FREDRIKSTAD KOMMUNE

Møteinnkalling
Planutvalget

Møtested: Fredrikstad rådhus, møterom Formannskapssalen
Tidspunkt: 26.03.2026 kl. 17:00

Befaring i sakene 27/26 og 28/26
Felles transport fra rådhuset kl. 14:00. Møtet fortsetter kl. 17.00 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 25.03.2026 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, 17.03.2026
Bianca Elise Skoglie (sign.)
leder

Saksliste

Saksnr.	Innhold	Hjemmel u.off.
OS 8/26	Orientering - Kommuneplanens samfunnsdel (2026-2028) - Innspill fra råd og utvalg v/ Hege Marie Edvardsen	
OS 9/26	Orientering fra kommunedirektør	
PS 24/26	Referatsaker	
RS 2/26	Vedtak i klagesak - eiendom 425/317 - Langøyveien 186 - klage rivning og oppføring	
RS 3/26	Statsforvalteren avslutter saken - trukket klage - byggesak - eiendom 63/289 og 63/96 - Akslaveien 80 - sammenføyningsvilkår to tomter	
RS 4/26	Vedtak i klagesak - Slevik allé - eiendom 64/344 og 64/485 - klage avkjørsel	
PS 25/26	Delegerte vedtak til planutvalgets møte 26.03.2026	
PS 26/26	Eiendom 718/1,2 og 706/1 - Avslag på søknad om konsesjon på erverv av landbrukseiendom	
PS 27/26	Stabburveien 18 - Søknad om dispensasjon - Bruksendring til politistasjon	
PS 28/26	Haldenveien 4 - Eiendom 602/4 - Søknad om dispensasjon for oppføring av ny bebyggelse - Boligbebyggelse	
PS 29/26	Planinitiativ for KB 12 og del av Åsgårdfjellet - Kråkerøy - Forslagsstiller: Værste Utvikling AS	
PS 30/26	Prosessledende beslutning - Forenklet planendring innenfor detaljregulering for FMV1 arena og skole, planID 1172 - Kråkerøy.	
PS 31/26	Planinitiativ for Rødsveien Vest - Kråkerøy - Forslagsstiller: Terje Høili Eiendom AS	
PS 32/26	Dokka 2 - Søknad om oppføring av Arena Fredrikstad	
PS 33/26	Åsgårdhagen - Kråkerøy - Oppføring av 5 punkthus med tilhørende parkeringskjeller og utearealer	
PS 34/26	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 35/26	Spørsmål til utvalgsleder - Hva skjer med Nygaardsgata 34?	

OS 8/26 Orientering - Kommuneplanens samfunnsdel (2026-2028) - Innspill fra råd og utvalg v/ Hege Marie Edvardsen
OS 9/26 Orientering fra kommunedirektør
PS 24/26 Referatsaker

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.

- 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

Fra: Trygve Pihl[trygve@nordlie.no]
Sendt: 04.02.2026 13:23:30
Til: Elgheim, Trygve[trygve.elgheim@statsforvalteren.no]
Kopi: Anne Marthe Nordlie[anne.marthe@nordlie.no];
Tittel: Langøyveien 186 - sak 2025/55476

Til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
Ved seniorrådgiver Trygve Elgheim

Langøyveien 186, 1679 Kråkerøy
Gnr.: 425 Bnr. 317
Saksnr. Fredrikstad Kommune: 2023/29082

Vi ønsker å knytte noen korte kommentarer til brevet fra Fredrikstad Kommune av 28.01.2026.

1. Fredrikstad kommune/ Byantikvaren skriver: *«Byantikvaren vil påpeke at det ikke forholder seg slik tiltakshaver vil ha det til, at de to rapportene er entydige, og at de bortimot hevder at hytta bør eller må rives.»* Dette er en udokumenterbar påstand. Vi har aldri hevdet at hytta bør eller må rives. Det vi derimot har **dokumentert** er at hytta har liten antikvarisk verdi og at restaurering er lite hensiktsmessig. På dette grunnlaget ønsker vi å rive eksisterende hytte og sette opp en ny, hvilket planutvalget også var positive til.

2. Kommunen skriver: *«Det verken har vært, eller er, relevant for kommunen å ta stilling til hvorvidt en ny fritidsbolig kan oppføres eller ei, da vilkårene for dispensasjon for riving ikke foreligger».* Hvorfor ble vi da på møtet 10.12.2024 gitt føringer for hvordan en erstatningshytte måtte utformes og også oppfordret til å komme med nye tegninger/ omprosjektere? For oss fremstår det klart at kommunen endret mening i løpet av prosessen, og at deres fremstilling nå om at saken hele tiden, og utelukkende har dreid seg om riving, er direkte feil.

Med vennlig hilsen

Tiltakshaverne

Med vennlig hilsen/ Best regards

Trygve A. Pihl

Arne Nordlie AS
Sætreskogveien 4, N-1415 Oppegård, Norway
Telefon kontor +47 23 24 65 30 | Mobil +47 93 42 79 79

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 20.02.2026
Vår ref: 2025/55477
Deres dato:
Deres ref: 2025/81207

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler
Anette Schorpen

Statsforvalteren avslutter saken - trukket klage - byggesak - Fredrikstad 63/289 og 63/96 - Akslaveien 80 - sammenføyningsvilkår to tomter

Statsforvalteren viser til klageoversendelse av 23.12.2025. Saken gjelder klage på kommunens vedtak av 15.10.2025 (sak 1483/25), om dispensasjon fra 100-metersbeltet langs sjøen og LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og tillatelse til bruksendring, fasadeendring og tilbygg. Kommunen innvilget søknaden om dispensasjon på vilkår om at eiendommene 63/289 og 63/96 skulle sammenføyes. Tiltakshavere Ellen Christine Bøe og Ole Christian Bøe, representert ved advokatfirmaet Frølich, Fossmark Tverborgvik, klaget på sammenføyningsvilkåret.

Statsforvalteren mottok den 04.02.2026 e-post fra Ellen Christine Bøe og Ole Christian Bøe hvor det fremgår at de trekker klagen. Statsforvalteren avslutter derfor saken hos oss uten behandling.

Med hilsen

Anne Danielsen Haugland
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Anette Schorpen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Ellen Chr Simonsen Bøe	Ytstebrødveien 344	4374	Egersund
ADVOKATFIRMAET FRØLICH, FOSSMARK & TVERBORGVIK AS v/ Peter Frølich	Bryggen 15	5003	BERGEN
LINE SOLGAARD ARKITEKTER AS	Trosvikstranda 16	1608	FREDRIKSTAD

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 10.03.2026
Vår ref: 2025/54425
Deres dato:
Deres ref:

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Trygve Elgheim, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Fredrikstad - Slevik allé - 64/344 og 64/485 - klage avkjørsel

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 16.12.2025.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren endrer kommunens vedtak datert 04.06.2025 (utvalgssaksnummer 8/25, ref.: 2022/6679-49 (KAJH)) og avslår søknad om dispensasjon fra arealformål for å etablere avkjørsel. Klagen har ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra ansvarlig søker Byggmester Arild Andersen AS, på vegne av tiltakshaver Heidi Merete Langgård, om dispensasjon fra arealformål for å etablere avkjørsel. Avkjørselen skal betjene eiendommen med gnr. 64, bnr. 485.

Administrasjonen i Fredrikstad kommune godkjente søknaden i vedtak datert 04.06.2025 (utvalgssaksnummer 8/25, ref.: 2022/6679-49 (KAJH)). Vedtaket lyder:

> «Søknad om etablering av avkjørsel godkjennes med hjemmel i vegloven § 40.
>
> I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra formålet i reguleringsplan (kode 165)
>
> Dokumentasjon, mottatt 22.04.2024, er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.
>
> Dispensasjon gis på følgende vilkår:
> • Fremtidig bebyggelse på eiendom 64/485, eller ny eiendom som tar opp i seg dette arealet, skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Store terrenginngrep som oppfyllinger og utsprengning/utgraving skal unngås, jfr. kommuneplanen § 6.6.

• Stedskarakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes. Ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur, jfr. kommuneplanen § 7.1, d.

Tegninger mottatt 27.03.2024, er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket».

Slevik Platå Beboerforening, samt flere naboer og beboere i området, klaget på vedtaket i klage datert 23.06.2025. Advokat Eilert Eilertsen sendte inn utfyllende klage på vegne av beboerforeningen 04.10.2025. I hovedsak anfører klagerne:

- Slevik Platå Beboerforening har ikke mottatt vedtaket, til tross for at rettslig klageinteresse allerede er påberopt og avgjort.
- Tidligere klage opprettholdes.
- Vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er ikke oppfylt.
- Tiltaket skulle også vært avklart i forhold til plankravet i kommuneplanens kapittel 2.
- Kommunens nye momenter knyttet til fordelene er av generell karakter, og ikke tilstrekkelige til å oppfylle det strenge kravet i plan- og bygningsloven § 19-2.
- Kommunen har ikke i tilstrekkelig grad tatt stilling til alternative adkomster.
- Kommunen har ikke i tilstrekkelig grad begrunnet hvorfor alternative adkomster er upraktiske, umulige eller uforholdsmessige.
- Det er ikke noen skriftlig dokumentasjon knyttet til de gjennomførte befaringene.
- Det er fullt mulig å lage adkomst over tiltakshavers eiendom, det er god plass og det er ikke så mange meter det er snakk om.
- Garasjen på tiltakshavers eiendom kan flyttes eller demonteres, for å etablere adkomst til parsellen.
- At dagens adkomst for tiltakshaver ikke oppfyller kommunens veinorm, er ikke relevant for vurderingen. Dette gjelder også for gangveien.
- Klager har bedt om befaring med kommunen, uten å få svar.
- Den nordlige delen av gangveien er ikke reparert, til tross for at klager har kontaktet kommunen. Å føre biltrafikk hit er imidlertid ikke et reelt alternativ.
- Det er oppsiktsvekkende i hvor liten grad kommunen og ansvarlig søker er opptatt av trafikksikkerhet.
- Selv med beskrevne tiltak blir sikten for dårlig både nedenfra og ovenfra mot den planlagte innkjørselen.
- Klager har ikke fått svar på hvordan kommunen planlegger å vedlikeholde veien på vinterstid.
- Utvidelse av veien vil medføre at snø og sand havner i hekk og bed til naboeiendommer.
- Gang- og sykkelveien benyttes daglig av skolebarn. Det er en reell risiko for ulykker og redusert trygghet. Klager viser også til barnekonvensjonen, og spør om kommunen har konferert med noen som skal ivareta barns rettigheter.
- Den alternative traseen over tiltakshavers eiendom vil innebære at gang- og sykkelveien forblir bilfri.
- Reguleringsplanens autoritet og forutberegnelighet vil svekkes hvis dispensasjon gis.
- Hvis området hadde blitt regulert før bebyggelse ble oppført, ville man aldri funnet på en slik løsning som det nå søkes om.
- Vedtaket mangler en bred vurdering av konsekvensene tiltaket har for trafikksikkerhet, barn, miljø, støy eller bruk av gangveien. Det er heller ikke innhentet uavhengige faglige vurderinger.
- Det finnes tilstrekkelig antall regulerte boligtomter i kommunen, slik at behovet for dispensasjon ikke kan anses dokumentert.
- Fordelene som ansvarlig søker har påberopt gjelder uavhengig av hvilket adkomstalternativ som velges.

- Kommunen har gjentatt sitt tidligere vedtak, uten å gi nye argumenter.
- Saken er fortsatt mangelfullt opplyst.
- Kommunen skulle i tillegg vurdert fradeling/arealoverføring og oppføring av bolig, for å få en helhetlig vurdering.
- «Plan- og bygningsmyndighetene frasier seg dermed styringsmuligheten til å stille nødvendige vilkår og sikre en helhetlig avveining av miljøhensyn, visuelle kvaliteter og nabointeresse».

Planutvalget i Fredrikstad kommune tok ikke klagen til følge i møte 20.11.2025 (sak 114/25), og saken ble oversendt til Statsforvalteren.

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

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

Statsforvalteren ser slik på saken
Innledende bemerkninger
Statsforvalteren har tidligere behandlet klagen på det forrige vedtaket om dispensasjon og tillatelse til avkjørselen. I vårt vedtak av 30.01.2025 (ref.: 2024/43341) opphevet vi kommunens vedtak av 07.06.2024 (delegert saksnummer 38/24, ref.: 2022/6679-30-125910/2024-KAJH).

I ansvarlig søkers tilbakemelding på klagevedtak/utfyllende merknader, datert 07.03.2025, uttales det at vi har gitt kommunen «prinsipielt medhold for kjøring på gangsti». Vi understreker at vi opphevet kommunens vedtak, og at vi ikke har sagt at det skal kjøres på gangveien. Kommunen hadde imidlertid etter vårt syn i vedtaket av 07.06.2024 (med den tilhørende klagebehandlingen) i tilstrekkelig grad begrunnet hvorfor hensynene ikke ble vesentlig tilsidesatt.

Vi bemerker at vår myndighet er avgrenset til å være klageinstans for kommunale vedtak etter plan- og bygningsloven. Vi behandler derfor ikke den delen av vedtaket som gjelder veglova. Vi har ikke myndighet som klageinstans for den siden av saken.

Klager har anført at plankravet i kommuneplanens § 2 skulle vært vurdert. Den aktuelle gangveien er allerede omfattet av en reguleringsplan. Saken vi har til behandling gjelder dispensasjon fra denne reguleringsplanens arealformål. Vi kan ikke se at plankravet utløses for bruken av gangveien (selv om vi ikke utelukker at plankravet er aktuelt i forbindelse med søknad om å bebygge de tilgrensende eiendommene).

Videre svarte vi i vårt forrige vedtak ut anførslene knyttet til plan- og bygningsloven § 29-4. Vi behandler ikke disse anførslene på nytt.

Plan- og rettsgrunnlag
I kommuneplanens arealdel, vedtatt 15.06.2023, er området avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende).

Kommuneplanen § 1.1 første ledd og annet ledd bokstav g) lyder:

> «Reguleringsplaner og kommunedelplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanen, og dersom ikke annet er bestemt i plan.
>
> Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner, med følgende unntak:
>
> (...)
>
> g) De deler av eksisterende reguleringsplan som regulerer areal til kommunaltekniske anlegg, lekeplasser og andre grønne arealer, gjelder fullt ut».

Den aktuelle gangveien som søkes benyttet til avkjørsel er i reguleringsplanen Slevik II, endelig stadfestet 08.04.1981, regulert til gangveg, fortau.

Siden en avkjørsel med biltrafikk ikke vil være i tråd med dette arealformålet, er tiltaket avhengig av dispensasjon.

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.

Blir hensynene vesentlig tilsidesatt?
I vedtaket datert 04.06.2025 har kommunen igjen inntatt argumentasjonen fra det foregående vedtaket. Dette var en begrunnelse som vi i vår forrige klagebehandling påpekte at ikke var tilfredsstillende. Det fremstår for oss noe underlig at kommunen igjen inntar en utilstrekkelig begrunnelse i sitt vedtak, som må repareres i klageomgangen. Når kommunen gjentar denne prosessen, kan det fremstå som om kommunen har bestemt seg for et gitt resultat, uten å foreta en vurdering av de ulike hensynene i saken.

Kommunen har i klageomgangen nok en gang utdypet sin vurdering av hensyn. Vi går derfor ikke nærmere inn på dette.

Er fordelene klart større enn ulempene?
Det fremgår av kommunens vedtak datert 04.06.2025:

> «Adkomsten er kun til én boenhet hvor bilkjøring blir minimal. Vi anser at tiltaket ikke vil medføre ulemper for allmennhetens ferdsel på stedet.

I plankartet der adkomst ønskes etablert er det regulert iht. reguleringsplan nr.139 «Slevik II», med formål gangvei. Disse er juridisk bindende for formål gangvei innenfor regulert område.

l henhold til dispensasjonssøknaden vil opparbeidelsen av gang- og sykkelstien etter kommunens krav til bilkjøring bli håndtert gjennom veioppgraderingen, som er prosjektert av Svendsen & co AS. Dette prosjektet tar hensyn til sikkerhet, siktlinjer, veilys, sluk, skilt.

Ubebygd tomt får bygget en bolig med gode kvaliteter som er i tråd med kommunens strategi vedrørende høyere befolkningstetthet innenfor eksisterende tettsteder, og hvor det er god skolekapasitet. Adkomsten er kun til en boenhet hvor bilkjøring blir minimal.

Oppsummering og konklusjon
Bygningsmyndigheten anser at det ligger til rette for en innvilgelse av dispensasjon i denne saken. Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er også klart større enn ulempene, jfr. vurderingstemaet i dispensasjonsbestemmelsen i loven §19-2.

Bygningsmyndigheten finner, etter en konkret vurdering, at det ligger til rette for å dispensere fra formålet i gjeldene plan.

På bakgrunn av det ovennevnte, anser vi at hensynene bak formålet i reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken.

Etter en helhetlig vurdering har vi kommet fram til at vilkårene for dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen foreligger, og kan innvilges».

Begrunnelsen i vedtaket er etter vårt syn mangelfull, og fremstår ikke som en reell vekting av fordeler og ulemper.

I sin klagebehandling skriver kommunen:

«På den ene siden ser vi at det vil være ulemper ved å innvilge dispensasjon, og åpne for biltrafikk til boligen. Gangveien brukes etter hva vi forstår av mange, blant annet til skolevei. Dette er en ulempe ved å innvilge dispensasjon, som vil berøre lokalsamfunnet. Vi ser også at selv om det kun åpnes for kjøring til én bolig, vil det normalt være mer enn én bil som knyttes til boligen.

Alternative adkomster har blitt vurdert. Som klagerne anfører, er ett alternativ å ha adkomst over naboeiendommen 64/344, som eies av samme person som 64/485. Kommunen har vært på befaring på stedet, og strekningen som avkjørselen skulle ha gått over, er svært bratt. En adkomst her ville ha medført store støttemurer ned mot tilgrensende naboer. Det er sannsynlig at det ikke hadde vært mulig å løse på egen tomt. Etter en helhetlig vurdering kan ikke kommunen se at dette er et bedre alternativ enn det omsøkte.

Et annet alternativ hadde vært en adkomst nordfra, over eiendom 65/14, rett før bommene. Isolert sett anser kommunedirektøren dette som den beste løsningen. Dette har imidlertid ikke vært mulig å løse privatrettslig, og anses derfor heller ikke som en reell mulighet per i dag.

> Tomten det på sikt ønskes å bygges bolig på er en mindre tomt, men som ønskes utvidet ved arealoverføring fra tilgrensende tomt. Tomtene eies av samme person, som også står for søknad i saken som nå er til behandling om dispensasjon og avkjøringstillatelse. Tomten er ikke regulert i reguleringsplan, men avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Ved å innvilge dispensasjon tilrettelegger man for at tomten potensielt skal kunne utnyttes. Området vurderes ellers å være ferdig utbygd. Det anses som en samfunnsøkonomisk fordel å utnytte areal til det det er avsatt til.
>
> Samlet sett vurderer vi at fordelene ved å innvilge dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene. Det er ingen andre reelle alternativer til adkomst per i dag. Vi vektlegger at det kun er snakk om å tillate trafikk til en resttomt, med potensielt én bolig. I tillegg vil strekningen bli utbedret, noe som bidrar til å dempe ulempene».

Kommunens vurdering synes å legge til grunn på at det ikke foreligger noen alternative adkomstmuligheter for eiendommen. Selv om vi er enig i at adkomst nordover over gangveien ikke vil være hensiktsmessig, er vi fortsatt ikke overbevist om at adkomst over gnr. 64, bnr. 344 er uoverkommelig eller uhensiktsmessig. Redegjørelsen fra kommunen og ansvarlig søker fremstår mer som en konstatering (riktignok med henvisning til hvor bratt området er), uten noen nærmere redegjørelse. På flyfoto (skråfoto) fra kommunens kartside er det allerede etablert et uthus/garasje foran tiltakshavers bolig, på et areal som ut fra koter i kommunens kartgrunnlag ser forholdsvis flatt ut.

Samtidig er vår vurdering at kommunen i utgangspunktet bør være nærmest til å vurdere alternative løsninger. Spørsmålet blir i så fall om fordelene er klart større enn ulempene, hvis vi legger til grunn kommunens vurdering av at alternativ adkomst ikke er mulig.

Hvis dette er tilfellet, er vi enig med kommunen i at det er en arealdisponeringsfordel at gnr. 64, bnr. 485 får adkomst; eiendommen vil ikke kunne bebygges før dette er avklart. Vi har imidlertid vanskelig for å se at dette er en spesielt tungtveiende fordel, all den tid denne eiendommen er uregulert og mangler nødvendige avklaringer knyttet til infrastruktur til å kunne fungere som en fullverdig (byggeklar) boligtomt. De resterende delene av Slevik Allé øst og syd for gnr. 64, bnr. 485 er heller ikke regulert, men avsatt til bebyggelse og anlegg utover de områdene hvor det er oppført bebyggelse. Dette kan tale for at det fortsatt er et uregulert utbyggingspotensial i området.

Vi kan heller ikke se at det i saksdokumentene er fremkommet noe som tilsier at gnr. 64, bnr. 485 er egnet for bebyggelse uten at mer areal tilføres eiendommen. Slik vi forstår de tilsendte søknadsdokumentene, er arealoverføring en forutsetning for det aktuelle prosjektet. Det er med andre ord vanskelig å se at tomten har blitt etablert med tanke på selvstendig utbygging, selv om den ligger i et område avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen.

I tillegg foreligger det etter vårt syn en klar ulempe ved at en gangvei, som benyttes som skolevei, blir trafikkert og dermed får tilføyd et faremoment. Selv om veistandarden skal heves, har vi vanskelig for å se at det i tilstrekkelig grad er synliggjort at ulempen blir vesentlig redusert. I denne forbindelse viser vi også til klagers anførsel om snømåking og vedlikehold av veien.

Slik vi ser det er det ikke sannsynliggjort at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, selv hvis vi legger til grunn kommunens vurdering av alternative adkomstmuligheter. Vi presiserer at tiltaket krever dispensasjon fra *regulert* areal for en *uregulert* tomt. Slik saken nå er

presentert for oss er ikke det andre vilkåret for å gi dispensasjon oppfylt. Vår vurdering er derfor at kommunens vedtak må omgjøres, og søknaden avslås.

Konklusjon
Statsforvalteren endrer kommunens vedtak datert 04.06.2025 (utvalgssaksnummer 8/25, ref.: 2022/6679-49 (KAJH)) og avslår søknad om dispensasjon fra arealformål for å etablere avkjørsel. Klagen har ført frem.

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

Anne Danielsen Haugland
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Eline Kristiansen Sedal
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Heidi Merete Langgård	Slevik Allé 17 A	1622	Gressvik
SLEVIK PLATÅ BEBOERFORENING	Slevik platå 48	1622	GRESSVIK
Enrique Leonides Arnesen	Slevik Platå 66	1622	Gressvik
Kevin Tor Engen	Slevik Platå 48	1622	Gressvik
Toril Dahle	Slevik Allé 9	1622	Gressvik
Per Gunnar Halvorsrød	Slevik Allé 13	1622	Gressvik
Przemyslaw Zacharek	Slevik Allé 11	1622	Gressvik
Jan Erik Tvete	Slevik Platå 32	1622	Gressvik
BYGGMESTER ARILD ANDERSEN AS	Postboks 123	1650	SELLEBAKK
ADVOKAT EILERT EILERTSEN	Postboks 819	1670	KRÅKERØY

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2011/1384
Dokumentnr.: 330
Løpenr.: 85264/2026
Klassering: 033

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	26.03.2026	25/26

Delegerte vedtak til planutvalgets møte 26.03.2026

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Rapport delegerte vedtak til planutvalgets møte 26.03.2026 tas til orientering

Vedlegg
1 Rapport - Delegerte vedtak til møte 26.03.2026 - 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 26.03.2026 til orientering.

Delegerte vedtak

Elements

Seleksjon: Utvalg: 1 - Planutvalget - delegerte | Journaldato: 14.02.2026 - 13.03.2026 | Status (kode): F | E | J | A

Rapport generert: 17.03.2026

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	5700/2025	691/25	DS	12.03.2026	Tillatelse - Oppføring av ny garasje - Tilbygg - Tuesgate 34 - Eiendom 615/4/91	J	Ulf Roppestad
BYG	71/2026	12/26	DS	25.02.2026	Tillatelse - Dispensasjon - Nytt utvendig anlegg for vann og avløpg - Skogstrandveien 58 og 60 - Eiendom 237/37	J	Heidi Kaspersen
BYG	152/2026	22/26	DS	11.03.2026	Rammetillatelse - Bruksendring andre bygg - Storgata 23 - Eiendom 300/1198	J	Silvia Rossing
BYG	641/2026	68/26	DS	11.03.2026	Kommunens vurdering av klage på vedtak om å frata ansvarsrett - Stangerholmveien 62	J	Kariann Magnussen
BYG	1032/2026	115/26	DS	17.02.2026	Tillatelse - Solveien 15 - Eiendom 45/88 - Oppføring av garasje og tilbygg	J	Ulf Roppestad
BYG	1295/2026	148/26	DS	17.02.2026	Tillatelse - Tilbygg inntil 15 m² - Tyrihjellveien 23A - Eiendom 602/29	J	Cato Andre Olsen
BYG	1439/2026	163/26	DS	17.02.2026	Vedtak om å frata ansvarsrett - Oppføring av fritidsbolig - Eiendom 55/286 - Vestre Myråsen	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	1453/2026	165/26	DS	18.02.2026	Tillatelse - Oppføring av enebolig - Børstadbuen 19 - Eiendom 613/101	J	Silvia Rossing
BYG	1535/2026	171/26	DS	16.02.2026	Avslag på søknad om avkjørsel - Eiendom 45/291 - Ørebekk Allé 8A	J	Cato Andre Olsen
BYG	1656/2026	181/26	DS	17.02.2026	Tillatelse - Bruksendring fra landbruksbygning til anneks - Skåragårdsveien 12 - Eiendom 41/2	J	Erik Stumberg
BYG	1798/2026	195/26	DS	17.02.2026	Endringstillatelse - Oppføring av ny enebolig med sekundærleilighet og frittliggende garasje - Ilebakken 17 (tidl. 15) - Eiendom 424/68	J	Nina Slavica Bazler
BYG	1883/2026	202/26	DS	17.02.2026	Tillatelse - Opprettelse av ny grunneiendom til boligformål - Husløsmarka 13 og 13A - Eiendom 116/119	J	Nina Slavica Bazler
BYG	1894/2026	203/26	DS	17.02.2026	Igangsettingstillatelse - Riving av eksisterende bolig og oppføring av nytt bolighus - Lervikveien 115 - Eiendom 119/60	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	1908/2026	204/26	DS	19.02.2026	Tillatelse - Fradeling av tun - Opprettelse av ny grunneiendom - Dispensasjon - Høyumveien 10 og 12 - Eiendom 222/7	J	Nina Slavica Bazler
BYG	1911/2026	206/26	DS	17.02.2026	Ferdigattest - Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Vingerbakken 4 - Eiendom 206/35	J	Svein A. Simensen
BYG	1912/2026	207/26	DS	18.02.2026	Tillatelse - Oppføring av stålpipe - Vikaneveien 412 - Eiendom 85/222	J	Svein A. Simensen
BYG	1918/2026	208/26	DS	17.02.2026	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Enghaugsgata 23 - Eiendom 300/419	J	Ulf Roppestad
BYG	1924/2026	210/26	DS	17.02.2026	Tillatelse - Oppføring av ny stålpipe - Lundheimveien 6 - Eiendom 303/627	J	Svein A. Simensen
BYG	1942/2026	211/26	DS	19.02.2026	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Vikaneveien 345 - Eiendom 77/7	J	Ulf Roppestad
BYG	1950/2026	212/26	DS	16.02.2026	Ferdigattest - Oppføring av ny hytte, samt etablering av stikkledninger - Hulda Bergmanns vei 39 - Eiendom 425/613	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	1956/2026	213/26	DS	16.02.2026	Midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket - 2 stk. lagerseksjonsbygg - Godtfredsens vei 2 - Eiendom 201/118/91	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	1957/2026	214/26	DS	19.02.2026	Tillatelse - Oppføring om ny stålpipe - Hurrødåsen 35 - Eiendom 47/4/2/18	J	Cato Andre Olsen
BYG	1960/2026	215/26	DS	16.02.2026	Ferdigattest - Tilbygg inntil 50 m² - Kongleveien 9B - Eiendom 727/264/79	J	Magne Danielsen

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	1966/2026	216/26	DS	18.02.2026	Tillatelse - Arealoverføring - Aldershjemveien 2 - Eiendom 679/7 og 679/158	J	Nina Slavica Bazler
BYG	1980/2026	217/26	DS	24.02.2026	Dispensasjon - Opparbeidelse av parkering - eiendom 66/239	J	Astrid Meek
BYG	2003/2026	219/26	DS	16.02.2026	Ferdigattest - privat fellesanlegg for vann og avløp - Foten - Eiendom 60/102 m.fl.	J	Astrid Meek
BYG	2011/2026	220/26	DS	18.02.2026	Ferdigattest - Totalrestaurering av fritidsbolig - Langøyveien 154 - Eiendom 425/502	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	2015/2026	221/26	DS	10.03.2026	Tillatelse - Riving og oppføring av ny bolig med tilhørende garasje - Paul Holmsens vei 73 - Eiendom 210/1603	J	Trond Berg Mathisen
BYG	2016/2026	222/26	DS	19.02.2026	Tillatelse - Utskiftning av bryggenanlegg - Storesandvik 21 - Eiendom 108/28	J	Astrid Meek
BYG	2017/2026	223/26	DS	18.02.2026	Ferdigattest - Tilbygg over 50 m² - Gamle Ålevei 60B - Eiendom 50/48	J	Silvia Rossing
BYG	2021/2026	224/26	DS	18.02.2026	Ferdigattest - Tilbygg inntil 50 m² - Filerveien 7 - Eiendom 440/382	J	Silvia Rossing
BYG	2022/2026	225/26	DS	20.02.2026	Tillatelse - Bruksendring - Blåveisåsen 12 - Eiendom 439/330	J	Magne Danielsen
BYG	2025/2026	226/26	DS	18.02.2026	Igangsettingstillatelse - Fasadeendring, Riving av bygning inntil 70 m², Tilbygg inntil 50 m² - Lodsgaten 40 - Eiendom 303/615	J	Silvia Rossing
BYG	2028/2026	227/26	DS	18.02.2026	Ferdigattest - Riving av bygninger og tekniske installasjoner - Habornveien 61 - Eiendom 303/1212	J	Thomas Ruyter
BYG	2045/2026	228/26	DS	20.02.2026	Tillatelse - Innglassing av terrasse - Orions Vei 26B - Eiendom 728/43/0/2	J	Magne Danielsen
BYG	2054/2026	229/26	DS	18.02.2026	Tillatelse - Tilbygg/påbygg til eksisterende enebolig - Enghaugsgata 7 - Eiendom 300/405	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	2059/2026	230/26	DS	19.02.2026	Tillatelse - Bruksendring av kjeller - Traraveien 49B - Eiendom 208/544	J	Ulf Roppestad
BYG	2072/2026	231/26	DS	20.02.2026	Igangsettingstillatelse nr 2 - oppføring av ny fritidsbolig - Vadsund 26 - Eiendom 112/51/89	J	Astrid Meek
BYG	2079/2026	232/26	DS	20.02.2026	Tillatelse - Opprettelse av ny anleggseiendom - Værstetorvet - Eiendom 423/2	J	Nina Slavica Bazler
BYG	2095/2026	233/26	DS	20.02.2026	Dispensasjon og rammetillatelse - Riving/nybygg hytte - Futerødveien 22 - Eiendom 437/3/18	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	1766/2026	234/26	DS	25.02.2026	Vedtak om å frata ansvarsrett - Ansvarlig utførende - Tilbygg hytte, riving av bod, ny bod, terrengarbeider - Stangerholmveien 62	J	Kariann Magnussen
BYG	2156/2026	236/26	DS	23.02.2026	Dispensasjon og tillatelse - Tilbygg til hytte - Langøyveien 130 - Eiendom 425/349	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	2162/2026	237/26	DS	25.02.2026	Tillatelse - Skilt/reklame - mindre enn 6,5 m² - fasade - Nesveien 56 - Eiendom 732/66	J	Ulf Roppestad
BYG	2163/2026	238/26	DS	02.03.2026	Tillatelse - Omlegging av utvendige vann- og avløpsledninger - Stockmannsvei	J	Astrid Meek
BYG	2174/2026	239/26	DS	23.02.2026	Tillatelse - Innvilget dispensasjon fra reguleringsbestemmelser - Riving av eksisterende garasje samt oppføring av ny garasje - L.Halvorsens Vei 1 - Eiendom 646/50	J	Kajal Hamad
BYG	2176/2026	240/26	DS	23.02.2026	Tillatelse - Arealoverføring - Vestre Myråsen - Eiendom 55/6 og 55/286	J	Nina Slavica Bazler
BYG	2178/2026	241/26	DS	23.02.2026	Ferdigattest - Bruksendring av kjeller - Solengveien 2 - Eiendom 736/75	J	Svein A. Simensen
BYG	2179/2026	242/26	DS	06.03.2026	Dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser for ny kabeltrase Østre Faratangen	J	Astrid Meek
BYG	2181/2026	243/26	DS	20.02.2026	Ferdigattest - Endring brann- og lydskille - Jernbanegata 15 - Eiendom 300/711	J	Trond Berg Mathisen
BYG	2186/2026	244/26	DS	23.02.2026	Ferdigattest - Tilbygg inntil 50 m² - Håndverkerveien 5 - Eiendom 621/85	J	Svein A. Simensen
BYG	2187/2026	245/26	DS	23.02.2026	Igangsettingstillatelse trinn 2 - Påbygg City Hotell - Nygaardsgata 42 - Eiendom 300/900	J	Thomas Ruyter
BYG	2191/2026	246/26	DS	23.02.2026	Ferdigattest - Tilbygg inntil 50 m² - Håndverkerveien 5 - Eiendom 621/85	J	Svein A. Simensen

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	2197/2026	247/26	DS	03.03.2026	Rammetillatelse - Hovedombygging av bygningsmasse, inkl. etablering av ny boenhet - Elias Kræmmers gate 6A og 6B - Eiendom 300/393	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	2205/2026	248/26	DS	20.02.2026	Ferdigattest - Oppføring av ny fritidsbolig - Blåsoppveien 46 - Eiendom 64/606	J	Erik Stumberg
BYG	2219/2026	249/26	DS	23.02.2026	Ferdigattest - Balkong - Nabbetorpveien 141 - Eiendom 303/782	J	Silvia Rossing
BYG	2221/2026	250/26	DS	23.02.2026	Igangsettingstillatelse - Bruksendring andre bygg - Hans Jacob Nilsens gate 7 - Eiendom 300/596	J	Trond Berg Mathisen
BYG	2232/2026	251/26	DS	24.02.2026	Ferdigattest - Riving av bygg - Ny enebolig med sokkelleilighet - Treskjærveien 2 - Eiendom 425/510	J	Erik Stumberg
BYG	2236/2026	252/26	DS	23.02.2026	Ferdigattest - Riving/demontering av sidefløyene på "Blikken" mot øst og vest - Kvernhusveien 1 - Eiendom 210/1207	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	2250/2026	253/26	DS	23.02.2026	Tillatelse - Virksomhetsskilt Meny Begby - Olav Kyrres vei 2 - Eiendom 601/122	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	2264/2026	254/26	DS	25.02.2026	Tillatelse - Nybygg - annet inntil 70 m², Riving av bygning inntil 70 m² - Nordliveien 15A-B - Eiendom 422/68	J	Cato Andre Olsen
BYG	2269/2026	255/26	DS	25.02.2026	Ferdigattest - Riving av tilbygg - Tomteveien 30 - Eiendom 203/238	J	Thomas Ruyter
BYG	2284/2026	256/26	DS	25.02.2026	Ferdigattest - Bruksendring av kjeller - Fagerliveien 81 - Eiendom 201/66	J	Svein A. Simensen
BYG	2288/2026	257/26	DS	25.02.2026	Tillatelse - Riving av hele bygg - Rommeveien 11, Rommeveien 15 - Eiendom 613/21	J	Kajal Hamad
BYG	2294/2026	258/26	DS	13.03.2026	Tillatelse - Nybygg - boligformål - Eiendom 211/98	J	Erik Stumberg
BYG	2314/2026	259/26	DS	05.03.2026	Tillatelse - Mikrohus til boligformål - Inntil 30 m2 BRA - Johnsehaven 7 - Eiendom 112/84	J	Astrid Meek
BYG	2322/2026	260/26	DS	24.02.2026	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Kardemommekroken 4	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	2335/2026	261/26	DS	25.02.2026	Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av nytt garderobebygg for Fredrikstad Brannvesen - Tomteveien 30 - Eiendom 203/238	J	Thomas Ruyter
BYG	2336/2026	262/26	DS	24.02.2026	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Glomboveien 2	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	2357/2026	263/26	DS	25.02.2026	Klage på avslått søknad om redusert byggesaksgebyr - Smaragdveien - Begby IL	J	Iselin Trømborg Nordberg
BYG	2360/2026	264/26	DS	25.02.2026	Igangsettingstillatelse trinn 3 - Oppføring av 4 boligblokker med tilhørende parkeringskjeller og utearealer - Glomboveien 2 - Eiendom 424/486	J	Thomas Ruyter
BYG	2364/2026	265/26	DS	26.02.2026	Ferdigattest - Bruksendring fra landbruksbygning til bolig - Skåragårdsveien 12 - Eiendom 41/2	J	Erik Stumberg
BYG	2365/2026	266/26	DS	25.02.2026	Ferdigattest - Garasje m/bod, tilbygg veranda, bruksendring og innsetting av vinduer på kjellerplan - Karstensens vei 25 - Eiendom 203/440	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	2372/2026	267/26	DS	25.02.2026	Tillatelse - Reparasjon etter vannskade - Glombo Barnehage - Glomboveien 18 - Eiendom 424/439	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	2381/2026	268/26	DS	13.03.2026	Tillatelse - Bruksendring fra bolig til barnehage - Vollebergveien 6 - Eiendom 51/104	J	Erik Stumberg
BYG	2384/2026	269/26	DS	25.02.2026	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Persvei 3 - Eiendom 610/110	J	Ulf Roppestad
BYG	2404/2026	270/26	DS	27.02.2026	Tillatelse - Nybygg - boligformål - Kjærrebuen 20 - Eiendom 121/132	J	Heidi Kaspersen
BYG	2416/2026	271/26	DS	25.02.2026	Tillatelse - Inngrep brannskiller og våtrom etter vannskader - Begbyveien 22B - Eiendom 609/228	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	2420/2026	272/26	DS	25.02.2026	Ferdigattest - Riving/flytting av nødstrømsaggregat - Aldershjemveien 2 - Eiendom 679/2/21	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	2425/2026	273/26	DS	26.02.2026	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Lundestadtoppen 4 - Eiendom 210/119	J	Magne Danielsen
BYG	2437/2026	274/26	DS	02.03.2026	Tillatelse - Endring i brannskille - Ny brannport - Trippeveien 5 - Eiendom 206/110	J	Nina Slavica Bazler

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	2440/2026	275/26	DS	26.02.2026	Ferdigattest - Bruksendring fra salgslokale til kontor i 1.etasje - Trosvikstranda 16 - Eiendom 300/1371	J	Thomas Ruyter
BYG	2446/2026	276/26	DS	27.02.2026	Tillatelse - Skilt/reklame - høyde over 3,5 m/bredde over 1,5m - frittstående, Skilt/reklame - større enn 6,5 m² - fasade - Sundløkkaveien 71 - Eiendom 641/122	J	Kajal Hamad
BYG	2453/2026	277/26	DS	26.02.2026	Midlertidig brukstillatelse - Bruksendring fra butikkvirksomhet til minilager - Storveien 9 - Eiendom 45/1/69	J	Erik Stumberg
BYG	2467/2026	278/26	DS	26.02.2026	Ferdigattest - Oppføring av midlertidig lagerhall i inntil 10 år - Borg Havnevei 3 - Eiendom 303/1725	J	Thomas Ruyter
BYG	2474/2026	279/26	DS	26.02.2026	Ferdigattest - Bruksendring av rom i kjeller - Koretveien 28 - Eiendom 121/82	J	Cato Andre Olsen
BYG	2494/2026	280/26	DS	06.03.2026	Tillatelse - Konstruksjon - Halvorsrødveien 38 - Eiendom 64/34	J	Magne Danielsen
BYG	2500/2026	281/26	DS	02.03.2026	Ferdigattest - Garasje og tilbygg - Sønningveien 110 - Eiendom 124/13	J	Astrid Meek
BYG	2502/2026	282/26	DS	26.02.2026	Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av midlertidig ishall - Odden, FMV Vest - Eiendom 423/2	J	Thomas Ruyter
BYG	2515/2026	283/26	DS	27.02.2026	Midlertidig brukstillatelse - Bruksendring av loft - Almveien 25 - Eiendom 640/52	J	Kajal Hamad
BYG	2527/2026	284/26	DS	27.02.2026	Rammetillatelse - Endring av bygg - hovedombygging, Nybygg - annet inntil 70 m², Riving av bygning inntil 70 m² - Fossekallveien 13 - Eiendom 737/19	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	2536/2026	285/26	DS	27.02.2026	Tillatelse - Skilt/reklame - større enn 6,5 m² - fasade - Dikeveien 28 - Eiendom 735/204	J	Kajal Hamad
BYG	2543/2026	286/26	DS	05.03.2026	Ferdigattest - Påbygg på eksisterende inngangsparti - Engelsvikenveien 45 - Eiendom 112/725	J	Magne Danielsen
BYG	2547/2026	288/26	DS	27.02.2026	Igangsettingstillatelse nr. 3 for resterende deler av tiltaket - Rekruttveien 12, 14, 16 og 18, 603/330, 329, 328 og 327	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	2553/2026	289/26	DS	05.03.2026	Tillatelse - Innvilgelse av dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan - Oppføring av levegg og nytt anneks - Øyenkilveien 67 - Eiendom 62/400	J	Kajal Hamad
BYG	2580/2026	290/26	DS	09.03.2026	Tillatelse - Bygningstekniske installasjoner - Bygningstekniske installasjoner - nyanlegg - Lervikveien 125 - Eiendom 119/62	J	Svein A. Simensen
BYG	2581/2026	291/26	DS	03.03.2026	Ferdigattest - Etablering av containermodul som skal brukes til kiosk under tribune - Stadion 1 (Fredrikstad stadion, 2.etg Tribune Nord) - Eiendom 423/155	J	Thomas Ruyter
BYG	2582/2026	292/26	DS	03.03.2026	Tillatelse - Opprettelse av ny grunneiendom - Øyenkilveien 56 - Eiendom 60/26	J	Nina Slavica Bazler
BYG	2589/2026	293/26	DS	03.03.2026	Tillatelse - Nybygg, driftsbygning - Stall - Ekveien 4 - Eiendom 93/2	J	Heidi Kaspersen
BYG	2604/2026	296/26	DS	06.03.2026	Ferdigattest - Tilbygg hytte og anneks - Djupekloveien 20 - Eiendom 62/340	J	Astrid Meek
BYG	2605/2026	297/26	DS	04.03.2026	Dispensasjon og tillatelse - Omdisponering av masser for videreutvikling av campingplass Bevø Camping - Bevøveien 31 - Eiendom 687/40	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	2624/2026	298/26	DS	06.03.2026	Vedtak om å frata ansvarsrett - Bruksendring, tilbygg, påbygg, fasadeendring bolig, sammenføyning av bolig - Buskogen 20	J	Kariann Magnussen
BYG	2628/2026	299/26	DS	03.03.2026	Endringstillatelse - Koretveien 31 - Eiendom 121/84	J	Heidi Kaspersen
BYG	2630/2026	300/26	DS	03.03.2026	Tillatelse - Arealoverføring - Eiendom 300/1651 og 300/1175	J	Heidi Kaspersen
BYG	2635/2026	301/26	DS	06.03.2026	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Kongleveien 43 - Eiendom 726/96/25	J	Magne Danielsen
BYG	2663/2026	302/26	DS	09.03.2026	Tillatelse - Opprettelse av ny grunneiendom til boligformål - Gamle Glombovei 21C - Eiendom 424/103	J	Heidi Kaspersen

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	2667/2026	303/26	DS	04.03.2026	Ferdigattest - Sanering av forurenset grunn med tilhørende grave- og terrengarbeider - Tomt for Arena Fredrikstad. - Eiendom 423/204	J	Thomas Ruyter
BYG	2682/2026	304/26	DS	05.03.2026	Rammetillatelse - Oppføring av lagertilbygg - Produksjonsveien 19 - Eiendom 203/493	J	Thomas Ruyter
BYG	2690/2026	305/26	DS	04.03.2026	Ferdigattest - Fasadeendring, Påbygg - Koretveien 31 - Eiendom 121/84	J	Heidi Kaspersen
BYG	2715/2026	306/26	DS	05.03.2026	Endringstillatelse - Midlertidig bruksendring av eksisterende lagerhall til treningssenter - Selma Nygreens Vei 4 - Eiendom 423/121	J	Thomas Ruyter
BYG	2724/2026	307/26	DS	10.03.2026	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Endring - våtrom, Tilbygg inntil 50 m² - Haugstenveien 18 - Eiendom 303/426	J	Ulf Roppestad
BYG	2730/2026	308/26	DS	05.03.2026	Midlertidig brukstillatelse - Innløpsledning til nytt renseanlegg - Eiendom 303/1926	J	Thomas Ruyter
BYG	2756/2026	309/26	DS	10.03.2026	Tillatelse - Opprettelse av 2 nye grunneiendommer og 1 ny anleggseiendom - Værstetorvet 4 og 6 m.fl. - Eiendom 423/59 og 423/76	J	Nina Slavica Bazler
BYG	2817/2026	310/26	DS	05.03.2026	Ferdigattest - Innhegning, skilt - antennesystem med høyde over 5m - OSF40026 - Sulfatveien 10 - Eiendom 613/16	J	Kajal Hamad
BYG	2818/2026	311/26	DS	10.03.2026	Igangsettingstillatelse - Nybygg - boligformål, Oppretting av matrikkelenhet - grunneiendom, Riving av bygning inntil 70 m², Riving av deler av bygg - Damveien 18 - Eiendom 440/298	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	2839/2026	312/26	DS	06.03.2026	Dispensasjon og tillatelse - Etablering av utvendig vann- og avløp for eiendommene Vraktangen 12 og 14 - Eiendom 432/3/30	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	2907/2026	314/26	DS	10.03.2026	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Sofus Sørensens vei 9 - Eiendom 422/336	J	Cato Andre Olsen
BYG	2916/2026	316/26	DS	10.03.2026	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Endring - bærekonstruksjoner, Påbygg - Krosnesveien 23B - Eiendom 53/4	J	Cato Andre Olsen
BYG	2957/2026	318/26	DS	10.03.2026	Tillatelse - Arealoverføring - Eiendom 727/479 til 727/48 - Hasselveien 2 - Eiendom 727/479	J	Heidi Kaspersen
BYG	2985/2026	319/26	DS	10.03.2026	Rammetillatelse - Nybygg våningshus - Eiendom 675/1	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	2991/2026	320/26	DS	10.03.2026	Ferdigattest - Fasadeendring, Påbygg, Tilbygg inntil 50 m² - Maltveien 5 - Eiendom 203/279	J	Heidi Kaspersen
BYG	2993/2026	321/26	DS	10.03.2026	Ferdigattest - Etablering av ny trase for vann- og avløp - Berjmannsveien 24 - Eiendom 673/10/1	J	Kajal Hamad
BYG	3016/2026	323/26	DS	12.03.2026	Tillatelse - Tilbygg inntil 50 m² - Lervikveien 67B - Eiendom 116/39	J	Kajal Hamad
BYG	3017/2026	324/26	DS	11.03.2026	Midlertidig brukstillatelse - Firemannsbolig - Kjølberggaten 19 - Eiendom 610/34	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	3035/2026	326/26	DS	12.03.2026	Tillatelse - Oppretting av grunneiendom - Eiendom 300/27	J	Heidi Kaspersen
BYG	3037/2026	327/26	DS	11.03.2026	Ferdigattest - Tilbygg - Bruberggata 22 - Eiendom 303/80	J	Ulf Roppestad
BYG	3050/2026	328/26	DS	13.03.2026	Tillatelse - Bruksendring fra næring til bolig - Roald Amundsens vei 134 - Eiendom 614/77	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	3059/2026	329/26	DS	11.03.2026	Igangsettingstillatelse - Fasadeendring, - Damveien 15 - Eiendom 440/206	F	Svein A. Simensen
BYG	3062/2026	330/26	DS	11.03.2026	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett som prosjekterende - Tilbygg, veranda, ombygging av bolig - Furukollen 1	J	Kariann Magnussen
BYG	3075/2026	331/26	DS	12.03.2026	Tillatelse - Skifte vinduer, Ombygging av eksisterende carport til bod - Oredalsveien 39 - Eiendom 209/216	J	Ulf Roppestad
BYG	3079/2026	332/26	DS	13.03.2026	Ferdigattest - 2 boliger, garasje og basseng - Mariusbakken 6 - Eiendom 112/666	J	Astrid Meek
BYG	3085/2026	333/26	DS	12.03.2026	Endringstillatelse - Oppføring av midlertidig ishall - Odden, FMV Vest - Eiendom 423/2	J	Thomas Ruyter

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	3107/2026	334/26	DS	13.03.2026	Tillatelse - Endring av vaskerom til bad og endring av bod til soverom - Embetsveien 3 - Eiendom 213/145	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	3117/2026	335/26	DS	13.03.2026	Ferdigattest - Innhegning, skilt - antennesystem med høyde over 5m - Løenveien 6 - Eiendom 609/57/231	J	Cato Andre Olsen
BYG	3118/2026	336/26	DS	13.03.2026	Endringstillatelse - Oppføring av 2 stk. lagerseksjonsbygg - Godtfredsens vei 2 - Eiendom 201/118/91	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	3141/2026	337/26	DS	13.03.2026	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Fuglevik Platå 49 - Eiendom 439/7	J	Magne Danielsen
BYG	3153/2026	338/26	DS	12.03.2026	Igangsettingstillatelse - Oppføring av tre sentrumsbygg med tilhørende utearealer og parkeringskjeller samt riving av eksisterende bebyggelse - Værstetorvet Nord, 423/59, 79 m.fl. - Eiendom 423/59	J	Thomas Ruyter
BYG	3174/2026	340/26	DS	12.03.2026	Søknad om ferdigattest - Halvorsrødveien 71	J	Cato Andre Olsen
BYG	3178/2026	342/26	DS	13.03.2026	Ferdigattest - Nybygg - annet inntil 70 m² - Halvorsrødveien 71 - Eiendom 64/239	J	Cato Andre Olsen
BYG	3188/2026	343/26	DS	13.03.2026	Dispensasjon og endringstillatelse - Reservevannsledning - Eiendom 506/32	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	3195/2026	344/26	DS	13.03.2026	Tillatelse - Oppføring av ny stålpipe - Hestehagen 47 - Eiendom 214/171/0/17	J	Cato Andre Olsen

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/20088
Dokumentnr.: 12
Løpenr.: 15054/2026
Klassering: 718/1

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	26.03.2026	26/26

Eiendom 718/1,2 og 706/1 - Avslag på søknad om konsesjon på erverv av landbrukseiendom

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om konsesjon fra Petter Kristianslund for erverv av eiendom 718/1 og 2 og 706/1 avslås med hjemmel i konsesjonsloven §§ 2 og 9.

2. Eiendommen må selges videre til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon. Salget må være gjennomført innen 26.03.2027.

Sammendrag
Peter Kristianslund har kjøpt eiendom 718/1 og 2 og 706/1 av Mona Rostad Olsen og Vidar Gundersen for 6 100 000 kroner. Eiendommen er på totalt 585,1 dekar og det søkes om konsesjon. Eiendommen ligger på Rolvsøy i et område som er avsatt til LNF formål i kommuneplanens arealdel. Eiendommen er fordelt på ni teiger, den er bebygd og består av jord og skog.

Fredrikstad kommune avslår søknaden om konsesjon fra Peter Kristianslund for erverv av landbrukseiendommen 718/1 og 2 og 706/1. Ervervet ivaretar ikke hensynet til driftsmessig gode løsninger eller helhetlig ressursforvaltning. I kommunens helhetlige vurdering av de ulike hensyn som skal vektlegges etter konsesjonsloven § 9 og 9a, har disse hensynene veid tyngre enn hensyn til at søker er skikket til å eie og drive eiendommen, at bosettingshensyn ivaretas og at salgsprisen på eiendommen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Vedlegg
1 Eiendom 718/1,2 og 706/1 - Vurdering etter konsesjonsloven § 9 a - Priskontroll
2 Offentlig versjon - Eiendom 7181 og 2 og 7061 - Søknad om konsesjon på erverv av landbrukseiendom
3 Offentlig versjon - Tilleggsinfo til konsesjonssøknad
4 Prospekt - Rostadveien 56
5 Kjøpekontrakt - e-signert

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Rundskriv M-3/2002, Piser på landbrukseiendommer ved konsesjon
Rundskriv M-1/2021, Konsesjon, priskontroll og boplikt
Handbok for driftsplanlegging NIBIO 2024/2025

Saksopplysninger

Peter Kristianslund har kjøpt eiendom 718/1 og 2 og 706/1 av Mona Rostad Olsen og Vidar Gundersen for 6 100 000 kroner. Eiendommen er på totalt 585,1 dekar og det søkes om konsesjon. Eiendommen ligger på Rolvsøy i et område som er avsatt til LNF formål i kommuneplanens arealdel. Eiendommen er fordelt på ni teiger, den er bebygd og består av jord og skog.

I følge gårdskart fra NIBIO består eiendom 718/1 og 2 og 706/1 av følgende markslag (dekar):

Markslag	**Størrelse (dekar) 718/1 og 2 og 706/1**
Fulldyrka jord	154,4
Produktiv skog	269,8
Annet markslag	152,5
Bebygd areal	8,4
Sum	585,1

Eiendommens fulldyrka jord er fordelt på fire av de ni teigene. Kommunen har ikke mottatt dokumentasjon på at jordbruksarealene har vært utleid etter 2019. Søker skal selv drifte arealene.

Gården består av våningshus (ukjent byggeår), garasje (byggeår 1997), låve (ukjent byggeår), redskapshus (byggeår 1991) og stabbur (ukjent byggeår). Ifølge prospektet har våningshuset ikke vært bebodd på rundt 10 år, og bærer preg av det. Boligen er i generelt dårlig forfatning. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller kloakk. Landkreditt eiendom har angitt eiendommens markedsverdi til 7 450 000 kroner. Avtalt kjøpesum er satt til 6 100 000 kroner.

Søker er bosatt på Saltnes i Råde. I tillegg er søker registrert som styreleder i Bjerke gård AS. Bjerke gård AS er registrert som eier av eiendom 110/25 som ligger i Elingårdskilen i Fredrikstad kommune. Eiendom 110/25 er en landbrukseiendom på totalt 42,2 dekar, hvorav 18,7 dekar fulldyrket mark. Eiendommen er bebygd, men søker er ikke bosatt på eiendommen.

Bolighuset på omsøkte eiendom er ifølge søker i svært dårlig forfatning, og har stått ubebodd i minst 10 år. I landbrukstakst, utført av Norsk takst, er det oppgitt at bolighuset er i dårlig stand og at det er stort behov for oppgraderinger og modernisering. Huset er derfor verdsatt til 1 550 000 kroner. I søknaden oppgis at bolighuset skal restaureres og leies ut, samtidig oppgir søker at bolighuset er i så dårlig tilstand at rivning nok er økonomisk mest fornuftig. Søker og hans familie har ikke planer om å flytte til eiendommen. Søker oppgir at skog og jord på konsesjonseiendommen skal driftes med egne maskiner. Andre bygninger skal settes i stand, og brukes av søker i driften.

Relevante bestemmelser
Konsesjonsloven har som formål å regulere og kontrollere omsetningen av landbrukseiendommer. Formålet er å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og de eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, blant annet for å tilgodese:

- Framtidige generasjoners behov
- Landbruksnæringen
- Behovet for utbyggingsgrunn
- Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinteresser
- Hensynet til bosettingen

Etter lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) § 2 kan en med de unntak som følger av loven, ikke erverve eiendom uten tillatelse (konsesjon) fra konsesjonsmyndigheten. Hvorvidt en konsesjonssøknad skal innvilges eller ikke beror på en individuell og konkret vurdering. Ingen har krav på konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå. Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkers formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes i forhold til hvilke relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken, jf. konsesjonslovens § 1.

Det er et hovedmål for landbrukspolitikken å skape et robust landbruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet. Jamfør konsesjonsloven § 9 skal det ved en konsesjonssøknad for erverv av eiendom som skal brukes til landbruksformål, legges vekt på flere forhold:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
3. om erverver anses skikket til å drive eiendommen,
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Etter konsesjonsloven § 9 a skal det dessuten legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling (kommunens priskontroll) ved erverv av denne typen landbrukseiendommer.

Etter konsesjonslovens § 11 kan det settes vilkår for å gi konsesjon når det er nødvendig med hensyn til lovens formål.

Rundskriv M-1/2021 gir en samlet oversikt over de mest sentrale reglene i konsesjonsloven og gir veiledning om saker som faller inn under loven.

Myndigheten til å fatte vedtak etter konsesjonsloven er lagt til kommunedirektøren etter bystyrevedtak 07.09.2023 (sak 140/23). Etter Reglement for delegering, innstilling og folkevalgte organer (delegeringsreglementet) vedtatt av bystyret 19.10.2023 (Sak 167/23), gis planutvalget myndighet i saker der kommunedirektøren innstiller på avslag etter konsesjonsloven § 2.

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
Vurdering av konsesjonsplikt på eiendommen
Det er både i konsesjonsloven og i forskrift om konsesjonsfrihet mv. fastsatt flere unntak fra hovedregelen om konsesjonsplikt ved erverv av fast eiendom. Omfattes et erverv av ett av unntakene er det ikke nødvendig å søke konsesjon. Omsøkte eiendom er samlet sett på over

100 dekar, er bebygd og har over 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Basert på innsendte dokumenter, samt eiendomsopplysninger i kart vurderer vi at ervervet ikke har unntak fra konsesjonsplikt.

Kommunens vurdering etter konsesjonsloven §§ 9 og 9 a

1. *Om erververs formål vil ivareta hensynet til bosetting i området*

På omsøkt eiendom er det 154,4 dekar med fulldyrka jord. Erverver har opplyst i søknaden at han vil leie ut våningshuset på landbrukseiendommen. Boplikten ved erverv av landbrukseiendom skal normalt oppfylles ved at erverver tilflytter landbrukseiendommen innen et år etter at konsesjon er gitt og tar boligen som helårsbolig i minst 5 år sammenhengende. I dette ervervet vil boplikten oppfylles ved at våningshuset leies ut til andre. Tunet på gården har en attraktiv beliggenhet, og fraflytting er ikke en aktuell problemstilling i området.

Kommunen vurderer at erververs formål vil ivareta bosettingshensynet i området.

2. *Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning*

En driftsmessig god løsning innebærer at driftsenhetene i landbruket bør være samlet og med korte driftsavstander. Ved kjøp av tilleggsarealer er det viktig at ikke avstanden mellom eiendommene blir for stor. Vurderingen om hva som er en driftsmessig god løsning, må gjøres ut fra hva som er normal drift i et langsiktig perspektiv, jamfør rundskriv M-1/2021 kapittel 5.2.4, og dreier seg om en bred landbruksfaglig vurdering av de konkrete forholdene i saken.

Eiendom 718/1 og 2 og 706/1 består av 154,4 dekar fulldyrket jord som etter jordloven § 8 er omfattet av driveplikt. Søker skal selv drive jordbruksarealet på eiendommen, men han skal ikke tilflytte eiendommen. Søker bor i dag på Saltnes i Råde kommune. Søker driver i dag leiejord i Sarpsborg kommune, og det er ifølge søker kun 2-3 kilometer mellom deler av denne leiejorden, og jorden på omsøkte eiendom. Søker er registrert som styreleder i Bjerke gård AS som allerede eier en landbrukseiendom i Fredrikstad kommune, men søker har som formål å drive omsøkte eiendom som et selvstendig bruk.

I rundskriv M-1/2021 punkt 5.2.4 tredje ledd står det:

> *Hvor søkeren skal nytte eiendommen som selvstendig enhet, men hvor kommunen mener den bør brukes som tilleggsjord til nabobruk, taler hensynet til en driftsmessig god løsning i retning av å avslå søknaden. I slike tilfeller må kommunen påvise at det er konkret interesse for konsesjonseiendommen som tilleggsjord (…)*

Fredrikstad kommune har fått melding fra nabo til konsesjonseiendommen om at vedkommende er interessert i å kjøpe konsesjonseiendommen. Vedkommende driver aktivt landbruk helt inntil konsesjonseiendommen. Etter vår vurdering vil et eventuelt salg til nabobruk være «mest gagnlig for samfunnet», jamfør konsesjonsloven § 1 og i tråd med rundskriv punkt 5.2.4.

Konsesjonsloven gir adgang til å avslå søknader dersom andre kjøpere kan ivareta formålene bedre enn konsesjonssøker. Interessenten er interessert i å bosette seg på konsesjonseiendommen, og vi mener at lokalt eierskap gir mer stabile og langsiktige rammer for matproduksjon enn om eiendommen skal drives av noen som ikke er bosatt i området. Vi vurderer derfor at det er en bedre driftsmessig løsning å styrke ressursgrunnlaget for eksisterende bruk og bønder i området, ved å selge konsesjonseiendommen til en nærliggende landbrukseiendom.

Vi viser til at eiendommen ligger i et sentralt jordbruksområde i kommunen med aktiv jordbruksdrift. Vi legger til grunn at hensynet til landbruksnæringen best ivaretas ved at en av disse får overta eiendommen, uten at eiendommene nødvendigvis behøver å grense inntil hverandre. Det avgjørende må bli at brukene kan drives sammen på en rasjonell måte.

Generelt er det svært stor interesse for tilleggsjord i Fredrikstad kommune. Ved salg av eiendommen til en nærliggende landbrukseiendom, vil eiendommen og arealene kunne omsettes på en slik måte at helhetlig ressursforvaltning ivaretas. Ervervet skal vurderes i et langsiktig perspektiv mot lovens formålsparagraf § 1. Hensynet til samfunnsgagnlige eier- og bruksforhold og vern av arealressursene, tilsier at eiendommen bør erverves som tilleggsjord til andre nærliggende landbrukseiendommer.

I rundskriv M-1/2021, punkt 5.2.4 sjette ledd står det:

> *Dersom erverver allerede eier en landbrukseiendom og kjøper ytterligere eiendom med det formål å opprettholde denne som et selvstendig bruk, blir imidlertid vurderingen en annen. Flere hensyn tilsier at en bør være tilbakeholden med å gi konsesjon, bl.a. hensynene bak den personlige boplikten og ønsket om å unngå kapitalplassering og spekulasjon i landbrukseiendommer.*

Kristianslund er bosatt i Råde kommune. Han er registrert som styreleder i Bjerke gård AS som allerede eier en landbrukseiendom i Fredrikstad kommune, hvor han ikke er bosatt. Det kommer frem av søknaden at formålet med å kjøpe eiendom 718/ og 2 og 706/1 er å opprettholde den som et selvstendig bruk hvor søker skal drive jorda selv, men ikke bosette seg der. Dette mener vi taler for at kommunen i dette tilfellet skal være tilbakeholden med å gi konsesjon.

Kommunen vurderer at ervervet ikke fører til en driftsmessig god løsning. Dette taler imot å innvilge konsesjon.

3. *Om søkers skikkethet til å drive eiendommen*

I rundskriv M-1/2021 punkt 5.2.5 står det at det ikke kreves noen formell landbruksfaglig utdanning for å være skikket til å drive eiendommen. Søker driver landbruk i dag, og har drevet landbruk utenlands i mange år. Kommunen mener at søker er skikket til å drive landbruk, og da også skikket til å drive omsøkte eiendom.

4. *Om hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet*

Med «helhetlig ressursforvaltning» menes hvilke virkninger et eierskifte har for gårdens ressurser, jf. rundskriv M-1/2021 punkt 5.2.6. Det betyr at ressursene skal disponeres slik at produksjonsevne og utnyttelsesevne ivaretas, slik at eiendommen i fremtiden kan legge grunnlag for drift og bosetting.

Prop. 66 L (2024-2025) om endringer i konsesjonsloven viser til at en bruksstruktur der landbrukseiendom i størst mulig grad eies av fysiske personer, som selv bebor og driver eiendommene sine, har vist seg å være en stabil og rasjonell eierform. Erfaring viser at en eier som selv bor på eiendommen i utgangspunktet har større mulighet til å ivareta eiendommens ressurser og tilstand i et langsiktig perspektiv, enn en eier som ikke bor der. Selveiende bønder har ofte ut fra et generasjonsperspektiv ønske om å investere i vedlikehold og utvikling av eiendommen. Bønder som bor på eller i nærheten av gården de driver, kan lettere tilpasse drift til lokale forhold og behov. Dette kan igjen bidra til bedre ressursforvaltning og bærekraftig drift.

Ettersom søker ikke skal bosette seg på konsesjonseiendommen, taler hensynet til helhetlig ressursforvaltning mot å gi konsesjon. Vi mener at ervervet ikke ivaretar en helhetlig god ressursforvaltning. Dette taler imot å innvilge konsesjon.

Med «kulturlandskap» menes landskapsbildet, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Vi kan ikke se det er noe i saken som fører til at hensynet til «kulturlandskapet» taler for eller imot å gi konsesjon så lenge arealene drives på normal måte som landbruksarealer også i framtiden.

5. Om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling

Det følger av konsesjonsloven § 9 a at ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog som skal benyttes til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene som er nevnt i § 9, legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Avtalt kjøpesum for konsesjonseiendommen er 6 100 000 kroner. Ifølge vår priskontroll kan det godkjennes en kjøpesum på opp mot 6 302 241 kroner. Vi mener ut fra dette at salgsprisen på eiendommen ligger innenfor en pris som tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Andre vurderinger
Ved vurdering av om konsesjon skal innvilges eller ikke, skal det tas utgangspunkt i søkers formål med ervervet, og konsesjonslovens formål angir rammene for de hensynene som er relevante. Lovens formål er å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet. Loven nevner uttrykkelig at framtidige generasjoners behov skal hensyntas. Samfunnsinteressene skal relateres til nåtid og skal altså ses i et langsiktig perspektiv.

Søker har oppgitt personlige forhold som en hovedpådriver for kjøpet av konsesjonseiendommen. Kommunen vurderer at disse forholdene ikke kan legges stor vekt, da dette ikke gir eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet.

Alternative løsninger
Ikke relevant.

Konklusjon
Med hjemmel i konsesjonsloven §§ 2 og 9 avslås søknad om konsesjon fra Peter Kristianslund for erverv av eiendom 718/1 og 2 og 706/1. Ervervet anses ikke som en driftsmessig god løsning, og det anses å ikke ivareta en helhetlig god ressursforvaltning.

