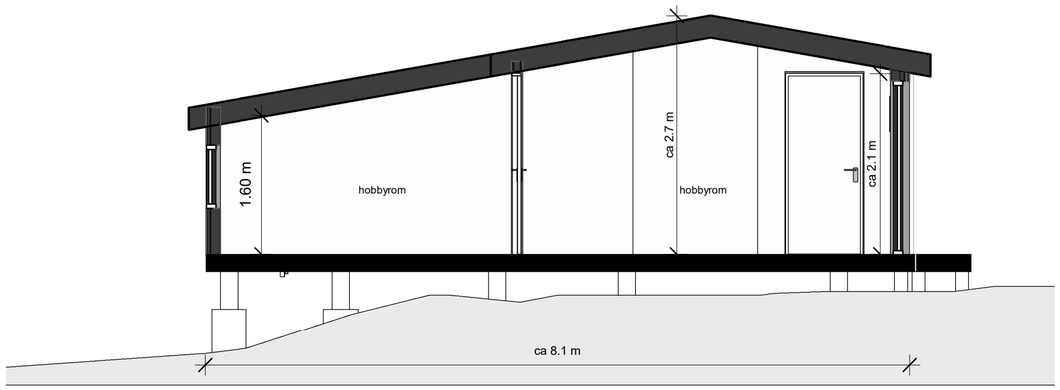
09.11.2025 14.33.32


ca 7.4 m
ca 5.5 m
ca 1.9 m
ca 8.1 m
Rekkverk
ca 3.5 m
Hobbyrom
Bod
ca 1.9 m
ca 2,7 m
Rekkverk
Redusert terrasse
ca 9.3 m
ca 6.4 m
sov
sov
bad
sov
vaskerom
Blomsterkasse
kjøkken og stue
ca 2.9 m
ca 10.3 m
ca 7.4 m
Rekkverk



SNITT A_A HYTTE
1 : 50

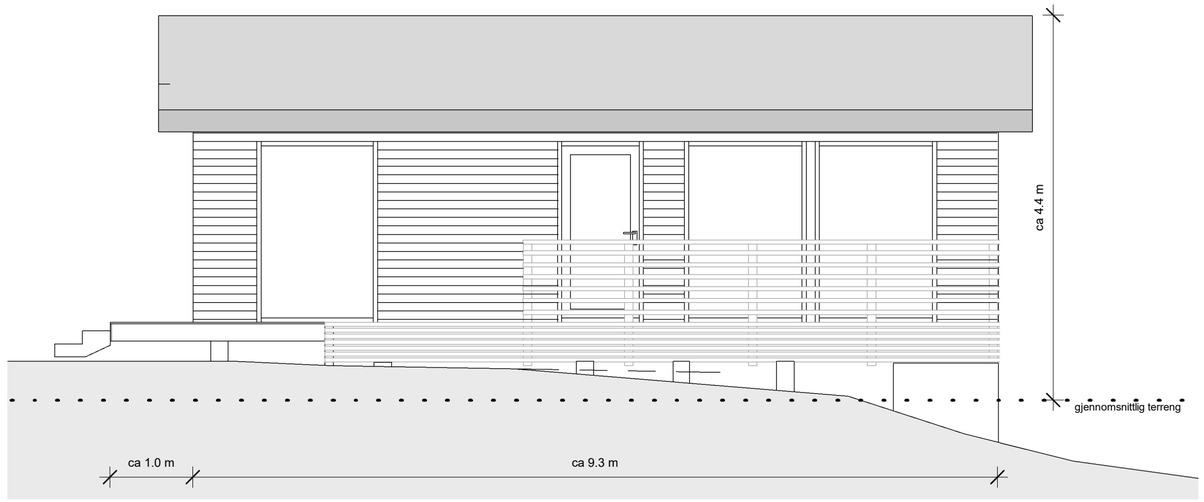




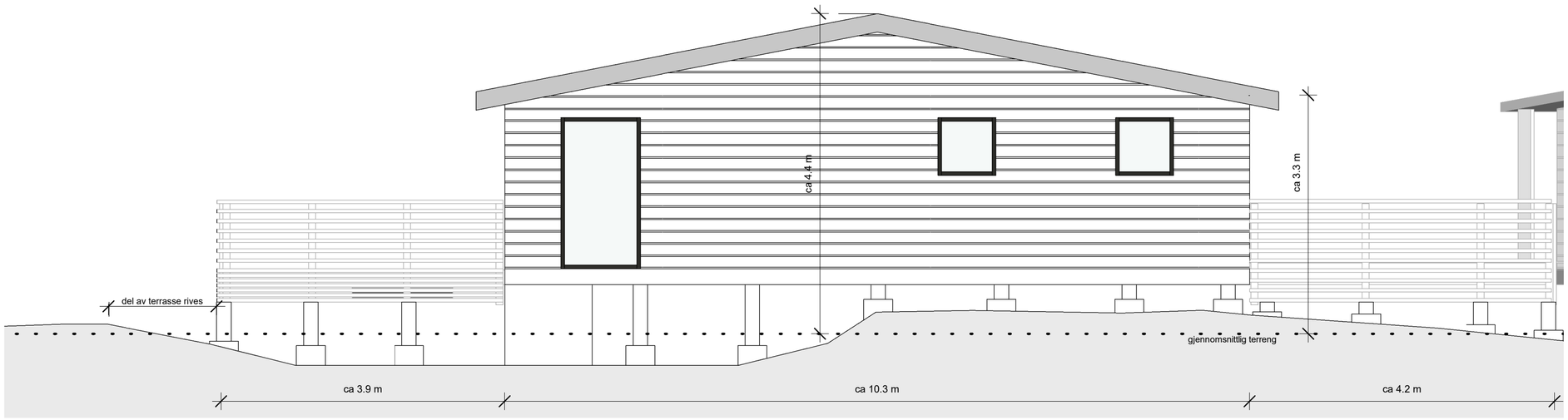
SNITT A-A ANNEKS
1 : 50

09.11.2025 14.40.57

A-20-01	Snitt	1:50/A2	Christensestien 4_Ingvild Thommesen Sæbø og Ken-Robert Jakobsen	14.11.2025	ARKITEKT: **Ingvild Thommesen Sæbø,**



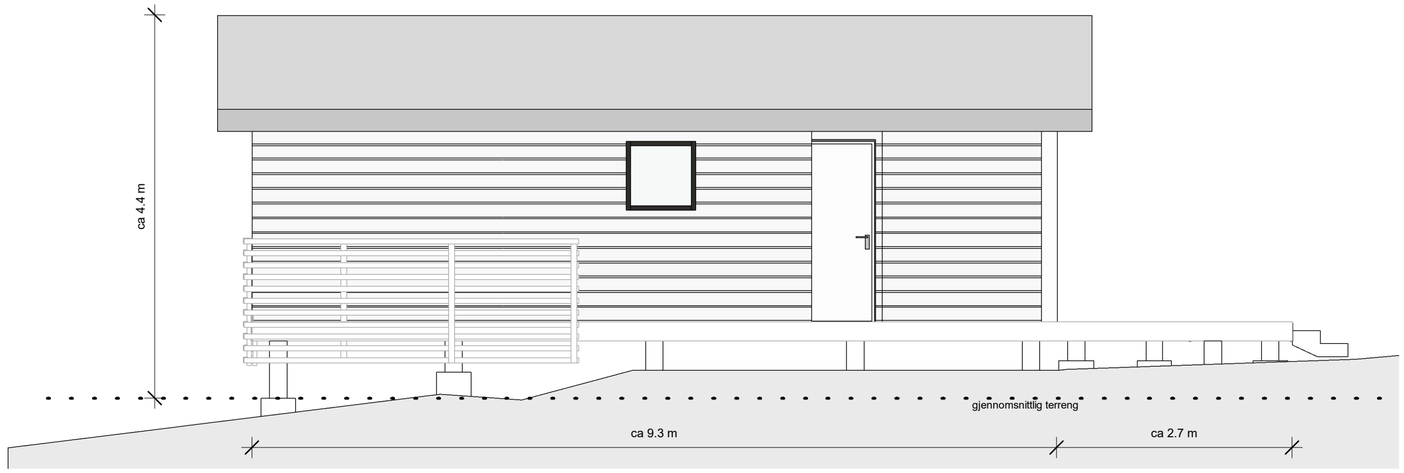
FASADE MOT SØR
1 : 50



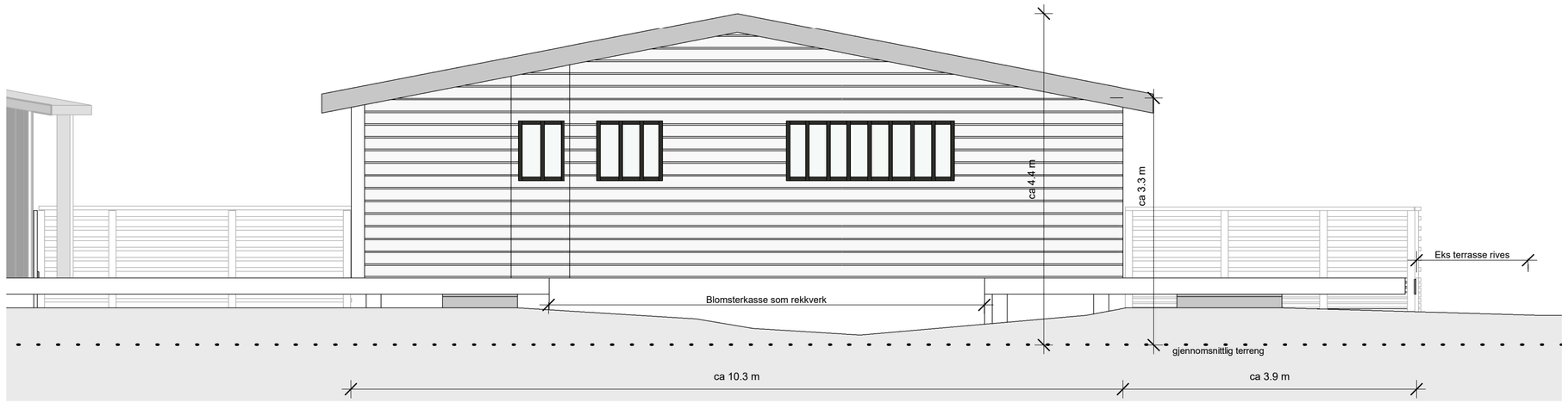
FASADE MOT ØST
1 : 50

09.11.2025 14.34.21

A-40-01	Fasader fritidsbolig sør og øst	1:50/A2	Christensestien 4_Ingvild Thommesen Sæbø og Ken-Robert Jakobsen	14.11.2025	ARKITEKT: **Ingvild Thommesen Sæbø,**



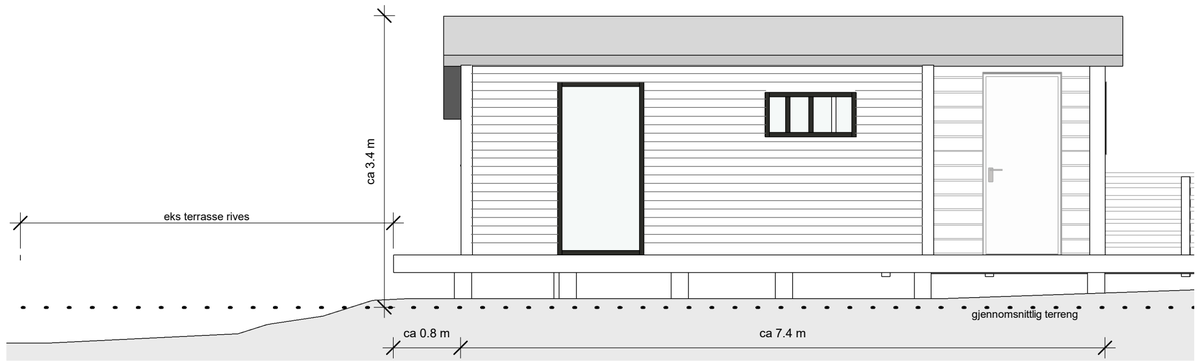
FASADE MOT NORD
1 : 50



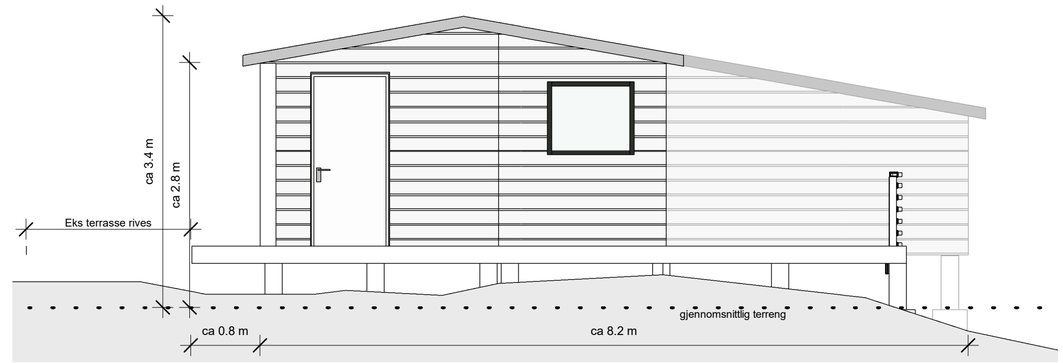
FASADE MOT VEST
1 : 50

A-40-02	Fasader fritidsbolig nord og vest	1:50/A2	Christensestien 4_Ingvild Thommesen Sæbø og Ken-Robert Jakobsen	14.11.2025	ARKITEKT: **Ingvild Thommesen Sæbø,**

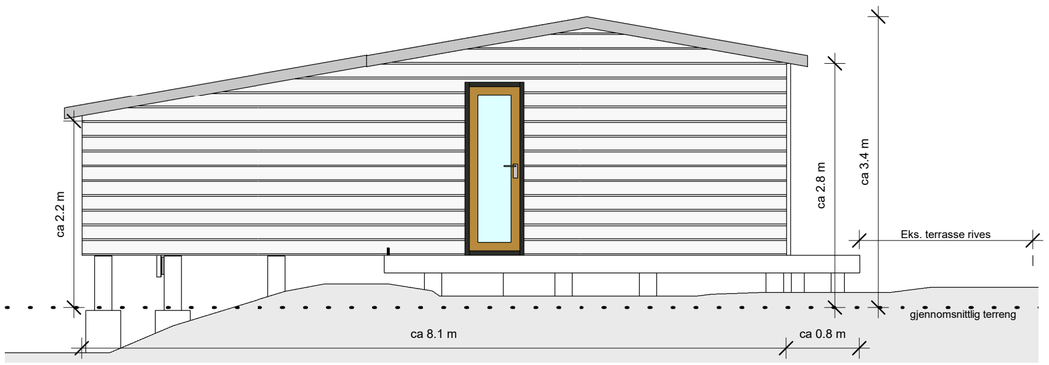
09.11.2025 14.32.26



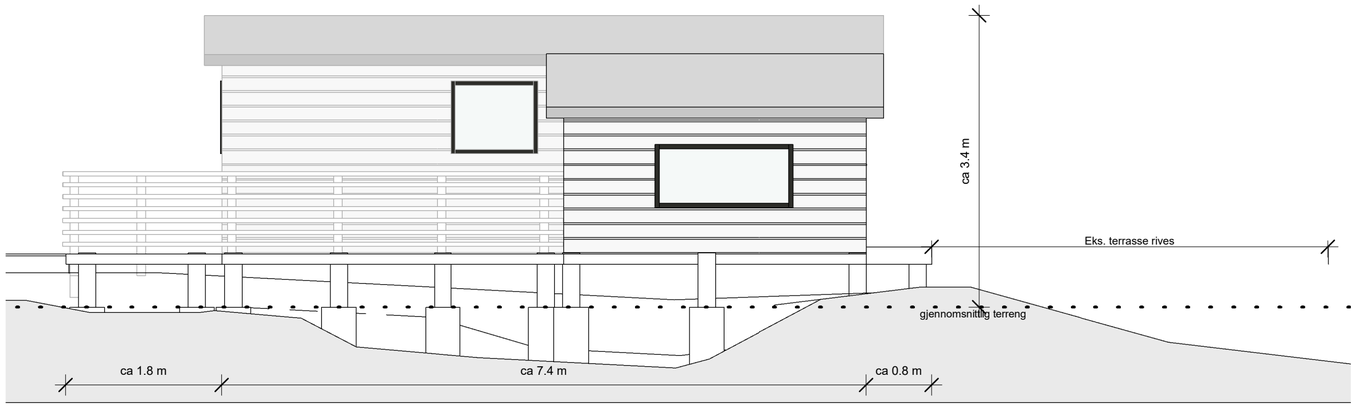
FASADE MOT SØR ANNEKS
1 : 50



Fasade mot øst anneks
1 : 50



Fasade mot vest anneks
1 : 50



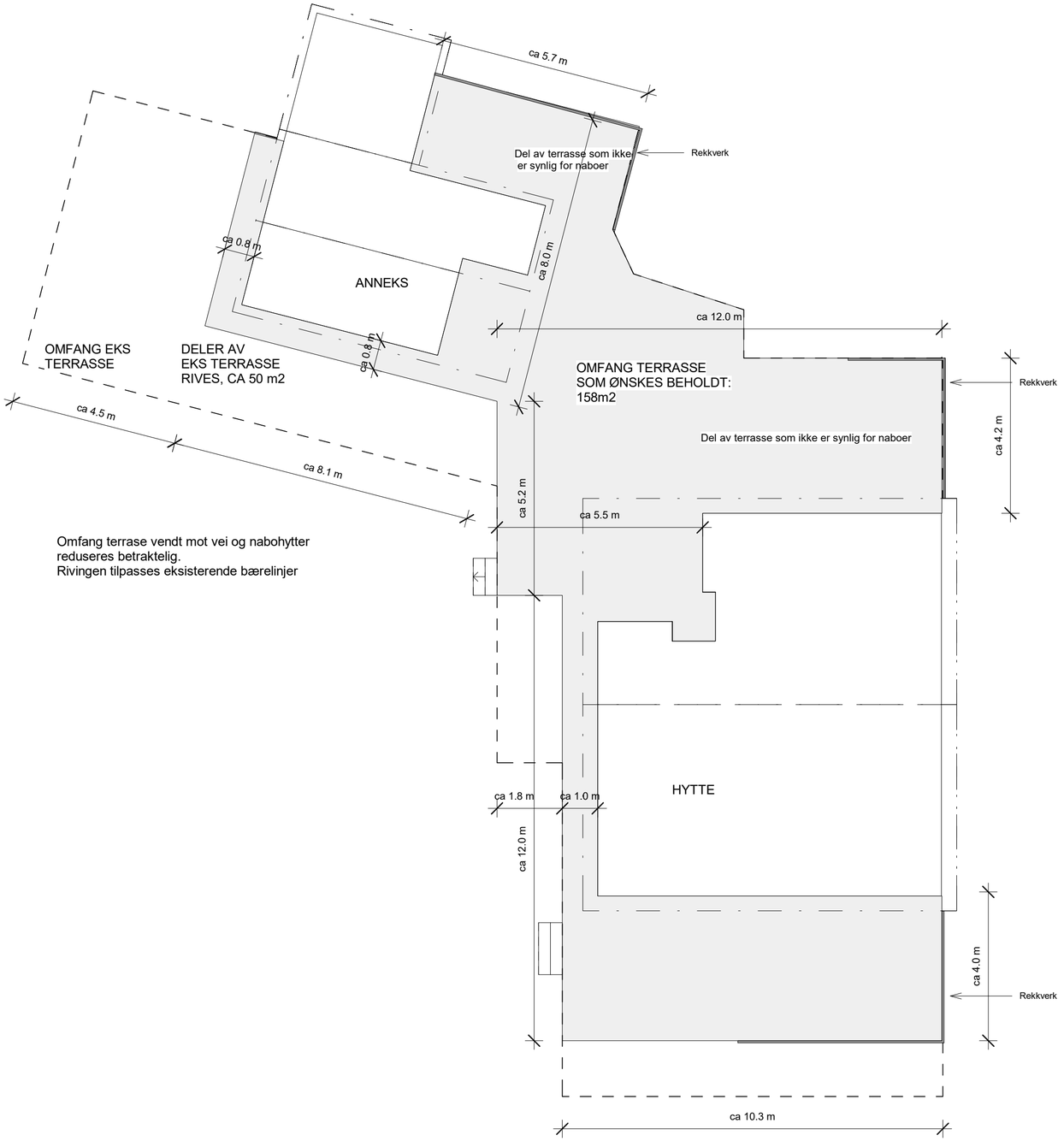
Fasade mot nord anneks
1 : 50



FASADE MOT SØR KOMPLEKS
1 : 100



FASADE MOT VEST KOMPLEKS
1 : 100



Del av eksisterende terrasse som rives
ca 50m2

Del av eksisterende terrasse som ønskes beholdt
ca 158 m2

ARKITEKT:

Ingvild Thommesen Sæbø,

09.11.2025 14.31.10

A-10-02 Omfang terrasse 1:100/A2 Christensestien 4_Ingvild Thommesen Sæbø og Ken-Robert Jakobsen

Fredrikstad kommune
Avdeling byggesak
Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad

Byggesaksnr 2025/80561
Saksbehandler: Astrid Meek

Oslo, 14.11.2025

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK/ETTERGODKJENNING AV FRITIDSBOLIG OG ANNEKS MED TILHØRENDE TERRASSE/PLATTING CHRISTENSESTIEN 4 1622 GRESSVIK, GNR/BNR 66/400

Vi viser til forhåndskonferanse med Byggesak i Fredrikstad kommune 19.05.2025 og søker herved om tillatelse til tiltak/ettergodkjenning av eksisterende hytte og anneks med tilhørende terrasse. Tiltakshaver er Ken-Robert Jakobsen og Ingvild Thommesen Sæbø.

Beskrivelse
Opprinnelig hytte på eiendommen ble bygget i 1962, og stod der dagens hytte nå er plassert. I 2009 fikk tidligere eier tillatelse til oppføring av tilbygg og ombygging av eksisterende hytte. Vi har avdekket at hytte i sin helhet ble revet og bygd opp igjen, i stedet for at det ble gjennomført en hovedombygging som omsøkt. Selv om dagens hytte er ihht tegningen som ble nabovarslet og godkjent av kommunen 06.07.09 søker vi herved om ettergodkjenning av tiltaket. Annekset, mest sannsynlig ferdigstilt i 2007, ble ikke byggemeldt i 2009 og vi søker også herved om ettergodkjenning av anneks med tilhørende terrasse. Se vedlagte tegninger.

Estetisk utforming, plassering og høyder
Hytten og annekset er utformet som enkle bindingsverkskonstruksjoner som står på påler for å minimere terrenginngrep samt gi god utlufting og hindre fare for fuktskader. I likhet med de andre hyttene i feltet har begge byggene saltak med lav høyde for å ligge best mulig i terrenget. Kledningen er en luftet liggende trekledning. Fritidsboligen er en sommerhytte og har i likhet med de omkringliggende hyttene kun sommervann. Oppvarming og energibruk er dermed minimal da hytten er avstengt om vinteren. Da tomten ikke er regulert med byggegrenser gjelder pbl 29-4 som sier at byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Hytten og annekset er plassert godt innenfor byggegrensene.

Tiltaksklasse
Hytta og annekset er enkle konstruksjoner over ett plan med saltak og er i tiltaksklasse 1.

Selvbygger
Ihht Sak 10 kapittel 6 kan kommunen godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan-og bygningsloven. Vi søker herved om ansvarsrett som selvbygger for funksjonene søker, prosjekterende og utførende. Se vedlegg. Tiltakshavere er utdannet arkitekt, uteksaminert 2007, og sivilingeniør, uteksaminert 2004, fra NTNU. Se vedlagte vedlegg. Ingvild Thommesen Sæbø har 18 års erfaring som ansvarlig søker og prosjekterende innen fagområdet arkitektur fra ulike arkitektkontor med erfaring innen et bredt spenn av bygningstypologier. Ken-Robert G. Jakobsen jobber i et rådgivende ingeniørfirma som bla er ansvarlig prosjekterende innen fagområdene konstruksjonssikkerhet og VVS. Med tanke på utførelse er fritidseiendommen vurdert to ganger av byggeteknisk sakkyndig i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapport for salg. Eiendommen er i tillegg vurdert og utbedret av profesjonelle aktører i forbindelse med utskiftning av vinduer, oppgradering av deler av ytterkledning og andre vedlikeholdsarbeider.
Ved behov kan vi ettersende utfyllende dokumentasjon.

Gjennomføringsplan
Vi oversender ikke gjennomføringsplan da vi som selvbygger skal stå ansvarlig for alle funksjoner og ansvarsområder.

Gjeldende bestemmelser og retningslinjer
Tomten er ikke regulert, og gjeldende bestemmelser for tomten er dermed Kommuneplanens arealdel 2023-2035, vedtatt 15.06.2023. Området som tomten er en del av, er avsatt i kommuneplanen til eksisterende fritidsbebyggelse.

Dispensasjonssøknader
Det søkes om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel 2023-2035 for størrelse på anneks samt omfang terrasse som omslutter fritidsboligen og annekset. Dispensasjonssøknad for annekset gjelder for bestemmelse *26 Fritidsbebyggelse ledd b* som sier at samlet bruksareal (BRA) på eiendommen ikke skal ikke overstige 90 m2 bak 100 m-beltet samt l*edd d* som sier at maksimalt bruksareal (BRA) på anneks ikke skal overskride 15 m2.
Det søkes også om dispensasjon for terrassen fra bestemmelse *26 ledd f* som sier at opparbeidet terrasse/veranda som er tilknyttet fritidsboligens bygningskropp ikke skal være større enn 40 m2. Se vedlagte dispensasjonssøknader. Deler av terrassen er planlagt revet, så dispensasjonssøknaden for terrassen gjelder for prosjektert terrasse med mindre omfang enn eksisterende. Se vedlagte tegninger.

Vann og avløp
Hytta er den del av det private vannlaget SKVA SA. I 2011 ble det utbygd et felles vann-og avløpsanlegg for majoriteten av hyttene på Skjellumfjellet. Fritidsboligen ble påkoblet anlegget i den forbindelse.

Strømførende kabel
Vi har oppgitt at det er strømførende kabel over/ved tiltaket. Da vi søker om ettergodkjenning av eksisterende bygg er det allerede etablert strøm til fritidsboligen.

Uavhengig kontroll
Ihht SAK 10 § 14-2 er det ikke krav til uavhengig kontroll av bygningsfysikk for fritidsboliger med en boenhet.

Avfallsplan
Det er ikke krav til avfallsplan ihht SAK 10 §9-6.

Situasjonskart
Se vedlagte tegning hvor det er lagt inn byggegrense 4m fra tomtegrensen.

Nabovarsel
Tiltaket er nabovarslet i ihht til SAK 10 §5-2 *Varsel til naboer og gjenboere.* Det har kommet inn en merknad innen fristens utløp. Se vedlagte kvitteringer for nabovarselet samt merknad fra nabo, gnr/bnr 66/15, med tilsvar.

Vi håper med dette at dere finner søknaden tilfredsstillende for den videre saksbehandling.
Dersom det er behov for ytterligere og supplerende informasjon vil vi selvfølgelig være behjelpelig med dette.

Med vennlig hilsen

Ingvild T. Sæbø

Ingvild Thommesen Sæbø
Arkitekt Ma.Arch MNAL
Tiltakshaver

Ken-Robert. G. Jakobsen

Tiltakshaver

Vedlegg
- Dispensasjonssøknader
- Situasjonsplan
- Plantegninger
- Fasader og snitt
- Illustrasjoner
- Gjenpart og kvitteringer nabovarsel
- Merknad nabo og tilsvar
- Bekreftelse på utdanning

Fredrikstad kommune
Avdeling byggesak
Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad

Byggesaksnr 2025/80561
Saksbehandler: Astrid Meek

Oslo, 28.10.2025

DISPENSASJONSSØKNAD FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023- 2035 BESTEMMELSE 26, LEDD B OG D FOR OVERKSIRDELSE AV AREALKRAV FOR EKSISTERENDE ANNEKS I TILKNYTNING TIL FRITIDSBOLIG CHRISTENSESTIEN 4, 1622 GRESSVIK, gnr/bnr 66/400

Vi søker herved om dispensasjons for overskridelse av arealkrav til anneks gitt i kommuneplanens arealdel 2023-2035, datert 15.06.2023.
Dispensasjonssøknaden gjelder for bestemmelse 26, ledd b og d som sier at samlet bruksareal (BRA) på tomten ikke skal overstige 90m2 for fritidseiendommer utenfor 100 meter-beltet (ledd b) og at anneks i tilknytning til fritidsbolig ikke kan overstige 15m2 (ledd d). Bebyggelse i Christensestien 4 består i dag av hovedhytte på 81 m2 ,byggemeldt i 2009,samt et anneks på 35m2 mest sannsynlig ferdigstilt i 2007. Totalt bruksareal for eiendommen er på 116m2 noe som gjør at det totale arealet overskrider krav gitt i kommuneplanens arealdel, ledd b, med 26m2. Anneksets størrelse tilfredsstiller dermed ikke kravet i bestemmelse 26, ledd d. Se vedlagte tegningsunderlag.

Pbl. § 19-2 sier at dispensasjon ikke kan 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.

Som det kommer frem under mener vi at vilkårene etter loven er oppfylt for at kommunen kan innvilge dispensasjonssøknaden.

Hensynet bak bestemmelsen som regulerer størrelse på samlet bebyggelse er å sikre at fritidsbebyggelsen i kommunen ikke blir for dominerende i kulturlandskapet samt skape en god balanse mellom terreng og bebyggelse. Hytta og annekset ligger skjermet til i en rolig blindvei som en del av hyttefeltet på Skjellumfjellet. Det er kun to hytter som har direkte utsyn til byggene hvorav den ene naboen hovedsakelig ser kun den ene langveggen av hovedhytta og deler av terrasse. Byggene hindrer ikke utsikt og de to nærmeste hyttene har sin forside vendt bort fra tiltakets tomt. Overskridelsen av arealkravet er dermed til liten sjenanse for nabobebyggelse, forbipasserende eller det resterende hyttefeltet. Byggene er trukket godt inn på tomten, i god avstand fra vei og andre hytter. Dette, i tillegg til at hytten og annekset har et skjermende vegetasjonsbelte i bakkant med tett skog, gir byggene et lavmælt uttrykk. Deler av annekset ligger også vendt inn mot skogen, skjult fra vei og naboeiendommer, noe som gjør at byggets oppleves som mindre enn det er. Hytta og annekset er innenfor aksepterte høyder for området og føyer seg godt inn i helheten i hyttefeltet. Byggene ligner eksisterende hytter i området, med samme formspråk, proporsjoner og slake takvinkler som de opprinnelige hyttene fra 60-tallet. De fleste hyttene i området har tilhørende anneks.
Arealkravet til fritidsboligutbyggingen gjelder uavhengig av tomtestørrelse og plassering i hyttefeltet. Gjeldene tomt er en av de større tomtene i område på hele 2328 m2 med en av de mest skjermede beliggenhetene. Byggene virker dermed ikke dominerende på tomten eller i hyttefeltets helhet for øvrig.