Eiendommen må selges videre til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon. Salget må være gjennomført innen 26.03.2027.

Vedlegg til saksnr. 2025/20088–12

Dato 18.01.2026

Eiendom 718/1,2 og 706/1 - Vurdering etter konsesjonsloven § 9 a - Priskontroll

Vurdering etter konsesjonslovens § 9 a

I følge konsesjonsloven § 9 a skal det foretas en prisvurdering dersom erverv gjelder en bebygd landbrukseiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.

Ett av formålene med konsesjonsloven er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom. At prisen på landbrukseiendom holdes på et nivå som gir mulighet for en brukbar økonomi også for dem som skal overta en eiendom, er et gjennomgående prinsipp.

I følge rundskriv M-1/2021 er det konsesjonspliktige, bebygde eiendommer med kjøpesum høyere enn 3,5 millioner som skal priskontrolleres. I tillegg kan bo- og tunverdien kunne tillegges større vekt ved prisfastsettelsen. Den øvre rammen for tillegg av bo- og tunverdien er fastsatt til 1,5 millioner. Begrunnelsen for endringene har vært å unngå kunstig lave priser på boliger som ligger på landbrukseiendommer med lite inntektsgrunnlag. Siden boligeiendommer ikke er underlagt priskontroll, kan det fastsettes en bo- og tunverdi på landbrukseiendommer som reflekterer en nøktern boligpris i det aktuelle området.

De viktigste retningslinjene for prisvurdering av landbrukseiendommer er beskrevet i Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-3/2002 og M-1/2021. I henhold til disse, skal følgende hovedprinsipper legges til grunn for verdisettingen:

- For jord- og skog benyttes avkastningsverdi. Kapitaliseringsrenten er fastsatt til 4 prosent
- For alle bygninger (våningshus og driftsbygninger) brukes begrepet nedskrevet gjenanskaffelsesverdi eller kostnadsverdi.
- Det er i hovedsak bruksverdien til landbruksformål og kostnadsverdien for landbruksbygg som skal danne grunnlag for prissettingen.

Boverdi

Jf. rundskriv M-1/2021 er den øvre rammen for tillegg av boverdi fastsatt til 1,5 millioner kroner. Hensikten med denne bo- og tunverdien har vært å øke omsetningstakten på mindre landbrukseiendommer.

Eiendommens boverditillegg settes til 750 000 kroner på grunn av gårdens beliggenhet. Dette skal illustrere en antatt tomteverdi på tunet for sammenlignbare eneboliger på

tilsvarende tomter i denne delen av kommunen. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris i Fredrikstad for eneboliger i 2025 var 32 622 kroner. Eiendommen ligger et godt stykke fra bysentrum, og boligprisene kan forventes å ligge lavere enn hva som kan forventes i sentrum.

Avkastningsverdi av jord

I verdsettingen av avkastningsverdien på jord benyttes kalkulasjonsrente 4 prosent. I vurderingen av de ulike kostnadene og prisene er benyttet grunnlagstall fra Håndbok i driftsplanlegging 2024/2025 fra NIBIO dersom annet ikke er angitt. Med gjennomsnittlige gode avlingsnivåene i kommunen og lette driftsmessige forhold, vurderes avkastningsverdien for jorda på eiendommen slik:

- Areal: 154,4 dekar
- Avlingsnivå: 500 kg/dekar hvete, 470 kg/dekar bygg og 450/kg havre. Antatt avlingsnivå er i overkant av normalavlinger i Østfold (Metode for framskrivninger er beskrevet i håndbok for driftsplanlegging).
- Kornpris: 4,90 kr/kg for hvete (basert på antagelse om at gårdbrukeren vil oppnå matkvalitet omtrent 1 av 2 år), og 3,90 kr/kg (median pris i driftsplanleggeren) for bygg og havre.
- Fordeling av kornslag: 35 prosent hvete, 50 prosent bygg og 15 prosent havre (basert på statistikk over kornleveranser i Fredrikstad hos Landbruksdirektoratet).

- Arealtilskudd, korn i sone 1: 309 kr/dekar
- Tilskudd til dyrking av hvete i sone 1: 165 kr/dekar
- Kulturlandskapstilskudd: 300 kr/dekar
- Variable kostnader, korndyrking (tall fra Norsk Landbruksrådgivning): 1055 kr/dekar
- Variable kostnader, annet korn (Norsk Landbruksrådgivning, justert med forholdstall mathvete-annet korn fra NIBIO): 883 kr/dekar
- Faste kostnader (Erfaringstall satt i samråd med nabokommune): 800 kr/dekar
- Arbeidskostnader (Erfaringstall satt i samråd med nabokommune) 400 kr/dekar

Dette gir årlig avkastning per dekar:

0,35((500kg*4,90kr)+165kr-1055kr-800kr-400kr)
+ 0,50((470kg*3,90kr)-883kr-800kr-400kr)
+ 0,15((450*3,90 kr)-883kr-800kr-400kr)
+ 309kr + 300kr
=561 kr/dekar

Avkastningsverdi per dekar dyrka mark

561kr / 0,04 = 14020 kr/ dekar

Total avkastningsverdi 154,4 dekar dyrka mark:

561 kr/dekar x 154,4 dekar dyrka mark / 0,04 =
2 164 688 kroner.

For å stimulere til rasjonaliseringstiltak med blant annet salg fremfor bortleie av eiendommer egnet som tilleggsjord, er det åpnet for at det kan godtas inntil 50 prosent høyere pris per dekar dersom jorda skal drives som tilleggsjord til eksisterende landbrukseiendom. Konsesjonseiendommen skal ikke drives som tilleggsjord til eksisterende landbrukseiendom.

Avkastningsverdi av skog på eiendom 718/1

Årlig løpende tilvekst er lagt til grunn ved fastsetting av øvre grense for avkastningsverdi for skogen:

- Produktivt skogareal: 159,3 dekar
- Bonitetsfordeling: 64,8 dekar høy, 80,8 dekar middels og 13,7 dekar lav bonitet basert på landbrukstaksten
- Tilvekst: 47,2 m^3 per år
- Bruttoverdi tømmer: 715 kr/m^3 (tynning og sluttavvirkning, statistikk beregnet på salgsvolum i Fredrikstad 2024)
- Driftskostnad: 185 kr/m^3 (tynning og sluttavvirkning) (erfaringstall fra Fredrikstad og sammenlignbare kommuner)
- Forventet langsiktig rotnetto: 530 kr/m^3 (30 prosent tynningsvirke)
- Kultur- og vedlikeholdskostnader: 15 prosent av bruttoverdi tømmer = 107 kr/m^3
- Kalkulasjonsrentefot 4 prosent

Avkastningsverdi skog: (530-107) x 47,2/0,04 = **499 140 kroner**

Skrapskogmark og impediment (Annet markslag) utgjør 96,1 dekar– verdianslag kr 500/dekar – verdi **48 050 kroner**

Avkastningsverdi av skog på eiendom 706/1

Årlig løpende tilvekst er lagt til grunn ved fastsetting av øvre grense for avkastningsverdi for skogen:

- Produktivt skogareal: 110,5 dekar
- Bonitetsfordeling: 31,6 dekar høy, 38,4 dekar middels og 40,5 dekar lav bonitet basert på landbrukstaksten
- Tilvekst: 25,5 m^3 per år
- Bruttoverdi tømmer: 715 kr/m^3 (tynning og sluttavvirkning, statistikk beregnet på salgsvolum i Fredrikstad 2024)
- Driftskostnad: 185 kr/m^3 (tynning og sluttavvirkning) (erfaringstall fra Fredrikstad og sammenlignbare kommuner)
- Forventet langsiktig rotnetto: 530 kr/m^3 (30 prosent tynningsvirke)
- Kultur- og vedlikeholdskostnader: 15 prosent av bruttoverdi tømmer = 107 kr/m^3
- Kalkulasjonsrentefot 4 prosent

Avkastningsverdi skog: (530-107) x 25,5/0,04 = **269 663 kroner**

Skrapskogmark og impediment (Annet markslag) utgjør 56,4 dekar– verdianslag kr 500/dekar – verdi **28 200 kroner**

Avkastningsverdi av jakt

I tillegg til skogproduksjonen, skal det for skog- og utmark anslås en verdi av jaktrettigheter, jaktutbytte og eventuelle andre utmarksverdier. Skog- og innmarkarealene på eiendommen tilsier fellingsrett på 2 rådyr. Det er ikke beregnet avkastningsverdi på elg, da eiendommen alene ikke gir fellingstillatelse på én eller flere elger.

Fellingstillatelse for rådyr 2 stk a kr 1500	= 3000 kroner
Kjøttverdi: 2 rådyr x 15 kg a 50 kr	= 1500 kroner

Sum rådyrjakt = 4500 kroner
Avkastningsverdi jakt/jaktrettigheter: 4500 kr / 0,04 = 112 500 kroner

Verdsetting av bygninger

Det legges til grunn takst fra Norsk takst med befaringsdato 11.02.2025 som grunnlag for vår prisvurdering av bygningene.

Samlet prisvurdering for eiendom 718/1 og 2 og 706/1 – Fredrikstad kommune og Norsk takst.

Verdikomponent	**Priskontroll Fredrikstad kommune**	**Landbrukstakst Witek takst og eiendom**
Fulldyrka jord	2 164688	2 320 000
Produktiv skog	768 803	1 200 000
Impediment	76 250	-
Jakt	112 500	-
Våningshus	1 550 000	1 550 000
Redskapshus	440 000	440 000
Låve	50 000	50 000
Dobbelgarasje	275 000	275 000
Stabbur	75 000	75 000
Festetomter	40 000	40 000
Tillegg bo- og tunverdi	750 000	1 500 000
Samlet verdi	**6 302 241**	**7 450 000**

Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom
konsesjonsloven av 28. november 2003
Dette skjemaet er påbudt å bruke ved søknader om konsesjon

Søknaden skal sendes til kommunen der eiendommen ligger

Før søknaden fylles ut, bør du undersøke om ervervet er konsesjonsfritt. Jf. rettledningen på side 3 og 4

Til ordføreren i Fredrikstad Kommune
(den kommende kommunen der eiendommen ligger)

Søknad om konsesjon skal sendes til ordføreren i den kommunen eiendommen ligger innen fire uker etter at avtalen er inngått eller ervereren fikk rådighet over eiendommen. På side 3 skal du redegjøre for forhold av betydning som ikke fremgår av svarene på de spørsmål skjemaet inneholder. Skjøte, kjøpekontrakt, leiekontrakt eller annen avtale samt takst skal legges ved i original eller bekreftet avskrift i den utstrekning slike dokumenter foreligger. Gjelder ervervet landbrukseiendom, skal skogbruksplan legges ved dersom slik plan foreligger.

1	**Søkerens navn (slektsnavn, for- og etternavn)** Peter Kristianslund		**Fødselsnummer. (11 siffer)** [redacted]
2	**Adresse** Makrellrødveien 29 / 1642 Saltnes		**Organisasjonsnr. (9 siffer)**
3	**Telefonnr. (8 siffer)** 90616530	**Epost-adresse** peter@kt-as.no	
4	**Overdragerens navn** Mona Rostad Olsen		**Fødselsnr. (11 siffer)** [redacted]
5	**Adresse** Eskelundtunet 7 1580 Rygge		**Organisasjonsnr. (9 siffer)**
6	**Eiendommen(e)s eller rettigheten(e)s betegnelse (navn, gnr., bnr., festenr. e.l.)** Gnr. 718 Bnr. 1 og Gnr. 718 Bnr. 2 og Gnr. 706 Bnr. 1		
7	**Kjøpesum / leiesum pr. år (ved arv eller gave oppgi antatt verdi)** 6 100 000,-	**Kår av 5-årlig verdi**	**Kjøpesum for løsøre**
8	**Kommune** Fredrikstad	**Fylke** Østfold	
9	**Arealets størrelse** 577 000	**Arealets fordeling på dyrket jord, produktiv skog og annet areal** Se salgsoppgave for opplysninger om eiendommens beskaffenhet	
10	**Hvis skogbruksplan foreligger, oppgi fordeling på hogstklasse I-V, bonitet og balansekvantum for produktiv skog**		

Beskrivelse av nåværende bebyggelse på eiendommen (bolighus, hytte, driftsbygning, forretningsgård, industri o.l.)

11					
	Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Bygning	Grunnflate i kvm	Byggeår	Antall etasjer	Teknisk tilstand (god, middels eller dårlig)
	Annen bebyggelse				

Med sikte på å redusere næringslivets oppgaveplikter, kan opplysninger som avgis i dette skjema i medhold av lov om Oppgaveregisteret §§ 5 og 6, helt eller delvis bli benyttet også av andre offentlige organer som har hjemmel til å innhente de samme opplysningene. Opplysninger om eventuell samordning kan fås ved henvendelse til Oppgaveregisteret på telefon 75 00 75 00

12	Rettigheter som ligger til eiendommen eller som er avtalt i forbindelse med overdragelsen	
13	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år annen fast eiuendom i kommunen? ☒ Ja ☐ Nei	I tilfelle hvilke? Saltnesveien 5, Mørstad, Gnr 110 Bnr 25 via BjerkeGård AS.
14	Eier eller leier søkeren, hans ektefelle eller barn under 18 år fast eiendom i andre kommuner? ☒ Ja ☐ Nei	I tilfelle hvilke? MAKRELLRØDVEIEN 29. 1642 SALTNES Gnr. 94 Bnr 72
15	Beskriv hvordan eiendommen brukes i dag (gjelder ervervet landbrukseiendom, beskriv eiendommens drift) Ubebodd. Jord har vært utleid.	
16	Erververens planer for bruk av eiendommen Jord og skog skal driftes av konsesjonssøker med egne maskiner. Bolighuset skal restaureres og leies ut. Andre bygninger skal settes i stand og brukes av kjøper i driften.	

Spesielt for jord- og skogbrukseiendommer (landbrukseiendommer)

17	Ved erverv av tilleggsjord oppgi gnr og bnr på den eiendommen søkeren eier fra før Tilleggsjord til Gnr. 110 Bnr. 25 i Fredrikstad kommune	
18	Søkerens kvalifikasjoner (teoreetisk og/eller praktisk erfaring fra jord- og skogbruk) Søker er oppvokst på melkegård og var aktiv i driften hele oppvekstern. Har drevet leirekjøring. Utdannet agronom ved Tomb 1989. Agroteknikker i landbruksøkonomi Jordberg landbruksskole 1994. Har drevet aktivt i arbeidet.	
19	Vil søkeren forplikte seg til å bosette seg på eiendommen innen 1- ett – år og selv bebo eiendommen i minst 5 – fem – år sammenhengende? ☐ Ja ☒ Nei ☐ Jeg søker konsesjon fordi jeg ikke skal bosette med på eiendommen. Jf konsesjonsloven § 5 annet ledd	
20	Har overdrageren annen fast eiendom i kommunen som ikke omfattes av overdragelsen? ☐ Ja ☒ Nei	I tilfelle hvilke? (oppgi gnr/bnr/fnr e.l)
21	Er det flere søkere, bes opplyst om søkerne er gifte eller samboere	

22. Underskrift

Dato 16.09.25	Overdragerens underskrift Mona Rosted Olsen Vidar Gundersen
Dato 16.09.25	Søkerens underskrift Peter Kristiansund

Underretning om avgjørelsen bes sendt til
paal@landkreditteiendom.no

Oversikt over vedlegg til søknaden
Kjøpekontrakt, salgsoppgave med takst og tilstandsrapport.

Skjemaet er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no under «Skjema» Spørsmål om utfylling skal rettes til kommunen.

Eventuelle tilleggsopplysninger

Se vedlegg 1. til konsesjons søknaden

Rettledning

Generelt om konsesjonsloven
«Erverv» er en felles betegnelse for alle måter man kan få en eiendom på, eksempelvis gjennom kjøp, arv, gave osv. Konsesjon er en tillatelse fra staten. Den som blir ny eier av eiendommen kalles erverver. Overdrager er forrige eier.Et konsesjonspliktig erverv kan ikke tinglyses uten at det er gitt konsesjon.

Konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 bestemmer at alle erverv av fast eiendom, og stiftelse av bruksrett for lengre tid enn 10 år, er undergitt konsesjonsplikt med mindre det er gjort unntak i loven eller i forskrifter fastsatt i medhold av loven. Som erverv regnes også erverv av andeler eller parter i en eiendom.

Er du usikker på om ervervet utløser konsesjonsplikt eller har du spørsmål om konsesjonsbehandlingen, kan du henvende deg til kommunen der eiendommen ligger for å få svar.

A. Overdragelser som ikke trenger konsesjon
Det følger av konsesjonsloven §§ 4 og 5 og forskrift om konsesjonsfrihet mv. (fastsatt 8. desember 2003) hvilke erverv som er unntatt fra konsesjonsplikten. Hovedregelen er at du kan erverve bebygd eiendom som ikke er større enn 100 dekar og heller ikke har mer enn 35 dekar fulldyrket/overflatedyrket jord uten å søke konsesjon. Det samme gjelder tomter til bolig- og fritidsformål, og annet ubebygd areal som er utlagt til annet enn landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift. Erverv fra nær familie og erververe med odelsrett er også unntatt fra konsesjonsplikt. Konsesjonsfriheten som følger av reglene i § 4 første ledd nr. 1 - 4 og § 5 første ledd nr. 1 og 2 skal godtgjøres ved skjema for egenerklæring LDIR-360. Skjemaet er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no under "Skjema". Egenerklæringen skal følge hjemmelsdokumentet (festekontrakt, skjøte eller lignende) når dette sendes til tinglysning. Tinglysningsmyndighetene sender erklæringen tilbake til kommunen etter tinglysning. Kommunen fører kontroll med konsesjonsloven blir fulgt.

Konsesjonsfriheten på grunn av ekteskap, slektskap og/eller odelsrett ved erverv av landbrukseiendom over en viss størrelse er betinget av at du bosetter deg på eiendommen innen ett år og bor der i fem år. Dette gjelder eiendommer som har mer enn 35 dekar fulldyrket/ overflatedyrket areal og/eller mer enn 500 dekar produktiv skog og som har bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig, eller har bebyggelse som er tillatt oppført som helårsbolig, eller har bebyggelse under oppføring hvor tillatelse til oppføring av helårsbolig er gitt. Hvis du ikke skal bosette deg innen fristen på ett år, må du søke konsesjon. Du må da krysse av i felt 19 og gjøre konsesjonsmyndighetene oppmerksom på at dette er grunnen til at du søker konsesjon.

B. Kort om saksgangen
Kommunen har avgjørelsesmyndighet i konsesjonssaker. Fylkesmannen/Landbruksdirektoratet er klageinstans.

Bestemmelser om overføring av myndighet fastsatt 8. desember 2003, er tilgjengelig på www.landbruksdirektoratet.no og www.lovdata.no.

Før søknaden tas opp til behandling, må du betale et behandlingsgebyr. Gebyret blir fastsatt og krevd inn av kommunen.
Du skal ikke betale gebyr hvis du har overtatt konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

C. Nærmere om utfylling av søknad om konsesjon
Det er viktig at opplysningene i søknaden gis så fullstendig som mulig. Dette kan bl.a. bidra til å redusere saksbehandlingstiden og å sikre at saken behandles på riktig faktisk grunnlag.

Feltene 1 - 5
Både overdrager og du som søker konsesjon må oppgi navn og adresse, fødselsdato eller organisasjonsnummer. Juridiske personer (f.eks. aksjeselskaper) tildeles et organisasjonsnummer. Organisasjonsnummeret fås oppgitt ved henvendelse til Enhetsregisteret (Brønnøysundregistrene www.brreg.no). Vennligst oppgi telefonnummer og eventuell e-postadresse ved henvendelse dit.

Feltene 6 - 11
Omfatter overdragelsen flere gårds- og bruksnummer, må alle oppgis i felt 6. Gjelder søknaden konsesjon på feste, skal festenummeret oppgis

dersom slikt foreligger. Gjelder søknaden konsesjon på stiftelse eller overdragelse av andre rettigheter over fast eiendom som medfører konsesjonsplikt etter § 3 i konsesjonsloven, skal rettigheten beskrives (for eksempel grusrettighet, utbyggingskontrakt o.l.).

I felt 7 gis opplysning om kjøpesummen for eiendommen. Gjelder søknaden konsesjon på leie av eiendommen, skal leiesummen pr. år oppgis. Dersom erververen har overtatt eiendommen ved arv eller gave, skal antatt verdi fylles inn i feltet for dette. Hefter det kårytelser på eiendommen, skal verdien av disse oppgis. Som eksempel på kårytelser kan nevnes borett og naturalier (melk, poteter, ved, snørydding, etc.). Kårforpliktelser som ikke er bundet til hvert år, skal oppgis som 5-årig verdi. Ytterligere opplysninger om omfattende kårytelser som borett og lignende, bl.a. om påregnelig varighet, forutsettes å gå frem av kjøpekontrakt eller fremkomme i saksutredningen under behandlingen av konsesjonssøknaden. Dersom løsøre følger med i overdragelsen, skal verdien oppgis i feltet for dette.

Du trenger ikke fylle ut felt 7 dersom du har overtatt konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

I felt 8 oppgis hvilken kommune og fylke eiendommen ligger i. I felt 9 skal opplysning om eiendommen(e)s totalareal fylles ut. Gjelder ervervet flere gårds- og bruksnummer, skal alle regnes med. I tillegg skal det opplyses om hvordan eiendommens areal fordeler seg på ulike arealkategorier. I feltet for dyrket jord føres opp fulldyrket jord, overflatedyrket jord og innmarksbeite. I feltet for produktiv skog føres skog med produksjonsevne på minst 100 liter (0,1 kubikkmeter) per dekar per år. Som annet areal regnes myr, grunnlendt mark, uproduktiv mark, fjell i dagen o.l. Se www.gardskart.skogoglandskap.no for mer informasjon om din eiendom.

Foreligger det skogbruksplan for eiendommen, bes oppgitt fordeling på hogstklasse I-V og bonitet, og balansekvantumet for den produktive skogen.

I felt 11 oppgis hvilke bygninger som i dag er oppført på eiendommen (f.eks. bolighus, kårbolig, hytte, driftsbygning, forretningsbygg, industribygg, seter o.l.). I tillegg skal grunnflaten for den enkelte bygning oppgis i kvadratmeter og antall etasjer. Hvis opplysninger om bygningens tekniske tilstand (god, middels eller dårlig) og byggeår foreligger (f.eks. fra takst over eiendommen), oppgis dette.

Feltene 12 - 16
Følger andre rettigheter med i overdragelsen, skal disse oppgis i felt 12. Eksempler på slike rettigheter er beiterett (f.eks. i utmark), strandrett, jakt- og fiskerett, hugstrett, allmenningsrett, slåtterett o.l. Dersom du, din ektefelle eller barn under 18 år eier eller leier andre eiendommer i kommunen eller i andre kommuner, skal gårds- og bruksnummer på disse oppgis i henholdsvis felt 13 og 14. I felt 15 skal det gis en beskrivelse av hvordan eiendommen blir brukt i dag. For landbrukseiendommer skal det fremgå om eiendommen drives med husdyrhold, planteproduksjon e.l. I felt 16 skal du opplyse hva eiendommen skal brukes til. Eksempel på slik bruk kan være erverv til fritidsformål, landbruksformål eller industri.

Feltene 17 - 21
Skal eiendommen du søker konsesjon på brukes som tilleggsjord til eiendom du eier fra før, må du oppgi gårds- og bruksnummer på denne eiendommen. I felt 18 skal du opplyse om hvilken teoretisk utdannelse og praktisk erfaring innen jord- og skogbruk du har. Det trenger ikke å fylle ut felt 18 hvis du har overtatt eiendommen konsesjonsfritt på grunn av odelsrett eller slektskap, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen.

I felt 19 må du krysse av for om du vil forplikte deg til å bosette deg på eiendommen innen ett år og selv bo der i minst 5 år sammenhengende. Er ervervet i utgangspunktet konsesjonsfritt på grunn av ekteskap, slektskap eller odelsrett, og du søker konsesjon fordi du ikke skal bosette deg på eiendommen, jf punkt A, må du krysse av for dette alternativet i felt 19. Du kan gi nærmere opplysninger om bakgrunnen for hvorfor du ikke skal bosette deg på eiendommen på side 3, under "Eventuelle tillegsopplysninger", eller vedlegge eget brev.

Gjelder søknaden en jord- eller skogbrukseiendom, skal det i forbindelse med behandlingen av konsesjonssøknaden vurderes om det er nødvendig med delingssamtykke etter § 12 i lov av 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordloven). I felt 20 må det derfor opplyses om overdrageren eier annen fast eiendom i kommunen enn den som nå overdras. Er det flere som søker konsesjon på samme landbrukseiendom, må det opplyses om søkerne er gift, samboere eller partnere i felt 21.

Felt 22
Både du som erverver og overdrageren må undertegne konsesjonssøknaden. For umyndige - personer under 18 år eller umyndiggjorte – må vergen undertegne. Advokater kan undertegne på vegne av partene dersom fullmakt foreligger.

Tilleggsopplysninger vedr konsesjonssøknad:

Jeg drifter i dag ca. 470 daa leid jord med planteproduksjon i Sarpsborg kommune, blant annet gården jeg vokste opp på. Det er kun 2-3 km mellom deler av denne jorden (ved Shell Solli) og deler av jorden jeg nå kjøper. Jeg drifter også selv Gnr. 110 Bnr. 25 i Fredrikstad Kommune og ønsker mere eid jord for å få en rasjonell, fremtidsrettet og økonomisk drift.

Huset på gården jeg søker konsesjon på, er i svært dårlig forfatning, og har stått ubebodd i minst 10 år. Huset er i en slik tilstand at det rivning nok er det mest fornuftige økonomisk. Gården har stått til salgs i over et halvt år og var tung å selge. Problematikken rundt huset var nok hovedårsaken til dette. Tidligere eier av gården har aldri bodd på gården ifølge familien til avdød eier. Det kan være et alternativ å bare koste på det aller nødvendigste for å kunne leie ut til noen med veldig lave krav til standard. Det må imidlertid innhentes anbud for å konkludere hva man gjør med huset, men uansett er det ikke beboelig for «en normal familie» per nå. Jeg får ikke med familien til å flytte pt.☺

Jeg har en [redacted] sønn på 22 som er helt ekstremt interessert i landbruk. Han jobber på [redacted], men han trives ikke veldig godt med det. Det er kun landbruk og maskiner som interesserer han. Han [redacted], men er med meg i landbruket ved enhver mulig anledning. [redacted]. Jeg har drevet landbruk utenlands i mange år, da det har vært vanskelig å få kjøpt en gård i søndre Østfold hvor familien min vil bo. [redacted]. Han er hoved pådriveren til denne handelen og håper dere kan gi unntak for personlig boplikt ut ifra ovennevnte momenter.

Rolvsøy, Fredrikstad. Rostad Mellom.

Fantastisk beliggende landbrukseiendom med gode landbruksressurser! Sentralt ved Visterflo.

Adresse: Rostadveien 56, 1667 Rolvsøy
Inneholder: Våningshus, garasje, låve, redskapshus og stabbur
Totalt areal: ca. 577 daa.

Prisant.
7 450 000
+ omk.



Landkreditt Eiendom





Nøkkelinformasjon

Boligtype	Eierform	GNR	BNR	Byggeår
Landbrukseiendom	Selveier	718	1	ca. 1880

Energimerke

G

BRA totalt	BRA-i	BRA-e	Antall soverom
155 m² totalt	137 m²	18 m²	3

Tomtetype	Tomteareal
Eiet tomt	577 000 m²

Adresse

Rostadveien 56, Rolvsøy

Prisantydning	7 450 000 + omk.
Omkostninger	200 809.19
Totalt ink. omkostninger	7 650 809.19

Oppdragsnummer	38250004



Pål Ivar Lauritzen

Eiendomsmegler

paal@landkreditteiendom.no

Telefon 95 01 93 48





Informasjon om eiendommen

VELKOMMEN

Velkommen til Rostad Mellom. Denne landbrukseiendommen ligger i svært idylliske omgivelser, i Fredrikstad kommune. Gården har et vakkert beliggende tun ovenpå et høydedrag med vid utsyn utover Visterflo, som er en del av Glommavassdraget. Gården består av et våningshus, garasje, låve, redskapsbus, og stabbur. Til eiendommen tilhører dyrket mark (ca. 154 daa.) og skog (ca. 270 daa.). Rostad mellom ligger på Rolvsøy i et bølgende, vakkert kulturlandskap med flere omkringliggende landbrukseiendommer, nærhet til elven og tettbebyggelsen i området mellom om de 2 byene; Fredrikstad og Sarpsborg. Bygningsmassen er generelt tilårskommet. Våningshuset har stått ubebodd i de senere år. Denne boligen og uthus trenger sårt rehabilitering og oppgradering. Tunet ligger i en rekke av gårdstun langs Rostadveien. På tunet finner man også en eldre låve og stabbur samt en garasje og et redskapshus som er bygget rundt år 1994.

Rostad ligger sentralt til mellom byene (ca. 10 km til begge sentrum). Området er et idyllisk, fredfull og i delvis landlige- og mer urbane omgivelser. Store åkrer og skogkledt horisont mot vest. Visterflo med bade- og fiskemuligheter mot øst. Dette er nedre del av Glommavassdraget hvor elven fører videre ut forbi Fredrikstad sentrum og ut mot Hvalerskjærgården. 4 minutter kjøretid til nærbutikken og 6 minutter til Dikeveien med Østfoldhallene. Nærhet til E6 med byene rundt, hovedstaden og svenskegrensen.

Kort fortalt

- Landbrukseiendom på 577 daa.

- Gode landbruksressurser.

- Våningshus, låve, stabbur, vognskjul og garasje.

- Sentral og naturskjønn beliggenhet i nedre Glomma- regionen

Informasjon om eiendommen

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Rolvsøy i Fredrikstad kommune, i et typisk landbruksområde, med noe spredt boligbebyggelse. Det er ca. 2,5 km til nærbutikk, 3-5 km til skoler og barnehage og ca. 10 km til Sarpsborg by og Fredrikstad sentrum. Det er 9 km til Solli og E6.
Eiendommen ligger høyt og solrikt, med utsikt over Visterflo. Rostad mellom har et, intimt tun. Eiendommen ligger landlig på et høydedrag med svært gode utsikt og solforhold. Eiendommen ligger ca. 10 min. kjøretid fra E6, med beregnet ca. 1 time. kjøretid til Ryenkrysset i Oslo. Boligen ligger landlig til med utsikt utover åkere, skog og vannet mellom utløpet av Ågårdselva og Glomma . Kjørevei til Rv109 (hoved-farts åre mellom byene) er ca. 5 min. Her er det hyppige bussforbindelser. Til Kalnes sykehus er det ca. 15 minutter kjørevei.

Adkomst
Eiendommen ligger inn til Rostadveien som er offentlig vei.

JORD OG TUN

Rostad Mellom har adresse Rostadveien 56, 1667 Rolvsøy. Skog og dyrka mark er fordelt på flere teiger. Eiendommen består av GBnr.; 706/1, 718/1 og 718/2. I henhold til Nibios gårdskart består gården av: Full dyrka jord 154,4 dekar, produktiv skog 269,8 dekar, annet markslag 146 dekar, bebygd 6,8dekar, sum grunneiendom = 577 dekar.

Selve tunet har et areal på 3,9 daa. Tunet ligger på vestsiden av Rostadveien. Rett ovenfor tunet ligger det et skifte i helningen ned mot Solliveien på ca. 43 daa. De øvrige jordveiene og skogteigene ligger noe spredt. Noe av eiendommen er tilkjøpt fra en annen gård (Gretteland mellem engen) av avdøde hjemmelshaver. Selgerne er nevøer og nieser av avdøde hjemmelshaver

Eiendommen representerer en sjelden mulighet til et gårdskjøp i dette området og eventuelt en gjenoppbygging av et flott beliggende gårdstun. Rostad mellom er en tradisjonell landbrukseiendom med relativt gode jord- og skogbruksressurser. Eiendommen ligger i et godt jord- og skogbruksområde. Det er forholdsvis lett adkomst til jordbruksarealene og skogen, men flere av teigene ligger et stykke unna tunet, på Gretland -
nærmere Solli (nærmere E6). Den dyrkede marka har vært utleid de siste 15 årene ifølge selger. Årlige leieinntekter kr. 77 500,- eks. mva. (kr. 500,- pr. dekar). Jordkvaliteten beskrives som svært god og lettdrevet areal.

Informasjon om eiendommen

Skog
Det er ikke fremlagt noen skogbruksplan for gården, og det er ukjent om det er laget noen. I følge NIBIO gårdskart er bonitetsfordeling i skogen følgende:
Skog høy bonitet: 96,4 dekar
Skog middels bonitet: 119,2 dekar
Skog Lav bonitet: 54,2 dekar
Uproduktiv skog: 141,6 dekar

Beregnet tilvekst i forhold til bonitetsfordelingen er 130 kbm/ år. Tilveksten avhenger av hogstklassefordelingen, og vil variere i forhold til hvor gammel skog som står på arealene. Mye skog
i hogstklasse I og II vil gi en lavere tilvekst noen år, før skogen går over i hogstklasse III og IV, hvor skogen har høyest tilvekst, for så å stagnere gradvis ved overgang til hogstklasse V.
Det er beregnet et årlig balansekvantum/ uttak på ca. 85 kbm fratrukket bark og topp. Det ble hugget deler av skogen i 2022-2023 i teigen som ligger nærmest tunet. Deler av dette området ble plantet opp igjen, 4348 planter på 19 dekar, i 2024. I teigen nærmest gårdstunet er mesteparten av hogstmoden skog hugget ut de senere år. Siste hogst i skogen ble gjort i 2022-2023. Selger har ikke eksakt tall for volum på denne hogsten, men i basert på oppgitt oppgjør for hogsten, antas det et volum på rundt 1750 kbm, og at et areal på mellom 40-50 dekar ble hugget. 19 dekar er plantet opp igjen i 2024.
Innestående på skogavgiftskonto pr. 31.12.2024 var kr. 49 770,-

INNHOLD OG STANDARD

Gården inneholder våningshus, garasje, låve redskapshus og stabbur.

Våningshuset (ukjent byggeår) (Bra 137 kvm.)
1 etasje inneholder gang med trapp til 2. etasje, toalett rom, kjøkken, soverom og to stuer.
2. etasje har skråtak og er delvis innredet med bad, to soverom, et uinnredet rom i midten og kott langs langveggene.

Låve (ukjent byggeår) (BTA 241 kvm.)
Liten låvebru på tvers av bygningen, omtrent midt på bygget. Eldre fjøs i den sydlige delen og gammel stall i nordenden.

Garasje (byggeår 1997) (BTA 43 kvm.)
Garasjen har to store vippeporter, bxh=236x316 cm, på gavlvegg mot syd, inn mot tunet. God takhøyde ca. 320 cm. Garasjen
har vinduer på langvegg.

Redskapshus (byggeår 1991) (BTA 73 kvm.)
Bygget har to skyveporter med bxh= 360x315 cm i front, inn mot tunet mot nord. Det er en enkel gangdør i treverk på
kortsiden mot vest. Bygget benyttes til lagring og vedlikehold av landbruksmaskiner.

Stabbur (byggeår ukjent)(BTA 25 kvm.)
Stabbur i 2 etasjer, med disponible lagerrom

Informasjon om eiendommen

BYGNINGENS AREALER

Bolighus
Totalt BRA (bruksareal): 155 kvm
BRA-i totalt: 137 kvm
BRA-e totalt: 18 kvm

Informasjon om arealbegrepene
Fra og med 1. januar 2024 er det innført nye arealkrav, arealbegrep og måleprinsipper for bygninger gjennom NS 3940:2023. Det innebærer bl.a. at tidligere begrep som p-rom (primærrom) og s-rom (sekundærrom) ikke lenger blir benyttet. De nye arealbegrepene for bolig er:

BRA-i (Internt bruksareal) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet

BRA-e (Eksternt bruksareal) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-b (Innglasset balkong) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

TBA (Terrasse- og balkongareal) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

GUA (Gulvareal) og ALH (Areal med lav takhøyde) kan opplyses om dersom det er aktuelt for den spesifikke boligen. GUA og ALH skal bare oppgis sammen med BRA for å forhindre uklarhet om hva som er boligens bruksareal.

Boligens bruksareal (BRA) utgjør totalt arealene for BRA-i, BRA-e og BRA-b, dvs.:
BRA-i + BRA-e + BRA-b = BRA.

Arealer for andre bygningstyper som ikke er bolig/fritidsbolig, f.eks. landbruksbygninger, opplyses som BRA (Bruksareal), og/eller BTA (Bruttoareal/Grunnflate).
Ta kontakt med ansvarlig megler dersom det skulle være spørsmål knyttet til arealbegrepene

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte
Våningshus
Våningshus i 1 1/2 - etasje oppført på kjeller av tykk granitt mur i laftet tømmer med utvendig stående kledning, saltak tekket med betongtakstein.

Våningshuset har ikke vært bebodd på rundt 10 år, og bærer preg av at det. Boligen er i generelt dårlig forfatning. Viser til tilstandsrapport utarbeidet for våningshuset.

Låve
Kjørebrulåve oppført dels på steinrøyser/pilarer og dels kjellervegger/ grunnmur i granitt. Vegger er oppført i grovt bindingsverk og tømmer, utvendig kledt med stående tre kledning. Saltak, åstak, tekket med tegltakstein.

Informasjon om eiendommen

Garasje
Garasje oppført på ringmur av Lecablokker, med gruset gulv. Vegger er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Saltak, W-takstoler, undertak av panel, tekket med takpapp.

Redskapshus
Redskapshus oppført på plate på mark og ringmur av betong. Vegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Saltak, W-takstoler, tekket med profilerte ståltakplater.

Stabbur
Stabburet er oppført i laft på pilarer av granitt, med utvendig trapp mot syd. Saltak, åstak, med undertak av under- og påliggere, tekket med tegltakstein.

Utdrag fra tilstandsrapport og selgers egenerklæring
Det foreligger tilstandsrapport fra takstmann Ole Petter Søtorp datert 25.02.2025. Oppsummering av tilstandsgrad 2 og 3:

Enebolig
TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK;
Utvendig
Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr
- Yttervegg er spent opp med stålbånd og har skjevheter
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr
- Det ble målt høye fuktverdier på loft. Det er registrert ukjente og enkle utførelser på deler av konstruksjonen.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Vinduer
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendige trapper
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Informasjon om eiendommen

- Elde og værslitasje. Skjevheter.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapp til kjeller
Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Skjevheter. Manglende gelender. Lav takhøyde.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Etasjeskille første etasje
Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Råte og enkel utførelse av underliggende konstruksjon. Det er registrert høye fukt verdier i kjeller.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Etasjeskille andre etasje
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Rom Under Terreng
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Våtrom. Loft. Bad
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken
Første etasje. Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg
35 AHS med div. skrusikringer. Sikringsskap plassert i hall m/trapp. Det må forventes at det kan komme påkostninger på et eldre anlegg.
21.Foreligger det el tilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i el tilsynsrapport (dvs. en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei
1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
5.Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale El tilsyn (DLE) eller

Informasjon om eiendommen

eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank.
10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
14.Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja
Kommentar: Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det foreligger ikke samsvarserklæring på annet enn hva som er nevnt og det er usikkert om ytterligere anlegg er endret etter 1999.
Kommentar: Boligen selges som dødsbo og det er ukjent om hva som er utført.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold
Røykvarslere og brannslokningsapparat. Det anbefales å ha brannslokningsapparat på soverom.

17.Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
18.Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja
19.Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja
20.Er det skader på røykvarslere? Nei
Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering
Dagens drenering er fra boligens byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drenssystemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillær oppsug fra grunnen.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

TG2. AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Informasjon om eiendommen

Utvendig
Dører
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner. I bolig med gamle dører kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom dørene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle dørene med moderne dører.

Innvendig
Overflater.
Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Taktekking
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut.

Nedløp og beslag
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Radon
Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det må gjøres å undersøke trevirke som ligger inne mot pipe og vurdere om det må fjernes. Ytterligere undersøkelser av tetting rundt røyker. Vedovn i kjeller har store rustskader.
- Ytterligere undersøkelser og utbedringer. Røykrør som går tvers gjennom rommet på loft bør beskyttes for å hindre berøring/skader.

Krypkjeller
- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Innvendige trapper
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Elde og bruksslitasje.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med og uten glassparti og glatte dører.
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kjøkken

Informasjon om eiendommen

Første etasje. Kjøkken. Overflater og innredning
- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Spesialrom
Første etasje. Toalettrom. Overflater og konstruksjon
Toalett. På gulv er det belegg. På vegger er det trepanel. I himling er det lakkert underdel av trapp. Vannet sto ikke på, så det var begrenset mulighet for å teste utstyr.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Elde og slitasje.

Tekniske installasjoner
Vannledninger
Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe. Stoppekran plassert på/i kjeller.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Manglende fester.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Rør må festes.

Avløpsrør
Det er synlige avløpsrør av plast.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Manglende og enkle fester. Lufterør går ut på loft uten durgoventil.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det må gjøres tiltak.

Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Bedre ventilering må etableres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank
Varmtvannstanken er på 200 liter. Plassert i kjeller.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan

Informasjon om eiendommen

skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Grunnmur og fundamenter
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Manglende og slitte fuger.
- Lokal utbedring må utføres.
- Anbefaler å følge med videre utvikling.

Terrengforhold
Flatt terreng.
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Enebolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold. Det foreligger ikke tegninger
Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Sammendrag av selgers egenerklæring: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Henviser til boligtakst utført av Witek AS

Tomten
Eiet tomt. Tomtens grunnareal: 577 000 m²

Vei, vann og avløp
Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Det er planlagt kommunale vann- og avløpsledninger langs Rostadveien. Da vil huseierne få tilknytningsplikt til disse. Det kan komme pålegg om dette.
Ukjent. Det er planlagt kommunale vann- og avløpsledninger langs Rostadveien. Da vil huseierne få tilknytningsplikt til disse. Det kan komme pålegg om dette.

Oppvarming, piper og ildsteder
Boligen har et pipeløp og registrert med 3 ildsteder. Det er ikke utført lovpålagt tilsyn. Ellers har boligen panelovner.

Andre opplysninger

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse
Rostadveien 56. 1667 Rolvsøy Gnr. 718 Bnr. 1 og 2. Gnr. 706 Nr. 1 i Fredrikstad kommune.

Kommunale avgifter
Kr. 3 932

Formuesverdi
Kr 404 277 ,- for 2023.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Reguleringsforhold
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten. Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er ifølge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Kulturminner og fredninger
Det er registrert en rekke funn av kulturminner på eiendommen. Det er ikke registrert SEFRAK-minne på eiendommen, men ut fra hovebygningen- låven og stabburets alder (antatt før år 1900) kunne de vært registrert. Det innebærer ingen spesielle restriksjoner at en bygning er med i dette registeret. Registreringen fungerer mer som et varsko om at det bør gjøres en vurdering av verneverdien før man ev. gir godkjenning til å rive eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn år 1850, er det lovfesta (Kulturminnelova §25) at en slik vurdering må gjøres før en bygge- eller rivningssøknad blir avgjort. Det er likevel mulig for kommunen å gi rivingstillatelse selv om kulturminnemyndighetene tilråder vern.

Servitutter
Utskrift av grunnboken ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg godt inn i hvilke servitutter og heftelser som følger eiendommen og informerer sin bankforbindelse om dette i forkant av kjøp. Ingen panteheftelser følger eiendommen uten at det er spesifisert, og panteheftelser som hefter personlig på selger vil bli slettet på selgers regning. Servitutter, erklæringer, rettigheter og andre avtaler som fremgår av grunnboken følger eiendommen. Kjøpers bank vil få tinglyst rettsvern og prioritet etter tinglysningsdato.

Kommunen har legalpant i eiendommen.

Andre opplysninger

Legalpant er et pant som følger av loven som sikkerhet for betaling av avgifter til kommunen. Legalpant tinglyses ikke, men har lovlig prioritet fremfor andre frivillige og ufrivillige pant. Eventuell legalpant vil bli innfridd ved oppgjør på selgers bekostning.
Følgende er tinglyst i eiendommen og videreføres:
2013.01.07 Dagbok 8256 Best om vann og kloakkledning
2006.11.06 Dagbok 538709 Best om adkomst, jordskifte og registrering av grunn
2005.03.07 Dagbok 3060 Jordskifte
2004.03.11 Dagbok 3316 Jordskifte
1998.07.14 Dagbok 7049 Jordskifte
1995.02.20 Dagbok 1650 Avtale om vedlikehold av høytspennluftlinjer
1978.05.02 Dagbok 302097 Rettsbok
1977.01.17 Dagbok 300207 Best om vann og kloakkledning
1972.05.16 Dagbok 302051 Avtale om vann og kloakkledning
1971.05.25 Dagbok 990006 Elektriske kraftlinjer
1967.04.28 Dagbok 301459 Best om vann og kloakkledning
1960.06.23 Dagbok 302612 Festekontrakt, urådighet
1949.04.27 Dagbok 301276 Best om vann og kloakkledning
1908.05.19 Dagbok 908877 Utskifting tinglyst
1907.10.15 Dagbok 904529 Utskifting
1906.06.19 Dagbok 916360 Utskifting tinglyst
1889.12.03 - 1989.12.03 Dagbok 915336 finnes ikke hos Statens Kartverk

For mer informasjon om tinglyste erklæringer, heftelser og servitutter ta kontakt med oppdragsansvarlig.

Odel - konsesjon
Det er konsesjonsplikt i henhold til konsesjonsloven. Det er kjøpers risiko og kostnad å oppnå konsesjon.

Det er odel på eiendommen. Alle kjente odelsberettigede har fra skrevet seg odelen.

Kjøpers konsesjonsansvar
Det er konsesjonsplikt i henhold til konsesjonsloven og kjøper forplikter seg til å søke konsesjon snarest mulig etter kontraktsmøtet. Det er kjøpers risiko og kostnad å oppnå konsesjon, herunder plikter kjøper å påklage et eventuelt negativt konsesjonsvedtak. Dersom klagen ikke fører fram må kjøper forholde seg til de pålegg konsesjonsmyndighetene gir. Slike forhold gir ikke rett til prisavslag, avtalt kjøpesum må betales fullt ut til selger ved avtalt forfall uavhengig av konsesjonsvedtaket. Det gjøresoppmerksom på at et negativt konsesjonsvedtak kan innebære at eiendommen må avhendes til andre for en lavere pris. Kommunens gebyr for konsesjonsbehandling er på inntil kr. 5 000,- jf. forskrift om gebyr for konsesjons- og delingssaker.

Det er administrasjonen/politikerne i den aktuelle kommunen som er rette konsesjonsmyndighet. Noen viktige hovedelementer som kommunen skal vurdere for at konsesjon skal gis er:
1. At kjøper vil oppfylle boplikt. Innflytting innen ett år etter tinglysning av skjøte og deretter boplikt på 5 år.
2. At den avtalte prisen for eiendommen er i samsvar med en samfunnsmessig forsvarlig

Andre opplysninger

prisutvikling, ref. rundskriv og retningslinjer.
3. At gården drives. Etter Jordlova skal fulldyrka areal holdes i hevd.

Følgende unntak for kommunens priskontroll følger av konsesjonsloven og tilhørende rundskriv:
1. Priskontroll ved erverv av bebygde landbrukseiendommer foretas kun for eiendommer med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord.
2. Ved erverv av bebygd eiendom med et brukbart bolighus, vil priskontrollen unnlates så fremt kjøpesummen er under kr. 3 500 000,-.

Ved spørsmål om konsesjon vennligst ta kontakt med eiendomsmegler.

Enrgimerke; Oransje G

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER KJØPER

Prisantydning inkl. omkostninger
7 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
545,- (Tingl.gebyr obligasjon)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
89,19 (3 x utskriftsgebyr pantattest kjøpsobjekt a kr 29,73 pr matrikkel)
780,- (3 x pantattest kjøpsobjekt a kr 260 pr matrikkel)
12 600,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
186 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 450 000,-))
---
200 809,19 (Omkostninger totalt)
---
7 650 809,19 (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Takster
Utført av : Thor Bernhard Grønnerud
Takstdato : 24.02.2025
Markedsverdi : 7 450 000,-
Sekundær formuesverdi : 404 277,-
Formuesverdi pr. : 31.12.2023

Andre opplysninger

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Etter avtale.
Angi ønsket overtakelse i bud.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligselgerforsikringen kun gjelder bolighuset

Boligkjøperforsikring
Det gjøres oppmerksom på at forbrukerkjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker all advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven. Kjøpere som handler som ledd i næringsvirksomhet har ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring iht. vilkår fra forsikringsselskapet.

Diverse
Da det ikke er ajourført målebrev for eiendommen er oppgitte areal kun å betrakte som et omtrentlig areal, og hverken selger eller oppdragstaker kan innestå for at dette er korrekt. Oppgitte arealer er innhentet fra kommune og evnt. takstmenn.
Vasking og rydding: Eiendommen selges slik den fremstår ved visning. Boligen(e) overtas ryddet og rengjort, øvrige bygninger og utearealer overtas som det fremstår ved visning og vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort.
Selger forbeholder seg retten til å ta med seg det han ønsker av løsøre og tilbehør. Etter bransjenormen medfølger ikke hvitevarer, hverken integrerte eller frittstående, dersom det ikke er spesifisert i salgsoppgaven. Selger kan allikevel på eget initiativ velge å la hvitevarer medfølge.
I forbindelse med salg av gårdsbruk er det ofte naturlig at også en del av gårdens tilbehør som ikke er en del av den faste eiendommen, overdras til ny eier. Det kan være seg privat løsøre som ikke er en del av næringsvirksomheten selger har drevet og deter heller ikke gjenstander som er tilpasset/tilknyttet den faste eiendommen på en slik måte at det er å regne som tilbehør iht. avhendingsloven. Dette kan omfatte hvitevarer, husgeråd og en del antikviteter både som møbler, hageredskaper og enkeltgjenstander.

Alle gjenstander vil i så fall overtas i den stand de er. Konferer med eiendomsmegler om hva status for denne gården er.
Ved kjøp av gård hvor den totale kjøpesummen omfatter gårdens tilbehør som ikke er en del av den faste eiendommen, vil dette spesifiseres i egne kjøpekontrakter. Verdisettingen avtales mellom partene og skal beregnes på antatt normale markedsverdier og evnt. takstverdier. Verdien av gårdens tilbehør er ikke inkludert i prisantydningen.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser
For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning.

Andre opplysninger

Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene. I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye. Selgers mangelsansvar reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Dette innebærer i hovedtrekk at: Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges "som den er" eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers "egenandel"/ "egenrisiko"), om ikke annet er sagt i loven. Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for. * Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen "som den er". Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: Endå eigedomen er selt 'som han er' eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven

Andre opplysninger

og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgiving. Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse. Følgende gjelder både i og utenfor forbrukerkjøp: Med unntak av våningshuset og kårboligen selges eiendommen i den stand den var ved kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangelsvurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i Avhendingsloven §3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller: 1. Dersom selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser iht. avtalen. 2. Dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i Avhendingsloven §3-7 og Kjøpsloven §19 litra b). 3. Dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jfr. reguleringen i Avhendingsloven §3-8 og kjøpsloven §19 litra a). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven §3-9 siste punktum og kjøpsloven §19 litra c) tilligger etter dette kjøper. Avhendingslovens §4-19 nr. 2 fravikes, slik at den absolutte reklamasjonsfristen settes til 1 - ett år etter overtakelsen. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra landbrukstaksten. Selger er forpliktet til å holde våningshuset på eiendommen fullverdiforsikret frem til overtagelsesdagen. Øvrige bygninger på eiendommen har kun førsterisikodekning (forsikret for en på forhånd fastsatt sum). Dersom eiendommen blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen før overtagelse, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Oppgjør

Kjøpesum og kjøpers omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være innbetalt til eiendomsmeglers klientkonto senest dagen før avtalt overtakelse. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet

Tilbud om lånefinansiering og forsikringer

Landkreditt Bank kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel. Landkreditt Forsikring kan gi deg forsikringstilbud på eiendommen du velger å kjøpe. Samler du flere forsikringer hos Landkreditt Forsikring, kan du få inntil 23% rabatt.

Landkreditt Bank og Forsikring er lokalt til stede i store deler av Norge og tar gjerne bank- eller forsikringspraten hjemme hos deg.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt i salgsoppgaven.

Alle bud, budforhøyelser og budendringer skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal legitimeres og med budgivers signatur.

Andre opplysninger

Bud inngis fortrinnsvis via budgivningsplattformen Tryggbudgivning.no på nett hvor legitimasjon og signatur bekreftes ved å benytte e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Link til budskjema på Tryggbudgivning.no ligger tilgjengelig i nettannonsen på Finn.no, link kan også fås tilsendt av megler. Om ikke denne benyttes kan ordinært budskjema i salgsoppgaven brukes. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.
Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Bud og senere budforhøyelser/endringer bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Budforhøyelser bør derfor skje i god tid før fristens utløp.
Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Hvitvaskingsreglene
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.
Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.
Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.
Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging

Rett til å fritt velge megler
Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være

Andre opplysninger

frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Vedlegg
Følgende vedlegg foreligger og er en del av salgsoppgaven. Før bud inngis oppfordres interessenter til å gjennomgå hele salgsoppgaven inkludert vedleggene:
Salgsoppgave m/
Verditakst Landbruk
Tilstandsrapport våningshus
Egenerklæring
Energimerking
Megleropplysninger fra Fredrikstad kommune
Se eiendom

Servitutter (nedlastbar fil)

Meglerforetakets vederlag
Meglerforetakets vederlag betales av selger og er avtalt til:
Vederlag: 1,6 % inkl. mva.
Tilrettelegging: kr.14 900 ,- inkl. mva.
Markedspakke: kr. 19 900,- inkl. mva.
Oppgjørsgebyr kr 9 500,- inkl. mva.
Visningsgebyr kr 3 750,- inkl. mva.
Meglerforetaket har i tillegg krav på dekning av direkte utlegg

Salgsoppgave
Salgsoppgaven er opprettet 24.03.2025 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjon om meglerforetaket
Landkreditt Eiendom AS
Kalnesveien 5, 1712 Grålum
Organisasjonsnummer: 912641066

Ansvarlig megler
Pål Ivar Lauritzen
Tlf: 95 01 93 48
E-post: paal@landkreditteiendom.no





























Notater





















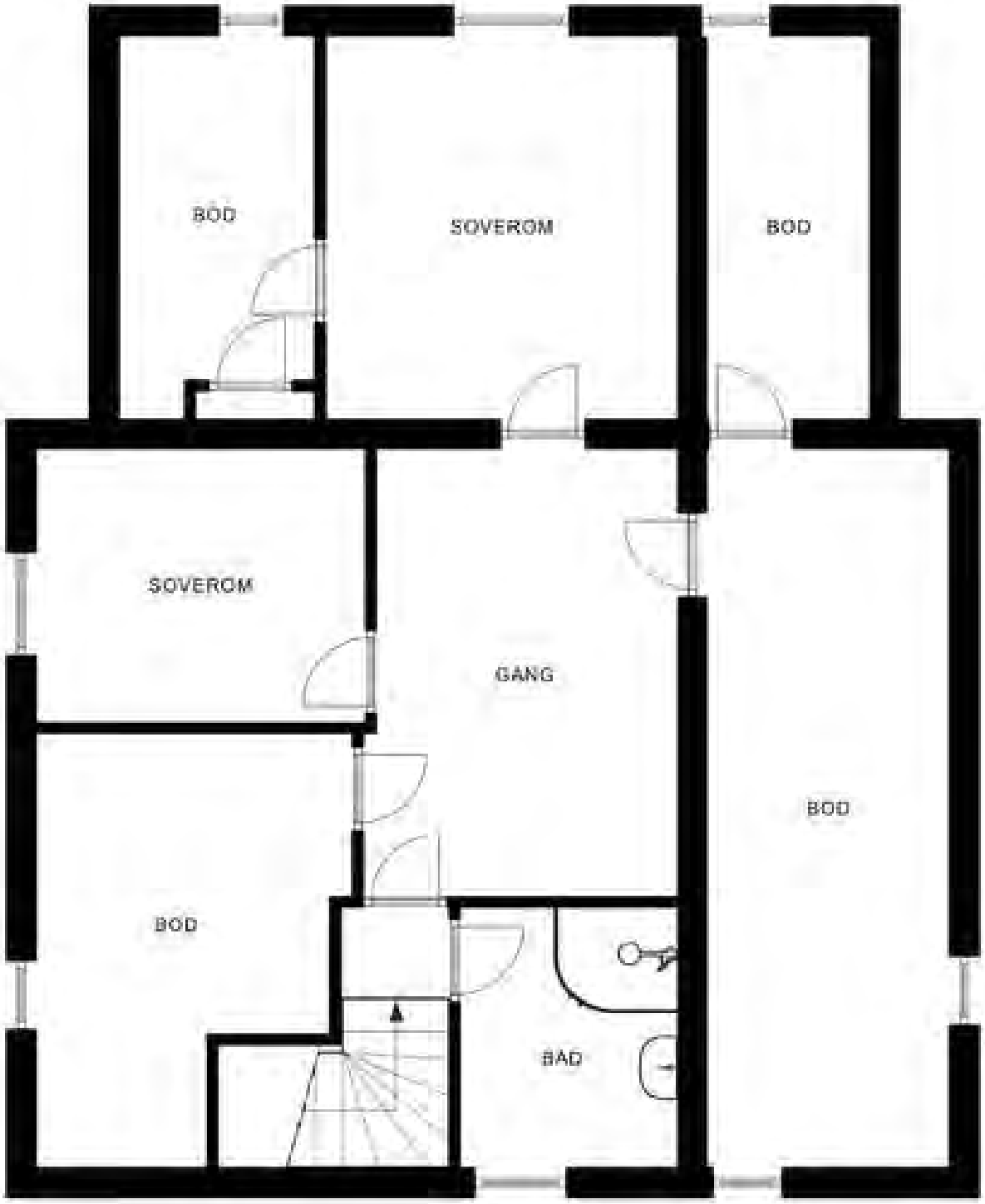


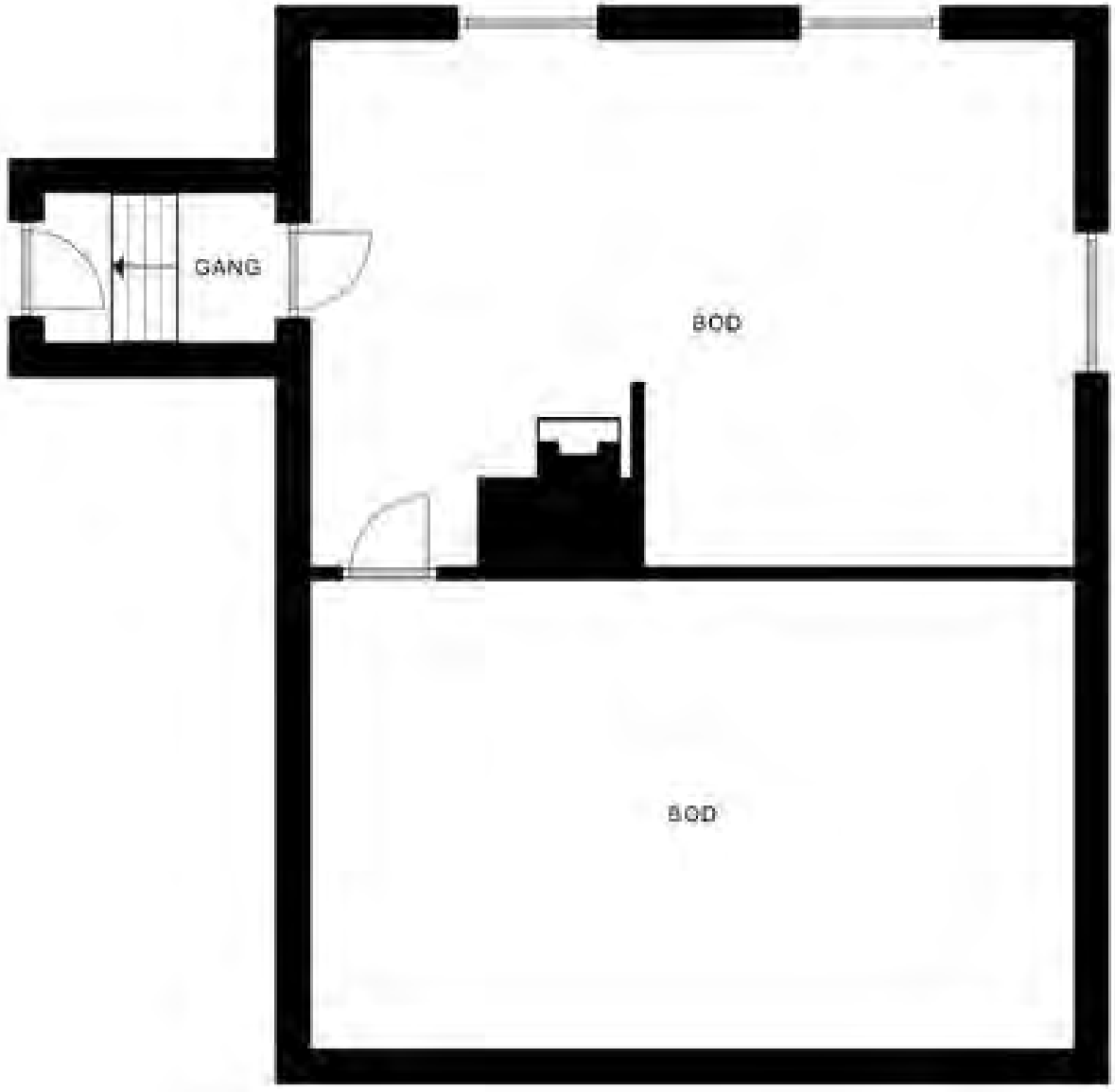







SOVEROM
STUE
KJØKKEN
SOVEROM
VERANDA
ENTRÉ
WC


BOD
SOVEROM
BOD
SOVEROM
GANG
BOD
BOD
BAD


GANG
BOD
BOD



Rostadveien 56

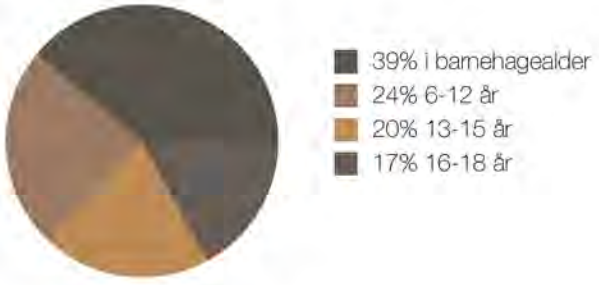
Offentlig transport

Rostad snuplass Linje 181	3 min 0.3 km
Lekevollkrysset/Inspiria Totalt 21 ulike linjer	12 min 7.3 km
Sarpsborg bussterminal Totalt 28 ulike linjer	12 min 8.6 km
Lisleby fergeleie Linje 804	12 min 7.6 km
Sarpsborg stasjon Linje R20, R20x	15 min 9.7 km

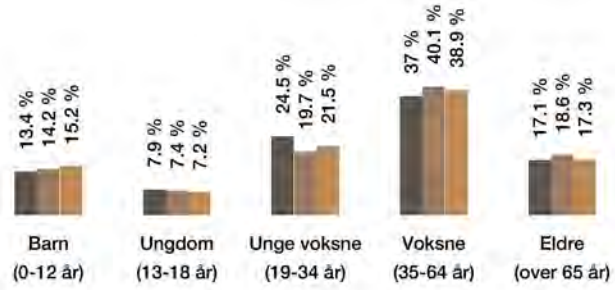
Skoler

Steinerskolen i Fredrikstad (1-10 kl.) 170 elever, 10 klasser	6 min 2.6 km
Rekustad skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	6 min 3.1 km
Hauge skole (1-7 kl.) 217 elever, 11 klasser	8 min 4.8 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 350 elever, 13 klasser	10 min 5.3 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	23 min 2 km
Greåker videregående skole 900 elever	8 min 4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Rekustad - Ro...	217	92
Kommune: Fredrikstad	81 772	37 035
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Trollklubben barnehage - Rolvsøy (0-5 år) 120 barn, 8 avdelinger	5 min 2.4 km
Veslefrikk barnehage (3-5 år) 38 barn, 2 avdelinger	6 min 2.7 km
Rolvsøy barnehage (0-5 år) 74 barn, 5 avdelinger	6 min 3 km

Dagligvare

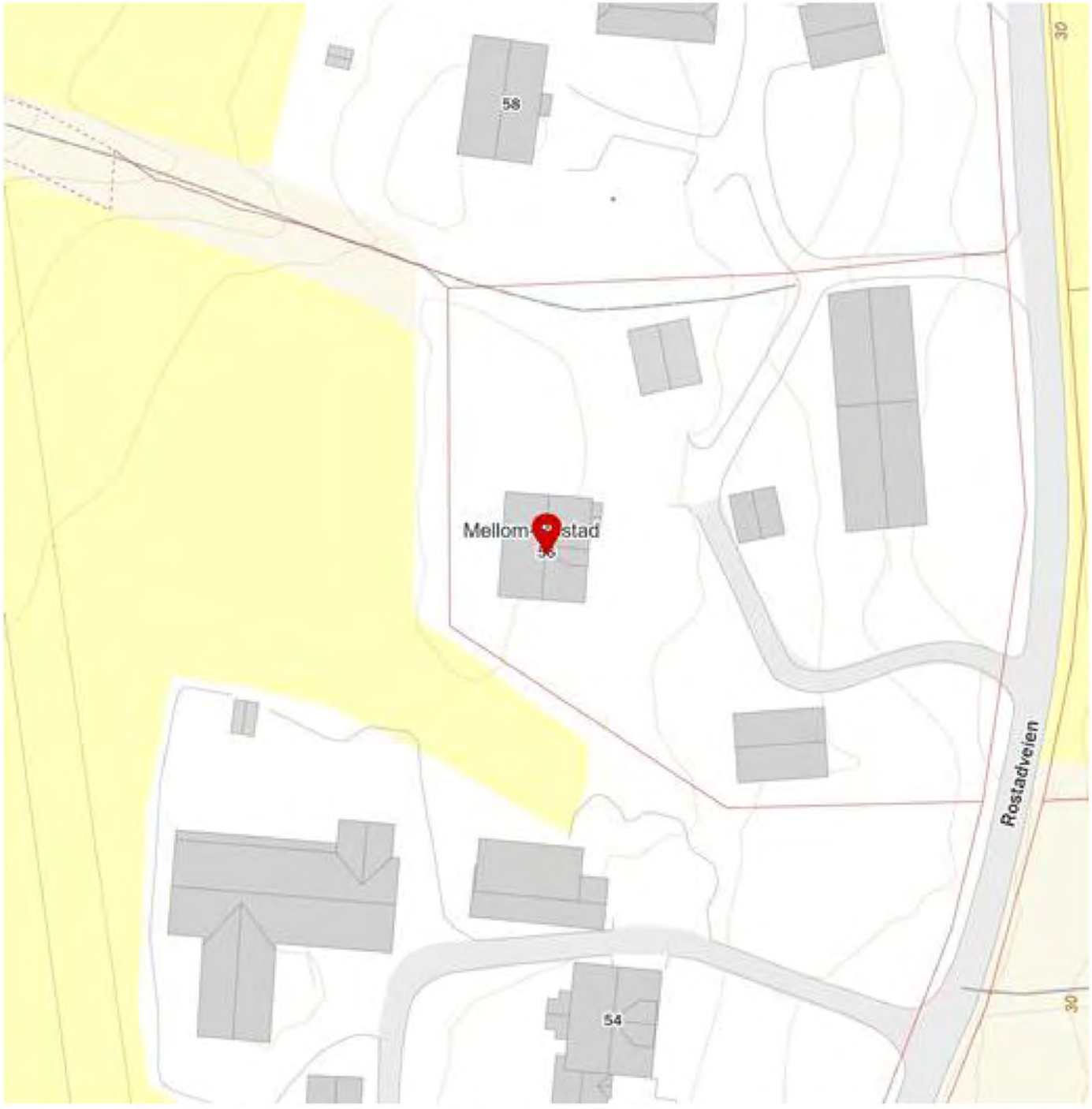
Rema 1000 Rolvsøyveien	5 min
Kiwi Greåker Post i butikk, PostNord	7 min 3.7 km