I lys av ovenstående mener vi at hensynene med bestemmelsene ikke er vesentlig tilsidesatt. Fordelene med dispensasjonen er større enn ulempene da vi mener arealoverskridelsen ikke virker dominerende på tomten eller påvirker eller endrer områdets karakter som består av relativt små tradisjonelle hytter. Miljømessig er det en klar fordel å slippe å generere bygningsavfall ved å rive et fullt brukbart anneks.

Nabovarsel
Vi har varslet berørte naboer om dispensasjonssøknaden.

Vi håper med dette at dere finner søknaden tilfredsstillende for den videre saksbehandling.
Dersom det er behov for ytterligere og supplerende informasjon vil vi selvfølgelig være behjelpelig med dette.

Med vennlig hilsen

Ingvild T. Sæbø

Ingvild Thommesen Sæbø
Arkitekt Ma.Arch. MNAL
Tiltakshaver og ansvarlig søker

Ken-Robert G. Jakobsen

Tiltakshaver og ansvarlig søker

Fredrikstad kommune
Avdeling byggesak
Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad

Byggesaksnr 2025/80561
Saksbehandler: Astrid Meek

Oslo, 28.10.2025

DISPENSASJONSSØKNAD FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023- 2035 BESTEMMELSE 26, LEDD F FOR OVERSKRIDELSE AV AREALKRAV TIL TERRASSE I TILKNYTNING TIL FRITIDSBOLIG CHRISTENSESTIEN 4, 1622 GRESSVIK, gnr/bnr 66/400

Vi søker herved om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel bestemmelse 26, ledd f som sier at opparbeidet terrasse/veranda som er tilknyttes fritidsboligen bygningskropp ikke skal være større enn 40 m2. Bestemmelse 26 ledd d sier at repos/veranda/trapp for adkomst tilknyttet uthus/anneks tillates med et tilleggsareal på 5 kvm. Dette betyr at det totalt tillates 45m2 med terrasse for hytten og annekset. Terrassen rundt byggene er per i dag ca 208m2. Som vedlagte skisse viser vil vi redusere terrassens omfang for å få et bedre terrengtilpasset utomhusanlegg og også for gi en bedre komposisjon og harmoni mellom bygningskroppene og terrassen. Prosjektert terrasse er ca 158 m2. Se tegningsunderlag.

Pbl. § 19-2 sier at dispensasjon ikke kan 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.

Som det kommer frem under mener vi at vilkårene etter loven er oppfylt for at kommunen kan innvilge søknaden.

Hensynet bak bestemmelsen som regulerer terrassens omfang er å sikre at utomhusanlegg harmonerer med terreng og bygg, og at terrassene ikke tar opp for stor del av tomten.
Deler av terrassen er ikke synlig for naboeiendommer og fra vei da denne vender inn mot skogbeltet og ligger skjermet bak hytten og annekset. Disse delene påvirker dermed ikke den helhetlige opplevelsen av hyttetomten. Se plantegning som viser omfang terrasse, A-10-02 Omfang terrasse. Hoveddelen av terrassen, etter at deler av den rives, ligger mellom byggene og strekker seg dermed ikke utover tomten. Dette gjør at terrassen ikke oppleves som uproporsjonal i forhold til bygningsmassen, da denne er konsentrert mellom byggene. Deler av terrassen er 50 cm over bakken eller lavere og det er dermed ikke krav til rekkverk ihht TEK 17. Dette gjør at terrassen ikke oppleves som en markant konstruksjon i terrenget og deler av den er også skjult bak vegetasjon. Terrassens omfang gir dermed ingen visuelle ulemper for området. Ved en eventuelt riving av terrassen inn mot byggene vil en måtte bygge om fasadene mot terrenget. Fordelen med dispensasjonen er å slippe å gjøre nye fasadeendringer. Sett fra et bærekraftig perspektiv bidrar en riving av terrassen til å generere unødvendig ny materialbruk og bygningsavfall.

I lys av ovenstående mener vi at hensynene med bestemmelsene ikke er vesentlig tilsidesatt. Etter at deler av terrassen er revet vil den tilpasse seg godt til terrenget og vil ikke oppleves som visuelt dominerende. Hytta ligger som skjermet til innerst i en blindvei, og er lite synlig for det resterende hyttefeltet. Vi mener derfor at fordelene med å gi dispensasjonen er større enn ulempene og at vilkår etter pbl. § 19-2 er oppfylt.

Nabovarsel
Vi har varslet berørte naboer om dispensasjonssøknaden.

Vi håper med dette at dere finner søknaden tilfredsstillende for den videre saksbehandling.
Dersom det er behov for ytterligere og supplerende informasjon vil vi selvfølgelig være behjelpelig med dette.

Med vennlig hilsen

Ingvild T. Sæbø

Ingvild Thommesen Sæbø
Arkitekt Ma.Arch. MNAL
Tiltakshaver og ansvarlig søker

Ken-Robert G. Jakobsen

Tiltakshaver og ansvarlig søker

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/80561
Dokumentnr.: 7
Løpenr.: 355/2026
Klassering: 66/400

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	29.01.2026	12/26

Christensestien 4 - Eiendom 66/400 - Søknad om ettergodkjenning av hytte, anneks og platting

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om tillatelse til tiltak for riving og oppføring av hytte godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27 juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
2. Søknad om dispensasjon fra bestemmelser om totalt bruksareal for fritidsbebyggelse og anneks avslås med hjemmel i kommuneplanens bestemmelser §§ 26 b og d, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.
3. Søknad om dispensasjon fra bestemmelser om totalt areal for størrelse på terrasse/platting avslås med hjemmel i kommuneplanens bestemmelser § 26 f, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Planutvalgets vedtak 29.01.2026:

1. Søknad om tillatelse til tiltak for riving og oppføring av hytte godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27 juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
2. Søknad om dispensasjon fra bestemmelser om totalt bruksareal for fritidsbebyggelse og anneks avslås med hjemmel i kommuneplanens bestemmelser §§ 26 b og d, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.
3. Søknad om dispensasjon fra bestemmelser om totalt areal for størrelse på terrasse/platting avslås med hjemmel i kommuneplanens bestemmelser § 26 f, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Planutvalgets behandling:

Votering:
Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Fredrikstad, 03.02.2026

Rett utskrift

Elin Engum Segerblad
møtesekretær

Utskrift til:
Astrid Meek, saksbehandler
Per-Erik Torp, direktør samfunn og byutvikling

Sammendrag
Tiltakshavere Ken-Robert Jakobsen og Ingvild Thommesen Sæbø søker om ettergodkjenning av tiltak på eiendommen 66/400 på Skjellumfjellet i Onsøy.

Tiltakene består av søknad om godkjenning av eksisterende hytte, søknad om godkjenning av eksisterende anneks og søknad om godkjenning av eksisterende platting/veranda.

Hytte
I 2009 ble det godkjent et tilbygg til eksisterende hytte på eiendommen. Hytta ble revet i sin helhet og ny hytte i samsvar med godkjente tegninger ble oppført. Bruksarealet på hytta er 81 m².

Anneks og totalt bruksareal
Annekset på eiendommen er ikke tidligere omsøkt. Annekset har et areal på 35 m². Tillatt størrelse på anneks er 15 m². Totalt samlet bruksareal (BRA) på eiendommen er 116 m² (hytte og anneks). Totalt tillatt samlet bruksareal for fritidseiendommer er 90 m².

Terrasse/platting
Eksiterende terrasse/platting er ikke tidligere omsøkt. Terrassen/platting har en størrelse på ca. 208 m², denne søkes redusert til 158 m². Tillatt størrelse på terrasse/platting i hytteområder er 40 m² + 5 m².

Søknad om oppføring av anneks og terrasse/platting som omsøkt medfører en vurdering av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 26 b, d og f (samlet bruksareal på eiendommen, størrelse på anneks og størrelse på platting/veranda).

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknad om oppføring av fritidsbolig og avslå søknad om dispensasjon for oppføring av annekset og terrasse/plattingen.

Vedlegg

1	Oversiktskart
2	A-10-01 - Sit-kart.pdf
3	Plan, snitt og fasade hytte godkjent 2009
4	A-10-20 - Tak plan.pdf
5	A-10-10 - Plan 1. Etg.pdf
6	A-20-01 - Snitt.pdf
7	A-40-01 - Fasader fritidsbolig sør og øst.pdf
8	A-40-02 - Fasader fritidsbolig nord og vest.pdf
9	A-40-03 - Fasader anneks.pdf
10	A-40-04 - Illustrasjoner.pdf
11	A-10-02 - Omfang terrasse.pdf
12	Følgebrev rammesøknad.pdf
13	Dispensasjonssøknad_anneks.pdf
14	Dispensasjonssøknad_ terrasse.pdf

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige dokumenter i arkivsak 2025/10930 og 2009/9735.

Saksopplysninger
Opprinnelig hytte på eiendommen ble bygget i 1962, og stod der dagens hytte nå er plassert. I 2009 fikk tidligere eier tillatelse til oppføring av tilbygg og ombygging av eksisterende hytte. Nye eiere har avdekket at hytta i sin helhet ble revet og bygd opp igjen, i stedet for at det ble gjennomført en hovedombygging som omsøkt. Selv om dagens hytte er i henhold til tegningen som ble nabovarslet og godkjent av kommunen 06.07.09, søker de nye eierne om ettergodkjenning av hytta. Det opplyses videre at annekset mest sannsynlig er ferdigstilt i

2007. Annekset er ikke omsøkt, og det søkes nå om ettergodkjenning av anneks med tilhørende terrasse/platting.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til nåværende område for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913.

Tiltakshaver redegjørelse for dispensasjon for overskridelse av areal for eksisterende anneks
«Vi søker herved om dispensasjons for overskridelse av arealkrav til anneks gitt i kommuneplanens arealdel 2023- 2035, datert 15.06.2023.

Dispensasjonssøknaden gjelder for bestemmelse 26, ledd b og d som sier at samlet bruksareal (BRA) på tomten ikke skal overstige 90m2 for fritidseiendommer utenfor 100 meter-beltet (ledd b) og at anneks i tilknytning til fritidsbolig ikke kan overstige 15m2 (ledd d). Bebyggelse i Christensestien 4 består i dag av hovedhytte på 81 m2, byggemeldt i 2009, samt et anneks på 35m2 mest sannsynlig ferdigstilt i 2007. Totalt bruksareal for eiendommen er på 116m2 noe som gjør at det totale arealet overskrider krav gitt i kommuneplanens arealdel, ledd b, med 26m2. Anneksets størrelse tilfredsstiller dermed ikke kravet i bestemmelse 26, ledd d. Se vedlagte tegningsunderlag.

Plan- og bygningslovens § 19-2 sier at dispensasjon ikke kan 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.

Som det kommer frem under mener vi at vilkårene etter loven er oppfylt for at kommunen kan innvilge dispensasjonssøknaden.

Hensynet bak bestemmelsen som regulerer størrelse på samlet bebyggelse er å sikre at fritidsbebyggelsen i kommunen ikke blir for dominerende i kulturlandskapet samt skape en god balanse mellom terreng og bebyggelse. Hytta og annekset ligger skjermet til i en rolig blindvei som en del av hyttefeltet på Skjellumfjellet. Det er kun to hytter som har direkte utsyn til byggene hvorav den ene naboen hovedsakelig ser kun den ene langveggen av hovedhytta og deler av terrasse. Byggene hindrer ikke utsikt og de to nærmeste hyttene har sin forside vendt bort fra tiltakets tomt. Overskridelsen av arealkravet er dermed til liten sjenanse for nabobebyggelse, forbipasserende eller det resterende hyttefeltet. Byggene er trukket godt inn på tomten, i god avstand fra vei og andre hytter. Dette, i tillegg til at hytten og annekset har et skjermende vegetasjonsbelte i bakkant med tett skog, gir byggene et lavmælt uttrykk. Deler av annekset ligger også vendt inn mot skogen, skjult fra vei og naboeiendommer, noe som gjør at byggets oppleves som mindre enn det er. Hytta og annekset er innenfor aksepterte høyder for området og føyer seg godt inn i helheten i hyttefeltet. Byggene ligner eksisterende hytter i området, med samme formspråk, proporsjoner og slake takvinkler som de opprinnelige hyttene fra 60-tallet. De fleste hyttene i området har tilhørende anneks. Arealkravet til fritidsboligutbyggingen gjelder uavhengig av tomtestørrelse og plassering i hyttefeltet. Gjeldene tomt er en av de større tomtene i område på hele 2328 m2 med en av de mest skjermede beliggenhetene. Byggene virker dermed ikke dominerende på tomten eller i hyttefeltets helhet for øvrig.

I lys av ovenstående mener vi at hensynene med bestemmelsene ikke er vesentlig tilsidesatt. Fordelene med dispensasjonen er større enn ulempene da vi mener arealoverskridelsen ikke virker dominerende på tomten eller påvirker eller endrer områdets karakter som består av relativt små tradisjonelle hytter. Miljømessig er det en klar fordel å slippe å generere bygningsavfall ved å rive et fullt brukbart anneks.»

Tiltakshavers redegjørelse for dispensasjon for tillatt arealkrav til terrasse

«Vi søker herved om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel bestemmelse 26, ledd f som sier at opparbeidet terrasse/veranda som er tilknyttes fritidsboligen bygningskropp ikke skal være større enn 40 m2. Bestemmelse 26 ledd d sier at repos/veranda/trapp for adkomst tilknyttet uthus/anneks tillates med et tilleggsareal på 5 kvm. Dette betyr at det totalt tillates 45m2 med terrasse for hytten og annekset. Terrassen rundt byggene er per i dag ca 208m2. Som vedlagte skisse viser vil vi redusere terrassens omfang for å få et bedre terrengtilpasset utomhusanlegg og også for gi en bedre komposisjon og harmoni mellom bygningskroppene og terrassen. Prosjektert terrasse er ca 158 m2. Se tegningsunderlag.

Plan- og bygningslovens § 19-2 sier at dispensasjon ikke kan 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.

Som det kommer frem under mener vi at vilkårene etter loven er oppfylt for at kommunen kan innvilge søknaden.

Hensynet bak bestemmelsen som regulerer terrassens omfang er å sikre at utomhusanlegg harmonerer med terreng og bygg, og at terrassene ikke tar opp for stor del av tomten. Deler av terrassen er ikke synlig for naboeiendommer og fra vei da denne vender inn mot skogbeltet og ligger skjermet bak hytten og annekset. Disse delene påvirker dermed ikke den helhetlige opplevelsen av hyttetomten. Se plantegning som viser omfang terrasse, A-10-02 Omfang terrasse. Hoveddelen av terrassen, etter at deler av den rives, ligger mellom byggene og strekker seg dermed ikke utover tomten. Dette gjør at terrassen ikke oppleves som uproporsjonal i forhold til bygningsmassen, da denne er konsentrert mellom byggene. Deler av terrassen er 50 cm over bakken eller lavere og det er dermed ikke krav til rekkverk ihht TEK 17. Dette gjør at terrassen ikke oppleves som en markant konstruksjon i terrenget og deler av den er også skjult bak vegetasjon. Terrassens omfang gir dermed ingen visuelle ulemper for området. Ved en eventuelt riving av terrassen inn mot byggene vil en måtte bygge om fasadene mot terrenget. Fordelen med dispensasjonen er å slippe å gjøre nye fasadeendringer. Sett fra et bærekraftig perspektiv bidrar en riving av terrassen til å generere unødvendig ny materialbruk og bygningsavfall.

I lys av ovenstående mener vi at hensynene med bestemmelsene ikke er vesentlig tilsidesatt. Etter at deler av terrassen er revet vil den tilpasse seg godt til terrenget og vil ikke oppleves som visuelt dominerende. Hytta ligger som skjermet til innerst i en blindvei, og er lite synlig for det resterende hyttefeltet. Vi mener derfor at fordelene med å gi dispensasjonen er større enn ulempene og at vilkår etter pbl. § 19-2 er oppfylt.»

Nabovarsel
I forbindelse med søknaden har de varslet de naboene som etter deres vurdering berøres av tiltaket. Det har kommet merknader fra eier av nabogrunn 66/15.
Merknadene gjelder: Grensene på eiendommen. Anbefaler at grensene måles opp. Ellers positiv til tiltaket.

Tiltakshaver har besvart dette og viser til at plasseringen av tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens § 29-4 (avstand til nabogrense).

I Grunnboken er eiendommen registret med et historisk oppgitt areal på 2 346 m^2 basert på eldre registre, mens gjeldende areal for tomten i grunnboka er 2328 m^2. Dette må bety at en nøyaktig oppmåling vil kunne gi en større tomt enn det dagens registrerte tomtegrense gir.

Reglene om nabovarsling fremgår av plan- og bygningsloven § 21-3.

Relevante bestemmelser

Ikke relevant

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant

Vurdering
Nabomerknad
Eiendommen har ikke koordinatfestede eiendomsgrenser. Det vil si eiendommen er ikke målt inn, men lagt inn på kartet etter gammelt målebrev. Eiendommen kan da ha noe usikre grenser. Eiendommen er stor, den har et areal på 2328,1 m² og byggetiltakene har en avstand til eiendomsgrensen som er over 4m. Det stilles derfor ikke krav til at eiendommen måles inn.

Eksisterende hytte
I 2009 ble det søkt om tilbygg og ombygging av eksisterende hytte. Nye eiere har avdekket i stedet for at det ble gjennomført en hovedombygging som omsøkt, ble hytta revet og bygd opp igjen. På bakgrunn av at eksisterende hytte er identisk med omsøkte ombygging med tilbygg fra 2009, anbefaler kommunedirektøren at hytta godkjennes som oppført.

Dispensasjon
Dispensasjon kan innvilges dersom begge vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. 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.

I en dispensasjonsvurdering er det ikke tilstrekkelig at situasjonen for de allmenne interessene ikke forverres. Det må også påvises en fordel for dispensasjonen. Personlige fordeler/forhold vil bare unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering.

Dispensasjon fra tillatt bruksareal og tillatt størrelse på anneks
Bestemmelse om tillatt bruksareal i område for fritidsbebyggelse skal blant annet ivareta hensynet til estetikk og ensartet bebyggelse innenfor disse områdene, lys og luft mellom bebyggelse og innsyn. Videre er formålet å redusere visuell og fysisk påvirkning. Mindre bygg gir mindre fjernvirkning og bedre tilpasning til terreng og vegetasjon. Begrensning av areal og antall bygg hindrer privatisering av strandsonen og sikrer friluftsliv og naturverdier. Klare arealgrenser gir likebehandling og forutsigbarhet for grunneiere. Innenfor områder som er avsatt til fritidsbebyggelse er totalt tillatt bruksareal 90 m². Dette areal inkluderer både hytte og et eventuelt anneks på inntil 15 m².

Totalt bruksareal på eiendommen er 116 m², det vil si en overskridelse av tillatt bruksareal på 26 m². Anneksets størrelse er på 35 m², som utgjør en overskridelse på 20 m². Annekset er ikke tidligere omsøkt. Kommunen har gjennom en kommuneplanprosess tatt stilling til hvilke arealer som skal avsettes til fritidsbebyggelse og hvor store hytter og anneks som skal tillates i kommunen kan være.

Det vurderes at en overskridelse av bruksarealet i dette tilfellet i vesentlig grad tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra. Dette gjelder både tillatt samlet bruksareal og tillatt størrelse på anneks. Det vurderes at dersom dispensasjonen imøtekommes vil den kunne skape forventninger hos andre søkere i tilsvarende situasjon. Hensynet bak bestemmelsene til kommuneplanens arealdels bestemmelse § 26 b og d blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av fordeler og ulemper
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. At fordelene må være «klart større» betyr at det må foreligge en kvalifisert overvekt av fordeler.

Søker oppgir blant annet at eiendommen er stor, ingen har direkte innsyn, og at annekset ligger tilbaketrukket i god avstand fra vei og andre hytter. Det er skjermende vegetasjon i bakkant.

Kommunedirektøren kan ikke se at fordelene som søker oppgir veier opp mot ulempene ved å fravike de bestemmelser som er fastsatt i kommuneplanens arealdel. Det at bebyggelsen er større enn hva kommuneplanen tillater anses som en ulempe, blant annet ved at bygningen(e) fremstår mer dominerende i landskapet. Dette kan bryte med hensynet til naturtilpasning, redusere områdets estetiske kvaliteter, og øke privatiseringen. Annekset som søkes godkjent er mer enn dobbelt så stort enn det kommuneplanens arealdel legger opp til, og vil derfor fravike i for stor grad. Dette tilsidesetter kommuneplanens intensjon om å begrense bebyggelsen, terrengtilpasning og moderat arealbruk i fritidsområder, samt svekker kommuneplanens arealstyring. Det vurderes at dersom dispensasjonen imøtekommes vil den kunne skape forventninger hos søkere i tilsvarende situasjon. Det vurderes at ulempene er større enn fordelene. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at det ligger til rette for å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser § 26 b og d som omsøkt.

Dispensasjon fra tillatt areal for terrasse/platting.
Bestemmelsen om tillatt opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda inntil 40 m² er satt for å begrense nedbygging av eksisterende terreng i områder for fritidsbebyggelse. Utover de 40 m² tillates 5 m² til repos/veranda/trapp til anneks. I hytteområder skal naturlig terreng bevares i størst mulig grad jf. kommuneplanens bestemmelse § 26 j siste setning.

Søker opplyser at eksisterende terrasse/platting er på 208 m² og skal reduseres til 158 m². Det vurderes at en overskridelse av tillatt uteareal i dette tilfellet i vesentlig grad tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra. Bestemmelsen er ment å begrense de private sonene rundt fritidsboligene, fordi disse ofte ligger i områder som blir brukt til friluftsliv og rekreasjon. Kommunedirektøren anser at en terrasse/platting på 158 m² utgjør en svært stor overskridelse av det maksimalt tillatte 40 m² + 5 m². I tillegg vil en slik opparbeidelse av uteareal som omsøkt kunne skape forventninger hos søkere i tilsvarende situasjon. Hensynet bak bestemmelsen til kommuneplanens arealdel § 26 f, blir derfor vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av fordeler og ulemper
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. At fordelene må være «klart større» betyr at det må foreligge en kvalifisert overvekt av fordeler.

Søker oppgir blant annet at deler av terrassen ikke er synlig for naboeiendommer. Hoveddelen av terrassen, etter at deler av den rives, ligger mellom byggene og strekker seg dermed ikke utover tomten. Dette gjør at terrassen ikke oppleves som uproporsjonal i forhold til bygningsmassen, da denne er konsentrert mellom byggene. Deler av terrassen er 50 cm over bakken eller lavere, og det er dermed ikke krav til rekkverk i henhold til TEK17. Dette gjør at terrassen ikke oppleves som en markant konstruksjon i terrenget og deler av den er også skjult bak vegetasjon.

Kommunedirektøren kan ikke se at fordeler som søker oppgir, veier opp mot ulempene ved å fravike de bestemmelser som er fastsatt i kommuneplanens arealdel. En terrasse/platting med en størrelse på 158 m² anses som en svært stor overskridelse av det maksimalt tillatte 40 m² + 5 m². Dette tilsidesetter kommuneplanens intensjon om å begrense å begrense de private sonene rundt fritidsboligene. En dispensasjon som omsøkt svekker kommuneplanens arealstyring i vesentlig grad noe som anses som en stor ulempe.

Det vurderes at dersom dispensasjonen imøtekommes vil den kunne skape store forventninger for andre søkere i tilsvarende situasjon. Det vurderes at ulempene er større enn fordelene. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at det ligger til rette for å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser § 26 f som omsøkt.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknad om av oppførte hytte som omsøkt.

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse §26 b, d og f for overskridelse av totalt tillatt bruksareal for eiendommen, og en overskridelse av størrelse på anneks og terrasse/platting anbefales avslått.

Fredrikstad kommune
Avdeling byggesak
Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad

Byggesaksnr 2025/80561
Saksbehandler: Astrid Meek

Oslo, 25.02.2026

KLAGE VEDRØRENDE VEDTAK I SAK OM ETTERGODKJENNING AV FRITIDSBOLIG OG ANNEKS MED TILHØRENDE TERRASSE/PLATTING CHRISTENSESTIEN 4 1622 GRESSVIK, GNR/BNR 66/400

Vi viser til mottatt vedtak fra Fredrikstad kommune vedørende ettergodkjenning av eksisterende hytte og anneks med tilhørende terrasse i Christensestien 4, Gressvik. Vedtaket ble mottatt den 09.02.2026 og innbefatter at riving og oppføring av hytte godkjennes (punkt 1), men at dispensasjonssøknader for overskridelse av arealkravet for anneks og terrasse/platting avslås (punkt 2 og 3). Vi vil med dette tilsvaret klage på Planutvalgets vedtak om at dispensasjonssøknader avslås, punkt 2 og 3 i vedtaket. Viser til søknader om dispensasjon fra bestemmelse §26 ledd b, d og f i kommuneplanen som fulgte rammesøknadene.

Vi tar vurderinger vedrørende terrassens utstrekning til etterretning og søker også med dette om en endret løsning for plattingen. Se vedlagte plantegninger, vedlegg E1 og E2. Prosjektert løsning viser nødvendig areal for å sikre en enkel og trygg tilkomst til byggene. Arealet er redusert fra nåværende bygde terrasse på 208m2 til 65m2.

Planutvalget vurderer at det ikke kan gis dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 for arealoverskridelse for annekset og terrassen. Plan- og bygningslovens § 19-2 sier at dispensasjon ikke kan 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.

Våre vurderinger under viser at hensynet bak bestemmelsene ikke blir tilsidesatt, ledd a i paragrafen, og at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene, ledd b. Vi mener at dispensasjonssøknadene kan godkjennes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2.

a. Hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes ikke i vesentlig grad

Punkt 2. Dispensasjon for arealoverskridelse anneks
Iht. Planutvalget skal bestemmelse om tillatt bruksareal i område for fritidsbebyggelse blant annet ivareta hensynet til estetikk og ensartet bebyggelse, lys og luft mellom bebyggelse og innsyn. Videre er formålet å redusere visuell og fysisk påvirkning. Mindre bygg gir mindre fjernvirkning og bedre tilpasning til terreng og vegetasjon. Begrensning av areal og antall bygg hindrer privatisering av strandsonen og sikrer friluftsliv og naturverdier.

I Planutvalgets begrunnelse til hvorfor hensynet til bestemmelsen blir tilsidesatt er det kun nevnt den faktiske størrelsen på annekset. Dette i seg selv er ikke ensbetydende med at hensynet ikke blir ivaretatt. Hva som oppleves som dominerende på tomten er også avhengig av en rekke andre forhold som komposisjon, plassering på tomten, innbyrdes forhold mellom bebyggelsen og fasadeuttrykk. Vi mener hytten og annekset er godt tilpasset tomten og området med en enkel estetikk som ligner de opprinnelige hyttene på Skjellumsfjellet bygget på 60-tallet. Plasseringene på tomten gjør at både hytta og annekset er delvis skjult fra vei og hyttenaboer. Et viktig premiss for å hindre fjernvirkning er å begrense høydene på byggene, noe som her

opprettholdes ved at begge strukturene er innenfor høydekravet i kommuneplanen. Kommuneplanen vektlegger også betydningen av at det er tydelig hva som er hovedhytte og anneks slik at annekset tydelig underordner seg hovedstrukturen. I tiltaket ser en tydelig hva som er primærstrukturen på tomten. Tomten med sine 2328 m2 er av de større eiendommene i hytteområdet og det har følgelig vært mulig med en god innbyrdes avstand og komposisjon mellom byggene. Det er dermed godt med både luft og lys mellom enhetene samt en god avstand til nærmeste nabobygg. Det skjermende skogsbeltet bak bebyggelsen gjør også at byggene virker lavmælt og tilpasser seg terreng og vegetasjon. Se vedlegg D1 som viser bilder og kartutsnitt fra tomten. I denne forbindelse må det også påpekes at iht. kommuneplanens arealdel for Fredrikstad kommune 2007-2018 ble det tillatt oppført totalt 95m2 bygg (hovedhytte og anneks) på fritidseiendommer i kommunen, som er 5 m2 mer enn dagens regelverk. Kommuneplanen fra 2007-2018 var gjeldende regelverk på søknadstidspunktet for hytta. Det framkommer av historiske bilder at annekset ble oppført ca. 2004. Hytta ble omsøkt og ferdigstilt i 2009.

Punkt 3. Dispensasjon for arealoverskridelse terrasse
Iht. Planutvalgets vurderinger er bestemmelsen om tillatt opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda inntil 40 m² satt for å begrense nedbygging av eksisterende terreng i områder for fritidsbebyggelse. Utover de 40 m² tillates 5 m² til repos/veranda/trapp til anneks. I hytteområder skal naturlig terreng bevares i størst mulig grad jf. kommuneplanens bestemmelse § 26 j siste setning.

Planutvalget mener en dispensasjon fra arealkravet vil tilsidesette kommuneplanens intensjon om å begrense de private sonene rundt fritidsboligene. Dette har vi tatt til etterretning og vedlagt klagen følger en endret løsning for terrassen hvor denne er redusert, fra 158 m2 som opprinnelig prosjektert i søknaden, til 65m2. Se vedlagt plantegninger, E1 og E2. Overskridelsen på 20 m2 kommer som en konsekvens av å sikre en trygg og god adkomst til byggene. Prosjektert terrasse ligger i hovedsak mellom byggene. Det vil uansett være unaturlig for forbipasserende å bevege seg der, og terrassens utstrekning bidrar dermed ikke til økt privatisering av utomhusareal. Siden hoveddelen av terrassen ligger mellom byggene, vil store deler av prosjektert terrasse være skjult fra vei og nabobebyggelse. Fjerning av terrassen mellom byggene vil avdekke store sår i terrenget og det vil ta lang tid å opparbeide vegetasjon i denne sonen slik at dette ser pent ut.

I lys av ovenstående mener vi at hensynene med bestemmelsene ikke er vesentlig tilsidesatt for at det første vilkåret etter pbl. § 19-2 er oppfylt.

b. Fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene

Planutvalget vurderer at en klar ulempe ved å gi dispensajson til begge søknadene er at saken kan gi presedens i lignende situasjoner hvor det søkes om ettergodkjenning av allerede bygd byningsmasse. Vi mener dette ikke er tilfellet da hensikten bak § 19-2 er å åpne opp for muligheten til en særskilt vurdering i spesifikke enkeltsaker hvor særtrekk ved den faktiske situasjonen gjør at det kan gis dispensasjon fra det generelle regelverket . Dette muliggjør at generelle og overordnede bestemmelser kan tilsidesettes for enkelte tiltak, men ikke generelt. Av den grunn kan det ikke være en forventning om at det i alle tiltak kan dispenseres fra regelverk og bestemmelser da hver enkel byggesak har en særegen og unik situasjon som skal vurderes mot regelverket.