Sport

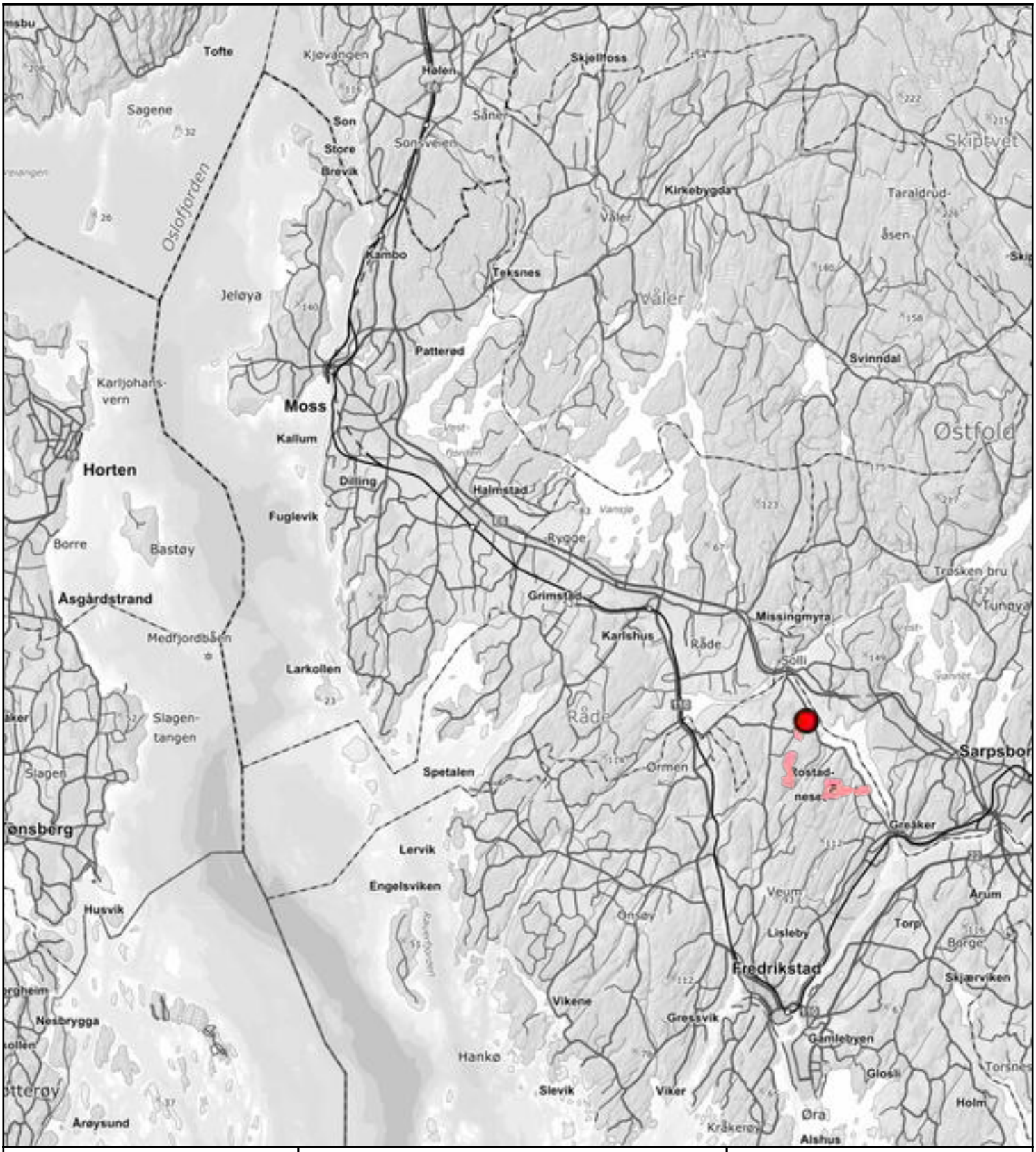
Gamle Rekustad skole Aktivitetshall	23 min 1.9 km
Seiersborg Nye Skole Ballspill	23 min 1.9 km
EVO Greåker	7 min
SATS Dikeveien	7 min

Informasjon på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og tallene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Kelli Kopperud Landbruks og eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Ketil Koppang Landbruks og næringsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



0 2 4 6km

Målestokk 1: 200000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 11.02.2025 10:31
Eiendomsdata verifisert: 11.02.2025 10:29

GÅRDSKART 3107-706/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
706/1/0-718/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

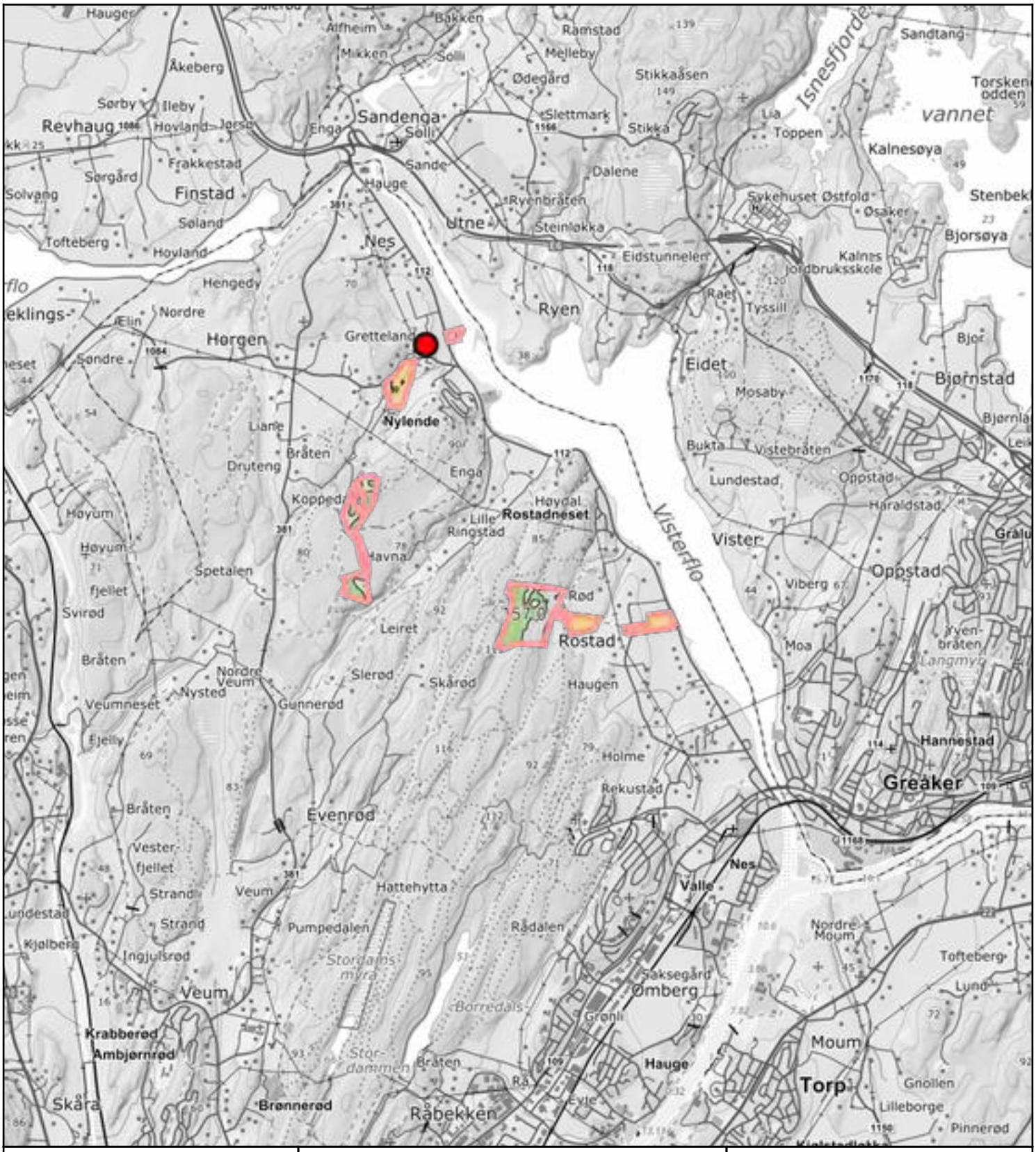
	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	154.4	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	154.4
w	Produktiv skog *	269.8	269.8
	Annet markslag	146.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	6.8	152.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	577.0	577.0

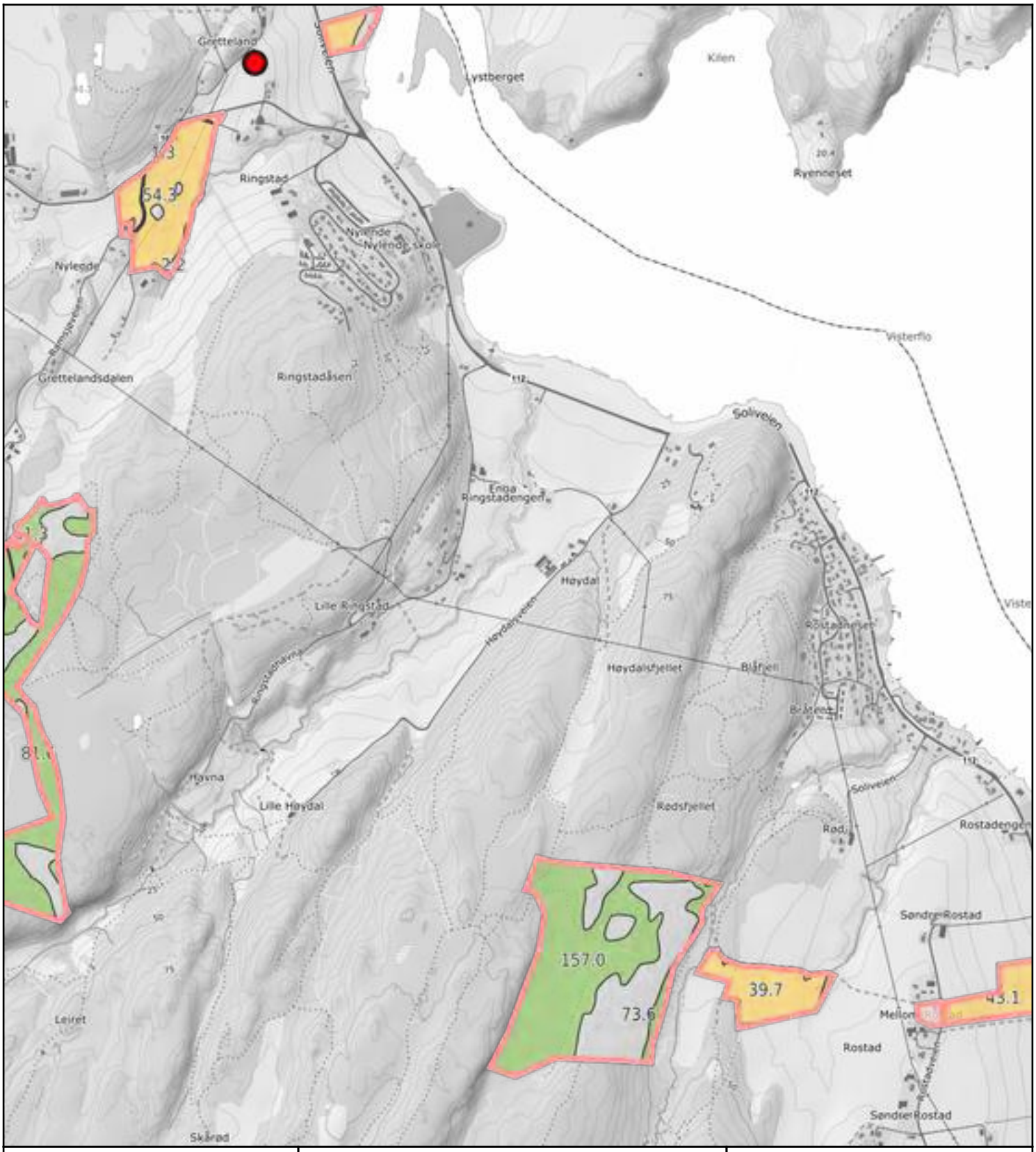
* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt


Hauger
Åkeberg
Revhaug
Sandenga
Finstad
Frakkestad
Sørgård
Solvang
Tofteberg
Søland
Hengedy
Nordre
Horgen
Søndre
Gretteland
Nylende
Liane
Bråten
Druteng
Enga
Koppedal
Høyum
Spetalen
fjellet
Svirød
Leiret
Rostadneset
Rostad
Rød
Visterflo
Vister
Oppstad
Viberg
Moa
Haugen
Slerød
Skårød
Gunnerød
Nystad
Veumneset
Nordre Veum
Evenrød
Vester-fjellet
Strand
Veum
Hattehytta
Pumpedalen
Kjølberg
Ingjulsrød
Stordams myra
Krabberød
Ambjørnrød
Skåra
Brønnerød
Råbekken
Stor-dammen
Borredals
Ømberg
Saksegård
Valle
Nes
Rådalen
Rekustad
Holme
Greaker
Hannestad
Moum
Torp
Hauge
Gnollen
Lilleborge
Pinnerød
Tofteberg
Lund
Nordre Moum
Eidet
Bjørnstad
Mosaby
Bukta
Vistebråten
Lundestad
Oppstad
Haraldstad
Eidstunnelen
Ryen
Raet
Tyssil
Kalnes jordbruksskole
Kalnesøya
Bjorsøya
Stenbek
Sykehuset Østfold
Osaker
Toppen
Lia
Isnesfjorden
vannet
Sandtang
Torsken odden
Stikkaåsen
Stikka
Slettmark
Ødegård
Mjelleby
Ramstad
Bakken
Alfheim
Mikken
Solli
Sande
Hauge
Dalene
Ryenbråten
Steinløkka
Utne
Nes
Ileby
Sørby
Høvland
Jørse
Enga
Solli
Ryen-bråten
Langmyra
Grålu
Lei
Bjor
Bjørnla
Lie
Lia
Toppen
Kalnesøya
Stenbek
Bjorsøya
Sykehuset Østfold
Osaker
Eidstunnelen
Kalnes jordbruksskole
Raet
Tyssil
Eidet
Bjørnstad
Mosaby
Bukta
Vistebråten
Lundestad
Oppstad
Haraldstad
Vister
Oppstad
Viberg
Moa
Rostad
Rød
Visterflo
Rostadneset
Lille Ringstad
Høydal
Enga
Nylende
Gretteland
Horgen
Nordre
Søndre
Elin
Hengedy
Nes
Utne
Finstad
Revhaug
Sandenga
Hauger
Åkeberg
Sørby
Ileby
Høvland
Jørse
Sørgård
Frakkestad
Solvang
Tofteberg
Søland
Høyland
Sande
Hauge
Dalene
Ryenbråten
Steinløkka
Eidstunnelen
Kalnes jordbruksskole
Ryen
Raet
Tyssil
Bjor
Bjørnstad
Bjørnla
Lei
Grålu
Lie
Lia
Toppen
Kalnesøya
Stenbek
Bjorsøya
Sykehuset Østfold
Osaker



0 100 200 300m
Målestokk 1: 15000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 11.02.2025 10:35
Eiendomsdata verifisert: 11.02.2025 10:29

GÅRDSKART 3107-706/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
706/1/0-718/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	154.4	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	154.4
w	Produktiv skog *	269.8	269.8
	Annet markslag	146.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	6.8	152.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	577.0	577.0

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 1 2 3km

Målestokk 1: 100000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 11.02.2025 10:38
Eiendomsdata verifisert: 11.02.2025 10:29

GÅRDSKART 3107-706/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
706/1/0-718/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	154.4	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	154.4
w	Produktiv skog *	269.8	269.8
	Annet markslag	146.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	6.8	152.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	577.0	577.0

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser
Eiendomsgrenser
Driftssenterpunkt



0 200 400 600m
Målestokk 1: 25000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 11.02.2025 10:39
Eiendomsdata verifisert: 11.02.2025 10:29

GÅRDSKART 3107-706/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
706/1/0-718/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	154.4	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	154.4
w	Produktiv skog *	269.8	269.8
	Annet markslag	146.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	6.8	152.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	577.0	577.0

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser
Eiendomsgrenser
Driftssenterpunkt



0 50 100 150m
Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 11.02.2025 10:40
Eiendomsdata verifisert: 11.02.2025 10:29

GÅRDSKART 3107-706/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
706/1/0-718/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	154.4	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	154.4
w	Produktiv skog *	269.8	269.8
	Annet markslag	146.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	6.8	152.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	577.0	577.0

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser
Eiendomsgrenser
Driftssenterpunkt



0 50 100 150m
Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 11.02.2025 10:41
Eiendomsdata verifisert: 11.02.2025 10:29

GÅRDSKART 3107-706/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
706/1/0-718/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	154.4	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	154.4
w	Produktiv skog *	269.8	269.8
	Annet markslag	146.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	6.8	152.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	577.0	577.0

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 50 100 150m
Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 11.02.2025 10:42
Eiendomsdata verifisert: 11.02.2025 10:29

GÅRDSKART 3107-706/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
706/1/0-718/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	154.4	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	154.4
w	Produktiv skog *	269.8	269.8
	Annet markslag	146.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	6.8	152.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	577.0	577.0

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 10 20 30m
Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 11.02.2025 10:43
Eiendomsdata verifisert: 11.02.2025 10:29

GÅRDSKART 3107-706/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
706/1/0-718/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	154.4	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	154.4
w	Produktiv skog *	269.8	269.8
	Annet markslag	146.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	6.8	152.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	577.0	577.0

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser
Eiendomsgrenser
Driftssenterpunkt



0 5 10 15m
Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 11.02.2025 10:44
Eiendomsdata verifisert: 11.02.2025 10:29

GÅRDSKART 3107-706/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
706/1/0-718/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	154.4	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	154.4
w	Produktiv skog *	269.8	269.8
	Annet markslag	146.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	6.8	152.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	577.0	577.0

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Norsk takst

LANDBRUKSTAKST

Landbrukseiendom - Rostad mellom

Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY

Gnr 718: Bnr 1 m.fl.
3107 FREDRIKSTAD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Thor Bertrand Grønnerød
Telefon: 481 81 496
E-post: thor@witek.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723 SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00
Organisasjonsnr: 913 781 880

Witek™
TAKST OG EIENDOM

Dato befaring: 11.02.2025
Utskriftsdato: 24.02.2025
Oppdrag nr: 2020270

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723 SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Verdivurdering av landbrukseiendom i forbindelse med salg på det åpne markedet. Tilstandsanalyse av våningshus med oppmåling. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er et dødsbo, og selgerne har derfor meget begrenset kunnskap om eiendommen.

Det tas forbehold om råte, soppskader og andre skader i bygninger, da bygningsbeskrivelsen bare er en generell beskrivelse. Ønskes det nærmere kontroll av byggetekniske forhold, må det foretas egen kontroll for dette med tilhørende tilstandsrapport. Det er i forbindelse med denne taksten også foretatt en tilstandskontroll av våningshuset.

Beskrivelsen bygger på egen befaring, opplysninger gitt under denne, samt fremlagt dokumentasjon. Det tas forbehold om at det kan være feil i opplysningene.

Forutsetninger arealberegninger
Verdisetting av landbrukseiendommer er i hovedsak basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at eventuell boligbebyggelse på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom.
For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer brukes bruttoareal (BTA), uansett formål med taksten.
Arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer vil som oftest avvike fra krav om arealsvikt i avhendingsloven (avvik større enn 2 % og minst 1 m2), grunnet størrelse, skjevheter o.l.
Det må benyttes større grad av skjønn ved arealmåling og verdisetting av landbrukseiendommer med mye og varierende bygningsmasse.
Noe avvik i areal vil normalt ikke ha betydning for takstverdien.
Før salg bør kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Takstmannen hadde fri adgang til eiendommens arealer og bebyggelse.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Taksten er i utgangspunktet gyldig i 1 år, men er avgitt basert på det regelverk, slik eiendommen framstod og slik markeds-situasjonen var for denne type eiendommer ved dato for underskrift av dette dokumentet.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av Norsk Takst sine retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstingeniørens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723 SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

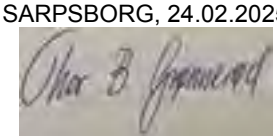
Verdisetting

Markedsverdien er eiendommens antatte salgsverdi på befaringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter normal markedsføringsmetode. Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet; beliggenhet, standard, størrelse og tilstand.

Undertegnede kjenner ikke til, og det er ikke opplyst om andre servitutter/ rettigheter som kan ha betydning for eiendommens verdi/ drift, utover det som er opplyst i taksten.

Markedsverdi:	**Kr.**	**7 450 000**

SARPSBORG, 24.02.2025



Thor Bertrand Grønnerød
Takstingeniør MNTF
Telefon: 481 81 496

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723 SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Mona Rostad Olsen
Takstingeniør:	Thor Bertrand Grønnerød
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 11.02.2025. - Mona Rostad Olsen. Hjemmelshavers representant. Tlf. 916 16 010 - Vidar Gundersen. Hjemmelshavers representant. Tlf. 908 24 529 - Thor Bertrand Grønnerød. Takstingeniør MNTF - Landbrukstakst. Tlf. 481 81 496 - Ole Petter Sørtorp. Takstingeniør MNTF - tilstandsrapport våningshus. Tlf. 958 11 011

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Landbrukseiendom - Rostad mellom
Eier:	Knut Johannes Rostad - dbo
Beliggenhet:	Eiendommen ligger på Rolvsøy i Fredrikstad kommune, i et typisk landbruksområde, med noe spredt boligbebyggelse. Det er ca. 4 km til nærbutikk, 3-5 km til skoler og barnehage og ca. 10 km til Sarpsborg by og Fredrikstad sentrum. Det er 9 km til Solli og E6. Eiendommen ligger høyt og solrikt, med utsikt over Visterflo.
Bebyggelsen:	Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv. Gården inneholder våningshus, garasje, låve redskapshus og stabbur. Lite og intimt tun.
Standard:	Bygningsmassen er stort sett av eldre årgang. Boligen bærer preg av at den ikke har vært bebodd på mange år. Låve er gammel og har dårlig tak med skjevheter og bærer preg av lite vedlikehold over tid. Stabbur er også gammelt og har behov for vedlikehold. Garasje og redskapshus er bygget rundt 1994, og er bygninger i normalt god forfatning etter alder, men med behov for noe vedlikehold.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og samlet er større enn 100 daa se tabell. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv da eiendommen er bebygd med mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord. I dette tilfelle skal kommunen kontrollere om avtalt pris er innenfor regelverket i konsesjonsloven med rundskriv. Hvis kjøper overtar i tråd av slektskap etter § 5 i konsesjonsloven, er det ikke priskontroll.
Regulering:	Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs. at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen Rostad Mellom ligger - ifølge kart på hjemmesidene til Fredrikstad kommune - i dagens arealdel i kommuneplan i LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
Kommuneplan:	Eiendommen er regulert under kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Adkomstvei:	Direkte adkomst til tunet fra Rostadveien, som er kommunal vei.
Tilknytning vann:	Vannforsyning fra privat borebrønn. Det er utfordrende med stor nok vannmengde i forhold til brannvern (slukkevann).
Tilknytning avløp:	Septikktank / slamkum. Kommunal tømming. Det er planlagt kommunale vann- og avløpsledninger langs Rostadveien. Da vil huseierne få tilknytningsplikt til disse. Det kan komme pålegg om dette.
Borett:	Det foreligger ingen avtaler om borett.
Forkjøpsrett:	Det foreligger ingen avtaler om forkjøpsrett for eiendommen.
Andre forhold:	Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjennelse av kommunen eller Statsforvalter. Driveplikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.
Servitutter:	Det er ingen servitutter som anses å ha betydning for verdiansettelsen.
Heftelser:	Eiendommen har ingen heftelser som har betydning for verdsettelsen.

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723 SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00

Matrikkeldata	
Matrikkel:	**Kommune: 3107 FREDRIKSTAD Gnr: 718 Bnr: 1, 2**
Hjemmelshaver:	Knut Johannes Rostad (dødsbo)
Adresse:	Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY
Matrikkel:	**Kommune: 3107 FREDRIKSTAD Gnr: 706 Bnr: 1**
Hjemmelshaver:	Knut Johannes Rostad (dødsbo)
Adresse:	Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	29.01.2025	Gårdskart NIBIO	Innhentet	1	Ja
Arealoversikt	29.01.2025	Gårdskart NIBIO	Innhentet	1	Ja
Grunnbokutskrift	29.01.2025	Kartverket.	Innhentet	6	Ja

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Gjensidige. Avtalenr: 93316272. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 25 000. Alle bygg unntatt låve har fullverdiforsikring. Forsikringssum er avrundet.
Skattetakst:	Kr. 1 228 800 År: 2024 Opplysninger fra hjemmelshaver/ kunde

Eiendommens arealer

Fulldyrket jord	daa	154,4
Skog av høy bonitet	daa	96,4
Skog av middels bonitet	daa	119,2
Skog av lav bonitet	daa	54,2
Uproduktiv skog	daa	141,6
Åpen jorddekt fastmark	daa	9,3
Åpen grunnlendt fastmark	daa	1,6
Bebygd, vann, bre	daa	8,4
Sum arealer:	**daa**	**585,1**

Kommentar

Arealer er hentet ut fra NIBIO gårdskart av 19.01.2025. Arealer på Gnr 718 Bnr. 1 og Bnr. 2 er ikke helt samstemte. Bl.a. er det et lite område på andre siden av Solliveien ut mot Visterflo som ligger på Bnr. 1. Det er da gjort en sammenstilling av alle tre bruksnummerne som gir grunnlaget for totalarealet.

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Eiendommen er en tradisjonell landbrukseiendom med gode jord- og skogbruksressurser. Eiendommen ligger i et godt jord- og skogbruksområde. Det er forholdsvis lett adkomst til jordbruksarealene og skogen, men flere av teigene ligger et stykke unna tunet, på Gretland - nærmere Solli. Liten og intim tunløsning, noe trangt, men med gode muligheter til å rydde/ åpne opp mer. Det er behov for opprusting av tun og bygninger. Det er gode solforhold ved eiendommen. Det vises også til vedlagte kartkopier; gårdskart og situasjonskart.
Produksjon	Eiendommen har kornproduksjon og skogsdrift. Den dyrkede marka har vært utleid de siste 15 årene i følge selger. Årlige leieinntekter kr. 77 500,- eks. mva. (kr. 500,- pr. dekar). Den dyrkede marka har i følge Kilden.no: Svært god jordkvalitet Karakteristikk for det dyrkede arealet er: Lettdrevet areal, gir normalt sett gode og årvisse avlinger av kulturvekster tilpasset det lokale klimaet. Forutsettes at arealer med grøftebehov har fungerende grøftesystem og at områder som er noe tørkeutsatt blir kunstig vannet. Jordbruksareal i denne klassen har mindre enn 20 prosent helling.

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723 SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00

	I teigen nærmest gårdstunet er mesteparten av hogstmoden skog hugget ut de senere år. Siste hogst i skogen ble gjort i 2022-2023. Selger har ikke eksakt tall for volum på denne hogsten, men i basert på oppgitt oppgjør for hogsten, antas det et volum på rundt 1750 kbm, og at et areal på mellom 40-50 dekar ble hugget. 19 dekar er plantet opp igjen i 2024.
Odel	Ifølge arealklassifisering på Nibio pr. 29.01.2025 oppfyller eiendommen dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord se tabell. Takstingeniørene tar ikke stilling til om det er personer som har opparbeidet odelsrett eller eventuell rekkefølge. Opparbeidet odelsrett krever minst 20 år sammenhengende eiertid for eier (odler) eller eiers livsarvinger. Dagens status er et det hviler odel på eiendommen i dag. Denne opplyses at vil fraskrives ved et salg.
Boplikt	Reglene om boplikt ligger i konsesjonslovens §§ 5, 6 og 11. Det er lovpålagt boplikt (familiær) på eiendommen etter konsesjonsloven § 5 annet ledd da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/ overflatedyrka jord og mer enn 500 daa produktiv skog- se tabell på forrige side. Den lovpålagte boplikten krever også at eiendommen har eller har hatt helårs bosetning dvs at det er et beboelig hus. Lovpålagt boplikt inntreffer når kjøper kan overta konsesjonsfritt pga. slektskap § 5. Kjøper må bosette seg på eiendommen innen 1 år og bo der sammenhengende i 5 år med folkeregisteradresse. Hvis man ikke ønsker å bosette seg eller ønsker utsettelse, må man søke konsesjon med formål om fritak eller utsettelse. En kjøper kan pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg dvs. utenfor definert familie.
Kår	Gården har ingen kårytelser pr. i dag.
Bonitet	Det er ikke fremlagt noen skogbruksplan for gården, og det er ukjent om det er laget noen. Vi benytter derfor NIBIO gårdskart, som har følgende bonitetsfordeling i skogen: Skog høy bonitet: 96,4 dekar Skog middels bonitet: 119,2 dekar Skog Lav bonitet: 54,2 dekar Uproduktiv skog: 141,6 dekar Beregnet tilvekst i forhold til bonitetsfordelingen er 130 kbm/ år. Tilveksten avhenger av hogstklassefordelingen, og vil variere i forhold til hvor gammel skog som står på arealene. Mye skog i hogstklasse I og II vil gi en lavere tilvekst noen år, før skogen går over i hogstklasse III og IV, hvor skogen har høyest tilvekst, for så å stagnere gradvis ved overgang til hogstklasse V. Det er beregnet et årlig balansekvantum/ uttak på ca. 85 kbm fratrukket bark og topp. Det ble hugget deler av skogen i 2022-2023 i teigen som ligger nærmest tunet. Deler av dette området ble plantet opp igjen, 4348 planter på 19 dekar, i 2024. Innestående på skogavgiftskonto pr. 31.12.2024 var kr. 49 770,-
Arrondering	Arealet har middels arrondering. En del av jordbruksarealet ligger i tilknytning til tunet, en teig ligger vest for tunet, nær den nærmeste skogteigen, men et par teiger ligger litt unna tunet, ca. 5 km nord for tunet, på Gretland, noen km nord for tunet. Skogteigene ligger vest for tunet. Den nærmeste teigen med adkomst over jorder. En teig ligger i Koppedalen på Nylende nord-vest for tunet, og har tilkomst via felles vei med naboer.
Miljøtiltak	Det er ingen kjente miljøforurensninger på eiendommen.
Verneplaner	Søk i gårdkart/ seeiendom.no viser flere kjente kulturminne funn på den dyrkede marka. Funn har ukjent vernestatus, og ansees ikke å ha noen betydning for verdsettelsen av eiendommen.
Fellesveier	Rostad mellom ligger langs Rostadveien, som er en kommunal vei. Eiendommen har felles driftsveier til jord- og skogbruksarealene sammen med naboer. Felles vei også over jorde, ned til Solliveien. Denne ligger over naboeiendom, og eiendommen Rostad mellom har bruksrett til denne veien og 1/3-dels vedlikeholdsplikt. Selger har ikke oversikt om det foreligger noen ytterligere avtaler vedr. vei og veiretter.
Kommentarer til grunnboksbladet	Grunnbokbladet ligger vedlagt denne takst. Det foreligger ingen heftelser eller servitutter som ansees å ha betydning for verdsettelsen av eiendommen. En kjøper/ långiver må på eget initiativ sørge for å gjøre seg kjent med innholdet i grunnboka. Eiendommen har en festetomt på Gretland Gnr.706, Bnr. 1, Fnr. 1. Festekontrakt er for 75 år og går ut i 2035. Festeinntekter er kr. 1500,- pr. år. Takstingeniøren har ikke undersøkt muligheter for regulering av denne kontrakten.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Bolighus med delvis innredet 2. etasje.

Verdivurdering

Verdi:	Det er benyttet utarbeidet skjema på Byggekost.no for verdisetting av bygninger. For bygningen er nyanleggskostnaden for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for blant annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet. Utleie er også vurdert.	Kr.	1 550 000
Bruksverdivurdering:	Våningshus i dårlig stand, med stort behov for oppgraderinger og modernisering.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	103	Lav takhøyde. BRA i kjeller er 18 kvm.
Krypekjeller		Inkludert i kjellerareal
1. etasje	103	Grunnflate. BRA i 1. etasje er 95 kvm.
2. etasje	103	Skråtak i 2. etasje. BRA i 2. etasje er 42 kvm.
Sum bygning:	309	

Kommentar areal

Grunnflate er på 103 kvm. Lav takhøyde i kjeller. Kjeller under ca. 2/3 av huset, resten krypkjeller uten adkomst.
BRA er hentet fra Tilstandsrapport.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

Bygning, generelt

Våningshus i 1 1/2 - etasje oppført på kjeller av tykk granittmur med jordgulv/ gruset gulv. Kjeller har lav takhøyde, og inneholder to rom. Ett av rommene har hvelvet himling av granittstein, noe som tyder på at huset er gammelt - trolig helt tilbake til tidlig eller midten av 1800-tallet.

I kjeller er vanninntak med pumpe og trykktank, samt varmtvannsbereder.

Vegger i 1. etasje er oppført i laftet tømmer, uisolert, med utvendig stående kledning montert rett på tømmeret. Innvendig er panel og plater montert rett på tømmeret. Vinduer ble skiftet rundt 1990 til H-vinduer med 2-lags isolerglass. Ingen av vinduene var mulig å åpne på befaringsdagen.
1 etasje inneholder gang med trapp til 2. etasje, toalett rom, kjøkken, soverom og to stuer.

2. etasje har skråtak og er delvis innredet med bad, to soverom, et uinnredet rom i midten og kott langs langveggene.

Huset har saltak tekket med betongtakstein.

Våningshuset har ikke vært bebodd på rundt 10 år, og bærer preg av at det. Boligen er i generelt dårlig forfatning.

Viser til tilstandsrapport utarbeidet for våningshuset.

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723 SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00






Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 1997 Kilde: Fredrikstad kommune.

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Dobbel garasje

Verdivurdering

Verdi:	Det er benyttet utarbeidet skjema på Byggekost.no for verdisetting av bygninger. For bygningen er nyanleggskostnaden for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for blant annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet.	Kr.	275 000
Bruksverdivurdering:	Dobbel garasje med to vippeporter - uisolert. Normalt godt vedlikeholdt.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	43	Garasje med to biloppstillingsplasser.
Sum bygning:	43	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje

Bygning, generelt

Garasje oppført på ringmur av Lecablokker, med gruset gulv. Vegger er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermannskledning.
Saltak, W-takstoler, undertak av panel, tekket med takpapp.
Garasjen har to store vippeporter, bxh=236x316 cm, på gavlvegg mot syd, inn mot tunet. God takhøyde ca. 320 cm. Garasjen har vinduer på langvegg.

Bygningen er normalt godt vedlikeholdt og har høy nytteverdi.

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723 SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00






Låve

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Gammel låvebygning i dårlig forfatning. Deler er benyttet til lager.

Verdivurdering

Verdi:	Det er benyttet utarbeidet skjema for verdisetting av bygninger på landbrukseiendommer - nedskrevet gjenskaffelsesverdi. På slike bygg blir det i tillegg benyttet takstmannens skjønn utfra vedlikehold og påkostninger.	Kr.	50 000
Bruksverdivurdering:	Gammel låve i dårlig forfatning. Stort vedlikeholdsetterslep, dårlig tak og en del råte i konstruksjoner.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	241	
Sum bygning:	241	

Kommentar areal

Areal låve er omtrentlig grunnflate.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Låve

Bygning, generelt

Gammel kjørebrulåve oppført dels på steinrøyser/pilarer og dels kjellervegger/ grunnmur i granitt. Vegger er oppført i grovt bindingsverk og tømmer, utvendig kledt med stående trekledning.
Saltak, åstak, tekket med tegltakstein.
Liten låvebru på tvers av bygningen, omtrent midt på bygget.
Eldre fjøs i den sydlige delen og gammel stall i nordenden.
Taket er tydelig skjevt og svekket, og man kan se råte i konstruksjoner innvendig som har utviklet seg over tid med utett tak.

Låven er tydelig preget av vedlikeholdsetterslep, og er lite egnet i dagens moderne jordbruksdrift.

Bygningen har liten bruksverdi pga. utidsmessighet og forfall.






Redskapshus

Bygningsdata



Byggeår: 1991 Kilde: Fredrikstad kommune.

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Redskapshus.

Verdivurdering

Verdi:	Det er benyttet utarbeidet skjema på Byggekost.no for verdisetting av bygninger. For bygningen er nyanleggskostnaden for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for blant annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet. Utleie er også vurdert.	Kr.	440 000
Bruksverdivurdering:	Uisolert lite redskapshus med to skyveporter i fronten. Normalt godt vedlikeholdt.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	73	Redskapshus for maskiner.
Sum bygning:	73	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Redskapshus

Bygning, generelt

Lite redskapshus oppført på plate på mark og ringmur av betong. Vegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermannskledning.
Saltak, W-takstoler, tekket med profilerte ståltakplater.
Bygget har to skyveporter med bxh= 360x315 cm i front, inn mot tunet mot nord. Det er en enkel gangdør i treverk på kortsiden mot vest.

Bygget benyttes til lagring og vedlikehold av landbruksmaskiner.

Bygningen er normalt godt vedlikeholdt og har høy nytteverdi.

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723 SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00





Stabbur

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår

Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Lager/ smålager

Verdivurdering

Verdi:	Det er benyttet utarbeidet skjema for verdisetting av bygninger på landbrukseiendommer - nedskrevet gjenskaffelsesverdi. På slike bygg blir det i tillegg benyttet takstmannens skjønn utfra vedlikehold og påkostninger.	Kr.	75 000
Bruksverdivurdering:	Tradisjonelt stabbur som i dag blir benyttet til lager.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	25	Gang med trapp til 2. etasje og lagerrom. Hovedstrøm inn til gården kommer inn her.
2. etasje	25	Ett rom, gammelt lager for korn.
Sum bygning:	50	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stabbur

Bygning, generelt

Stabbur i 2 etasjer, laftet utførelse. Saltak, åstak, med undertak av under- og påliggere, tekket med tegltakstein. Stabburet står oppført på pilarer av granitt, med utvendig trapp mot syd.
Bygningen har noe vedlikeholdsetterslep - særlig tak og vindskier må repareres.

Stabburet er en fin faktor i tunet, men har begrenset nytteverdi.





Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723 SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00

Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs
Utendørs, generelt
Tomt er lett hellende mot øst. Tomta bærer preg av lite stell og vedlikehold de senere årene, men har et stort potensial.

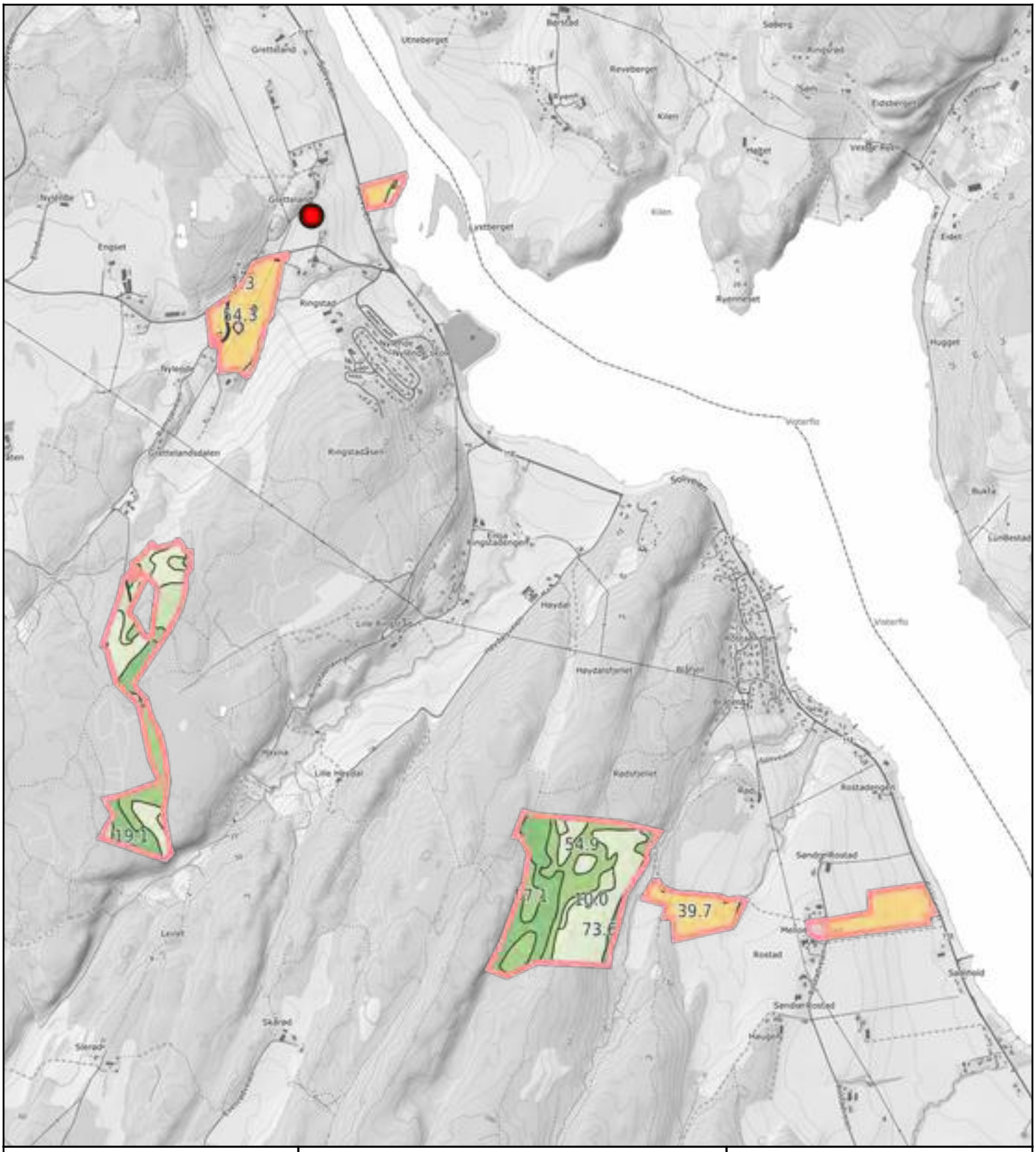


Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Dyrket mark med normalt gode årvisse avlinger. Jord har vært utleid, men jordleieavtalen er utgått. Beregner en avkastning på 600,- pr. dekar. Det benyttes kapitaliseringsrentefot på 4% ved utregning av jordverdi. Dekar fulldyrket jord: 154,4	2 320 000
Skog	Skogverdien er basert på skogens boniteter og beregnede tilvekst, inkludert verdien av jakt og fiske.Det er benyttet 4 % kapitaliseringsrentefot ved beregning av skogverdien.	1 200 000
Festetomter	Eiendommen har inntekter fra festetomter på tilsammen kr. 1500,- pr. år. Det trekkes fra administrasjonskostnader, og benyttes 4% kapitaliseringsrente i verdsettingen av festetomtene.	40 000
Jakt og fiske	Verdien av jakt og fiske er tillagt skogverdien.	
Boverditillegg	Boverdi tillegg, tillagt på grunn av gårdens sentrale beliggenhet, og nærhet til by, skoler, barnehager og annen viktig infrastruktur. Tunet ligger høyt og fin med meget gode solforhold og fin utsikt.	1 500 000
Sum andre verdikomponenter:		**5 060 000**

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	1 550 000
	Garasje	Kr.	275 000
	Låve	Kr.	50 000
	Redskapshus	Kr.	440 000
	Stabbur	Kr.	75 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	2 320 000
	Skog	Kr.	1 200 000
	Festetomter	Kr.	40 000
	Jakt og fiske		
	Boverditillegg	Kr.	1 500 000
Samlet verdi:		**Kr.**	**7 450 000**



0 200 400 600m

Målestokk 1: 20000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 29.01.2025 16:18
Eiendomsdata verifisert: 29.01.2025 16:09

GÅRDSKART 3107-706/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
706/1/0-718/2/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

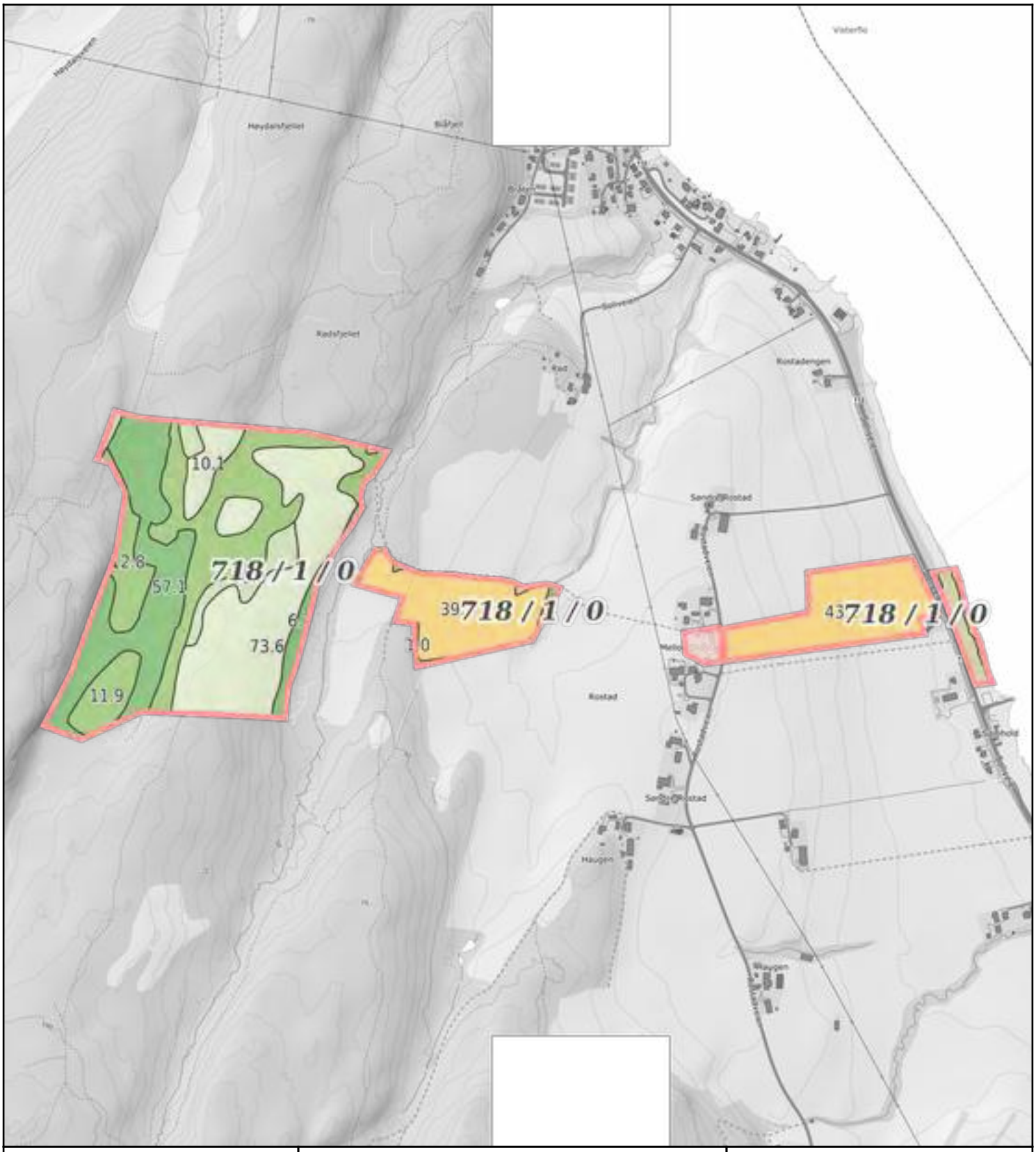
	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	154.4	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	154.4
S	Skog av særs høy bonitet	0.0	
H	Skog av høy bonitet	96.4	
M	Skog av middels bonitet	119.2	
L	Skog av lav bonitet	54.2	269.8
i	Uproduktiv skog	141.3	
1	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	3.1	
	Åpen grunnlendt fastmark	1.6	146.0
	Bebygd, samf., vann, bre	6.8	
	Ikke kartlagt	0.0	6.8
	Sum	577.0	577.0

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 100 200 300m

Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 29.01.2025 16:07
Eiendomsdata verifisert: 29.01.2025 16:02

GÅRDSKART 3107-718/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
718/1/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	82.8	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	82.8
S	Skog av særs høy bonitet	0.0	
H	Skog av høy bonitet	64.8	
M	Skog av middels bonitet	80.8	
L	Skog av lav bonitet	13.7	159.3
i	Uproduktiv skog	89.3	
1	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	6.8	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	96.1
	Bebygd, samf., vann, bre	5.5	
	Ikke kartlagt	0.0	5.5
	Sum	343.7	343.7

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Tilstandsrapport

Enebolig
Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 718, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 05.02.2025 **Rapportdato:** 25.02.2025 **Oppdragsnr.:** 21001-1527 **Referansenummer:** LP1266

Autorisert foretak: Witek AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Petter Søtorp **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer.

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

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

Witek
TAKST OG EIENDOM

Rapportansvarlig



Ole Petter Søtorp
Uavhengig Takstingeniør
ole@witek.no
958 11 011

Norsk takst

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har ukjent byggeår, men antas å være bygd sannsynligvis på midten 1800-tallet.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler, og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er rundt 200 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det er stedvis synlig forenklet undertak med underliggende viltpanel.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 1-lags glass på deler av loft.
Bygningen har lakkert hovedytterdør.
Trapp i naturstien.
Til kjellerinngang er det natursteintrapp.
Overbygg i trekonstruksjon

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av teppe, laminat og belegg.
Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Gulv mot grunn er av små stein og fjell.
Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue, kjøkken og kjeller og sotluke i kjeller.

Rom under terreng:
Gulv mot grunn er av små stein og fjell.
Veggene har naturstein.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har lakkert tretrappmed teppetrinn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører med og uten glassparti og glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad

På gulv er det belegg.
På vegger er det våtromsplater.
I himling er det malte plater.

Dusjkabinett.
Servant.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte og glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Tapet mellom over og underskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalett.
På gulv er det belegg.
På vegger er det trepanel.
I himling er det lakkert underdel av trapp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.
Stoppekran plassert på/i kjeller.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på 200 liter.
Plassert i kjeller.
Panelovner.
35 AHS med div. skrusikringer.
Sikringsskap plassert i hall m/trapp.
Røykvarslere og brannslokningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Delvis synlig fjell.
Dagens drenering er fra boligens byggeår.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Flatt terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

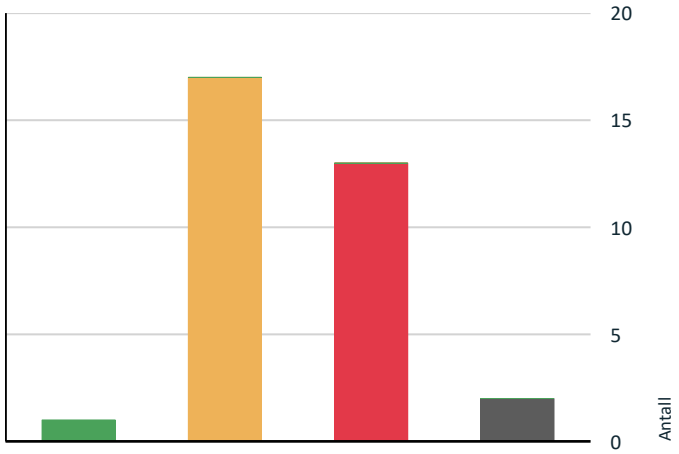
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Sammendrag av boligens tilstand

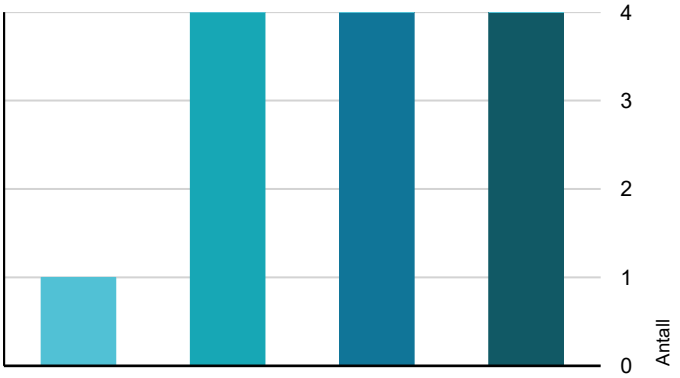
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er rekvirert av Mona Rostad. Hensikten med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport med verditakst i forbindelse med salg av Rostadveien 56 i Fredrikstad kommune. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.
Det elektriske anlegget og røropplegget er vurdert på et enkelt plan.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Pipas og ildstedets branntekniske egenskaper er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten.

Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Takstingeniør har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniør ble gjort kjent med på befaringsdagen.

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

Boligen selges fra ett dødsbo. Selgeren har ikke bebodd eiendommen selv og av den grunn kjenner de ikke boligens sin beskaffenhet. Det anbefales å sjekke boligen nøye og gjerne sammen med en fagmann.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapp til kjeller	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille første etasje	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskille andre etasje** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > Første etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Kjøkken > Første etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > Første etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar
Eksakt byggeår er ukjent, men ut fra byggemåte, så vurderes bygget å være bygd sannsynligvis på midten 1800-tallet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Selger opplyser om følgende:
Taket tror vi ble byttet for ca 20 år siden

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taket må utbedres på bakgrunn av avdekket avvik på loft.







TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport







TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Selger opplyser om følgende:
Yttervegger på huset ble malt i 2022/2023.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Yttervegg er spent opp med stålbånd og har skjevheter

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må gjøres ytterligere undersøkelse av konstruksjonen og utbedringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport







TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det er stedvis synlig forenklet undertak med underliggende viltpanel.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Det ble målt høye fuktverdier på loft.
Det er registrert ukjente og enkle utførelser på deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Påviste skader må utbedres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport






TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 1-lags glass på deler av loft.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Bolig med gamle vinduer kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom vinduene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle vinduene med moderne vinduer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000




TG 2 Dører

Bygningen har lakkert hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner.
I bolig med gamle dører kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom dørene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle dørene med moderne dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes at dør må skiftes ut.



TG 3 Utvendige trapper

Trapp i naturstien.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Elde og værslitasje.
Skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utføre vedlikehold.
Dersom rekkverket skal tilfredsstille dagens krav til rekkverk, må rekkverket endres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapp til kjeller

Til kjellerinngang er det natursteintrapp.
Overbygg i trekonstruksjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Skjevheter.
Manglende gelender.
Lav takhøyde.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Dersom rekkverket skal tilfredsstille dagens krav til rekkverk, må rekkverket endres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000






INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av teppe, laminat og belegg.
Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater er modne for oppussing.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av små stein og fjell og derfor ikke vurdert på planhetsnivå.

Tilstandsrapport





TG 3 Etasjeskille første etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Råte og enkel utførelse av underliggende konstruksjon.
Det er registrert høye fukt verdier i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Råteskader og konstruksjon må utbedres.
Kilde til høye fuktverdier må fjernes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









TG 3 Etasjeskille andre etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue, kjøkken og kjeller og sotluke i kjeller.

Piper og ildsteder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren. På generelt grunnlag bør pipe filmes innvendig da det kan ha betydning for videre bruk.
Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag at pipe og ovner/peis blir kontrollert av feiermester i kommunen.

Dersom det skal etableres ytterligere vedovner er det viktig at alle forskrifter blir fulgt og overholdt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det må gjøres å undersøke trevirke som ligger inne mot pipe og vurdere om det må fjernes.
Ytterligere undersøkelser av tetting rundt røyker.
Vedovn i kjeller har store rustskader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Ytterligere undersøkelser og utbedringer.
Røykrør som går tvers gjennom rommet på loft bør beskyttes for å hindre berøring/skader.









TG 3 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv mot grunn er av små stein og fjell.
Veggene har naturstein.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrappmed teppetrinn.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

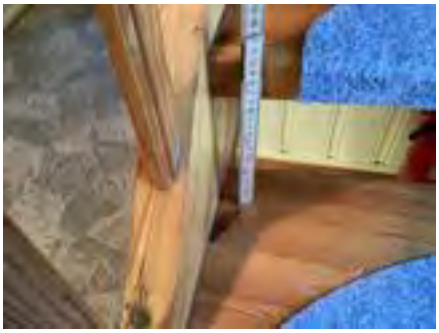
Elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Dersom trappen skal tilfredsstille dagens krav må det utføres tiltak.









TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med og uten glassparti og glatte dører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

På gulv er det belegg.
På vegger er det våtromsplater.
I himling er det malte plater.

Dusjkabinett.
Servant.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i loft.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Årstall: 2025







KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte og glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Tapet mellom over og underskap.

Vann står ikke på så det kan ikke kontrollere eventuell lekkasje eller dårlig trykk.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport






FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Avtrekk fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



SPESIALROM

FØRSTE ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett.
På gulv er det belegg.
På vegger er det trepanel.
I himling er det lakkert underdel av trapp.

Tilstandsrapport

Vannet sto ikke på, så det var begrenset mulighet for å teste utstyr.

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må forventes vedlikehold og utskiftninger.







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.

Stoppekran plassert på/i kjeller.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Manglende fester.

Konsekvens/tiltak
- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Rør må festes.

Tilstandsrapport






TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Manglende og enkle fester.
Lufterør går ut på loft uten durgoventil.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det må gjøres tiltak.

Tilstandsrapport







TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.





TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Plassert i kjeller.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





Oppvarming

Panelovner.
Vedovn.

TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

35 AHS med div. skrusikringer.

Sikringsskap plassert i hall m/trapp.

Det må forventes at det kan komme påkostninger på et eldre anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Boligen selges som dødsbo og det er ukjent om hva som er utført.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Boligen selges som dødsbo og det er ukjent om hva som er utført.

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

   Boligen selges som dødsbo og det er ukjent om hva som er utført.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent Boligen selges som dødsbo og det er ukjent om hva som er utført.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Boligen selges som dødsbo og det er ukjent om hva som er utført.

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

Tilstandsrapport

Ukjent Boligen selges som dødsbo og det er ukjent om hva som er utført.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Det foreligger ikke samsvarserklæring på annet enn hva som er nevnt og det er usikkert om ytterligere anlegg er endret etter 1999.

Generell kommentar

Det må forventes at det kan komme påkostninger på et eldre anlegg.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde.
Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslokningsapparat.

Det anbefales å ha brannslokningsapparat på soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Delvis synlig fjell.

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke kommentert.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dagens drenering er fra boligens byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drenssystemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillær oppsug fra grunnen.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Manglende og slitte fuger.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Anbefaler å følge med videre utvikling.









TG 2 Terrengforhold

Flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport







TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type, synlig plast og utvendige vannledninger er av ukjent type, synlig plast.
Det er privat brønn og ukjent løsning for avløp.

Det er planlagt kommunale vann- og avløpsledninger langs Rostadveien.
Da vil huseierne få tilknytningsplikt til disse. Det kan komme pålegg om dette.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bader
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, verandа eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	42			42	
Første etasje	95			95	
Kjeller		18		18	
SUM	**137**	**18**			
SUM BRA	**155**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Hall m/trapp, Bad, Lagerrom 1, Lagerrom 2, Lagerrom 3		
Første etasje	Hall m/trapp, Kjøkken, Soverom, Stue, Spisestue, Toalettrom		
Kjeller		Matkjeller, Lagerrom	

Kommentar

I kjeller er det målt høyder i måleverdig rom mellom 1,8 - 2,01 meter på tilfeldig utvalgte plasser. Deler av dette rommet er derfor ikke måleverdig. Rommet er på totalt 30 kvm, og 18 kvm er måleverdig. I tillegg er det et rom med buet tak, som er på ca. 20 kvm, som ikke er måleverdig.

Merk at store deler av loft ikke er godkjent som oppholdsrom pga takhøyde og det er bjelker som ligger lavt i rommet og deler er ikke måleverdig.

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnytting.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	100	55

Kommentar

Enebolig

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2025	Ole Petter Søtorp	Takstingeniør
	Mona Rostad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	718	1		0	8109.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rostadveien 56

Hjemmelshaver

Rostad Knut Johannes, Rostad Ragnhild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger landlig til med utsikt utover åkere, skog og vannet mellom utløpet av Ågårdselva og Glomma . Kjørevei til E6 er ca. 12 min og ca. 5 min til 109 veien. Til Kalnes sykehus er det ca. 16 minutter kjørvei.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Det er planlagt kommunale vann- og avløpsledninger langs Rostadveien.
Da vil huseierne få tilknytningsplikt til disse. Det kan komme pålegg om dette.

Tilknytning avløp

Ukjent.

Det er planlagt kommunale vann- og avløpsledninger langs Rostadveien.
Da vil huseierne få tilknytningsplikt til disse. Det kan komme pålegg om dette.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Tinglyste/andre forhold

Kommuneplan, navn:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Formål/Hensynssone:
310 - Ras- og skredfare, H310
570 - Hensyn kulturmiljø, H570
5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring

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

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1993	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo	Ikke gjennomgått		Nei
Meglerpakke		Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eier		Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LP1266

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Landkreditt Eiendom AS avd. Østlandet

Oppdragsnr.
38250004

Selger 1 navn
Mona Rostad Olsen

Gateadresse
Rostadveien 56

Poststed	Postnr
Rolvsøy	1667

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Knut Johannes Rostad

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Knut Johannes Rostad

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250004

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Henviser til boligtakst utført av Witek AS

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250004

E-Signing validated

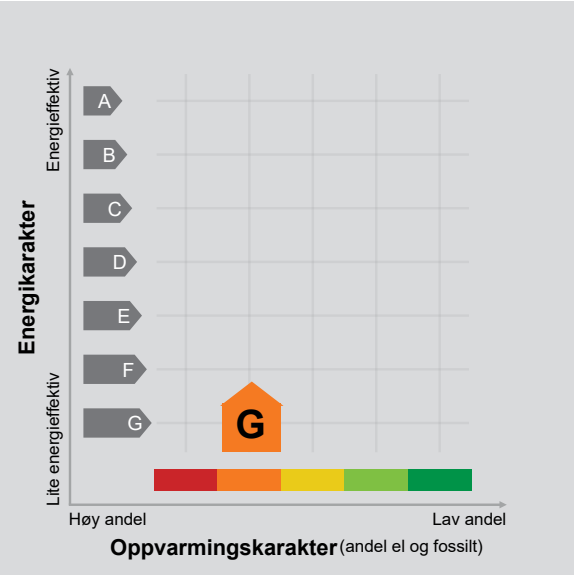
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Rostad Olsen	452f611880c12696d8ef55a e60469a14d9b57756	14.03.2025 14:00:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250004

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Rostadveien 56
Postnummer	1667
Sted	ROLVSØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	718
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147730977
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95540
Dato	21.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen
- Fyr riktig med ved
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1880
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	137
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
07. Februar 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**718**	Bnr.:	**1**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Rostadveien 56**					

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 17.03.2022	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 17.03.2022	

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Rostad Knut Etterlatte

Skogbrynet 37b

1709 Sarpsborg

Adresse:	Rostadveien 56 (H - 1 - 1)	Dato:	07.02.2025
Bygningsnr:	147731019	Saksreferanse:	
Eiendom:	718 / 1 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	Vår referanse:	Cato Eriksen
Antall ildsted:	3	Avtale nr:	25669
Tilsyn:	Ikke utført 17.03.2022		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten.
Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.
Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 10.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 718 **Bruksnr.:** 1
Adresse: Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY
Referanse: 193/3000045/38-25-0004 Rostadveien 56

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. februar 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 718 **Bruksnr.:** 1, 2 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY 706/1 har heller ingen pålegg

Pålegg:	**JA**	**NEI**
Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp:	X	
Separering av spillvann/overvann:		X
Tilkobling til avløpsnett:		X
Utkobling av septiktank:		X

Det er planlagt kommunale vann- og avløpsledninger langs Rostadveien.
Da vil huseierne få tilknytningsplikt til disse. Det kan komme pålegg om dette.

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut.
Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen.
Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank.
Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 718/1/0/0

Eierrepresentant: Rostad Knut Etterlatte

Regningsmottaker: Rostad Knut Etterlatte

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	ROSTAD MELLEM	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	718	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Ja
Festenr	0	Beregnet areal	343791,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Rostadveien 56	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1667 ROLVSØY	Grunnkrets	Rekustad - Rostad	Valgkrets	Rekustad

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147730977	Våningshus	Tatt i bruk	Bolig		150

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ROSTAD KNUT			1/2	Hjemmelshaver
ROSTAD RAGNHILD			1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	1 228 800,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 3 932,00

kr 3 932,00

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 718/1/0/0

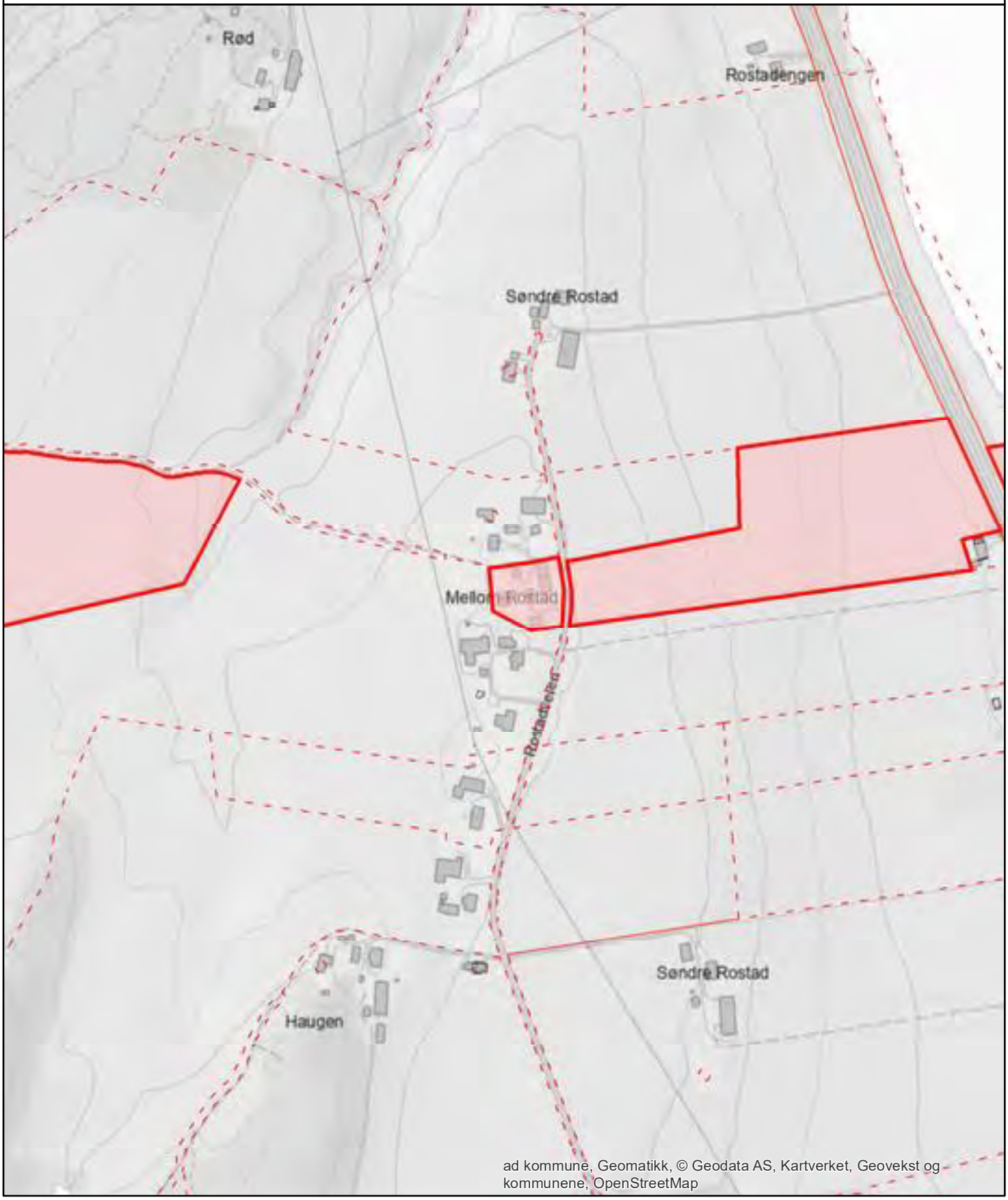
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-02-05

N

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

Planident:
Plannavn:

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 718 / 1 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Grunnkart

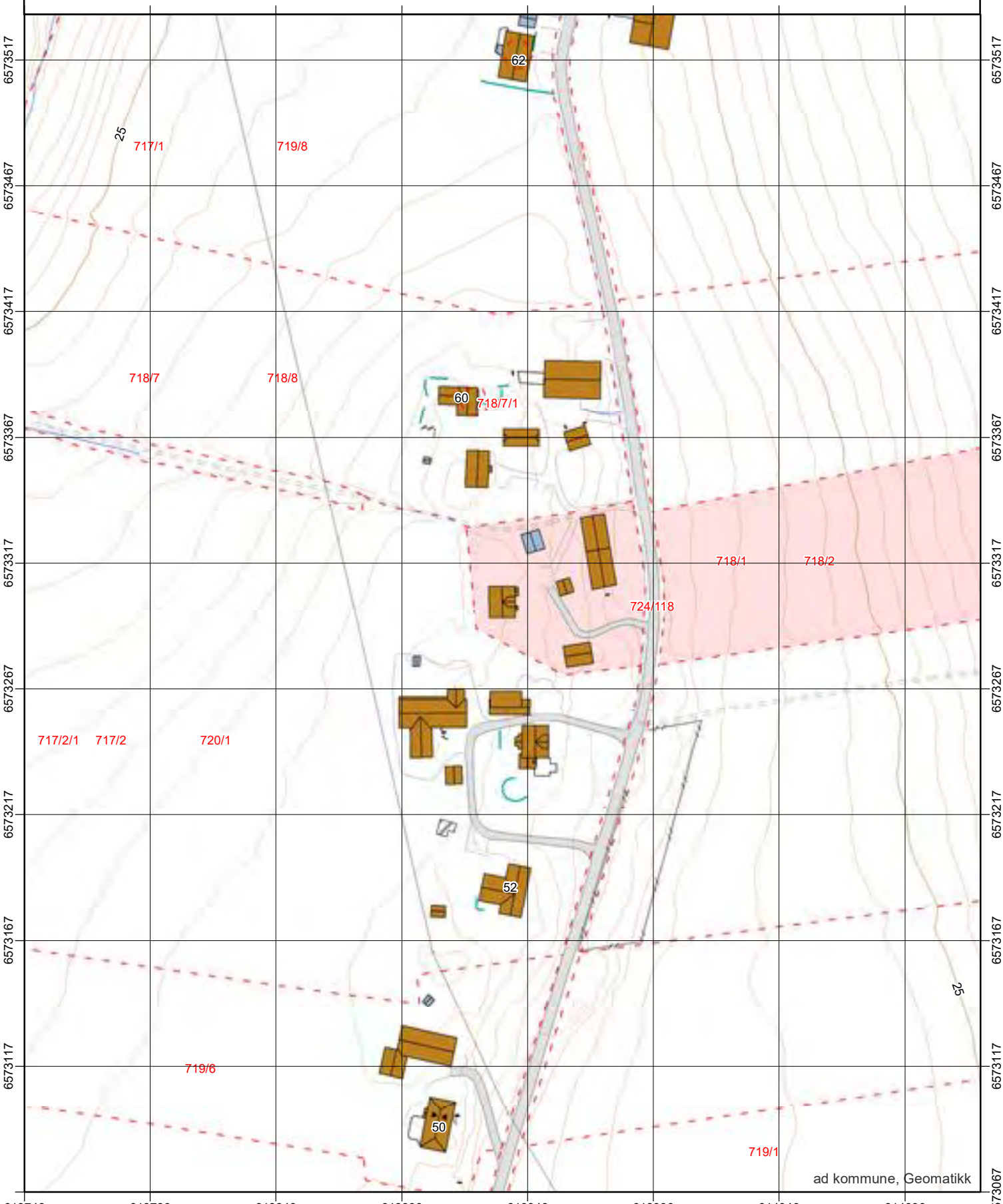
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 718/1/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-02-05

N

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



Grunnkart med ortofoto

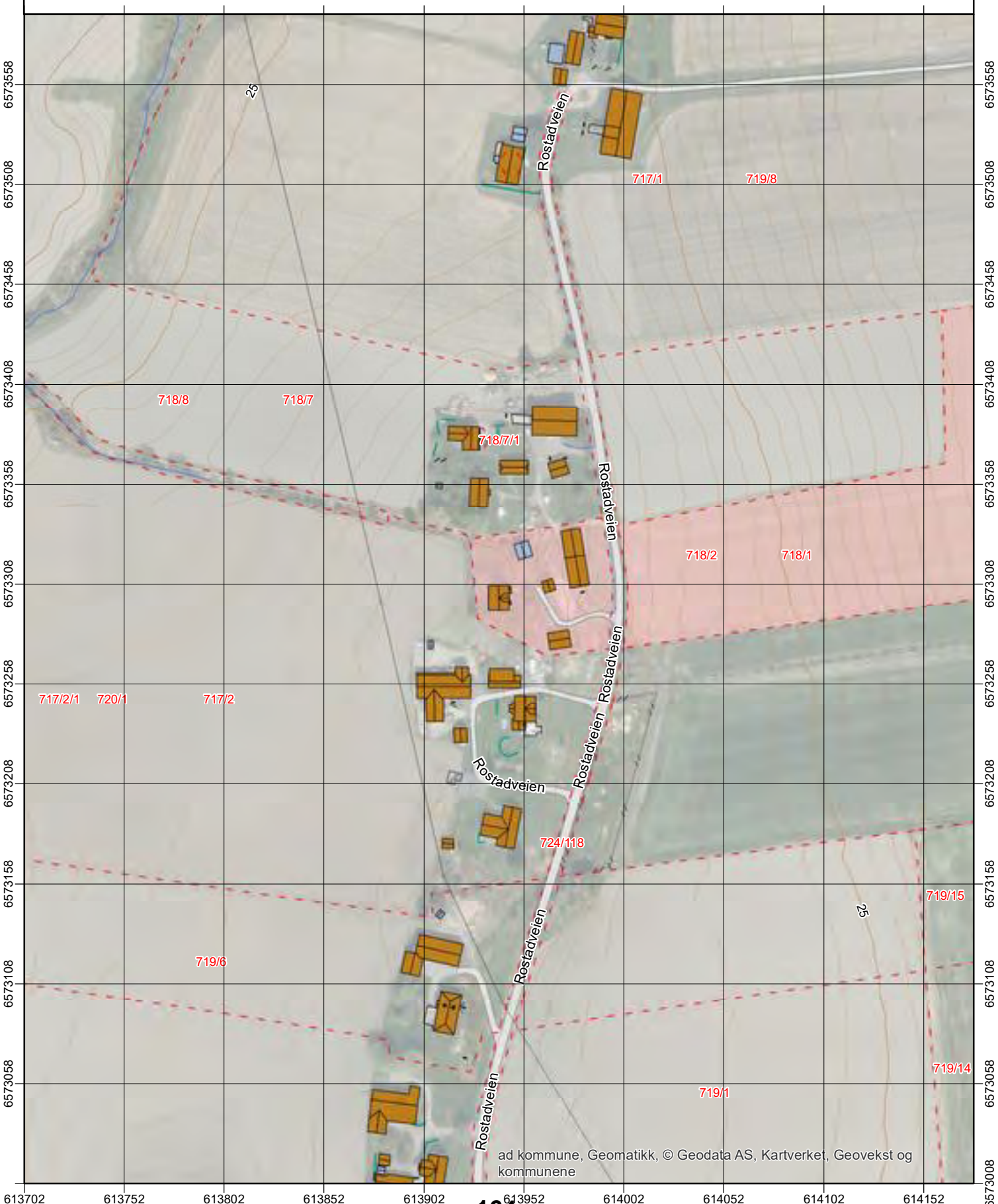
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 718/1/0/0

Målestokk: 1:2500
Leveransedato: 2025-02-05

N

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
  - Standard grunnkart
  - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
  - Matrikkelkart
  - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
  - Kommuneplan
  - Reguleringsplan
  - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
  Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til mekling med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:
https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:
Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail servicetorget@fredrikstad.kommune.no

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:
https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 718/1/0/0

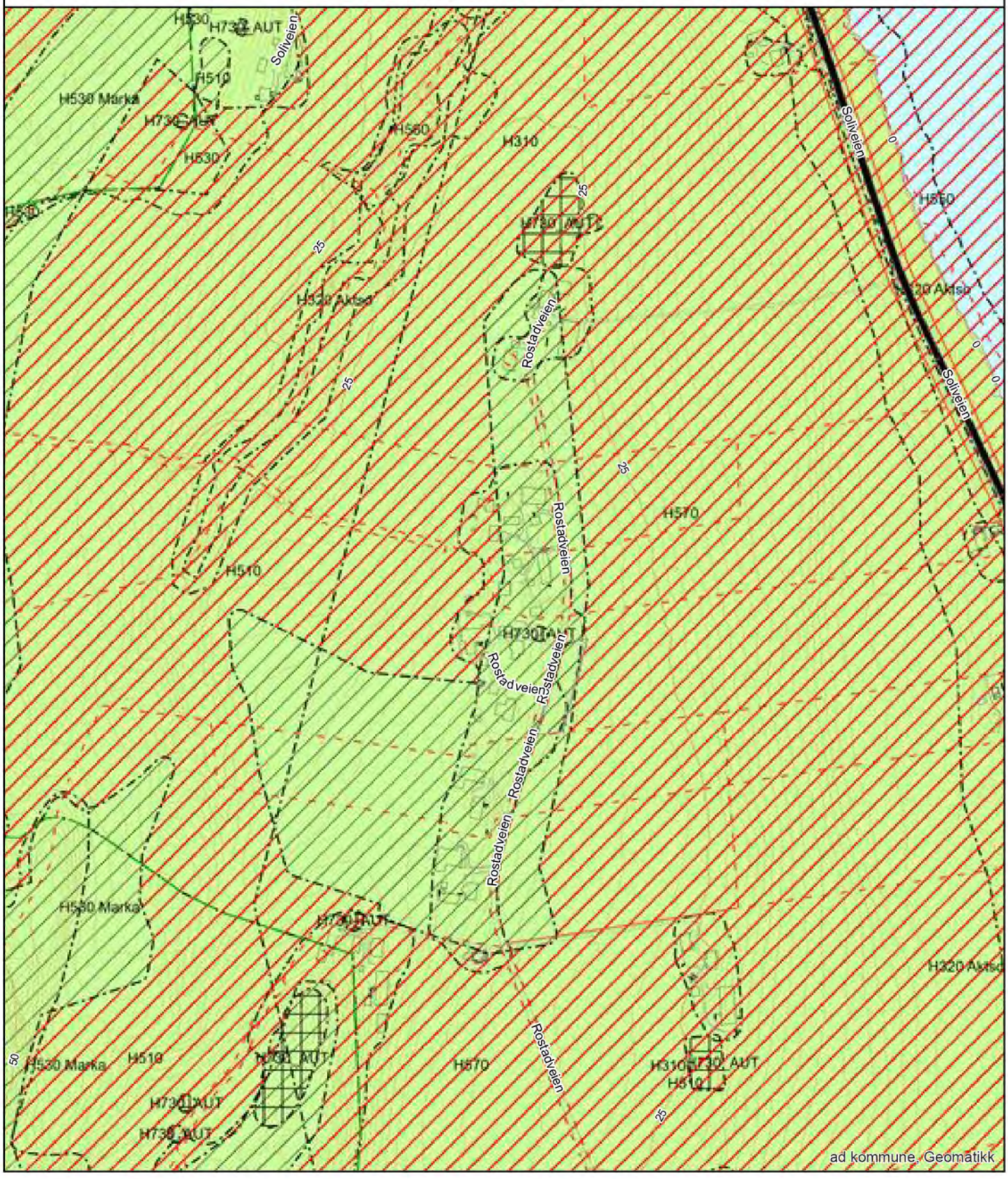
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-02-05

N

Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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.



Oversiktskart

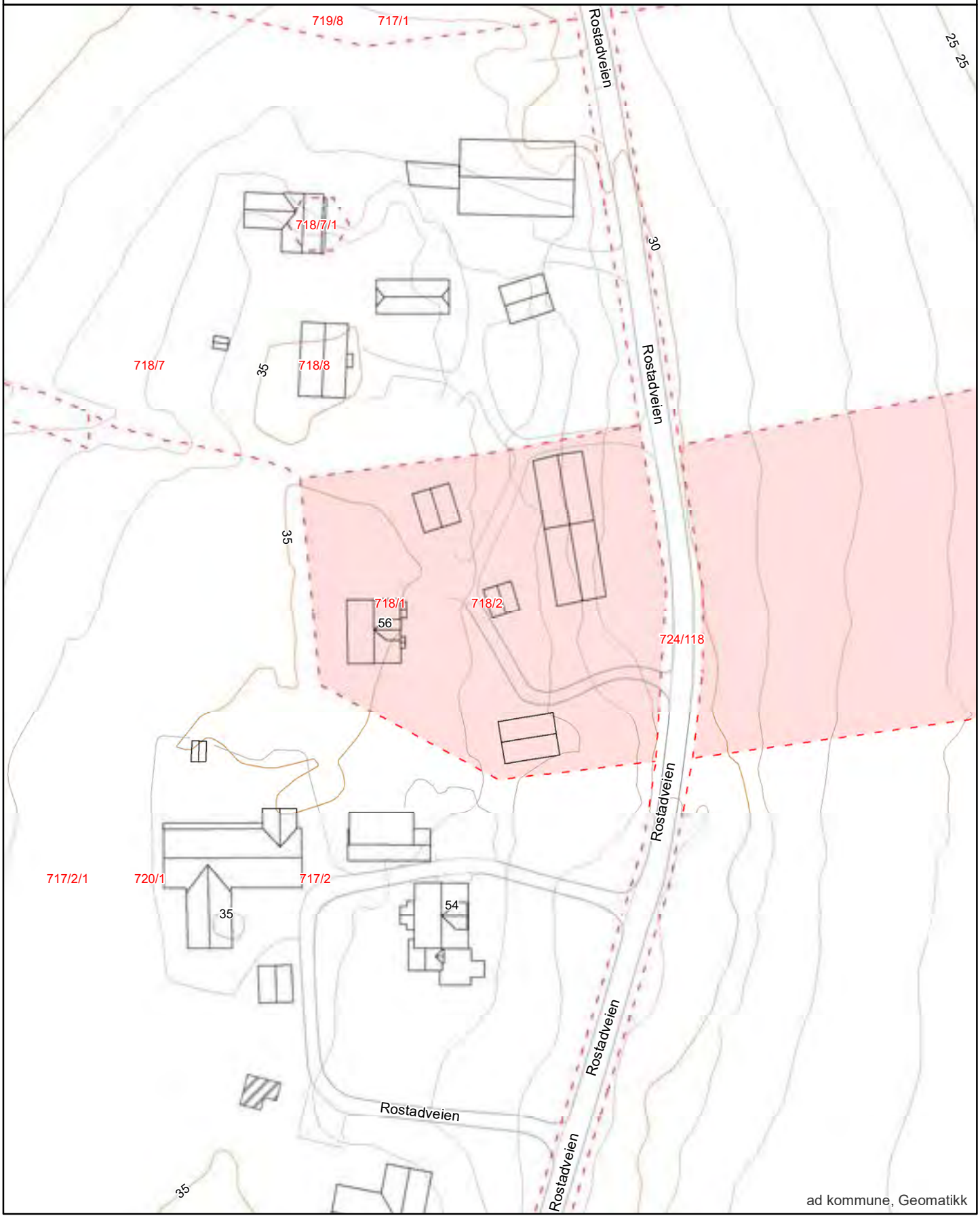
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 718/1/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-05

N

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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-718/1/0

Bruksnavn	ROSTAD MELLEM	Beregnet areal	8 109.4
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	1.07	Antall teiger	5
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [x] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KNUT JOHANNES ROSTAD		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/2
RAGNHILD ROSTAD		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SK - Skylddeling	21.11.1911			
SK - Skylddeling	26.10.1915			
AF - Annen forretningstype	23.08.2012	23.08.2012		
AF - Annen forretningstype	23.08.2012	23.08.2012		
SK - Skylddeling	10.08.1897			
AF - Annen forretningstype	09.07.2012	09.07.2012		
AF - Annen forretningstype	06.07.2012	06.07.2012		
AF - Annen forretningstype	06.05.2015	06.05.2015		
AF - Annen forretningstype	05.02.2014	05.02.2014	S.nr.2014/1492	
AF - Annen forretningstype	05.02.2014	05.02.2014	S.nr.2014/1492	
AF - Annen forretningstype	05.02.2014	05.02.2014		
AF - Annen forretningstype	05.02.2014	05.02.2014		
AF - Annen forretningstype	05.02.2014	05.02.2014		
AF - Annen forretningstype	05.02.2014	05.02.2014		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
NM - Nymatrikulering				

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20183 - Funnsted	UAV - Uavklart	27.09.2020	271893
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20183 - Funnsted	UAV - Uavklart	27.09.2020	271883
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20183 - Funnsted	UAV - Uavklart	27.09.2020	271894
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20183 - Funnsted	UAV - Uavklart	27.09.2020	271895
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20183 - Funnsted	UAV - Uavklart	27.09.2020	271897
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20183 - Funnsted	UAV - Uavklart	14.11.2020	273299
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20183 - Funnsted	UAV - Uavklart	08.01.2024	271884
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20183 - Funnsted	UAV - Uavklart	08.01.2024	265864
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20183 - Funnsted	UAV - Uavklart	08.01.2024	271887
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20183 - Funnsted	UAV - Uavklart	08.01.2024	271896
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20183 - Funnsted	UAV - Uavklart	08.01.2024	271892
L-ARK - Arkeologisk lokalitet	20183 - Funnsted	UAV - Uavklart	08.01.2024	314499

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☑	☐		3 923.4	
☐	☐	☐	☑	☐	01.01.1978	42 571.1	VE - Hjelpelinje vegkant

☐	☐	☐	☐	☐		8 109.4	VA - Hjelpelinje vannkant
☐	☐	☐	☑	☐		43 196.9	
☐	☐	☐	☑	☐	01.01.1978	245 991.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6478476	0	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	TB - Tatt i bruk
16290025	0	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	TB - Tatt i bruk
147730977	0	113 - Våningshus	TB - Tatt i bruk
147730993	0	249 - Annen landbruksbygning	TB - Tatt i bruk
147731000	0	249 - Annen landbruksbygning	TB - Tatt i bruk

Bygning 6478476: 241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	67.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	67.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.12.1989	11.12.1989
IG - Igangsettingstillatelse	10.04.1990	10.04.1990
TB - Tatt i bruk	05.05.1991	05.05.1991

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	67.0	67.0	0.0

Bygning 16290025: 241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	40.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	40.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.04.1994	26.04.1994
IG - Igangsettingstillatelse	26.04.1994	22.10.1997
TB - Tatt i bruk	25.06.1997	22.10.1997

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	40.0	40.0	0.0

Bygning 147730977: 113 - Våningshus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	150.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	150.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	20.02.2023	20.02.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken

B - Bolig	H0101	150.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	90.0	0.0	90.0	0.0
H02	0	60.0	0.0	60.0	0.0

Bygning 147730993: 249 - Annen landbruksbygning

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	40.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	40.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	40.0	40.0	0.0

Bygning 147731000: 249 - Annen landbruksbygning

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Rostadveien	56		1667 ROLVSØY

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rostadveien 56, 1667 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 718/1/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-02-05

N

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



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 109/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-10.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: EurefS9, sone 32C (sylindrisk)/NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, arealplanen Dagmara
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåsituasjon Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- Off Offentlig eller privat tjenesteyting
- OFF Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- AB Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Utleieopphold/areal
- G Grav og urnelund
- KB Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

- L Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealbr)
- H Havn
- P Parkering
- KS Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- BGS Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH Småbåthavn
- Naturområde
- FO Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 Hensynssone ras- og skredfare
- H320 Hensynssone flomfare
- H370 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H590 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 Hensynssone landbruk
- H530 Hensynssone friluftsliv
- H560 Hensynssone landskap
- H570 Hensynssone naturmiljø
- H720 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- H730 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssone

- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåsituasjon Tunnel	Nåsituasjon På bakken	Nåsituasjon Bru	Framtidig Tunnel	Framtidig På bakken	Framtidig Bru
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtled						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 718	**Bnr:** 1	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Rostadveien 56		
Areal:	3923.4 m² *		
Antall boenheter:	1		

OBS !
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.
Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	**Formål/Hensynssone:** 310 - Ras- og skredfare, H310 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsbestemmelser:		

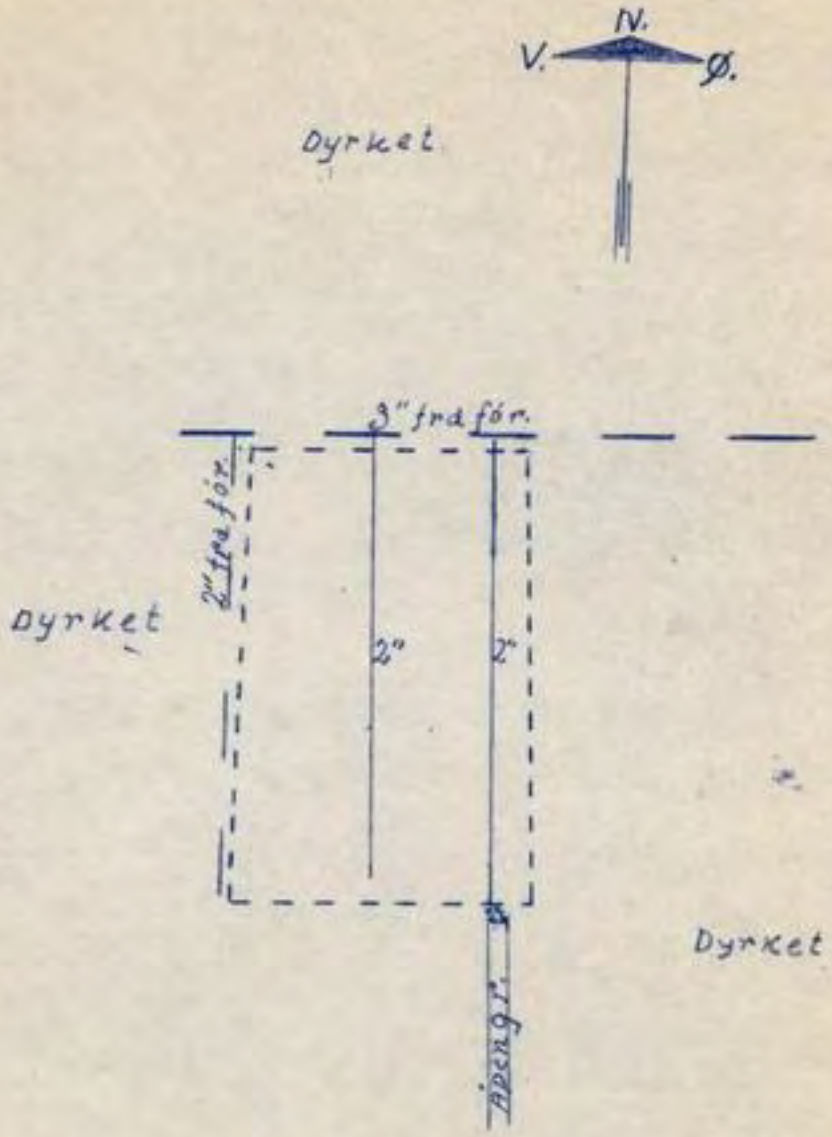
*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Usikre grenser.
Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

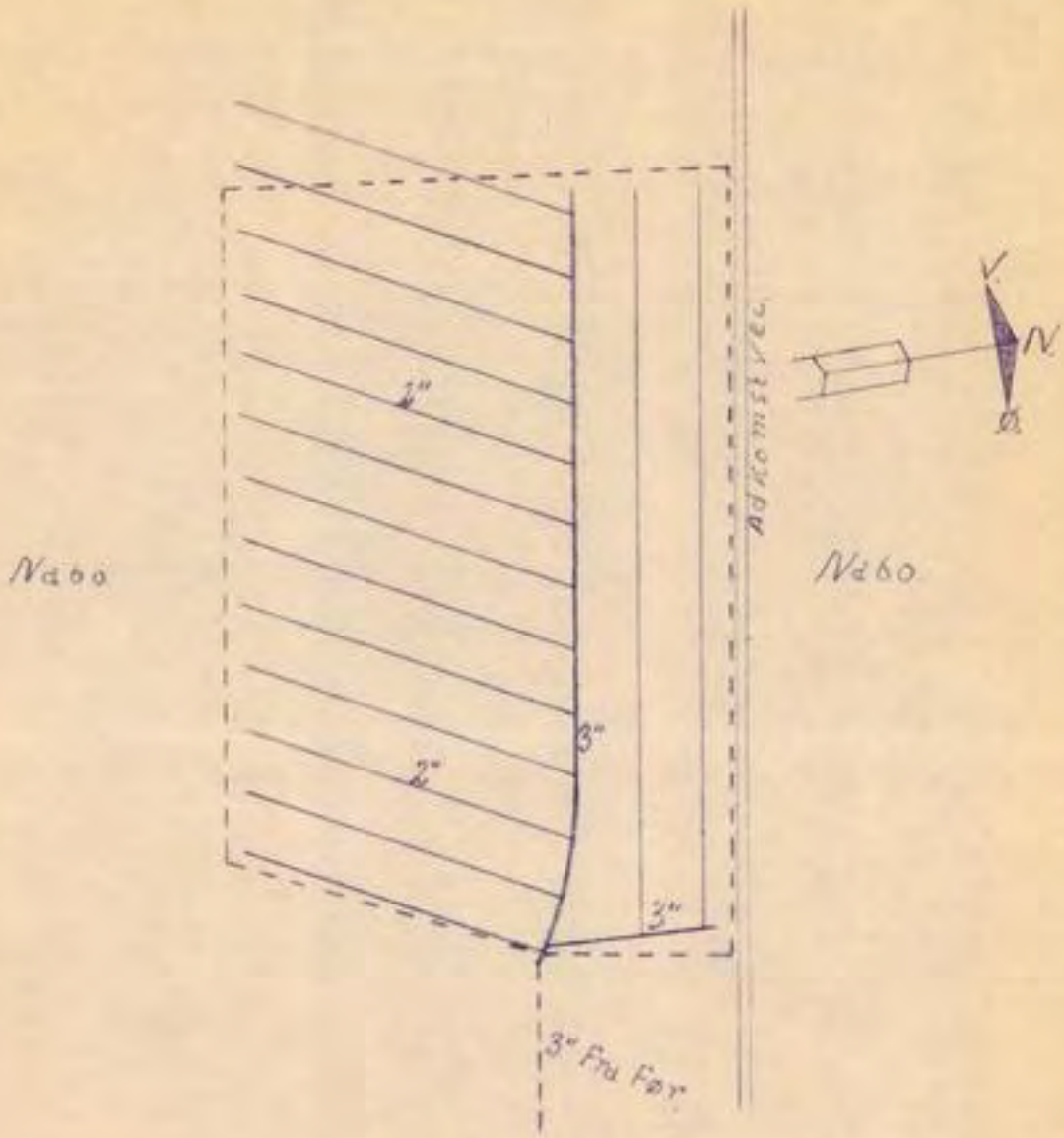
Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 10.02.2025



Nydyrkingskart Gården „Roslad"	Målestokk 1/500	Tegn.	
		Trac.	
		Klr.	
	Erstatning for:		
Rolvsøy.	Rolvsøy 11-11-69 Ivar Olsen asst.		
	Erstattet av: Areal 0,6 da		

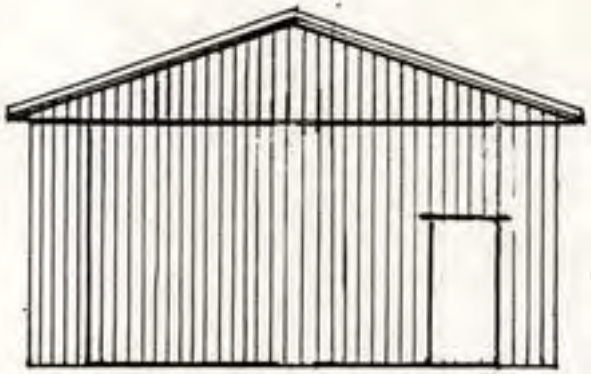
Thorolf Gregersen A.s. 204. 1000. 4-64. H. A.

Dyrkol, skal grøftes.



Dyrket, er grøftet.

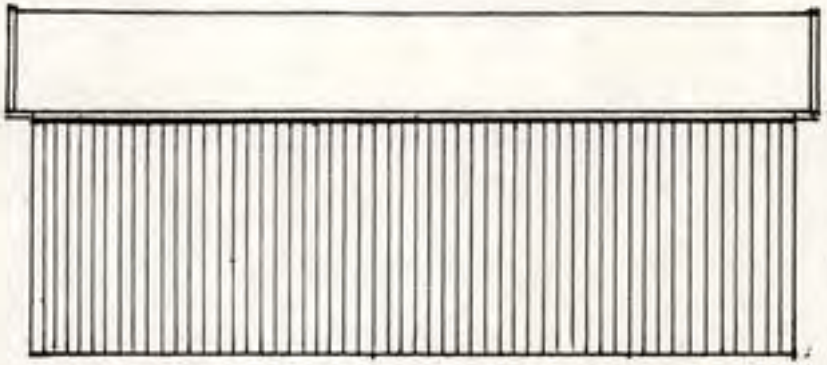
Grøftekart. Gården „Rostad"	Målestokk 1/1000	Tegn.	
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
Rolvsøy.	Rolvsøy. 27-4-66 Tore Olsen adm.		
	Erstattet av:		

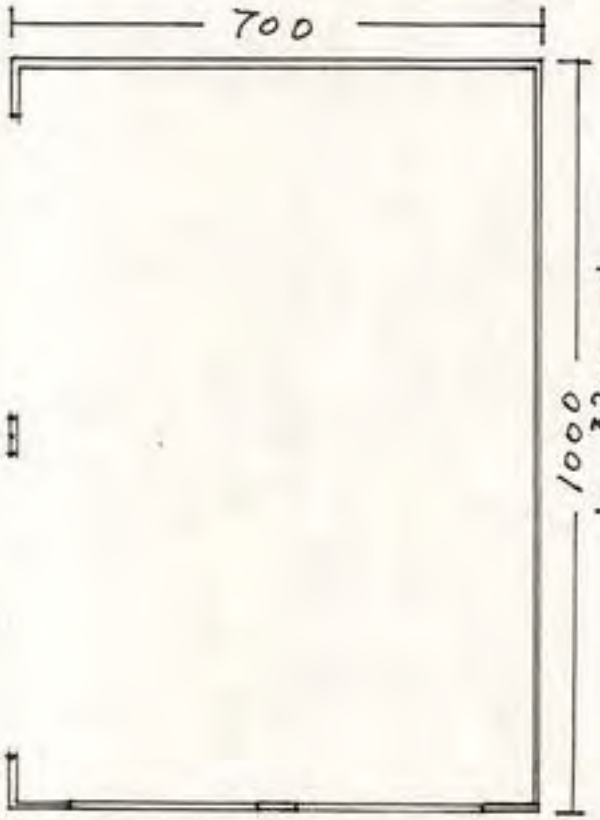


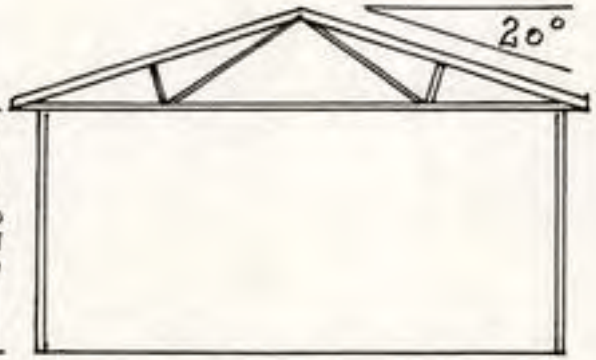
HØYRE

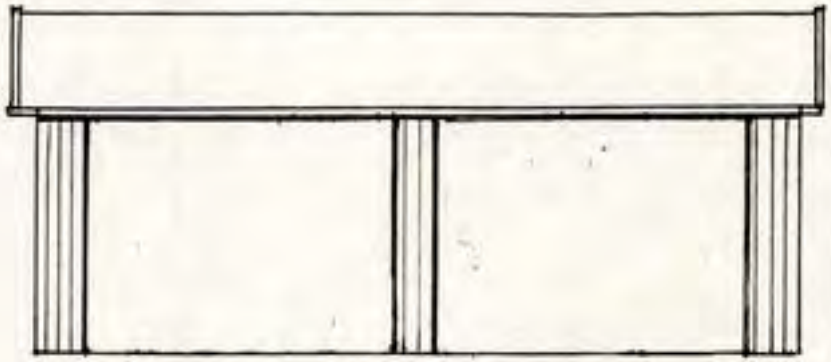


VENSTRE







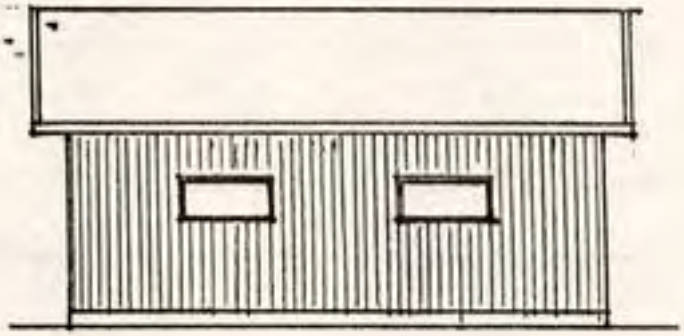


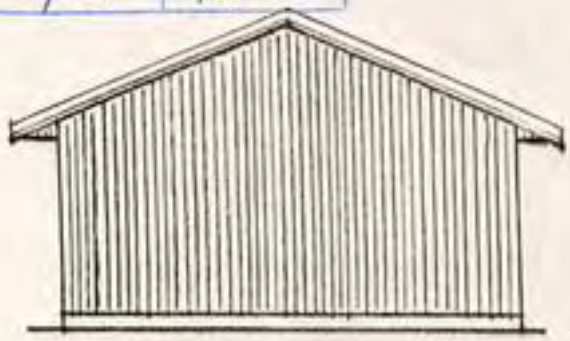
FRONT

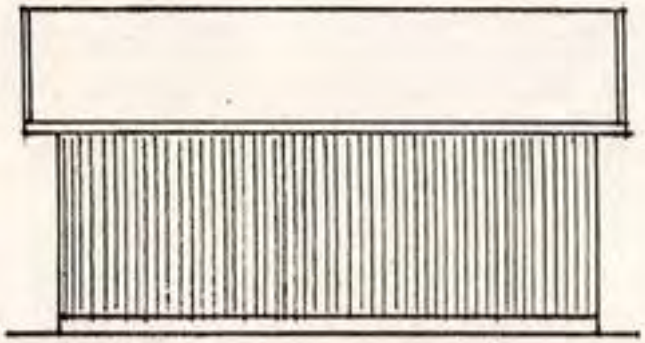
BYGGH	KNUT TØSJØ
MÅL 1:100	PLAN FASADER SNITT
LEV.	FJELL BRUK A/S

180

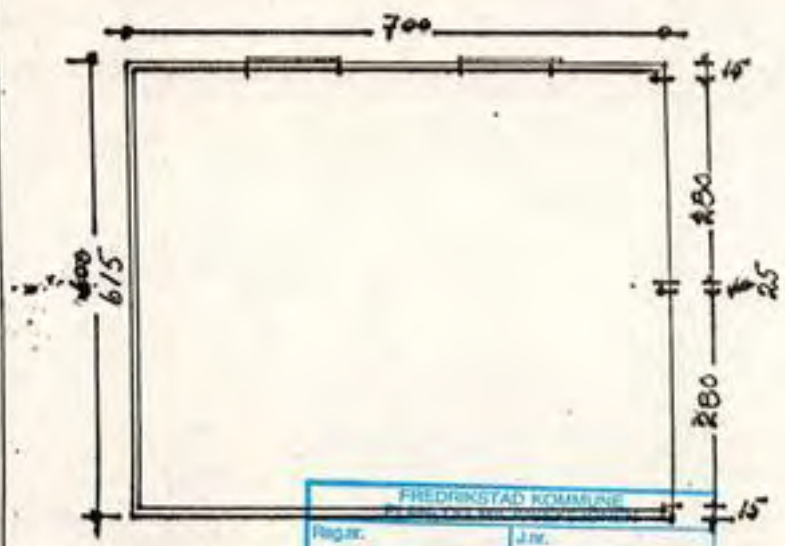
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR. 226/94
BEHANDLDATO 25/4-94

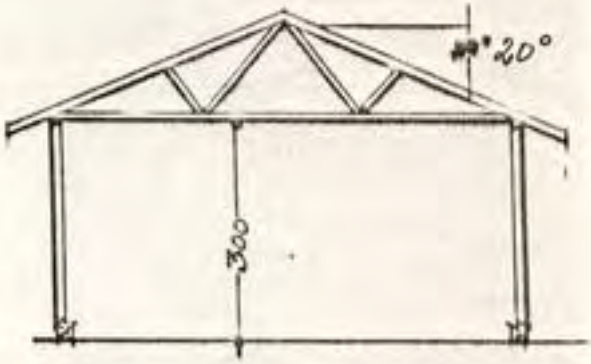






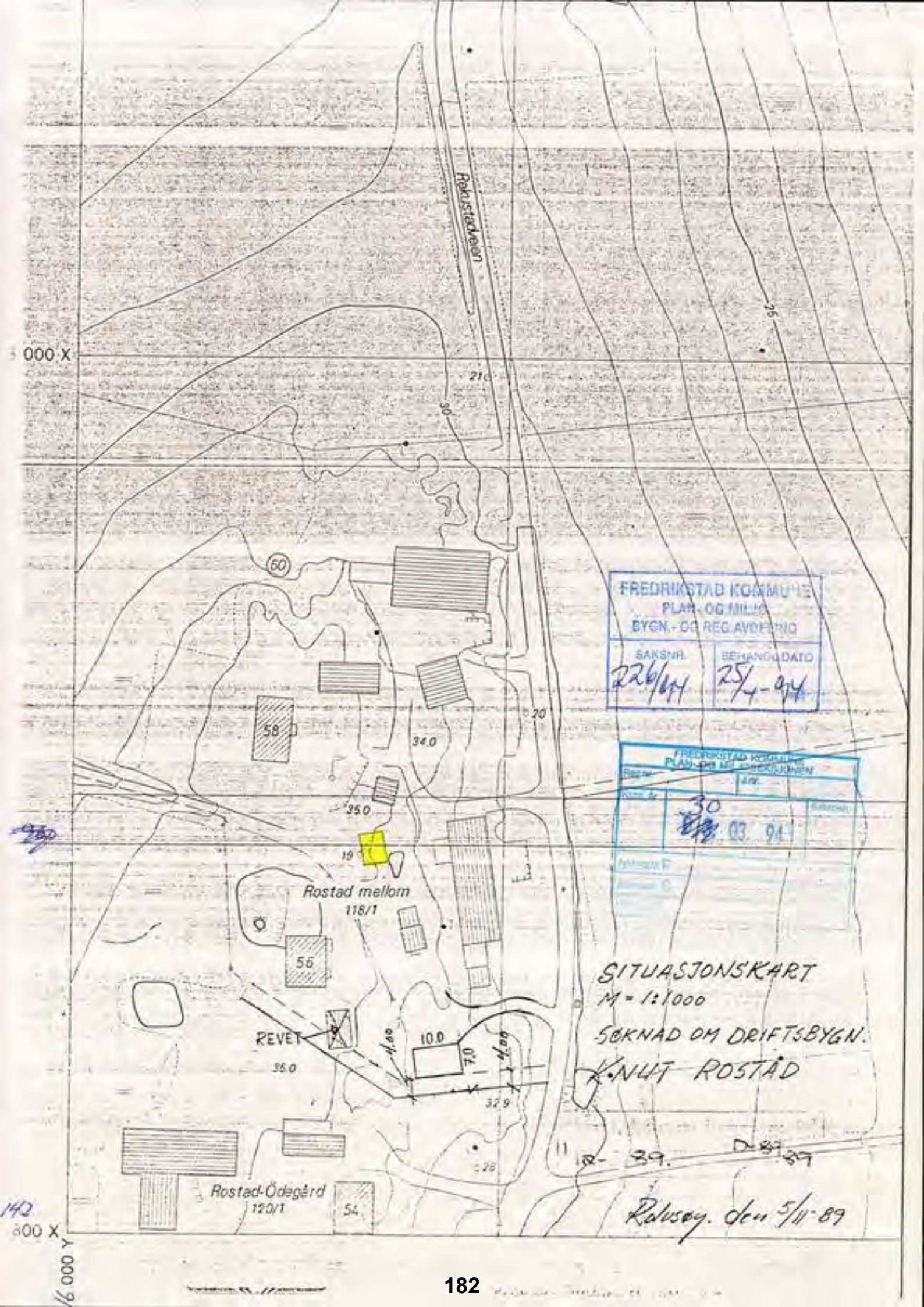






FREDRIKSTAD KOMMUNE
Reg.nr.
J.nr.
Kons. år
30.
03. 94
Saksbeh.
Arkivkode P
Arkivkode S
RETNING

M. 1:1	PLAN. FASADER. SNITT.
DRIFTSBYGNING.	
BYGGHERRE: KNUT ROSTAD.	TEGN. E. NIKOLAISEN


Rakustadveien
000 X
60
58
34.0
35.0
19
Rostad mellom
118/1
56
REVET
35.0
10.0
4.00
4.00
32.9
Rostad-Ödegård
120/1
54
142
800 X
6 000 Y
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR.
226/64
BEHANDLINGSDATO
25/4-94
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØAVDELINGEN
30
03. 94
SITUASJONSKART
M = 1:1000
SØKNAD OM DRIFTSBYGN.
KNUT ROSTAD
Råvoy. den 5/11-89

Kartverket

Ofte stilte spørsmål | Logg inn

Eiendom 3107-718/1

Rostadveien 56
1667 ROLVSØY
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Skriv ut | Søk på nytt

Informasjon fra grunnboken

Se hva som er tinglyst på eiendommen

Vis grunnboken

Bestill dokumenter



Informasjon fra matrikkelen

Eiendom

Type	Grunneiendom
Kommune	3107 FREDRIKSTAD
Gårdsnummer	718
Bruksnummer	1
Festegrunner	Nei
Seksjonert	Nei
Bruksnavn	Rostad mellem
Tinglyst	Ja

Koordinater	6578437 272182 (32633)
Areal	8 109,4 m^2
Historisk oppgitt areal	0 m^2
Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing	Nei
Kulturminner	Ja
MUF	Nei
Grunnerverv	Nei
Jordskifte krevd	Nei

Adresser (1)

ADRESSE	POSTNUMMEROMRÅDE	GRUNNKRETS	KIRKESOKN	VALGKRETS
Rostadveien 56	1667 ROLVSØY	Rekustad - Rostad	Rolvsøy	Rolvsøy

Adresser på eiendommen

Bygninger (5)

Alle

BYGNINGSNUMMER	TYPE	STATUS	SEFRAK	FREDET
6478476	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei
16290025	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	Tatt i bruk	Nei	Nei
147730977	113 - Våningshus	Tatt i bruk	Nei	Nei
147730993	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei
147731000	249 - Annen landbruksbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei

Bygninger på eiendommen

Teiger (5)

TYPE	KOORDINATER	AREAL	MERKNADER
Eiendomsteig Teig med flere matrikkelenheter	6578653 271265 (32633)	245 991 m^2	
Eiendomsteig Teig med flere matrikkelenheter	6578475 272514 (32633)	43 196,9 m^2	
Eiendomsteig Teig med flere matrikkelenheter	6578546 271754 (32633)	42 571,1 m^2	Hjelpelinje vegkant
Eiendomsteig	6578481 272664 (32633)	8 109,4 m^2	Hjelpelinje vannkant

TYPE	KOORDINATER	AREAL	MERKNADER
Eiendomsteig Teig med flere matrikkelenheter	6578437 272182 (32633)	3 923,4 m^2	

Teiger på eiendommen

Kulturminner (12)

Alle

LOKALITETSNUMMER	BYGNINGSNUMMER	KULTURMINNEART	VERNETYPE
265864		Funnsted	Uavklart
271883		Funnsted	Uavklart
271884		Funnsted	Uavklart
271887		Funnsted	Uavklart
271892		Funnsted	Uavklart
271893		Funnsted	Uavklart
271894		Funnsted	Uavklart
271895		Funnsted	Uavklart
271896		Funnsted	Uavklart
271897		Funnsted	Uavklart
273299		Funnsted	Uavklart
314499		Funnsted	Uavklart

Kulturminner på eiendommen

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring

Løsøre og tilbehør

Gjelder fra 1. januar 2020. Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingslovas § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **PLANTER, BUSKER OG TRÆR** som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 4 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 8 100**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 12 600**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 100/2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Budskjema

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Rostadveien 56,1667 Rolvsøy
Gnr. 718, bnr 1 i Fredrikstad - Rostadnes
Oppdragsnr 38250004 / Pål Ivar Lauritzen

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

KJØPESUM: Kr._____ + omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon, referanse og telefonnr.	**Kr.**
	Kr.
	Kr.
Egenkapital	**Kr.**
Totalt	**Kr.**

EGENKAPITAL BESTÅR AV:

- ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
- ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

ØNSKET OVERTAKELSESDATO: _____

NÆRVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE FREM TIL OG MED DEN: _____

(Budet er bindende til kl. 16.00 ovennevnte dato dersom budgiver ikke har angitt annet klokkeslett)

EVENTUELLE FORBEHOLD (f.eks. finansiering, salg av egen bolig etc.)_____

_____

BUDET AVGIS SOM (SE BESKRIVELSE I SALGSOPPGAVEN):

- ☐ Forbrukerkjøper
- ☐ Ikke-forbruker, en som handler som ledd i næringsvirksomhet

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger, vedlegg og salgsvilkår som fremkommer i nærværende salgsoppgave. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning. Undertegnede samtykker i at samtlige forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

Navn:	Navn:
Personnr.	Personnr.
Adresse:	Adresse:
Tlf:	Tlf:
E-post:	E-post:
Dato: Signatur:	Dato: Signatur:

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON
Legg ID her	Legg ID her

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Verdisjekk

kr. 3000

Verdisjekk på etableringsgebyr av Ny bonde-lån.
Gyldig i 12 mnd fra prospektet er datert

Landkreditt

Er du i ferd med å etablere deg som bonde? Da hjelper vi deg!

Med Ny bonde-lån får du ekstra gode betingelser på landbrukslånet ditt de tre første årene.

Du får også en egen rådgiver med kompetanse på landbruksfinansiering. Dette kan være til god hjelp i forbindelse med overtakelsen av gården og etableringen av gårdsdriften.

Dette er Ny bonde-lån

- Ny bonde-lån gir ekstra god pris på lån inntil 7 millioner kroner de tre første årene. Har du behov for et større lån, får du ordinære betingelser på det overskytende beløpet.
- Du får egen rådgiver med god kompetanse på landbruksfinansiering.
- Vi dekker tinglysningsgebyr på ett pantedokument.

Les mer på landkreditt.no

Landkreditt



Besøks- og postadresse
Kalnesveien 5, 1712 Grålum

Telefon 69 10 17 80
Mobil 95 01 93 48
E-post post@landkreditteiendom.no

landkredittbank.no/eiendom

KJØPEKONTRAKT

Forbrukerkjøper av konsesjonspliktig landbrukseiendom

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) av 3. juli 1992 nr. 93 og annen bakgrunnsrett.

Oppdrag 38-25-0004 formidlet av Landkreditt Eiendom AS med omsetningsnummer 38-25-0037

Mellom: Mona Rostad Olsen — Født: 08.07.1966

Adresse: Eskelundtunet 7. 1580 Rygge
Telefon: Mobil: 916 16 010

Født: 28.12.1962

Vidar Gundersen
Adresse: Johan Skaus Vei. 1718 Greåker
Telefon: Mobil: 908 24 529

heretter kalt selgeren, og

Peter Kristianslund — Født: 28.10.1969

Adresse: Makrellrødveien 29 1642 Saltnes
Telefon: Mobil: 906 16

530

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale:

PKT. 1 EIENDOM/KJØPESUM

Selgeren forplikter seg herved til å overdra til kjøperen sin eiendom;

Rostadveien 56, Gnr. 718 Bnr. 1 og Gnr. 718 Bnr. 2 og Gnr. 706 Bnr. 1 i Fredrikstad kommune , heretter kalt **eiendommen**

for en kjøpesum stor

Kr 6 100 000,- kroner seksmillioneretthundredetusen00/100 i tillegg til omkostninger, heretter kalt **kjøpesummen**,

som innbetales på følgende måte:

1	Kontant innen overtagelse, jfr. pkt. 3 og 7	kr	6 100 000 ,-
	Samlet kjøpesum	**Kr**	**6 100 000 ,-**

Det gjøres oppmerksom på at pengene skal være disponibel på klientkonto innen overtagelsen finner sted.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 09492c8c-4536-47e2-abfd-7a301c89907c

PKT. 2 OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøperen betale følgende omkostninger uoppfordret til Landkreditt Eiendom AS, org. nr. 912 641 066, Kalnesveien 5, 1712 Grålum, heretter kalt **megler** samtidig med sluttoppgjøret:

2.1	Dokumentavgift på skjøtet til Staten (2,5%)		Kr.	152 500,-
2.2	Tinglysningsgebyr for skjøte til Staten		Kr.	545
2.3	Pantattest kr. 298,- pr. matrikkel		Kr.	1 192
2.4	Tinglysingsgebyr for pantedokument kr.545,-	1 stk	Kr.	545
	Totale omkostninger		**Kr.**	**154 782,00**

Kjøper ønsker å tegne HELP Boligkjøperforsikring
(valgfritt) kr. 12 600,- ☐ JA ☒ NEI

Kjøpesum	Kr.	6 100 000 ,-
Total innbetaling <u>uten</u> Boligkjøperforsikring	**Kr.**	**6 254 782,-**
Total innbetaling <u>med</u> Boligkjøperforsikring	**Kr.**	**6 267 382,-**

For hvert pantedokument kjøperen må la tinglyse på denne eiendom i forbindelse med etablering av lån, ut over ovennevnte, betales et tinglysningsgebyr kr. 545,- pr dokument. Dersom det skal tinglyses pantedokument på vegne av kjøper skal det fra kjøper innbetales kr. 298,- pr. matrikkel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostningene betales uoppfordret til megler samtidig med sluttoppgjøret.

Meglers vederlag og utlegg betales av selger og forfaller til betaling ved avtaleinngåelse. Megleren gis rett til å få dekket sitt krav på vederlag og utlegg av kjøpers innbetalinger når dette kan disponeres av selger.

PKT. 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til klientkonto: **93653091611** med KID-kode 3825000428521. **Det presiseres at oppgjøret må være innbetalt i god tid slik at dette kan disponeres ved overtakelse. Pantedokumenter og andre tinglysingsdokumenter må være mottatt hos megler i god tid før overtakelse.**

Pantedokumenter fra finansieringskilde og eventuelle andre tinglysingsdokumenter sendes til:
Landkreditt Eiendom AS
Kalnesveien 5
1712 Grålum
Org. nr. 912 641 066
post@landkreditteiendom.no

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter gjøres opp direkte mellom partene pr. overtagelsesdato dersom ikke noe annet er avtalt.

Før oppgjør med selger finner sted, forplikter selger seg til å returnere oppgjørsskjema i utfylt stand til megleren.

Oppgjør mellom partene foretas når hjemmel til eiendommen er overført til kjøper. Selger gjøres oppmerksom på at det tar inntil 14 virkedager fra skjøtet sendes til tinglysning, penger og alle nødvendige papirer er oppgjørsavdelingen i hende, og til oppgjør overfor selger foretas.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 09492c8c-4536-47e2-abfd-7a301c89907c

Det beregnes renter av det beløp som til enhver tid er innbetalt til meglers klientkonto. Renter som påløper frem til overtakelse tilfaller kjøper. Renter som påløper etter overtakelse tilfaller selger. Rentebeløp som ikke overstiger et ½ rettsgebyr (pt. kr. 657,-) til kjøper eller selger avregnes ikke.

Eventuelt avtalt forskudd forutsettes innbetalt iht. pkt. 1. Avtalt forskuddsbeløp utbetales selger sammen med sluttoppgjøret.

Innbetaling til klientkonto anses skjedd den dag kontoen godskrives. Denne dato er utgangspunktet for eventuell renteberegning mellom partene.

Selgeren har rett til å heve kontrakten dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

PKT. 4 HEFTELSER

Kjøperen har fått seg forelagt ubekreftet utskrift av grunnboken for denne eiendom, datert 15.09.2025 og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for panteheftelser, med mindre annet er avtalt. Panteheftelser som ikke overtas av kjøperen, skal slettes for selgers regning. Servitutter, erklæringer, rettigheter og andre avtaler som fremgår av grunnboken følger eiendommen og videreføres til kjøper. Eventuell legalpant skal slettes for selgers regning. Kjøpers bank vil få tinglyst rettsvern og prioritet etter tinglysningsdato.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer panteheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som pantattesten viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. før avtalt overtakelse som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selgeren gir herved Landkreditt Eiendom AS - Sarpsborg ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av utskrift fra grunnboken / oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

PKT. 5 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet oppbevares hos megler som foretar tinglysning når kjøperen har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jfr. pkt. 2) og megler har mottatt bekreftelse på at innvilget konsesjon er registrert i matrikkelen.

Ved underskrift av denne kontrakt utsteder selgeren et pantedokument med urådighet til Landkreditt Eiendom AS - Sarpsborg som lyder på minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet tinglyses av megleren for selgers regning straks kontrakten er undertegnet. Megler skal vederlagsfritt kvittere pantedokumentet til avlysning og besørge dette slettet når oppgjøret mellom partene er avsluttet.

ALL ANNEN TINGLYSNING AV DOKUMENTER PÅ EIENDOMMEN SKAL FORETAS AV LANDKREDITT EIENDOM AS - SARPSBORG. DOKUMENTER SOM SKAL TINGLYSES, MÅ SNAREST OVERLEVERES MEGLEREN I UNDERTEGNET OG TINGLYSNINGSKLAR STAND.

PKT. 6 SELGERS MANGELSANSVAR OG KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Selgers mangelsansvar reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3.
Dette innebærer i hovedtrekk at:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 09492c8c-4536-47e2-abfd-7a301c89907c

Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøperens vurdering, anses som en del av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

I den grad det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6. Som eksempler nevnes:

- Eiendommen har en mangel dersom den ikke svarer til det kjøperen kunne forvente ut fra blant annet eiendommens type, alder og synlige tilstand, jf. avhendingsloven § 3-2 (1).
- Eiendommen har en mangel dersom den ikke passer til et særlig formål som selgeren var eller måtte være kjent med da avtalen ble inngått. Dette gjelder likevel ikke når forholdene viser at kjøperen for så vidt ikke bygde på selgerens sakkunnskap eller vurdering, eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det., jf. avhendingsloven § 3-2 (2).
- Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov, og som gjaldt for eiendommen da avtalen ble inngått. Dette gjelder likevel ikke dersom forholdene viser at kjøperen for så vidt ikke bygde på selgerens sakkunnskap og vurdering, eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det, jf. avhendingsloven § 3-2 (3).
- Dersom eiendommens tomt har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).
- Eiendommen har en mangel dersom bygninger på eiendommen har mindre areal enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, dersom avviket er større enn to prosent og utgjør minst én kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Eiendommen har også en mangel dersom kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt, jf. avhendingsloven § 3-7.

Det samme gjelder dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke er blitt rettet i tide på en tydelig måte, jf. avhendingsloven § 3-8.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått, jf. avhendingsloven § 3-10 (1) første setning. Kjøper regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av tilstandsrapport som er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingsloven, eller av andre salgsdokumenter som kjøperen er gitt mulighet til å sette seg inn i, jf. avhendingsloven § 3-10 (1) andre setning.

Dersom kjøperen før avtalen ble inngått har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge en oppfordring om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som en mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen, jf. avhendingsloven § 3-10 (2). Kjøper er oppfordret til å undersøke eiendommen før avtaleinngåelse.

Bestemmelsene i avhendingsloven § 3-10 (1) og (2) innskrenker ikke selgers opplysningsplikt etter § 3-7.

PKT. 7 OVERTAGELSE

Eiendommen overtas av kjøperen den 01.11.2025 kl. 12:00, med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selgeren, under forutsetning at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Dersom innvilget konsesjon ikke foreligger innen avtalt overtakelsestidspunkt, gjennomføres overtakelse innen 14 dager fra konsesjon er innvilget og klagefrist er utløpt.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 09492c8c-4536-47e2-abfd-7a301c89907c

Eiendommen overtas slik den fremstår ved visning, uten leieforhold av noen art. Boligene overtas ryddet og rengjort. Øvrige bygninger og utearealer overtas som det fremstod ved visning og vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort. Selger forbeholder seg retten til å ta med seg det han ønsker av løsøre og tilbehør. Etter bransjenormen medfølger ikke hvitevarer, hverken integrerte eller frittstående, dersom det ikke er spesifisert i salgsoppgaven. Selger kan allikevel på eget initiativ velge å la hvitevarer medfølge.

Risikoen går over på kjøperen når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøperen ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overta bruken.

Partene er enige om at begge sammen skal møte og gjennomgå eiendommen på overtakelsesdagen.
Det skal utarbeides en protokoll fra befaringen der eventuelle feil og mangler noteres samt tidspunktet for overtakelsen.
Selger skal straks overlevere megler kopi av overtakelsesprotokollen.

Kjøperen svarer fra overtakelsesdagen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

PKT. 8 MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selger ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse), kan kjøper på de vilkår som følger av avhendingsloven kapittel 4, kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av avhendingsloven kapittel 5, kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøper. Oppgjør fra kjøper regnes som vesentlig forsinket når oppgjør, uansett grunn, er forsinket over 30 – tretti – dager etter overtakelsesdato, jf. pkt. 7. Selger har deretter rett til å heve kontrakten og selge eiendommen til en annen kjøper. Kjøper garanterer i så tilfelle å holde selger skadesløs for ethvert tap dette måtte påføre selger.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen og omkostninger, kan selger kreve lovens forsinkelsesrente av den til enhver tid ubetalte del av kjøpesummen fra avtalt tidspunkt for overtagelse og frem til full innbetaling faktisk finner sted. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtagelse/forfall til betaling finner sted. Pr. i dag er forsinkelsesrenten 12,25% pa. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også eventuelle påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i pkt. 7.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av sine plikter etter avtalen, må han gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avhendingsloven § 4-19 og § 5-7, dog senest 5 år etter avtaleinngåelsen.

Kjøperen må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr. 10 000,-, om ikke annet er sagt i loven, jf. avhendingsloven § 3-1 (4). Dette gjelder likevel ikke for avtaler der en bygning er solgt som ny, jf. avhendingsloven § 3-1 (4) andre setning. Partene er innforstått med at beløpet ikke har betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel, men at kr. 10 000,- er kjøpers egenrisiko/egenandel som kommer til fradrag i utmålingen av prisavslag eller erstatning dersom selger er ansvarlig for mangler.

At en mangel medfører et tap eller en kostnad som er lavere enn kjøpers egenrisiko/egenandel innebærer imidlertid ingen unntak fra plikten til å reklamere innen rimelig tid.

Reklamasjon vedrørende eventuelle mangler skal rettes direkte til selger, eventuelt til det forsikringsselskapet hvor selger har tegnet boligselgerforsikring.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 09492c8c-4536-47e2-abfd-7a301c89907c

PKT. 9 FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige, polise nr. 93316272.
Våningshus, stabbur og vognskjul er fullverdiforsikret.
Låven og garasjen er førsterisikoforsikret for kr 109 000,- per bygning.
Selger er forpliktet til å holde eiendommen med bygninger og skog forsikret frem til og med overtagelsesdagen, jf. pkt. 7. Kjøperen skal ved overtakelsen tegne egen forsikring.
Dersom eiendommen blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen før overtagelse, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen. Kjøperen må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligselgerforsikringen kun gjelder bolighuset.

Kjøper har fått informasjon om og hatt anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker all advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Forsikringen må tegnes senest på kontraktsmøtet. Kjøper har valgt å ikke tegne boligkjøperforsikring.

PKT. 10 VEDLEGG

Kjøperen har fått seg forelagt og akseptert følgende vedlegg:

Salgsoppgave av 24.03.2025 m/ følgende vedlegg;
Verditakst Landbruk
Tilstandsrapport våningshus
Egenerklæring
Energimerking
Megleropplysninger fra Fredrikstad kommune
Se eiendom

Servitutter;
2013.01.07 Dagbok 8256 Best om vann og kloakkledning
2006.11.06 Dagbok 538709 Best om adkomst, jordskifte og registrering av grunn
2005.03.07 Dagbok 3060 Jordskifte
2004.03.11 Dagbok 3316 Jordskifte
1998.07.14 Dagbok 7049 Jordskifte
1995.02.20 Dagbok 1650 Avtale om vedlikehold av høyspenn-luftlinjer
1978.05.02 Dagbok 302097 Rettsbok
1977.01.17 Dagbok 300207 Best om vann og kloakkledning
1972.05.16 Dagbok 302051 Avtale om vann og kloakkledning
1971.05.25 Dagbok 990006 Elektriske kraftlinjer
1967.04.28 Dagbok 301459 Best om vann og kloakkledning
1960.06.23 Dagbok 302612 Festekontrakt, urådighet
1949.04.27 Dagbok 301276 Best om vann og kloakkledning
1908.05.19 Dagbok 908877 Utskifting tinglyst
1907.10.15 Dagbok 904529 Utskifting
1906.06.19 Dagbok 916360 Utskifting tinglyst
1889.12.03 - 1989.12.03 Dagbok 915336 finnes ikke hos Statens Kartverk

Addo Sign identifikasjonsnummer: 09492c8c-4536-47e2-abfd-7a301c89907c

PKT. 11 SPESIELLE VILKÅR/FORBEHOLD

Konsesjonsbestemmelser
Kjøpet av eiendommen er konsesjonspliktig iht. Konsesjonsloven.
Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter Konsesjonslovens § 9a, og at kjøpers eierform får innvilget konsesjon dersom eierformen er annet enn personlig eierskap.
Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i Konsesjonslovens øvrige bestemmelser.

Dersom avtalt kjøpesum ikke godkjennes, står partene fritt til å enten:
1. fratre avtalen uten å kunne kreve noe overfor hverandre, eller
2. gjennomføre handelen til den pris konsesjonsmyndighetene fastsetter.

Det er altså kjøpers risiko og kostnad å oppnå konsesjon, unntatt tilfeller hvor konsesjon nektes med bakgrunn i at avtalt kjøpesum er for høy, eller at kjøpers eierform ikke får innvilget konsesjon.
Kjøper plikter å påklage et eventuelt negativt konsesjonsvedtak, for egen regning og risiko og i samråd med selger. Dersom en klage ikke fører fram, må kjøper forholde seg til de pålegg konsesjonsmyndighetene gir. Slike forhold gir ikke rett til prisavslag, avtalt kjøpesum må betales fullt ut til selger ved avtalt forfall uavhengig av konsesjonsvedtaket, med mindre årsaken til konsesjonsavslaget er fordi avtalt kjøpesum er for høy eller kjøpers eierform ikke får innvilget konsesjon. Det gjøres oppmerksom på at et negativt konsesjonsvedtak i ytterste konsekvens kan medføre at kjøper må videreselge eiendommen til noen andre.
Kommunens gebyr for konsesjonsbehandling er på inntil kr. 5 000,- jf. forskrift om gebyr for konsesjons- og delingssaker, og betales av kjøper. Kjøper forplikter seg til å søke konsesjon snarest mulig etter kontraktsignering.

Det er administrasjonen/politikerne i den aktuelle kommunen som er rette konsesjonsmyndighet. Noen viktige hovedelementer som kommunen skal vurdere for at konsesjon skal gis er:
1. Om kjøpers formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, dvs. om kjøper vil oppfylle boplikt. Normalt skal kjøper tilflytte eiendommen innen ett år etter tinglysning av skjøte og deretter oppfylle personlig boplikt i 5 år.
2. Om kjøpet innebærer en driftsmessig god løsning (driveplikt på jorda iht. Jordlova)
3. At kjøper anses skikket til å drive eiendommen.
4. At kjøpet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.
I tillegg skal kommunen vurdere om den avtalte kjøpesummen er i samsvar med en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, ref. rundskriv og retningslinjer.
Videre skal også kommunen vurdere om kjøpers eierform, dersom eierformen er annet enn personlig eierskap, fører til fordeler for landbruksdriften sammenlignet med personlig eierskap. Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved kjøpet oppstår sameie i eiendommen.