Både annekset og terrassen har stått på tomten i ca. 20 år og er godt etablert i nabolaget. Det har heller ikke kommet inn merknader i forbindelse med nabovarselet vedrørende estetikk og omfang, noe som betyr at naboene har gitt sin aksept til tiltaket og dispensasjonene. Da eiendommen ligger innerst i en blindvei vil det ikke være andre parter enn nærmeste naboer som berøres av tiltaket, og det er kun to hytter som har utsyn til tomten fra sin eiendom. Både hytta og annekset er trukket godt inn på tomten med god avstand til naboer og vei. Annekset er ikke til hinder for utsikt eller solforhold for naboer. Overskridelse av arealkravet påvirker dermed ikke nærmeste naboer og andre hytteeiere som har tilknytning til hyttefeltet. Konstruksjonene hindrer ikke turgåere eller annen bruk av området, og i tillegg ligger eiendommen langt bak 100m-beltet langs sjøen.

En klar fordel for å gi dispensasjon er at omfattende riving og ombygging av anneks og terrasse vil åpne store sår i terrenget som vil kreve betydelige tid, jobb og kostnad for å få til en tilfredsstillende løsning. Dette vil kunne være sjenerende for naboer i lang tid. Det vil også være en fordel å beholde deler av terrassen mellom hytta og annekset sett ut ifra et sikkerhetsperspektiv da det er synlig fjell og svært ujevnt terreng mellom hytta og annekset. Store ujevne steiner gjør det vanskelig å gå mellom byggene. Med tanke på fremkommelighet for eldre og små barn vil det være en klar fordel å opprettholde dette arealet. Hyttas adkomster og åpninger til

terreng og uteområder er plassert etter hvordan man bruker terrassene og dersom terrassen ombygges ned til 45m2 vil det bli en langt vanskeligere atkomstsituasjon til byggene. Ved å tillate en overskridelse av arealkravet med 20m2 opprettholdes en trygg tilkomst til hytta og mellom byggene. Fra et miljøperspektiv vil det være en fordel å ikke generere unødvendig byggeavfall, samt at ombygginger vil kreve unødvendige materialressurser.

Basert på det ovenstående mener vi derfor at fordelene med å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene og at det andre vilkåret etter pbl. § 19-2 er oppfylt.

Vi håper med dette at dere finner dokumentet tilfredsstillende for den videre saksbehandling.
Dersom det er behov for ytterligere og supplerende informasjon vil vi selvfølgelig være behjelpelig med dette.

Med vennlig hilsen,

Ingvild T. Sæbø

Ingvild Thommesen Sæbø
Arkitekt Ma.Arch MNAL
Tiltakshaver

Ken-Robert. G. Jakobsen

Tiltakshaver

Vedlegg:

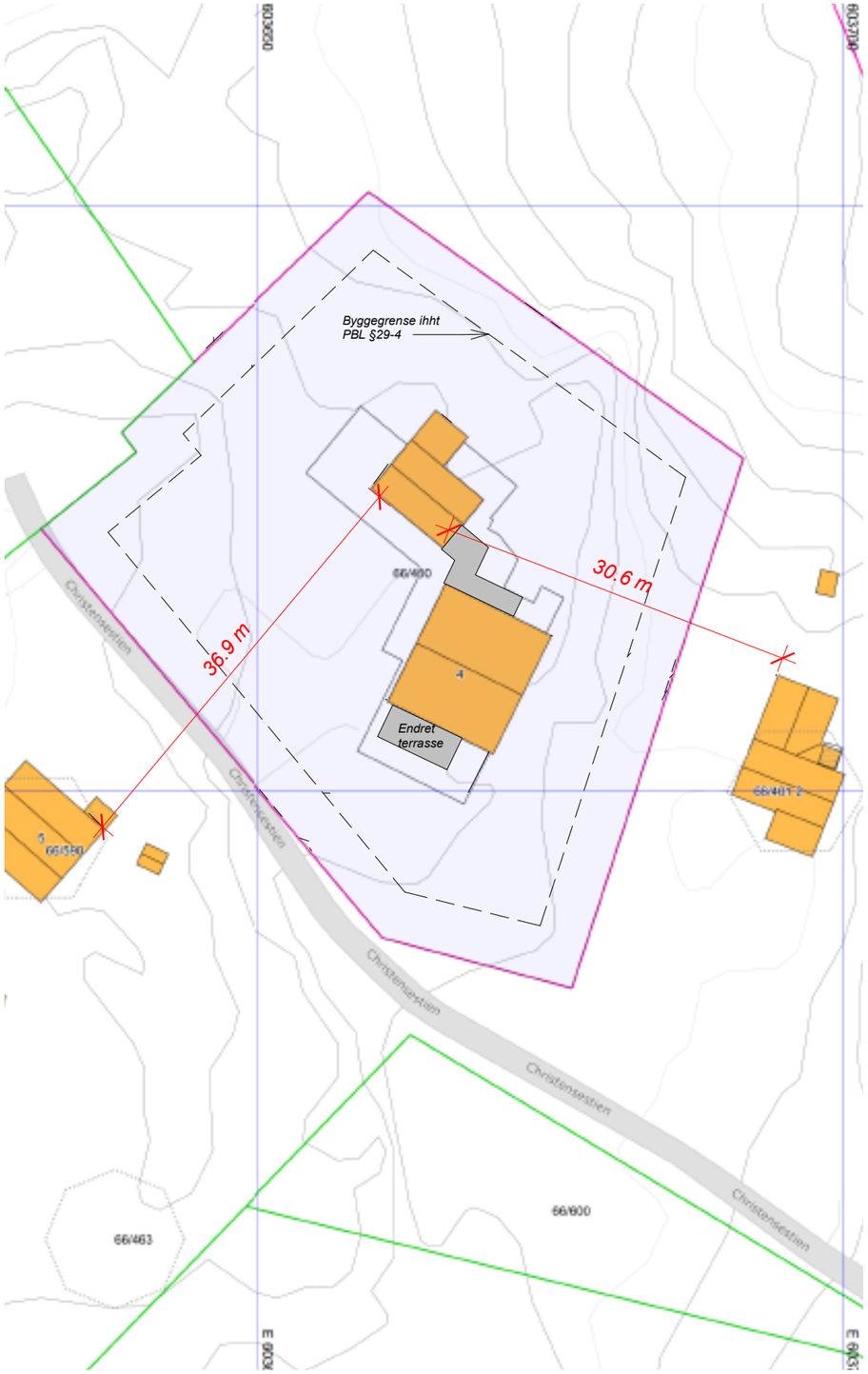
- E1. Plantegning med oppdatert redusert terrasse
- E2. Plantegning sammenstilling bygd terrasse og redusert areal
- D1. Bilder og kart



25.02.2026

CHRISTENSESTIEN 4

BILDER OG KART



Det er god avstand til nærmeste nabobygg, og det er kun to hytter som har utsyn til tiltaket fra sin eiendom. Nabo i øst har kun delvis utsyn til selve hytta, da fjell og vegetasjon skjermer for det meste av bebyggelsen.
Tomtens areal er på hele 2328m2. Det er omsøkt 116m2 bygningsmasse og 65m2 terrasse. Dette utgjør kun ca 8% bebygd areal på tomten.



Annekset er tydelig underordnet hytta. Byggene ligger godt i terrenget og er fint omringet av høye furu- og bjørketrær.



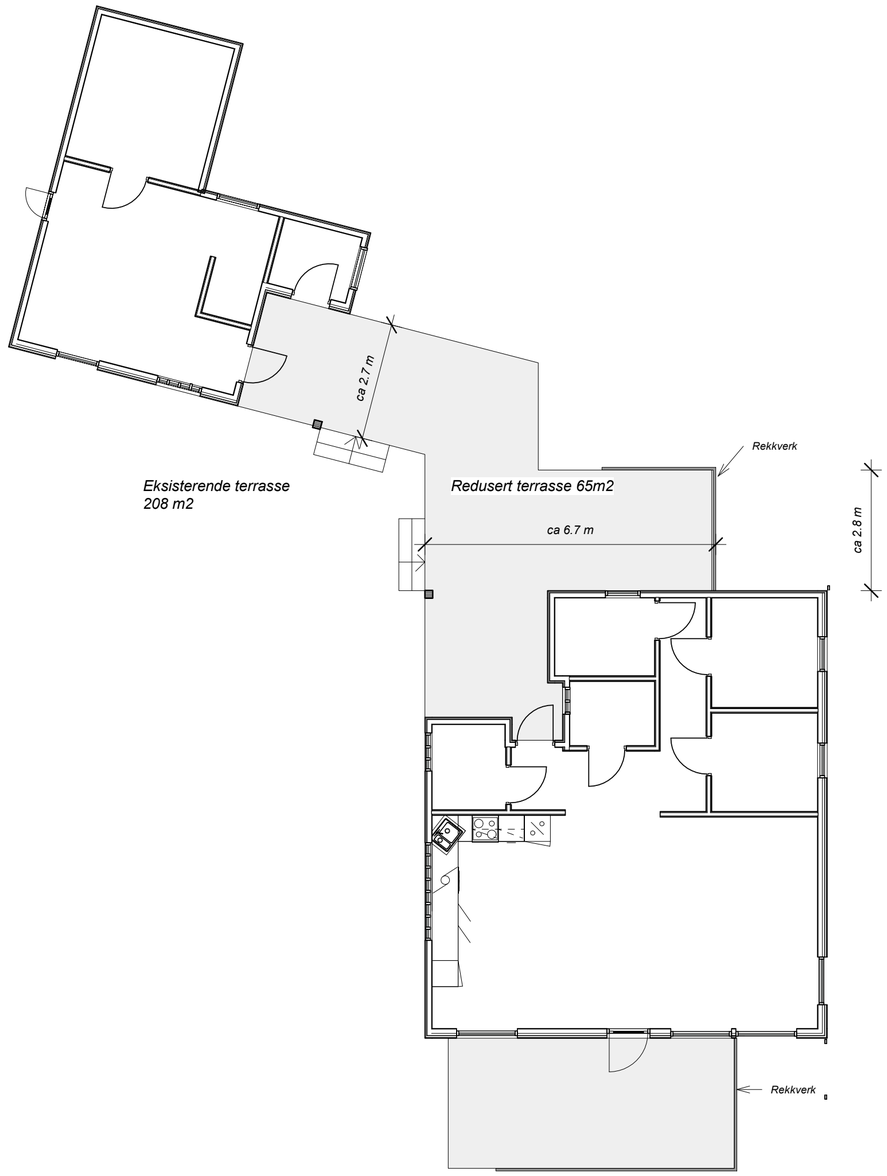
Terrassen som strekker seg ut fra annekset mot vest rives. Dekket som ønskes beholdt skal sikre en trygg og god adkomst til hytta og annekset.
Annekset har et enkelt og lavmælt uttrykk.



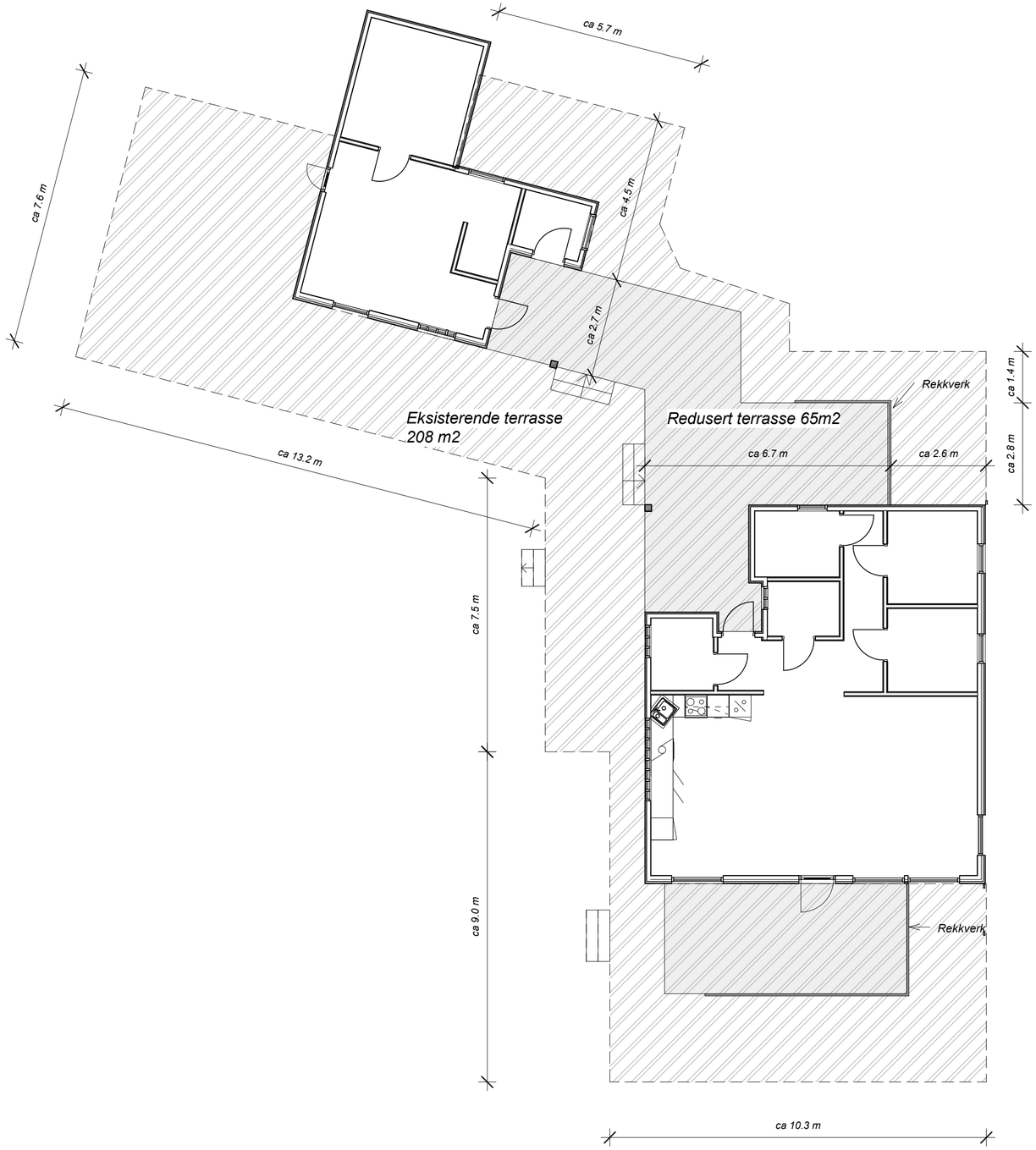
Deler av anneksets fasade mot veien er tilbaketrukket slik at formen er brutt, noe som skaper variasjon. I kombinasjon med at inngangen er skjult fra veien får bygget et dempet preg. Anneksets enkle linjer og stramme form gjør at det får et lavmælt uttrykk mot omkringliggende skogformasjoner. Store deler av annekset er vendt mot de høye trærne og ligger skjult for naboer og forbipasserende.
Det er igangsatt en prosess for å skifte ut kledningen for begge byggene.



Annekset og hytta har en god innbyrdes avstand og komposisjon som skaper mye luft og lys mellom byggene. Plasseringen av byggene sikrer samtidig at størstedelene av tomten ligger uberørt.
Terrassen mellom og delvis bak byggene er skjult for naboer og forbigående.



Plantegningen viser omfang redusert terrasse.
Eks terrasse: 208 m
Prosjektert terrasse: 65m2



Plantegningen viser omfang redusert terrasse.
Eks terrasse: 208 m
Prosjektert terrasse: 65m2

Del av terrasse som rives, ca 143m2

Prosjektert terrasse 65m2

ARKITEKT:

Ingvild Thommesen Sæbø

24.02.2026 18.57.33

A-10-10 *Plan 1. Etasje* *1:100/A2* *Christensestien 4_Ingvild Thommesen Sæbø og Ken-Robert Jakobsen 14.11.2025*

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/82032
Dokumentnr.: 14
Løpenr.: 5281/2026
Klassering: 51/104

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	04.06.2026	59/26

Vollebergveien 6 - Klage på dispensasjon og tillatelse til bruksendring fra bolig til barnehage

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Klagen fra Nina Therese og Jan Aage Oppedal tas ikke til følge.
2. Klagesaken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Saksparter
Tiltakshaver: Skala Eiendom AS
Ansvarlig søker: Wallentin AS
Klager: Nina Therese og Jan Aage Oppedal

Sammendrag
I vedtak av 13. mars 2026, delegert saksnummer 268/26, ble det gitt tillatelse til bruksendring fra bolig til barnehage (kontor- og administrasjonsbygg). Tiltaket var i strid med regulert arealformål *Boliger*, og det ble søkt om og innvilget dispensasjon.

Naboene Nina Therese og Jan Aage Oppedal klager nå på vedtaket. De anfører i hovedsak at støyproblematikk ikke er tilstrekkelig utredet, selv om kommunen er kjent med at støy fra barnehagen over flere år har vært et tilbakevendende tema for naboer. Oppedal mener at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, og at vedtaket bygger på et utilstrekkelig grunnlag.

Kommunedirektøren kan ikke se at det framkommer nye forhold som tilsier en endret vurdering. Kommunedirektøren anbefaler at planutvalget ikke tar klagen til følge, og at saken sendes til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Vedlegg
1	Oversiktskart Vollebergveien 6
2	Plankart57_120
3	Regbest57_130
4	Utomhusplan 22.10.2025 med påføringer
5	Lillehuset - Fasade Nord 29.10.25
6	Lillehuset fasade vest 22.10
7	Lillehuset fasade øst 22.10
8	Lillehuset fasade sør 22.10
9	Lillehuset snitt
10	Lillehuset - Plan 1. etg rev 111125
11	Lillehuset plan kjeller rev 111125

12 Søknad om dispensasjon
13 Søknad om unntak fra TEK
14 Merknad-til-nabovarsel-1-20251103-LARS-CHRISTIAN-DAHLE
15 Vedlegg2-til-nabomerknad-NINA-THERESE-OPPEDAL-Kommentarer%20til%20nabovarsel%20bruksendring%20SKALA%2027.08.2025
16 Vedlegg4-til-nabomerknad-NINA-THERESE-OPPEDAL-2024.09.03_Statsforvalteren_i_Oslo_og_Viken_Statsforvalteren_ber_kommunen_f%C3%B8lge_opp_henvendelse_-_Mi
17 Merknad-til-nabovarsel-1-20251104-NINA-THERESE-OPPEDAL
18 Vedlegg1-til-nabomerknad-NINA-THERESE-OPPEDAL-Merknad%20til%202%20s%C3%B8knad%20om%20bruksendring%20Vollebergveien%206
19 Vedlegg3-til-nabomerknad-NINA-THERESE-OPPEDAL-Situasjonskart%20med%20%C3%B8nsket%20plassering%20av%20gjerde%20mot%20vest
20 Tilsvar til nabomerknader - samlet
21 Uttalelse fra Miljø og landbruk - Ett-trinns søknad - Vollebergveien 6 - Eiendom 51/104
22 Ett-trinns søknad - Vollebergveien 6 - Eiendom 51/104 - Uttalelse fra Brannvesenet
23 Plassering lekeapparater
24 Uttalelse Vollebergveien 8
25 Svar på uttalelser
26 Rapport støyskjerming
27 Tillatelse - Bruksendring fra bolig til barnehage - Vollebergveien 6 - Eiendom 51/104
28 Klage på vedtak 2025.82032 Skala barnehage.pdf
29 Kart som viser områder FRI for lekeapparater og støyende lek.pdf
30 Svar på naboklage på vedtak

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige dokumenter i arkivsak 2025/34148.

Saksopplysninger
Saken gjelder
I vedtak av 13. mars 2026, delegert saksnummer 268/26, ble det gitt tillatelse til bruksendring fra bolig til barnehage (kontor- og administrasjonsbygg). Tiltaket var avhengig av dispensasjon fra regulert arealformål *Boliger*, og det ble søkt om og innvilget slik dispensasjon. Naboene Oppedal klager nå på vedtaket.

Klagefrist og rettslig klageinteresse
Klagen er mottatt innen fristen, jf. forvaltningsloven § 29. Klagerne vurderes å ha rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28.

Planstatus
Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913.

Eiendommen er avsatt til boliger i reguleringsplanen for Volleberget, plan-ID 57.

Klagen fra naboene Oppedal
I klagen anføres i hovedsak følgende:

- Kommunen legger til grunn at regelverket for støy er ivaretatt, uten å vise til noen konkret faglig utredning eller dokumentasjon
- Det er ikke gjennomført støymålinger, støyfaglig vurdering eller befaring i forbindelse med behandlingen av saken

- Kommunen er kjent med at støy fra barnehagen over flere år har vært et tilbakevendende tema for naboer
- Kommunen ser ut til å basere seg på antakelser framfor en dokumentert og faglig vurdering
- Terrenget mellom barnehagen og klagernes eiendom gjør at lyden fra barnehagens utearealer kastes direkte opp på klagers bolig, noe som igjen forsterker støyproblemene
- Kommunens virksomhet Miljø og landbruk har uttalt at bygningsmyndighetene bør stille vilkår om at det ikke tillates lekeapparater vest for barnehagebygget i Vollebergveien 4 og heller ikke vest for administrasjonsbygningen i Vollebergveien 6, men denne anbefalingen synes ikke å ha blitt fulgt
- Vilkårene for dispensasjon anses ikke oppfylt, og blant annet støyulempene er ikke tilstrekkelig vektlagt
- Oppsummert bygger vedtaket på et utilstrekkelig opplyst grunnlag, og på antakelser framfor dokumentasjon, og klagerne ber om at kommunen vurderer saken på nytt

Klagen er vedlagt i sin helhet, se vedlegg 28-29.

Tilsvar fra tiltakshaver
Skala Eiendom AS har i hovedsak kommentert klagen følgende:

- Det er gjennomført støymålinger/-beregninger og faglig vurdering av støyforholdene
- Rapporten fra Brekke Strand AS konkluderer med at det ikke er funnet grenseverdier for støy fra barn i barnehage i relevante retningslinjer, forskrifter, kommuneplaner, reguleringsplaner eller annet regelverk, samt at en støyskjerm vil ha en lite merkbar effekt
- De stedlige forholdene, herunder terreng og avstand til omkringliggende eiendommer, er vurdert i forbindelse med behandlingen av saken
- Barnehagedrift vil naturlig medføre lyd fra barn i lek, som en del av normal og påregnelig aktivitet – etter de vurderingene som er gjort, ligger støyforholdene innenfor det som må anses akseptabelt
- Barnehagen er opptatt av å organisere aktivitetene på en måte som tar hensyn til omgivelsene – bruken av de ulike områdene vil tilpasses både hensynet til barna og til naboene, og det vil løpende gjøres vurderinger av hvordan utearealene benyttes

Tilsvaret er lagt ved i sin helhet, se vedlegg 30.

Relevante bestemmelser
Plan- og bygningsloven § 11-6 (2) sier at «*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 § 19-2 om dispensasjon:

> *Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*
>
> *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.*
>
> *Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. […]*

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Dersom klager får medhold i planutvalget eller hos Statsforvalteren, vil klager kunne få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få vedtaket endret. Dette framgår av forvaltningsloven § 36.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Anførslene i klagen er i hovedsak også fremmet av Oppedal i forbindelse med nabovarsling av byggesøknaden. Kommunedirektøren viser derfor til vurderingene som er gjort i det påklagede vedtaket. Kommunedirektøren vil i det følgende legge til noen utfyllende kommentarer.

Plassering av lekeapparater
I sin uttalelse til byggesaken anbefalte virksomhet Miljø og landbruk at bygningsmyndighetene skulle stille vilkår om at det ikke tillates lekeapparater vest for barnehagebygget i Vollebergveien 4, og heller ikke vest for administrasjonsbygningen i Vollebergveien 6. Videre ble det anbefalt å stille vilkår om støyskjerming mot naboer i sør og øst.

Klager anfører at bygningsmyndighetene ikke har fulgt kommunens egne, faglige anbefaling, og stiller spørsmål ved hvorfor dette ikke er gjort, spesielt siden anbefalingen er direkte relevant for klagers eiendom.

Kommunedirektøren er enig i at dette burde ha blitt presisert og omtalt tydeligere i vedtaket. Hovedårsaken til at det ikke ble stilt vilkår om plassering av lekeapparater, er at kommunen mottok et kart hvor lekeapparatene ble tegnet inn (se vedlegg 23). Lekeapparatene skal plasseres øst på eiendommen, det vil si lengst unna klagers eiendom. Det eneste som plasseres nærme klagers eiendom er en grønnsakshage. Videre ble det ansett som lite aktuelt med støyskjerming mot naboene i sør, da disse selv ytret et ønske om at det *ikke* skulle settes opp en levegg. Eier av Vollebergveien 8 har skriftlig uttalt: «*Ønsker ingen levegg mellom våre eiendommer for å begrense «støyen» fra Skala barnehage. Da det var for meg et bevisst valg å kjøpe akkurat dette huset. Fordi det har barnehagen som nærmeste nabo*.»

Videre framgår det av støyrapporten at en støyskjerm i beste fall vil ha en «registrerbar, men lite merkbar» demping, og anbefalingen fra foretaket er at det ikke oppføres skjerm langs barnehagens utearealer.

Oppsummert anses det ikke å være nødvendig med vilkårene som Miljø og landbruk anbefalte, fordi anbefalingene likevel er fulgt gjennom plassering av lekeapparater, samt at det i støyrapport ikke er anbefalt med støyskjerming rundt arealene. Selv om vi er enige i at dette burde ha blitt omtalt og presisert i vedtaket, kan vi ikke se at det er en saksbehandlingsfeil som medfører at vedtaket blir ugyldig. Etter vår vurdering ville utfallet blitt det samme.

Dispensasjonsvurderingen

Dispensasjon kan kun gis dersom begge lovens vilkår er oppfylt, se plan- og bygningsloven § 19-2. Det første vilkåret er at hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra, ikke kan bli vesentlig tilsidesatt ved dispensasjonen.

Hensynet bak formålet bolig i en reguleringsplan, er å fastlegge områder hvor det skal oppføres boligbebyggelse. Boliger kan være både eid av private og offentlige myndigheter, og det kan være eldreboliger, vernede boliger for særskilte grupper, såfremt bygningen i hovedsak benyttes som *bolig*.

En barnehage kan være både offentlig bygning, bygning med angitt allmennyttig formål eller inngå som del av et boligområde. Det er ikke uvanlig at barnehager er plassert i slike boligområder som er regulert på Volleberget. Barnehagen er allerede godkjent og etablert for flere år tilbake. Bruksendringen handler altså i hovedsak om å utvide en allerede etablert barnehage, og ikke å opprette en helt ny.

Dersom det var snakk om å opprette en ny, kunne man stilt spørsmål ved om det ikke heller burde blitt gjennomført en reguleringsendring, for å vurdere saken i et bredere og større perspektiv. Kommunedirektøren er imidlertid av den oppfatning at det her er snakk om en mindre utvidelse av en allerede etablert barnehage, hvor virkningene av endringen er av mindre betydning for nærområdet. Kommunedirektøren anser at hensynene bak boligformålet ikke blir vesentlig tilsidesatt gjennom dispensasjonen i denne konkrete saken.

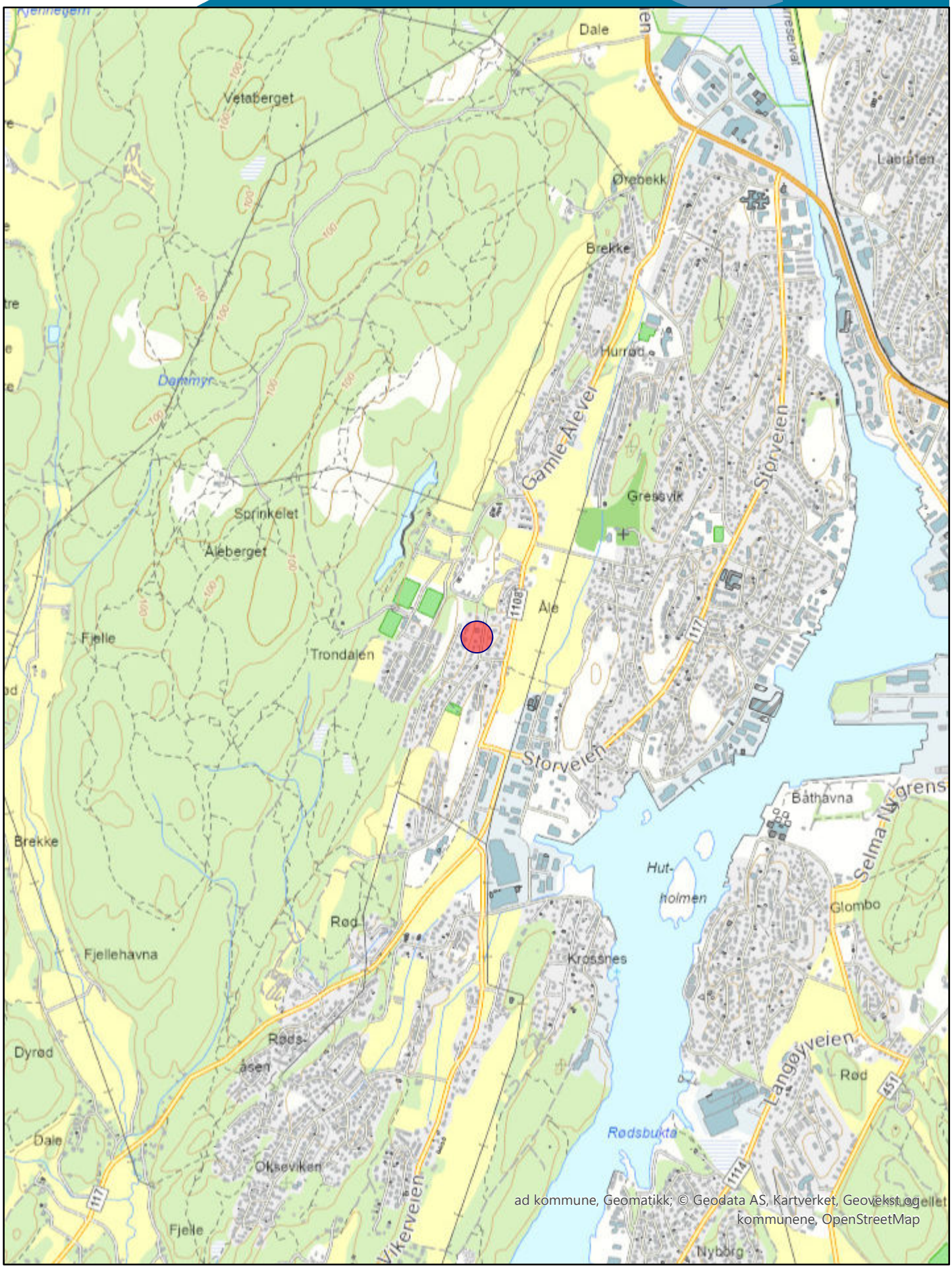
Når det gjelder vektingen av fordeler og ulemper, viser kommunedirektøren til det påklagede vedtaket og vurderingene som framkommer der.

<u>Oppsummering</u>
Oppsummert har kommunedirektøren vurdert at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og at slik dispensasjon både kan og bør innvilges. Videre anses det ikke som hensiktsmessig eller nødvendig å stille vilkår til denne konkrete dispensasjonen, da lekeapparatene plasseres mot øst, og støyrapporten anbefaler ingen støyskjerm langs utearealene.

Alternative løsninger
Ikke relevant.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler at klagen fra Nina Therese og Jan Aage Oppedal ikke tas til følge og at klagesaken oversendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

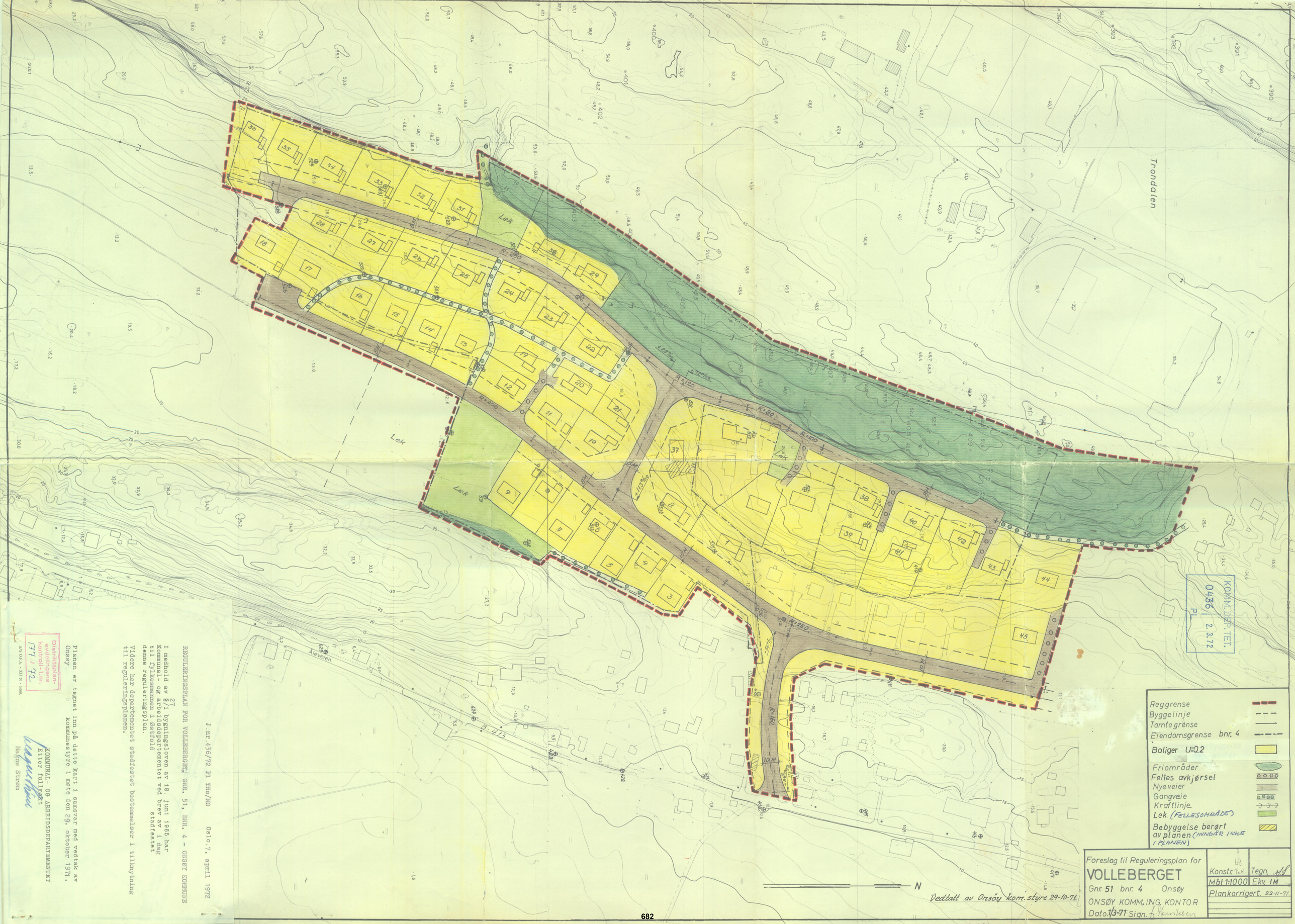
FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 700 Meter

Målestokk 1:20 000

Dato 28.04.2026


Trondalen
Lek
Aleveien
Reggrense
Byggelinje
Tomtegrense
Eiendomsgrense bnr. 4
Boliger U=0.2
Friområder
Felles avkjørsel
Nyeveier
Gangveie
Kraftlinje
Lek. (FELLESOMRÅDE)
Bebyggelse berørt av planen (INNGÅR IKKE I PLANEN)
Foreslag til Reguleringsplan for
VOLLEBERGET
Gnr. 51 bnr. 4 Onsøy
ONSØY KOMM. ING. KONTOR
Dato 1/3-71 Sign.
Konstr. Tegn.
Mål 1:1000 Ekv. IM
Plankorrigert. 22-11-71.
Vedtatt av Onsøy kom. styre 29-10-71.
N
KOMM. DEP. TET.
0436 2.3.72
PL.
J.nr.436/72 Pl THo/MO Oslo,7. april 1972
REGULERINGSPLAN FOR VOLLEBERGET, GNR. 51, BNR. 4 - ONSØY KOMMUNE
I medhold av §/i bygningsloven av 18. juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av i dag til fylkesmannen i Østfold stadfestet denne reguleringsplan.
Videre har departementet stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.
Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Onsøy kommunestyre i møte den 29. oktober 1971.
KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt
Magne Strøm
Distriktsplan-avdelingens kontroll-l.nr.
177 / 72
A/S O.F.A. - XII 70 - 5000.

Plan nr.: 57

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR VOLLEBERGET - ONSØY KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på planen.
De inntegnede veier skal anlegges etter de retningslinjer planen angir.

§ 2

Bebyggelsen skal være åpen villamessig og bestå av frittliggende eneboliger.

§ 3

Bebyggelsen skal plasseres i henhold til planen, oppføres i 1 etasje og med maksimal takvinkel på 23°.

Der skrått terreng tilsier det og bygningsrådet samtykker kan dog underetasje bli tillatt.

Tomtedelingen som planen angir følges, mindre endringer kan dog tillates av bygningsrådet.

§ 4

Forholdet mellom bebygget og ubebygget areal skal maksimum utgjøre 0.2.

§ 5

Felles avkjørsel og gårdsplass, forhager og mellomrom mellom boliger skal gis en tiltalende utforming og opparbeidelse. Tørkeplassen, søppelplasser o.l. skal plasseres usjenert og diskret for innsyn fra vei og naboer.

§ 6

Gjerder eller markering mellom tomtene og mot vei kan settes opp i grensen, dog etter godkjennelse av bygningsrådet.

§ 7

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser for hver bolig på egen tomt.

§ 8

Innen arealet tillates ikke oppført forretninger eller kiosker og heller ikke kan oppføres større garasjer eller lager. Maskiner, lastebiler eller opplag av annen sjenerende art henvises til industristrøket eller dertil egnede områder.

§ 9

Det er ikke adgang til ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 10

Mindre vesentlig unntak fra disse bestemmelser eller mindre endringer av reguleringsplanen kan - når særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale gjeldende vedtekter.

Kommunal- og arbeidsdepartementet
Stadfestet den 17. april 1972

= Gangvei med fast dekke 1:20. Bredde 2,0 meter

SITUASJONSKART
for tiltak etter plan- og bygningsloven

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vollebergveien 6, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 51/104/0/0
Areal: 612 m□

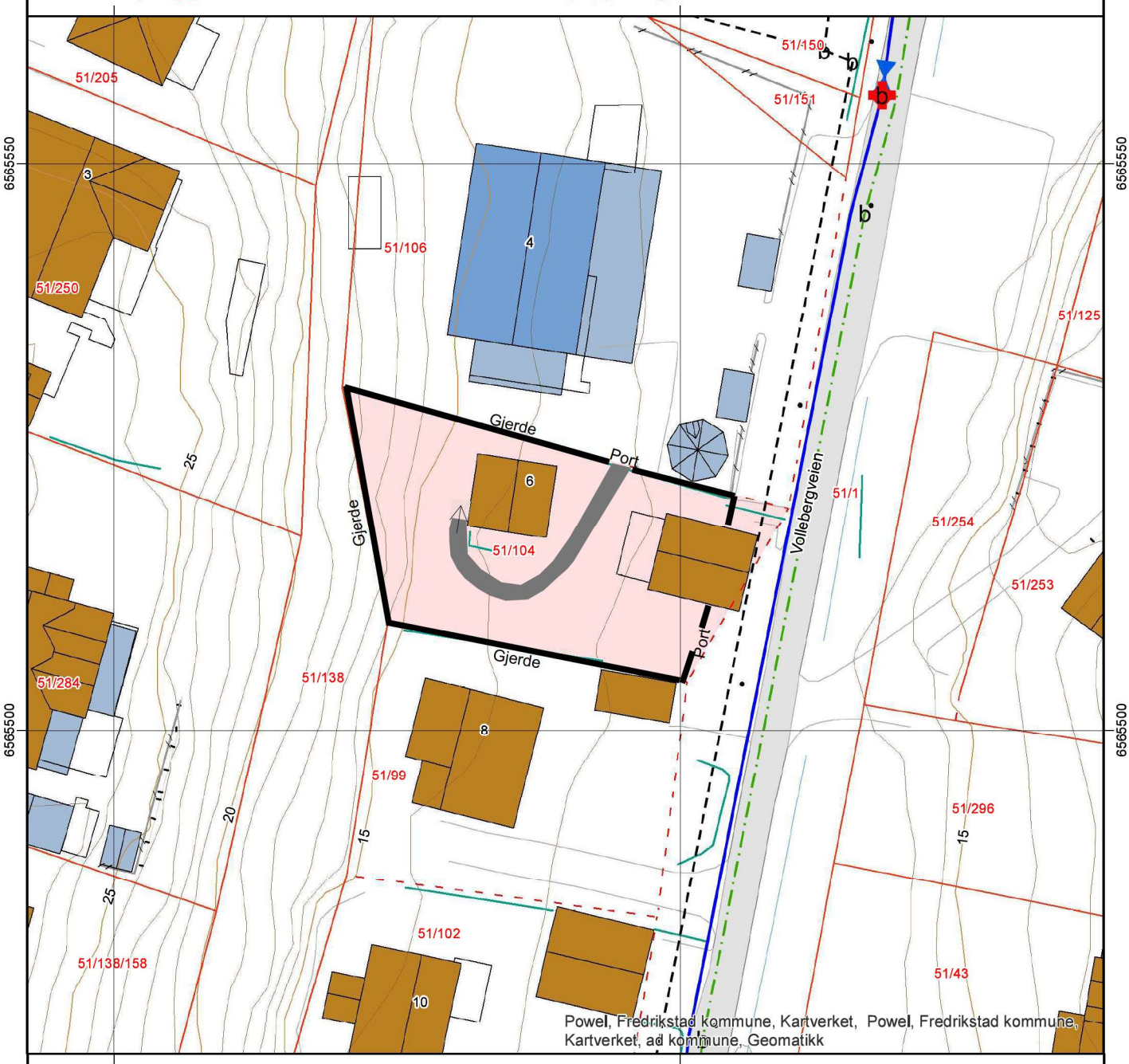
Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-10-21

N

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

Planident: 57
Plannavn: Volleberget

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.

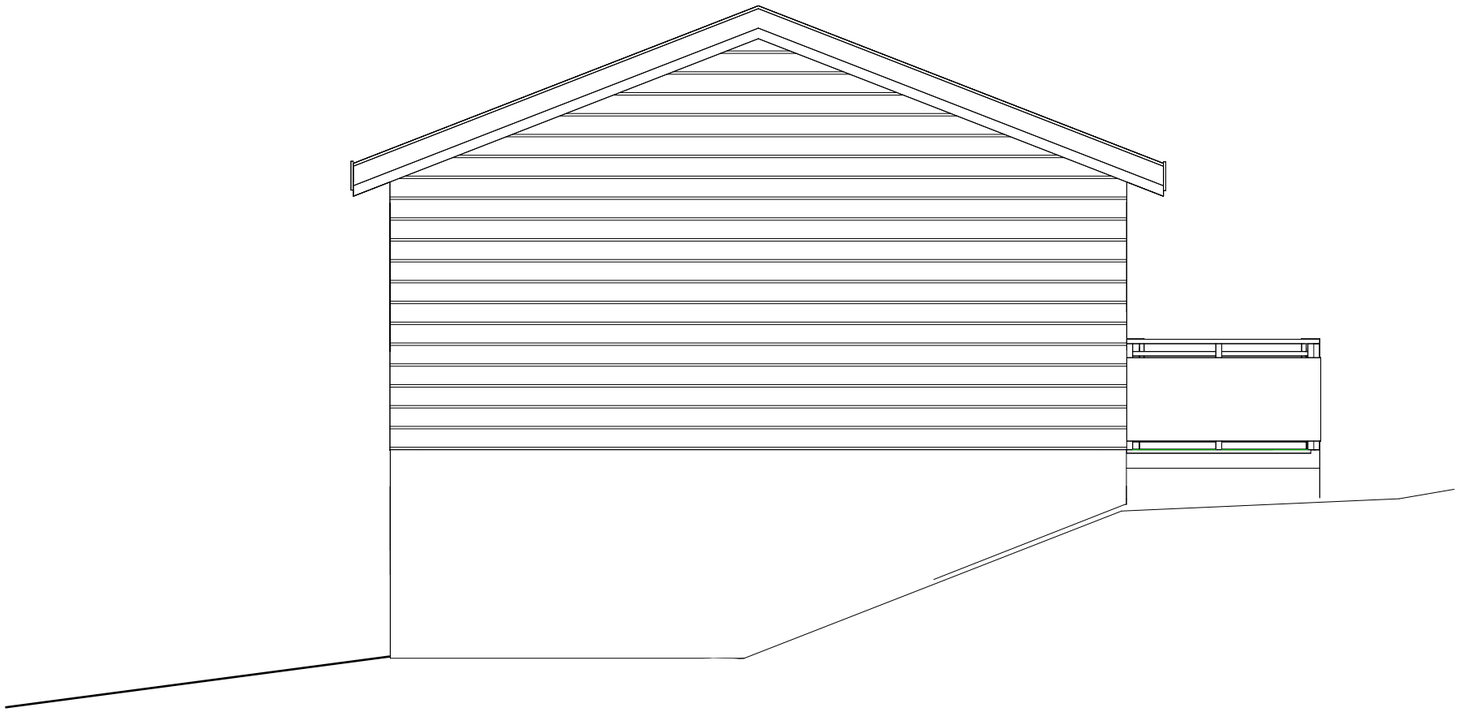


Powel, Fredrikstad kommune, Kartverket, Powel, Fredrikstad kommune, Kartverket, ad kommune, Geomatikk

22.10.2025
Joachim Wallentin

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



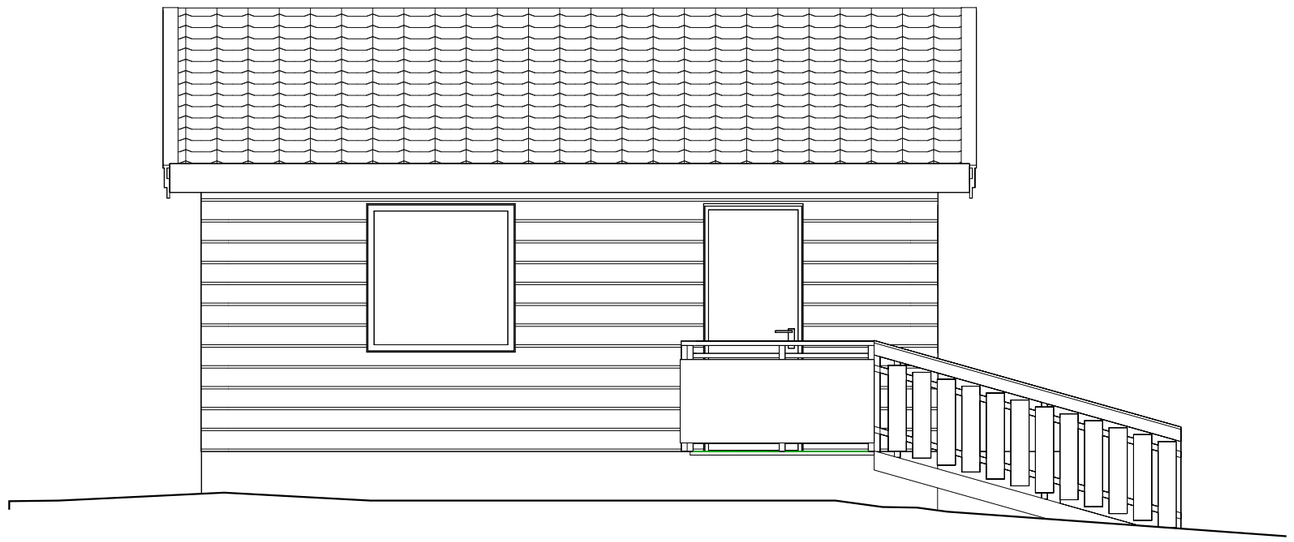
Section 6
1 : 50

Rev	Dato	Beskrivelse	Nr.	Saksb. / Sidem.k. / Oppdr.a.
	29/10-25		Tegnet av: Adrian N	Saksbehandler: Approver
			Sidemannskontr.: Checker	Oppdragsansvarlig: Designer
	Fasade Nord		Fag	Målestokk: 1 : 50
			Dato	
	Høgskolen i Østfold Byggfag		Oppdragsnr.: 1	Status
			Tegningsnummer: A112	Rev

Filnavn: C:\Users\adria\Mamma BHG\Lillehuset\Lillehuset.rvt

Format: A3

29.10.2025 13:29:37



Section 4
1 : 50

Rev 22.10.2025

Rev	Dato	Beskrivelse	Nr.	Saksb. / Sidem.k. / Oppdr.a.
	30/09-25		Tegnet av: Adrian N	Saksbehandler: Approver
			Sidemannskontr.: Checker	Oppdragsansvarlig: Designer
	Fasade Vest		Fag	Målestokk: 1 : 50
			Dato	
	Høgskolen i Østfold Byggfag		Oppdragsnr.: 1	Status
			Tegningsnummer: A110	Rev

Filnavn: C:\Users\adria\Mamma BHG\Lillehuset\Lillehuset.rvt

Format: A3

22.10.2025 20:46:14



Fasade Øst
1 : 100

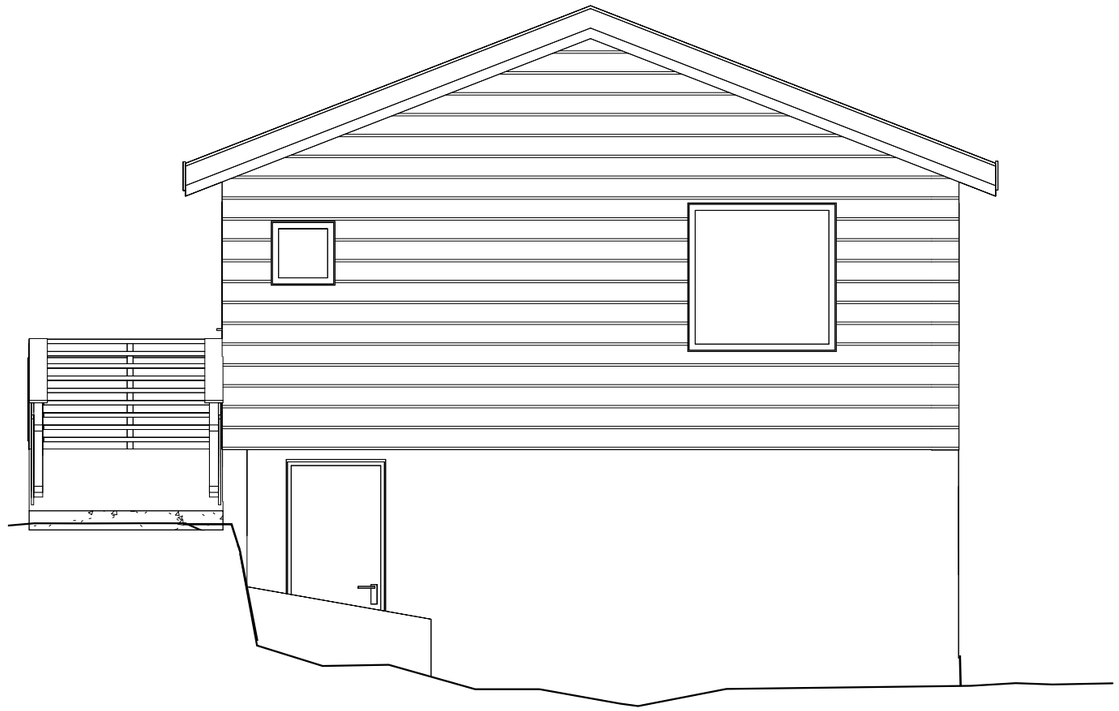
Rev 22.10.2025

Rev	Dato	Beskrivelse	Nr.	Saksb. / Sidem.k. / Oppdr.a.
	30/09-25		Tegnet av: Adrian N	Saksbehandler: Approver
			Sidemannskontr.: Checker	Oppdragsansvarlig: Designer
	Fasade Øst		Fag	Målestokk: 1 : 100
			Dato	
	Høgskolen i Østfold Byggfag		Oppdragsnr.: 1	Status
			Tegningsnummer: A108	Rev

Filnavn: C:\Users\adria\Mamma BHG\Lillehuset\Lillehuset.rvt

Format: A3

22.10.2025 20:44:18



Section 3
1 : 50

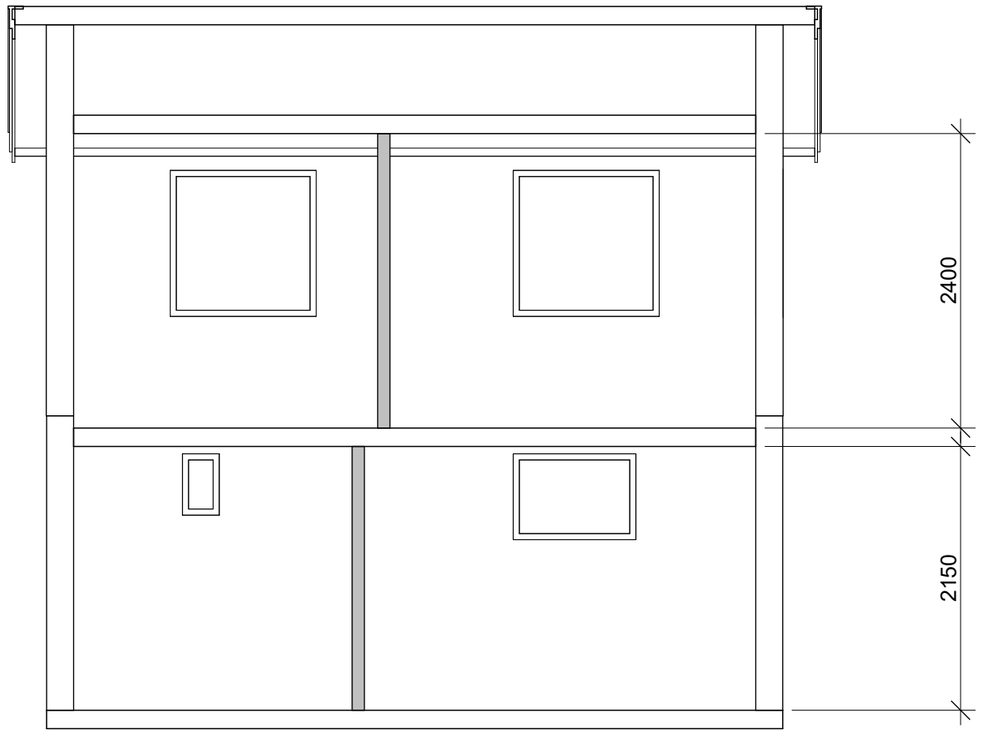
Rev 22.10.2025

Rev	Dato	Beskrivelse	Nr.	Saksb. / Sidem.k. / Oppdr.a.
	30/09-25		Tegnet av Adrian N	Saksbehandler Approver
			Sidemannskontr. Checker	Oppdragsansvarlig Designer
	Fasade Sør		Fag	Målestokk 1 : 50
			Dato	
	Høgskolen i Østfold Byggfag		Oppdragsnr. 1	Status
			Tegningsnummer A109	Rev

Filnavn: C:\Users\adria\Mamma BHG\Lillehuset\Lillehuset.rvt

Format: A3

22.10.2025 20:45:38



Rev	Dato	Beskrivelse	Nr.	Saksb. / Sidem.k. / Oppdr.a.
	30/09-25		Tegnet av: Adrian N	Saksbehandler: Approver
			Sidemannskontr.: Checker	Oppdragsansvarlig: Designer
	Snitt		Fag:	Målestokk: 1 : 50
			Dato:	
	Høgskolen i Østfold Byggfag		Oppdragsnr.: 1	Status:
			Tegningsnummer: A111	Rev:

Filnavn: C:\Users\adria\Mamma BHG\Lillehuset\Lillehuset.rvt

Format: A3

01.10.2025 18:57:13



Trapp fjernes og åpning sikres med rekkverk

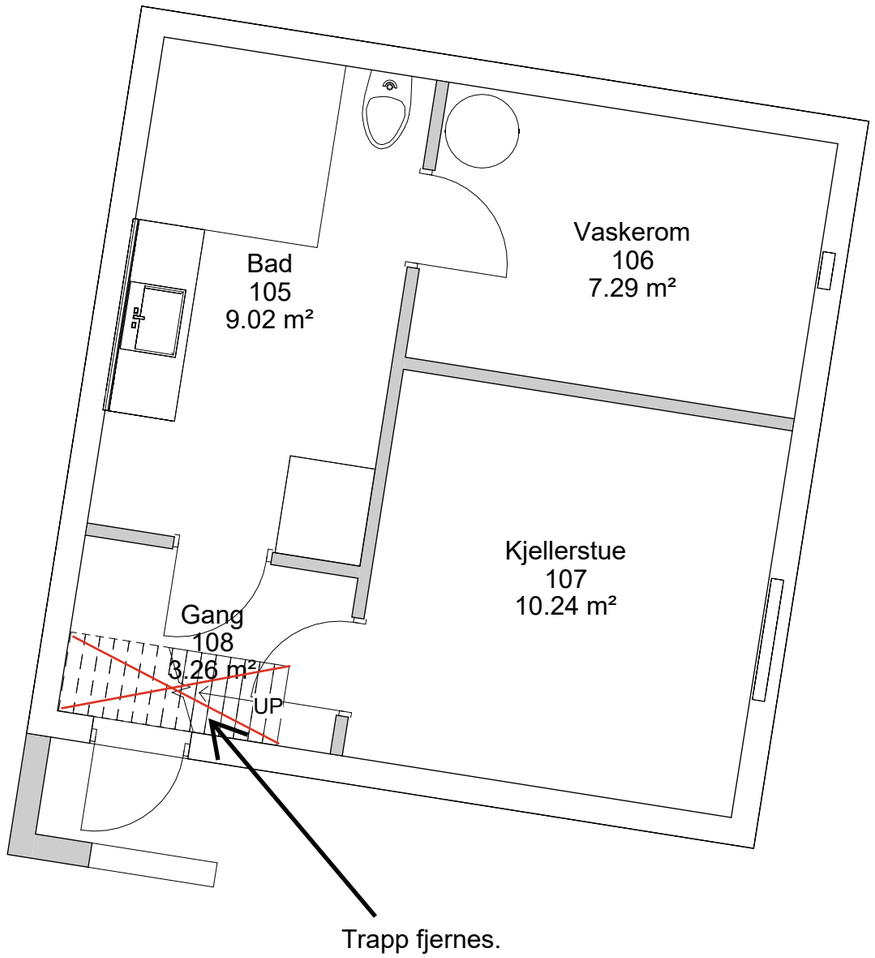
Plan 02
1 : 50

Rev	Dato	Beskrivelse	Nr.	Saksb. / Sidem.k. / Oppdr.a.
	29/10-25		Tegnet av Adrian N	Saksbehandler Approver
			Sidemannskontr. Checker	Oppdragsansvarlig Designer
	Plan 1. Etg		Fag	Målestokk 1 : 50
			Dato	
	Høgskolen i Østfold Byggfag		Oppdragsnr. 1	Status
			Tegningsnummer A107	Rev

Filnavn: C:\Users\adria\Mamma BHG\Lillehuset\Lillehuset.rvt

Format: A3

29.10.2025 13:27:58



Plan 01

1 : 50

Rev	Dato	Beskrivelse	Nr.	Saksb. / Sidem.k. / Oppdr.a.
	30/09-25		Tegnet av: Adrian N	Saksbehandler: Approver
			Sidemannskontr.: Checker	Oppdragsansvarlig: Designer
	Plan Kjeller		Fag	Målestokk: 1 : 50
			Dato	
	Høgskolen i Østfold Byggfag	Oppdragsnr.: 1	Status	
		Tegningsnummer: A106	Rev	

Filnavn: C:\Users\adria\Mamma BHG\Lillehuset\Lillehuset.rvt

Format: A3

22.10.2025 20:38:35

Søknad om dispensasjon – Vollebergveien 6

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan *Vollеberget*, hvor den er regulert til boligformål.

Tiltak

Det søkes om bruksendring av eiendommen, for sammenslåing med Skala barnehage i Vollebergveien 4. Det søkes om å ta i bruk bolighuset som kontor/administrasjonsbygg for barnehagedriften, samt å ta i bruk garasjen som bod/lagringsplass for leker og utstyr som benyttes i barnehagen. Utearealene skal benyttes som lekeareal for barna i barnehagen.

Siden tomten er regulert til boligformål, søkes det om dispensasjon fra formålet i planen.

Begrunnelse

Solbrekke barnehage (kommunal barnehage) på Gressvik skal legges ned i oktober, og kommunalsjef Gøril Pedersen Bjerknes, har henvendt seg til de andre barnehagene i området, og bedt om at barna fra Solbrekke barnehage skal prioriteres, dersom det kommer forespørsler om plass. Skala barnehage har fått forespørsel fra flere foreldre som ønsker plass i Skala barnehage for barna deres.