Følgende unntak for kommunens priskontroll følger av konsesjonsloven og tilhørende rundskriv:
1. Priskontroll unnlates for bebygde landbrukseiendommer som har mindre enn 35 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord, eller mindre enn 500 dekar produktiv skog.
2. Ved erverv av bebygd eiendom med et brukbart bolighus, vil priskontrollen unnlates så lenge kjøpesummen er under kr. 3 500 000,-.

Odel
Det er odel på eiendommen. Selger innestår for at samtlige kjente, myndige odelsberettigede, har skriftlig fraskrevet seg odelen. Kjøper bærer risikoen for at eventuelle ukjente og/eller umyndige odelsberettigede går til odelsløsningssak.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 09492c8c-4536-47e2-abfd-7a301c89907c

PKT. 12

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos megleren.

Denne kontrakt signeres elektronisk

Peter Kristianslund	Mona Rostad Olsen
Som kjøper:	Som selger:
	Vidar Gundersen

Addo Sign identifikasjonsnummer: 09492c8c-4536-47e2-abfd-7a301c89907c

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.
Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere

bankID

Peter Kristianslund
9578-5998-4-935795 *2025-09-16 12:58:40Z*

bankID

Mona Rostad Olsen
9578-5999-4-1163967 *2025-09-16 12:59:02Z*

bankID

Vidar Gundersen
9578-5999-4-2034891 *2025-09-16 13:51:21Z*

Dokumenter i transaksjonen

Kjøpekontrakt forbrukerkjøper konsesjonspliktig 2025 - Landkreditt Eiendom.pdf *SHA256:*
82254fbcc9da5fd239db9c0983d1013f78ae5957eaaec97645ac68c74a68a2aa

Addo Sign identifikasjonsnummer: 09492c8c-4536-47e2-abfd-7a301c89907c

Addo Sign

Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

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.

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.

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.

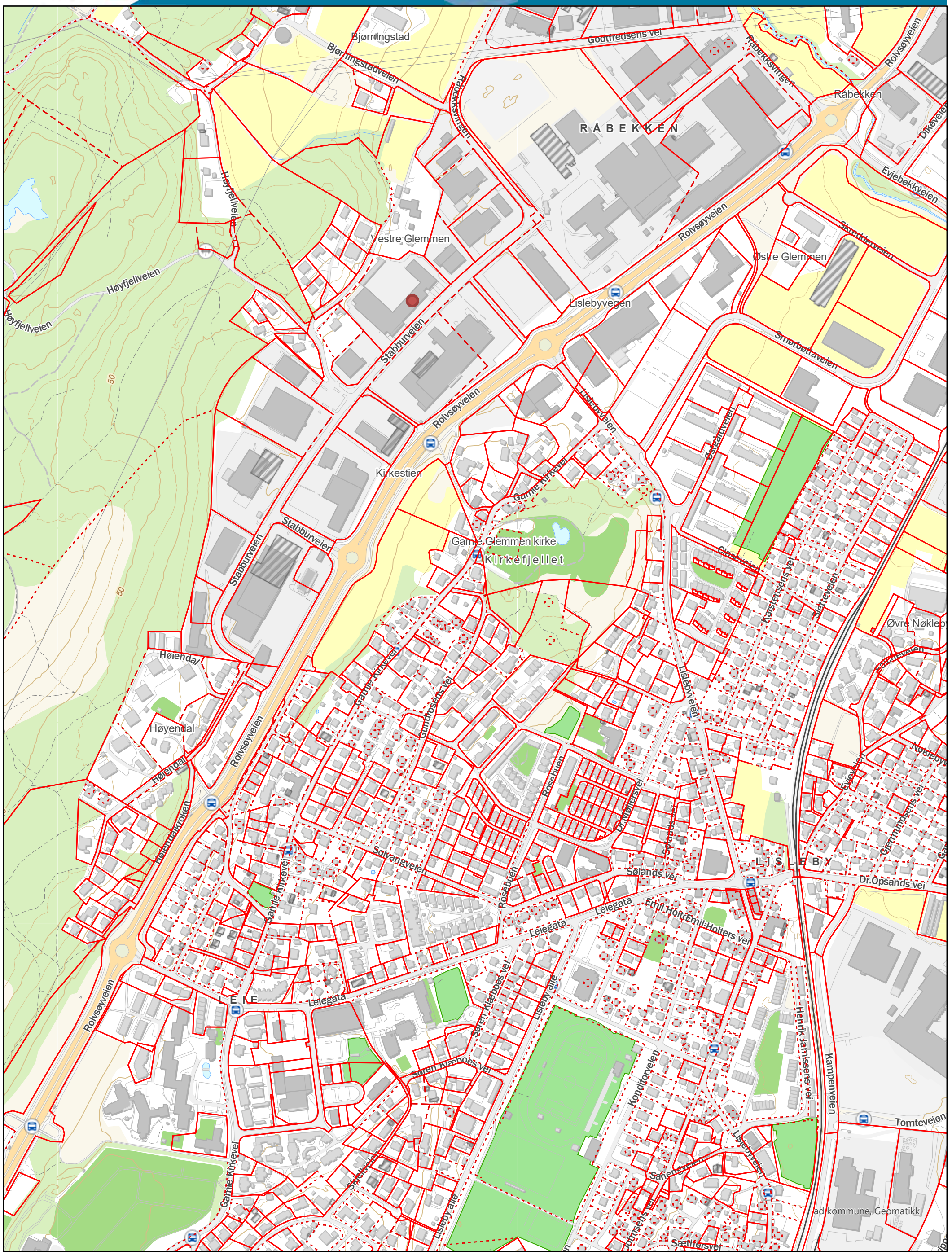
Kommunedirektøren hverken vil eller kan anbefale en dispensasjon som legger til rette for at nevnte retningslinjer, føringer, interesser og byvekstavtale brytes da ulempene med slik dispensasjon er større enn fordelene. Det tillegges også vekt at både Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune fraråder 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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

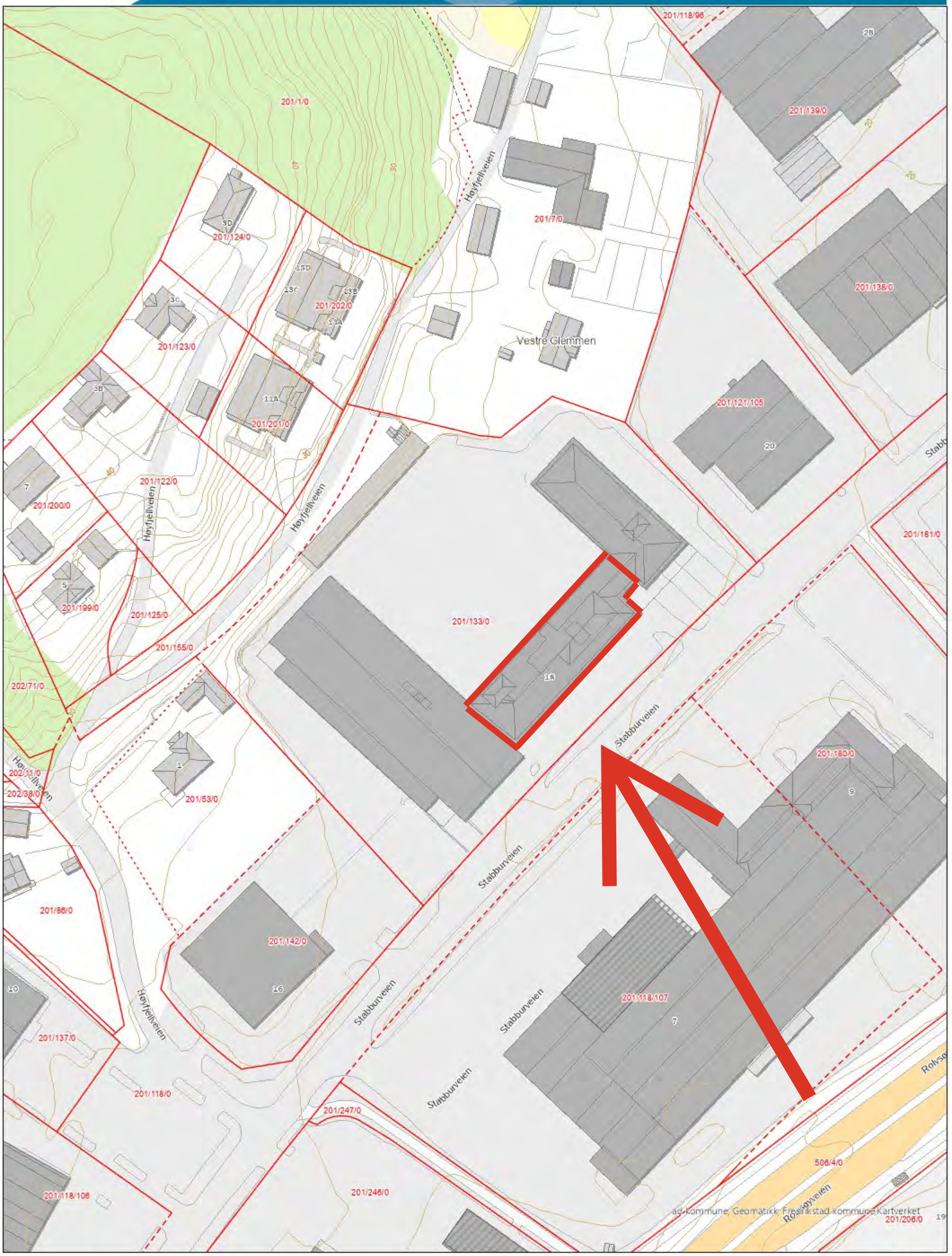


0 150 300 Meter

Målestokk 1:5 000

Dato 12.01.2026

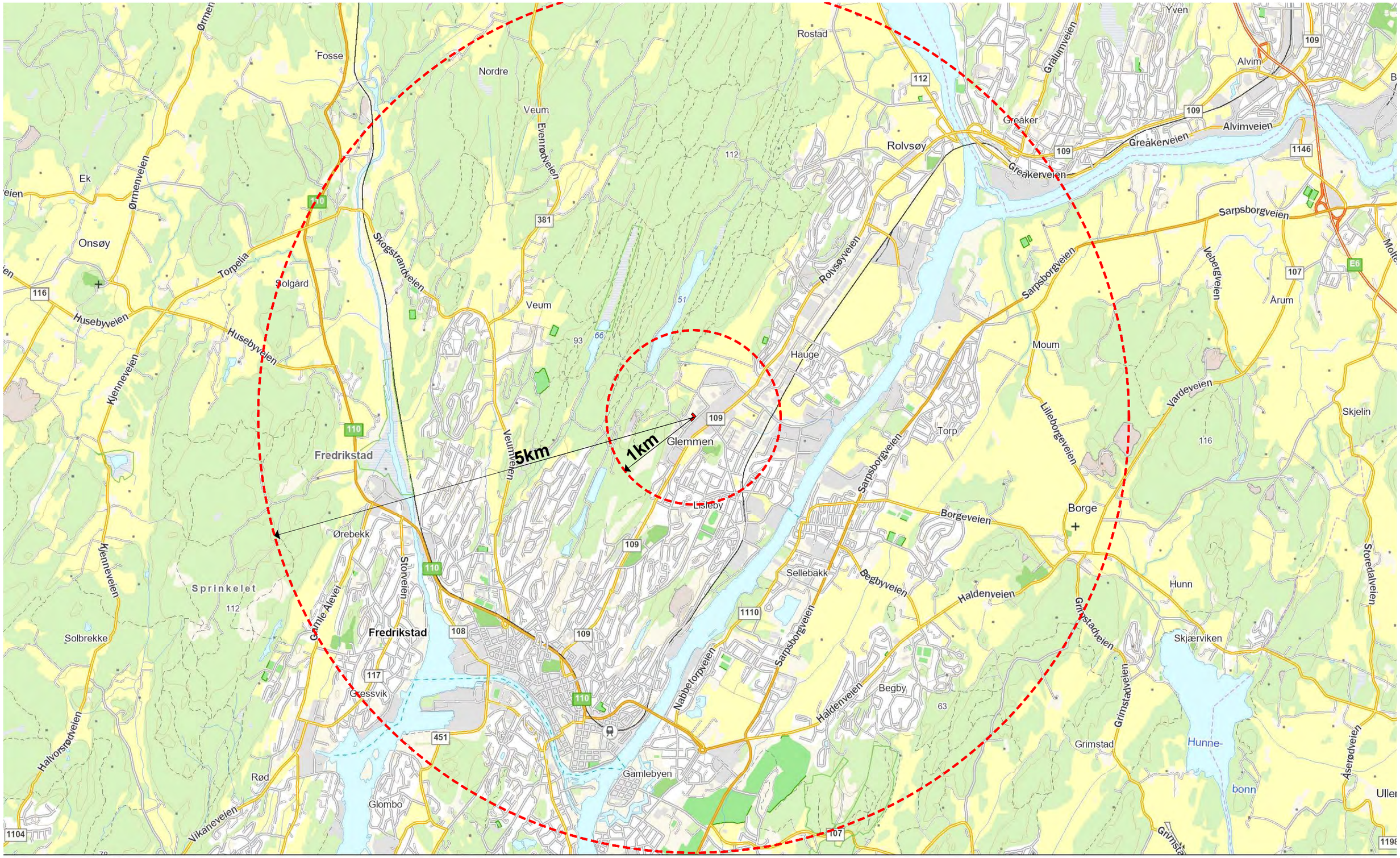
FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 30 60 Meter

Målestokk 1:1 000

Dato 21.11.2025



0 1 150 2 300 Meter

LINK Arkitektur
Storgata 22 Fredrikstad 1607 Norge

Dato
10.12.2025

Kart

S18

215



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*».

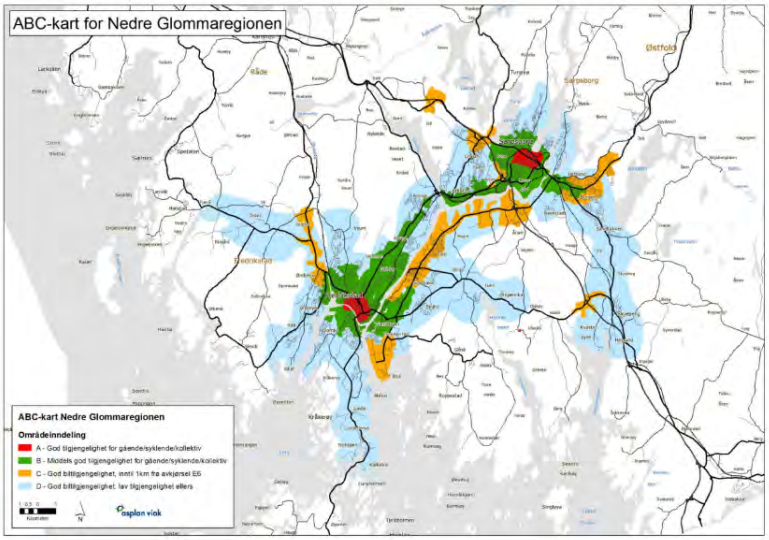
En plassering av politistasjon i Råbekken strider imot Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

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

Planutvalgets vedtak 26.02.2026:
Saken utsettes for befaring.

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

Votering:
Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/244
Dokumentnr.: 13
Løpenr.: 48930/2026
Klassering: 602/4

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	26.02.2026	18/26
Planutvalget	26.03.2026	28/26

Haldenveien 4 - Eiendom 602/4 - Søknad om dispensasjon for oppføring av ny bebyggelse - Boligbebyggelse

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om dispensasjon fra formålet i reguleringsplan for Lilleby, planID 1002, fra planbestemmelser i pkt. 1.4, samt fra reguleringsbestemmelser i pkt. 3.1 om støy, godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-4, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.
2. Dispensasjon gis på følgende vilkår:
    - Det må etableres støyskjerm mot Haldenveien, og gjennomføres andre avbøtende tiltak ved behov, i forbindelse med byggesaken.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i byggesaken.

Sammendrag
Link Arkitektur AS søker, på vegne av Lilleby Utvikling AS, om dispensasjon fra formålet i reguleringsplan for Lilleby, planID 1002, fra planbestemmelser i pkt. 1.4, samt fra reguleringsbestemmelser i pkt. 3.1 om støy for oppføring av ny bebyggelse, boligbebyggelse, på eiendommen Haldenveien 4, 602/4.

Kommunedirektøren anbefaler at planutvalget godkjenner søknaden.

Vedlegg
1 Oversiktskart - Haldenveien 4, 602_4
2 Vedlegg 4 - A10-1 Situasjons- og illustrasjonsplan
3 Vedlegg 3 - L002_Utomhusplan_eksist løsning med flyfoto
4 Vedlegg 2- L001_Utomhusplan ny vei og parkeringsløsning
5 L001_Utomhusplan
6 L002_Utomhusplan_med flyfoto
7 Merknad-til-nabovarsel-1-20251218-ALISA-CERIMAGIC
8 Merknad-til-nabovarsel-1-20251218-JASMIN-CERIMAGIC
9 Merknad-til-nabovarsel-1-20251218-ALISA-CERIMAGIC1
10 Merknad til nabovarsel gnr 602 bnr 41
11 Bilag 1. Brev fra LUKS
12 Svar nabovarsel _D180552 (1)
13 Svar på nabomerknader 02.01.2026
14 Brev til kommunen - tilbud atkomst sør
15 Jordskifteretten forslag 1.pdf
16 Svar på tilleggsmerknader fra Jotne ved advokat Skaaraas.pdf
17 Kommentarer til svar fra Link Arkitektur AS - Haldenveien 6

18 Vurdering av trafikksikkerhet og VA - Haldenveien 4 - Eiendom 602/4
19 Bemerkninger til Links brev til kommunen 21.01.2026 #D184301.pdf

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se sak 2026/244 Elements.

Saksopplysninger
Det søkes om
Det søkes i 1. omgang kun om dispensasjon fra formålet i reguleringsplan for Lilleby, planID 1002, fra planbestemmelser i pkt. 1.4, samt fra reguleringsbestemmelser i pkt. 3.1 om støy for oppføring av ny bebyggelse, boligbebyggelse (tiltaket innebærer at det oppføres bygg på tre etasjer til boligformål) på eiendommen Haldenveien 4, 602/4.

Det fremgår av pkt. 1.4 i gjeldende plan at FKB1 skal ha adkomst fra V2 som vist i planen, og som vist i utomhusplanen, i tråd med gjeldene plan.

Utomhusplanen fremstår som helhetlig og faglig tilfredsstillende, og legger til rette for gode og sikre trafikkforhold for både kjørende og gående.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, planID 913.

Tiltaksområdet er avsatt til bolig, forretning, kontor i reguleringsplanen for «Lilleby», planID 1002, område FKB1.

Søknad om dispensasjon
Søker begrunner søknad om dispensasjon fra formålet i reguleringsplan for Lilleby, planID 1002, fra planbestemmelser i pkt. 1.4, samt fra reguleringsbestemmelser i pkt. 3.1 om støy slik:

1. *«INNLEDNING*

På vegne av vår klient, Ole Martin Lilleby, søkes det med dette om dispensasjon fra Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan Lilleby §§ 1.4 og 3.1 vedrørende henholdsvis arealformål og støy. Det søkes også om dispensasjon fra reguleringsformålet i planen. Fordi hensynene bak § 1.4 og reguleringsformålet er sammenfallende, vil disse bli behandlet i fellesskap.

Det anføres at vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt.

2. *REGULERING*

Eiendommen gnr. 602 bnr. 4 er regulert i reguleringsplan for Lilleby. Eiendommen er detaljregulert til arealformålet bolig/forretning/kontor («FKB1»). I henhold til reguleringsbestemmelsene § 1.4 skal det innenfor FKB1 oppføres bebyggelse til forretningsformål i 1. etasje, kontorformål i 2. etasje og boligformål i 3. etasje. Ved etablering av bygg i to etasjer, tillates 2. etasje nyttet til kontor, evt. i kombinasjon med boligformål.

I reguleringsbestemmelsene § 3.1 bokstav c heter det at «(n)ye boliger innenfor beregnet rød støysone jmf T-1442 tillates kun etablert i bebyggelsens 3. etasje». Videre står det: «Utforming av bebyggelsen skal i hovedtrekk forholde seg til planens viste prinsippsnitt med en tilbaketrukket 3.etasje. Uteoppholdssoner/balkonger skal etableres mot syd. Det skal legges spesiell vekt på å skape skjermede balkonger/uteoppholdssoner for boliger gjennom utforming og plassering av ny bebyggelse.»

3. *NÆRMERE OM DISPENSASJONSVILKÅRENE ETTER PBL. § 19-2*

I henhold til dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningsloven (Pbl.) § 19-2, kan dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene innvilges dersom:

1. Hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt, og
2. Fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene

Det vil i det følgende bli gitt en nærmere begrunnelse for at ovennevnte dispensasjonsvilkår under er oppfylt.

3.1 Hensynene bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt

3.1.1 Hensynene bak reguleringsbestemmelsen § 1.4 samt reguleringsformålet blir ikke skadelidende

Det skal mye til før hensynene bak bestemmelsene blir «vesentlig» tilsidesatt. Det anføres at hensynene bak reguleringsbestemmelsen § 1.4 ikke blir tilsidesatt ved tiltaket, og at tiltaket uansett ikke medfører en «vesentlig» tilsidesettelse av hensynene.

Hensynet bak § 1.4 er å sikre variert utnyttelse av det avsatte arealet. Arealet skal etter planen utnyttes til både forretning/handel, kontor og bolig. Tilsvarende følger av reguleringsformålet.
Tiltaket innebærer at det oppføres bygg på tre etasjer til boligformål. Ettersom reguleringsbestemmelsen også ivaretar/sikrer boligformål, blir ikke hensynene bak bestemmelsen tilsidesatt.

Videre vises det til at det på naboeiendommen allerede er oppført et omfattende bygg (ca. 3000 kvm) som sikrer forretning/handel innenfor FKB1. Dette avdemper eventuelle virkninger av manglende variert utnyttelse som følge av at dispensasjonen innvilges.

I alle tilfeller blir ikke hensynene bak reguleringsbestemmelsen i § 1.4 samt reguleringsformålet «vesentlig» tilsidesatt. Det første av de to kumulative vilkårene for å innvilge dispensasjon fra bestemmelsen er derfor oppfylt.

3.1.2 Hensynene bak reguleringsbestemmelsen S 3.1 blir ikke skadelidende

Det anføres at hensynene bak reguleringsbestemmelsen § 3.1 bokstav c ikke blir tilsidesatt ved tiltaket, og at tiltaket uansett ikke medfører en «vesentlig» tilsidesettelse av hensynene.

Hensynet bak § 3.1 bokstav c er å sikre miljøkvaliteten i boliger med hensyn til støyforurensning. Bestemmelsen må forstås slik at støyforurensningen antas å være lavere i tredje etasje av bebyggelsen.

Multiconsult har foretatt støyvurdering av det omsøkte tiltaket, se vedlegg nr. 1.

Bygget som omsøkes vil bli plassert og utformet slik at støyskjerming oppnås. Uteoppholdsareal og balkonger vil vende bort fra hovedveien og mot gul støysone (mot sør), av hensyn til støyforurensning i området. Det vil følgelig skapes skjermede balkonger/uteoppholdssoner, jf. retningslinjene i § 3.1 bokstav c. Utforming og plassering av tiltaket vil sikre at krav til støy ivaretas også for boligene i byggets første og andre etasje. På nabotomten (gnr. 602 bnr. 47 og gnr. 692 bnr. 4 fnr. 38) foregår all næringsvirksomhet nord/nordøst for det omsøkte tiltaket. Det vises til planbeskrivelsen punkt 4.5 (planID 01061002) hvor det står: «Jotne Hollung har imidlertid all sin næringsvirksomhet nord for bygget som i sin tur fungerer som en skjerm mot det meste av ny bebyggelse innenfor området FKB1.» Dette viser at det i planprosessen allerede er vurdert at bebyggelsen på nabotomten vil fungere som en støyskjerm mot ny bebyggelse innenfor FKB1. Dette underbygger at omsøkte tiltak vil være skjermet fra støy fra

nabotomten, og at skjerming mot støy fra hovedveien dermed vil være det sentrale å sikre ved tiltaket.

Ved tiltakets plassering og utforming vil hensynene bak reguleringsbestemmelsen § 3.1 bokstav c ikke bli skadelidende. I alle tilfeller blir ikke hensynene bak § 3.1 bokstav c «vesentlig» tilsidesatt. Det første av de to kumulative vilkårene for å innvilge dispensasjon fra bestemmelsen er derfor oppfylt.

3.2 Det foreligger en kvalifisert overvekt av fordeler ved innvilgelse av omsøkte dispensasjoner

Kravet til kvalifisert overvekt av fordeler er relativt. Vilkåret innebærer at dersom omsøkte dispensasjon ikke medfører nevneverdige ulemper, skal det mindre til for å konstatere en overvekt av fordeler. Det vises til anførslene over hvor det fremholdes at omsøkte dispensasjoner ikke vil medføre nevneverdige ulemper, og at aktuelle hensyn bak reguleringsbestemmelsene ikke blir tilsidesatt ved å innvilge dispensasjonssøknaden.

Det anføres at tiltaket ikke representerer en ulempe, og at eventuelle ulemper i høyden er av et beskjedent omfang.

Adkomst har vært et sentralt tema i tiltakshavers dialog med Fredrikstad kommune. Det har vært uttrykt bekymring både for trafikksikkerhet og manøvreringssituasjon som følge av tiltaket.

Det bemerkes at tiltaket vil medføre vesentlig mindre trafikk inn til eiendommen enn dersom omsøkt tiltak hadde vært handel/forretning, kontor og bolig, slik som reguleringsbestemmelsen § 1.4 forutsetter. Dette fordi en slik variert utnyttelse ville skapt mer trafikk som også ville vært fordelt gjennom hele døgnet. Dersom dispensasjonen innvilges, vil eiendommen kun benyttes til bolig. Det vil sikre en mindre belastning på adkomsten fordi adkomst i hovedsak vil skje på morgenen og om ettermiddagen/kveld, i motsetning til om eiendommen disponeres til handel/forretning og kontorformål (i tillegg til boligformål) i tråd med tilsiktet arealutnyttelse etter § 1.4. Det omsøkte tiltaket vil samlet sett gi færre antall passeringer på adkomstveien som går over naboeiendommen enn om arealet hadde vært benyttet til kombinert formål slik reguleringsbestemmelsene gir anvisning på.

Dagens trafikksituasjon på naboeiendommen er allerede lite strukturert med hensyn til de trafikale forholdene. Ved å tillate det omsøkte tiltaket, hvor adkomstveien defineres og separeres fra parkeringsareal ved hjelp av kantstein, lav mur, markerte gangfelt og tydelig oppmerkede plasser vil trafikkforholdene bli mer tilordnet og situasjonen vil bli mindre trafikkfarlig, enn dagens situasjon. Tiltakshaver vurderer at den omsøkte opparbeidelsen vil være en stor fordel ved det omsøkte tiltaket fordi det bedrer trafikksikkerheten sammenlignet med nå-situasjonen, se vedlegg 2 som inneholder illustrasjon av de omsøkte tiltaket og vedlegg 3 som viser dagens uoversiktlige parkerings- og atkomstsituasjon.

Reguleringsplanen for Lilleby forutsetter at det skal etableres boliger innenfor FKB1. Pr. i dag er det ikke etablert boliger innenfor planområdet, og dersom dispensasjonen ikke innvilges vil det ikke være mulig å etablere nye boliger innenfor planområdet. Som det fremgår ovenfor, er det innenfor FKB1 tilsiktet at det også skal etableres boliger. Dette vil tiltaket sikre. Det vises videre til at det ikke er mulig å utnytte det aktuelle arealet på eiendommen uten at det gis dispensasjon fra § 1.4, ettersom naboeiendommen allerede har etablert handelsvirksomhet i byggets 1. etasje på ca. 3000 kvm, jf. reguleringsbestemmelsen § 2.4. Det omsøkte tiltaket vil følgelig sikre variert

arealutnyttelse innenfor FKB1 i tråd med intensjonen bak § 1.4. I tillegg vil dette sikre større utnyttelse av areal, som ellers ikke vil bli utnyttet.

Det er også en fordel at tiltaket sikrer flere boliger i kommunen, som vil være positivt med hensyn til ivaretakelsen av boligsosiale hensyn innad i kommunen.

Arealet egner seg for boligformål. Omkringliggende område er i hovedsak etablert med rekkehus-og annen småhusbebyggelse. Tiltaket vil dermed gli fint inn i det øvrige landskapsbildet.

Det fremholdes at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene. Også det andre kumulative vilkåret for å innvilge dispensasjon er dermed er oppfylt.

4. AVSLUTNING

Det anføres at vilkårene for å innvilge omsøkte dispensasjon er oppfylt etter Pbl. § 19-2. I ethvert tilfelle anføres det at kommunen kan gi dispensasjon ved å stille hensiktsmessige og saklige vilkår for denne, jf. Pbl. § 19-2 første ledd andre setning.

Ved vurderingen av dispensasjonssøknaden må kommunen ta med i sin vurdering at utnyttelse av 1. etasje i henhold til føringene i reguleringsbestemmelsene ikke er mulig uten dispensasjon, fordi naboeiendommen allerede har benyttet det arealet som etter planen kan brukes til forretning.

Det er m.a.o. slik at dersom gnr. 602 bnr. 4 skal benyttes til bebyggelse, er det ikke mulig å bebygge eiendommen i tråd med de føringer som er gitt i reguleringsbestemmelsene.»

Høringsuttalelser

Samferdsel, byrom og grønnstruktur v/ Kristin Greaker Carlsson skriver i uttalelse av 30.01.26 at

«Vi viser til mottatt anmodning om vurdering av trafikksikkerhet og oversendt utenomhusplan for Haldenveien 6, hvor det legges til rette for gjennomkjøring mellom eksisterende næringsområde og den planlagte boligbebyggelsen på nabotomten 602/4. Planforslaget er vurdert med hensyn til trafikksikkerhet og hensiktsmessig organisering av trafikkstrømmer i et område som skal håndtere både kundeparkering og trafikk for fremtidige boliger.

Løsningen som er presentert fremstår som trafikksikker og godt tilpasset et område som skal håndtere kombinert trafikk fra både bolig- og næringsformål. Etableringen av mur med rekkverk langs parkeringssonen gir en tydelig avgrensning mellom gangarealer, parkeringsplasser og kjøreveg. Dette bidrar til klare og forutsigbare trafikkmønstre, som er særlig viktig når gjennomgående trafikk fra boliger skal integreres i et område hvor det også vil være kunder, varelevering og gående. I dag er området lite avgrenset, og trafikken blir mer flytende, noe som gjør det mindre trygt for myke trafikanter.

Videre gir planen gode og definerte gangforbindelser, med gangfelt som leder myke trafikanter til sikre krysningspunkt. Opphøyning av kjøreveien ved gangfeltene fungerer som et effektivt fartsreduserende tiltak og styrker sikkerheten for gående. Samlet sett vurderes utenomhusplanen som helhetlig og faglig tilfredsstillende. Den foreslåtte utformingen legger til rette for gode og sikre trafikkforhold for både kjørende og gående, og fremstår som godt tilpasset områdets framtidige bruk.»

Nabomerknader

Det foreligger 4 merknader i saken, fra hjemmelshavere/festere av

1. Haldenveien 6, 602/47 og 602/4/1, Haldenveien 6 A, representert av Adv. firmaet Bjørge Skaaraas & Co, der det i hovedsak anføres at søknaden legger opp til flere boliger enn reguleringsplanen tillater og forutsetter at adkomst skjer via naboeiendommene 602/47 og 602/4/38, som Haldenveien 6 AS fester og hvor det er etablert næringsbygg for Rema og Europris. Den foreslåtte adkomstløsningen avviker vesentlig fra tinglyst veirett, som forutsetter en fem meter bred vei uten fysiske avgrensninger, og innebærer en smal, uoversiktlig løsning som skaper betydelig trafikksikkerhetsrisiko for gående, kunder, vareleveranser og barn. Løsningen vil også gi driftsmessige problemer for butikkene, redusere tilgjengeligheten til parkeringsarealene og være i strid med gjeldende avtaler. Haldenveien 6 AS kan derfor ikke akseptere den foreslåtte adkomsten. En trygg og hensiktsmessig løsning er at boligadkomst etableres via regulert avkjørsel lenger sør, og at eksisterende adkomst forbeholdes næringsvirksomhetene. Dersom dette legges til grunn, har Haldenveien 6 AS ingen innvendinger mot dispensasjon for endret arealbruk til bolig.

2. Martin Lillebys vei 17, 602/97, Alica og Jasmin Cerimagic, der det i hovedsak anføres at dersom eiendommen endres fra forretning/kontor til bolig, må tiltaket tilpasses gjeldende boligregulering i området. Reguleringsplanen tillater maksimalt to etasjer, BYA på 30 %, gesimshøyde på 6 m og mønehøyde på 8 m, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Planlagt rekkehusbebyggelse i tre etasjer er i strid med både områdets karakter og reguleringsplanens intensjon. Videre vil tre etasjer medføre økt innsyn, mer skygge og dårligere lysforhold for eksisterende boliger og utearealer, noe som bør dokumenteres gjennom sol- og skyggediagram. Området er også svært vindutsatt, uten at prosjektet redegjør for hvordan dette skal håndteres. Den foreslåtte adkomsten via eksisterende parkeringsplass gir en uoversiktlig og trafikksikkerhetsmessig dårlig løsning, med økt risiko for konflikt mellom gående, parkering og gjennomkjøring. Det bes derfor om at kommunen avslår dispensasjon for tre etasjer ved boligformål, sikrer at tiltaket følger gjeldende regulering, ivaretar bokvalitet og områdets preg, samt krever en trygg adkomst som ikke går gjennom parkeringsområdet.

3. Haldenveien 8, 602/106, fra Jotne Eiendom AS (eier av Haldenveien 8 AS), der det i hovedsak anføres at foreslått veiløsning vil medføre store problemer ift. trafikksikkerhet, med stor økning i trafikk.

Det fremgår også i brev fra LUKS (Leverandørenes utviklings og kompetansesenter) at

> *«En løsning som legger kjøring foran kundenes inngang til forretningene ivaretar ikke sikkerheten for myke trafikanter. Slik tegningene viser, vil det være kjøretøytrafikk i begge retninger, noe som medfører økt risiko for liv og helse. LUKS kan derfor ikke støtte en adkomstvei som går foran inngangspartier. Løsningen vil også komme i konflikt med varelevering til eksisterende forretning, og er i strid med Arbeidstilsynets bransjestandard for varelevering (BVL), som legges til grunn som preakseptert løsning. Adkomstvei må legges bort fra områder der myke trafikanter ferdes.»*

Det foreligger også e-post av 12.12.25 fra Rema, og 14.12.25 fra Europris, der det i hovedsak anføres at det vil virke inn på omsetning og skape en uholdbar situasjon for kunder dersom kjørevei skal gå foran butikkenes inngangsparti.

Søker kommenterer merknadene slik:

> *«I det følgende vil vi gi tilbakemelding på de merknader som er gitt av adv. Skaaraas på vegne av Haldenveien 6AS mottatt 19.12.2025 gjeldene for gnr/bnr. 602/47og gnr/bnr. 602/4/38.*

Adkomstløsning vist i tidligere oversendt vedlegg 2 er utarbeidet iht. til Veinorm for Fredrikstad kommune, tinglyst avtale om veirett, samt nylig avgjørelse fra Oslo og Viken jordskifterett.

La oss innledningsvis understreke at kommunen ikke skal ta stilling til alternative løsninger presentert av adv. Skaaraas. Det er jordskifterettens forslag til avgjørelse, illustrert gjennom dispensasjonssøknaden med tilhørende skisse for adkomst som skal vurderes i denne søknaden. Det er mange grunner til at partene ikke har maktet å komme til enighet om alternativ adkomstløsning i sør.

Det bemerkes at nabomerknadene i liten grad har merknader til selve dispensasjonssøknaden. Deres merknader er i hovedsak knyttet til den skissert adkomstløsningen. Vårt svar på nabomerknadene vil derfor også i hovedsak være knyttet opp til den skisserte adkomstløsningen. For selve dispensasjonssøknaden vises til det som er fremholdt i søknaden.

<u>Vegbredde:</u>
I henhold til kommunens veinorm fremgår det at boligvei kan ha en vei bredde på 3,5-5m og fortsatt være toveis kjørt.

Bredden på 3,5meter er valgt nettopp med tanke på å bedre trafikksikkerheten. En smal vei vil automatisk gi redusert hastighet. Adkomstveien foran de to butikkene utgjør 45 meter der førerne har god sikt fra den ene enden av bygget til den andre.

Skissert løsning hensyntar også ønsket om å beholde størst mulig parkeringsareal mellom adkomstveien og Haldenveien fordi dette parkeringsarealet antas å være lettest tilgjengelig for butikkenes kunder.

I merknaden fra Haldenveien 6 AS utrykkes det bekymring for at den skisserte veiløsningen vil gi kødannelser. Det tar for øvrig kun 10,8 sekunder for en bil å passere inngangspartiene til Rema og Europris gitt at bilen kjører i 15km/t. Bekymringen for at den skisserte veiløsningen vil skape kø er derfor sterkt overdrevet.

<u>Trafikksikkerhet:</u>
På oversendt skisse var barrieren mellom adkomstvei og parkeringsareal tegnet inn med «mur». Denne er til orientering planlagt endret til ett gjerde som følgelig vil være mer synlig for trafikanter i bilen og redusere risiko for ev. påkjørsel. Fredrikstad kommune har gitt oss veifaglig anbefaling om at det skal være ett tydelig skille mellom adkomstvei og parkering, og de er av den oppfatning at den forslåtte muren er for lav og bør byttes ut med gjerde.

Forslaget innebærer også etableringen av to tydelige krysningspunkter, som vil skape et langt tryggere og mer forutsigelig trafikkbilde for både kjørende og gående enn dagens løsning. Trafikkløsningen som skissert vil skape et tydelig skille mellom myke trafikanter og biltrafikken i området sammenlignet med dagens situasjon.

<u>Varelevering:</u>
Skissene viser at sporringskurven for semitrailer vil være lik som situasjonen er i dag. Den skisserte løsningen gir m.a.o. ingen forverret situasjon for varelevering. På hjørnet av bygningen mot Martin Lillebys vei vil det bli satt opp et fysisk skille i form av et gjerde mot vareleveringen. Gjerdet vil sikre myke trafikanter mot evt. trafikk som kommer opp langs østsiden av bygget. Dette innebærer en tryggere løsning for både gående og kjørende sammenlignet med dagens situasjon.

Fortau:
Fortauet er utformet med 1,5m bredde rett utenfor inngangene til Rema og Europris, mens det på hver side av de to inngangene er ca. 3m bredt. Vanlig fortausbredde i boliggater er 1,5m, mens det anbefales 2,5m om det skal være plass til benker, beplanting mm. Utformingen er iht. gjeldende standard og det vil på begge siden av inngangene være plass både til varer og fotgjengere.

Anleggstrafikk:
Uavhengig av denne dispensasjonssøknaden, er det ikke til å unngå at det blir anleggstrafikk i en fremtidig byggeperiode. Fordi dette er en dispensasjonssøknad, og ikke en byggesøknad, er det ikke redegjort for aktiviteten som knytter seg til anleggsperioden. I forbindelse med en fremtidig byggesøknad vil det bli redegjort for ivaretakelsen av omkringliggende naboer i anleggsfasen.

Vinter og snødeponi:
Det er i skissen avsatt mere grønt areal en dagens løsning. Arealene vil kunne benyttes som snødeponi. Fall på parkering og vei vil sikre at overvann blir ledet til sluk / permeabel overflate for å sikre at overvann ledes til rett sted. Den skisserte løsningen vil følgelig gi en minst like god løsning som dagens løsning.

Parkeringsløsning:
Parkeringsplassen som skissene viser er i utgangspunktet ganske lik dagens situasjon, men med et fysisk skille mellom p-plass og adkomstvei. Dette er et grep som vil øke trafikksikkerheten i området betraktelig. P-plassen er visuelt synlig fra Haldenveien med innkjøring rett inn fra Martin Lillebys vei. Dette vil fremstå som en ryddig og trygg parkeringsplass.

En trafikkløsning uten fysisk skille og kun med oppmerkede striper på asfalten vil derimot skape en utrygg trafikksituasjon med fri flyt mellom biler og myke trafikanter. Forslagsstiller mener at den skisserte løsningen vil skape en mer trafikksikker løsning både for kundene hos Rema og Europris, men også for de framtidige naboer på nabotomta (…).

I det følgende vil vi gi tilbakemelding på de merknader som er gitt av Jotne Eiendom på vegne av Haldenveien 8 mottatt 19.12.2025 gjeldene for gnr/bnr. 602/106.

Sikker ankomst til bolig Haldenveien 8:
Adkomstløsning vist i tidligere oversendt vedlegg 2 er utarbeidet iht. til Veinorm for Fredrikstad kommune, tinglyst avtale om veirett, samt nylig avgjørelse fra Oslo og Viken jordskifterett.

Dagens situasjon innebærer, med mindre en kjører på østsiden av bygget, at kjørende må krysse dagens parkeringsplass foran Rema og Europris for deretter å passere opparbeidede p-plasser langs vestsiden av butikkbygget.

Som en kan se av den skisserte løsningen, vil man med ny adkomstvei få adskilt parkering og adkomstvei framfor bygget. Dette gir en oversiktlig trafikksituasjon. Parkeringsplassene foran butikken er samtidig de mest synlige for kundene og ligger nærmest butikk-inngangene. Forslagsstiller mener av den grunn at disse p-plassene vil bli mest benyttet av de handlende. Fordi innkjøring til p-plassen er lagt nærmest Martin Lillebys vei, vil det bety at det meste av trafikken separeres allerede her og ikke tas med lengere inn i området sammenlignet med dagens situasjon.

På vestsiden av bygget, hvor dagens eksisterende parkering utvides med flere p-plasser, vil veibredden også øke. Vegbredden vil da bli på over 6m. Arealet langs

vestsiden av bygget vil ikke umiddelbart benyttes av samme antall myke trafikanter som arealet på fremsiden av butikkene hvor inngangene er plassert.

Dagens adkomst til boligeiendommen Haldenveien 8 er som tidligere beskrevet i dag over parkeringsplassen til Rema og Europris. Som dere er kjent med så er det er også mulighet å kjøre til eiendommen på østsiden av bygget. Dersom denne avkjøringen benyttes, vil adkomsten til Haldenveien 8 ikke belaste den adkomstveien som det uttrykkes så stor bekymring for.

Forslagsstiller mener at skisserte løsningen med separert vei og parkering vil gi en mye tryggere løsning også for adkomst til Haldenveien 8 enn dagens situasjon.

<u>Vegbredde:</u>
I henhold til kommunens veinorm fremgår det at boligvei kan ha en vei bredde på 3,5-5m og fortsatt være toveis kjørt.

Bredden på 3,5meter er valgt nettopp med tanke på å bedre trafikksikkerheten. En smal vei vil automatisk gi redusert hastighet. Adkomstveien foran de to butikkene utgjør 45 meter der førerne har god sikt fra den ene enden av bygget til den andre.

Angående bekymringen for at trafikken kan være «tidsødene» (forsinkende) for de som bor i boligen, så tar det for øvrig kun 10,8 sekunder for en bil å passere inngangspartiene til Rema og Europris gitt at bilen kjører i 15km/t.

Forslagsstiller mener at skisserte forslag med separering av myke og lett trafikanter med fysisk skille mellom parkering, bilvei og et dedikert fortau vil bidra til å øke sikkerheten i området (…).

I det følgende vil vi gi tilbakemelding på de merknader som er gitt av Jasmin Cerimagic og Alisa Cerimagic, Martin Lillebys vei 17 mottatt 18.12.2025 gjeldene for gnr/bnr. 602/97.

Innledningsvis er dette en dispensasjonssøknad fra gjeldende formål til rent bolig formål. Vedlagt bebyggelsesplan er en illustrasjon som viser at det er mulig å oppnå god bokvalitet med hensyn til støy fra vei samt tilstrekkelig med uteareal av god kvalitet. En videre prosess for godkjennelse av rammesøknad vil dokumentere at krav til bokvalitet samt tilpassing til eksisterende kontekst blir oppfylt.

1. *Ved en dispensasjon fra gjeldende formål til boligformål vil øvrige krav til bolig, i reguleringsplan, i kommuneplan og plan- og bygningsplan fortsatt være gjeldene. Høyden på bebyggelsen vil maksimal bli iht. gjeldende regulert høyde for den aktuelle eiendommen. Det vil således ikke medføre endring i tillatt utnyttelse å endre formålet til bolig sammenlignet med formålet som området er regulert til.*

   Gjeldende regulering har satt rammene for områdets karakter og er vurdert i prosessen som ligger bak vedtaket av gjeldende regulering. Gnr./bnr. 602/4 mer mot nord og er tilbaketrukket sammenlignet med resterende boligbebyggelse i området som fremstår som en mere sammenhengende bebyggelse. Gnr./bnr. 602/4 plasserer seg mellom næringsbebyggelse i øst og eldre gårdsbebyggelse i vest. Mot nord grenser tomten opp til Haldenveien, noe som gjør at denne tomten, som vurdert i gjeldende regulering, har andre forutsetninger enn boligbebyggelsen mot golfbanen i sør.

2. *Bokvalitet – lys, skygge og vind. Ved innsendelse av rammesøknad vil det bli redegjort for so, lys og skygge samt vind. Dette er ikke behandlet i*

dispensasjonssøknad, da dette vil følge rammesøknad. For ordens skyld gjentar vi at gjeldende reguleringsplans bestemmelser avgjør bebyggelsens ytre rammer. Dette blir ikke endret ved dispensasjonssøknaden. Dispensasjonssøknaden gjelder kun formålet den regulerte bebyggelsen skal brukes til.

3. *Trafikksikkerhet og adkomst - Planlagt gjennomkjøring via eksisterende parkeringsplass. Adkomst til omsøkte tomt gnr./bnr. 602/4 er fastsatt i gjeldende regulering og tinglyst i avtale. Jordskifteretten har fastsatt at det er denne adkomsten som skal benyttes for tilkomst til gnr./bnr. 602/4.*

   Dispensasjonssøknad viser en veiløsning som forslagsstiller mener er langt mere trafikksikker enn dagens løsning, hvor det er fri flyt av myke trafikanter mellom kjørende biltrafikk. Vedlagte løsning viser en regulering av trafikken samtidig som myke trafikanter separeres fra biltrafikken.

   En endring av formålet vil i langt høyere grad medføre en tilpassing av bebyggelsen til omkringliggende bebyggelse enn om det etableres en massiv bygningsmasse for handel i 1. etasje.

   Sol og vind vil bli en del av videre bearbeidelse av området for å skape et boligområde med høy kvalitet. Forslagsstiller mener ar adkomsten til tomten slik løsningen viser vil gi en god og trafikksikker trafikkløsning for både myke trafikanter og kjørende trafikk.»

Det foreligger etter dette ytterligere merknader, datert 13.01.26, fra Haldenveien 6 AS, representert av Bjørge Skaaraas & CO, der det fremgår at leietakere, Europris og Rema, ikke ønsker at trafikken fra boligene skal ledes gjennom og over parkerings- og tilkomstarealet til butikkene, slik det er foreslått. Her tilbyr også Jotne Eiendom AS, på vegne av Haldenveien 6 AS og Haldenveien 8 AS, fri grunn mm. for etablering av ny tilkomst i syd.

Søker svarer ut ovennevnte tilbud i brev av 21.01.26 der det vises til at den omsøkte endringen til boligformål vil gi lavere trafikkbelastning, færre vareleveranser og en mer forutsigbar bruk av adkomsten enn ved en kombinasjon av bolig- og næringsformål. Tiltakshaver vurderer derfor at hensynet til trafikk, funksjon og naboforhold samlet sett blir like godt eller bedre ivaretatt ved innvilgelse av dispensasjon. Den foreslåtte adkomstløsningen er utformet i tråd med anerkjent byggfaglig praksis, slik den fremgår av Byggforskserien, og er tilpasset privat adkomst i småhusområder basert på faktisk bruk og trafikkmengde. Det vurderes på denne bakgrunn som mulig å etablere en bygg- og vegfaglig forsvarlig adkomst innenfor gjeldende regulering og tinglyste rettigheter.

Det foreligger også bemerkninger til brev fra søker, datert 21.01.26, fra Bjørge Skaaraas & CO, der det oppsummeres slik:

«Den forslåtte adkomsten er bruksmessig ikke akseptabel for et boligområde, hverken ut fra hensynet til trafikksikkerhet eller hensynet til en praktisk bruk av parkeringsarealet foran butikkene.

Forslaget strider med den inngåtte privatrettslige avtalen mellom Jotne og Lilleby. Jotne vil ikke akseptere at en adkomst introduserer sperreløsninger som gjerder eller høye kanter på eksisterende parkeringsareal.

En ny adkomst i syd vil gi gode og trafikksikre forhold for eventuelle nye boliger på 604/2 og på en mye bedre måte knytte nye boliger til det eksisterende boligmiljøet på Lilleby.»

Støyvurdering

Det foreligger *Støyvurdering Lilleby* utarbeidet av Multiconsult, datert 27.11.25, der det fremgår av *Sammendrag* at

> *«Multiconsult er engasjert av Lilleby Utvikling AS for å vurdere dagens støyforhold i forbindelse med en dispensasjonssøknad for et framtidig boligprosjekt på gnr./bnr. 602/4 i Fredrikstad kommune. Beregningene viser at rekkehus i andre rekke har stille side i alle retninger. Rekkehus i første rekke fra veien vil få stille side mot sør, men overskridelse av grenseverdi på fasader mot nord. Kvalitetskriteriene i T-1442 vil være opprettholdt med gjennomtenkt planløsning. Beregnet situasjon viser at det er tilstrekkelig stort uteoppholdsareal med tilfredsstillende lydnivå Lden ≤ 55 dB, både uten og med støyskjerm. Med støyskjerm ligger bebyggelsen utenfor rød støysone, og kommuneplanens bestemmelser er dermed tilfredsstilt.»*

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 ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

b) Samfunnsmessige konsekvenser Ikke relevant ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Trafikksikkerhet
Trafikksikkerhet knyttet til foreslått adkomst og intern trafikkavvikling er særskilt vurdert på bakgrunn av mottatt utomhusplan og egen faglig vurdering av trafikksikkerhet. Vurderingen omfatter organisering av trafikkstrømmer i et område som skal håndtere både kundetrafikk til eksisterende næringsvirksomhet og adkomsttrafikk til planlagt boligbebyggelse.

Den foreslåtte løsningen vurderes som trafikksikker og hensiktsmessig tilpasset områdets framtidige bruk. Etablering av mur med rekkverk langs parkeringssonen gir en tydelig fysisk og visuell avgrensning mellom gangarealer, parkeringsplasser og kjøreveg. Dette bidrar til klare og forutsigbare trafikkmønstre og reduserer risiko for konflikt mellom kjørende og myke trafikanter.

Sammenlignet med dagens situasjon, der arealene er lite avgrenset og trafikken fremstår mer ustrukturert, vurderes den foreslåtte løsningen å innebære en forbedring av trafikksikkerheten.

Videre er det lagt til rette for definerte gangforbindelser med gangfelt som leder myke trafikanter til tydelige og sikre krysningspunkt. Opphøyning av kjøreveg ved gangfeltene fungerer som et effektivt fartsreduserende tiltak og bidrar ytterligere til å styrke sikkerheten for gående.

Samlet sett vurderer kommunedirektøren at utomhusplanen fremstår som helhetlig og faglig tilfredsstillende, og at den legger til rette for gode og sikre trafikkforhold for både kjørende og gående.

Trafikksikkerhet anses dermed ivaretatt på dispensasjonsstadiet, og forholdet gir ikke grunnlag for å avslå omsøkt dispensasjon. Endelig utforming og gjennomføring forutsettes fulgt opp i byggesak i tråd med godkjent løsning.

Søknad om dispensasjon
Tiltaket er i strid med:

- Formålet i gjeldende plan.

Og:

- Fra planbestemmelser pkt. 1.4 Forretning/kontor/bolig:

«a) Innenfor FKB1 tillates det oppført bebyggelse til forretningsformål i 1. etasje, kontorformål i 2. etasje og boligformål i 3. etasje. Dersom det etableres bygg i bare to etasjer tillates 2. etasje nyttet til kontor – eventuelt i kombinasjon med bolig i den delen av bygget som ikke vender mot fylkesvei 110.»

Og:

- Fra reguleringsbestemmelser pkt. 3.1 Støy.

Det er søkt om dispensasjon fra ovennevnte forhold.

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.

Blir hensynene bak formålene vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken?
Formålsinndelingen i arealplanleggingen skal sikre forutsigbar arealbruk, gode miljøkvaliteter og begrense konflikter mellom ulike interesser. Boligformål er innrettet mot varige og stabile boforhold, med vekt på bokvalitet, lavere støy, trafikksikkerhet for myke trafikanter og

forutsigbare bruksmønstre. Boliger genererer normalt begrenset trafikk, hovedsakelig knyttet til beboernes daglige reiser, og innebærer lite tungtransport.

Forretnings- og kontorformål er i større grad forbundet med publikumsrettet aktivitet, vareleveranser og høyere og mer uforutsigbar trafikkbelastning. Når et område i stedet benyttes til bolig, faller mye av denne belastningen bort, og bruksmønsteret blir mer jevnt og forutsigbart over døgnet.

Ved vurderingen etter plan- og bygningsloven § 19-2 er det avgjørende om dispensasjonen undergraver planens overordnede formål. Der reguleringsplanen åpner for næringsbruk med større aktivitets- og belastningspotensial, vil en overgang til bolig normalt fremstå som en mer skånsom bruk.

Forutsatt at bokvalitet, støy, lysforhold, uteoppholdsarealer og trafikksikkerhet er tilfredsstillende ivaretatt, kan hensynene bak planen derfor ikke anses vesentlig tilsidesatt.

Er fordelene klart større enn ulempene - arealformålet?
Etter plan- og bygningsloven § 19-2 må fordelene ved dispensasjon være klart større enn ulempene, og knytte seg til allmenne planhensyn. I denne saken innebærer endring fra forretning/kontor til bolig en mer skånsom og forutsigbar arealbruk enn regulert næringsanvendelse.

Boligformål gir vesentlig lavere og jevnere trafikkbelastning, bortfall av vareleveranser og tungtransport, redusert støy og bedre trafikksikkerhet for myke trafikanter. Dette styrker hensynene til miljø, naboforhold og bokvalitet.

Ulempene ved dispensasjon knytter seg i hovedsak til et formelt planavvik, uten tilsvarende dokumenterte negative virkninger for omgivelsene. Forutsatt at prosjektet utformes i tråd med områdets karakter og ivaretar krav til bokvalitet, uteoppholdsarealer, lysforhold, støy og trafikksikkerhet, vurderes fordelene ved dispensasjon som klart større enn ulempene. Vilkåret i pbl. § 19-2 er dermed oppfylt.

Blir hensynene bak planbestemmelser pkt. 1.4 vesentlig tilsidesatt?
Denne vurderingen redegjør for hvorfor etablering av bolig i alle etasjer innenfor FKB1 er forenlig med hensynene bak formålsbestemmelsen i § 1.4, selv om løsningen avviker fra planens opprinnelige etasjefordeling. Vurderingen omfatter virkninger for trafikk, støy, bokvalitet, naboforhold og reguleringsplanens intensjon, samt vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Den opprinnelige formålsinndelingen har til hensikt å balansere publikumsrettet aktivitet, logistikk og bokvalitet. Når bygget i stedet benyttes til bolig i alle etasjer, endres de faktiske virkningene vesentlig sammenlignet med regulert forretning og kontor. Trafikkbelastningen reduseres, vareleveranser og tungtransport faller bort, og bruken blir mer forutsigbar over døgnet. Dette gir bedre trafikksikkerhet og reduserer konflikter mellom kjørende og myke trafikanter.

Ren boligbruk gir også lavere støy- og aktivitetsnivå, mindre belastning på nærområdet og bedre forutsetninger for gode uteoppholdsarealer. Eventuelle støyutfordringer kan håndteres gjennom dokumenterte tiltak knyttet til bygningsutforming, planløsning og skjerming. Forutsatt forsvarlig prosjektering kan krav til bokvalitet, dagslys, uteopphold og tekniske forhold ivaretas i alle etasjer.

For naboskap og strøkskarakter innebærer boligbruk en roligere og mer stabil situasjon enn publikumsrettet virksomhet, med redusert kvelds- og helgeaktivitet. Tiltaket fremstår også

som en effektiv og samfunnsmessig hensiktsmessig arealutnyttelse i et område med begrenset etterspørsel etter næringsformål.

Ved vurderingen etter pbl. § 19-2 er det avgjørende om avviket undergraver planens overordnede intensjon. Når de mest belastende elementene som planen åpner for – herunder kundestrøm, varelevering og trafikktopper – bortfaller, vurderes hensynene bak formålsinndelingen ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Forutsatt at prosjektet tilpasses områdets karakter og kvalitetskrav, vurderes ren boligbruk i alle etasjer som en mindre konfliktfylt og mer skånsom arealbruk enn regulert forretning og kontor.

Er fordelene større enn ulempene – ved etablering av bolig i alle etasjer?
Ved en helhetlig vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2 fremstår etablering av bolig i alle etasjer som en løsning der fordelene klart overstiger ulempene.

Overgang til rent boligformål gir en mer skånsom og forutsigbar arealbruk enn regulert forretning og kontor, med vesentlig redusert trafikkbelastning, bortfall av vareleveranser og tungtransport, lavere støy og bedre trafikksikkerhet for myke trafikanter.

Ren boligbruk gir også bedre forutsetninger for god og robust bokvalitet, med roligere bruksmønster, mindre aktivitet på kvelds- og helgetid og økt forutsigbarhet for naboer. Eventuelle utfordringer kan håndteres gjennom prosjektering og vilkår.

Ulempene knytter seg i hovedsak til et formelt avvik fra planens etasjedeling, uten tilsvarende negative virkninger for omgivelsene.

Tiltaket undergraver ikke reguleringsplanens overordnede intensjon, men realiserer en mindre konfliktfylt og mer funksjonell arealbruk. På denne bakgrunn vurderes vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 som oppfylt.

Blir hensynene bak reguleringsbestemmelser pkt. 3.1 om støy vesentlig tilsidesatt?
Hensynet bak bestemmelsene i c) og d) er å sikre helse, bokvalitet og tilfredsstillende støyforhold ved boligbygging innenfor rød støysone etter retningslinje T-1442. Retningslinjen legger til grunn at rød støysone i utgangspunktet er uegnet for boliger, men åpner for boligformål der støyforholdene kan dokumenteres ivaretatt gjennom avbøtende tiltak.

Bestemmelse c) har som formål å begrense støybelastning gjennom plassering, høyde og utforming av bebyggelsen, herunder krav om tilbaketrukket øvre etasje, sørvendte uteoppholdsarealer og etablering av skjermede balkonger og stille side. Bestemmelsen skal sikre at støyhensyn ivaretas som en integrert del av planleggingen. Bestemmelse d) gir kommunen hjemmel til å kreve dokumentasjon for at gjeldende støykrav etter T-1442, teknisk forskrift og øvrige normer er oppfylt, og sikrer fleksibilitet og etterprøvbarhet over tid.

Dispensasjonssøknaden gjelder avvik fra bestemmelse c), ved at boliger tillates i flere etasjer enn forutsatt. Kommunedirektøren vurderer at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det legges vekt på at formålet med bestemmelsen er å sikre tilfredsstillende støyforhold, ikke å hindre boligbygging. T-1442 åpner for boliger i rød støysone der støy kan dokumenteres håndtert gjennom avbøtende tiltak.

Dispensasjonen gjelder et overordnet plangrep og innebærer ikke forhåndsgodkjenning av konkrete støytiltak. Støyhensyn, bokvalitet og helse kan fortsatt ivaretas gjennom krav til dokumentasjon og tiltak på byggesaksnivå, jf. bestemmelse d).

Planens overordnede intensjon om støytilpasning undergraves dermed ikke, og kommunedirektøren vurderer at dispensasjonen ikke innebærer en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak planbestemmelsen eller hensynene i plan- og bygningsloven.

Er fordelene klart større enn ulempene – støy?
En dispensasjon gir økt fleksibilitet i utforming av boligbebyggelsen uten at det medfører uakseptable støyforhold.

Støyvurderingen fra Multiconsult (27.11.25) dokumenterer at kvalitetskriteriene i retningslinje T-1442 kan opprettholdes gjennom avbøtende tiltak. Beregningene viser stille side for boenheter, sørvendt stille side for første rekke mot vei, samt tilfredsstillende uteoppholdsarealer med Lden ≤ 55 dB. Med støyskjerm ligger bebyggelsen utenfor rød støysone.

Dispensasjonen muliggjør boligutvikling innenfor et område avsatt til boligformål, samtidig som hensynet til støy ivaretas. Eventuelle utfordringer knyttet til fasader og planløsninger kan håndteres gjennom prosjektering og følges opp i byggesak, jf. planbestemmelse d), som gir kommunen hjemmel til å sikre etterlevelse av gjeldende støykrav.

Selv om dispensasjonen innebærer et avvik fra planens hovedgrep, vurderes ulempene som håndterbare. På bakgrunn av dokumentert støyfaglig grunnlag, vurderer kommunedirektøren at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene, og at vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt når det gjelder støy.

Blir hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser vesentlig tilsidesatt?
Hensynene bak lovens formålsbestemmelse i plan- og bygningsloven § 1-1 er at planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter, samt at det skal legges vekt på langsiktige løsninger og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Kommunedirektøren vurderer her at hensynene bak lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt ved omsøkte tiltak, og vurderer også at fordelene er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Kommunens adgang til å la være å gi dispensasjon
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. Kommunen står derfor fritt til å avgjøre om det skal gis dispensasjon.

Etter en samlet vurdering mener kommunedirektøren at fordelene ved at det innvilges dispensasjon er klart større enn ulempene.

<u>Kommunedirektøren kommentarer til merknadene</u>

1. Merknad fra Haldenveien 6 (gnr. 602 bnr. 47 og 602/4/38), v/ Adv. Bjørge Skaaraas & Co

Merknaden gjelder i hovedsak antall boliger, adkomstløsning, trafikksikkerhet samt forholdet til tinglyste veiretter og driftsmessige konsekvenser for eksisterende næringsvirksomhet.

Når det gjelder antall boliger, viser kommunedirektøren til at dispensasjonssøknaden ikke fastsetter endelig antall boenheter. Dette vil bli vurdert i byggesak opp mot gjeldende krav til utnyttelse, parkering og tekniske løsninger. Forholdet er derfor ikke avgjørende for dispensasjonsvurderingen etter pbl. § 19-2.

Når det gjelder adkomst og trafikksikkerhet, viser kommunedirektøren til at foreslått løsning er særskilt vurdert gjennom mottatt faglig vurdering av trafikksikkerhet basert på oversendt utomhusplan. Vurderingen konkluderer med at løsningen fremstår som trafikksikker og godt tilpasset et område som skal håndtere kombinert trafikk fra både bolig- og næringsformål. Det er lagt vekt på at etablering av mur med rekkverk langs parkeringssonen gir en tydelig fysisk og visuell avgrensning mellom gangarealer, parkering og kjøreveg, noe som bidrar til forutsigbare trafikkmønstre og økt sikkerhet for myke trafikanter sammenlignet med dagens lite avgrensede situasjon.

Videre er det i planen vist definerte gangforbindelser og gangfelt med opphøyd kjøreveg, som fungerer som fartsdempende tiltak og styrker sikkerheten i krysningspunktene. Samlet sett vurderes utomhusplanen som helhetlig og faglig tilfredsstillende, og som en forbedring av dagens trafikksituasjon.

Spørsmål knyttet til tinglyste veiretter og privatrettslige avtaler faller utenfor plan- og bygningslovens virkeområde og må avklares mellom partene. Kommunen kan ikke ta stilling til privatrettslige forhold, men det presiseres at nødvendige rettigheter må dokumenteres i byggesak før eventuell tillatelse gis.

Merknaden gir etter administrasjonens vurdering ikke grunnlag for å avslå dispensasjonssøknaden, men det forutsettes at adkomst og trafikkløsning gjennomføres i tråd med den vurderte utomhusplanen.

2. Merknad fra Martin Lillebys vei 17 (gnr. 602 bnr. 97)

Merknaden gjelder byggehøyde, områdets karakter, bokvalitet (innsyn, sol/skygge, vind) samt adkomst og trafikksikkerhet.

Kommunedirektøren viser til at tiltaket vurderes opp mot gjeldende reguleringsplan for Lilleby, der området er regulert til FKB1 (bolig/forretning/kontor). Bestemmelser for omkringliggende rene boligområder kan ikke direkte legges til grunn for vurderingen. Tre etasjer er et tema for dispensasjonssøknaden, og kommunedirektøren har vurdert at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Forhold knyttet til sol- og skyggevirkninger, innsyn og vind vil måtte dokumenteres og vurderes nærmere i byggesak, der endelig bygningens volum, plassering og utforming fastsettes.

Når det gjelder trafikksikkerhet, viser kommunedirektøren til at foreslått adkomstløsning er faglig vurdert og funnet trafikksikker. Den nye løsningen innebærer tydeligere separasjon mellom kjørende, parkering og gangarealer enn dagens situasjon, og vurderes å gi bedre sikkerhet for myke trafikanter. Merknaden gir derfor ikke grunnlag for å konkludere med at adkomsten er uakseptabel på dispensasjonsstadiet.

3. Merknad fra Jotne Eiendom AS (Haldenveien 8, gnr. 602 bnr. 106)

Merknaden gjelder bekymring for trafikksikkerhet og økt trafikkbelastning som følge av foreslått veiløsning.

Kommunedirektøren viser til at foreslått utomhusplan og adkomstløsning er vurdert samlet med hensyn til trafikksikkerhet og organisering av trafikkstrømmer. Vurderingen konkluderer med at løsningen er godt tilpasset kombinert bolig- og næringstrafikk og gir mer strukturerte og sikre trafikkforhold enn dagens situasjon.

Videre legger reguleringsplanen til rette for forretning, kontor og bolig, som samlet sett kan gi høyere og mer spredt trafikkbelastning enn et rent boligformål. Omsøkt tiltak vurderes derfor ikke å medføre en uakseptabel økning i trafikk.

Merknaden anses ivaretatt gjennom foreliggende trafikksikkerhetsvurdering og gir ikke grunnlag for å avslå dispensasjonssøknaden.