For at Skala barnehage skal kunne ta imot disse barna, er det behov for å utvide de eksisterende utearealer. Skala Eiendom AS har derfor kjøpt naboeiendommen Vollebergveien 6, for å legge denne eiendommen til barnehagen, slik at de får tilstrekkelig store utearealer.



Vollebergveien 6

De innvendige arealene i Skala barnehage er godkjente og store nok for å kunne ta imot disse barna. Det er kun størrelsen på utearealet som setter begrensningen pr i dag. Tiltaket innebærer ikke noen endringer av utearealene ut over at det skal settes opp et huskestativ, og etableres adkomst for rullestol. Tomten blir også gjerdet inn, i henhold til forskrifter.

Istedenfor å rive den eksisterende boligen på eiendommen, ønskes en bruksendring til kontorlokaler, for den administrative driften av barnehagen. Lokalene tilrettelegges med ventilasjonsanlegg og adkomst for rullestol, i henhold til Arbeidstilsynets krav. Siden dette er en eldre bygning, vil den ikke tilfredsstille kravene i TEK17 bl.a. med hensyn til energieffektivitet. Det søkes derfor om unntak fra TEK17 for dette.

Den eksisterende garasjen vil fungere som bod/lager for leker og utstyr som benyttes i barnehagen.

Kommunen har allerede gitt dispensasjon for etablering av barnehage i Vollebergveien 4. Vi kan ikke se at en økning av barnehagens areal vil tilsidesette formålet i vesentlig grad. Området vil fortsatt framstå som et boligområde, selv om dispensasjon gis.

På bakgrunn av dette mener vi at dispensasjon kan gis.

Fordeler og ulemper

En slik dispensasjon kan være en ulempe for naboen i Vollebergveien 8, som vil få barnas lek tettere på sin eiendom. Denne naboen samtykket til det første nabovarselet, og vi anser derfor at denne naboen ikke ser på dette som en ulempe.

Det har tidligere vært klager fra andre naboer på støy fra barnehagen. Om en økning på 8 – 10 barn vil ha noe å si for hvordan støynivået oppleves, er vanskelig å si. Det er store individuelle forskjeller i hvordan man oppfatter støy. Barnehagen har allerede gjort tiltak for å begrense støynivået, ved at de forskjellige avdelingene leker ute på forskjellige tidspunkt, så ikke alle barna er ute samtidig.

Siden dette har vært et tema i mange år, og kommunen er godt kjent med dette, forutsetter vi at regelverket mht. støy er ivaretatt. Dersom det viser seg at støynivået overskrider tillatt nivå, må man eventuelt vurdere flere tiltak.



På omsøkte eiendom, er det arealet markert med grønt på bildet, som vil bli mest brukt til lek. Denne delen av tomten er store flate partier, og består av gress og grus. Det ene huske-stativet som er i barnehagen, er tenkt flyttet over på gresset.

Det arealet som er markert med rødt har sterkt skrånende terreng. Dette arealet egner seg best til akebakke om vinteren.

Vi kan ikke se noen andre ulemper ved å gi dispensasjon.

Fordelen med å gi dispensasjon, er at barna/foreldrene som er berørt av nedleggelsen av Solbrekke barnehage, fortsatt kan få tilbud om barnehageplass på Gressvik, framfor å måtte flytte til barnehager andre steder i kommunen. Barn knytter vennskap i barnehagen, og det er til stor fordel for barna at vennskapene fra barnehagen kan videreføres når de etter hvert skal begynne på skolen.

Det er en fordel for alle barna i barnehagen at utearealet til barnehagen blir større, slik at de kan få mer areal å leke på. Ulike typer lek kan dermed foregå på forskjellige plasser, slik at leken blir mer uforstyrret. Det kan tenkes at dette også vil bidra til et lavere støynivå.

Det er en miljømessig fordel å ta i bruk eksisterende bygning til kontorareal. Gjenbruk av eksisterende bygninger istedenfor å rive, spiller en viktig rolle med hensyn til å redusere klimagass-utslipp og miljøbelastning.

Det er også en miljømessig fordel at barn ikke må kjøres til barnehage på motsatt side av kommunen fra der de bor. For å oppnå nullutslipp av klimagasser, er det viktig å tilrettelegge for minst mulig bilbruk. Dette betyr at det blant annet må tilrettelegges tilstrekkelig antall barnehageplasser i nærområdene, der det er behov for dette.

Etter en samlet vurdering, mener vi at det foreligger en overvekt av fordeler, slik at dispensasjon derfor kan gis.

Sarpsborg 24.10.2025

Linn Ottersen

WALLENTIN AS
- for bedre bygg

Søknad om unntak fra TEK, etter pbl § 31-4.

Pbl § 31-4 gir kommunen en utvidet rett til å gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.

Vi søker om unntak fra følgende punkter i TEK17:

§§ 14-2 til og med 14-5. Krav til energieffektivitet mv

Bygningen er antatt oppført på 1950-tallet, men det kan se ut til at den er kledd om (og mulig etterisolert?) etter dette. Nøyaktig isolasjonsverdi i gulv, vegger og tak er ikke kjent, men det ser ut til å være 15 cm isolasjon i tak, samt 10 cm isolasjon i vegger. Vinduer er av nyere type, med 3-lags glass, U-verdi er sannsynligvis 1,2 – 1,6.

Bruksendringen omfatter ikke bygningsmessige arbeider på bygningskroppen, og derfor videreføres bygningens nåværende tekniske tilstand. Standarden vurderes som tilfredsstillende i forhold til helse, miljø og sikkerhet, da dette har en u-verdi som trolig tilsvarer snittet av eksisterende bygninger generelt.

Fordeler

Fordelen med å gi unntak fra kravene, er at eldre bygninger fortsatt skal kunne anvendes på en hensiktsmessig måte. Når tiltaket kun gjelder bruksendring, innebærer det også at en må godta at eldre bygg vil måtte bruke mer energi enn nybygde. Som kompenserende tiltak, kan det eventuelt settes inn luft til luft varmepumpe.

Fortsatt bruk av eksisterende bygninger istedenfor å rive og bygge nytt, spiller en viktig rolle med hensyn til å redusere klimagassutslipp og miljøbelastning. Prosjektstudier viser at når eksisterende bygninger rives, vil det ta 25 til 60 år å spare inn energien i forbindelse med riving og nybygging, selv om den nye bygningen er langt mer energieffektiv. Det er derfor store samfunnsmessige fordeler ved å gi unntak fra disse tekniske kravene.

Sarpsborg 11.11.2025

Linn Ottersen

WALLENTIN AS
- for bedre bygg

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

03.11.2025 20:46:03 AR706162192

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Prosjektnavn: Vollebergveien 6 - Bruksendring

Adresse: Vollebergveien 6, 1621 Gressvik

Kommune: FREDRIKSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
51	104	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: LARS CHRISTIAN DAHLE

Adresse:

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
51	254	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Viser til merknad gitt ved forrige nabovarsel for samme Gårdsnr og Bruksnummer. Det søkes nå om ytterligere bruksendring av garasje og hus, samt bruk av utearealer med gangvei. Dette fører til ytterligere utvidelse av driften som forsterker ulempene for naboer, og som er detaljert beskrevet i våre forrige merknader.

03.11.2025 20:46:03 AR706162192

I opprinnelig søknad om tilbygg for Vollebergveien 6 ble det oppgitt at dette ikke medførte utvidelse av virksomheten med antall barn. Vi observerer nå at dette nå gis som begrunnelse for nye tiltak.

Vi kan ikke se at kommunen på noe tidspunkt har hensyntatt naboenes merknader for samtlige tiltak. Det stilles ingen krav eller vilkår til kompenserende tiltak som reduserer ulempene for naboer. Dette har nå blitt en omfattende virksomhet med mye støy midt i et boligfelt som aldri har blitt regulert til noe annet.

Naboene reagerer på at det gang på gang gis dispensasjon fra reguleringsplanen uten at det stilles krav om at tiltakshaver skal søke om omregulering før tiltaket det søkes om godkjennes.

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: larscdahle@gmail.com

Telefonnummer: 97057751

SIGNERT AV

LARS CHRISTIAN DAHLE på vegne av DAHLE LARS CHRISTIAN 03.11.2025

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

03.11.2025 20:46:03 AR706162192

03.11.2025 20:46:03 AR706162192

Til Wallentin AS

Merknad til nabovarsel – søknad om bruksendring fra boligformål til lekeområde for Skala barnehage

Vi viser til nabovarsel mottatt fra Wallentin Bygg AS, mottatt 26.08.2025, som gjelder søknad om bruksendring av eiendommen Vollebergveien 6, fra boligformål til lekeplass for Skala barnehage.

Tiltaket innebærer en utvidelse av barnehagens uteareal, som grenser mot vår eiendom. Utvidelsen medfører at hele vår tomtegrense mot øst blir liggende inntil barnehagens uteområde. Vi har gjentatte ganger fremmet klager overfor både barnehagen og kommunen på grunn av helseskadelig støy fra barnehagens aktivitet. På grunn av topografien – hvor vår eiendom ligger på en fjellknaus over barnehagen – reflekteres og forsterkes lyden oppover mot vår bolig.

En ytterligere utvidelse av lekearealet vil etter vår vurdering forverre en allerede betydelig støybelastning.

Krav om dokumentasjon og utredning

Vi ber om at søknaden til kommunen ikke behandles før følgende er fremlagt:

- Oppdatert støymåling og/eller befaring som dokumenterer støyeksponeringen på vår eiendom.
- Støyfaglig vurdering av hvordan en utvidelse av uteområdet vil påvirke støynivået.
- Vurdering av avbøtende tiltak (støy- og innsynsskjerming).
- Helsekonsekvensutredning, jf. folkehelseloven.

Vi viser til **naboloven § 2**, som fastsetter at nabo ikke må påføres urimelig eller unødvendig skade eller ulempe, herunder støy. Selv om det ikke finnes særskilte forskriftsfestede grenseverdier for barnehager, finnes det veiledende normer. Bl.a. *Veiledning for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg* anbefaler utredning når avstanden mellom lekeområde og bolig er under 100 meter.

Bruk utenom barnehagens åpningstider

Barnehagens utearealer brukes også utenom ordinær åpningstid. Dette gir en ytterligere og uforutsigbar støybelastning. Vi ber om at det settes forbud mot bruk av lekeområdet utenfor barnehagens åpningstid, og at det etableres tydelig skilting.

Grenseforhold og buffersoner

Vi ber om at det gjennomføres grenseoppgang, og at buffersonen mellom tomtegrensene respekteres.

Antall barn og ansatte

Det fremgår at behovet for utvidelse begrunnes i nedleggelse av Solbrekke barnehage. Vi vil presisere at en økning i antall barn eller ansatte i Skala barnehage vil påføre oss en ytterligere og uakseptabel støybelastning.

Vi viser til Statsforvalterens brev av 31.01.2025 (ref. 2024/33596), hvor det fremgår tydelig at det ikke er snakk om økt barnetall eller flere ansatte. Dette må legges til grunn, og vi ber om at kommunen stiller klare vilkår om at bruksendringen ikke gir grunnlag for utvidet barnehagedrift.

Utdrag fra Svarbrev fra Statsforvalteren 31.01.2025 – deres ref. 2024/33596:

«I denne forbindelse bemerker vi at søknaden vi har til behandling ikke innebærer noen utvidelse av barnehagens barn eller ansatte, og dermed heller ingen utvidet bruk av veien/parkeringen eller økt bruksstøy. Vi tar derfor ikke stilling til disse sidene av saken i dette vedtaket. Etter vårt syn er det ikke grunnlag for oss å legge til grunn at det planlegges noen utvidelse av barnehagedriften.»

Mangelfull søknad

Etter vår vurdering er søknaden slik den foreligger mangelfull. Følgende forhold må klargjøres før saken kan behandles:

- Hvordan området konkret er tenkt utnyttet.
- Hvilke lekeapparater som planlegges, og deres plassering.
- Hvilke tiltak for støy- og innsynsskjerming som planlegges.
- I hvilke tidsrom området skal benyttes.
- Hvilken bruk som er planlagt for bygningene på området.

Tiltak for å begrense helseskadelig støy

Vi ber spesielt om at støyende lekeapparater og samlende aktivitetsfelt ikke plasseres langs, og inntil, buffersonen som ligger mellom vår og barnehagens tomtegrense, ettersom topografien i terrenget gjør at lyden reflekteres og forsterkes opp mot vår eiendom. Lyd oppfører seg som bølger, og når den treffer harde flater som fjell eller bratt terreng, kan den reflekteres og samles slik at støy oppleves som sterkere i områder som ligger høyere enn lydkilden. Dette bør ha tilbakevirkende kraft, og også omfatte eksisterende installasjoner i nevnte område..

På bakgrunn av ovenstående kan vi ikke akseptere en bruksendring slik den nå er utformet. Søknaden er etter vårt syn ikke tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven § 17, og kan ikke behandles før nødvendige avklaringer og dokumentasjon foreligger.

Vi forutsetter at denne merknaden vedlegges søknaden som sendes Fredrikstad kommune.

Med hilsen
Nina og Jan Aage Oppedal

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 03.09.2024
Vår ref: 2024/32801
Deres dato:
Deres ref:

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Lars André Stallemo, 22003587

Statsforvalteren ber kommunen følge opp henvendelse - Miljørettet helsevern - Fredrikstad - støy fra Skala barnehage

Statsforvalteren har mottatt vedlagt henvendelse fra Nina Therese og Jan Aage Oppedal den 21.08.2024.

Henvendelsen gjelder støy fra Skala Barnehage i Gressvik. Innsender mener at støy fra barnehagen medfører helsemessige ulemper. Innsender viser også til at hun har vært i kontakt med kommunen tidligere, men at det har vært lite fremgang i saken.

Vi viser til at kommunen gjennom reglene i folkehelseloven er ilagt viktige oppgaver som skal bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse.

Miljørettet helsevern er et viktig innsatsområde og virkemiddel i kommunens folkehelsearbeid. Dette er nærmere regulert i folkehelseloven kapittel 3, samt blant annet forskrift om miljørettet helsevern.

Miljørettet helsevern omhandler kommunens ansvar for og oppgaver med å føre tilsyn med ulike faktorer i miljøet som direkte eller indirekte kan ha innvirkning på helsen, deriblant støy, jf. folkehelseloven § 9, jf. § 8. Det er med andre ord kommunens ansvar å kartlegge og vurdere om påberopte forhold fra befolkningen kan anses helseskadelige etter reglene om miljørettet helsevern.

Reglene om miljørettet helsevern skal imidlertid kun benyttes som et sikkerhetsnett, jf. forskrift om miljørettet helsevern § 3. Dette betyr at helsehensyn så langt som mulig skal ivaretas gjennom ordinære prosesser knyttet til planlegging og godkjenning av virksomheter og eiendommer.

I vurderingen etter folkehelselovgivningen må det derfor vurderes om støyproblematikken tidligere har blitt vurdert etter annet regelverk, deriblant plan- og bygningsloven. Det må derfor opprettes dialog innad i kommunen for å sikre at helseaspektet i best mulig grad blir ivaretatt. Dersom det viser seg at det foreligger ulovligheter etter reglene i plan – og bygningsloven, er det bygningsmyndighetene som i første omgang skal forfølge ulovlighetene etter reglene i plan – og bygningsloven kapittel 32.

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

Dersom det viser seg at driften er i samsvar med gitt tillatelse etter plan – og bygningsloven, herunder eventuelle støykrav, vil det være aktuelt å benytte folkehelselovens bestemmelser om miljørettet helsevern som sikkerhetsnett for å fange opp forhold som utgjør en helserisiko. Det må i denne forbindelse undersøkes om støyen har utviklet seg annerledes enn hva som var tilfellet på det tidspunktet da lydnivået tidligere ble vurdert eller om det er tale om flere miljøfaktorer som til sammen medfører at den alminnelige tålegrensen etter reglene om miljørettet helsevern er overskredet.

Av folkehelseloven §§ 14 og 16 kan kommunen pålegge retting/stansing av forhold ved en eiendom eller en virksomhet som kan ha negativ innvirkning på helsen. En beslutning om ikke å pålegge retting/stansing er et enkeltvedtak som kan påklages.

Vi er kun klageinstans for vedtak fattet etter miljørettet helsevern i folkehelselovgivningen. Vi kan derfor ikke vurdere saken nærmere før det foreligger vedtak fra kommunen og kommunen har behandlet klagen, jf. reglene i forvaltningsloven § 33.

Vi påpeker også at et vedtak om tillatelse for påbygg kan klages på etter reglene i plan- og bygningsloven § 1-9. Vi er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Av den grunn kan vi heller ikke vurdere et vedtak nærmere før vedtaket er klaget på og sendt til oss for endelig klagebehandling.

Innsender er satt som kopimottaker.

Med hilsen

Hege Rasch-Engh
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Lars André Stallemo
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:
1 TGWQJE melding H
2 TGWQJE melding V 20 08 2024 Fredrikstad Kommune klage i byggesaksnummer 2024.5570 (1)

Kopi til:
Nina Therese Oppedal Volleberglia 3 1621 Gressvik

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

04.11.2025 15:25:30 AR706368675

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Prosjektnavn: Vollebergveien 6 - Bruksendring

Adresse: Vollebergveien 6, 1621 Gressvik

Kommune: FREDRIKSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
51	104	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: NINA THERESE OPPEDAL

Adresse: Volleberglia 3, 1621 GRESSVIK

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
51	250	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Se våre merknader og andre vedlegg vedlagt.

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

04.11.2025 15:25:30 AR706368675

E-postadresse: nina.th.oppedal@gmail.com
Telefonnummer: 97038882

SIGNERT AV

NINA THERESE OPPEDAL på vegne av OPPEDAL NINA THERESE 04.11.2025

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

04.11.2025 15:25:30 AR706368675

04.11.2025 15:25:30 AR706368675

Filvedlegg:

Merknad til 2 søknad om bruksendring Vollebergveien 6.docx
2024.09.03_Statsforvalteren_i_Oslo_og_Viken_Statsforvalteren_ber_kommunen_følge_opp_henvendelse_-_Mi.pdf
Kommentarer til nabovarsel bruksendring SKALA 27.08.2025.docx
Situasjonskart med ønsket plassering av gjerde mot vest.jpg

Merknad til ny søknad om bruksendring – Vollebergveien 6

Fra: Nina Therese og Jan Aage Oppedal, Volleberglia 3, 1621 Gressvik
Dato: 04.11.2025

Vedrørende: Søknad om dispensasjon og bruksendring fra boligformål til barnehageformål for eiendommen Vollebergveien 6 – tilknyttet Skala barnehage.

Vi viser til tidligere nabovarsel vedrørende søknad om bruksendring for Vollebergveien 6, samt vår uttalelse av 28.08.2025, hvor vi fremmet en rekke merknader og innvendinger. Vi har ennå ikke mottatt svar fra kommunen på denne henvendelsen.
Før vi har fått tilbakemelding på vår klage, mottar vi nå en ny søknad om bruksendring for samme eiendom, denne gang med mer utfyllende dokumentasjon og tegninger.

Vi ber om at denne nye søknaden **ikke behandles før vår tidligere klage og innsendte merknader er ferdigbehandlet.**

1. Henvisning til tidligere merknad – 28.08.2025

Vi opprettholder i sin helhet våre tidligere merknader datert 28.08.2025, som omhandler:

- Helseskadelig støy og manglende støyutredning,
- Krav om støyfaglig vurdering, helsekonsekvensutredning og dokumentasjon før behandling,
- Grenseforhold og buffersoner, samt krav til tydelig avstand og skjerming mellom barnehage og naboeiendom,
- Bruk utenom åpningstid, og krav om tydelig forbud og skilting.

2. Støy

Når det gjelder støy, opprettholder vi vår tidligere kommentar fra 28.08.2025.
At støy oppfattes forskjellig er udiskuterbart, men i vårt tilfelle er det tale om vedvarende, helseskadelig støy som går sterkt utover livskvaliteten.
På grunn av tomtens topografi – hvor vår eiendom ligger på en fjellknaus rett over Vollebergveien 6 – kastes lyden direkte opp mot vår bolig og forsterkes betydelig. Dette må vurderes særskilt, og det må kreves støyfaglig dokumentasjon før kommunen kan vurdere saken videre.

For å begrense støybelastningen ber vi om at **spesielt støyende lek og lekeapparater** (for eksempel husker, klatrestativer og samlingsområder) **plasseres i deler av uteområdet hvor bygninger skjermer mot vest**, slik at disse fungerer som naturlige støydempere mot vår eiendom.

3. Ventilasjon og tekniske installasjoner

Vi plages allerede av ventilasjonsanlegget til hovedhuset i Vollebergveien 4, hvor utløpet ligger under veranda mot sør.
Vi ber derfor om at **utløpet for ventilasjonsanlegget på det lille huset i Vollebergveien 6 legges mot øst**, slik at støy og vibrasjoner ikke rettes mot vår eiendom. Garasjebygg vil skjerme for naboer mot øst.

4. Tomtegrense og gjerde

Vårt hus ligger på en fjellknaus rett ovenfor Vollebergveien 6, slik at all lyd forsterkes oppover mot oss.
For å redusere støybelastningen ber vi om at:

- Gjerde settes opp i bunn av fjellskråningen (som markert med rødt på vedlagt situasjonskart).
- Gjerde langs hele grensen mot vår eiendom utformes som **støydempende og skjermer for innsyn.**

5. Forholdet til tidligere vedtak fra Statsforvalteren

Vi viser til **Statsforvalterens brev av 31.01.2025 (ref. 2024/33596)**, hvor det fremgår tydelig at saken som da var til behandling **ikke omfattet noen økning i antall barn eller ansatte i Skala barnehage.** Dette var et sentralt premiss for Statsforvalterens vurdering og må derfor legges til grunn også i denne saken.

Vi ber om at kommunen **setter som vilkår** at den omsøkte bruksendringen **ikke gir grunnlag for utvidelse av barnehagedriften**, verken gjennom økt barnetall, flere ansatte eller utvidet brukstid.

Utdrag fra Statsforvalterens brev av 31.01.2025 (ref. 2024/33596):

«I denne forbindelse bemerker vi at søknaden vi har til behandling ikke innebærer noen utvidelse av barnehagens barn eller ansatte, og dermed heller ingen utvidet bruk av veien/parkeringen eller økt bruksstøy. Vi tar derfor ikke stilling til disse sidene av saken i dette vedtaket. Etter vårt syn er det ikke grunnlag for oss å legge til grunn at det planlegges noen utvidelse av barnehagedriften.»

Det er derfor viktig at kommunen **forholder seg til dette vedtaket** og **ikke åpner for utvidet barnehageaktivitet** gjennom behandlingen av den nye søknaden.

6. Oppfølging av Statsforvalterens brev datert 03.09.2024

Vi viser til **Statsforvalterens brev av 03.09.2024 (ref. 2024/32801)**, hvor Statsforvalteren ber Fredrikstad kommune om å følge opp vår henvendelse vedrørende støy fra Skala barnehage.
I brevet fremgår det at kommunen, gjennom bestemmelsene i folkehelseloven, har et klart

ansvar for å **vurdere og håndtere miljørettet helsevern**, herunder støy som kan ha helsemessige konsekvenser.

Til tross for denne tydelige oppfordringen fra Statsforvalteren, vil vi understreke at **vi aldri har mottatt noen henvendelse fra Fredrikstad kommune i saken.**
Vi ber derfor om at kommunen **følger opp dette pålegget fra Statsforvalteren snarest**, og at resultatet av kommunens vurdering etter folkehelseloven **oversendes oss skriftlig.**

Vi anser dette som **direkte relevant for behandlingen av den nye søknaden om bruksendring for Vollebergveien 6**, ettersom spørsmålet om **støy og helsemessige konsekvenser** allerede er reist som en sak under miljørettet helsevern.
Kommunen må derfor se de to sakene i sammenheng og sørge for at helse- og støyvurderingen inngår som en del av den samlede saksbehandlingen.

7. Respekt for tomtegrenser og buffersoner

Vi vil også understreke betydningen av at eksisterende tomtegrenser og regulerte buffersoner respekteres.
Deler av det eksisterende gjerdet mot vest er i dag plassert inne i buffersonen, og det er i tillegg oppført konstruksjoner innenfor dette området. Dersom en buffersone noen gang skal ha en funksjon, må det være i tilfeller som dette – der en barnehage tillates etablert midt i et etablert boligområde.

Buffersonen er ment å redusere konflikter og sikre nødvendig avstand mellom støyende virksomhet og naboeiendommer.
At denne sonen ikke er blitt respektert i praksis, innebærer at barnehagens bruk og oppførte tiltak kan være i strid med både planformålet og de hensyn buffersonen skal ivareta.

Vi viser her til **plan- og bygningsloven § 29-4**, som stiller krav til plassering, høyde og avstand til nabogrense, og som pålegger tiltakshaver å ivareta både estetiske og miljømessige hensyn. Videre følger det av **naboloven § 2** at ingen eiendom skal brukes slik at naboen utsettes for urimelig eller unødvendig ulempe.

På bakgrunn av dette ber vi om at kommunen:

- Påser at alle eksisterende og planlagte tiltak er plassert innenfor korrekt tomtegrense,
- Krever at konstruksjoner i buffersonen fjernes, og
- Sikrer at nytt gjerde plasseres i selve tomtegrensen, ikke inn på buffersonen.

Vi ber samtidig om at **nytt gjerde utformes som lyddempende og innsynshemmende**, slik at det ivaretar både personvern og helsehensyn for oss som naboer.

8. Oppsummering og krav

Vi ber om at kommunen:

- Ikke behandler den nye søknaden før tidligere klage og merknader (datert 28.08.2025) er besvart.

- Pålegger tiltakshaver å fremlegge dokumentasjon på støynivå og vurdere nødvendige avbøtende tiltak.
- Påser at ventilasjonsutløp fra bygningen på Vollebergveien 6 plasseres slik at det ikke påfører ytterligere støyulemper.
- Krever oppføring av støydempende og skjermerende gjerde mot vår eiendom, plassert nederst i fjellskråningen som markert på vedlagt kart.
- Setter klare vilkår om at bruksendringen ikke innebærer utvidet barnehagedrift, økt barnetall, flere ansatte eller utvidet åpningstid.
- Følger opp pålegget fra Statsforvalteren datert 03.09.2024 (ref. 2024/32801) om kommunens ansvar etter folkehelseloven, og oversender resultatet av denne vurderingen til oss skriftlig.
- Sikrer at tomtegrenser og buffersoner respekteres, og at eventuelle konstruksjoner i buffersonen fjernes.
- Påser at nytt gjerde plasseres i korrekt tomtegrense og utformes som støydempende og innsynsbeskyttende.

Vi ber om at denne oppsummeringen og våre merknader vedlegges saken i sin helhet ved kommunens videre behandling.

Med vennlig hilsen

Nina Therese Oppedal
Jan Aage Oppedal

Vedlegg:

- Kommentarer til nabovarsel datert 28.08.2025
- Situasjonskart med forklaring på ønsket plassering av gjerde mot vest
- Brev fra Statsforvalteren datert 03.09.2024

= Gangvei med fast dekke 1:20. Bredde 2,0 meter

SITUASJONSKART
for tiltak etter plan- og bygningsloven

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vollebergveien 6, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 51/104/0/0
Areal: 612 m□

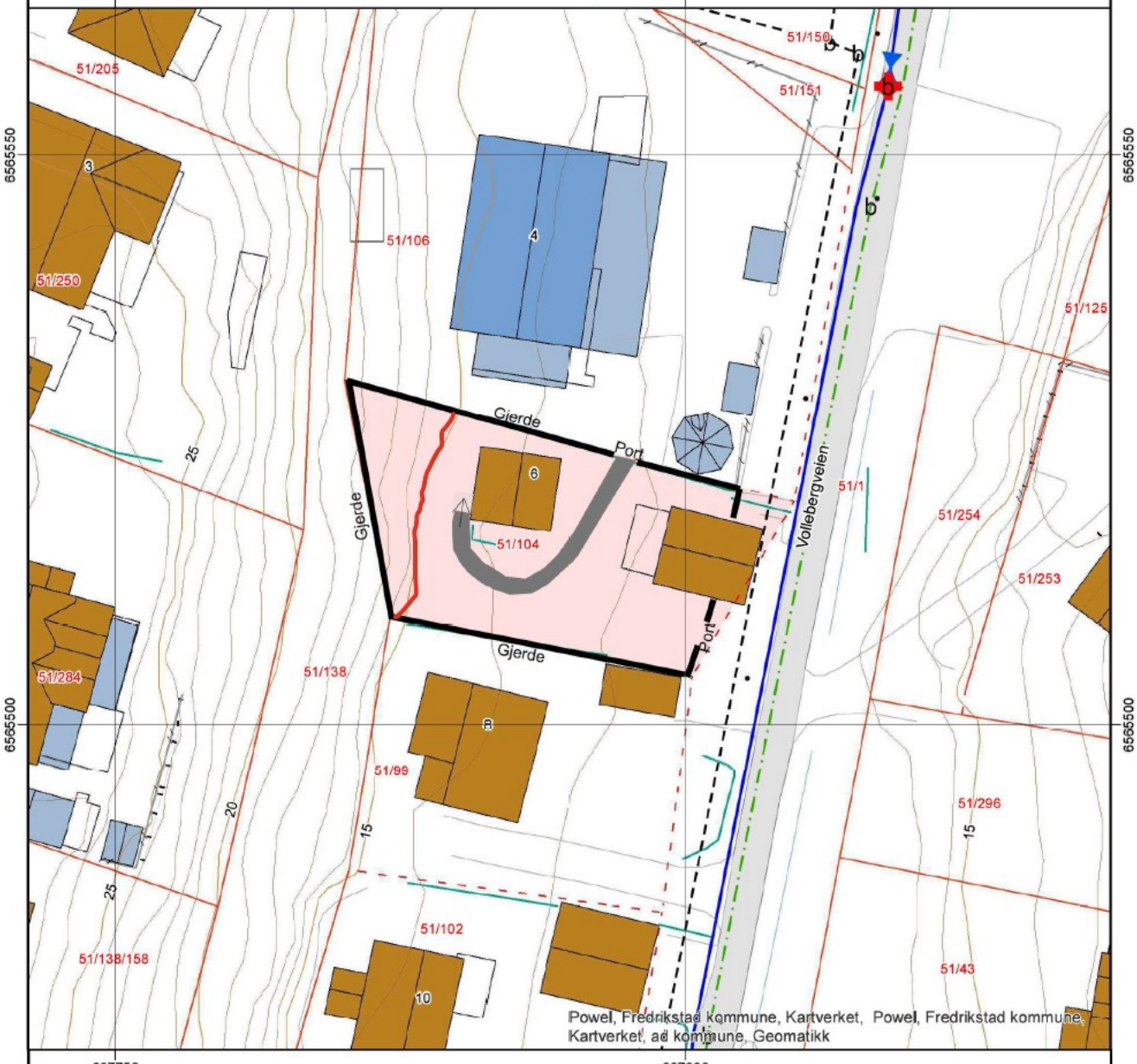
Planident: 57
Plannavn: Volleberget

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-10-21

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

N

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.



22.10.2025
Joachim Wallentin

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

Tilsvar til nabomerknader

Vi har mottatt 2 nabomerknader på nabovarsel om bruksendring i Vollebergveien 6. Disse er vedlagt søknaden. Begge er mottatt innenfor fristen.

Under er tiltakshavers tilsvar til nabomerknadene.

Tilsvar til Nina Oppedal – Volleberglia 3

Det har kommet inn nabomerknad fra naboen bak barnehagen, hvor de også viser til tidligere innsendte nabomerknader. Det er ikke noe nytt i denne merknaden, som kommunen ikke har liggende hos seg fra før.

Jeg tok kontakt med dem etter at de sendte inn den forrige nabo merknaden. I vår samtale kom det frem at de ikke var interessert at deres anmerkning skulle trenere godkjenningen vår for det nye uteområdet. Jeg sa også at ved denne utvidelsen av uteområdet, vil det bli et større område for barna og utfolde seg på forskjellige aktiviteter, slik at belastningen for de kanskje ville føles lettere, og at de kanskje ville oppleve dette positivt. Noe de ikke var uenige i.

Men de ville ikke trekke merknaden tilbake, for det var viktig for dem at kommunen fortsatt visste at de fortsatt har de samme følelsene rundt barnehagen.

Tilsvar til Lars Kristian Dahle – Vollebergveien 1A

Når jeg går igjennom merknaden så leser jeg bare én setning som egentlig omhandler utvidelsen av utearealet. De nevner at om barn leker på tomten i nr 6 vil det skape mer støy opp mot dem. Slik garasjen er plassert vil den fungere som en støydemper opp mot dem. Og mer skjermet mot dem enn uteområdet mot dem er i barnehagen i dag. Andre områder på tomten er forbi deres plassering av huset. Nærmeste nabo til grus og resten av hagen, har ingen merknader til at dette gjennomføres.

Ellers tolker jeg teksten til denne merknaden, at det handler om som tidligere klager fra dem, at det er en uvilje mot barnehagen generelt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksref.: 2025/34148-6
Dato: 17.12.2025

Til:
Erik Stumberg Byggesak og geomatikk

Fra:
Miljø og landbruk

Uttalelse fra Miljø og landbruk - Ett-trinns søknad - Vollebergveien 6 - Eiendom 51/104

Viser til anmodning om uttalelse til søknad om bruksendring for Vollebergveien 6 datert 26.11.2025. Det søkes om bruksendring fra bolig til barnehageformål for eiendommen 51/104, Vollebergveien 6.

Saksopplysninger
Bruksendringen sees i sammenheng med drift av barnehage i Vollebergveien 4, hvor det er behov for større utendørs leke- og oppholdsareal.

Miljø og landbruk har tidligere mottatt klager fra berørte naboer på det som oppleves som støy fra barnehagevirksomhet i Vollebergveien 4, og det er to nabomerknader til søknad om bruksendring hvor støy beskrives.

Minner om at uteoppholdsarealet også skal godkjennes etter forskrift om helse og miljø i barnehager og skoler mm.

Vurdering
I utgangspunktet er vi negative til å etablere nye barnehager i tettbygd strøk. I denne saken er det snakk om en mindre utvidelse av en eksisterende barnehage. Det er kjent at noen av naboene opplever støy fra barnehagen som en ulempe i dag, og det er viktig at endringen gjøres med kvalitet, slik at ulempene for omgivelsene blir minst mulig. I forbindelse med omsøkte bruksendring og planlagt utvidelse av utendørs lekeareal, vurderer vi at barnehagen må gjøre tiltak som reduserer støybelastningene for naboene. Vi mener at naboenes innspill og klager på støy fra utearealet i Vollebergveien 4, også må hensyntas ved behandling av søknaden om bruksendring av Vollebergveien 6. Vi mener at hele uteoppholdsarealet i Vollebergveien 4 og Vollebergveien 6 må ses i sammenheng, og det må stilles krav som ivaretar omgivelsene.

Støyen det klages over er støy fra menneskers stemmebruk. Det finnes ikke grenseverdier for støy i forskrift eller retningslinjer som regulerer menneskers stemmebruk, og miljø og landbruk vurderer at det ikke er grunnlag for å gjennomføre en støymåling, støyfaglig utredning eller helsekonsekvensvurdering basert på støykildens karakter.

I klage fra nabo Oppedal vises det til at barnehagens lekeområde brukes også utenfor barnehagens åpningstider. Lekeområder i barnehager kan ofte fungere som en lekeplass utenom åpningstidene, og naboen viser i sin uttalelse til Helsedirektoratets veileder for støyvurdering av nærmiljøanlegg. Veilederen fokuserer i hovedsak på ballbinger. I forbindelse med etablering av ballbinger omtaler veilederen to hodekilder til støy: *«Den ene, stemmebruk, er det ikke ønskelig å regulere. Den andre kilden, impulslyder som oppstår når ballen treffer inngjerdingen, kan reguleres fordi kilden er teknisk og det foreligger visse muligheter for avbøtende tiltak.».* Helsedirektoratets veileder leger altså ikke opp til å regulere stemmebruk ved nærmiljøanlegg.

For å forebygge negative opplevelser av lyd fra barns lek for berørte naboer bør det i forbindelse med bruksendringen stilles vilkår om at det ikke etableres lekeapparater vest for bygningen i Vollebergveien 6 som er planlagt benyttet til administrasjon.

Som følge av endret bruksformål kan det oppstå behov for støyskjerming, spesielt mot nabo i sør som ikke tidligere har hatt barnehagevirksomhet så tett på. Bygningsmyndigheten bør vurdere å stille vilkår om støyskjerming mot naboer i syd og øst. På grunn av terrenget er det vanskeligere å skjerme nabo i vest mot støy, dette bør i stedet løses med tilpasning av drift, og ved å etablere lekeapparater andre steder på eiendommen enn mot vest.

Dersom barnehagen får mer uteoppholdsareal vil det være mulig for virksomheten å planlegge lek og aktiviteter på en slik måte at det gir mindre ulemper for naboer enn tidligere.

Konklusjon
Miljø og landbruk er positive til at det gis bruksendring for Vollebergveien 6.

Bygningsmyndigheten bør stille vilkår om at det ikke tillates lekeapparater vest for barnehagebygget i Vollebergveien 4, og heller ikke vest for administrasjonsbygningen i Vollebergveien 6. Bygningsmyndigheten bør vurdere å stille vilkår om støyskjerming mot naboer i sør og øst.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksref.: 2025/34148-7
Dato: 29.12.2025

Til:
Erik Stumberg Byggesak og geomatikk

Fra:
Fredrikstad brannvesen v/ Glenn Roger Andreassen

Ett-trinns søknad - Vollebergveien 6 - Eiendom 51/104 - Uttalelse fra Brannvesenet

Det søkes om bruksendring fra bolig til barnehage på eiendommen. Eksisterende bolighus søkes bruksendret til administrasjonsbygg/ kontor med tilhørende personalfunksjoner for barnehagedriften.

Uttalelse fra brannvesenet

- Bygget endres fra risikoklasse 4 til 2. Kap. 11 sikkerhet ved brann i Tek 17 må følges.

SITUASJONSKART
for tiltak etter plan- og bygningsloven

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Vollebergveien 4, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 51/106/0/0
Areal: 1584 m

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-01-02

N

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

Planident: 57
Plannavn: Volleberget

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

Gressvik 23.1.26

Til Miljø og landbruk!

Jeg Maya Øvly- Johansen eier av Vollebergveien 8 med tomtegrense til Vollebergveien 6. Ønsker ingen levegg mellom våre eiendommer for å begrense «støyen» fra Skala barnehage. Da det var for meg et bevisst valg å kjøpe akkurat dette huset. Fordi det har barnehagen som nærmeste nabo.

Mvh

Maya Øvly- Johansen
Eier av
Vollebergveien 8, 1621 Gressvik

Svar til uttalelser fra andre myndigheter, i sak 2025/ 82032

Brannvesenet:
- Brannsikkerhet blir ivaretatt i henhold til TEK17.

Barnehagemyndighet:
- Se vedlagt rapport fra Brekke & Strand Akustikk AS vedrørende støyskjerming.

Miljø og landbruk:
- Det er ønskelig å vurdere å sette opp støyskjerming mot naboene i vest. Vi sender med dokumentasjon på dette fra Brekke & Strand Akustikk AS. Sør for barnehagen har kommet med en uttalelse om støydemping mot henne og sender med hennes uttalelse. Hun ønsker ingen støydemping mot seg.
Støydemping møt øst hvor naboene var bekymret for støy fra barnelek i nye utearealet i Vollebergveien 6. Har vi tenkt å sette opp et huskestativ mellom kontorbygg og garasjen og en sandkasse i nærheten av garasjen.Uteområdet i Vollebergveien 6 er tenkt som bruk for de minste barna. Hvor vi tidligere har vært i dialog med barnehagemyndighet, hvor de kom med dette forslaget, om å sette opp port mellom eiendommene og ikke ta ned gjerdet i mellom. Slik at de minste kan ha dette området for seg selv mest mulig. Grusplassen vil benyttes til dukkevogner og små sykler for de minste. Gressplen som allerede er opparbeidet vil være som den er til piknik og andre gressaktiviteter. Så det vil bli begrenset med lyd fra barnestemmer ved bruk av denne delen av uteområdet slik vi ser det. Men legger bruken av lekeapparater på uteområdet så lyden skal bli så begrenset som mulig.
Uteområdet bak kontorbygningen hadde vi tenke å benytte som akeområde, men ser at det vil øke stemmenivå til barna og har lagt planer for å bygge en grønnsakshage her sammen med barna istedenfor. Dette er aktiviteter som begrenser stemmenivå, til normalt stemmeleie tenker vi. Sender med tegning med plassering av sandkasse og huskestativ. Og skraverer også grønnsakshagen på kartet.

Byggesak:
- Vi ønsker ikke forlengelse på nye tre måneder. Vi sender inn dokumentasjon dere etterspør i denne tilbakemeldingen, slik at dere kan fortsette å behandle saken. Vi som barnehage er avhengig av at denne saken kommer i mål som forventet og avtalt nå.

NOTAT

BREKKE STRAND

Skala Barnehage

Beregning av skjermingseffekt på gjerde mot naboer

Kunde: Skala Barnehage AS v/ Monika Hjelm Johansen

Oppdragsnr:	30.0071
Dokumentnr:	AKU-01
Revisjon:	0
Revisjonsdato:	29. januar 2026
Oppdragsansvarlig:	Astrid Nygaard
Utarbeidet av:	Astrid Nygaard
Kontrollert av:	Magnus A. Johnsen

Sammendrag:

Beregning av lydutbredelse fra barnehagens nye uteoppholdsarealer viser at en skjerm i randsonen vil ha liten til ingen effekt hos naboer vest for utearealene.

Det er ikke funnet grenseverdier for støy fra barn i barnehage i relevante retningslinjer, forskrifter, kommuneplaner, reguleringsplaner eller annet regelverk.

Av disse grunnene anbefales det ikke å bygge støyskjerm.

Rev. Nr:	Utarbeidet Navn:	Dato (Egenkontroll)	Kontrollert Navn	Dato	Kommentar
0	Liv Astrid Nygaard	28.01.2026	Magnus A. Johnsen	28.01.2026	Dokument opprettet

IT arkiv: AKU-01 rev0 N 30007100 Skala Barnehage, Skjermingseffekt av gjerde.docx

1 Bakgrunn

Etter klage fra beboer vest for Skala Barnehage i Fredrikstad, er det ønsket å undersøke effekten av en støyskjerm langs barnehagens nye uteoppholdsareal på Vollebergveien 6 for naboene. Brekke & Strand Akustikk AS er derfor engasjert til å beregne denne effekten.

2 Underlagsdokumentasjon og beregningsmetode

Benyttet underlagsdokumentasjon med tilhørende kilder er vist i tabell 1. Det er benyttet Nordisk beregningsmetode for industristøy i beregningen, ved programmet CadnaA v2026.

Tabell 1: Anvendt underlagsdokumentasjon.

Dokument	Kilde	Datert
Situasjonsplan	Skala Barnehage	26.01.2026
Kartunderlag	Norkart e-torg	26.01.2026

For å illustrere skjermingseffekt i desibel mot opplevd skjerming, benyttes tabellen i figur 1. Denne er hentet fra Tabell 12 i Byggforsk detaljblad 517.521, datert mai 2011.

Støydemping i A-veid lydnivå	Subjektiv vurdering
1 dB	Den minste forskjellen som øret kan oppfatte
2–3 dB	Registrerbar, men liten merkbar forbedring
4–5 dB	Godt merkbar forbe dring
6–7 dB	Betydelig forbedring
8–10 dB	Oppfattes som en halvering av lyden

Figur 1: Utklipp fra SINTEF byggforsk detaljblad 517.521, tabell 12, som angir lydnivådifferanse opp motsubjektiv oppfatning av støydemping.

Det er i modellen benyttet en skjerm med høyde 2 m langs tomtegrensa til Vollebergveien 6. Det er benyttet innmålt barnelek med kildeeffekt L_{wA} = 92 dB, fordelt på en flatekilde på tomten, med høyde 1 m over terrenget.

3 Grenseverdier

Utendørs støy reguleres gjennom kommunens egne bestemmelser. Statlig retningslinje T-1442/2021 er en planretningslinje tilknyttet utendørs støy som kan legges til grunn dersom kommunen ikke har egne bestemmelser tilknyttet støy. Kommunene kan også velge å gjøre denne gyldig gjennom kommuneplan, kommunedelplan, eller egne reguleringsplaner.

Området er regulert under «Volleberget» med plan-ID 57, vedtatt i 1972. Denne nevner ikke støy i sine bestemmelser.

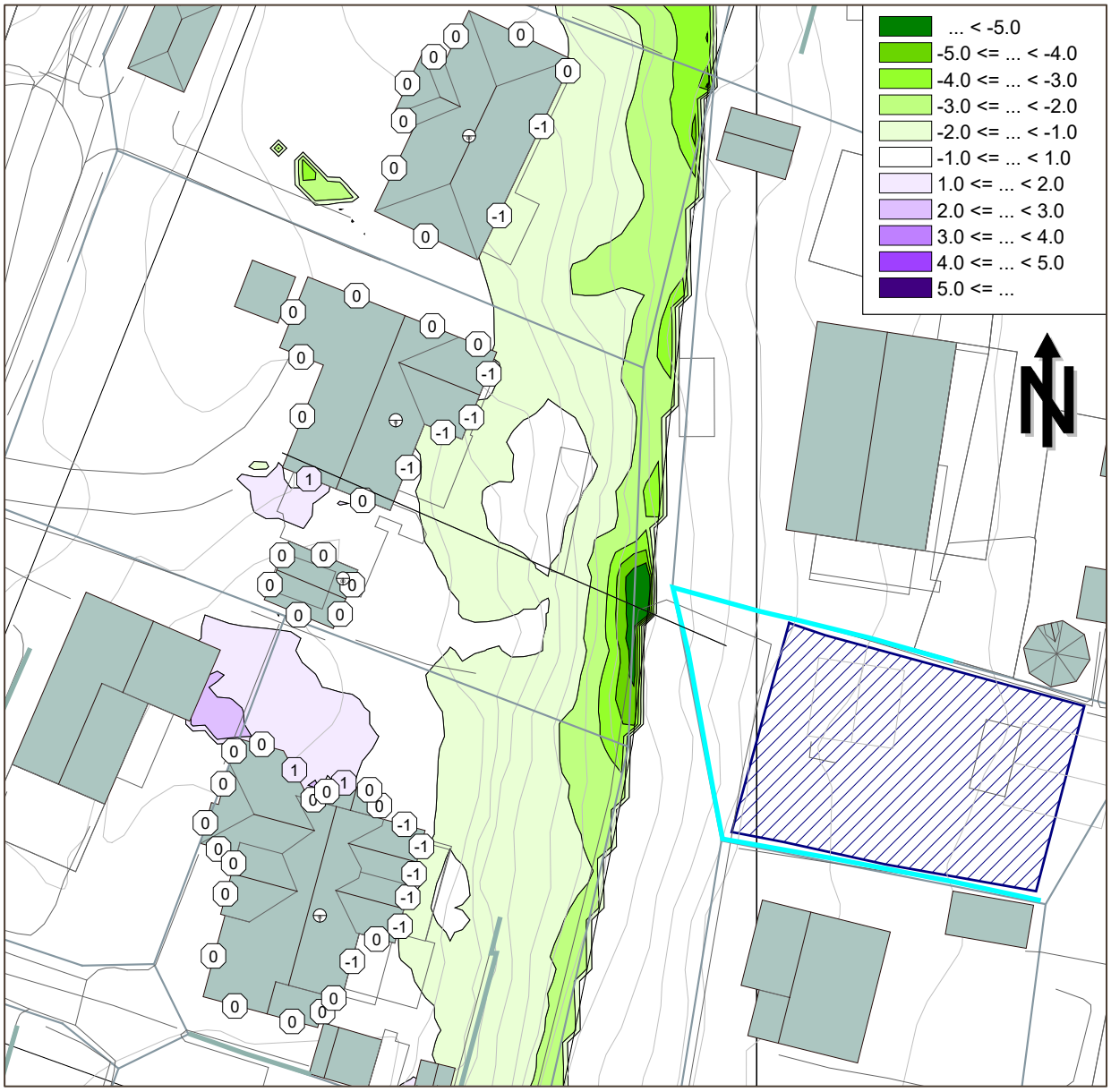
Kommuneplanen har bestemmelser tilknyttet støy i sin bestemmelse 24.2. Her pekes det på grenseverdier som angitt i T-1442/2021.

T-1442/2021, og alle tidligere versjoner av denne, helt ned til Rundskriv T-8/79, angir ikke støygrenseverdier fra barnehagevirksomhet. Tvert imot anses barnehager som bebyggelse med støy*følsomt* bruksformål, altså bebyggelse som ikke bør utsettes for støy overskridende grenseverdier angitt i T-1442. Det angis grenseverdier til såkalte nærmiljøanlegg, som defineres som «uteområder som skal være fritt allment tilgjengelig og beregnet på egenorganisert fysisk aktivitet». Da barnehagen i driftstid er avgrenset og organisert, faller den ikke under disse bestemmelsene. Veilederen til retningslinjen (M-2061) angir spesifikt at det ikke er ønskelig å regulere stemmebruk, samt at den angitte grensen for nærmiljøanlegg må ses som et varsel om vurderinger og ikke som en absolutt grense.

Av disse grunnene trekkes konklusjonen om at generell lyd fra barn som leker i barnehagen ikke skal tillegges grenseverdi.

4 Beregninger

Beregnet støynivådifferanse ved bruk av skjerm er vist i plan i figur 2. Der nivåene ikke overskrider 30 dB er ikke differansen vist. Det beregnes noe forbedring av støynivåer på utearealer i umiddelbar nærhet til skjermen, men effekten avtar til 0-2 dB ved naboers utendørs oppholdsarealer. Dette er å forvente av en skjerm som ikke bryter siktlinje mot naboer som ligger ca. 6 m høyere i terrenget.



Figur 2: Beregnet lydnivådifferanse ved bruk av skjerm langs barnehagens tomtegrense. Beregnet på utendørs oppholdsareal (høyde 1,5 m over terreng) og fasader. Fasaden med høyes verdi vises i hvert beregningspunkt. Der beregnet nivå ikke overskrider 30 dB er ikke differansen vist. Skjermens utstrekning i turkis, og kildens utstrekning i mørk blå skravur.

5 Vurdering

Beregningene viser i beste fall en «registrerbar, men liten merkbar» demping ved bruk av skjerm med 2 m høyde rundt barnehagens arealer. Da dempegraden er liten, og da det ikke er grenseverdier for støy fra barnehagers utearealer, anbefales det ikke skjerm langs barnehagens utearealer.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

WALLENTIN AS
Att.:Linn Ottersen
Roald Amundsensgate 36
1723 SARPSBORG

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2025/82032	10	ERISTU	51/104	13.03.2026

Tillatelse - Bruksendring fra bolig til barnehage - Vollebergveien 6 - Eiendom 51/104

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
268/26

Tillatelse

Søknaden din er godkjent

Dette har du søkt om:

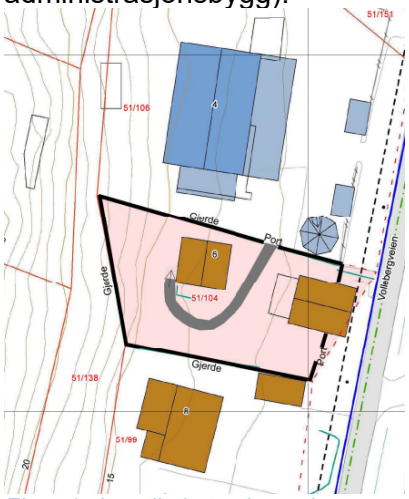
- Bruksendring fra bolig til barnehage

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

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 11.11.2025. Tilleggsdokumentasjon ble mottatt 30.01.2026.

Søknaden gjelder

Det søkes om bruksendring av bygg fra bolig til barnehageformål (kontor og administrasjonsbygg).



Figur 1 viser tiltakets plassering

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

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 95 93 08

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913.

Tiltaksområdet er avsatt til boliger i reguleringsplanen for Volleberget, plan-ID 57.

Søknad om dispensasjon
Tiltaket forutsetter at det innvilges dispensasjon fra følgende forhold i medhold av pbl. §19-2:

- Reguleringsformålet «110 – Boliger» i reguleringsplanen for Volleberget, plan-ID 57.

Rettslig grunnlag
Plan- og bygningslovens § 11-6 annet ledd sier følgende:

«Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.»

Omsøkte tiltak vil være avhengig av at det søkes om og innvilges dispensasjon fra reguleringsformålet «110 – Boliger» i gjeldende reguleringsplan.

Søkers begrunnelse av søknaden

«Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av reguleringsplan Volleberget, hvor den er regulert til boligformål.

Tiltak
Det søkes om bruksendring av eiendommen, for sammenslåing med Skala barnehage i Vollebergveien 4. Det søkes om å ta i bruk bolighuset som kontor/administrasjonsbygg for barnehagedriften, samt å ta i bruk garasjen som bod/lagringsplass for leker og utstyr som benyttes i barnehagen. Utearealene skal benyttes som lekeareal for barna i barnehagen. Siden tomten er regulert til boligformål, søkes det om dispensasjon fra formålet i planen.

Begrunnelse
Solbrekke barnehage (kommunal barnehage) på Gressvik skal legges ned i oktober, og kommunalsjef Gøril Pedersen Bjerknes, har henvendt seg til de andre barnehagene i området, og bedt om at barna fra Solbrekke barnehage skal prioriteres, dersom det kommer forespørsler om plass. Skala barnehage har fått forespørsel fra flere foreldre som ønsker plass i Skala barnehage for barna deres.

For at Skala barnehage skal kunne ta imot disse barna, er det behov for å utvide de eksisterende utearealer. Skala Eiendom AS har derfor kjøpt naboeiendommen Vollebergveien 6, for å legge denne eiendommen til barnehagen, slik at de får tilstrekkelig store utearealer.

De innvendige arealene i Skala barnehage er godkjente og store nok for å kunne ta imot disse barna. Det er kun størrelsen på utearealet som setter begrensningen pr i dag. Tiltaket innebærer ikke noen endringer av utearealene ut over at det skal settes opp et huskestativ, og etableres adkomst for rullestol. Tomten blir også gjerdet inn, i henhold til forskrifter.

Istedenfor å rive den eksisterende boligen på eiendommen, ønskes en bruksendring til kontorlokaler, for den administrative driften av barnehagen. Lokalene tilrettelegges med ventilasjonsanlegg og adkomst for rullestol, i henhold til Arbeidstilsynets krav. Siden dette er en eldre bygning, vil den ikke tilfredsstille kravene i TEK17 bl.a. med hensyn til energieffektivitet. Det søkes derfor om unntak fra TEK17 for dette.

Den eksisterende garasjen vil fungere som bod/lager for leker og utstyr som benyttes i barnehagen.

Kommunen har allerede gitt dispensasjon for etablering av barnehage i Vollebergveien 4. Vi kan ikke se at en økning av barnehagens areal vil tilsidesette formålet i vesentlig grad. Området vil fortsatt framstå som et boligområde, selv om dispensasjon gis.

På bakgrunn av dette mener vi at dispensasjon kan gis.

Fordeler og ulemper
En slik dispensasjon kan være en ulempe for naboen i Vollebergveien 8, som vil få barnas lek tettere på sin eiendom. Denne naboen samtykket til det første nabovarselet, og vi anser derfor at denne naboen ikke ser på dette som en ulempe.

Det har tidligere vært klager fra andre naboer på støy fra barnehagen. Om en økning på 8 – 10 barn vil ha noe å si for hvordan støynivået oppleves, er vanskelig å si. Det er store individuelle forskjeller i hvordan man oppfatter støy. Barnehagen har allerede gjort tiltak for å begrense støynivået, ved at de forskjellige avdelingene leker ute på forskjellige tidspunkt, så ikke alle barna er ute samtidig.

Siden dette har vært et tema i mange år, og kommunen er godt kjent med dette, forutsetter vi at regelverket mht. støy er ivaretatt. Dersom det viser seg at støynivået overskrider tillatt nivå, må man eventuelt vurdere flere tiltak.

På omsøkte eiendom, er det arealet markert med grønt på bildet, som vil bli mest brukt til lek. Denne delen av tomten er store flate partier, og består av gress og grus. Det ene huske-stativet som er i barnehagen, er tenkt flyttet over på gresset.

Det arealet som er markert med rødt har sterkt skrånende terreng. Dette arealet egner seg best til akebakke om vinteren.

Vi kan ikke se noen andre ulemper ved å gi dispensasjon. Fordelen med å gi dispensasjon, er at barna/foreldrene som er berørt av nedleggelsen av Solbrekke barnehage, fortsatt kan få tilbud om barnehageplass på Gressvik, framfor å måtte flytte til barnehager andre steder i kommunen. Barn knytter vennskap i barnehagen, og det er til stor fordel for barna at vennskapene fra barnehagen kan videreføres når de etter hvert skal begynne på skolen.

Det er en fordel for alle barna i barnehagen at utearealet til barnehagen blir større, slik at de kan få mer areal å leke på. Ulike typer lek kan dermed foregå på forskjellige plasser, slik at leken blir mer uforstyrret. Det kan tenkes at dette også vil bidra til et lavere støynivå.

Det er en miljømessig fordel å ta i bruk eksisterende bygning til kontorareal. Gjenbruk av eksisterende bygninger istedenfor å rive, spiller en viktig rolle med hensyn til å redusere klimagassutslipp og miljøbelastning.

Det er også en miljømessig fordel at barn ikke må kjøres til barnehage på motsatt side av kommunen fra der de bor. For å oppnå nullutslipp av klimagasser, er det viktig å tilrettelegge for minst mulig bilbruk. Dette betyr at det blant annet må tilrettelegges tilstrekkelig antall barnehageplasser i nærområdene, der det er behov for dette.

Etter en samlet vurdering, mener vi at det foreligger en overvekt av fordeler, slik at dispensasjon derfor kan gis.»

Høringsuttalelser
Saken, med tilhørende dokumenter ble oversendt virksomhet miljø og landbruk, fagstab oppvekst (barnehagemyndigheten), samt brannvesnet den 26.11.2025.

Barnehagemyndigheten skiver i uttalelse av 09.12.2025 at:

Kommunen som barnehagemyndighet bes uttale seg om innhold i en ett-trinns søknad, eiendom 51/104. Uttalelsen gjelder søknad om dispensasjon og bruksendring fra boligformål til barnehageformål for eiendommen Vollebergveien 6 – tilknyttet Skala barnehage. Ny situasjon skal gi barnehagen et økt areal for å kunne ha flere barnehageplasser i lys av nedleggelsen av Solbrekke barnehage, står det å lese i anmodningen om uttalelse fra byggesak. Vedlagt anmodningen om uttalelse ligger det 22 dokumenter med tegninger, uttalelser fra naboer, eiere og Statsforvalter i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus.

En barnehage skal være godkjent etter barnehageloven og forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger. Barnehagemyndigheten forvalter barnehageloven, mens miljø og landbruk er tilsynsmyndighet og ansvarlig for godkjenning etter forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger.

Før barnehagemyndighet kan godkjenne barnehagen etter barnehageloven § 14 må kommunen ta stilling til og behandle anførslene i dokumentet/vedlegg fra Nina Therese og Jan Aage Oppedal datert 04.11.2025. Dokumentet ligger også vedlagt uttalelsen fra barnehagemyndighet, da det i vedlegget står om antall barn og barnehagens åpningstid som favnes av bestemmelsene i barnehageloven. Øvrige forhold som støy og barns sikkerhet må svares ut fra kommunens ulike vedtaksmyndigheter med sine lovverk før barnehagemyndighet kan godkjenne barnehagen etter barnehageloven § 14. I dokumentet står det:

Vi viser til tidligere nabovarsel vedrørende søknad om bruksendring for Vollebergveien 6, samt vår uttalelse av 28.08.2025, hvor vi fremmet en rekke merknader og innvendinger. Vi har ennå ikke mottatt svar fra kommunen på denne henvendelsen. Før vi har fått tilbakemelding på vår klage, mottar vi nå en ny søknad om bruksendring for samme eiendom, denne gang med mer utfyllende dokumentasjon og tegninger. Vi ber om at denne nye søknaden ikke behandles før vår tidligere klage og innsendte merknader er ferdigbehandlet.

Barnehagemyndigheten godkjenner barnehager etter Barnehageloven § 14. I forbindelse med en slik søknad der det er snakk om endring/ utbygging av barnehager så vurderes det om arealene er tilpasset barn under opplæringspliktig alder. Etter en helhetsvurdering kan kommunen jf. Barnehageloven § 14 sette følgende vilkår knyttet til:
Antall barn
Barns alder
Barnehagens åpningstid

Når det gjelder ny situasjon, om å gi Skala barnehage økt areal for å kunne gi barnehageplasser til barna i nedlagte Solbrekke barnehage, så vil barnehagemyndigheten påpeke følgende:
Den 04.08.2025 gikk det ut en felles epost fra kommunen ved Gøril Pedersen Bjerknes til Oksviken, Skala og Ørebekk barnehage om å prioritere barn fra Solbrekke barnehage.

Barnehagemyndighet viser også til nærliggende barnehager som Slevik, Kilen og Preg på Rød i tillegg til de tre; Oksviken, Skala og Ørebekk.

Konklusjon
Barnehagemyndigheten vil følge kommunens prosedyre for godkjenning av Skala barnehage etter barnehageloven § 14. Vedtaket sendes barnehageeier når øvrige godkjenninger er på plass.»