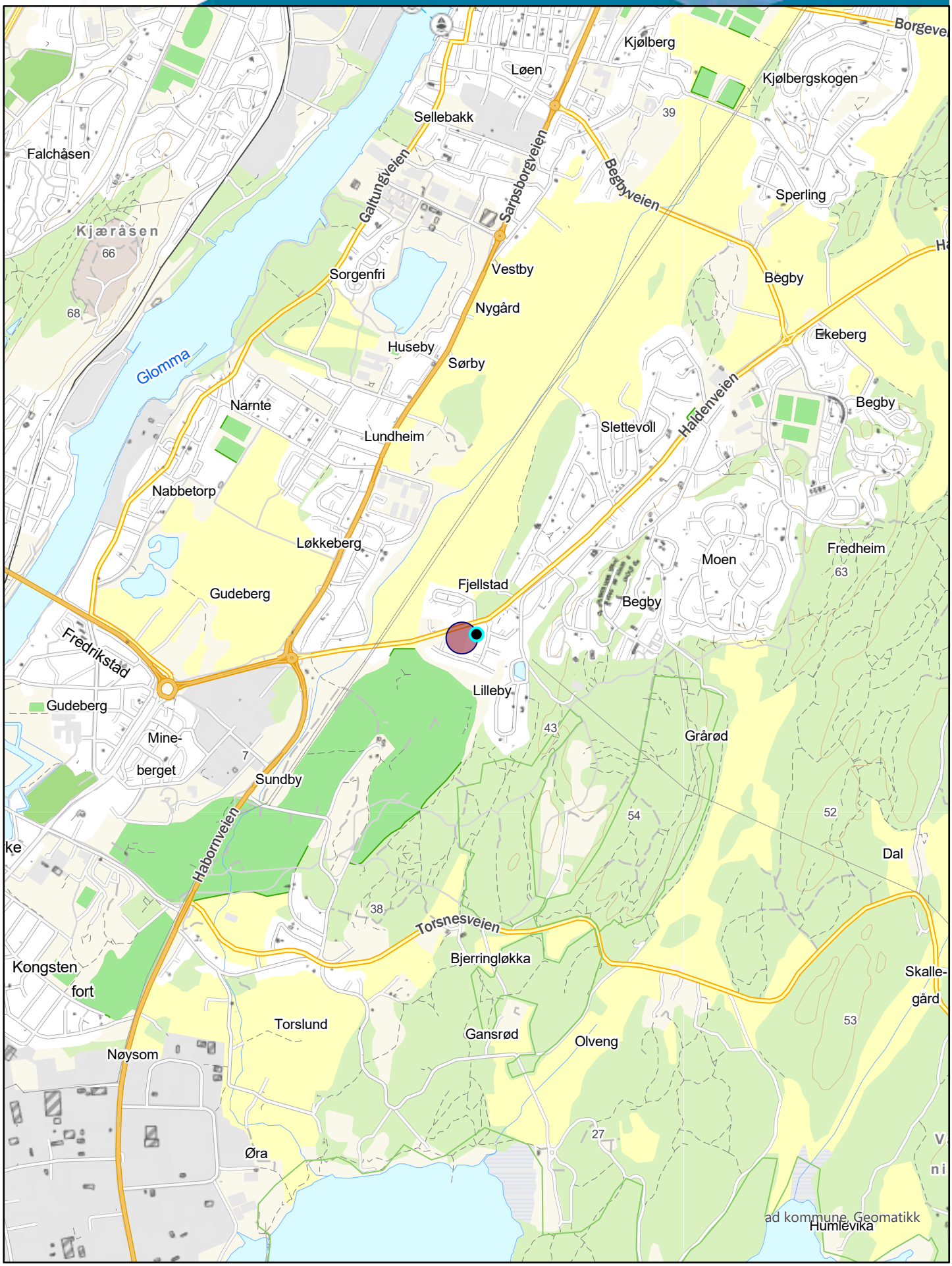
Kommunedirektøren vurderer at innkomne merknader, og også fra Rema og Europris, i hovedsak gjelder adkomst og trafikksikkerhet. Disse forholdene er allerede faglig vurdert gjennom utomhusplan og trafikksikkerhetsvurdering, som konkluderer med at foreslått løsning er helhetlig, trafikksikker og bedre tilpasset områdets framtidige bruk enn dagens situasjon. Øvrige forhold som påpekes vil eventuelt bli fulgt opp i byggesak.

Merknadene gir, etter kommunedirektørens vurdering, ikke grunnlag for å endre konklusjonen om at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt.

Konklusjon
Kommunedirektøren vurderer at det ligger til rette for å innvilge dispensasjon fra formålet i reguleringsplan for Lilleby, planID 1002, fra planbestemmelser i pkt. 1.4, samt fra reguleringsbestemmelser i pkt. 3.1 om støy, da hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale/regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene er klart større enn ulempene, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknaden.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 700 Meter

Målestokk 1:20 000

Dato 05.02.2026

busslomme
Haldenveien
busslomme
Martin Lillebys vei
27stk. parkeringsplasse
(inkl. 3 HC)
fellesvei
Tomtegrense
renovasjon
Gjeste-P
ca.+13,0
Byggegrense
BOLIG
ca.+21,0
12 ny parkeringsplasser
(inkl. 1 HC)
eks. parkeringsplasser
ca.+16,0
602/47
602/4/38
602/4/0
ca.+13,0
Lek
fellesvei
602/90
602/106
602/96
602/108
602/97
602/98
N
14,3m
12,0m
7,8m
10,0m
39,2m
23,0m
25,5m
6,0m
11,3m
8,7m
5,9m
7,9m
11,3m

LINK Arkitektur

Tiltakshaver
Lilleby Utvikling AS

Prosjekt
Lilleby
Lilleby Søndre - Haldenveien
3107 Fredrikstad

Gnr./Bnr./Festenummer:
602/4/0

Kontroll prosjekt.
Godkjent: **CLT**
Kontrollert: **CLT**

Ansvarlig
Arkitekten

Dato
10.12.2025

Prosjektnummer:
16202106

Målestokk
1:500

Tegningsnummer:
A10-1

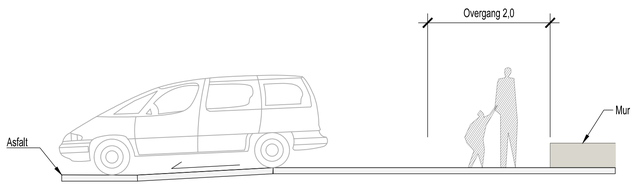
Tegningstype:
Situasjon_utomhus

Tegningsnavn:
Situasjonsplan

Filplassering: BIMcloud Link Arkitektur - BIMcloud Software as a Service/Bolig/16202106 - Lilleby/16202106 - Arbeidsfiler/16202106 - Lilleby

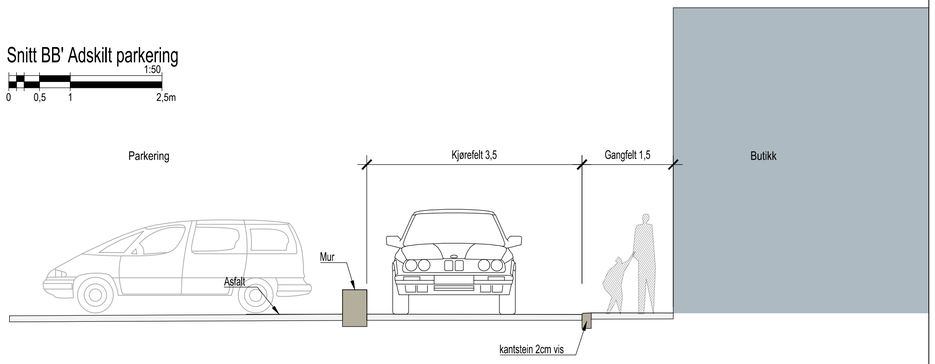
Snitt AA' Opphøyde overgangsfelt

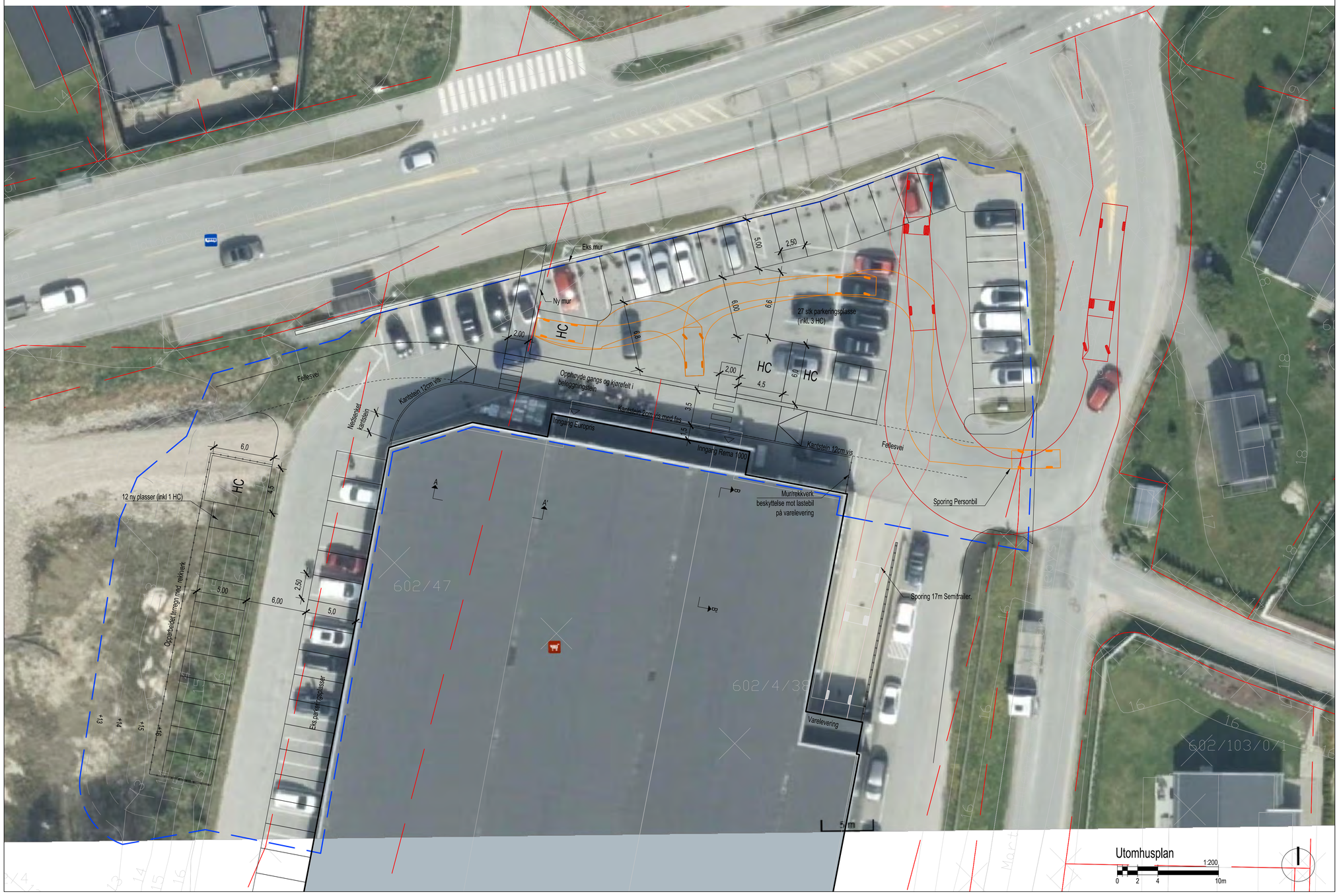
1:50
0 0,5 1 2,5m



Snitt BB' Adskilt parkering

1:50
0 0,5 1 2,5m





LOKALISERINGSFIGUR

TEGNFORKLARING

- Tiltaksgrense
- Eiendomsgrenser
- Asfalt (kjørefelt)
- Asfalt (gangfelt)
- Plen/vegetasjon
- Bygg (eks)
- Mur (eks)
- Mur (ny)
- Gjerde/rekkverk
- Inngangspil
- Sykkelparkering
- Sporing- Personbil
- Sporing- Semitrailer (15,5m)

REV	BESKRIVELSE AV REVISJONEN	DATO	TEGN	KONTR	ANSV

FASE: Dispensasjons Søknad
STATUS: X

OPPDRAGSGIVER: Lilleby Utvikling AS
Bernhoffbakka 7
1593 Son
-

PROSJEKT: Lilleby
Haldenveien 6
1639 Gamle Fredrikstad

LANDSKAPSARKITEKT
LINK Arkitektur
linkarkitektur.com
Besøksadresse: Kirkegata 4, N-0153 Oslo
Postadresse: Postboks 183, N-0102 Oslo
+47 21 52 22 00

FORELØPIG 09.12.2025

TEGNINGSNAVN: **UTOMHUSPLAN- med flyfoto**

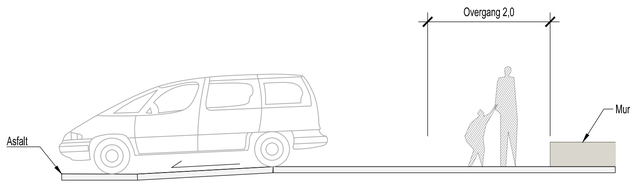
TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
RTN	SP	ITG	26.11.2025

MÅL		FAG	TEGNINGSNR	REV
1:200 1:400	(A1) (A3)	LARK	L-002	A

Path til fil på server

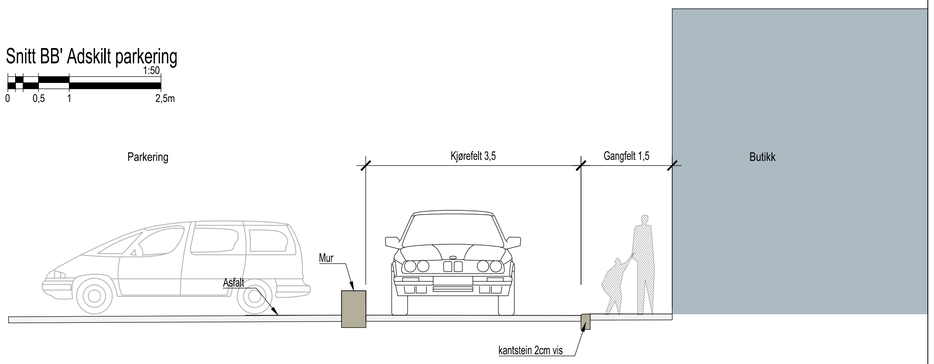
Snitt AA' Opphøyde overgangsfelt

1:50
0 0,5 1 2,5m



Snitt BB' Adskilt parkering

1:50
0 0,5 1 2,5m





Utomhusplan

1:200
0 2 4 10m

LOKALISERINGSFIGUR

TEGNFORKLARING

- Tiltaksgrense
- Eiendomsgrenser
- Asfalt (kjørefelt)
- Asfalt (gangfelt)
- Plen/vegetasjon
- Bygg (eks)
- Mur (eks)
- Mur (ny)
- Gjerde/rekkverk
- Inngangspil
- Sykkelparkering
- Sporing- Personbil
- Sporing- Semitrailer (15,5m)

REV	BESKRIVELSE AV REVISJONEN	DATO	TEGN	KONTR	ANSV

FASE: Dispensasjons Søknad
STATUS: X

OPPDRAGSGIVER: Lilleby Utvikling AS
Bernhoffbakka 7
1553 Son
-

PROSJEKT: Lilleby
Haldenveien 6
1639 Gamle Fredrikstad

LANDSKAPSARKITEKT
LINK Arkitektur
linkarkitektur.com
Besøksadresse: Kirkegata 4, N-0153 Oslo
Postadresse: Postboks 383, N-0103 Oslo
+47 21 52 22 00

FORELØPIG 09.12.2025

TEGNINGSNAVN: UTOMHUSPLAN

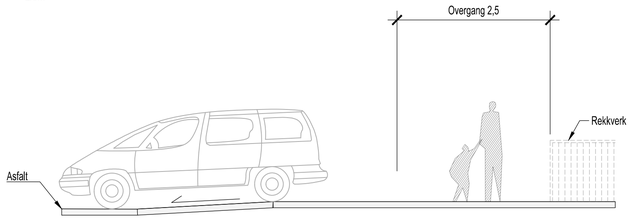
TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
RTN	SP	ITG	26.11.2025

MÅL		FAG	TEGNINGSNR	REV
1:200 1:400	(A1) (A3)	LARK	L-001	A

Path til fil på server

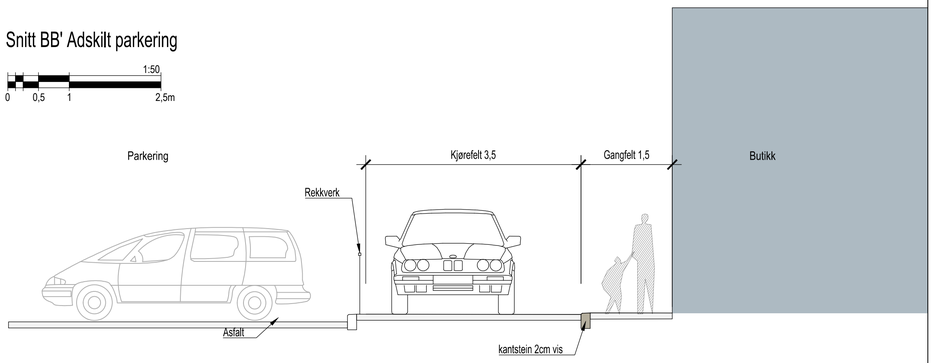
Snitt AA' Opphøyde overgangsfelt

1:50
0 0,5 1 2,5m



Snitt BB' Adskilt parkering

1:50
0 0,5 1 2,5m





TEGNFORKLARING

- Tiltaksgrense
- Eiendomsgrenser
- Asfalt (kjørefelt)
- Asfalt (gangfelt)
- Plen/vegetasjon
- Bygg (eks)
- Mur (eks)
- +13 Koter (ny)
- 19 Koter (eks)
- Gjerde/rekkverk
- Inngangspil
- Ny overgangsfelt
- Sporing- Personbil
- Sporing- Semitrailer (15,5m)

HENVISNINGER

L-002_Utomhusplan_med flyfoto

MERKNADER

Plan viser at sporing til lasebil som kjøres innover parkeringsplasser. Informasjon om type vare bil er ikke tilgjengelig, men med utgangspunkt i Semitrailer, viser tegning L-002 (med flyfoto) at foreslått løsning vil ha det samme tilgjengelig manøvreringsplass som idag.

Parkering ihht til Fredrikstad Veinorm (2016)

REV	BESKRIVELSE AV REVISJONEN	DATO	TEGN	KONTR	ANSV

FASE: Dispensasjons Søknad
STATUS: -

OPPDRAGSGIVER: Lilleby Utvikling AS
Bernhoffløkka 7
1553 Son
-

PROSJEKT: Lilleby
Haldenveien 6
1639 Gamle Fredrikstad

LANDSKAPSARKITEKT

LINK Arkitektur
linkarkitektur.com
Besøksadresse: Kirkegata 4, N-0153 Oslo
Postadresse: Postboks 383, N-0102 Oslo
+47 21 52 22 00

TEGNINGSNAVN: **UTOMHUSPLAN**

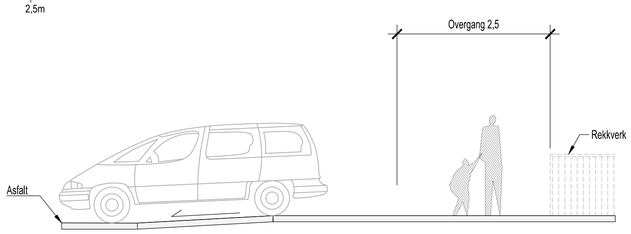
TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
RTN	GHH	ITG	17.12.2025

MÅL		FAG	TEGNINGSNR	REV
1:200 1:400	(A1) (A3)	LARK	L-001	-

O:\NO\1\16202106 Lilleby\6 LARK\6-1 PROSJEKTERING\6-12 AUTOCAD\Lilleby_landskapsplan.dwg

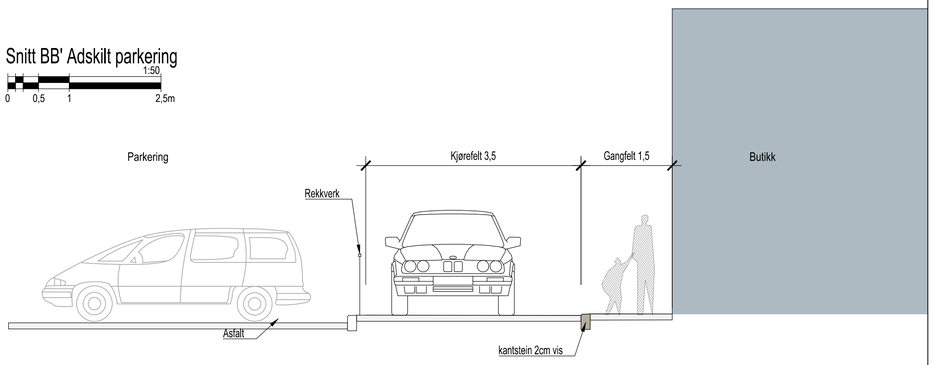
Snitt AA' Opphøyde overgangsfelt

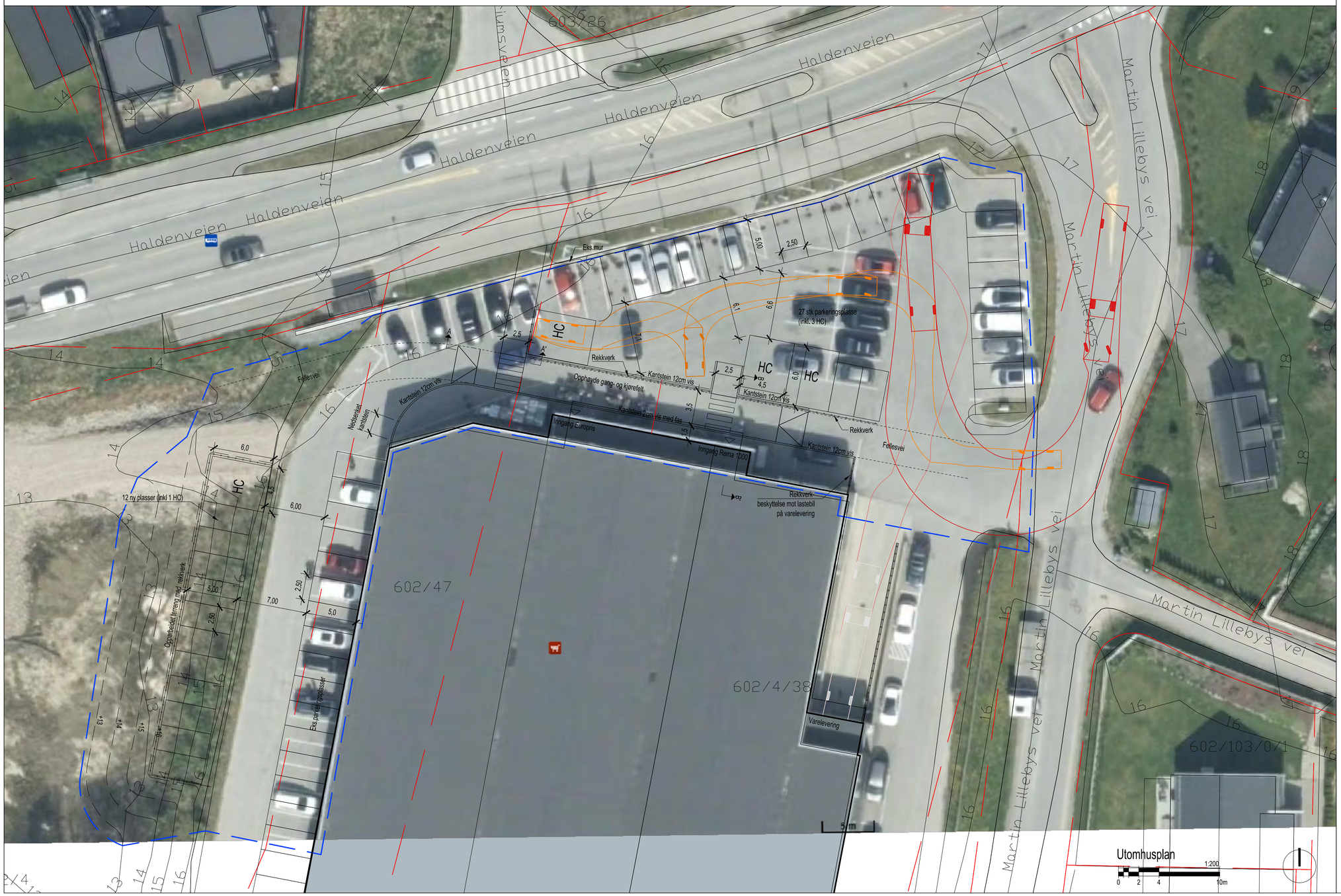
1:50
0 0,5 1 2,5m



Snitt BB' Adskilt parkering

1:50
0 0,5 1 2,5m





TEGNFORKLARING

- Tiltaksgrense
- Eiendomsgrenser
- Bygg (eks)
- Mur (eks)
- +13 Koter (ny)
- 19 Koter (eks)
- Gjerde/rekkverk
- Inngangspil
- Ny overgangsfelt
- Sporing- Personbil
- Sporing- Semitrailer (15,5m)

HENVISNINGER

L-001_Utomhusplan

MERKNADER

Plan viser at sporing til lasebil som kjøres innover parkeringsplasser illustreres at det gjør det samme idag. Informasjon om type vare bil er ikke tilgjengelig, men med utgangspunkt i Semitrailer, viser tegning L-002 (med flyfoto) at foreslått løsning vil ha det samme tilgjengelig manøvreringsplass som idag.

Parkering ihht til Fredrikstad Veinorm (2016)

REV	BESKRIVELSE AV REVISJONEN	DATO	TEGN	KONTR	ANSV

FASE	Dispensasjons Søknad
STATUS	-
OPPDRAGSGIVER	Lilleby Utvikling AS
	Bernhoftsokka 7 1553 Son -
PROSJEKT	Lilleby
	Halldenveien 6 1639 Gamle Fredrikstad

LANDSKAPSARKITEKT

LINK Arkitektur

linkarkitektur.com

Besøksadresse: Kirkegata 4, N-0153 Oslo
Postadresse: Postboks 383, N-0102 Oslo
+47 21 52 22 00

TEGNINGSNAVN

UTOMHUSPLAN- med flyfoto

TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
RTN	GHH	ITG	15.12.2025

MÅL	FAG	TEGNINGSNR	REV
1:200 (A1) 1:400 (A3)	LARK	L-002	-

O:\NO\1116202106 Lilleby\6 LARK\6-1 PROSJEKTERING\6-12 AUTOCAD\Lilleby_landskapsplan.dwg

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.

18.12.2025 21:50:43 AR713353826

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Prosjektnavn: Søndre Lilleby

Adresse: , 1639 Gamle Fredrikstad

Kommune: FREDRIKSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
602	4	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: ALISA CERIMAGIC

Adresse: Martin Lillebys vei 17, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
602	97	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:

1. Endring av formål krever tilpasning til boligregulering
Dersom eiendommen endres fra forretning/kontor til bolig, må tiltaket følge de reguleringsbestemmelsene som gjelder for boliger i området. Alle eksisterende boliger, rekkehus og tomannsboliger i nærområdet har maksimalt to etasjer, og reguleringsplanen fastsetter:

18.12.2025 21:50:43 AR713353826

Maksimalt bebygd areal (BYA): 30 %
Maksimal gesimshøyde: 6 m
Maksimal mønehøyde: 8 m
Alle høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
Planlagt bygging av rekkehus med tre etasjer bryter med områdets karakter og reguleringsplanens intensjon.

2. Bokvalitet – lys, skygge og vind
Tre etasjer vil gi økt innsyn, skygge og redusert lysforhold for eksisterende boliger og felles utearealer. Dette bør dokumenteres med sol-/skyggediagram.
I tillegg er området svært vindutsatt, noe som dokumenteres ved at nesten alle eksisterende boliger har bygget glasshus eller innglasset terrasser for å sikre brukbare utearealer. Planlagt prosjekt gir ingen informasjon om hvordan vindforholdene skal håndteres.

3. Trafikksikkerhet og adkomst
Planlagt gjennomkjøring via eksisterende parkeringsplass til butikken gir en uoversiktlig og trang løsning. Dette øker risiko for konflikt mellom gående, parkerte biler og gjennomkjørende trafikk. Parkeringsplassen er ikke dimensjonert for gjennomkjøring, og løsningen kan redusere sikkerheten for handlende og barn. Jeg ber kommunen kreve en egen adkomstvei til boligene som ikke går gjennom parkeringsområdet.

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:

Telefonnummer:

SIGNERT AV

ALISA CERIMAGIC på vegne av CERIMAGIC ALISA 18.12.2025

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

18.12.2025 21:50:43 AR713353826
18.12.2025 21:50:43 AR713353826

18.12.2025 21:50:22 AR713353812

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.

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Prosjektnavn: Søndre Lilleby

Adresse: , 1639 Gamle Fredrikstad

Kommune: FREDRIKSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
602	4	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: JASMIN CERIMAGIC

Adresse: Martin Lillebys vei 17, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
602	97	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:

Etter gjennomgang av søknaden ønsker jeg å fremme følgende merknader:
1. Endring av formål krever tilpasning til boligregulering Dersom eiendommen endres fra forretning/kontor til bolig, må tiltaket følge de reguleringsbestemmelsene som gjelder for boliger i området. Alle eksisterende boliger, rekkehus og tomannsboliger i nærområdet har maksimalt to etasjer, og reguleringsplanen fastsetter: Maksimalt bebygd areal (BYA): 30 % Maksimal

18.12.2025 21:50:22 AR713353812

gesimshøyde: 6 m Maksimal mønehøyde: 8 m Alle høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Planlagt bygging av rekkehus med tre etasjer bryter med områdets karakter og reguleringsplanens intensjon.

2. Bokvalitet – lys, skygge og vind Tre etasjer vil gi økt innsyn, skygge og redusert lysforhold for eksisterende boliger og felles utearealer. Dette bør dokumenteres med sol-/skyggediagram. I tillegg er området svært vindutsatt, noe som dokumenteres ved at nesten alle eksisterende boliger har bygget glasshus eller innglasset terrasser for å sikre brukbare utearealer. Planlagt prosjekt gir ingen informasjon om hvordan vindforholdene skal håndteres.

3. Trafikksikkerhet og adkomst Planlagt gjennomkjøring via eksisterende parkeringsplass til butikken gir en uoversiktlig og trang løsning. Dette øker risiko for konflikt mellom gående, parkerte biler og gjennomkjørende trafikk. Parkeringsplassen er ikke dimensjonert for gjennomkjøring, og løsningen kan redusere sikkerheten for handlende og barn. Jeg ber kommunen kreve en egen adkomstvei til boligene som ikke går gjennom parkeringsområdet.

Oppsummering Jeg ber om at kommunen: Avviser dispensasjon for tre etasjer dersom formålet endres til bolig. Krever at tiltaket følger samme regulering som gjelder for øvrige boliger i området. Sikrer at reguleringsplanens intensjon og områdets karakter opprettholdes. Vurderer bokvalitet, lysforhold, vindforhold og støyforhold nøye. Krever en trygg adkomstløsning som ikke går gjennom parkeringsområdet.
Med vennlig hilsen Jasmin Cerimagic

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:

Telefonnummer:

SIGNERT AV

JASMIN CERIMAGIC på vegne av CERIMAGIC JASMIN 18.12.2025

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

18.12.2025 21:50:22 AR713353812

18.12.2025 21:50:22 AR713353812

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.

18.12.2025 21:50:43 AR713353826

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Prosjektnavn: Søndre Lilleby

Adresse: , 1639 Gamle Fredrikstad

Kommune: FREDRIKSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
602	4	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: ALISA CERIMAGIC

Adresse: Martin Lillebys vei 17, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
602	97	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:

1. Endring av formål krever tilpasning til boligregulering
Dersom eiendommen endres fra forretning/kontor til bolig, må tiltaket følge de reguleringsbestemmelsene som gjelder for boliger i området. Alle eksisterende boliger, rekkehus og tomannsboliger i nærområdet har maksimalt to etasjer, og reguleringsplanen fastsetter:

18.12.2025 21:50:43 AR713353826

Maksimalt bebygd areal (BYA): 30 %
Maksimal gesimshøyde: 6 m
Maksimal mønehøyde: 8 m
Alle høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
Planlagt bygging av rekkehus med tre etasjer bryter med områdets karakter og reguleringsplanens intensjon.

2. Bokvalitet – lys, skygge og vind
Tre etasjer vil gi økt innsyn, skygge og redusert lysforhold for eksisterende boliger og felles utearealer. Dette bør dokumenteres med sol-/skyggediagram.
I tillegg er området svært vindutsatt, noe som dokumenteres ved at nesten alle eksisterende boliger har bygget glasshus eller innglasset terrasser for å sikre brukbare utearealer. Planlagt prosjekt gir ingen informasjon om hvordan vindforholdene skal håndteres.

3. Trafikksikkerhet og adkomst
Planlagt gjennomkjøring via eksisterende parkeringsplass til butikken gir en uoversiktlig og trang løsning. Dette øker risiko for konflikt mellom gående, parkerte biler og gjennomkjørende trafikk. Parkeringsplassen er ikke dimensjonert for gjennomkjøring, og løsningen kan redusere sikkerheten for handlende og barn. Jeg ber kommunen kreve en egen adkomstvei til boligene som ikke går gjennom parkeringsområdet.

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:

Telefonnummer:

SIGNERT AV

ALISA CERIMAGIC på vegne av CERIMAGIC ALISA 18.12.2025

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

18.12.2025 21:50:43 AR713353826
18.12.2025 21:50:43 AR713353826

Link Arkitektur AS
Storgata 22
1606 Fredrikstad

Dato:17.12.2024

Vår ref: Deres ref: Saksbehandler:

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANEN FOR EIENDOMEN GNR/BNR 602/4. BEMERKNING TIL NABOVARSEL FRA HALDENVEIEN 8 AS SOM EIER AV GNR/BNR. 602/106.

Som eier av selskapet Haldenveien 8 AS, som igjen er eiet av Jotne Eiendom AS, vil vi ved dette komme med følgende bemerkninger til det omsøkte tiltaket.

Haldenveien 8 er en familiebolig som er, og har vært permanent bebodd av samme familie i snart 10 år. Vi vil, som eier av huset, samt på vegne av familien som bor i huset, på det sterkeste motsette oss tiltaket slik det er tenkt løst med hensyn til vei/gang/sykkeladkomst.

Den tenkte utnyttelse av Gnr/Bnr. 602/47 er i strid med den vedtatte reguleringsplanen for eiendommen. Den foreslåtte veiløsning vil medføre store problemer med bilkjøring til/fra vår eiendom. Tiltaket vil medføre en betydelig økning av trafikken i den foreslåtte veitraseen. Dette gjelder både på permanent basis, men ikke minst igjennom anleggsperioden for den tenkte utvikling av eiendommen. Veiens bredde på 3,5m vil ikke være egnet/tilpasset den omsøkte utvikling av eiendommen av flere grunner. Med, til tider travel trafikk med både personer/biler som skal handle i butikkene, vil det være umulig å passere møtende biler. Biler til/fra vår eiendom vil måtte vente, og kanskje rygge for å slippe igjennom møtende biler. Denne veiløsningen vil føre til vanskelig og tidsødende tilgang til boligen. Da veitraseen går rundt bygget, vil man ikke kunne oppdage en mulig møtekonflikt før situasjonen blir vanskelig. Eneste løsning er da, som sagt, et en av bilen må rygge, eller, alternativt at en av bilene må kjøre inn i fotgjengeradkomsten til butikkene. Her er det stor sannsynlighet for at man kan møte både små og store barn, barnevogner, handlevogner og eldre. Det må være helt opplagt at dette kan føre til farlige situasjoner som lett kan føre til uhell, i verste fall med fatalt resultat.

Vi kan ikke se at den foreslåtte løsning kan tillates av Fredrikstad kommune.

Med vennlig hilsen

Jon Aage Sørensen

jotne eiendom

+ 47 91645315

jon.sorensen@jotne.com

www.jotneeiendom.no

LUKS dok. nr. 6423
Dato. 2024.10.28
Rev. 0

Jon Aage Sørensen
Jotne Eiendom AS

Viser til oversendte dokumenter vedrørende adkomstvei.
En adkomstvei som legger opp til kjøringen foran kundetilgang til forretninger vil ikke ivareta sikkerheten for myketrafikanter.
Slik tegningen viser vil det være trafikk av flere kjøretøy i begge retninger noen som vil være en risiko for liv og helse. LUKS støtter ikke løsningen med adkomstvei foran inngangsparti.
Videre vil denne løsningen også komme i konflikt med varemottaket til eksisterende forretning.

Arbeidstilsynet legger Bransjestandard for varelevering (BVL) som et krav som preaksepterte løsninger, foreslåtte løsning vil være i konflikt med BVL.
Adkomstvei må legges vekk fra områder med myke trafikanter.

Med vennlig hilsen
Jürg Berger

Fagsjef logistikk
Post/Besøksadresse:
Prinsensgate 1c.
0152 Oslo
M: 91776743
E: jb@luks.no
W: www.luks.no

Link Arkitektur AS
Storgata 22
1606 FREDRIKSTAD

E-post:clt@linkarkitektur.no

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.:
Vår ref.: 16186/16889
Ansvarlig advokat: Helge Skaaraas

Sarpsborg, 19. desember 2025

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGPLAN FOR EIENDOMMEN GNR/BNR. 602/4.BEMERKNINGER TIL NABOVARSEL FRA HALDENVEIEN 6 AS, SOM FESTER AV GNR/BNR. 602/47 OG GNR/BNR/FESTE NR. 602/4/1.

Jeg viser til nabovarsel vedr. søknad om dispensasjon for oppføring av boliger på familien Lillebys eiendom gnr/bnr. 602/4 i Fredrikstad. Søknaden muliggjør et større antall boliger enn gjeldende reguleringsplan tillater. Søknaden forutsetter at boligene gis atkomst mot øst over nabo-eiendommene gnr/bnr. 602/47 og gnr/bnr/feste nr. 602/4/38.

Jeg representerer Haldenveien 6 AS, som fester naboeiendommene gnr/bnr. 602/47 og gnr/bnr/feste nr. 602/4/38. På eiendommene har Haldenveien 6 AS oppført et næringsbygg for Europris og Rema. Næringsbygget har atkomst til fv. 130, Haldenveien, via Martin Lillebys vei. Søknaden om dispensasjon forutsetter at boligene benytter deres atkomst, med noen endringer, som ikke er omsøkt, men vist i underlagsmaterialet til dispensasjonssøknaden som en forutsetning for søknaden.

Gnr/bnr. 602/4 har fra tidligere tinglyst rett til atkomst. Den tinglyste retten er angitt slik:

> *Atkomstveien skal ha en bredde på minimum 5 meter og markeres med striper i asfalt. Veien skal av hensyn til begge parter ikke fysisk avgrenses.*

Veien er opparbeidet med bredder og standard som avtalt.
Bakgrunnen for avtalen, er at biler/kunder som skal kunne parkere foran butikkene med direkte inn- og utkjøring i atkomsttraseen.

Atkomstløsningen slik det kommer frem i nabovarselet, angir en enfelts kjørebane og et 1,5 m bredt fortau som er skilt fra kjørebanen med en lav vis og en høy kant (mur) mot parkeringsplassene i nord. Kanten kan ikke forseres med bil. Dette innebærer at hver gang biler møtes, må enten den ene bilen rygge, eller alternativt ta i bruk fortauet for å kunne passere. Kanten (muren) mot parkeringen i nord gjør det umulig å passere på den andre siden og den hindrer også direkte tilkomst fra atkomsten til de enkelte parkeringsplasser.

Haldenveien 6 AS har vesentlige innvendinger mot forslaget. Selskapet erkjenner selvfølgelig den tinglyste veiretten som foreligger, men de vurderer at den fremlagte løsningen avviker fundamentalt fra det som er avtalt. Selskapet vil på det sterkeste motsette seg løsningen av grunner som kommer frem i det følgende:

Trafikksikkerhet

Forslaget innebærer at biler ikke kan passere hverandre uten å bruke arealet som er avsatt til gangtrafikk og som er ment som tilkomst for både besøkende til butikkene og for gående som skal til og fra boligene. Forslaget vil også kunne føre til kødannelser inn mot og ut på Martin Lillebys vei som følge av manglende passeringsmuligheter.
For de som beveger seg til fots over området, enten det er besøkende til butikken eller barn og voksene som skal til/fra Lillebys eiendom, er løsningen uakseptabel. Den representerer en trafikksikkerhetsrisiko.

Det mest problematiske området for fotgjengere er ellers ikke omtalt i byggesaken. Det er arealet innenfor avkjøringen fra Martin Lillebys Vei. Her skal fotgjengere bevege seg mellom parkerte biler på begge sider og ryggende lastebiler med vareleveranser til forretningene.
Både leietagere og LUKS (Leverandørenes utviklings og kompetansesenter) har uttalt seg svært negativt til den foreslåtte løsning og omtaler løsningen som totalt uakseptabel pga fare for liv og helse.

Vedlagt følger deres kommentarer:

Bilag 1:	Brev fra LUKS 28.10.2024 basert på tilsvarende løsning som foreslått, spilt inn for jordskifteretten.
Bilag 2:	E-post fra Rema 12.12.2025
Bilag 3:	E-post fra Europris 14.12.2025

Et annet og viktig moment vedr, trafikksikkerhet er avvikling av anleggstrafikk på den smale veien foran butikkene. Utbygging av Lillebys eiendom vil strekke seg over to år, kanskje enda lengre, avhengig av framdriften i boligprosjektet. Dermed oppstår en ytterligere, og helt uansvarlig situasjon for alle som skal besøke butikkene og de som ellers skal ferdes til fots i området.

I vinterperioden må man også på å regne perioder med snø, som ytterligere vil forstrekke de trafikale utfordringene.
Den høye kanten (muren) mot nord, vil dessuten fort bli en barriere som hindrer avrenning av overvann og som derfor representere økte ferdselsbegrensninger for de som ferdes til fots.

Konsekvenser for butikkdriften.

I tillegg til redusert tilgjengelighet og trafikksikkerhet (som er omtalt foran) mister butikkene mulighet for utplassering av varer, spesielt sommertid, jul og påske. I dag har

butikkene rett til å plassere ut sine varer (blomster, jordprodukter og annet) i det foreslåtte fotgjengerarealet på 1,5 m.

Vedlagt bildedokumentasjon illustrerer hvilke problemer som oppstår dersom atkomsten i 1,5 meters bredde fra bygningskroppen etableres som foreslått.

Bilag 4 og 5: 2 bilder som angir oppmerket trase på asfalt og utnyttelsen av arealet ved butikkene.

Bilag 6: Utomhusplan som del av kontraktunderlaget med butikkene (Rema og Europris).

Praktisk bruk av parkeringsarealene.

Den foreslåtte kanten mot parkeringen i nord vil også gjøre bruken og driften av det nordre parkeringsarealet vanskelig.

En uoversiktlig parkeringsplass uten sirkulasjonsmulighet er lite fristende å kjøre inn på. Dermed kan flere enn nødvendig velge å kjøre inn på plassene vest for butikkene, hvilket igjen bidrar til trafikkproblemer fordi flere sluses gjennom den trange atkomsten uten passeringsmuligheter.
Løsningen må, som det også fremgår eksplisitt av den tinglyse avtalen, være at avgrensing kun skjer gjennom oppmerking med striper i asfalten.

Snøbrøyting og annet vedlikehold av parkeringsarealet blir dessuten også vanskeliggjort ved oppsetting av en høy kant (mur).
For blant annet å unngå slike problemer ble det i den tinglyste avtalen nettopp avtalt at veien bare skal *«markeres med striper i asfalt"* og *«ikke fysisk avgrenses».*

Den foreslåtte løsningen er åpenbart i strid med tinglyste rettigheter og løsningen aksepteres ikke av Haldenveien 6 AS.

En mulig vei videre

Som tidligere påpekt, både overfor kommunen, jordskifteretten og familien Lilleby bør en trafikksikker og god adkomst til *boliger* på både Haldenveien 6 AS' eiendommer og Lillebys eiendom, etableres fra regulert avkjørsel lenger mot syd. Dagens avkjørsel og adkomst bør alene forbeholdes næringsvirksomheter på eiendommene.

Hvis atkomst til regulert avkjørsel i syd blir løsningen, har Haldenveien 6 AS ingen bemerkninger til foreslått dispensasjon for arealbruk fra forretning/kontor/bolig til bolig.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS

Helge Skaaraas
Advokat
helge@adv-bs.no

Kopi klient

Fredrikstad 02.01.2026

Svar på nabomerknad for dispensasjonssøknad fra gjeldende reguleringsplan eiendom gnr/bnr. 602/4

I det følgende vil vi gi tilbakemelding på de merknader som er gitt av adv. Skaaraas på vegne av Haldenveien 6AS mottatt 19.12.2025 gjeldene for gnr/bnr. 602/47og gnr/bnr. 602/4/38.

Adkomstløsning vist i tidligere oversendt vedlegg 2 er utarbeidet iht. til Veinorm for Fredrikstad kommune, tinglyst avtale om veirett, samt nylig avgjørelse fra Oslo og Viken jordskifterett.

La oss innledningsvis understreke at kommunen ikke skal ta stilling til alternative løsninger presentert av adv. Skaaraas. Det er jordskifterettens forslag til avgjørelse, illustrert gjennom dispensasjonssøknaden med tilhørende skisse for adkomst som skal vurderes i denne søknaden. Det er mange grunner til at partene ikke har maktet å komme til enighet om alternativ adkomstløsning i sør.

Det bemerkes at nabomerknadene i liten grad har merknader til selve dispensasjonssøknaden. Deres merknader er i hovedsak knyttet til den skissert adkomstløsningen. Vårt svar på nabomerknadene vil derfor også i hovedsak være knyttet opp til den skisserte adkomstløsningen. For selve dispensasjonssøknaden vises til det som er fremholdt i søknaden.

Vegbredde:
I henhold til kommunens veinorm fremgår det at boligvei kan ha en vei bredde på 3,5-5m og fortsatt være toveis kjørt.

Bredden på 3,5meter er valgt nettopp med tanke på å bedre trafikksikkerheten. En smal vei vil automatisk gi redusert hastighet. Adkomstveien foran de to butikkene utgjør 45 meter der førerne har god sikt fra den ene enden av bygget til den andre.

Skissert løsning hensyntar også ønsket om å beholde størst mulig parkeringsareal mellom adkomstveien og Haldenveien fordi dette parkeringsarealet antas å være lettest tilgjengelig for butikkenes kunder.

I merknaden fra Haldenveien 6 AS utrykkes det bekymring for at den skisserte veiløsningen vil gi kødannelser. Det tar for øvrig kun 10,8 sekunder for en bil å passere inngangspartiene til Rema og Europris gitt at bilen kjører i 15km/t. Bekymringen for at den skisserte veiløsningen vil skape kø er derfor sterkt overdrevet.

Trafikksikkerhet:
På oversendt skisse var barrieren mellom adkomstvei og parkeringsareal tegnet inn med «mur». Denne er til orientering planlagt endret til ett gjerde som følgelig vil være mer synlig for trafikanter i bilen og redusere risiko for ev. påkjørsel.
Fredrikstad kommune har gitt oss veifaglig anbefaling om at det skal være ett tydelig skille mellom adkomstvei og parkering, og de er av den oppfatning at den forslåtte muren er for lav og bør byttes ut med gjerde.

Forslaget innebærer også etableringen av to tydelige krysningspunkter, som vil skape et langt tryggere og mer forutsigelig trafikkbilde for både kjørende og gående enn dagens løsning.

Trafikkløsningen som skissert vil skape et tydelig skille mellom myke trafikanter og biltrafikken i området sammenlignet med dagens situasjon.

Varelevering:
Skissene viser at sporringskurven for semitrailer vil være lik som situasjonen er i dag. Den skisserte løsningen gir m.a.o. ingen forverret situasjon for varelevering. På hjørnet av bygningen mot Martin Lillebys vei vil det bli satt opp et fysisk skille i form av et gjerde mot vareleveringen. Gjerdet vil sikre myke trafikanter mot evt. trafikk som kommer opp langs østsiden av bygget. Dette innebærer en tryggere løsning for både gående og kjørende sammenlignet med dagens situasjon.

Fortau:
Fortauet er utformet med 1,5m bredde rett utenfor inngangene til Rema og Europris, mens det på hver side av de to inngangene er ca. 3m bredt.
Vanlig fortausbredde i boliggater er 1,5m, mens det anbefales 2,5m om det skal være plass til benker, beplanting mm. Utformingen er iht. gjeldende standard og det vil på begge siden av inngangene være plass både til varer og fotgjengere.

Anleggstrafikk:
Uavhengig av denne dispensasjonssøknaden, er det ikke til å unngå at det blir anleggstrafikk i en fremtidig byggeperiode. Fordi dette er en dispensasjonssøknad, og ikke en byggesøknad, er det ikke redegjort for aktiviteten som knytter seg til anleggsperioden. I forbindelse med en fremtidig byggesøknad vil det bli redegjort for ivaretakelsen av omkringliggende naboer i anleggsfasen.

Vinter og snødeponi:
Det er i skissen avsatt mere grønt areal en dagens løsning. Arealene vil kunne benyttes som snødeponi. Fall på parkering og vei vil sikre at overvann blir ledet til sluk / permeabel overflate for å sikre at overvann ledes til rett sted. Den skisserte løsningen vil følgelig gi en minst like god løsning som dagens løsning.

Parkeringsløsning:
Parkeringsplassen som skissene viser er i utgangspunktet ganske lik dagens situasjon, men med et fysisk skille mellom p-plass og adkomstvei. Dette er et grep som vil øke trafikksikkerheten i området betraktelig. P-plassen er visuelt synlig fra Haldenveien med innkjøring rett inn fra Martin Lillebys vei. Dette vil fremstå som en ryddig og trygg parkeringsplass.

En trafikkløsning uten fysisk skille og kun med oppmerkede striper på asfalten vil derimot skape en utrygg trafikksituasjon med fri flyt mellom biler og myke trafikanter. Forslagsstiller mener at den skisserte løsningen vil skape en mer trafikksikker løsning både for kundene hos Rema og Europris, men også for de framtidige naboer på nabotomta.

Svar på nabomerknad for dispensasjonssøknad fra gjeldende reguleringsplan eiendom gnr/bnr. 602/4

I det følgende vil vi gi tilbakemelding på de merknader som er gitt av Jotne Eiendom på vegne av Haldenveien 8 mottatt 19.12.2025 gjeldene for gnr/bnr. 602/106.

Sikker ankomst til bolig Haldenveien 8:
Adkomstløsning vist i tidligere oversendt vedlegg 2 er utarbeidet iht. til Veinorm for Fredrikstad kommune, tinglyst avtale om veirett, samt nylig avgjørelse fra Oslo og Viken jordskifterett.

Dagens situasjon innebærer, med mindre en kjører på østsiden av bygget, at kjørende må krysse dagens parkeringsplass foran Rema og Europris for deretter å passere opparbeidede p-plasser langs vestsiden av butikkbygget.

Som en kan se av den skisserte løsningen, vil man med ny adkomstvei få adskilt parkering og adkomstvei framfor bygget. Dette gir en oversiktlig trafikksituasjon. Parkeringsplassene foran butikken er samtidig de mest synlige for kundene og ligger nærmest butikk-inngangene. Forslagsstiller mener av den grunn at disse p-plassene vil bli mest benyttet av de handlende.
Fordi innkjøring til p-plassen er lagt nærmest Martin Lillebys vei, vil det bety at det meste av trafikken separeres allerede her og ikke tas med lengere inn i området sammenlignet med dagens situasjon.

På vestsiden av bygget, hvor dagens eksisterende parkering utvides med flere p-plasser, vil veibredden også øke. Vegbredden vil da bli på over 6m. Arealet langs vestsiden av bygget vil ikke umiddelbart benyttes av samme antall myke trafikanter som arealet på fremsiden av butikkene hvor inngangene er plassert.

Dagens adkomst til boligeiendommen Haldenveien 8 er som tidligere beskrevet i dag over parkeringsplassen til Rema og Europris. Som dere er kjent med så er det er også mulighet å

kjøre til eiendommen på østsiden av bygget. Dersom denne avkjøringen benyttes, vil adkomsten til Haldenveien 8 ikke belaste den adkomstveien som det uttrykkes så stor bekymring for.

Forslagsstiller mener at skisserte løsningen med separert vei og parkering vil gi en mye tryggere løsning også for adkomst til Haldenveien 8 enn dagens situasjon.

Vegbredde:
I henhold til kommunens veinorm fremgår det at boligvei kan ha en vei bredde på 3,5-5m og fortsatt være toveis kjørt.

Bredden på 3,5meter er valgt nettopp med tanke på å bedre trafikksikkerheten. En smal vei vil automatisk gi redusert hastighet. Adkomstveien foran de to butikkene utgjør 45 meter der førerne har god sikt fra den ene enden av bygget til den andre.

Angående bekymringen for at trafikken kan være «tidsødene» (forsinkende) for de som bor i boligen, så tar det for øvrig kun 10,8 sekunder for en bil å passere inngangspartiene til Rema og Europris gitt at bilen kjører i 15km/t.

Forslagsstiller mener at skisserte forslag med separering av myke og lett trafikanter med fysisk skille mellom parkering, bilvei og et dedikert fortau vil bidra til å øke sikkerheten i området.

Svar på nabomerknad for dispensasjonssøknad fra gjeldende reguleringsplan eiendom gnr/bnr. 602/97

I det følgende vil vi gi tilbakemelding på de merknader som er gitt av Jasmin Cerimagic og Alisa Cerimagic, Martin Lillebys vei 17 mottatt 18.12.2025 gjeldene for gnr/bnr. 602/97.

Innledningsvis er dette en dispensasjonssøknad fra gjeldende formål til rent bolig formål. Vedlagt bebyggelsesplan er en illustrasjon som viser at det er mulig å oppnå god bokvalitet med hensyn til støy fra vei samt tilstrekkelig med uteareal av god kvalitet. En videre prosess for godkjennelse av rammesøknad vil dokumentere at krav til bokvalitet samt tilpassing til eksisterende kontekst blir oppfylt.

1. Ved en dispensasjon fra gjeldende formål til boligformål vil øvrige krav til bolig, i reguleringsplan, i kommuneplan og plan- og bygningsplan fortsatt være gjeldene. Høyden på bebyggelsen vil maksimal bli iht. gjeldende regulert høyde for den aktuelle eiendommen. Det vil således ikke medføre endring i tillatt utnyttelse å endre formålet til bolig sammenlignet med formålet som området er regulert til.

Gjeldende regulering har satt rammene for områdets karakter og er vurdert i prosessen som ligger bak vedtaket av gjeldende regulering. Gnr./bnr. 602/4 mer mot nord og er tilbaketrukket sammenlignet med resterende boligbebyggelse i området som fremstår som en mere sammenhengende bebyggelse.

Gnr./bnr. 602/4 plasserer seg mellom næringsbebyggelse i øst og eldre gårdsbebyggelse i vest. Mot nord grenser tomten opp til Haldenveien, noe som gjør at denne tomten, som vurdert i gjeldende regulering, har andre forutsetninger enn boligbebyggelsen mot golfbanen i sør.

2. Bokvalitet – lys, skygge og vind.
Ved innsendelse av rammesøknad vil det bli redegjort for so, lys og skygge samt vind. Dette er ikke behandlet i dispensasjonssøknad, da dette vil følge rammesøknad. For ordens skyld gjentar vi at gjeldende reguleringsplans bestemmelser avgjør bebyggelsens ytre rammer. Dette blir ikke endret ved dispensasjonssøknaden. Dispensasjonssøknaden gjelder kun formålet den regulerte bebyggelsen skal brukes til.

3. Trafikksikkerhet og adkomst - Planlagt gjennomkjøring via eksisterende parkeringsplass.
Adkomst til omsøkte tomt gnr./bnr. 602/4 er fastsatt i gjeldende regulering og tinglyst i avtale. Jordskifteretten har fastsatt at det er denne adkomsten som skal benyttes for tilkomst til gnr./bnr. 602/4.

Dispensasjonssøknad viser en veiløsning som forslagsstiller mener er langt mere trafikksikker enn dagens løsning, hvor det er fri flyt av myke trafikanter mellom kjørende biltrafikk. Vedlagte løsning viser en regulering av trafikken samtidig som myke trafikanter separeres fra biltrafikken.

En endring av formålet vil i langt høyere grad medføre en tilpassing av bebyggelsen til omkringliggende bebyggelse enn om det etableres en massiv bygningsmasse for handel i 1. etasje.

Sol og vind vil bli en del av videre bearbeidelse av området for å skape et boligområde med høy kvalitet. Forslagsstiller mener ar adkomsten til tomten slik løsningen viser vil gi en god og trafikksikker trafikkløsning for både myke trafikanter og kjørende trafikk.

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Att: Margrethe Nødtveidt

E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
marm@fredrikstad.kommune.no

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.:
Vår ref.: 16186/16889
Ansvarlig advokat: Helge Skaaraas

Sarpsborg, 13. januar 2026

VEDR. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR GNR/BNR. 602/4, LILLEBY. SUPPLERENDE BEMERKNINGER - TILBUD OM ALT. ATKOMST I SYD.

Jeg viser til innsendt søknad om dispensasjon fra planformålet for bygging av boliger på eiendommen gnr/bnr. 602/4. I dag er de deler som ønskes bebygd (første og andre etasje) avsatt til næring i reguleringsplan.

Jeg representerer Haldenveien 6 AS, som har uttalt seg negativt til dispensasjonen dersom boligene gis atkomst over deres tilstøtende næringsarealer i nord, som foreslått. Jeg går ut fra at kommunen har fått oversendt uttalelsen fra Link Arkitektur AS, som bistår tiltakshaver. Samtidig er jeg kjent med Links kommentar til innsigelsene herfra.

Haldenveien 6 AS og deres leietakere (Europris og Rema) ønsker ikke at trafikk fra boligene ledes gjennom og over parkerings- og tilkomstarealet til butikkene, slik det er foreslått. Det er mange grunner til dette, hvo de viktigste er omtalt i våre bemerkninger under nabovarslingen.

I sitt svar til nabobemerkninger toner Link ned alvoret i innsigelsene og kommer med synspunkter som ikke kan stå uimotsagt. Jeg ønsker derfor å supplere vår tidligere uttalelse på vegne av Haldenveien 6 AS:

Supplerende bemerkninger til den angitte atkomstløsningen for boligene.

a) Veibredde og forholdet til kommunens overordnede krav til veiforbindelse – veinormen godkjent 14.12.2016.

I kommunens veinorm, godkjent 14.12.2016, er angitt følgende for atkomstvei A 1, som er laveste nivå for atkomster:

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

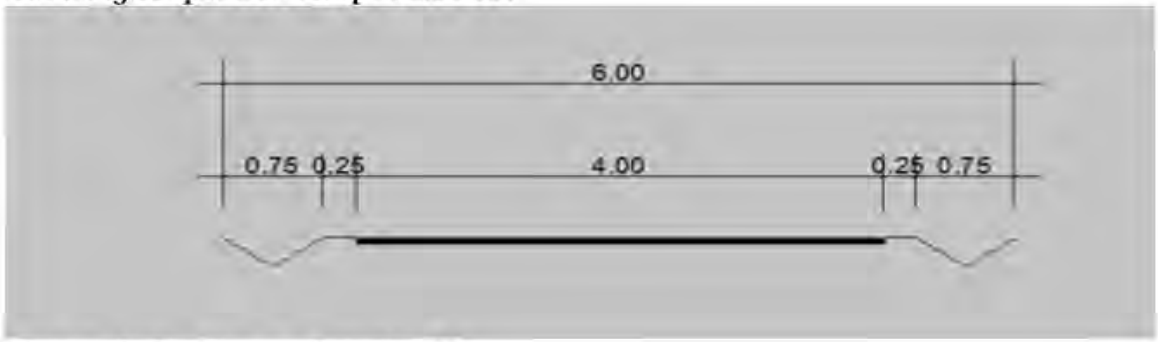
Adkomstvei A1

A1 betjener mer enn 3 og mindre enn 50 boenheter i blindvei eller 100 boenheter ved sløyfe. Dimensjonerende fart:30kmt.

Normalprofil

Reguleringsbredde eks. skjæring/fylling	min. 6m + siktutvidelse
Asfaltbredde	4m
Grusskulder mot grøft	0,25 m
Asfaltert skulder mot rekkverk	0,25m
Grøft/snøareal	0,75m
Rekkverksrom	min 0,7m

Illustrasjon på normalprofil A1:



"Figur 3.8" Normalprofil A1

Linjeføring (anbefalt):

Horisontalradius	min.20m
Siktutvidelse i kurver R<50	1,0m
Tverrfall/overhøyde	min 2 % maks 5 %
Stigning	Normalt (maks) 8 %
Stigning i kryss	Normalt (Maks) 6 %
Stigning snuplass	Normalt (maks) 5 %
Stigning ved offentlige parkeringsplasser	Normalt (maks) 5 %
Frihøyde	4,7m

Når Link argumenterer med veinormen som støtte for den skisserte løsningen er det definitivt ikke riktig. Forslaget til atkomst avviker på vesentlige punkter fra veinormens krav. Dertil kommer at veinormen, slik den er gjengitt foran, er knyttet til bruk til boligformål.

I denne saken går deler av veien over et næringsareal med to butikker som har stor kundepågang. Bruken blir derfor samlet mer omfattende enn i A 1 situasjonen.

Når det også påstås fra Link at en vei med effektiv veibredde 3,5 meter kan være toveis kjørt, må det i så fall være resultat av en teoretisk øvelse. Norges mest solgte privatbil for tiden, Tesla Y, har en bredde på 2,13 meter med speil ute, og selv disse vil med vei etter A 1 alternativet måtte bruke veiskulderen for å passere.

I vår sak vil trafikantene bli henvist til å bruke fotgjengerfelt på den ene siden av atkomsten idet den andre siden er avgrenset med mur, rekkverk ol. og dermed utilgjengelig.

Lastebiler og anleggsmaskiner – som det kommer mange av i anleggsperioden - er en god del bredere enn personbilene, og vil – kombinert med næringstrafikken til og fra butikkene – skape svært trafikkfarlige situasjoner, først og fremst for fotgjengerne..

Vi vurderer det slik at manglende passeringsmulighet også kan føre til kø-dannelser helt ut i riksveien, hvilket ytterligere skaper trafikkfarlige forhold.

b) Forholdet til den tinglyste erklæringen.

Link Arkitektur AS gir uttrykk for at deres løsning til atkomst er i henhold til den tinglyste rettigheten som Lilleby har over eiendommen som Haldenveien 6 AS fester.

Det er positivt feil. Om dette, se erklæringen.

c) Kaotisk egen parkering - Ikke lenger sømløs overgang mellom atkomst og parkering.

Det er i den tinglyste avtalen angitt sømløs overgang mellom parkering og atkomst, som gjør at man lett kan komme inn på og ut på parkeringsplassene. Med den skisserte løsningen – som angir mur/rekkverk eller annet fysisk skille mellom atkomst og parkeringen – er dette ikke lenger mulig. Konsekvensen er kaotiske parkeringsforhold på travle handledager hvor folk kjører inn på plassen foran butikkene for å oppdage at de må snu. Men flere biler i samme situasjon, blir det fort kaos og trafikkfarlige forhold. Samtidig vil mange kvie seg for å handle.

Tilsvarende blir det for de som velger parkering langs vestsiden av butikkene. De må på vei inn og ut konkurrere om plassen med trafikk til og fra boligene hos Lilleby (hvor det ikke er passasjemuligheter).

d) Og i dette skal man også få plass til varetransport?

Med biler på vei til og fra parkering, eller boligene på Lillebys eiendom, som alle må sloss om begrenset plass for manøvrering, skal også HMS og trafikksikkerhet knyttet til varetransport ivaretas. Det lar seg vanskelig kombinere, hvilket LUKS har bekreftet.

e) Konsekvensene for butikkene.

Tidvis kaotiske atkomst og parkeringsforhold kombinert med barn på sykler, barnevogner og annen «myk» transport til og fra boligene hos Lilleby skaper stor bekymring hos eierne av næringsbygget og driverne av butikkene. Det vil fort oppstå spørsmål om ansvar når ulykker inntrer.

De samme kaotiske forholdene vil med stor grad av sannsynlighet føre til at en del kunder velger andre steder å handle. Dermed påføres butikkene tap og som en konsekvens av dette vil det også føre til tap for Haldenveien 6 AS.

Erfaringer viser at kunder er svært sensitive for denne type problemer.

f) Haldenveien 6 AS forhold til jordskifterettens forslag.

Det jordskifteløsning som er skissert (forslag 2) går etter vårt syn lenger enn jordskifteloven tillater, idet forslaget påfører Haldenveien 6 AS og/eller butikkene økonomisk tap. Det vil ikke bli akseptert. Man må derfor påregne runder i rettsapparatet om lovligheten av forslaget, dersom retten til slutt bestemmer seg for dette.

g) Atkomsten en del av dispensasjonsvurderingen som i siste omgang krever reguleringsendring.

Da reguleringen ble vedtatt, var det opprinnelig lagt opp til felles næring for både Haldenveien 6 AS og Lillebys eiendom. Planen ble fremmet av Lilleby.
På plankartet var de opprinnelige grensene mellom eiendommene forutsatt fjernet, slik at man så for seg en felles tilkomst og et felles parkeringsareal. Dette er senere endret ved at eiendomsgrensene er tilbakeført på plankartet gjennom en formell reguleringsendring..

Dermed er tanken om felles næringsareal forlatt. Og når det nå bygges boliger, faller denne muligheten uansett bort og vi får en annen situasjon enn opprinnelig forutsatt i planen.

Selv om søknaden fra Lilleby ikke formelt gjelder atkomsten, men alene spørsmål om det kan dispenseres for boliger i stedet for næring, vil atkomstspørsmålet være en del av vurderingsgrunnlaget for om det bør dispenseres eller ikke.

Den foreslåtte atkomsten er ikke tilfredsstillende og Haldenveien 6 AS motsetter seg derfor at det gis dispensasjon basert på en slik løsning. Det samme gjelder dersom dispensasjon gis uten at det tas stilling til hvordan parsellen skal gis atkomst.

Endringen av atkomsten over Haldenveien 6 AS eiendom krever i alle tilfeller byggemelding og formell godkjenning av veimyndighetene. Det har sammenheng med at forslaget fra Lilleby innebærer en endring/flytting av eksisterende trase, utvidet bruk av eksisterende avkjørsel (som er etablert annet sted enn regulert), etablering av gangveier og nye parkeringsplasser og oppsetting av fysiske skiller mellom vei og parkeringsarealer.

Omlegging som foreslått, innebærer at det ikke lenger er tale om en intern vei (over egen tomt), som opprinnelig regulert.
Etablering av felles vei i stedet, som ikke er regulert til formålet, krever dispensasjon fra plan eller reguleringsendring.
Om dette, se PBL § 12-5 nr. 2 jfr. nr. 1 og departementets planveileder s. 87, hvor det uttales følgende:

> *«Interne veger inngår i arealformålet. Offentlige veger og veger som skal være felles for flere eiendommer, må vises som samferdselsanlegg. Det kan gis bestemmelser om hvilke arealer som skal være til offentlig formål eller fellesarealer, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 14».*

Det ligger i dette at den foreslåtte atkomsten over Haldenveien 6 AS festetomt ikke kan gjennomføres før området er endelig avklart reguleringsmessig.