Miljø og landbruk skiver i uttalelse av 17.12.2025 at:

«I utgangspunktet er vi negative til å etablere nye barnehager i tettbygd strøk. I denne saken er det snakk om en mindre utvidelse av en eksisterende barnehage. Det er kjent at noen av naboene opplever støy fra barnehagen som en ulempe i dag, og det er viktig at endringen gjøres med kvalitet, slik at ulempene for omgivelsene blir minst mulig. I forbindelse med omsøkte bruksendring og planlagt utvidelse av utendørs leke areal, vurderer vi at barnehagen må gjøre tiltak som reduserer støybelastningene for naboene. Vi mener at naboenes innspill og klager på støy fra utearealet i Vollebergveien 4, også må hensyntas ved behandling av søknaden om bruksendring av Vollebergveien 6. Vi mener at hele uteoppholdsarealet i Vollebergveien 4 og Vollebergveien 6 må ses i sammenheng, og det må stilles krav som ivaretar omgivelsene.

Støyen det klages over er støy fra menneskers stemmebruk. Det finnes ikke grenseverdier for støy i forskrift eller retningslinjer som regulerer menneskers stemmebruk, og miljø og landbruk vurderer at det ikke er grunnlag for å gjennomføre en støymåling, støyfaglig utredning eller helsekonsekvensvurdering basert på støykildens karakter.

I klage fra nabo Oppedal vises det til at barnehagens lekeområde brukes også utenfor barnehagens åpningstider. Lekeområder i barnehager kan ofte fungere som en lekeplass utenom åpningstidene, og naboen viser i sin uttalelse til Helsedirektoratets veileder for støyvurdering av nærmiljøanlegg. Veilederen fokuserer i hovedsak på ballbinger. I forbindelse med etablering av ballbinger omtaler veilederen to hodekilder til støy: «Den ene, stemmebruk, er det ikke ønskelig å regulere. Den andre kilden, impulslyder som oppstår når ballen treffer inngjerdingen, kan reguleres fordi kilden er teknisk og det foreligger visse muligheter for avbøtende tiltak.». Helsedirektoratets veileder leger altså ikke opp til å regulere stemmebruk ved nærmiljøanlegg.

For å forebygge negative opplevelser av lyd fra barns lek for berørte naboer bør det i forbindelse med bruksendringen stilles vilkår om at det ikke etableres lekeapparater vest for bygningen i Vollebergveien 6 som er planlagt benyttet til administrasjon. Som følge av endret bruksformål kan det oppstå behov for støyskjerming, spesielt mot nabo i sør som ikke tidligere har hatt barnehagevirksomhet så tett på. Bygningsmyndigheten bør vurdere å stille vilkår om støyskjerming mot naboer i syd og øst. På grunn av terrenget er det vanskeligere å skjerme nabo i vest mot støy, dette bør i stedet løses med tilpasning av drift, og ved å etablere lekeapparater andre steder på eiendommen enn mot vest.

Dersom barnehagen får mer uteoppholdsareal vil det være mulig for virksomheten å planlegge lek og aktiviteter på en slik måte at det gir mindre ulemper for naboer enn tidligere.

Konklusjon
Miljø og landbruk er positive til at det gis bruksendring for Vollebergveien 6. Bygningsmyndigheten bør stille vilkår om at det ikke tillates lekeapparater vest for barnehagebygget i Vollebergveien 4, og heller ikke vest for administrasjonsbygningen i Vollebergveien 6. Bygningsmyndigheten bør vurdere å stille vilkår om støyskjerming mot naboer i sør og øst.»

Brannvesenet skiver i uttalelse av 29.12.2025 at:

«Bygget endres fra risikoklasse 4 til 2. Kap. 11 sikkerhet ved brann i Tek 17 må følges.»

Nabovarsel
Naboer er lovlig varslet. Det foreligger to merknader i saken fra hjemmelshaverne av 52/254 og 51/250.

Nabomerknader
Merknad til nabovarsel fra eier/ fester av eiendommen Vollebergveien 1A, 51/254:

«Viser til merknad gitt ved forrige nabovarsel for samme Gårdsnr og Bruksnummer. Det søkes nå om ytterligere bruksendring av garasje og hus, samt bruk av uteareal er med gangvei. Dette fører til ytterligere utvidelse av driften som forsterker ulempene for naboer, og som er detaljert beskrevet i våre forrige merknader.

I opprinnelig søknad om tilbygg for Vollebergveien 6 ble det oppgitt at dette ikke medførte utvidelse av virksomheten med antall barn. Vi observerer nå at dette nå gis som begrunnelse for nye tiltak.

Vi kan ikke se at kommunen på noe tidspunkt har hensyntatt naboenes merknader for samtlige tiltak. Det stilles ingen krav eller vilkår til kompenserende tiltak som reduserer ulempene for naboer. Dette har nå blitt en omfattende virksomhet med mye støy midt i et boligfelt som aldri har blitt regulert til noe annet.

Naboene reagerer på at det gang på gang gis dispensasjon fra reguleringsplanen uten at det stilles krav om at tiltakshaver skal søke om omregulering før tiltaket det søkes om godkjennes.»

Fra vedlegg til merknaden:

«Vi viser til nabovarsel mottatt fra Wallentin Bygg AS, mottatt 26.08.2025, som gjelder søknad om bruksendring av eiendommen Vollebergveien 6, fra boligformål til lekeplass for Skala barnehage.

Tiltaket innebærer en utvidelse av barnehagens uteareal, som grenser mot vår eiendom. Utvidelsen medfører at hele vår tomtegrense mot øst blir liggende inntil barnehagens uteområde. Vi har gjentatte ganger fremmet klager overfor både barnehagen og kommunen på grunn av helseskadelig støy fra barnehagens aktivitet. På grunn av topografien – hvor vår eiendom ligger på en fjellknaus over barnehagen – reflekteres og forsterkes lyden oppover mot vår bolig.

En ytterligere utvidelse av lekearealet vil etter vår vurdering forverre en allerede betydelig støybelastning.

Krav om dokumentasjon og utredning
Vi ber om at søknaden til kommunen ikke behandles før følgende er fremlagt:
• Oppdatert støymåling og/eller befaring som dokumenterer støyeksponeringen på vår eiendom.
• Støyfaglig vurdering av hvordan en utvidelse av uteområdet vil påvirke støynivået.
• Vurdering av avbøtende tiltak (støy- og innsynsskjerming).
• Helsekonsekvensutredning, jf. folkehelseloven.

Vi viser til naboloven § 2, som fastsetter at nabo ikke må påføres urimelig eller unødvendig skade eller ulempe, herunder støy. Selv om det ikke finnes særskilte forskriftsfestede grenseverdier for barnehager, finnes det veiledende normer. Bl.a.

Veiledning for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg anbefaler utredning når avstanden mellom lekeområde og bolig er under 100 meter.

Bruk utenom barnehagens åpningstider
Barnehagens utearealer brukes også utenom ordinær åpningstid. Dette gir en ytterligere og uforutsigbar støybelastning. Vi ber om at det settes forbud mot bruk av lekeområdet utenfor barnehagens åpningstid, og at det etableres tydelig skilting.

Grenseforhold og buffersoner
Vi ber om at det gjennomføres grenseoppgang, og at buffersonen mellom tomtegrensene respekteres.

Antall barn og ansatte
Det fremgår at behovet for utvidelse begrunnes i nedleggelse av Solbrekke barnehage. Vi vil presisere at en økning i antall barn eller ansatte i Skala barnehage vil påføre oss en ytterligere og uakseptabel støybelastning.

Vi viser til Statsforvalterens brev av 31.01.2025 (ref. 2024/33596), hvor det fremgår tydelig at det ikke er snakk om økt barnetall eller flere ansatte. Dette må legges til grunn, og vi ber om at kommunen stiller klare vilkår om at bruksendringen ikke gir grunnlag for utvidet barnehagedrift.

Utdrag fra Svarbrev fra Statsforvalteren 31.01.2025 – deres ref. 2024/33596:
«I denne forbindelse bemerker vi at søknaden vi har til behandling ikke innebærer noen utvidelse av barnehagens barn eller ansatte, og dermed heller ingen utvidet bruk av veien/parkeringen eller økt bruksstøy. Vi tar derfor ikke stilling til disse sidene av saken i dette vedtaket. Etter vårt syn er det ikke grunnlag for oss å legge til grunn at det planlegges noen utvidelse av barnehagedriften.»

Mangelfull søknad
Etter vår vurdering er søknaden slik den foreligger mangelfull. Følgende forhold må klargjøres før saken kan behandles:
• Hvordan området konkret er tenkt utnyttet.
• Hvilke lekeapparater som planlegges, og deres plassering.
• Hvilke tiltak for støy- og innsynsskjerming som planlegges.
• I hvilke tidsrom området skal benyttes.
• Hvilken bruk som er planlagt for bygningene på området.

Tiltak for å begrense helseskadelig støy
Vi ber spesielt om at støyende lekeapparater og samlende aktivitetsfelt ikke plasseres langs, og inntil, buffersonen som ligger mellom vår og barnehagens tomtegrense, ettersom topografien i terrenget gjør at lyden reflekteres og forsterkes opp mot vår eiendom. Lyd oppfører seg som bølger, og når den treffer harde flater som fjell eller bratt terreng, kan den reflekteres og samles slik at støy oppleves som sterkere i områder som ligger høyere enn lydkilden. Dette bør ha tilbakevirkende kraft, og også omfatte eksisterende installasjoner i nevnte område..

På bakgrunn av ovenstående kan vi ikke akseptere en bruksendring slik den nå er utformet. Søknaden er etter vårt syn ikke tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven § 17, og kan ikke behandles før nødvendige avklaringer og dokumentasjon foreligger.

Vi forutsetter at denne merknaden vedlegges søknaden som sendes Fredrikstad kommune.»

Merknaden kommenteres slik av søker:

«Når jeg går igjennom merknaden så leser jeg bare én setning som egentlig omhandler utvidelsen av uteareal. De nevner at om barn leker på tomten i nr 6 vil det skape mer støy opp mot dem. Slik garasjen er plassert vil den fungere som en støydemper opp mot dem. Og mer skjermet mot dem enn uteområdet mot dem er i barnehagen i dag. Andre områder på tomten er forbi deres plassering av huset. Nærmeste nabo til grus og resten av hagen, har ingen merknader til at dette gjennomføres.

Ellers tolker jeg teksten til denne merknaden, at det handler om som tidligere klager fra dem, at det er en uvilje mot barnehagen generelt.»

Merknad til nabovarsel fra eier/ fester av eiendommen Volleberglia 3, 51/250:

Vi viser til tidligere nabovarsel vedrørende søknad om bruksendring for Vollebergveien 6, samt vår uttalelse av 28.08.2025, hvor vi fremmet en rekke merknader og innvendinger. Vi har ennå ikke mottatt svar fra kommunen på denne henvendelsen. Før vi har fått tilbakemelding på vår klage, mottar vi nå en ny søknad om bruksendring for samme eiendom, denne gang med mer utfyllende dokumentasjon og tegninger.

Vi ber om at denne nye søknaden ikke behandles før vår tidligere klage og innsendte merknader er ferdigbehandlet.

1. *Henvisning til tidligere merknad – 28.08.2025 Vi opprettholder i sin helhet våre tidligere merknader datert 28.08.2025, som omhandler:*
   • Helseskadelig støy og manglende støyutredning,
   • Krav om støyfaglig vurdering, helsekonsekvensutredning og dokumentasjon før behandling,
   • Grenseforhold og buffersoner, samt krav til tydelig avstand og skjerming mellom barnehage og naboeiendom,
   • Bruk utenom åpningstid, og krav om tydelig forbud og skilting.

2. *Støy*
   Når det gjelder støy, opprettholder vi vår tidligere kommentar fra 28.08.2025. At støy oppfattes forskjellig er udiskuterbart, men i vårt tilfelle er det tale om vedvarende, helseskadelig støy som går sterkt utover livskvaliteten. På grunn av tomtens topografi – hvor vår eiendom ligger på en fjellknaus rett over Vollebergveien 6 – kastes lyden direkte opp mot vår bolig og forsterkes betydelig. Dette må vurderes særskilt, og det må kreves støyfaglig dokumentasjon før kommunen kan vurdere saken videre.

   For å begrense støybelastningen ber vi om at spesielt støyende lek og lekeapparater (for eksempel husker, klatrestativer og samlingsområder) plasseres i deler av uteområdet hvor bygninger skjermer mot vest, slik at disse fungerer som naturlige støydempere mot vår eiendom.

3. *Ventilasjon og tekniske installasjoner*
   Vi plages allerede av ventilasjonsanlegget til hovedhuset i Vollebergveien 4, hvor utløpet ligger under veranda mot sør.
   Vi ber derfor om at utløpet for ventilasjonsanlegget på det lille huset i Vollebergveien 6 legges mot øst, slik at støy og vibrasjoner ikke rettes mot vår eiendom. Garasjebygg vil skjerme for naboer mot øst.

4. *Tomtegrense og gjerde*

Vårt hus ligger på en fjellknaus rett ovenfor Vollebergveien 6, slik at all lyd forsterkes oppover mot oss. For å redusere støybelastningen ber vi om at:
• Gjerde settes opp i bunn av fjellskråningen (som markert med rødt på vedlagt situasjonskart).
• Gjerde langs hele grensen mot vår eiendom utformes som støydempende og skjermer for innsyn.

5. *Forholdet til tidligere vedtak fra Statsforvalteren*
   Vi viser til Statsforvalterens brev av 31.01.2025 (ref. 2024/33596), hvor det fremgår tydelig at saken som da var til behandling ikke omfattet noen økning i antall barn eller ansatte i Skala barnehage. Dette var et sentralt premiss for Statsforvalterens vurdering og må derfor legges til grunn også i denne saken.

   Vi ber om at kommunen setter som vilkår at den omsøkte bruksendringen ikke gir grunnlag for utvidelse av barnehagedriften, verken gjennom økt barnetall, flere ansatte eller utvidet brukstid.

   Utdrag fra Statsforvalterens brev av 31.01.2025 (ref. 2024/33596):
   «I denne forbindelse bemerker vi at søknaden vi har til behandling ikke innebærer noen utvidelse av barnehagens barn eller ansatte, og dermed heller ingen utvidet bruk av veien/parkeringen eller økt bruksstøy. Vi tar derfor ikke stilling til disse sidene av saken i dette vedtaket. Etter vårt syn er det ikke grunnlag for oss å legge til grunn at det planlegges noen utvidelse av barnehagedriften.»

   Det er derfor viktig at kommunen forholder seg til dette vedtaket og ikke åpner for utvidet barnehageaktivitet gjennom behandlingen av den nye søknaden.

6. *Oppfølging av Statsforvalterens brev datert 03.09.2024*
   Vi viser til Statsforvalterens brev av 03.09.2024 (ref. 2024/32801), hvor Statsforvalteren ber Fredrikstad kommune om å følge opp vår henvendelse vedrørende støy fra Skala barnehage.
   I brevet fremgår det at kommunen, gjennom bestemmelsene i folkehelseloven, har et klart ansvar for å vurdere og håndtere miljørettet helsevern, herunder støy som kan ha helsemessige konsekvenser.

   Til tross for denne tydelige oppfordringen fra Statsforvalteren, vil vi understreke at vi aldri har mottatt noen henvendelse fra Fredrikstad kommune i saken.
   Vi ber derfor om at kommunen følger opp dette pålegget fra Statsforvalteren snarest, og at resultatet av kommunens vurdering etter folkehelseloven oversendes oss skriftlig.

   Vi anser dette som direkte relevant for behandlingen av den nye søknaden om bruksendring for Vollebergveien 6, ettersom spørsmålet om støy og helsemessige konsekvenser allerede er reist som en sak under miljørettet helsevern. Kommunen må derfor se de to sakene i sammenheng og sørge for at helse- og støyvurderingen inngår som en del av den samlede saksbehandlingen.

7. *Respekt for tomtegrenser og buffersoner*
   Vi vil også understreke betydningen av at eksisterende tomtegrenser og regulerte buffersoner respekteres. Deler av det eksisterende gjerdet mot vest er i dag plassert inne i buffersonen, og det er i tillegg oppført konstruksjoner innenfor dette området. Dersom en buffersone noen gang skal ha en funksjon, må det være i tilfeller som dette – der en barnehage tillates etablert midt i et etablert boligområde.

Buffersonen er ment å redusere konflikter og sikre nødvendig avstand mellom støyende virksomhet og naboeiendommer. At denne sonen ikke er blitt respektert i praksis, innebærer at barnehagens bruk og oppførte tiltak kan være i strid med både planformålet og de hensyn buffersonen skal ivareta.

Vi viser her til plan- og bygningsloven § 29-4, som stiller krav til plassering, høyde og avstand til nabogrense, og som pålegger tiltakshaver å ivareta både estetiske og miljømessige hensyn. Videre følger det av naboloven § 2 at ingen eiendom skal brukes slik at naboen utsettes for urimelig eller unødvendig ulempe.

På bakgrunn av dette ber vi om at kommunen:
• Påser at alle eksisterende og planlagte tiltak er plassert innenfor korrekt tomtegrense,
• Krever at konstruksjoner i buffersonen fjernes, og
• Sikrer at nytt gjerde plasseres i selve tomtegrensen, ikke inn på buffersonen.

Vi ber samtidig om at nytt gjerde utformes som lyddempende og innsynshemmende, slik at det ivaretar både personvern og helsehensyn for oss som naboer.

8. *Oppsummering og krav Vi ber om at kommunen:*
   • Ikke behandler den nye søknaden før tidligere klage og merknader (datert 28.08.2025) er besvart.
   • Pålegger tiltakshaver å fremlegge dokumentasjon på støynivå og vurdere nødvendige avbøtende tiltak.
   • Påser at ventilasjonsutløp fra bygningen på Vollebergveien 6 plasseres slik at det ikke påfører ytterligere støyulemper.
   • Krever oppføring av støydempende og skjermerende gjerde mot vår eiendom, plassert nederst i fjellskråningen som markert på vedlagt kart.
   • Setter klare vilkår om at bruksendringen ikke innebærer utvidet barnehagedrift, økt barnetall, flere ansatte eller utvidet åpningstid.
   • Følger opp pålegget fra Statsforvalteren datert 03.09.2024 (ref. 2024/32801) om kommunens ansvar etter folkehelseloven, og oversender resultatet av denne vurderingen til oss skriftlig.
   • Sikrer at tomtegrenser og buffersoner respekteres, og at eventuelle konstruksjoner i buffersonen fjernes.
   • Påser at nytt gjerde plasseres i korrekt tomtegrense og utformes som støydempende og innsynsbeskyttende.

Vi ber om at denne oppsummeringen og våre merknader vedlegges saken i sin helhet ved kommunens videre behandling.»

Merknaden kommenteres slik av søker:

«Det har kommet inn nabomerknad fra naboen bak barnehagen, hvor de også viser til tidligere innsendte nabomerknader. Det er ikke noe nytt i denne merknaden, som kommunen ikke har liggende hos seg fra før.

Jeg tok kontakt med dem etter at de sendte inn den forrige nabo merknaden. I vår samtale kom det frem at de ikke var interessert at deres anmerkning skulle trenere godkjenningen vår for det nye uteområdet. Jeg sa også at ved denne utvidelsen av uteområdet, vil det bli et større område for barna og utfolde seg på forskjellige aktiviteter, slik at belastningen for de kanskje ville føles lettere, og at de kanskje ville oppleve dette positivt. Noe de ikke var uenige i.

Men de ville ikke trekke merknaden tilbake, for det var viktig for dem at kommunen fortsatt visste at de fortsatt har de samme følelsene rundt barnehagen.»

Vurdering

Det søkes om

Det søkes om bruksendring og dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen for «Volleberget» for eiendommen Vollebergveien 6. Den omsøkte bruksendringen innenbærer en sammenslåing med Skala barnehage i Vollebergveien 4. Eksisterende bolig på eiendommen søkes bruksendret fra boligformål til kontor/ administrasjonsbygg på 57 m² BRA.

Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan nr. 57, «Volleberget», med formål boliger. Eiendommen er kommuneplanens arealdel avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg. Formålet barnehage er et underformål til bebyggelse og anlegg. Omsøkte tiltak vil derfor være i tråd med kommuneplanens arealdel, men det søkes om dispensasjon iht. plan- og bygningsloven kap. 19 fra formålet i gjeldende reguleringsplan, jf. søknad om dispensasjon, mottatt 11.11.2025.

Utgangspunktet for kommunens vurdering i byggesaker

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

Vurdering av dispensasjon fra reguleringsformålet «110 – Boliger» i gjeldende reguleringsplanen for Volleberget, plan-ID 57.

Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningsloven kapittel 19.
Loven fastslår følgende i § 19-2:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det presiseres at planer har vært undergitt en omfattende beslutningsprosess der så vel som offentlige som private interesser har hatt mulighet til å delta. På bakgrunn av dette skal det derfor ikke være noen kurant sak for bygningsmyndighetene å fravike disse gjennom dispensasjoner. Dette vil undergrave de intensjoner som ligger til grunn for planene og svekke forutsigbarheten.

Blir hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, vesentlig tilsidesatt?

Formål bolig i en reguleringsplan benyttes for å fastlegge områder hvor det skal oppføres bygninger for permanent helårsbeboelse, f.eks. småhus eller blokkbebyggelse. Her menes i hovedsak boligbebyggelse som eies av private, men også offentlige myndigheter og selskaper kan eie boliger av privat karakter uten at det derved er nødvendig å legge ut byggeområdet til offentlig formål. Formålet retter seg mot boligfunksjonen og ikke mot egenskaper ved beboerne. Byggeområde boliger kan således også nyttes til eldreboliger og

(vernede) boliger for særskilte grupper så fremt boenheten det dreier seg om, bebos individuelt av personer som har behov for visse støtte- og servicefunksjoner.

Barnehage kan være både offentlig bygning, bygning med angitt allmennyttig formål eller inngå som del av et boligområde. I tilfelle skal barnehagen fremgå av reguleringsplanen. Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser, dvs. at det fremkommer konkret vurderte forhold knyttet til arealutnyttelsen innenfor et bestemt område. Bruksendring av bolig til barnehage vil forsterke kvaliteten på boligområdet og vil støtte opp om hensikten med planen. De aller fleste norske barnehager er plassert nettopp i slike områder. Denne bruksendringer handler i hovedsak om å utvide en allerede etablert barnehage, der utvidelsen vil gi en liten økning i antall barn i barnehagen.

På bakgrunn av ovennevnte, anses hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken.

Er fordelene klart større enn ulempene?
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 anses å være fordel for tiltakshaver å kunne utnytte sin eiendom slik han ønsker. Lovgiver har dog understreket at personlige forhold normalt ikke kan tillegges avgjørende vekt i dispensasjonssaker, jamfør forarbeidene til plan- og bygningsloven § 19-2, Ot.prp. nr. 32 (2007- 2008) s. 242.

Samfunnsmessige fordeler ved omsøkte tiltak synes å være klar. Det er behov for flere barnehageplasser i området, og dagens tilbud har begrenset kapasitet. Omsøkt tiltak vil dermed direkte bidra til å dekke et vesentlig lokalt behov og styrke tjenestetilbudet for barn og foresatte i nærmiljøet. Tiltaket gir et lokalt og nærbasert barnehagetilbud, samtidig som gjenbruk av eksisterende bygninger innebærer begrenset behov for nye byggetiltak og medfører klima- og miljømessige gevinster. Kontorfunksjonen i tiltaket er liten og vurderes ikke å ha negativ innvirkning på bomiljøet.

Bygget og eiendommens utforming gjør det egnet til barnehageformål uten omfattende ombygging, noe som underbygger en bærekraftig og ressurseffektiv arealbruk. Tiltaket gir dessuten et større samlet areal til barnehageformål, noe som normalt vil kunne bidra til å spre aktiviteten og redusere konsentrasjon av støy. Aktiviteten vil i hovedsak foregå på dagtid, og barnehagedrift anses som godt forenlig med boligformål.

Dispensasjonen anses derfor ikke å undergrave hensynene bak reguleringsformålet bolig. Barnehage er en naturlig og hensiktsmessig funksjon i et boligområde, og tiltaket fremstår som forenlig med overordnede mål om gode oppvekstmiljøer, bærekraftig arealbruk og styrking av lokale tjenester.

På denne bakgrunn finner kommunen at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Det foreligger særlige grunner, hensynene bak reguleringsformålet bolig blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å innvilge dispensasjon vurderes som klart større enn eventuelle ulemper.

Visuell utforming

Bygningsmyndigheten vurderer det slik at tiltaket tilfredsstiller de krav som knyttes til visuelle kvaliteter, høyde og volum, takutforming og sammenhengen med omgivelsene, jf. plan- og bygningslovens §§ 29-1 og 29-2.

Unntak fra TEK
Det gis unntak fra tekniske krav §§ 14-2 til og med 14-5. Krav til energieffektivitet mv på bakgrunn av byggets alder med hjemmel i plan- og bygningsloven § 31-4.

Bygningsmyndighetenes kommentarer til nabomerknad
Nabomerknadene gjelder i hovedsak støy fra barnehagens uteaktivitet, plassering og bruk av utearealer, ventilasjonsstøy samt henvisning til Statsforvalterens brev om miljørettet helsevern. Merknadene er vurdert, men kan etter en samlet vurdering ikke tillegges slik vekt at de er til hinder for å innvilge dispensasjon og bruksendring.

Bygningsmyndighetene slutter seg til søkerens vurdering av at utvidelse av utearealet gir bedre arealdisponering og mulighet for å spre barnas aktivitet, noe som kan bidra til å redusere ulemper for naboene. Det er gjennomført en støyberegning ved å sette opp en støyskjerm langs tomtegrensen mot naboer i vest på 2 meter. Konklusjonen i rapporten viser at dette vil ha liten til ingen effekt, og at det derfor ikke anbefales. Videre legges det vekt på de samfunnsmessige fordelene ved å sikre et lokalt barnehagetilbud innenfor et etablert boligområde og ved å gjenbruke eksisterende bebyggelse, i tråd med kommuneplanens mål om bærekraftig og effektiv arealbruk.

Når det gjelder henvisningen til Statsforvalterens behandling av støy som spørsmål om miljørettet helsevern, bemerker bygningsmyndigheten at denne saken er behandlet etter plan- og bygningsloven. Kommunens kompetanse i denne byggesaken er begrenset til vurderinger etter plan- og bygningsloven og tilhørende regelverk. Eventuelle spørsmål om helsemessige forhold og støy vurderes etter folkehelseloven og forskrift om miljørettet helsevern av kommunens helsemyndighet og eventuelt Statsforvalteren, og faller utenfor dette vedtaket etter plan- og bygningsloven.

Naboene som har kommet med merknadene settes på kopi på vedtaket.

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

Oppsummering og konklusjon
Bygningsmyndighetene finner, etter en omfattende vurdering, også sett hen til søknad om dispensasjon, at det ligger til rette for å dispensere fra arealformålet i gjeldende plan for bruksendring av bygning fra bolig til barnehage, som omsøkt.

Hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene synes klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningslovens § 19-2.

Vedtak
Din søknad om bruksendring fra bolig til barnehage godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsformålet «110 – Boliger» i gjeldende reguleringsplan.

Følgende tegninger legges til grunn for godkjenningen:

2 Utomhusplan 22.10.2025 med påføringer
4 Lillehuset - Plan 1. etg rev 111125
6 Lillehuset snitt
7 Lillehuset - Fasade Nord 29.10.25
8 Lillehuset fasade vest 22.10
9 Lillehuset fasade øst 22.10
10 Lillehuset fasade sør 22.10
24 Lillehuset plan kjeller rev 111125
2 Plassering lekeapparater

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

- Oppdatert gjennomføringsplan

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

Gebyr
Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens *Avgifter og egenbetalinger 2025* vedtatt av Bystyret den 12.12.2024.

Gebyret for bruksendringen er 70% av nybygg for «offentlig tilgjengelige publikumsbygg Bygningstype: 311-322; 329-429; 441-449; 710-829 § 3-9-4 p. Vnr. 357 Bruksareal inntil 100 m² bygningstype 311 – Kontor og administasjonsbygg».

Gebyr beregnes slik:

	sats	antall	beløp
Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet - § 3-11-1 (26)	1830,00	1	1830,00
Bruksendring til annet formål - 70% av satsene etter § 3-9-4 - § 3-9-6e (26)	35860,00	0,7	25102,00
Dispensasjon - § 3-10-1c (26)	22760,00	1	22760,00
Fravik fra tekniske krav - § 3-10-1a (26)	3800,00	1	3800,00

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

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Caroline Marie Johansen avdelingsleder byggesak	Erik Stumberg avdelingsingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

Skala Eiendom AS	Monika Hjelm Johansen	Vollebergveien 4	1621	GRESSVIK
Lars Christian Dahle		Vollebergveien 1 C	1621	Gressvik
Nina Therese Oppedal		Volleberglia 3	1621	Gressvik

Til: Fredrikstad kommune
Byggesak og geomatikk

Fra:
Nina Therese Oppedal
Jan Aage Oppedal
Volleberglia 3
1621 Gressvik

Dato: 16. mars 2026

KLAGE PÅ VEDTAK – DISPENSASJON OG BRUKSENDRING – VOLLEBERGVEIEN 6
Saksnummer: 2025/82032

Vi viser til vedtak datert 13.03.2026 i sak 2025/82032 om dispensasjon fra reguleringsplan og bruksendring fra boligformål til barnehageformål for eiendommen Vollebergveien 6 tilknyttet Skala barnehage.

Vi fremmer med dette klage på vedtaket.

Etter vårt syn bygger vedtaket på utilstrekkelig utredning av sentrale forhold, særlig knyttet til støybelastning og konsekvenser for omkringliggende eiendommer. Samtidig synes flere av kommunens vurderinger å være basert på antagelser fremfor dokumenterte eller faglig vurderte forhold.

Vi opprettholder samtidig våre tidligere merknader datert 28.08.2025 og 04.11.2025 i sin helhet.

1. Mangelfull opplysning av saken

I vedtaket fremgår det at kommunen legger til grunn at regelverket for støy er ivaretatt.

Vi kan imidlertid ikke se at denne vurderingen bygger på noen konkret faglig utredning eller dokumentasjon. Etter det vi kjenner til er det verken gjennomført støymålinger, støyfaglig vurdering eller befaring i forbindelse med behandlingen av saken.

Samtidig fremgår det av saksdokumentene at kommunen er kjent med at støy fra barnehagen over flere år har vært et tilbakevendende tema for naboer.

Når kommunen i en slik situasjon legger til grunn at støyforholdene er tilfredsstillende uten nærmere undersøkelser, fremstår saken etter vårt syn ikke som tilstrekkelig opplyst før vedtak ble truffet.

Dette er etter vårt syn i strid med kravet i forvaltningsloven § 17 om at saken skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes.

2. Kommunens vurdering av støy bygger på antagelser

I vedtaket fremgår det at et større uteareal «normalt vil kunne bidra til å spre aktiviteten og redusere konsentrasjon av støy».

Vi kan ikke se at denne vurderingen er basert på noen faglig analyse eller dokumentasjon.

Når kommunen legger til grunn at støybelastningen kan bli redusert uten at dette er undersøkt nærmere, fremstår vurderingen etter vårt syn som basert på en antagelse fremfor en dokumentert eller faglig vurdering.

Dette er særlig problematisk i en situasjon hvor kommunen samtidig er kjent med at støy fra barnehagen allerede har vært et tema i flere naboklager.

3. Terrengforhold som forsterker støy

Vår eiendom ligger på en fjellknaus over barnehagen.

Terrenget mellom eiendommene gjør at lyd fra barnehagens utearealer kastes direkte opp mot vår bolig og forsterkes betydelig.

Dette gjelder særlig området vest for administrasjonsbygget i Vollebergveien 6, som består av bratt skrånende terreng.

Barnehagen har opplyst at dette området ønskes benyttet til akebakke om vinteren. Denne typen aktivitet medfører normalt høy lyd i form av roping og skriking.

På grunn av terrengforholdene vil aktivitet i dette området kunne gi en betydelig støybelastning for vår eiendom.

4. Kommunens egen faglige anbefaling er ikke fulgt opp

I saksdokumentene fremgår det at kommunens virksomhet miljø og landbruk har foretatt en faglig vurdering av saken.

I sin konklusjon uttaler de at bygningsmyndigheten bør stille vilkår om at det ikke tillates lekeapparater vest for barnehagebygget i Vollebergveien 4 og heller ikke vest for administrasjonsbygningen i Vollebergveien 6.

Denne anbefalingen er direkte relevant for vår eiendom.

Vi kan ikke se at denne faglige anbefalingen er fulgt opp gjennom tydelige vilkår i vedtaket. Når en slik anbefaling fra kommunens egen faginstans ikke følges opp uten nærmere begrunnelse, svekker dette etter vårt syn grunnlaget for dispensasjonsvurderingen.

5. Dispensasjon fra reguleringsplan

Eiendommen er regulert til boligformål i gjeldende reguleringsplan.

Bruksendringen forutsetter derfor dispensasjon.

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan dispensasjon bare gis dersom:

- hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt
- fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Etter vårt syn fremgår det ikke tilstrekkelig tydelig av vedtakets begrunnelse at disse vilkårene er vurdert i samsvar med lovens krav.

Særlig gjelder dette vurderingen av ulempene for nærmeste naboer. Terrengforholdene mellom barnehagen og vår eiendom gjør at støy fra uteareale ne forsterkes opp mot vår bolig. Dette forholdet synes ikke å være vurdert i dispensasjonsvurderingen.

Vi mener derfor at grunnlaget for å konkludere med at fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene fremstår som utilstrekkelig begrunnet.

6. Vurdering av naboulemper

I vedtaket vises det til at naboen i Vollebergveien 8 ikke har hatt merknader til tiltaket.

Vi vil påpeke at denne naboen har familiær tilknytning til eier og driver av barnehagen, og også er eller har vært ansatt i virksomheten.

Etter vårt syn kan dette vanskelig anses som en uavhengig vurdering av naboulemper. Vi mener derfor at dette forholdet ikke bør tillegges avgjørende vekt i vurderingen av konsekvenser for omkringliggende naboer.

For vår eiendom vil konsekvensene av tiltaket være vesentlig større, blant annet som følge av terrengforholdene og plasseringen av uteareal ene.

7. Forholdet til naboloven

Etter naboloven § 2 skal en eiendom ikke brukes på en måte som påfører naboer urimelig eller unødvendig ulempe.

På bakgrunn av terrengforholdene og utvidelsen av barnehagens uteareal langs hele vår tomtegrense mener vi at dette forholdet burde vært tillagt større vekt i kommunens vurdering.

8. Konklusjon

På bakgrunn av forholdene som er beskrevet ovenfor mener vi at vedtaket bygger på utilstrekkelig opplyst grunnlag og på antagelser om støyforholdene.

Etter vårt syn foreligger det derfor mangler ved både saksutredningen og dispensasjonsvurderingen.

Vi mener derfor at saken ikke er tilstrekkelig utredet før vedtak ble fattet, og at vurderingen av vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 fremstår som mangelfullt begrunnet.

Vi ber derfor om at vedtaket om dispensasjon og bruksendring vurderes på nytt.

Vi ber særlig om at det vurderes å stille vilkår om at områdene vest for barnehagebygget i Vollebergveien 4 og vest for administrasjonsbygget i Vollebergveien 6 ikke benyttes til lekeapparater eller annen støyende aktivitet, i tråd med anbefalingen fra kommunens virksomhet miljø og landbruk.

Dersom kommunen ikke finner grunnlag for å omgjøre vedtaket, ber vi om at klagen oversendes til Statsforvalteren for videre behandling.

Vedlegg:
1. Kart som viser lekefrie områder

Med vennlig hilsen

Nina Therese Oppedal
Jan Aage Oppedal

51/149/0

51/150/0

1

51/205/0

20

51/151/0

SANDKASSE/
LEKEINSTALLASJON

INGEN LEKEAPPARATER/
STØYENDE LEK I GULT OMRÅDE

51/106/0

Vollebergveien

51/1/0

3

51/250/0

51/138/0

6

51/104/0

51/254/0

5

51/251/0

51/284/0

5A

742

51/99/0

Oversendelse av klage med merknader – Vollebergveien 6 (sak 2025/82032)

Det vises til klage på vedtak datert 13.03.2026 vedrørende dispensasjon fra reguleringsplan og bruksendring til barnehageformål for Vollebergveien 6.

Som tiltakshaver ønsker vi med dette å gi våre merknader til klagen før saken oversendes kommunen for videre behandling.

1. Generelle merknader

Vi opplever at klagen i stor grad bygger på en fremstilling av at sentrale forhold ikke er utredet, særlig knyttet til støy og terreng. Dette gir etter vårt syn ikke et korrekt bilde av saken.

Det foreligger både støymålinger/beregninger og faglige vurderinger av støyforholdene, jf. ***Beregning av skjermingseffekt på gjerde mot naboer***, utført av Brekke Strand AS. Denne rapporten konkluderer med at det ikke er funnet grenseverdier for støy fra barn i barnehage i relevante retningslinjer, forskrifter, kommuneplaner, reguleringsplaner eller annet regelverk, samt at en støyskjerm vil ha en lite merkbar effekt.

I tillegg er de stedlige forholdene, herunder terreng og avstand til omkringliggende eiendommer, vurdert i forbindelse med behandlingen av saken.

Vi vil også bemerke at forhold knyttet til støy fra barnehagen har vært tema over tid, og at dette derfor har vært kjent og inngått i vurderingsgrunnlaget.

2. Støyforhold

Det er i klagen anført at kommunens vurderinger bygger på antagelser.

Etter vår oppfatning er dette ikke tilfelle. Vurderingene bygger på faglige vurderinger og konkrete undersøkelser, herunder støymålinger/ beregninger.

Barnehagedrift vil naturlig medføre lyd fra barn i lek. Dette er en del av normal og påregnelig aktivitet. Etter de vurderingene som er gjort, ligger støyforholdene innenfor det som må anses akseptabelt.

3. Terrengforhold

Det er riktig at terrenget kan påvirke lydutbredelsen. Dette er imidlertid forhold som er vurdert i de faglige vurderingene som foreligger.

Vi kan ikke se at det er grunnlag for å legge til grunn at terrengforholdene medfører en støybelastning utover det som allerede er vurdert.

4. Bruk av utearealer

Når det gjelder bruk av utearealene, vil vi presisere at barnehagen er opptatt av å organisere aktivitetene på en måte som tar hensyn til omgivelsene.

Bruken av de ulike områdene vil tilpasses både hensynet til barna og til naboene, og det vil løpende gjøres vurderinger av hvordan utearealene benyttes.

5. Dispensasjon og naboforhold

Vi kan ikke se at klagen tilfører nye opplysninger som tilsier at vurderingen av dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 bør endres.

Det er etter vårt syn foretatt en helhetlig vurdering hvor både hensynet til naboer og samfunnets behov for barnehageplasser er ivaretatt.

6. Avsluttende merknader

Vi har forståelse for at naboer kan oppleve støy fra barnehagedrift som belastende. Samtidig er dette en etablert virksomhet, og aktiviteten som foregår er av en karakter som må anses som påregnelig.

Vi vil fortsatt ha fokus på å ivareta et godt naboforhold og begrense ulemper der det er mulig innenfor rammen av forsvarlig drift.

Mvh

Monika Hjelm Johansen

Eier

Skala Eiendom/ Skala Barnehage

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/81261
Dokumentnr.: 7
Løpenr.: 10946/2025
Klassering: 208/469

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	04.06.2026	60/26

Ilaveien 51 - Klage på avslått søknad om dispensasjon og bruksendring

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Klagen fra Advokatfirmaet Lippestad AS, på vegne av tiltakshaverne Nosheen Fazal og Sherzad Suleiman, tas ikke til følge.
2. Klagesaken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Saksparter
Tiltakshavere: Nosheen Fazal og Sherzad Suleiman
Søker: Proff Byggkonsulent AS
Klager: Tiltakshaverne, via Advokatfirmaet Lippestad AS

Sammendrag
Eksisterende garasje på eiendommen ble godkjent oppført i delegert sak nr. 611/15, datert 23. april 2015, der tegninger mottatt 12. august 2014 viser at ny garasje vil få et bebygd areal på 61,3 m².

I ettertid er det gjennomført bruksendring av garasje til bolig, 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 søkte, på vegne av tiltakshaverne Nosheen Fazal og Sherzad Suleiman, om bruksendring av eksisterende garasje til bolig på eiendommen.

Tegninger, mottatt 10. juli 2025, avviker betraktelig fra tegninger godkjent i 2015. Tegninger fra 2025 viser blant annet bebygd areal på 85,4 m², samt trapp og veranda på fasade øst, i tilknytning til bodarealet på plan 2.

Søknaden var mangelfull, men kommunen la til grunn at søknaden uansett ikke kunne godkjennes, og at det forelå tilstrekkelige opplysninger til å avslå den. Under planutvalgets behandling av søknaden ble avslag enstemmig vedtatt 28. august 2025.

Tiltakshaver har nå klaget på avslaget, via Advokatfirmaet Lippestad AS.

Kommunedirektøren kan ikke se at det framkommer nye opplysninger som tilsier en endring av avslagsvedtaket, og anbefaler at klagen ikke tas til følge. Klagesaken sendes i så fall til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

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
6 Saksprotokoll - planutvalgets sak 74/25 - Søknad om bruksendring av garasje til bolig - Ilaveien 51 - Eiendom 208/469
7 Klage til Fredrikstad kommune.pdf
8 Spørsmål om status - Ilaveien 51

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige dokumenter i arkivsak 2025/21597.

Saksopplysninger
Saken gjelder
Eksisterende garasje på eiendommen ble godkjent oppført i delegert sak nr. 611/15, datert 23. april 2015, der tegninger mottatt 12. august 2014 viser at ny garasje vil få et bebygd areal på 61,3 m².

I ettertid er det gjennomført bruksendring av garasje til bolig, 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 søkte, på vegne av tiltakshaverne Nosheen Fazal og Sherzad Suleiman, om bruksendring av eksisterende garasje til bolig på eiendommen.

Tegninger, mottatt 10. juli 2025, avviker betraktelig fra tegninger godkjent i 2015. Tegninger fra 2025 viser blant annet bebygd areal på 85,4 m², samt trapp og veranda, fasade øst, i tilknytning til bodarealet på plan 2.

Søknaden var mangelfull, men kommunen la til grunn at søknaden uansett ikke kunne godkjennes, og at det forelå tilstrekkelige opplysninger til å avslå den. Under planutvalgets behandling av søknaden ble avslag enstemmig vedtatt 28. august 2025.

Tiltakshaver har nå klaget på avslaget, via Advokatfirmaet Lippestad AS.

Klagefrist og rettslig klageinteresse
Klagen er mottatt innen fristen, jf. forvaltningsloven § 29. Klager anses å ha rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28.

Planstatus
Eiendommen er uregulert, og er dermed i utgangspunktet omfattet av gjeldende plankrav, jf. kommuneplanens arealdel kap. 2.1. Tiltaksområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913.

Klagens innhold
I klagen anføres i hovedsak følgende:
- Dispensasjonsvurderingen er feil og/eller mangelfullt begrunnet
- Oppgraderingen av bygget skaper bedre tilgjengelighet generelt sett, noe som er et objektivt arealdisponeringshensyn som taler for dispensasjon
- Kommunen bør vurdere dispensasjonsvilkårene på nytt, og eventuelt vurdere å gi dispensasjon med vilkår om at trapp/repos/balkong på sydøstre ende fjernes, og at fasaden på samme gavlvegg lukkes

Klagen ligger vedlagt i sin helhet, se vedlegg 7.

Klager ba om at klagesaken skulle stilles i bero, og varslet at klagen ville suppleres med søknad om dispensasjon fra plankravet. Vi har stilt klagebehandlingen i bero i en lengre periode, og bedt klager om å supplere klagen senest i løpet av 18. mai 2026. I sin tilbakemelding, mottatt 18. mai 2026, oppgir klager at klagebehandlingen kan gjenopptas, da de foreløpig ikke er i mål med endret/ny søknad. Klager legger til at en oppgradering av bygget vil skape bedre tilgjengelighet generelt sett, og at det på den måten er et objektivt arealdisponeringshensyn som taler for dispensasjon.

Relevante bestemmelser

Plan- og bygningsloven § 19-2 om dispensasjon

> *Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*
>
> *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.*
> *[…]*

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.

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.*

Plankrav kap. 2.1 i gjeldende kommuneplan

I utgangspunktet er det vedtatt et generelt plankrav i uregulerte områder innenfor arealformålet bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Det er videre listet opp flere

tiltak som kan unntas fra plankravet. Selv om tiltaket her kunne ha blitt unntatt fra plankravet i andre områder, gjelder unntaket fra plankravet ikke for tiltak som er lokalisert innenfor hensynssonene skredfare H310 og flomfare H320, som i dette tilfellet.

Omsøkte tiltak er derfor avhengig av at det søkes om og innvilges dispensasjon fra plankrav i gjeldende kommuneplan, kap. 2.1.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Dersom klager får medhold i planutvalget eller hos Statsforvalteren, vil klager kunne få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få vedtaket endret. Dette fremgår av forvaltningsloven § 36.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Det vises i all hovedsak til planutvalgsvedtak 74/25, datert 28. august 2025.
Kommunedirektøren har følgende utfyllende kommentarer:

Den omsøkte bruksendringen er avhengig av dispensasjon fra to forhold: Avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4, og plankravet i kommuneplanens arealdel.

Avstandskravet
Loven angir en hovedregel om at byggverk skal oppføres minst fire meter fra nabogrensa. Tiltaket er oppført 1,8 meter fra nabogrensa, og verandaen i 2. etasje er omtrent 30 centimeter fra grensa.

En garasje, som altså ikke skal bebos, kan plasseres én meter fra nabogrense, eller i nabogrensa ved nærmere oppfylte kriterier. En boenhet må imidlertid plasseres minst fire meter fra grensa. Dersom eier av naboeiendommen samtykker, *kan* kommunen godkjenne en plassering nærmere nabogrensa. Selv om det foreligger samtykke, må kommunen likevel se til at naboene beholder tilsvarende kvaliteter som den eiendom som det skal bygges på, som for eksempel lys og luft. Kommunedirektøren kan ikke se at dette er ivaretatt i tilfredsstillende grad i denne konkrete saken. Tiltakshaver har dermed ikke rettskrav på å få innvilget søknad om plassering nærmere enn fire meter fra nabogrensa.

Når plasseringen er i strid med regelverket, kan tiltakshaver søke om dispensasjon. Kommunedirektørens vurdering er at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. Det er ikke ønskelig å legge til rette for en utvikling der eiendommene i området fortettes slik det søkes om i denne saken. Den aktuelle eiendommen er allerede svært høyt utnyttet i forhold til naboeiendommene. Lys og luft mellom eiendommen er omtrent eliminert. Kommunedirektøren anser at dette er uheldig for siktlinjer, trivsel og bokvalitet. Vedlikehold av bygningen, primært mot øst, betinges av at tiltakshaver må bevege seg over på naboeiendommen.

Etter kommunedirektørens vurdering er det omsøkte tiltaket vesentlig mer omfattende enn det som normalt kan forventes blir oppført nærmere nabogrensa enn fire meter. Kommunen har akseptert at det bygges en garasje med nevnte plassering, men ikke en boenhet. Kommunedirektørens vurdering er at hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon

fra, blir vesentlig tilsidesatt. Det er få, om noen, fordeler ved dispensasjonen. Det foreligger ulemper for naboeiendommene. Følgelig anses ikke fordelene ved dispensasjonen å være klart større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er dermed ikke oppfylt, og kan ikke innvilges.

Klager foreslår at kommunen stiller spesifikke vilkår til dispensasjonen, som avbøtende tiltak. Kommunedirektøren kan imidlertid ikke se at de foreslåtte vilkårene er tilstrekkelig avbøtende for ulempene som dispensasjonen medfører.

Plankravet
Tiltakshaver har ikke søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren har likevel kommentert forholdet i det påklagede vedtaket. Selv om søknaden er mangelfull, har kommunedirektøren vurdert at søknaden er komplett nok til å avslås, da vilkårene for dispensasjon fra avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4 uansett ikke anses oppfylt.

Anførsler om bruken av det nye bygget
Klager anfører at ombyggingen av garasjen er gjort for å tilrettelegge bruken, av helsemessige årsaker. Det anføres at en slik modernisering av eiendomsmassen i et gammelt boligområde bør sees som et arealdisponeringshensyn med større vekt i vurderingen.

Kommunedirektøren har forståelse for behovet, og kan være enig i at et slikt hensyn kan tillegges vekt på generelt grunnlag – spesielt i tilfeller der en allerede godkjent bolig for eksempel tilpasses til livsløpsstandard. Kommunedirektøren kan likevel ikke se at argumentet kan føre fram i denne konkrete saken. Det søkes ikke om endring av en eksisterende boenhet for å tilpasses til livsløpsstandard. Bygningen er godkjent som garasje, ikke som bolig.

Det er ikke redegjort for forholdet i søknaden. Det framkommer heller ikke hvilke spesifikke grunner som gjør at dette er den beste eller eneste løsningen som fungerer av helsemessige årsaker. Kommunedirektørens oppfatning er at personlige forhold ikke kan tillegges avgjørende vekt, særlig når det foreligger klare ulemper. Dersom søknaden skulle godkjennes, og eiendommen selges til en ny eier, ville det like fullt ha vært to boenheter på eiendommen – uavhengig av helsemessige forhold for de som bor der.

Oppsummering
Kommunedirektørens vurdering er at vilkårene for dispensasjon fra avstandskravet ikke er oppfylt. Dispensasjon kan dermed ikke innvilges. Videre er det ikke søkt om dispensasjon fra plankravet. Til tross for at kommunen har stilt klagebehandlingen i bero, slik at tiltakshaver kunne supplere søknaden, har det etter åtte måneder fremdeles ikke blitt søkt om nevnte dispensasjon. Søknad om bruksendring kan derfor uansett ikke godkjennes.

Alternative løsninger
Ikke relevant.

Konklusjon
Kommunedirektøren kan ikke se at det framkommer nye momenter som ikke allerede er vurdert i det påklagede vedtaket eller under tidligere saksgang. Kommunedirektøren anbefaler at klagesaken oversendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

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 m²

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-02-26

N

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

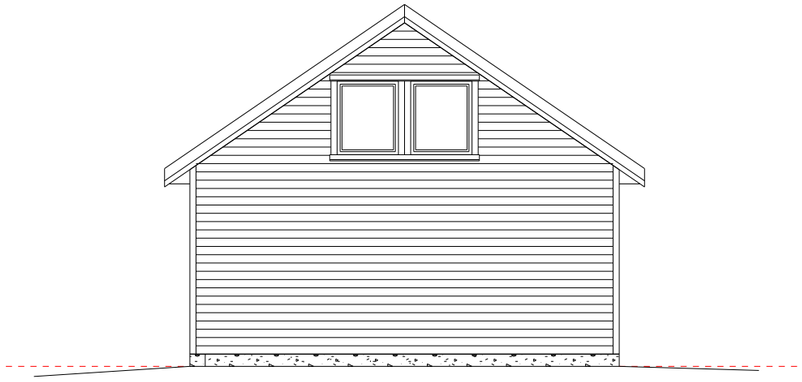
Planident:
Plannavn:

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.

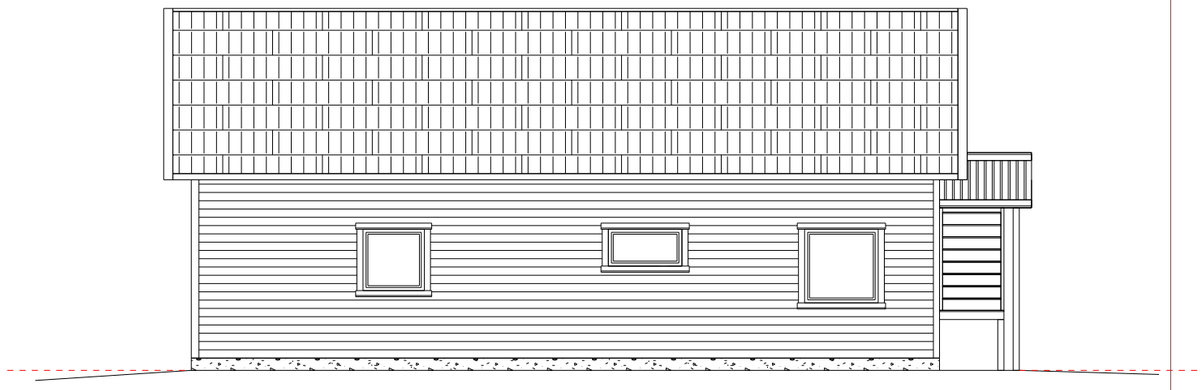


Målt grense		**Sign:**	Geomatikk
Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm		Vannledning	
Konstruert grense		Overvannsledning	
Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m		Spillvannsledning	
Krokert grense		Avløp felles	
Nøyaktighet dårligere enn 2 m		Drensledning	

MATRIKKELMYNDIGHETEN FREDRIKSTAD



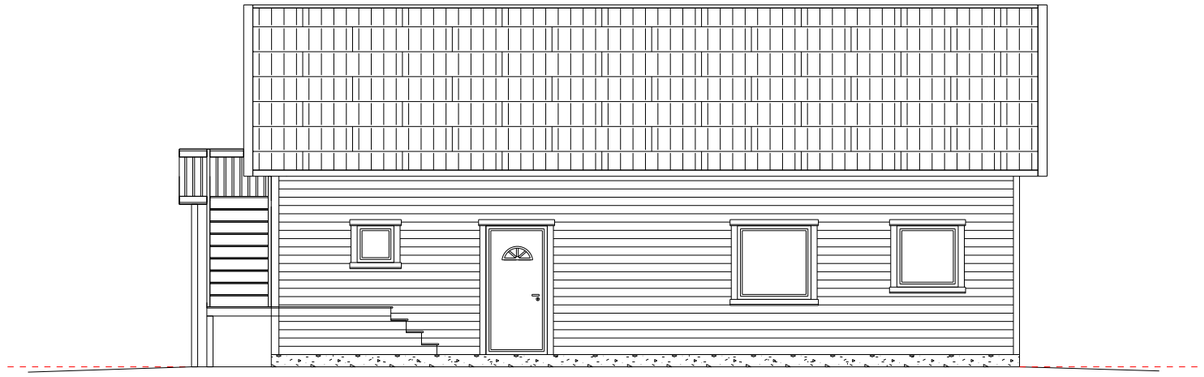
VEST FASADE
1:100



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

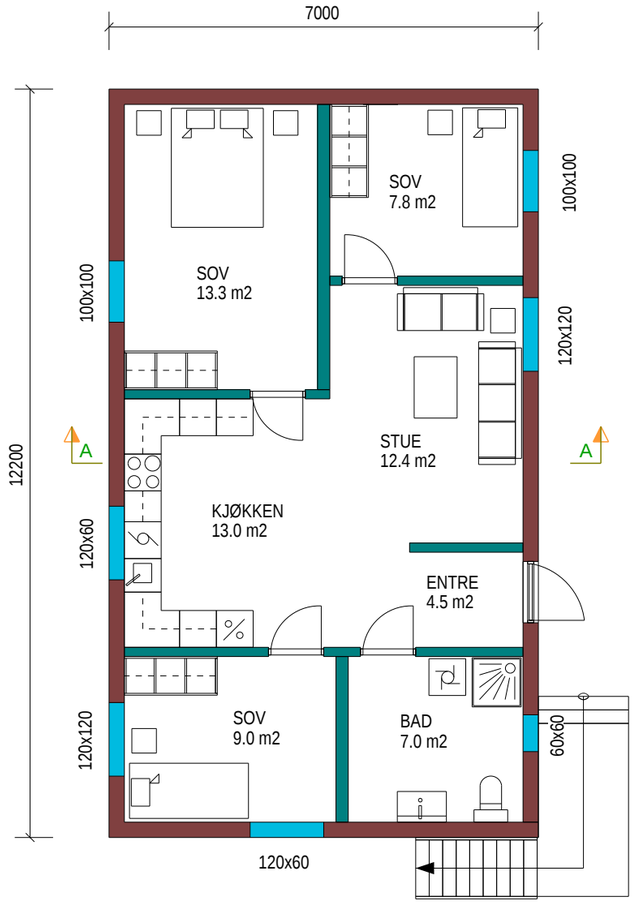
	Dato	Sign.
Tegnet av	26.02.2025	SRS
Kontrollert av	26.02.2025	PBK
Godkjent av		

ORGINALFORMAT: A3

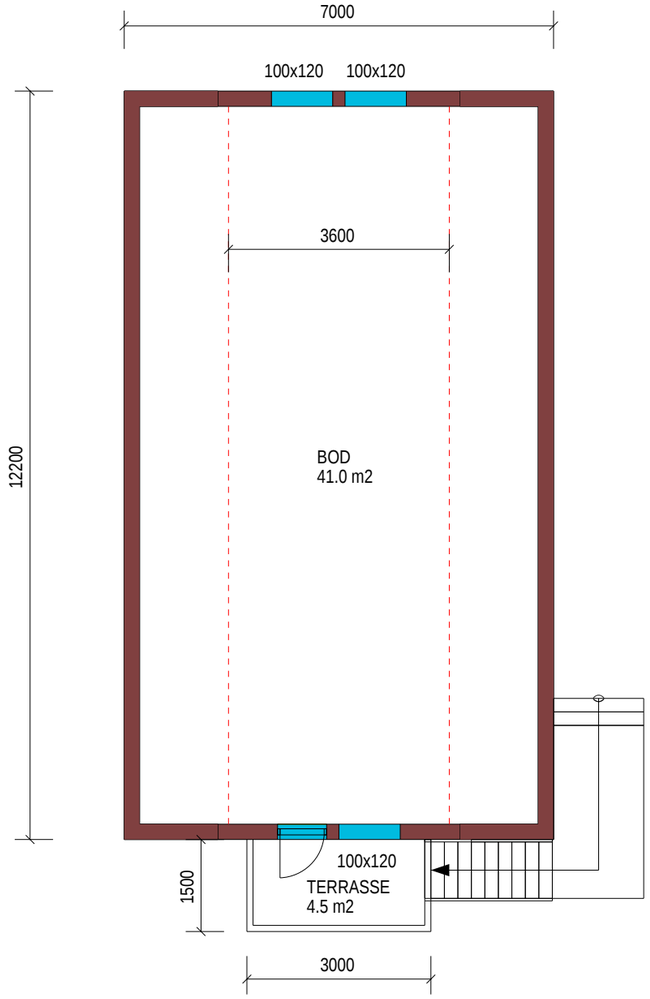
Status: Etter godkjenning

Prosj. nr.: 2025
Målestokk: 1:100

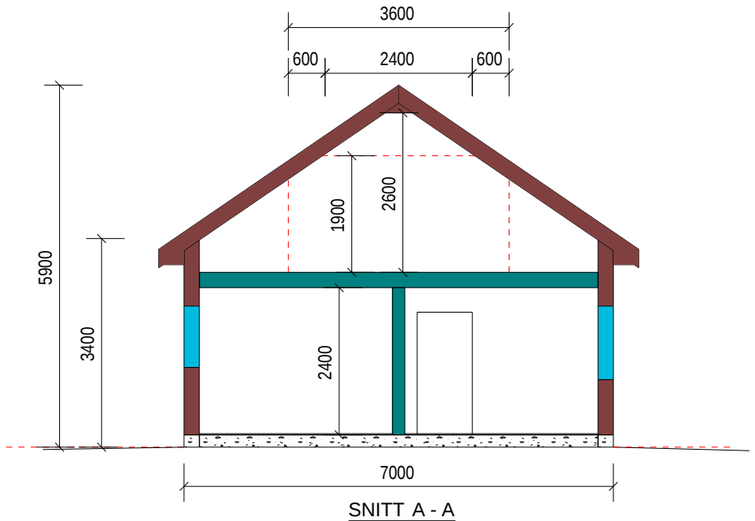
Tegn.nr.: E 2-2 Fasadetegning
Rev.: A



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.: 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.

Planutvalgets vedtak 28.08.2025:
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.

Planutvalgets behandling 28.08.2025:
Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt

Rett utskrift
Fredrikstad 01.09.2025

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Margrethe Nødtveidt
direktør byutvikling Per-Erik Torp

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.

<u>Plan- og bygningsloven § 21-2. Søknad om tillatelse</u>
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.

Fra: Nordberg Elfi Iselin Trømborg[]
Sendt: 04.05.2026 09:49:00
Til: Petter Hohmann[petter@advokatlippestad.no]
Tittel: Spørsmål om status - Ilaveien 51

Hei!

Viser til klage på avslått søknad om dispensasjon og bruksendring på Ilaveien 51, mottatt 22. september 2025.

Klagebehandlingen ble satt på vent etter ønske fra dere, fordi dere vurderte å sende inn en endringssøknad. Det har nå gått mer enn et halvt år, og det er ønskelig å gjenoppta klagebehandlingen. Vi ber derfor om en snarlig tilbakemelding på om dere vil supplere klagen innen kort tid, eller om vi skal behandle den slik den foreligger.

Dersom klagen skal suppleres ber vi om at dette gjøres senest 18. mai 2026. Vi vil deretter gjenoppta klagebehandlingen.

Vennlig hilsen

Elfi Iselin Trømborg Nordberg

Juridisk spesialrådgiver
Byggesak og geomatikk
Fredrikstad kommune
E-post: elftro@fredrikstad.kommune.no
Tel: +4769305569

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