Haldenveien 6 AS vil motsette seg at det gis dispensasjon fra plan eller foretatt reguleringsendring til dette formål.

Alternative atkomstløsninger.

Opprinnelig foreslo jordskifteretten at Lilleby fikk atkomst i syd, med avkjørsel slik det er regulert. Men siden dette påførte Haldenveien 8 AS økonomisk tap, ble dette forslaget etter hvert forlatt fordi jordskifteretten ikke lovlig kan beslutte rettsendringer som påfører noen et økonomisk tap. Da må man i stedet gå veien om ekspropriasjon. Vi har imidlertid oppfattet jordskifteretten slik at atkomst i syd oppfattes som den beste og åpenbare løsningen av Lillebys atkomstproblem.

Jotne Eiendom AS, som eiere av aksjene i Haldenveien 6 AS og Haldenveien 8 AS, har ikke hatt innvendinger til atkomst i syd dersom de får kompensert sitt økonomiske tap.

Etter å ha drøftet konsekvensene med Europris og Rema, har Jotne i samråd med sine datterselskaper vurdert saken på nytt.

Det fremsettes som følge av dette følgende skriftlige tilbud som kommunen kan legge til grunn dersom dispensasjon innvilges på vilkår om atkomst i syd:

Tilbud om fri grunn mm for etablering av ny tilkomst i syd.

Jotne Eiendom AS, på vegne av Haldenveien 6 AS og Haldenveien 8 AS, tilbyr flg. (med forbehold om styregodkjennelse i selskapene):

- Fri grunn over sine eiendommer for etablering av ny atkomst fra regulert avkjørsel i Martin Lillebys vei til gnr/bnr. 602/4 som vist i forslag til jordskifteavgjørelse 21.03.2024, **vedlagt.**
- Atkomsten skal være felles for gnr/bnr. 602/4, 602/4/38, 602/47, 602/93 samt 602/106 og 602/48.
- Rett til å etablere, bruke og vedlikeholde atkomsten skal sikres med tinglyst erklæring over gnr/bnr. 602/93,602/48 og 602/106.
- Med tinglysningen slettes veiretten som gnr/bnr. 602/4 har i dag over gnr/bnr. 602/47 og 602/4/38.
- Haldenveien 6 AS betaler en forholdsmessig andel av opparbeidelseskostnadene for veien, fordelt etter beregnet bruk og utnyttelse for boliger som blir bygget og seksjonert på taket av eksisterende næringsbygg på gnr/bnr. 602/47 og gnr/bnr/feste nr. 602/4/38.

Tilbudet sendes Link Arkitektur AS som ansvarlig søker, Odd Lilleby, som hjemmelshaver til gnr/bnr. 602/4 og 602/93 og de aktuelle festetomtene, samt Ole Martin Lilleby, som representant for de reelle eierne av 602/4 gjennom kopi av dette brevet. Tilbudet står fast inntil videre. Kopi sendes jordskifteretten.

Dersom tilbudet aksepteres, må det i tilfelle gis dispensasjon fra arealplanformålet i reguleringsplanen, som det også må gjøres for atkomsten i nord, men med den forskjell at det er enighet om atkomsten i syd mellom de involverte parter.

Tilbudet er betinget av at dispensasjon gis og at atkomsten etableres som angitt.

***

Jeg ber vennligst om å bli holdt løpende orientert om behandlingen av saken videre.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS

Helge Skaaraas
Advokat

helge@adv-bs.no

Kopi:

- Odd Lilleby, formell hjemmelshaver til gnr/bnr. 602/4. E-post: odilille@online.no
- Ole Martin Lilleby, som representant for eierne av den aktuelle utbyggingsparsellen. E-post: ole.lilleby@vegvesen.no
- Link Arkitektur v. Camilla Transel E-post: clt@linkarkitektur.no
- Østfold jordskifterett, Aktørportalen
- Klient

Sak: 23-135784REN-JOOV/JSAR LILLEBY

Dato 21.03.2024

Forslag til jordskifteavgjørelse

I samsvar med jordskifteloven § 6-21, og på bakgrunn av drøftinger på rettsmøtet den 7. februar 2024, har jordskifteretten utarbeidet følgende forslag:

Flytting av veirett:

Gbnr. 602/4 har gjennom avtaler dat. hhv. 20. april 2009 og 2. september 2014 rett til adkomst over gbnr. 602/4/38 og gbnr. 602/47 til sitt areal avsatt til FKB1 i gjeldende reguleringsplan (arealplan-ID 01061002). Veiretten er avtalt til å ligge nord for eksisterende forretningsbygg.

I reguleringsplanen er det regulert to avkjørsler til eiendommene fra Martin Lillebys vei.

Jordskifteretten foreslår å flytte gbnr. 602/4 sin nevnte veirett fra nord til syd for eksisterende forretningsbygg, nord for/langs eiendomsgrensen til gbnr. 602/108 og hensynssone BVLV1 (H540-1).

Veien skal etableres innenfor arealformålet FKB1 og benytte den søndre avkjørselen som er vist i reguleringsplanen. Den nye veien er skissert på kartet under med en bredde på ca. 5 meter. Eksakt utforming (bredde/trasé) av veien må avklares med kommunen.

Veien skal kunne bygges slik at kommunen aksepterer den brukt til formål som gjeldende reguleringsplan muliggjør.

Jordskifteretten vurderer sitt forslag å være i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Løsningen er også skissert i planbeskrivelsen. Jordskifteretten er derfor av den oppfatning av at kommunen vil kunne godkjenne adkomstløsningen, jf. jordskifteloven § 3-17.

Det er eierne av gbnr. 602/4 sin del av FKB1 som er ansvarlige for, herunder innhente nødvendige offentlige tillatelser, å bygge den nye veien. Det er videre de som må bekoste byggingen og det fremtidige vedlikeholdet av den.

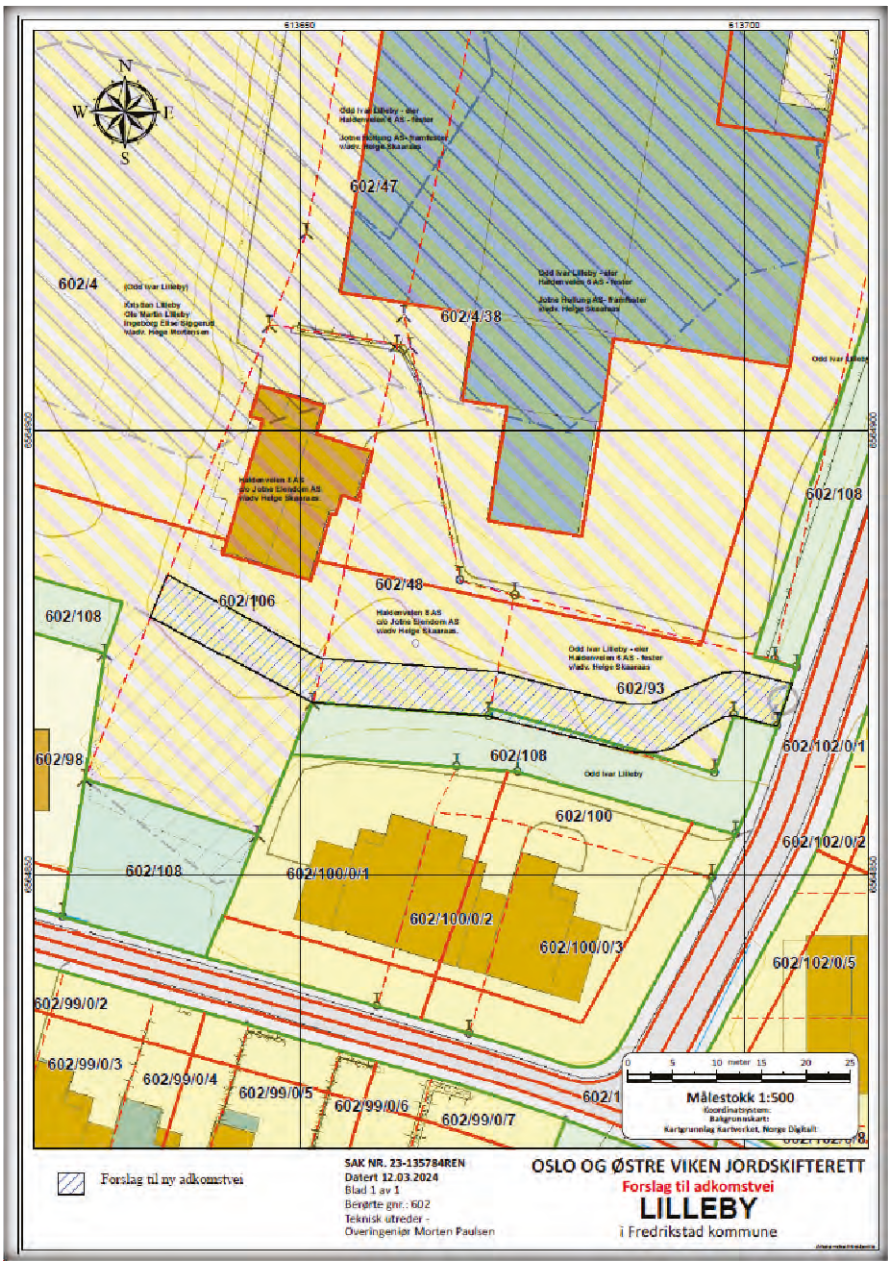
Dersom gbnr. 608/106 forblir en enebolig kan denne eiendommen, om den ønsker, også benytte seg av den nye veien. Dersom det er behov for tilpasninger på egen eiendom for å kunne benytte den nye veien må eiendommen bekoste dette selv.

Alle eiendommene innenfor FKB1 skal kunne, om de ønsker, benytte den søndre avkjørselen ut til Martin Lillebys vei. Ved ev. felles bruk av den nye veien/avkjørselen skal veivedlikeholdet fordeles etter den enkelte eiendom sin bruk av veien, jf. veiloven § 54.

Både Haldenveien 6 AS og Haldenveien 8 AS eies av Jotne eiendom AS. Jordskifteretten legger derfor til grunn at alle eiendommene i realiteten eies av Jotne eiendom AS og behandles av jordskifteretten som en og samme «bruksenhet». Jordskifteretten vurderer uansett flyttingen av veiretten til å være svært fordelaktig for eiendommene gbnr. 602/4/38 og 602/47. Eiendommene kan derfor ev. i tillegg, uten å lide tap, avstå arealer til gbnr. 602/48 og 106 for å kompensere ev. tap de sistnevnte eiendommene isolert sett blir påført som følge av jordskifteløsningen. Jordskifteretten er derfor av det syn at hjemmelsforholdene til Jotne Eiendom AS sine eiendommer i praksis ikke påvirker løsningen som jordskifteretten foreslår.

Jordskifteretten mener at eierne av gbnr. 602/4 gis en stor fordel ved at veiretten til deres del av FKB1 flyttes. Fordelen(e) anes så store at de kan pålegges å bygge den nye veien alene.

Forslag til ca. trasé (ikke målestokkriktig):



LINK Arkitektur

Att:
Margrethe Nødtveidt
Byggesak Fredrikstad Kommune

Fredrikstad 21.01.2026

Svar på tilleggsmerknad fra Haldenveien 6 AS inngitt av advokat Skaaraas

I det følgende vil vi gi tilbakemelding på den tilleggsmerknaden som er gitt av adv. Skaaraas på vegne av Haldenveien 6 AS mottatt 14.1.2026.

La oss igjen, for ordens skyld gjenta, at kommunen ikke skal ta stilling til alternative løsninger presentert av advokat Skaaraas. Det er jordskifterettens forslag til avgjørelse, illustrert gjennom dispensasjonssøknaden med tilhørende skisse for adkomst som skal vurderes i denne dispensasjonssøknaden.

Det konstateres at heller ikke den supplerende nabomerknaden har innspill til selve dispensasjonssøknaden. Også tilleggsmerknaden er i hovedsak knyttet til den skissert adkomstløsningen.

I kommunens behandling av saken er det avgjørende at man hensyntar tre vesentlige premisser som advokat Skaaraas ikke berører i sine merknader:

- Arealet er regulert til, og kan lovlig brukes til næring i første og andre etasje, og bolig i tredje etasje. En slik bruk vil skape langt mer og blandet trafikk enn om dispensasjon innvilges og arealet kun brukes til bolig.

- Merknadene hensyntar ikke det faktum at Haldenveien 6 AS utvikling og bruk av arealet fra 2018 og frem til i dag ikke er etablert på en hensiktsmessig og trafikksikker måte – en tenker særlig på antall HC-plasser og varelevering. Dette er forhold som, gitt den foreslåtte adkomstløsningen, vil bli langt bedre og mer trafikksikkert en nå-situasjonen.

- Ved utstedelsen av ferdigattesten for nybygg på gnr. 602 bnr. 4 fnr. 38 i september 2018 opplyste Fredrikstad kommune følgende: *«Vi gjør oppmerksom på at det er vist to avkjørsler fra V2 i gjeldende reguleringsplan (planid. 0106 1002) til hele felt FKB1. Det foreligger en privatrettslig avtale om veirett i 5 meters bredde på nordsiden av bygget og bruk av eksisterende arealer langs byggets vestside inntil videre. Når veirett og arealer på naboeiendommen ønskes tas i bruk kan dette få konsekvenser for parkeringsdekningen i tiltaket og et ulovlig forhold kan oppstå.»* Det er de forhold Fredrikstad kommune her advarer mot, som Haldenveien 6 AS krever at tiltakshaver skal rette opp i.

Jeg går så over til å kommentere hovedelementene i tilleggsmerknaden fra Haldenveien 6 AS i samme rekkefølge som disse fremkommer av ovennevnte brev.

A) Veibredde og forholdet til kommunens overordnede krav til veiforbindelse – veinormen godkjent 14.12.2016.

I tilleggsbemerkningen har Haldenveien 6 AS hevdet med styrke at den foreslåtte adkomstveien ikke tilfredsstiller gjeldene veinormer. Forslaget tilfredsstiller kravene til intern adkomst slik disse er kommer til uttrykk i anerkjent byggfaglig praksis i Byggforskserien *312.015 Planlegging av småhusområder. Veier og parkering*, hvor utforming av adkomstveier i småhusområder vurderes ut fra funksjon, trafikkmengde og faktisk bruk, og ikke etter normer for offentlig gate eller parkeringsareal. Veibredden er vurdert ut fra forventet bruk og trafikkmengde, og anses bygg- og vegfaglig forsvarlig for den aktuelle adkomsten på prinsippnivå, slik det er relevant for behandling av dispensasjonssaken. Tidligere tilbakemelding skulle riktig nok ha hatt denne henvisningen og ikke henvisning til Fredrikstad Kommunes veinorm. Forslaget tilfredsstiller ikke fult den veinormen som det er henvist til i tilleggsmerknaden, fordi adkomstveien er utformet som en intern, privat boligadkomst uten parkering eller gjennomkjøring og ikke en offentlig vei.

Løsningen legger til rette for lav kjørehastighet, tydelig kjøremønster og økt forutsigbarhet.

Forslagsstiller har, etter å ha mottatt tilleggsbemerkningen fra Haldenveien 6 AS, utarbeidet et alternativt forslag til veiløsning med veibredde på 4,5m. Også dette forslaget er iht. jordskifterettens avgjørelse. Det nye forslaget ivaretar tiltakshavers behov fullt ut. Basert på de bekymringer som fremkommer av tilleggsbemerkningene fra Haldenveien 6 AS/ Jotne Holding AS, foreslår tiltakshaver at det alternative forslag til veiløsning legges til grunn av
kommunen ved vurderingen av tiltakshavers dispensasjonssøknad.

Begge forslagene ivaretar kravet til antall HC plasser, i motsetning til faktisk situasjon opparbeidet av Haldenveien 6 AS / Jotne Holding AS.

I tillegg til det som er sagt om anleggstrafikk tidligere, understrekes det for ordens skyld at anleggstrafikk er midlertidig og begrenset, og er ikke å anse som et varig forhold ved vurdering av dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Slike forhold forutsettes ivaretatt gjennom planlegging og gjennomføring i byggefasen.

B) Forholdet til den tinglyste erklæringen

Dette er privatrettslige forhold som kommunen som hovedregel ikke skal ta stilling til, jf. pbl § 21-6. Dette er særlig viktig i denne saken, fordi flere av de forhold advokat Skaaraas tar opp både i den første merknaden og i tilleggsmerknaden er problemstillinger som er til behandling i jordskifteretten.

C) Kaotisk egen parkering – ikke lenger sømløs overgang mellom atkomst og parkering

Haldenveien 6 AS beskrivelse av gjeldende parkering opp mot foreslått løsning, er etter tiltakshavers vurdering ikke riktig. Den foreslåtte løsningen vil gi en ordnet og god parkeringsløsning som er langt bedre enn eksisterende situasjon opparbeidet av Haldenveien 6 AS / Jotne Holdning AS.

Jordskifteretten har uttalt følgende om den foreslåtte adkomsten: *«Uansett mener jordskifteretten at en avgrensing av adkomstveien vil gjøre trafikksikkerheten over Haldenveien 6 AS sine parkeringsarealer bedre enn det 2014-avtalen legger opp til. Løsningen vil også gi en bedre struktur på parkeringsplassene enn i dag.»*

D) Varelevering:
Tilleggsmerknaden tar på nytt opp forholdet til varelevering.

Tiltakshaver finner grunn til å gjenta at forhold knyttet til varelevering vurderes som uendret sammenlignet med dagens situasjon, med unntak av det foreslåtte gjerdet som gir en tryggere løsning for både gående og kjørende sammenlignet med dagens situasjon. I den grad vareleveringen til bygget tilhørende Haldenveien 6 AS ikke er trygg, er det et forhold skapt ved Jotne Eiendom AS utvikling av eiendommen, forhold tiltakshaver ikke kan lastes for.

Når det gjelder varelevering er det også grunn til å minne om at dispensasjonssøknaden er en søknad om **endret formål for utnyttelsen** av tiltakshavers eiendom. Slik tiltakshaver vurderer det, vil endring til boligformål innebærer at samlet trafikk på adkomstveien vil bli redusert sammenlignet med om tomta utnyttes til kombinert bolig / næring. En innvilgelse av dispensasjonen vil med andre ord innebære redusert behov for varelevering over tomten til Haldenveien 6 AS sammenlignet med regulert handels- og kontorformål. Trafikk på adkomstveien som kommer i konflikt med eksisterende løsning for varelevering vurderes dermed å bli mindre enn dersom tomta utnyttes slik reguleringen åpner for i dag uten at dispensasjonssøknaden innvilges.

E) Konsekvenser for butikkene

Merknadene fra Haldenveien 6 AS / Jotne AS gir inntrykk av at den foreslåtte adkomstveien raserer et hensiktsmessig opparbeidet adkomst- og parkeringsareal. Dokumentasjonen i saken viser at det ikke er en riktig beskrivelse av nå-situasjonen.

Haldenveien 6 AS opplyser at «myk» transport til og fra boligene hos tiltakshaver skaper bekymring hos eierne og driverne av næringslokalene.

Hensynet til myke trafikanter er et sentralt premiss i den prinsipielle utformingen av den interne adkomsten. Det er lagt vekt på lav hastighet, tydelig skille mellom kjøreatkomst og gangarealer, samt klare avgrensninger fremfor løsninger med fri flyt mellom biltrafikk og ferdsel til fots slik situasjonen er i dag.

Løsningen vurderes å gi bedre trafikksikkerhet enn dagens situasjon, hvor kjøring, parkering og fotgjengerbevegelser i større grad er blandet. Det legges i tillegg opp til at myke trafikanter i størst mulig grad kan ha tilkomst fra sør, slik at blanding mellom biltrafikk og gående reduseres ytterligere.

Det vurderes at dette forslaget vil gi tilfredsstillende trafikksikkerhet, og samlet sett like gode eller bedre forhold enn ved formål iht. gjeldende regulering, hvor kjøring, parkering og varelevering i større grad vil kunne forekomme hvilket vil gi større mengede av tung trafikk.

F) Haldenveien 6 AS forhold til jordskifterettens forslag

Igjen – dette er forhold som ikke skal være en del av kommunens vurderingsgrunnlag ved behandlingen av dispensasjonssøknaden. En kan imidlertid berolige så vel kommunen som Haldenveien 6 AS om at tiltakshaver er forberedt på at jordskifterettens avgjørelse kan bli anket. Overprøving av høyere rettsinstans er et grunnleggende prinsipp i en rettsstat.

G) Atkomsten er en del av dispensasjonsvurderingen som i siste omgang krever reguleringsendring

Det er riktig som Haldenveien 6 AS skriver, at dispensasjonssøknaden ikke gjelder atkomsten, men hvorvidt tiltakshavers eiendom kan utnyttes kun til bolig fremfor til kombinasjon forretning/ næring / bolig slik reguleringsplanen gir anvisning på.

Bakgrunnen for dispensasjonssøknaden er henvendelsen fra Oslo og Østre Viken jordskifterett hvor jordskifteretten, med hjemmel i jordskifteloven § 3-17, 2. ledd ba om kommunens vurdering av rettens avgjørelse som stadfester tiltakshavers rett til adkomst over festetomta tilhørende Haldenveien 6 AS.

Gjennom god og konstruktiv dialog med Fredrikstad kommune, har administrasjonen formidlet til tiltakshaver at kommunen ikke kan ta stilling til jordskifterettens forslag til adkomstløsning uten at tiltakshaver angir hvilke formål adkomsten skal tjene.

Ved etableringen av forretningsbygget på festetomta som disponeres av Haldenveien 6 AS, er alt areal avsatt til forretning innenfor planområdet benyttet. Dette innebærer at tiltakshaver under enhver omstendighet ikke kan benytte sin tomt i samsvar med de spesifikke krav som fremkommer av reguleringsbestemmelsene pkt. 1.4. I forståelse med administrasjonen har tiltakshaver utarbeidet søknad om dispensasjon hvor det ble avtalt at tiltakshaver også skal angi prinsippene for adkomstløsningen slik at Fredrikstad kommune kan svare ut henvendelsen fra Oslo og Østre Viken jordskifterett.

Advokat Skaaraas viser til departementets planveileder i sin begrunnelse for at skissert adkomstløsning krever reguleringsmessig avklaring. Dette er en gjentagelse av en påstand han har fremsatt ovenfor Fredrikstad kommune i brev av 8.4.2025, og som ble svart ut av advokat Hege Mortensen på vegne av tiltakshaver i brev av 14.5.2025.

Hovedbudskapet i advokat Mortensens svarbrev var følgende; I planer som dette, hvor detaljgraden er lavere, er det ikke krav om at adkomstløsningen er innregulert[1]. Standpunktet fastholdes.

Slik tiltakshaver ser det, er det opp til Fredrikstad kommune å vurdere hvorvidt de endringene som fremkommer av dispensasjonssøknaden kan innvilges. Det er med andre ord opp til kommunens frie

[1] Reguleringsplanveileder s. 91.

skjønn å avgjøre hvorvidt dispensasjonssøknaden kan og bør innvilges, eller om kommunen alternativt vil kreve mindre endring av eksisterende reguleringsplan.

Alternativ atkomstløsninger

Tilbudet om fri grunn m.m. for etablering av ny tilkomst i syd, er en variant av tilbud fremsatt av Haldenveien 6 AS og dets eier Jotne Eiendom AS flere ganger og som er avvist av tiltakshaver hver gang. Tilbudet er privatrettslige forhold som ikke har en plass i en dispensasjonssøknad, og fremstår derfor også som et fremmedelement i tilleggsmerknaden.

Løsningen er ikke aktuell for tiltakshaver, blant annet fordi forslaget til løsning forutsetter endringer i festekontrakten som gir Haldenveien 6 AS rett til å disponere festetomten – endringer som tiltakshaver ikke har fullmakt til å inngå avtale om.

I tillegg til de privatrettslige forhold som gjør at en adkomst i sør ikke er aktuelt, er det viktige arronderingsmessige grunner til at adkomsten bør skje fra nord. Arealet nord på tomta bør av hensyn til støy og nærheten til Haldenveien disponeres til adkomst/ parkering. Dersom tiltakshaver skal kunne utnytte sin eiendom på en formålstjenlig måte og utvikle og tilby gode boliger, må den delen av tomta som grenser opp mot Haldenveien benyttes til adkomst og parkering.

Det presiseres for øvrig at adkomst i sør ikke er et aktuelt premiss for dispensasjonssøknaden. Det anmodes derfor om at alternativet ikke vurderes ved behandlingen av denne dispensasjonssøknaden.

Konklusjon og samlet vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2

Den omsøkte endringen til boligformål medfører redusert trafikkbelastning, mindre varelevering og mer forutsigbar bruk av adkomsten over tid enn dersom tiltakshavernes eiendom utnyttes til bolig og næringsformål i kombinasjon. Det er derfor tiltakshavers vurdering at hensynet til trafikk, funksjon og naboforhold samlet sett er like godt eller bedre ivaretatt dersom dispensasjon innvilges.

Den foreslåtte adkomstløsningen er utarbeidet for å ivareta kravene til privat adkomst for omsøkt formål. Vurderingen av intern adkomst er basert på anerkjent byggfaglig praksis slik denne kommer til uttrykk i Byggforskserien, hvor utforming av adkomstveier i småhusområder vurderes ut fra funksjon, trafikkmengde og faktisk bruk, og ikke etter normer for offentlig gate eller parkeringsareal. På dette grunnlaget vurderes det at det innenfor gjeldende regulering og tinglyste rettigheter er mulig å etablere en bygg- og vegfaglig forsvarlig adkomstløsning.

Hensynene bak reguleringsplanen anses på denne bakgrunn ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Etter en samlet vurdering, er tiltakshaver av den klare oppfatning at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

På vegne av tiltakshaver

Med vennlig hilsen
Camilla L. Transel
LINK Arkitektur - Ansvarlig Søker

Fra: Stig Janson[stig.janson@jotne.com]
Sendt: 29.01.2026 14:47:21
Til: Nødtveidt Margrethe[marn@fredrikstad.kommune.no]
Kopi: Jon Aage Sørensen[Jon.Aage.Sorensen@jotne.com]; Jon Eirik Sørensen[Jon.Eirik.Sorensen@jotne.com]; 'helge@adv-bs.no'[helge@adv-bs.no];
Tittel: Haldenveien 6, kommentarer til svar fra Link Ariktetktur

---

Vi viser til brev fra Link Arkitektur dat. 21.01.2026 i ovennevnte sak.
Svaret inneholder feil og mangler, og vi sitter med dokumentasjon som bør være viktig for kommunens vurdering av saken. Vi varsler derfor om at vår advokat Helge Skaaraas vil komme tilbake til kommunen med en utdypende kommentar i løpet av neste uke.

Med vennlig hilsen
Stig Janson
Prosjektdirektør
Jotne Eiendom AS

Mobil: +47 90 13 94 80
E-mail: stig.janson@jotne.com

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksref.: 2026/244-11
Dato: 30.01.2026

Til:
Margrethe Nødtveidt Byggesak og geomatikk

Fra:
Samferdsel, byrom og grønnstruktur v/ Kristin Greaker Carlsson

Vurdering av trafikksikkerhet og VA - Haldenveien 4 - Eiendom 602/4

Vi viser til mottatt anmodning om vurdering av trafikksikkerhet og oversendt utenomhusplan for Haldenveien 6, hvor det legges til rette for gjennomkjøring mellom eksisterende næringsområde og den planlagte boligbebyggelsen på nabotomten 602/4. Planforslaget er vurdert med hensyn til trafikksikkerhet og hensiktsmessig organisering av trafikkstrømmer i et område som skal håndtere både kundeparkering og trafikk for fremtidige boliger.

Løsningen som er presentert fremstår som trafikksikker og godt tilpasset et område som skal håndtere kombinert trafikk fra både bolig- og næringsformål. Etableringen av mur med rekkverk langs parkeringssonen gir en tydelig avgrensning mellom gangarealer, parkeringsplasser og kjøreveg. Dette bidrar til klare og forutsigbare trafikkmønstre, som er særlig viktig når gjennomgående trafikk fra boliger skal integreres i et område hvor det også vil være kunder, varelevering og gående. I dag er området lite avgrenset, og trafikken blir mer flytende, noe som gjør det mindre trygt for myke trafikanter.

Videre gir planen gode og definerte gangforbindelser, med gangfelt som leder myke trafikanter til sikre krysningspunkt. Opphøyning av kjøreveien ved gangfeltene fungerer som et effektivt fartsreduserende tiltak og styrker sikkerheten for gående.

Samlet sett vurderes utenomhusplanen som helhetlig og faglig tilfredsstillende. Den foreslåtte utformingen legger til rette for gode og sikre trafikkforhold for både kjørende og gående, og fremstår som godt tilpasset områdets framtidige bruk.

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Att: Margrethe Nødtveidt og Caroline Marie Johansen

E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
marn@fredrikstad.kommune.no
caojoh@fredrikstad.kommune.no

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.:
Vår ref.: 16186/16889
Ansvarlig advokat: Helge Skaaraas

Sarpsborg, 4. februar 2026

VEDR. SØKNAD OM DISPENSASJON OG TILBUD OM ALT. ATKOMST I SYD. GNR/BNR. 602/4, LILLEBY. BEMERKNINGER TIL BREV FRA LINK ARKITEKTUR 21.01.2026.

Jeg viser til korrespondanse, senest brev fra Link Arkitektur AS 21.01.2026. I brevet er det en del feil og misforståelser som må rettes opp. Jeg har i tilknytning til dette følgende bemerkninger:

Kommunens vurderingsgrunnlag for dispensasjon.

Links utgangspunkt er at *«kommunen ikke skal ta stilling til alternative løsninger presentert av advokat Skaaraas. Det er jordskifterettens forslag til avgjørelse, illustrert gjennom dispensasjonssøknaden med tilhørende skisse for adkomst som skal vurderes i denne dispensasjonssøknaden».*

Det er ikke søker som avgjør hvilke vilkår som forvaltningen finner hensiktsmessig å sette for dispensasjon. Når forvaltningen helt kan avslå søknaden, kan de også gjøre det mindre; nemlig å gi tillatelse på vilkår. Eneste begrensning i så måte er at vilkårene må være saklig knyttet opp mot de hensyn bygningsmyndighetene skal ivareta ved sin myndighetsutøvelse.

Det er absolutt ingen ting i veien for at kommunen kan gi dispensasjon under forutsetning om at adkomst fra søndre avkjørsel er sikret. Det følger av helt elementær forvaltningsrett. Det er derfor ganske freidig å påstå at jordskifterettens andre forslag – atkomst i nord - er bindende for søknadsbehandlingen.

Med et slikt galt utgangspunkt er det kanskje ikke så rart Link også bommer på betydningen av privatrettslige forhold, når det påstås at dette er kommunen uvedkommende. Det er i beste fall misvisende og i denne sammenheng uriktig. Skal det

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

bygges, skal byggetomta være sikret veiforbindelse som kommunen anser tilfredsstillende. Og da må man nødvendigvis har det privatrettslige på plass.

Arealbruk og trafikk.

Jotnes innsigelser til en dispensasjon basert på adkomst gjennom parkeringsplassen foran butikkene til den nordre avkjørselen retter seg ikke primært til trafikkmengde, men til kategori brukere (sammenblanding av gående og kjørende) og til den konkret foreslåtte løsningen.

Kvalitet på eksisterende parkeringsplass foran butikkene

Link/forslagstiller viser til jordskifterettens som «sannhetsvitne» for at den foreslåtte atkomstløsningen gjennom parkeringsområde i nord er trafikksikker. Jordskifteretten har imidlertid begrenset faktiske kompetanse i parkerings- og trafikkspørsmål. Det er helt andre organer som bør mene noe om dette. Det er årsaken til at avgjørelsen av slike spørsmål er lagt til forvaltningen og ikke jordskifteretten. Det følger av jordskifteloven at det er forvaltningen som bestemmer over arealutnyttelsen og at retten ikke kan etablere ordninger som det offentlige ikke aksepterer. Det er fortsatt slik at det er forvaltningen og ikke domstolene som styrer Norge.

Hvis Link/forslagsstiller mener at en parkeringsløsning med fremmedtrafikk og fysiske hindre, som krever mer rygging på parkeringsområdet vil øke trafikksikkerheten i anlegget, er det i beste fall en oppsiktsvekkende uttalelse. Den er uansett uriktig.

Parkeringen er i dag funksjonell for varelevering og kunder og uten kjente ulykker. Fremmedtrafikk til boliger gjennom området vil øke risikoen for ulykker og bør derfor unngås.

Alternativet med atkomst i sør løser de trafikale forholdene og gir en sikker atkomst for så vel kjørende som gående.

Forhold til gjeldende regulering

Intensjon i gjeldende reguleringsplan fremgår tydelig i følgende utsnitt av planbeskrivelsene i reguleringsplan for Lilleby dat. 19.12.2011, gjentatt i mindre endring dat. 25.11.2015:



Kart 5. Illustrasjonsplan som viser hvordan den ubebygde delen av området FKB1 kan utnyttes.

Illustrasjonsplanen er ikke gjort bindende i reguleringsplanen, men viser et prinsipp for utnyttelsen i tråd med de forutsetninger som er gitt i planens bestemmelser med hensyn til BYA%, høydebestemmelser, utnyttelse av de 3 etasjene, parkeringsdekning og kjøpesenterbestemmelsen. Med en utforming av bebyggelsen som følger dette prinsippet vil man oppnå gode skjermede uteoppholdssoner for boligene både med tanke på veitrafikkstøy og eventuelle forstyrrelser fra driften på næringseiendommen i øst så lenge denne vil pågå. Jotne Hollung har imidlertid all sin næringsvirksomhet nord for bygget som i sin tur fungerer som en skjerm mot det meste av ny bebyggelse innenfor området FKB1.

Det fremkommer tydelig av illustrasjon i planbeskrivelsen at den tiltenkte primæradkomst til 602/4 er via regulert søndre avkjørsel fra Martin Lillebys vei. Denne løsningen vil begrense Jotnes fremtidige utnyttelse av sine eiendommer, men vil etter vår vurdering likevel, både privatrettslig for Jotne og offentligrettslig, være en bedre løsning enn kjøring over parkeringsplassen nord for butikkene.

Jotne aksepterer nå at denne løsningen kan etableres, og den må etter Jotnes vurdering stilles som et *absolutt vilkår* for å kunne omdisponere 602/4 til en ren boligeiendom.

Links reviderte forslag avviker vesentlig fra jordskifterettens og strider på flere punkter med de rettigheter butikkene har på området. Kravene til HC parkering er dessuten ikke ivaretatt

Forslagsstillers **reviderte** forslag viser en adkomstvei med bredde på 4,5 m og et fortau på 1,5 m langs butikkfasaden. Dette gir en samlet bredde på adkomsten på 6.0 m. Forslaget avviker fra jordskifterettens skisserte løsning på 5 meter. Skal jordskifterettens løsningsforslag legges til grunn vil kjørende og gående måtte konkurrere om den samme atkomsten. Det representerer åpenbart en trafikksikkerhetsrisiko å blande kjørende og gående på denne måten.

Forslaget er dessuten klart i strid med den tinglyste avtalen mellom partene, som heller ikke gir rett til atkomst i mer enn 5 meters bredde. Det gjelder ikke bare bredden på tilkomsten, men også forutsetningen om sømløs overgang mellom parkeringsplassene og atkomstveien (hvor avgrensning av adkomsten til 604/2 etter avtalen bare skal kunne skal skje gjennom oppmerking på asfalt).

Links foreslåtte stripe langs næringsbyggets fasade på 1,5 meter, benyttes i dag av butikkene for varer. Det er derfor ikke bare Jotnes tinglyste avtale som settes til side med forslaget, men også de rettigheter butikkene har til å bruke utearealer som salgsarealer.

Links forslag til ny tilkomst innebærer dessuten at det forsvinner 4 HC plasser i forhold til godkjent utomhusplan.

Vedlagt følger kopi av godkjent utomhusplan, **bilag 1**. Vedlagt følger også Links skisse til løsning med salgsarealer for butikkene markert. Se **bilag 2.**

Skal salgsarealene ivaretas, vil tilkomsten (kjøreareal og fortau) måtte flyttes 1,5 meter lenger inn på eiendommen, med de ytterligere negative konsekvenser dette har for parkeringen på gjenværende parkeringsareal. I tillegg må det finnes plass til flere HC-plasser for å oppfylle arealbruken som angitt i godkjent utomhusplan.

Forhold til tinglyst erklæring i byggesaken til Jotnes næringsbygg.

Link viser i sin uttalelse til at kommunen ved utstedelse av ferdigattest pekte på problemene som kunne oppstå for parkeringsdekningen når veiretten på 5 meter senere ble tatt i bruk. På dette tidspunkt var bygget ferdigstilt og utomhusplan godkjent. Det var med andre ord ikke noe vilkår for tillatelse til etablering av forretningene.

Det er ganske åpenbart at intensjonen med den nordre avkjørselen var knyttet til videreføring av et parkeringsareal for næringsvirksomhet, noe Jotne ikke hadde og heller ikke nå har innvendinger imot – forutsatt at dette kan skje uten fysiske avgrensninger av veitraseen (slik partene har avtalt).
Men skal det etableres boliger, må trafikken gå i syd, slik intensjonen også var da området ble regulert og den tinglyste avtalen ble inngått.

Da den tinglyste atkomstretten ble etablert var nemlig den reguleringsmessige situasjonen annerledes enn i dag. Da var alle eiendomsgrenser i området regulert opphevet. Da så man altså for seg et felles næringsområde, hvor næringstrafikken skulle gå i nord og eventuell boligtrafikk kunne etableres i sør, slik illustrasjonen viste. Senere er planen endret på dette punkt. Kravet om opphevelse av eiendomsgrensene er frafalt. Situasjonen er dermed blitt en annen enn forutsatt da man ga atkomstretten. Den gang var det ikke tale om tilkomst til boliger i nord. Nå ønsker Lilleby dispensasjon for å endre arealbruken på eiendommen fra næring og bolig til rent boligformål. Det er atkomst basert på slik arealbruk Jotne motsetter seg.

Anleggstrafikk.

Konsekvenser av anleggstrafikken til nytt boligfelt bagatelliseres av Link ved å si at den er midlertidig. For forretningsdrivende og kunder er store forstyrrelser i parkering og tilgjengelighet over en lengre periode dramatisk! De som kjenner bransjen, angir at slike forstyrelser innebærer en permanent endring av handelsmønsteret.

Bilde av omsøktareal tilsier etter vår vurdering behov for omfattende oppfylling før det er egnet som byggetomt, se foto. Skal området heves ca. 1, 0 meter kreves ca 400 billass med tilkjørt fyllmasse.

En byggeperiode på to år samlet ansees som et realistisk tidsanslag for hele utbyggingen. Det vil være helt ødeleggende for butikkdriften.



Bilde kopiert fra Google Maps

Varelevering og HMS.

Forslagsstiller bagatelliserer også konsekvensene for varelevering til butikkene. Jotnes eneste kommentar er nok en gang å vise til uttalelse fra LUKS som er leverandørenes egen fagmiljø for vurdering av dette spørsmålet. LUKS går mot den foreslåtte løsningen ut fra et trafikksikkerhetsperspektiv.

Alternativ adkomst i syd.

Forslagsstiller fremstiller tilbudet om adkomst fra søndre avkjørsel som et fremmedelement som ikke har plass i kommunens vurdering av dispensasjonssøknaden. Som påvist foran er dette et uriktig forsøk på å innsnevre kommunens handlingsrom basert på tanker som ikke er forankret i norsk rett.

Med atkomst i syd får man en trafikksikker løsning som et reelt og bedre alternativ til gjennomkjøring over butikkenes parkeringsareal og en løsning som har vært skissert i reguleringsplanen for området, jfr. illustrasjonsplanen foran.

Til tross for intensjonene i reguleringsplanen, slik de er gjengitt foran, påstår Link atkomst fra syd gjør det vanskeligere å utnytte Lillebys tomt til boligformål. En dyktig arkitekt vil ikke ha problemer med å lage et godt boligprosjekt i området basert på atkomst i syd. Dertil kommer at Lilleby gjennom denne løsningen får frigjort et areal med 12 parkeringsplasser som jordskifteretten har lagt inn som kompensasjon for endring av den avtalte atkomstretten.

Det påstås også at adkomst i syd er betinget av samtykke fra Lilleby som bortfester. Det er positivt feil. Det fremgår av partens avtaler at arealene som Jotne er gitt disposisjonsrett til kan brukes til *ethvert formål.*

Oppsummering

Den forslåtte adkomsten er bruksmessig ikke akseptabel for et boligområde, hverken ut fra hensynet til trafikksikkerhet eller hensynet til en praktisk bruk av parkeringsarealet foran butikkene.

Forslaget strider med den inngåtte privatrettslige avtalen mellom Jotne og Lilleby. Jotne vil ikke akseptere at en adkomst introduserer sperreløsninger som gjerder eller høye kanter på eksisterende parkeringsareal.

En ny adkomst i syd vil gi gode og trafikksikre forhold for eventuelle nye boliger på 604/2 og på en mye bedre måte knytte nye boliger til det eksisterende boligmiljøet på Lilleby.

Behandling i planutvalget – befaring.

Vi er kjent med at dispensasjonssaken skal fremmes til behandling i planutvalget. Da bør det foretas en befaring i forkant, hvor partene og butikkene gis anledning til å være til stede, uttale seg og gjøre de påvisninger som er nødvendige.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS

Helge Skaaraas
Advokat

helge@adv-bs.no

Kopi klient

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/35954
Dokumentnr.: 5
Løpenr.: 56058/2026
Klassering: L12

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	26.03.2026	29/26

Planinitiativ for KB 12 og del av Åsgårdfjellet - Kråkerøy - Forslagsstiller: Værste Utvikling AS

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Planutvalget stiller seg bak planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljregulering for KB 12 og del av Åsgårdfjellet.

Sammendrag
Plankonsulent Griff Arkitektur AS har på vegne av Værste Utvikling AS fremmet planinitiativ for KB12 og del av Åsgårdfjellet på FMV Vest på Kråkerøy. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for næring- og tjenesteyting i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel, samt regulere fjellanlegg til parkering, teknisk infrastruktur og offentlig tilfluktsrom.

Planinitiativet omfatter omtrent 114 dekar, hvorav omtrent 25 dekar er avsatt til utvikling i utbyggingsområdet KB12 langs Selma Nygrens vei. Det foreslås et samlet utbyggingsvolum på om lag 70 000 m² bruksareal (BRA) over terreng og om lag 20 000 m² BRA i fjellhall. Planinitiativet innebærer også et mindre avvik fra kommuneplanen ved at byggeområdet foreslås utvidet noe inn i et areal avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) for å tilpasse formålsgrensen til eksisterende utsprengt flate.

Kommunedirektøren vurderer at planinitiativet i hovedsak er i tråd med overordnede føringer for utviklingen av FMV Vest, og at tiltaket kan bidra til å styrke området som en attraktiv og funksjonsblandet bydel, samtidig som det legger til rette for næringsutvikling i et sentralt byområde. Samtidig må hensynet til landskap, friluftsliv og tilgjengelighet til Åsgårdfjellet ivaretas i det videre planarbeidet.

Kommunedirektøren anbefaler på denne bakgrunn at planutvalget stiller seg bak planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljregulering.

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Planinitiativ for KB12 og del av Åsgårdfjellet, datert 27.11.25

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige dokumenter i arkivsak 2025/35954.

Saksopplysninger
Bakgrunn for planinitiativet
Plankonsulent Griff Arkitektur AS har på vegne av Værste Utvikling AS fremmet planinitiativ for KB12 og del av Åsgårdfjellet på FMV Vest på Kråkerøy. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for næring- og tjenesteyting i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel,

samt regulere fjellanlegg til parkering, teknisk infrastruktur og offentlig tilfluktsrom. Natur- og friluftsområdet (LNF) oppe på Åsgårdfjellet med Åsgårdvarden skal opprettholdes som i dag.

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

- Planområdet er i fylkesplanen avsatt til nåværende tettbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel (2023-2035)

- Utbyggingsområdet KB12 er avsatt til formålet framtidig næring- og tjenesteyting i kommuneplanen. Planområdet grenser i nord mot samferdselsformål i Selma Nygrens vei, og berøres noe av hensynssone H310 ras- og skredfare.
- Utbyggingsområdet har høydebestemmelser som innebærer at det skal gjøres særskilte vurderinger av byggehøyder i videre planarbeid. Bestemmelsene forutsetter at kollelandskapet skal bevares sett fra sjøen/Gressvik med Åsgårdvarden som silhuett, og at tilgjengeligheten til Åsgårdfjellet som friluftsområde skal forbedres.
- Søndre del av planområdet er avsatt til LNF-formål, og deler er også omfattet av hensynssone H410 infrastruktur knyttet til eksisterende fjellhall.
- I søndre del av planområdet ligger Åsgårdfjellet som er omfattet av hensynssone H730 båndlegging etter kulturminneloven. H730 brukes for å beskytte automatisk fredete kulturminner eller områder der det er nedlagt forbud mot tiltak.
- Nordre del av planområdet ligger innenfor sentrumsområdet, mens søndre del ligger i byområdet.

Gjeldende reguleringsplaner

- Delen av planområdet som i dag er avsatt som KB12 inngår i reguleringsplan for Ny RV 108 – Ny vei til Glombo (plan-ID 530), vedtatt 31.03.2005.
- Området er regulert til kombinert formål – midlertidig trafikkområde/anleggsområde.

Tilgrensende reguleringsplaner og pågående planarbeider

- Ny RV 108 – Parsell Kråkerøy – Nordre del, plan-ID 528, vedtatt 31.03.2005. Planen regulerer Værstebroa og Selma Nygrens vei med en rundkjøring øst for planområdet. Veianlegget er ferdig utbygd med unntak av rundkjøringen.
- Ny RV 108 – Parsell Kråkerøy – Søndre del, plan-ID 531, vedtatt 31.05.2005. Planen regulerer tunnel gjennom Åsgårdfjellet øst for planområdet. Tunnelen er ikke gjennomført.
- Dokka Sør, plan-ID 1180, vedtatt 12.09.2024. Planen omfatter FMV3 og deler av FMV2, nord for planområdet. Planen tilrettelegger for bolig- og næringsbebyggelse, parkeringshus, gater, torv, park og uteoppholdsareal.
- FMV5 Syd, plan-ID 1221, oppstart varslet 19.08.2022. Planen skal legge til rette for etablering av boliger, barnehage og skole. Planarbeidet er stilt i bero i påvente av kommunens skoleplan, som vil avklare areal- og funksjonsbehov på den framtidige skoletomta på FMV5 Syd.

<u>Beskrivelse av området – eksisterende forhold</u>
Planområdet ligger på FMV Vest på nordre Kråkerøy i Fredrikstad sentrum, og omfatter delfelt KB12 i kommuneplanens arealdel samt deler av Åsgårdfjellet.

Nordre del av planområdet (KB12) ligger langs fv. 451 Selma Nygrens vei og fremstår i dag som et ubebygd, opparbeidet areal benyttet til midlertidig parkering, rigg- og lagringsformål. Området ligger i foten av en markant fjellskjæring mot Åsgårdfjellet. Fjellskjæringen ble etablert på 1960-tallet i forbindelse med tidligere utbygging på FMV-området, og fremstår i dag med varierende sprang og overganger.

Søndre del av planområdet omfatter deler av Åsgårdfjellet, som i kommuneplanen er avsatt til LNF-formål. Dette er et sammenhengende naturområde med turstier og med Åsgårdvarden som høyeste punkt på rundt kote 50. Åsgårdvarden er et gravminne fra bronsealder/jernalder, og dermed et automatisk fredet kulturminne, og er omfattet av hensynssone H730 båndlegging etter kulturminneloven. I fjellet under varden finnes eksisterende tunneler og fjellhaller etablert i etterkrigstiden.

Terrenget i nordre del av planområdet ligger på omtrent kote 10, og stiger bratt mot sør opp til omtrent kote 40 ved toppen av fjellskjæringen, før det flater noe ut mot Åsgårdvarden. Området er i dag preget av teknisk infrastruktur og tidligere masseuttak, og fremstår som et «grått» areal uten særskilte opparbeidede kvaliteter.

Det er ikke registrert naturverdier innenfor det avsatte byggeområdet i kommuneplanen. Samlet sett fremstår planområdet som et transformasjonsområde i randsonen mellom eksisterende og planlagt byutvikling på FMV Vest og naturområdet på Åsgårdfjellet.

Beskrivelse av planinitiativet
Planinitiativet omfatter omtrent 114 dekar, hvorav omtrent 25 dekar er avsatt til utvikling i utbyggingsområdet KB12 langs Selma Nygrens vei. Det er i planinitiativet skissert et samlet utbyggingsvolum på om lag 70 000 m² BRA over terreng, samt om lag 20 000 m² BRA i fjellhall. Bebyggelsen er i volumstudiene vist med inntil fire etasjer langs Selma Nygrens vei, med opptrapping mot sør og tilpasning til landskapet og Åsgårdfjellets silhuett, i tråd med føringer i kommuneplanen.

Forslagsstiller foreslår å utvide byggeområdet noe mot vest, omtrent 900 m², inn i LNF-formål for å tilpasse formålsgrensen til eksisterende utsprengt flate ved fjellskjæringen. Intensjonen er å samle bebyggelsen mot fjellskjæringen og visuelt bearbeide denne gjennom ny bebyggelse. Forslaget innebærer et mindre avvik fra kommuneplanen.

Planinitiativet tilrettelegger videre for etablering og utvidelse av fjellanlegg under Åsgårdfjellet. Fjellanlegget er foreslått benyttet til parkering for bebyggelsen i KB12 og nærliggende områder, samt til tekniske funksjoner og offentlig tilfluktsrom. Det legges til grunn at masser fra renskjæring av fjell og uttak i fjellanlegget kan benyttes til utfylling og forbelastning i tilgrensende utbyggingsområder på FMV Vest.

Planinitiativet omfatter også arealer til ny varmesentral for fjernvarme langs Selma Nygrens vei, som tidligere er behandlet gjennom egen søknadsprosess.

I planinitiativet legges det opp til at ny bebyggelse skal tilpasses overordnet gate- og byromsstruktur i reguleringsplan for Dokka Sør, med videreføring av siktlinjer og forbindelser mot Åsgårdfjellet. Det foreslås etablert gang- og sykkelforbindelser og grønnstruktur langs Selma Nygrens vei, samt forbedret tilgjengelighet til friluftsområdet på Åsgårdfjellet.

Samråd og medvirkningsprosess
Forslagsstiller redegjør for at medvirkning vil ivaretas etter gjeldende krav ved varsel om oppstart, høring av planprogram og høring av planforslaget. Barn og unges medvirkning ivaretas ved varsel til nærliggende skoler og barnehager samt Fredrikstad ungdomsråd.

Ettersom planområdet grenser til Åsgårdfjellet som benyttes som frilufts- og rekreasjonsområde av skoler og barnehager, vil det være viktig å kartlegge og synliggjøre barn og unges bruk av området. Kommunedirektøren anbefaler derfor at medvirkning fra barn og unge tillegges særlig vekt i det videre planarbeidet.

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
Planinitiativet legger til rette for næringsutvikling innenfor et område som i kommuneplanen er avsatt til utbyggingsformål. Etablering av nye arbeidsplasser og styrking av næringsgrunnlaget på FMV Vest vurderes å kunne ha positive virkninger for levekår og sosial bærekraft i kommunen. Deltakelse i arbeidslivet er en sentral faktor for økonomisk trygghet, sosial inkludering og helse.

Planområdet berører arealer i randsonen mot Åsgårdfjellet, som har verdi som frilufts- og rekreasjonsområde. Tilgang til grønnstruktur og nærfriluftsområder er viktig for fysisk aktivitet, psykisk helse og sosial møteplass på tvers av alder og bakgrunn. Det vil gjennom planarbeidet være behov for nærmere vurdering av den foreslåtte utvidelsen inn mot LNF-området og konsekvenser for natur- og friluftsinteresser. Eventuelle inngrep eller endret tilgjengelighet må vurderes opp mot hensynet til folkehelse og natur- og friluftsinteresser.

Planområdet grenser til arealer som benyttes til lek og ferdsel, og det er viktig at barn og unges bruk og opplevelse av området kartlegges og tillegges vekt i den videre planprosessen.

Planinitiativet omfatter etablering av fjellanlegg med blant annet parkering og beredskapsfunksjoner. Samlet parkering i fjell kan bidra til å redusere arealbruk til parkering på terreng og gi mer sammenhengende byroms- og grøntstrukturer. Samtidig må trafikale forhold og tilgjengelighet for gående og syklende vurderes nøye for å sikre trygg ferdsel.

Planinitiativet vurderes å ha potensial til å bidra positivt til sosial bærekraft. Tiltaket legger til rette for arbeidsplasser og bymessig utvikling i tråd med overordnede føringer. Forutsetningen er at hensynet til friluftsliv, naturverdier og barn og unges interesser ivaretas på en tilfredsstillende måte i den videre planleggingen.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Planinitiativet innebærer tilrettelegging for om lag 70 000 m² nærings- og tjenesteytingsbebyggelse samt utvidelse av fjellhall til parkering, tilfluktsrom og teknisk infrastruktur. Dette gir både direkte og indirekte økonomiske konsekvenser for kommunen. På driftsnivå forventes etableringen å gi økte skatteinntekter over tid ettersom området inngår i utviklingen på FMV Vest og kan tiltrekke seg nye virksomheter og arbeidsplasser.

Samtidig vil kommunen kunne få økte driftskostnader knyttet til framtidige oppgaver innenfor vann- og avløpsdrift, overvannshåndtering, belysning, drift av gang- og sykkelforbindelser og vedlikehold av grønnstruktur, blant annet fordi nye tekniske anlegg langs Selma Nygrens vei må etableres og driftes. I tillegg vil tiltak som forbedret adkomst til Åsgårdfjellet og sikring av blågrønn struktur kunne medføre økt kommunalt vedlikeholdsansvar på sikt.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Etableringen av næringsarealer i KB12 vil kunne styrke sysselsettingen i regionen. Dette gir potensial for nye arbeidsplasser og økte inntekter til kommunen gjennom både skatt og næringsaktivitet, og det styrker Fredrikstads attraktivitet som arbeids- og etableringssted. Tiltaket omfatter ikke boliger og vil derfor ikke ha direkte innvirkning på befolkningsutviklingen, men forventet økt næringsaktivitet kan indirekte bidra til tilflytting av kompetanse og arbeidskraft.

Planen kan antas å ha en positiv effekt på byutvikling og mobilitet. Gjennomføring av tiltak som forbedret og universell tilgjengelighet til Åsgårdfjellet, sammenhengende blågrønne

forbindelser og tydelige offentlige ganglinjer gjennom området vil styrke områdets sosiale og rekreasjonsmessige kvaliteter. Den planlagte bystrukturen knyttes tett til Dokka Sør og øvrige utbygginger på FMV Vest, noe som kan bidra til å utvikle en helhetlig bydel med nærhet mellom boliger, arbeidsplasser, tjenestetilbud og rekreasjonsområder.

Samtidig innebærer planen enkelte samfunnsmessige utfordringer som må håndteres. Trafikkmengden på Selma Nygrens vei forventes å øke som følge av både denne utbyggingen og naboplanene. Dette kan skape behov for ytterligere trafikksikkerhetstiltak, særlig av hensyn til barn og unge som ferdes i området eller benytter Åsgårdfjellet som friluftsområde.

Den foreslåtte gjenbruken av masser internt i FMV-området og etablering av lokal infrastruktur som kan kobles mot fjernvarme, vurderes som positive bidrag til sirkulær økonomi og reduserte klimagassutslipp. Totalt sett forventes planinitiativet å ha positive samfunnsmessige konsekvenser gjennom styrket næringsutvikling, arbeidsplassvekst, forbedrede rekreasjonsmuligheter og en mer helhetlig byutvikling på FMV Vest, forutsatt at utfordringer knyttet til mobilitet, sikkerhet og hensyn til LNF-områdene håndteres i det videre planarbeidet.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Planinitiativet vil medføre betydelige endringer i et område som i dag hovedsakelig består av utsprengte flater, riggområder og fjellskjæringer uten særskilte naturkvaliteter. Tiltaket berører ikke de registrerte naturverdiene i LNF-området på Åsgårdfjellet, som skal opprettholdes uendret, og det legges opp til at inngrepene i naturområdene begrenses til det eksisterende utsprengte arealet som i dag fremstår uten biologisk verdi. Samtidig innebærer planen at en mindre del av LNF-formålet vurderes omdisponert.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdert for uttalelser i rådene
Reguleringsplanforslag forelegges eldrerådet og råd for personer med funksjonsnedsettelse i forbindelse med høring og offentlig ettersyn.

Vurdering
Planinitiativet for KB12 og del av Åsgårdfjellet legger til rette for nærings- og tjenesteytingsbebyggelse i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til formålet. Området ligger sentralt i transformasjonsområdet på FMV Vest, som gjennom kommuneplanen og vedtatte reguleringsplaner er tilrettelagt for omfattende byutvikling med boliger, arbeidsplasser, tjenestetilbud og offentlige funksjoner. Kommunedirektøren vurderer derfor at planinitiativet i hovedsak er i tråd med overordnede føringer for utviklingen av området.

Planinitiativet bidrar til å supplere de planlagte boligområdene i Dokka Sør og FMV5 med arbeidsplasser og næringsvirksomhet. En slik funksjonsblanding er i tråd med kommunens mål om å utvikle mer komplette byområder hvor bolig, arbeid og tjenester ligger i nærhet til hverandre. Næringsutvikling i dette området kan også bidra til økt verdiskaping og styrke Fredrikstad som regionalt senter for kunnskaps- og teknologibaserte virksomheter.

Samtidig reiser planinitiativet enkelte problemstillinger som må vurderes nærmere i det videre planarbeidet. Dette gjelder særlig forslaget om å utvide byggeområdet noe inn i et areal som i kommuneplanen er avsatt til LNF-formål. Utvidelsen er begrunnet med et ønske om å tilpasse byggeområdet til den eksisterende utsprengte flaten ved fjellskjæringen og å kunne bearbeide denne gjennom bebyggelse. Kommunedirektøren vurderer at konsekvensen av utvidelsen er begrenset, men at forholdet til natur- og friluftsinteresser må

vurderes nærmere. Åsgårdfjellet er et viktig friluftsområde i byområdet, og det er en forutsetning at tilgjengelighet og opplevelseskvaliteter ikke forringes.

Planinitiativet omfatter også regulering og utvidelse av fjellanlegg under Åsgårdfjellet. Kommunedirektøren vurderer at etablering av parkering og tekniske funksjoner i fjell kan være en hensiktsmessig løsning som bidrar til effektiv arealutnyttelse og reduserer behovet for parkering på terreng. Samtidig gir tiltaket mulighet for å etablere offentlig tilfluktsrom i et område hvor det i dag er begrenset kapasitet. I lys av dagens sikkerhetspolitiske situasjon vurderes dette som et relevant samfunnshensyn. Det vil imidlertid være viktig at inngrep i fjell og tilhørende massehåndtering vurderes grundig med hensyn til miljø, landskap og tekniske forhold.

I gjeldende reguleringsplan er området kalt KB12 regulert til midlertidig trafikkområde/anleggsområde frem til anleggsarbeider på tilstøtende trafikkarealer ferdigstilles. Selma Nygrens vei, like øst for planområdet er ferdigstilt, men regulert tunnel gjennom Åsgårdfjellet like øst for planområdet er per i dag ikke realisert. Anleggsområdet kan i prinsippet dermed ha en funksjon også knyttet til dette tiltaket.

Arealet har stått ubebygd siden 2005 uten at tunnelprosjektet er igangsatt, noe som kan indikere at anleggsformålet ikke lenger har en praktisk funksjon. Samtidig må det sikres at en eventuell fremtidig realisering av tunellen ikke vanskeliggjøres av nye reguleringsformål.

Samtidig må vurderingen ta hensyn til at KB12 i kommuneplanens arealdel er angitt som et utbyggingsområde og avsatt til formålet framtidig nærings- og tjenesteyting. Dette innebærer at kommunen i overordnede planer har tatt stilling til at området ikke videreføres som anleggsområde på sikt, men skal kunne utvikles som en del av FMV Vest. Likevel er det viktig at temaet belyses i planarbeidet, for å ivareta eventuelle behov for framtidig infrastrukturarbeid.

Planområdet ligger i randsonen mellom planlagt byutvikling på FMV Vest og naturområdene på Åsgårdfjellet. Dette stiller krav til god landskapstilpasning og til at bebyggelsen utformes slik at silhuetten av Åsgårdvarden og kollelandskapet fortsatt fremstår tydelig i landskapsbildet, i tråd med føringer i kommuneplanen. Videre vil det være viktig å sikre gode forbindelser mellom byområdet og friluftsområdene på Åsgårdfjellet, slik at tilgjengeligheten til området opprettholdes og forbedres.

Kommunedirektøren vurderer samlet sett at planinitiativet er i tråd med den overordnede utviklingen av FMV Vest. Tiltaket kan bidra til å styrke området som en attraktiv og funksjonsblandet bydel, samtidig som det legger til rette for næringsutvikling i et sentralt byområde. Forutsetningen er at hensynet til landskap, natur- og friluftsinteresser samt barn og unges bruk av området ivaretas i det videre planarbeidet.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at planutvalget stiller seg bak planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljregulering for KB12 og del av Åsgårdfjellet.

Alternative løsninger
Å stoppe planinitiativet kan være et alternativ.

Konklusjon
Kommunedirektøren har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen og anbefaler planutvalget å stille seg bak planinitiativet, med de føringer og forutsetninger som følger av denne saksframstillingen.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 465 930 Meter

Målestokk 1:15 000

Dato 06.03.2026

Planinitiativ; Detaljregulering for KB12 og del av Åsgårdfjellet

Arbeidstittel planarbeid (adresse/stedsnavn): KB12 og del av Åsgårdfjellet	
Plantype:	
	Områdereguleringsplan
X	Detaljreguleringsplan
	Forenklet planendring. Gjeldende plan(er):
Eiendom (gnr./bnr.): del av 423/2	
Plankonsulent og org.nr.: Griff Arkitektur AS, 987529490	
Adresse: Stadion 21, 1671 Kråkerøy	
E-post: kjersti@griffarktektur.no	
Tlf: 979 50 828	
Forslagsstiller og org.nr.: Værste Utvikling AS, 912367029	
Fakturaadresse: PB 96, 1601 Fredrikstad	



Utsnitt av volumstudie for planområdet sett mot syd. Dokka sør-planområde i forgrunn

1. Formålet med planen

Hensikten med planen:

Forslagsstiller og grunneier Værste Utvikling AS ønsker å detaljregulere området slik at det kan etableres bebyggelse og anlegg innenfor felt KB12 med formålene næring/tjenesteyting, i tråd med rammene i kommuneplanens arealdel (KPA). Bebyggelsen planlegges på et «grått» område ved en fjellskjæring hvor det i dag er parkerings- og rigg- og lagringsområde. Det foreslås å utvide KB12 noe mot vest, slik at byggeområdet kan omfatte hele den utsprengte flaten og at bebyggelsen dekker til fjellskjæringsflaten også her.

En del av Åsgårdfjellet (vertikalnivå under terreng) vil også reguleres for å utvide eksisterende fjellhall til parkering, offentlig tilfluktsrom, infrastruktur, lagring o.l. Med hensyn til det aktuelle behovet for offentlige tilfluktsrom grunnet den sikkerhetsmessige nasjonale situasjonen, vil man her kunne sikre en løsning for både for eksisterende og ny bebyggelse i denne delen av byen. Naturområdet (LNF) oppe på Åsgårdfjellet med Åsgårdvarden vil ikke berøres av tiltak og opprettholdes uendret.

Reguleringsplanen vil iht. formålsgrenser i KPA medføre en renskjæring av fjellskråning mot nord, som i dag består av ulike sprang og overganger, for å kunne legge bebyggelse inntil skjæringen. Dette masseuttaket planlegges benyttet sammen med stenmasser fra uttak i fjellet til utfylling og forbelastning av utbyggingsflatene på FMV 4 og FMV 5.

I tillegg vil planen bekrefte godkjent arealbruk til en ny varmesentral som er under etablering av Fredrikstad Fjernvarme i vest langs Selma Nygrens vei. Denne er omsøkt og godkjent tidligere i egen søknadsprosess.

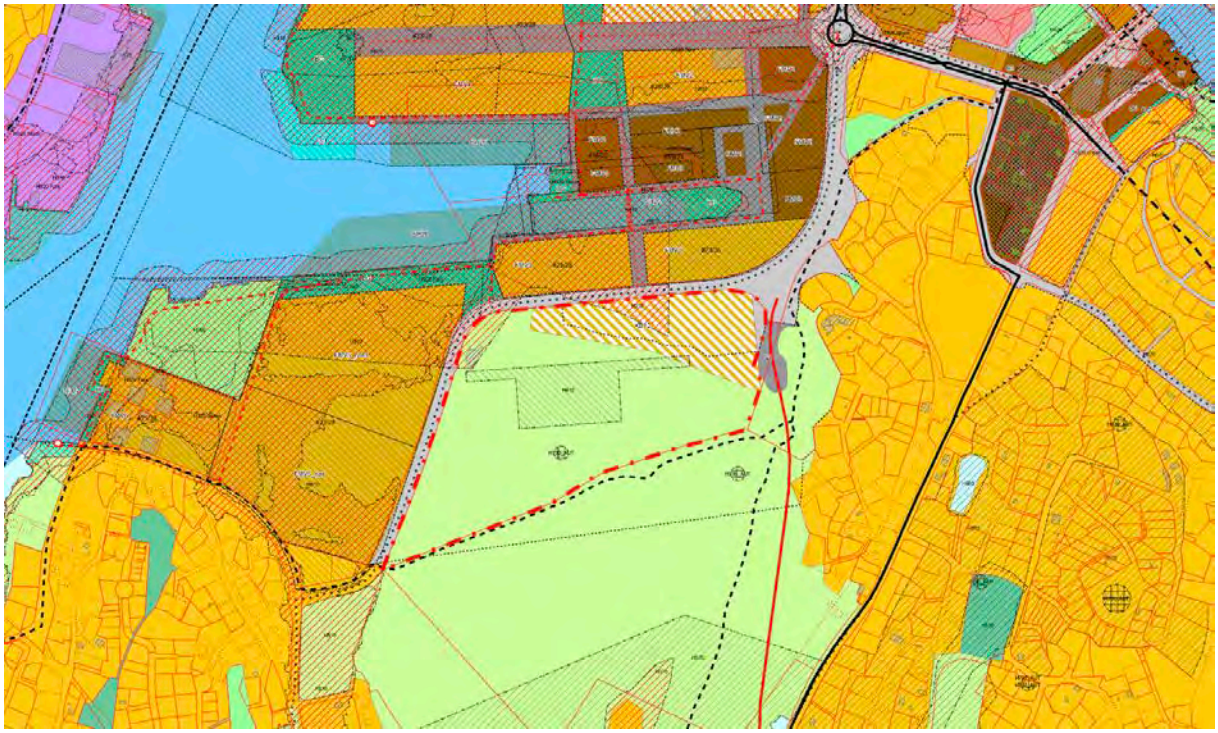
Planområdet vil de neste 20 årene være grunneier Værste AS (VAS) sitt primære tomteområde for videreutvikling av den allerede godt etablerte klyngen for undervisning, teknologi, forskning og utvikling. Dette inngår i VAS sin langsiktige strategi for utvikling av klart definerte utviklingsklynger som så langt har medført tilførsel av et stort antall virksomheter og flere tusen nye arbeidsplasser til Fredrikstad sentrum. Planen vil med sin sentrale plassering tilrettelegge for å begrense transportbehov iht. målsetninger som er nedfelt i Byvekstavtalen med staten.



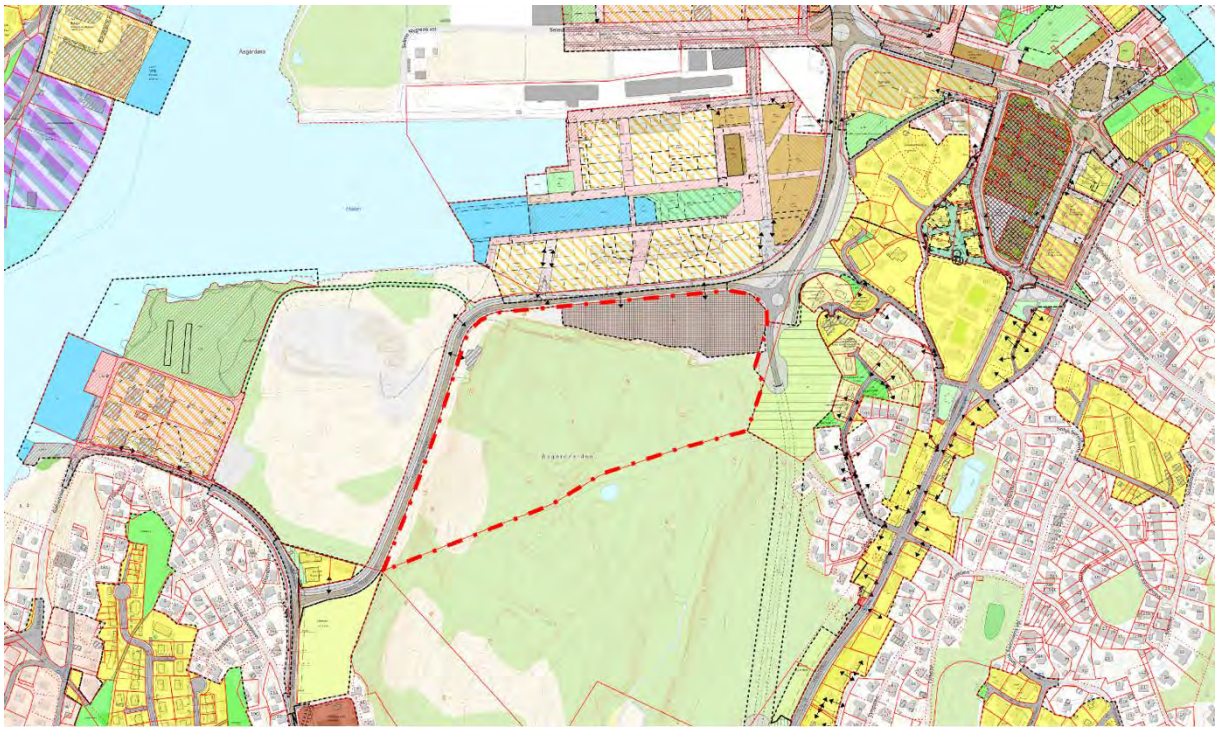
Figur 1.1: Planområdet markert på oversiktskart over Fredrikstad.

Framtidig arealformål:
Området skal reguleres til nærings-, tjenesteyting-, fjernvarmeanlegg-, grønnstruktur-, samferdselsanlegg- og teknisk infrastrukturformål.

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet



Figur 2.1: Planområdet markert på oversiktskart Kommuneplanens arealdel.



Figur 2.2: Planområdet i forhold til eiendomsgrenser og gjeldende reguleringsplaner.

Beliggenhet:
Planområdet, som blant annet heter delfelt KB12 i kommuneplanens arealdel, ligger på FMV Vest-området på nordre Kråkerøy i Fredrikstad sentrum.

Avgrensning:
I nord og vest avgrenses planområdet mot regulert veikant fv. 451 Selma Nygrens vei.
I øst grenser planområdet mot reguleringsplan for rundkjøring og tunnel gjennom Åsgårdfjellet.
I sør avgrenses planområdet mot forslagsstillers eiendomsgrense på Åsgårdfjellet.

Størrelse:
Planområdets areal er ca. 114 mål hvorav ca. 25 mål er avsatt til nytt byggeformål (KB12) i KPA.

Dagens arealbruk:
Nordre del av planområdet (KB12) er ubebygd og benyttes i dag til midlertidig parkering, lagrings- og riggområde, med kjøreatkomst fra Selma Nygrens vei. KB12 ligger i en skjæring ved foten av Åsgårdfjellet, hvor masser ble fjernet på 1960-tallet parallelt med utbygging av Dokka-området. Søndre del av planområdet omfatter en del av Åsgårdfjellet; et grønt naturområde med turstier og kulturminnet Åsgårdvarden på toppen. I fjellet under varden er det flere større tuneller som ble etablert i etterkrigstiden. I nordvest planlegges etablering av en ny varmesentral for Fredrikstad fjernvarme langs Selma Nygrens vei.



Figur 2.3: Planområdet markert på ortofoto.

Eiendomsforhold:
Forslagsstiller er grunneier i planområdet, med unntak av veikant langs Selma Nygrens vei som eies av Østfold fylkeskommune.

Tilstøtende arealbruk:
Nord for planområdet ligger Dokka Sør-området, som er ferdig regulert og skal utvikles til en ny bydel med boliger og sentrumsbebyggelse. I øst ligger boligområdet på Åsgård – Snorres vei.
I sør ligger et sammenhengende naturområde med Åsgårdvarden som høyeste punkt.
I vest ligger det ubebygde området FMV5, et framtidig utbyggingsområde for boliger, skole og barnehage.

Landskap, lokalklima:
Nordre del av planområdet langs Selma Nygrens vei ligger på ca. kote 10. Skjæringen går opp til ca. kote 40, og terrenget stiger videre sørover opp til Åsgårdvarden på ca kote 50. Framherskende vindretning er fra sørvest og nordøst.



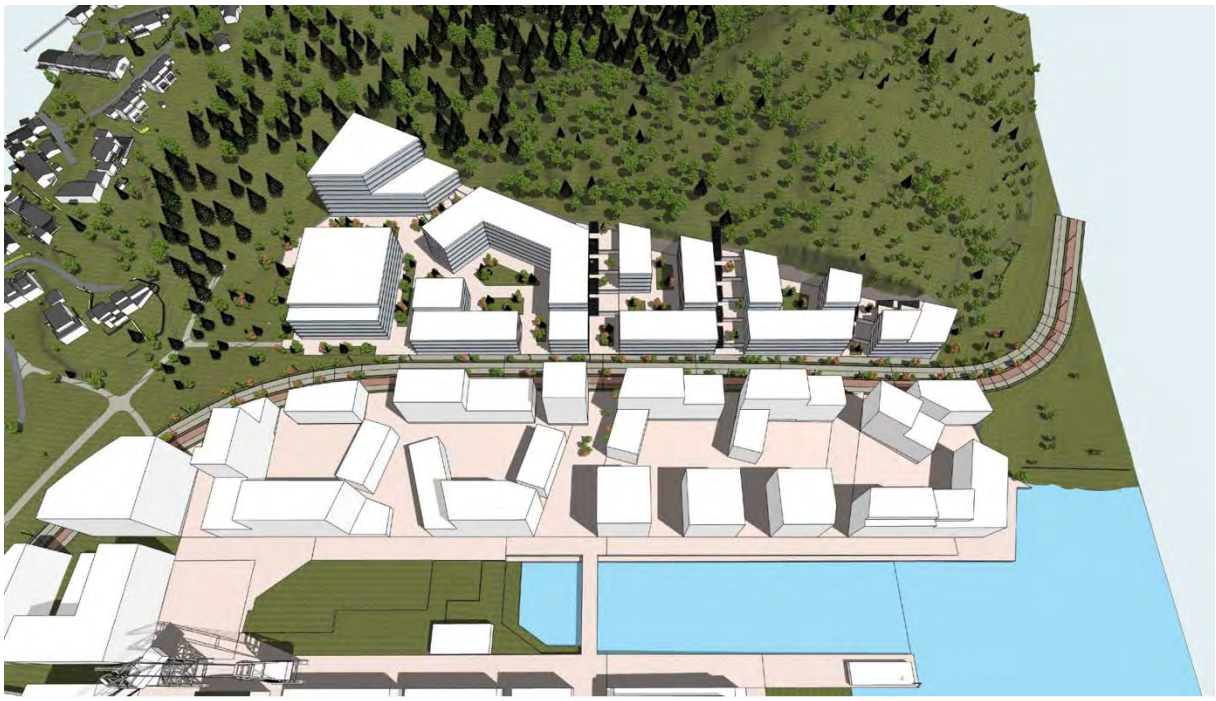
Figur 2.4: Planområdet sett fra Selma Nygrens vei mot skjæringen og Åsgårdfjellet.

Mulige virkninger av planen, både positive og negative:
Planen vil åpne for etablering av bebyggelse for næring og tjenesteyting i tråd med føringene i kommuneplanens arealdel og i sammenheng med eksisterende og planlagte naboprosjekter. KB12 ligger sentralt og strategisk plassert, tett på store utbyggingsområder for boliger og sentrumsformål, og vil kunne bidra over tid til å redusere transportbehov mellom bolig og arbeidsplass med sin lokalisering i sentrum. Området har kapasitet til å dekke framtidig behov for etablering av ny grønn næring i skjæringspunktet mellom forskning, utvikling og produksjon.

For Værste AS er disse arealene tiltenkt å videreutvikle den teknologiklynge som VAS har bygd opp over de siste 20 årene med HiØ og selskaper som Cowi, Norsus, Det norske Veritas, Norxe, Xscreen og mange fler.

Forbedret tilkomst til Åsgårdfjellet som friluftsområde skal sikres i planen. Planen vil medføre økt trafikk på Selma Nygrens vei. Dette er allerede forutsatt i sammenheng med veileder for Mobilitet for FMV vest, og senest som en forutsetning i KU og trafikkplanlegging for naboplanen Dokka sør.

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
Det er utarbeidet et volumstudie som danner utgangspunkt for planprosessen. Planen legger seg inntil, og tar utgangspunkt i reguleringsplan for Dokka Sør, hvor struktur, viktige siktlinjer i gateløp, og høydemessige sammenhenger, legger premisser for inndeling av utbyggingsfelter. Det etableres kontaktpunkter videre opp til landskapet ved at bebyggelse og mellomrom terrasserer seg opp og skjuler dagens fjellskjæring. Bebyggelsen får slik funksjon av å reparere sammenhengen i landskapet, som bedrer kvaliteten på uterom og dagslysforhold i mellomrommene. Bebyggelse trekkes sydover langs Selma Nygrens vei for å gi rom for trerekker og grønnstruktur langs gate, og et bredt fortau på 4 m. Dette bredder ut gateløpet til ca 20 m total gatebredde. Parkering planlegges primært lagt inn som fjellanlegg, som en utvidelse av dagens fjelltunneler, og kan utvides til også å dekke parkeringsbehov lengre vest for FMV 5. Fjellhaller planlegges for tiltenkt dobbeltfunksjon som tilfluktsrom for den nye bydelen på FMV vest. I fjellanlegget planlegges også ulike infrastrukturfunksjoner og arealer for lagring.



Figur 3.1: Volumstudie av bebyggelse inn mot Åsgårdfjellet, Selma Nygrens vei og Dokka Sør.



Figur 3.2: Foreløpig 1.etasjeplan med byggeområder og anlegg i fjell

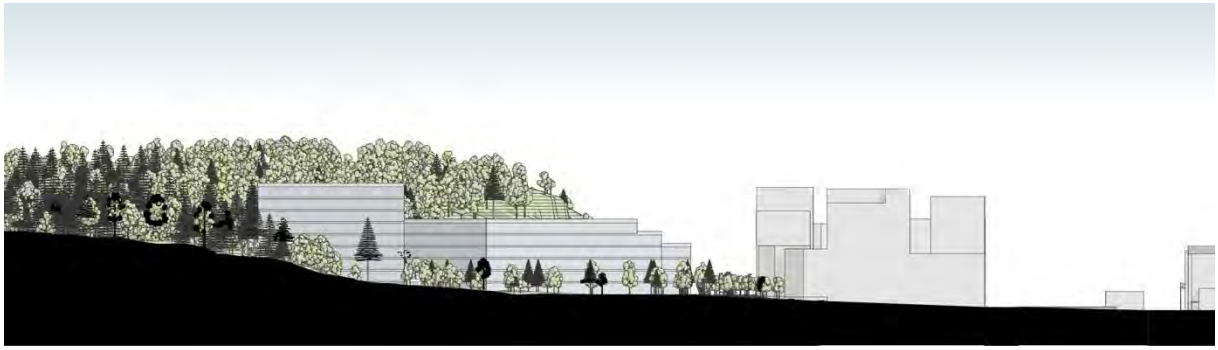
Illustrasjonene viser et foreløpig utgangspunkt for videre planlegging, og vil justeres og detaljeres nærmere i forbindelse med planarbeidet.

4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

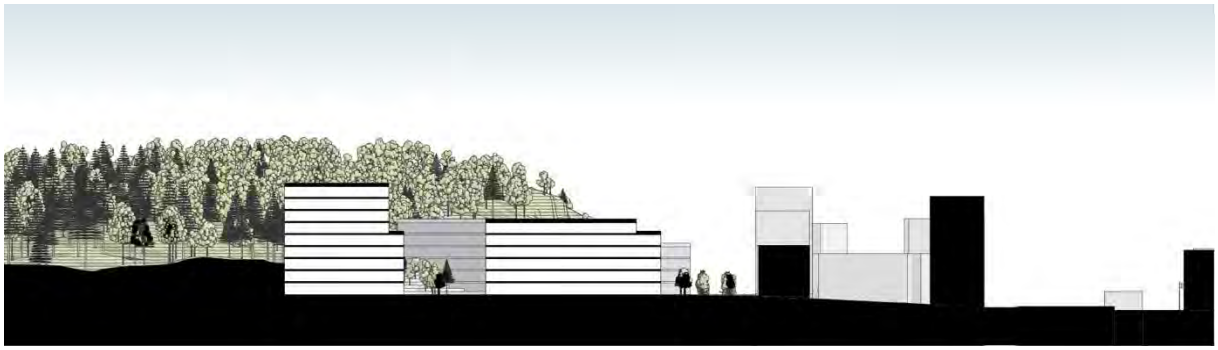
Bestemmelser for KB12 i kommunedelplanens arealdel definerer egne krav til utredning av landskapshensyn knyttet til avstandsvirkning fra elva og Gressviklandet. I videre planprosess vil man derfor spesielt utrede høydevirkning ifht Åsgårdfjellet/fjernvirkning/bylandskapet. I det foreløpige volumstudiet er bebyggelse tilpasset Åsgårdfjellets landskapsform slik at bebyggelse tydelig underordner seg landskapet. Langs Selma Nygrens vei er bebyggelsen vist med fire etasjer med opptrapping mot syd tilpasset nevnte landskapshensyn. Foreløpig skissert utbyggingsvolum er ca. 70 000 m^2 BRA (lyse arealer) i planområdet + ca 20 000 m^2 BRA i fjellhall.



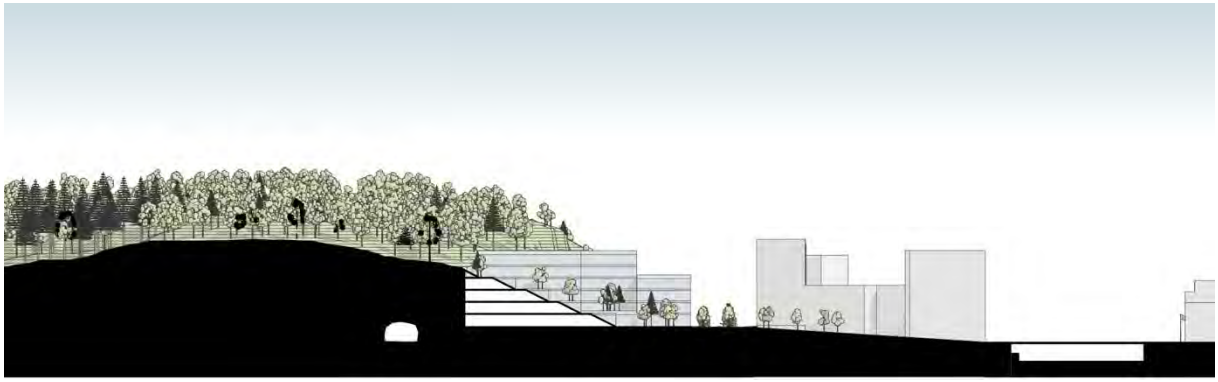
Figur 4.1: Volumstudie for planområdet sett fra øst med Dokka sør-planen til høyre



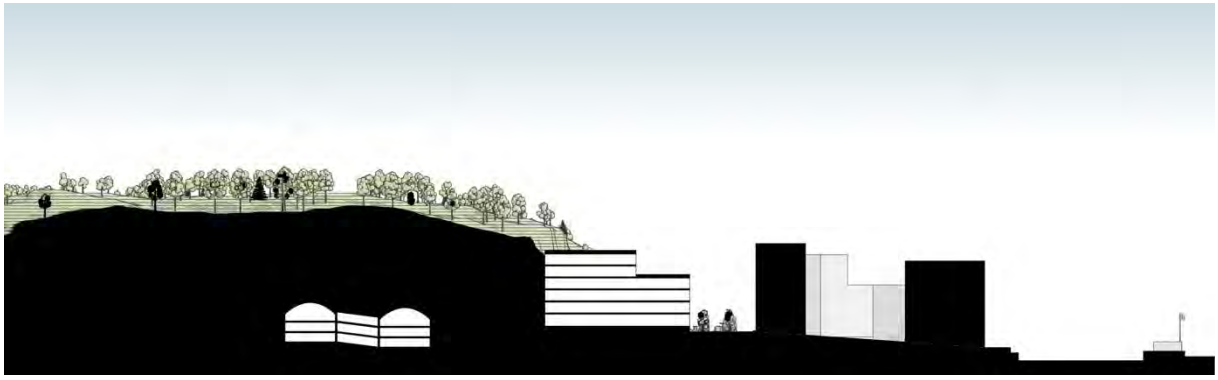
Figur 4.2: Snitt 1 som viser volumstudiet sett fra øst med Dokka sør-planen til høyre



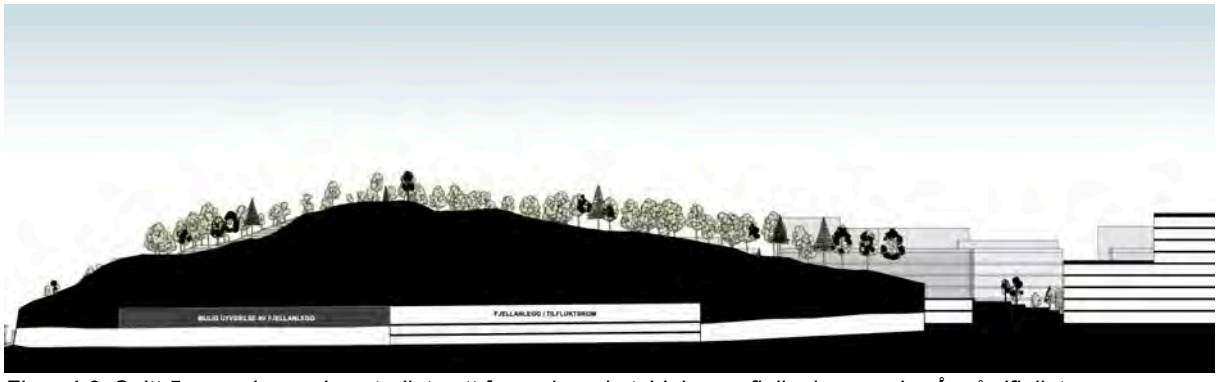
Figur 4.3: Snitt 2 som viser volumstudiet sett fra øst med Dokka sør-planen til høyre



Figur 4.4: Snitt 3 som viser volumstudiet sett fra øst med Dokka sør-planen til høyre



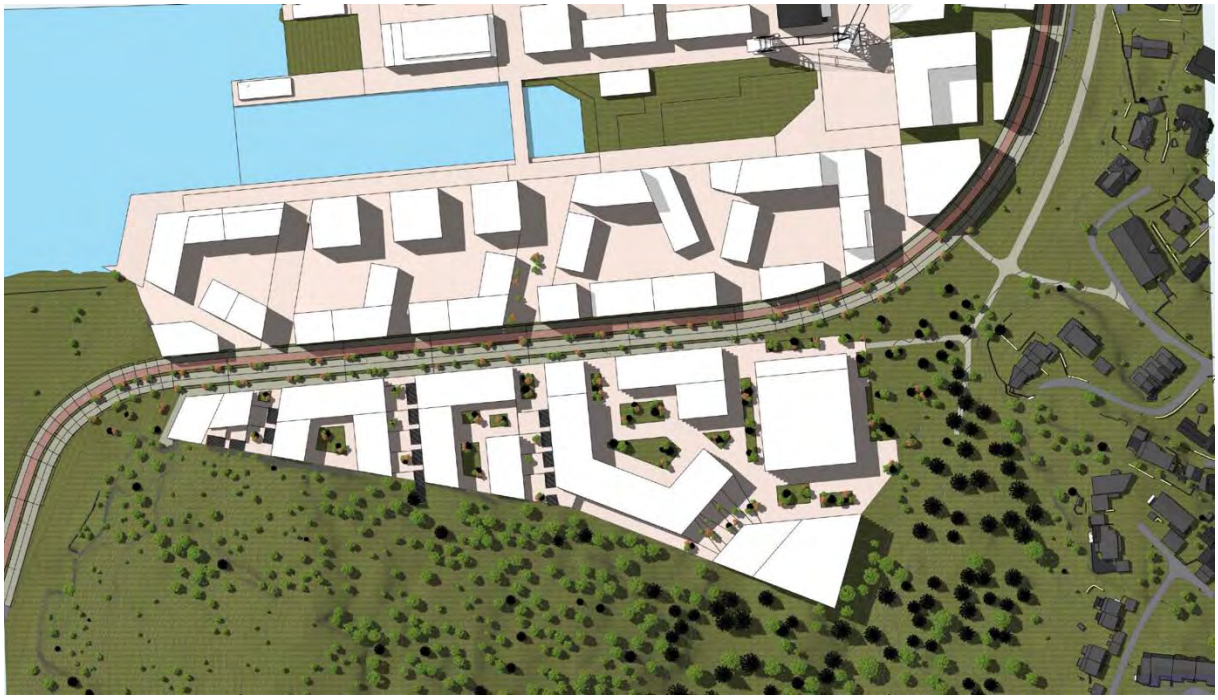
Figur 4.5: Snitt 4 som viser volumstudiet sett fra øst med Dokka sør-planen til høyre



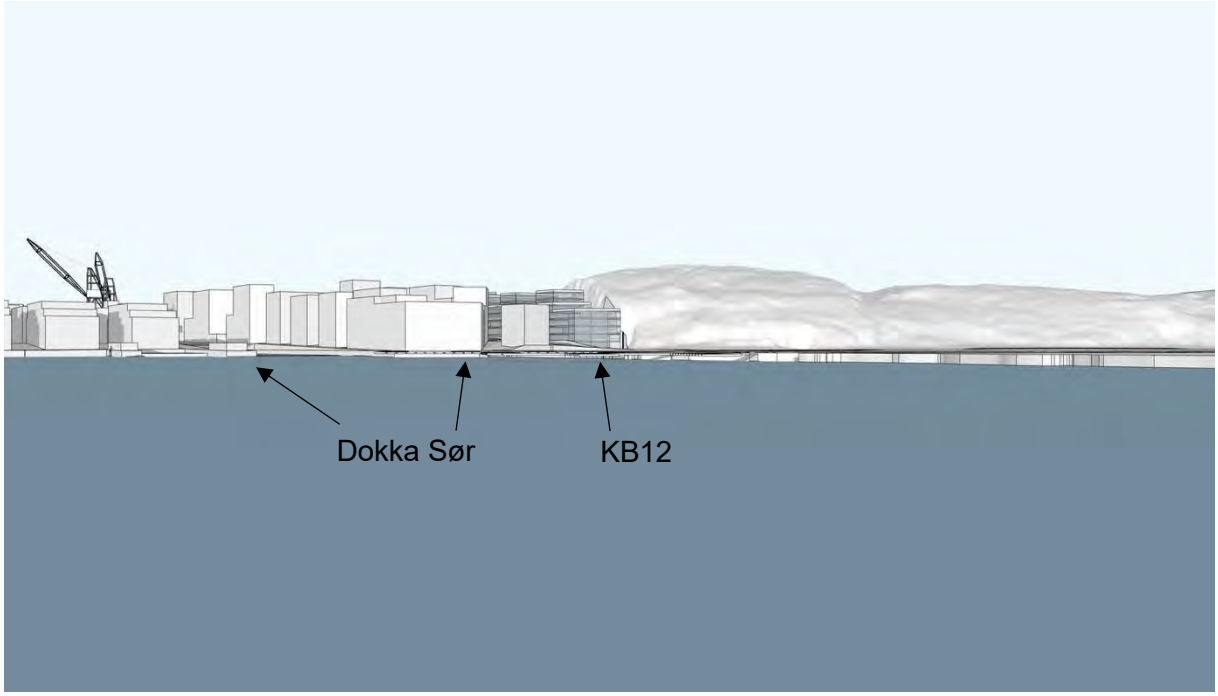
Figur 4.6: Snitt 5 som viser volumstudiet sett fra syd med utvidelse av fjellanlegg under Åsgårdfjellet



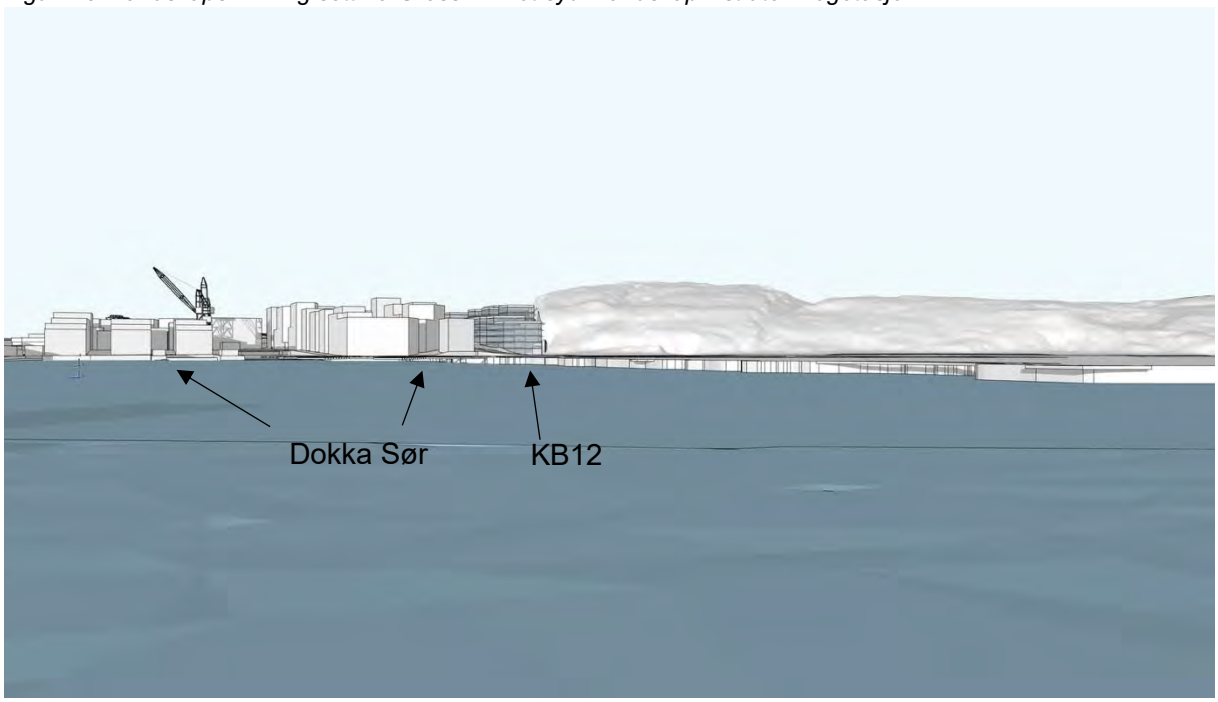
Figur 4.7: Volumstudie sett mot nord.



Figur 4.8: Den nordlige delen av planområdet vist med bebyggelse tilpasset plan for Dokka sør



Figur 4.9: Landskapsvirkning sett fra Gressvik mot syd. Landskap vist uten vegetasjon



Figur 4.10: Landskapsvirkning sett fra Gressvik mot øst. Landskap vist uten vegetasjon

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

- *Plangrep:* Formål og bestemmelser fastsatt i KPA legges til grunn for planen. KB12 ønskes utvidet noe mot vest, slik at byggeområdet sammenfaller med det utsprengte arealet, og slik at bebyggelsen dekker til hele fjellskjæringen.
- *Uterom og uteoppholdsareal:* Gate- og byromstruktur skal sikre god sammenheng med planlagt nabobebyggelse. Vurdering av sol, støy og andre miljøfaktorer vil vektlegges for å ivareta sosiale møteplasser med gode oppholdskvaliteter.
- *Grønnstruktur:* Gjennomgående grønnstruktur skal sikres.
- *Funksjoner:* Det planlegges gang-/sykkelforbindelse og grønnstruktur langs fv 451 Selma Nygrens vei. I KB12 etableres kvartaler med nærings- og tjenesteytingsbebyggelse som får hovedhenvendelse mot Selma Nygrens vei. Mellom kvartalene etableres tverrforbindelser som gir sikt og tilgang mot Åsgårdfjellet. I fjellet lokaliseres parkering, tilfluktsrom, tekniske anlegg, lager og lignende funksjoner.
- *Arkitektur og estetiske forhold:* Nødvendige tilpasningsgrep ifht. tiltakenes funksjon, stedets karakter samt hensynssone kulturmiljø vil avklares i planarbeidet.
- *Siktlinjer:* Ivaretakelse av Åsgårdfjellets silhuett vektlagt ved fastsettelse av høydebestemmelser for KB12, og ligger til grunn for det foreløpige skisseprosjektet. Siktlinjer fra gatestrukturen i Dokka Sør mot Åsgårdfjellet er også vektlagt. Forholdet til siktlinjer vil vurderes nærmere og synliggjøres i planarbeidet.
- *Landskapstilpasning:* Landskapstilpasning er vurdert i KPA og ligger til grunn for høydebestemmelser og øvrige rammer for planområdet. Disse ligger til grunn for det foreløpige volumstudiet. Forholdet til landskapet vil vurderes og synliggjøres i planarbeidet.
- *Kulturminner, Kulturminnehensyn* Nødvendige hensyn til kulturmiljø vil avklares og sikres i plan for bebyggelse og anlegg.
- *Naturverdier:* Ingen naturverdier er registrert i planlagt byggeområde. LNF-området oppe på Åsgårdfjellet opprettholdes uendret. Etablering av gjennomgående blågrønn struktur vil ivaretas iht. gjeldende krav i planområdet for å styrke biologisk mangfold.
- *Atkomst:* Atkomst vil bli fra Selma Nygrens vei. Løsninger vil vurderes og koordineres med Dokka Sør-planen.
- *Forhold til viktige målpunkt - tilgjengelighet og barrierer:* Gode gang- og sykkelforbindelser mot målpunkter som sentrum, kollektivholdeplasser, tilliggende byggeområder og rekreasjonsområder skal sikres. Planen vil forbedre tilkomsten til Åsgårdfjellet som friluftsområde.
- *Beregninger for parkeringsbehov og forslag til parkeringsløsning:*
  Parkeringskrav og -behov vil avhenge av hvilken bruk/virksomhet det legges til rette for, og avklares i planarbeidet. Parkering planlegges hovedsakelig i fjell.
- *Overvannshåndtering, vannspeil, avløpsløsninger:* Overvann håndteres lokalt, inkl. flomvei fra omkringliggende område iht. felles veileder for FMV vest. Vann/avløp/infrastruktur avklares i samråd med anleggseier og i henhold til grunneieravtale som er under utarbeidelse.

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

Tiltaket vil medføre etablering av ny bebyggelse og byrom i et område som i dag er ubebygd, «grått» areal uten spesielle kvaliteter for omgivelsene. Prosjektet skal utformes med hensyn til Åsgårdfjellets silhuett. Tiltaket vil tilføre kvaliteter i form av ny aktivitet og næringsvirksomhet, og forsterkede forbindelser mot Åsgårdfjellet som friluftsområde. Sikt- og bevegelseslinjer i planlagt nabobebyggelse på Dokka Sør videreføres gjennom KB12.



Figur 6.1: Sikt- og bevegelseslinjer i forhold til omgivelsene. Foreløpig tilkomst parkering vist i rødt



Figur 6.2: Møtet med planområdet langs Selma Nygrens vei mot vest. Dokka sør på høyre side av vei.



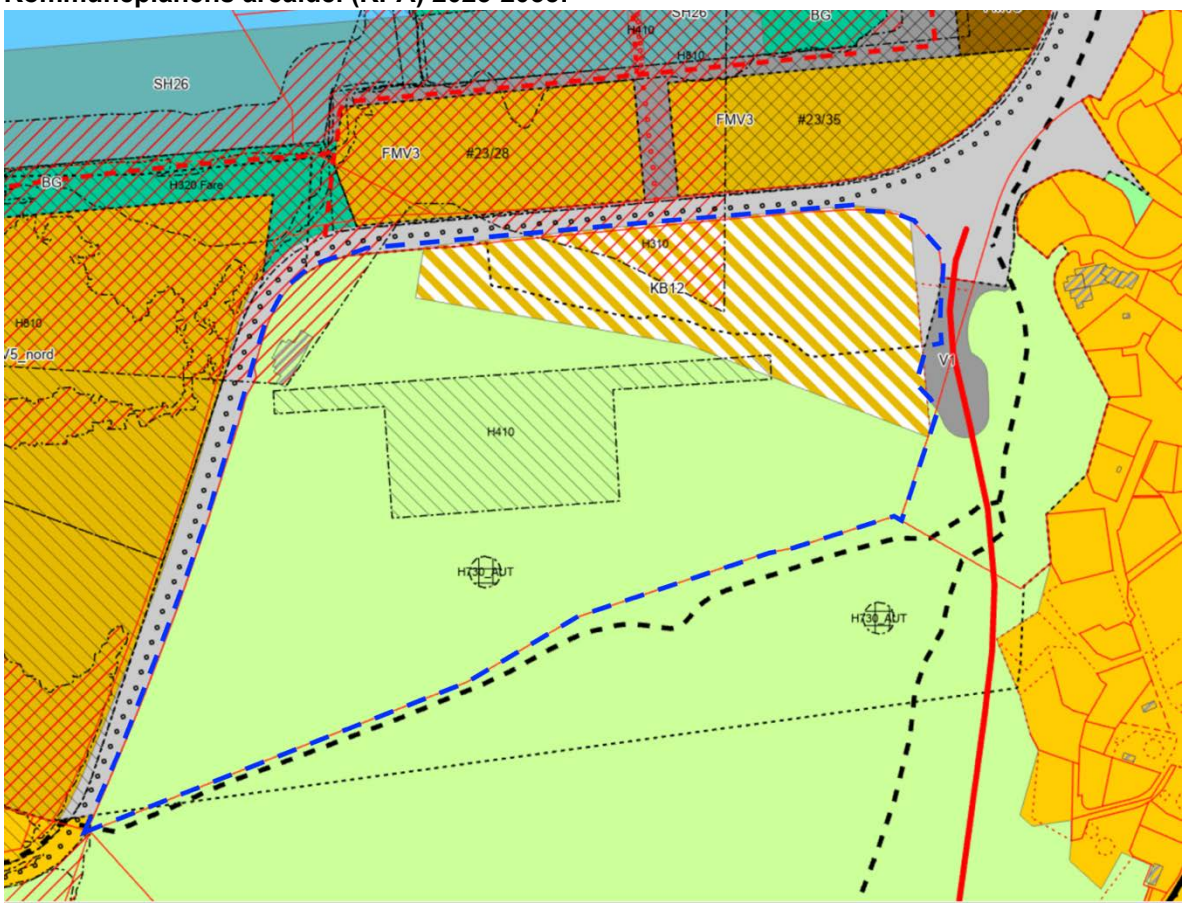
Figur 6.3: Sammenheng i gatestruktur tilpasset Dokka sør som sikrer visuell og fysisk kontakt med Åsgårdfjellet



Figur 6.4: Møtet med bebyggelse langs Selma Nygrens vei i bevegelse mot øst. Dokka sør til venstre

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

Kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2035:



Figur 7.1: Planområdet markert med blå, stiplet linje på kommuneplankartet.

Nordre del av planområdet er avsatt til formål framtidig næring og tjenesteyting (KB12) og samferdselsformål (Selma Nygrens vei), og berøres av hensynssone H310 ras- og skredfare. Søndre del av planområdet er avsatt til nåværende LNF-område. Her ligger også hensynssone H410 hensyn infrastruktur, knyttet til eksisterende fjellhall, samt hensynssone kulturmiljø H730 på Åsgårdvarden. Nordre del av planområdet ligger i sentrumsområdet og søndre del ligger i byområdet.

Utbyggingsområdet er i KPA kalt KB12, med følgende bestemmelse:

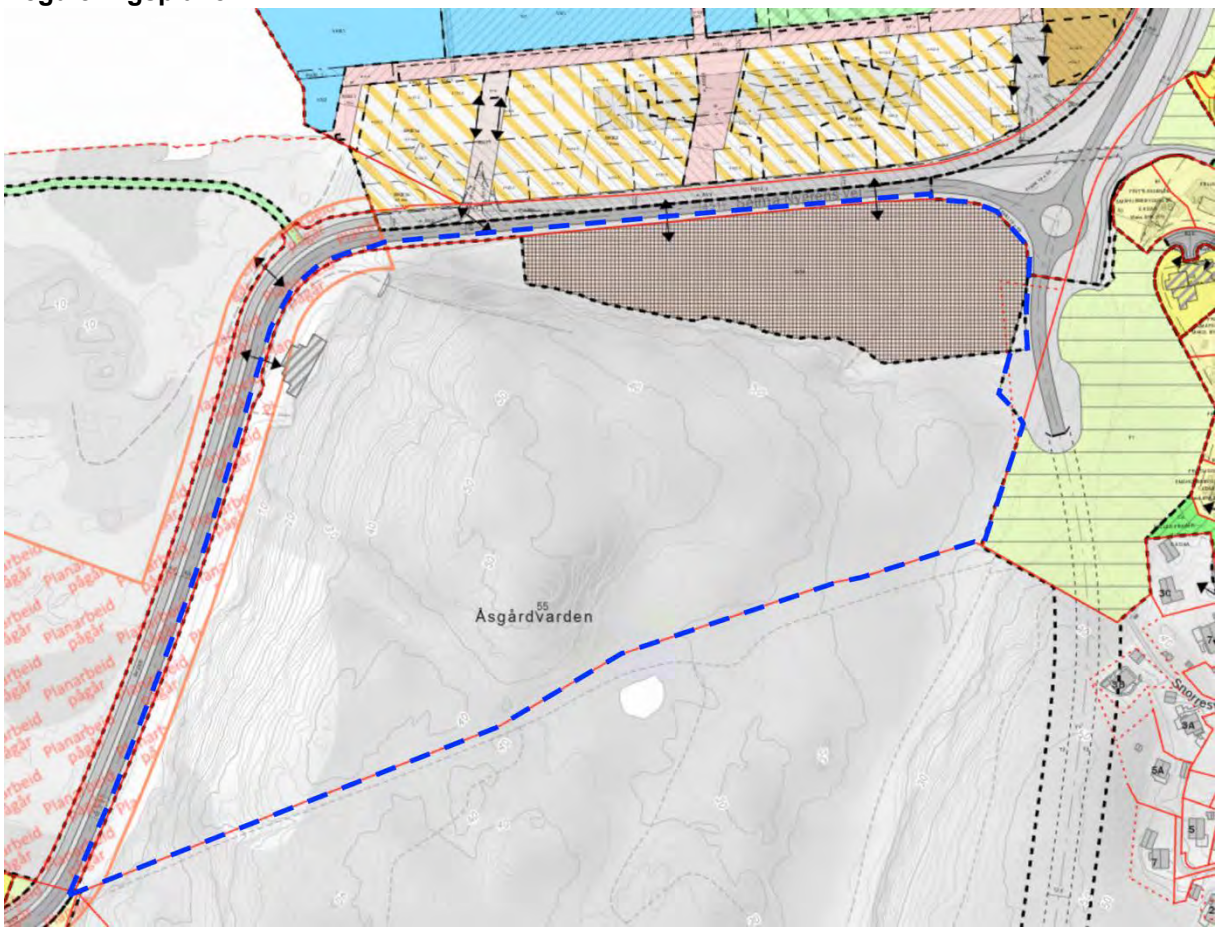
Åsgård	KB12	Formål næring/tjenesteyting. Tilgjengelighet til Åsgårdsfjellet som friluftsområde skal forbedres.

KB12 er gitt en egen høydebestemmelse i KPA:

> d) Åsgård KB12: Det skal gjøres særskilte vurderinger av byggehøyder i det videre planarbeidet. Kollelandskapet skal bevares sett fra sjøen/Gressvik med Åsgårdsvarden som silhuett.

Nær planområdet fastsetter kommuneplanen følgende rammer som detaljreguleringen vil forholde seg til og hensynta: Eksisterende turveitraséer på Åsgårdfjellet, hovedsykkeltrasé langs Selma Nygrens vei og planlanlagt rundkjøring og tunnel gjennom Åsgårdfjellet øst for planområdet.

Reguleringsplaner:



Figur 7.2: Planområdet markert med blå, stiplet linje ifht. gjeldende og pågående reguleringsplaner.

Gjeldende reguleringsplan:

- Nordre del av planområdet er regulert ved plan *Ny RV 108 – Ny vei til Glombo*, plan-ID 530, vedtatt 31.03.2005. Her er det regulert et midlertidig riggområde knyttet til utbyggingen av Selma Nygrens vei. Det er regulert avkjørsler til planområdet fra Selma Nygrens vei i nord og vest. Veianlegget er ferdig utbygd. Søndre del av planområdet er uregulert.

Tilgrensende reguleringsplaner:

- *Ny RV 108 – Parsell Kråkerøy – Nordre del*, plan-ID 528, vedtatt 31.03.2005.
  Planen regulerer Værstebroa og Selma Nygrens vei med en rundkjøring øst for planområdet. Veianlegget er ferdig utbygd med unntak av rundkjøringen.
- *Ny RV 108 – Parsell Kråkerøy – Søndre del,* plan-ID 531, vedtatt 31.05.2005.
  Planen regulerer tunnel gjennom Åsgårdfjellet øst for planområdet. Tunnelen er ikke gjennomført.
- *Dokka Sør,* plan-ID 1180*,* vedtatt 12.09.2024.
  Planen omfatter FMV3 og deler av FMV2, nord for planområdet. Planen tilrettelegger for bolig- og næringsbebyggelse, parkeringshus, gater, torv, park og uteoppholdsareal m.m. Utbyggingen er ikke igangsatt.

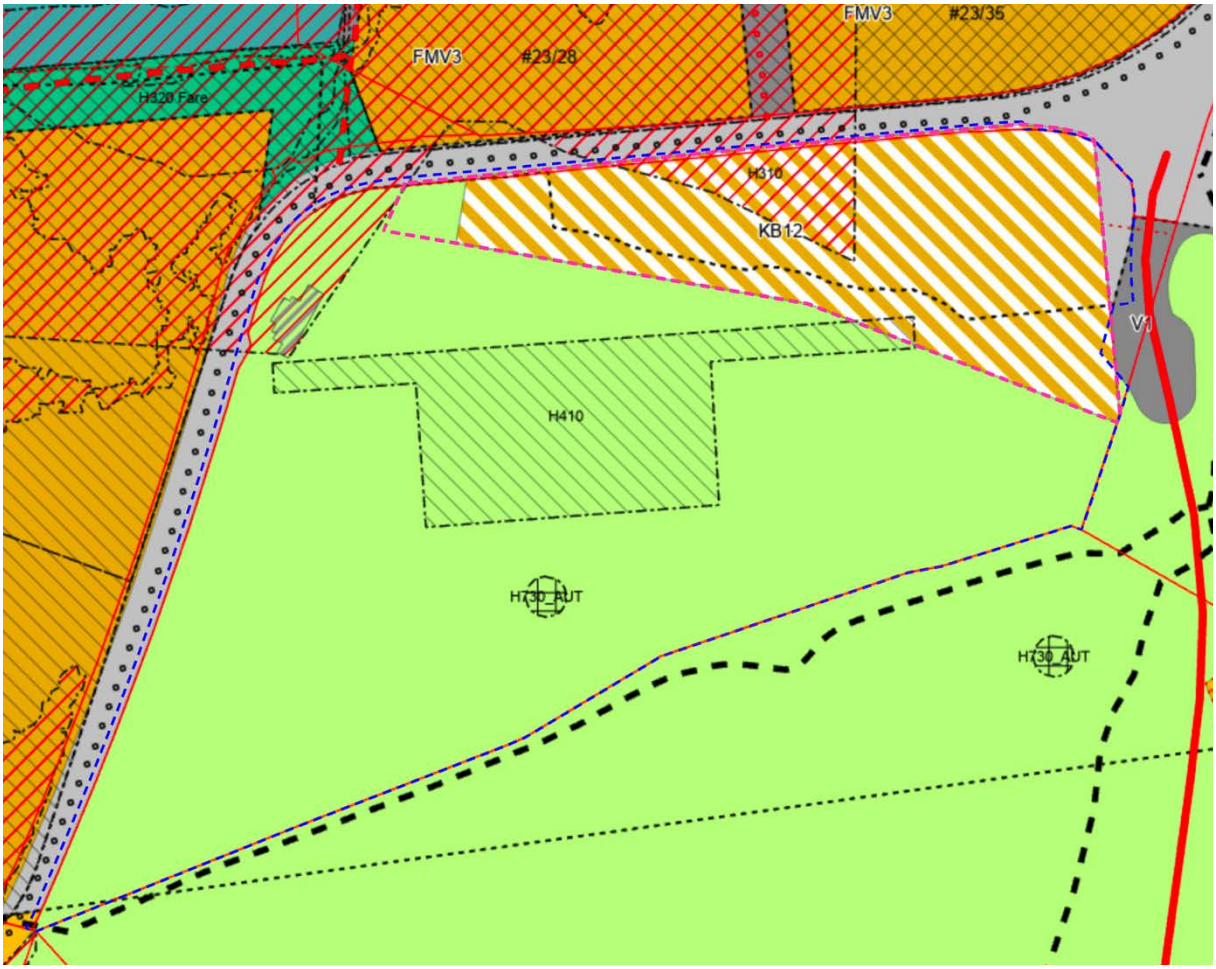
Pågående reguleringsplaner:

- *FMV5 Syd*, plan-ID 1221, oppstart varslet 19.08.2022. Planen skal legge til rette for etablering av boliger, barnehage og skole. Planarbeidet er stilt i bero i påvente av kommunens skoleplan, som vil avklare areal- og funksjonsbehov på den framtidige skoletomta på FMV5 Syd.

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

- *Eiendomsforhold*
  Planområdet har sikre grenser, med unntak av et område i øst mot 423/1. Grense her vil avklares tidlig i planprosessen.

- *Planforhold*



Figur 8.1: Planområdet ifht. kommuneplanens arealdel (KPA). Blå avgrensning viser planområdet. Rosa avgrensning viser foreslått byggeområde. Dette strekker seg noe lenger vest enn delfelt KB12. Se redegjørelse under.

  - Det foreslås å utvide byggeområdet KB12 med ca. 900 m^2 mot vest. Foreslått areal for utvidelse er i KPA avsatt til LNF-formål, men består av en utsprengt, grå flate langs en fjellskjæring. Utvidelsen gjøres slik at byggeområdet kan omfatte hele den utsprengte fjellkanten mot nord og at bebyggelsen kan dekke til fjellskjæringsflaten også her. Berørt areal har ingen verdi mht. landbruk, natur eller friluftsliv, og formålsgrensen i KPA antas dermed å være tegnet grovmasket og omtrentlig. Arealet lenger vest, mellom KB12 og varmesentralen, vil opprettholdes som LNF-formål. I tillegg vil det i KB12 etableres flere tverrforbindelser med gjennomgående blågrønn struktur inkl. forbedret tilgjengelighet til Åsgårdfjellet som friluftsområde. Utvidelsen vurderes dermed å være i tråd med hensyn og intensjoner i KPA.



Figur 8.2: Utsprengt fjellskjæring i aktuelt område for bebyggelse.

- Planen vil grense til fylkesvei, inkl. regulert rundkjøring og planlagt framtidig tunnel gjennom Åsgårdfjellet. Forholdet til denne veiplanen avklares med fylkeskommunen tidlig i planprosessen.

- *Berørte grunneiere*
  423/2: Værste Utvikling AS
  506/3: (Selma Nygrens vei) – Østfold fylkeskommune

- *Berørte naboer/gjenboere*
  423/1, 423/118: Ekheim Invest AS
  423/121: (Dokka Sør) – Jotne FMV Vest AS
  423/144, 423/145, 423/146, 423/147, 423/152, 423/153 m.fl.: Boligeiendommer øst for planområdet.

- *Lokalsamfunn og velforeninger*
  Planen vurderes ikke å påvirke lokalsamfunn/velforeninger i vesentlig grad. Planen vil utarbeides i tråd med KPA som har vært gjenstand for en bred offentlig prosess og medvirkning. Planinitiativet skal iht. kommunens krav oversendes lokalsamfunnsutvalget til uttalelse før det behandles i planutvalget.

- *Overordna myndigheter*
  Planen vurderes ikke å påvirke overordna myndigheters interesseområder i vesentlig grad. Planen vil utarbeides i tråd med KPA som har vært gjenstand for en bred offentlig prosess og medvirkning. Overordna myndigheters interesseområder vil belyses i planarbeidet.

- *Naturmangfold*
  Ingen naturverdier registrert i planområdets byggeområde avsatt i KPA. Etablering av gjennomgående blågrønn struktur vil ivaretas i planområdet iht. gjeldende krav for å styrke biologisk mangfold.

- *Klima, bærekraft, miljøforhold (støy, forurensning, lysforurensing, grunnforhold, mm.)*

Gjeldende krav til klimatilpasning, bærekraft og overordnede miljømål skal legges til grunn for planarbeidet. Området er støyutsatt fra tilliggende vei, og tema vurderes og ivaretas iht. gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging. Eventuell grunnforurensning avklares og tiltaksplan sikres ivaretatt gjennom gjeldende lovverk.

- *Kulturminner, kulturmiljø*
  Sør for byggeområdet ligger Åsgårdvarden, avsatt til hensynssone kulturmiljø. Varden er et automatisk fredet gravminne fra bronsealder-jernalder. Sørøst for planområdet er det registrert et automatisk fredet bosetning-aktivitetsområde fra yngre steinalder. Kulturminnene og omkringliggende LNF-område vil ikke endres eller berøres av tiltak i planen, og bevares uendret.

- *Arkitektur, estetikk, omkringliggende bebyggelse*
  Tilpasning til omgivelser og områdekarakter vil vurderes og ivaretas i planarbeidet. I henhold til krav i KPA skal bebyggelsens høyde tilpasses slik at Åsgårdfjellets silhuett bevares sett fra elva og Gressvik.

- *Barn og unges oppvekstsvilkår*
  Planen berører ingen nåværende leke-/oppholdsareal for barn/unge. Tilrettelegging for trygg ferdsel og opphold skal sikres i tråd med gjeldende krav og føringer, herunder at reguleringsplanen skal forbedre tilkomsten til Åsgårdfjellet som friluftsområde.

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

ROS-analyse vil utarbeides iht. DSB sin veileder og metode for ROS-analyse fra 2017, og følge planforslaget. Kjente risiko og sårbarhetstema for planområdet omfatter:

- *Grunnforhold:* Grunnen består av fyllmasse over marine avsetninger og bart fjell med stedvis tynt dekke. Geoteknisk vurdering av områdestabilitet og evt. kvikkleireforekomst skal gjennomføres i planarbeidet.
- *Overvann:* Lokal håndtering av overvann, avrenning og flomvei må avklares i planarbeidet.
- *Kulturmiljø:* Forholdet til hensynssone kulturmiljø avklares i planarbeidet.
- *Vei:* Trafikkendringer som følge av planen og kapasitet avklares. Atkomst og veianlegg dimensjoneres iht dette.
- *Beredskap (politi, brann, sivilforsvar):* Slokkevann og tilgjengelighet for brannmannskap og annen utrykning/beredskap må sikres for ny bebyggelse.
- *Vannforsyning, infrastruktur:* Tilknytning til framtidig, felles infrastruktur for FMV Vest avklares i planarbeidet og gjennom grunneieravtale for FMV Vest.
- *Støy:* Området er støyutsatt pga. nærhet til fylkesvei. Støyfaglig utredning og evt. nødvendige avbøtende tiltak avklares i planprosessen iht. T-1442.
- *Luftkvalitet:* Luftkvalitet vurderes i forbindelse med planarbeidet og evt. nødvendige avbøtende tiltak avklares i planprosessen iht. T-1520.
- *Forurenset grunn:* Sannsynlighet for å påtreffe forurensede masser (tidl. Industriområde). Nødvendige tiltak sikres gjennom tiltaksplan etter forurensningsforskriften kap. 2.
- *Høyspent, strømforsyning:* Eksisterende anlegg kartlegges og hensyntas. Kapasitet og behov for omlegging/nye anlegg avklares i planarbeidet.
- *Trafikksikkerhet:* Veganlegg, kryss, avkjørsler og frisikt utformes etter gjeldende krav.

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

Naboer, gjenboere og aktuelle myndigheter og interesseorganisasjoner varsles i henhold til Fredrikstad kommunes varslingsrutiner for plansaker.

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

Medvirkning vil ivaretas etter gjeldende krav ved varsel om oppstart, høring av planprogram og høring av planforslaget. Barn og unges medvirkning ivaretas ved varsel til nærliggende skoler og barnehager samt Fredrikstad ungdomsråd. Det er p.t. ikke vurdert behov for særskilte medvirkningsopplegg ut over dette da planen vil utarbeides i tråd med nylig vedtatt KPA, men dette kan avklares nærmere basert på innspill som mottas ved varsel om oppstart. Det vil bli avholdt møte med Kråkerøy lokalsamfunnsutvalg før planoppstart, i henhold til kommunens rutine for plansaker.

Fredrikstad kommune som regulator og framtidig anleggseier har hovedansvar for en samlet teknisk infrastruktur på FMV Vest og tilstøtende områder. Kommunen må dermed ta ansvar for prosessen med å få en omforent grunneieravtale på plass, parallelt med pågående reguleringsplanarbeid, i samråd med aktuelle grunneiere/ forslagsstillere.

12. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Planen er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning FOR-2017-06-21-854.

Etter forskriften § 6 b) skal planer alltid konsekvensutredes og ha planprogram dersom de omfatter tiltak i forskriftens vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i tråd med denne tidligere planen.

Planen vil omfatte tiltak i vedlegg I, punkt 24: *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m2.*

Byggeområdet (KB12) i planområdet er ca. 25 mål. Med forventet utnyttelsesgrad og høyde i henhold til KPA, anslås det å ligge til rette for etablering av ca. 70 000 m^2 BRA bygg for næring/tjenesteyting i planområdet.

Det er dermed vurdert at planen utløser krav om KU og planprogram.

Utredningstema:
Utredningstema jf. KU-forskriften § 21, og om tema vurderes relevant for planen, framgår av tabellen under:

Utredningstema jf. KU-forskriften § 21	**Relevant for KU?**	**Kommentar**
Naturmangfold, jf. naturmangfoldloven	Nei	Vurderes og belyses i planbeskrivelsen. Det planlegges ingen inngrep i naturområde / LNF-område på Åsgårdfjellet. Ingen registrerte naturverdier i aktuelt byggeområde.
Økosystemtjenester	Nei	Vurderes og belyses i planbeskrivelsen. Jf. punkt over, samt at lokal overvannshåndtering og gjennomgående grønnstruktur sikres iht. gjeldende krav.
Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål	Nei	Vurderes og belyses i planbeskrivelsen.
Kulturminner og kulturmiljø	**Ja**	**Belyse konsekvenser av tiltaket mht. påvirkning/synlighet sett fra to nærliggende automatisk fredete kulturminner på Åsgårdfjellet.**
Friluftsliv	**Ja**	**Belyse konsekvenser av tiltaket for friluftsliv, jf. KPA-krav om at utbygging av KB12 skal forbedre tilgjengelighet til Åsgårdfjellet som friluftsområde.**
Landskap	**Ja**	**Belyse konsekvenser av tiltaket i forhold til kollelandskapet, jf. KPA-krav om at Åsgårdfjellets silhuett skal bevares sett fra elva/Gressvik.**

Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)	Nei	Vurderes og belyses i planbeskrivelsen. Vurdering av luftkvalitet, klimagassutslipp, grunnforurensning og støyfaglig utredning vil gjennomføres etter gjeldende krav.
Vannmiljø, jf. vannforskriften	Nei	Ikke relevant. Tiltaket medfører ingen inngrep i elv, og overvann håndteres lokalt i planområdet.
Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser	Nei	Ikke relevant. Planen omfatter LNF-område, men dette skal bevares uendres.
Samisk natur- og kulturgrunnlag	Nei	Ikke relevant.
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	Nei	Vurderes og belyses i trafikkanalyse og planbeskrivelsen.
Beredskap og ulykkesrisiko	Nei	Vurderes og belyses i planbeskrivelsen.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred	Nei	Vurderes og belyses i planbeskrivelsen.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	Nei	Vurderes og belyses i planbeskrivelsen. Tilgang til friluftsområde på Åsgårdfjellet belyses gjennom KU Friluftsliv.
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett	Nei	Vurderes og belyses i planbeskrivelsen. Tilgang til friluftsområde på Åsgårdfjellet belyses gjennom KU Friluftsliv.
Barn og unges oppvekstvilkår	Nei	Vurderes og belyses i planbeskrivelsen. Ingen eksisterende leke-/uteoppholdsarealer for barn berøres av tiltak. Tilgang til friluftsområde på Åsgårdfjellet belyses gjennom KU Friluftsliv.
Kriminalitetsforebygging	Nei	Vurderes og belyses i planbeskrivelsen.
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Nei	Vurderes og belyses i planbeskrivelsen.

Utredningsalternativ:
Det foreslås å konsekvensutrede følgende utbyggingsalternativ:
Alt 1: Utbygging i planområdet som illustrert i dette planinitiativet.

Nullalternativ:
Konsekvenser vurderes opp mot dagens situasjon (Alt. 0) uten utbygging, hvor KB12 er ubebygd og i bruk som parkerings-, rigg- og lagringsområde. Dagens tilkomst til friluftsområdet samt eksisterende fjellhall/tunnel i Åsgårdfjellet legges til grunn. Det foreslås videre å legge til grunn at den godkjente varmesentralen (som er under planlegging) er ferdigstilt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/584
Dokumentnr.: 4
Løpenr.: 73577/2026
Klassering: Arena Fredrikstad og FII

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	26.03.2026	30/26

Prosessledende beslutning - Forenklet planendring innenfor detaljregulering for FMV1 arena og skole, planID 1172 - Kråkerøy.

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Det igangsettes arbeid med en forenklet endring av detaljregulering for FMV1 arena og skole uten forutgående utarbeidelse og behandling av planinitiativ.

Sammendrag
Kommunen har mottatt en forespørsel fra Østfold fylkeskommune (ØFK) om justering av «Detaljregulering for FMV1 arena og skole». Dette omfatter endring av bestemmelsesområdet #3 fra idrettshall til videregående skole og idrettshall.

Det er kommunedirektørens vurdering at endringen kan gjennomføres som en forenklet planendring jfr. plan- og bygningslovens § 12-14. Vanlig praksis i slike sammenhenger er at det utarbeides og behandles et planinitiativ før selve planarbeidet settes i gang. I dette tilfellet er det avklart at avtalen om et interkommunalt samarbeid om en idrettshall innenfor bestemmelsesområdet #3 er opphevet. Endringene i plandokumentene omfatter kun mindre endringer som legger til rette for at grunneier og skoleeier ØFK kan utnytte bestemmelsesområdet #3 på en hensiktsmessig måte.

For å spare tid og prosessarbeid anbefaler kommunedirektøren at det igangsettes arbeid med en forenklet endring av detaljregulering for FMV1 arena og skole uten forutgående utarbeidelse og behandling av planinitiativ. Saken forelegges utvalget for avklaring.

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Plankart
3 Planbestemmelser
4 Protokoll - fylkestingets vedtak 34/2025

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige dokumenter i sak 2026/584.

Saksopplysninger
Kommunen har mottatt en forespørsel fra ØFK om justering av «Detaljregulering for FMV1 arena og skole».

I denne planen er det, innenfor formålsflaten BKB1, blant annet avsatt areal til ishall (bestemmelsesområde #2), idrettshall (bestemmelsesområde #3), og videregående skole

(bestemmelsesområdet #4). Se gjeldende plankart og reguleringsbestemmelser – vedlegg 2 og 3.

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 (se vedlegg 4, protokoll – fylkestingets vedtak 34/2025, punkt 8). ØFK ønsker derfor å endre reguleringsbestemmelsene og plankartet slik at det også kan åpnes for videregående skole innenfor bestemmelsesområdet #3.

Relevante bestemmelser
Plan- og bygningsloven.

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
Kommunedirektørens utgangspunkt er at foreslåtte endringer er kurante og kan behandles som en forenklet planendring i samsvar med reglene i plan- og bygningslovens § 12-14. Vanligvis utarbeides et planinitiativ som fremmes for behandling og forankring i planutvalget før selve planarbeidet settes i gang.

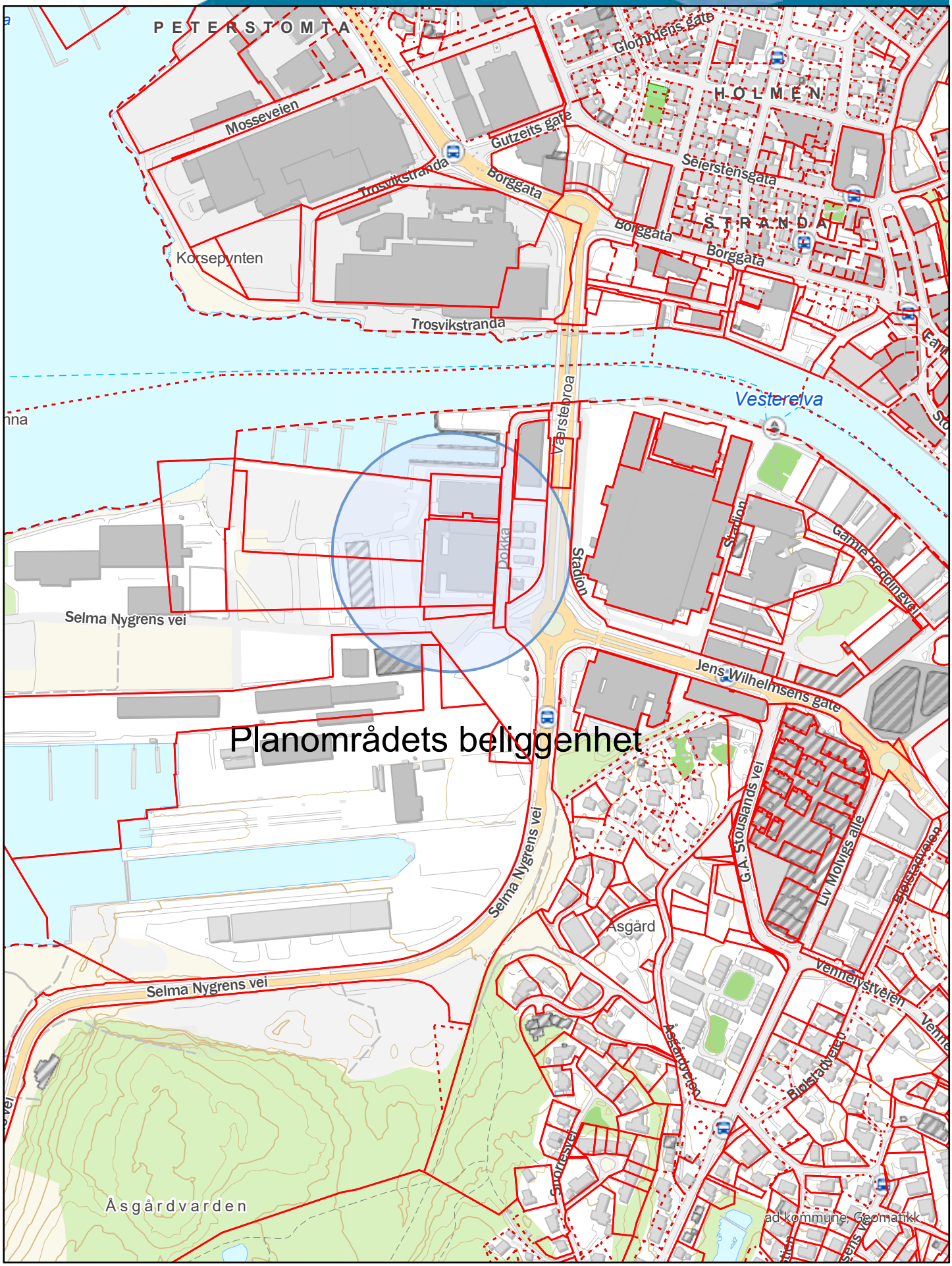
I dette tilfellet er det avklart at avtalen om et interkommunalt samarbeid om en idrettshall er opphevet. Endringene i plandokumentene omfatter dessuten kun mindre tekniske endringer som legger til rette for at grunneier og skoleeier (ØFK) kan utnytte bestemmelsesområdet #3 på en hensiktsmessig måte.

For å spare tid og prosessarbeid mener kommunedirektøren at man i dette tilfellet bør kunne gå rett på arbeidet med planendringen uten forutgående utarbeidelse og behandling av et planinitiativ. Saken forelegges utvalget for avklaring.

Alternative løsninger
Det utarbeides et planinitiativ for en forenklet endring av detaljreguleringen for FMV1 arena og skole før arbeidet med planendringen starter opp.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler at det igangsettes arbeid med en forenklet endring av detaljregulering for FMV1 arena og skole uten forutgående utarbeidelse og behandling av planinitiativ.

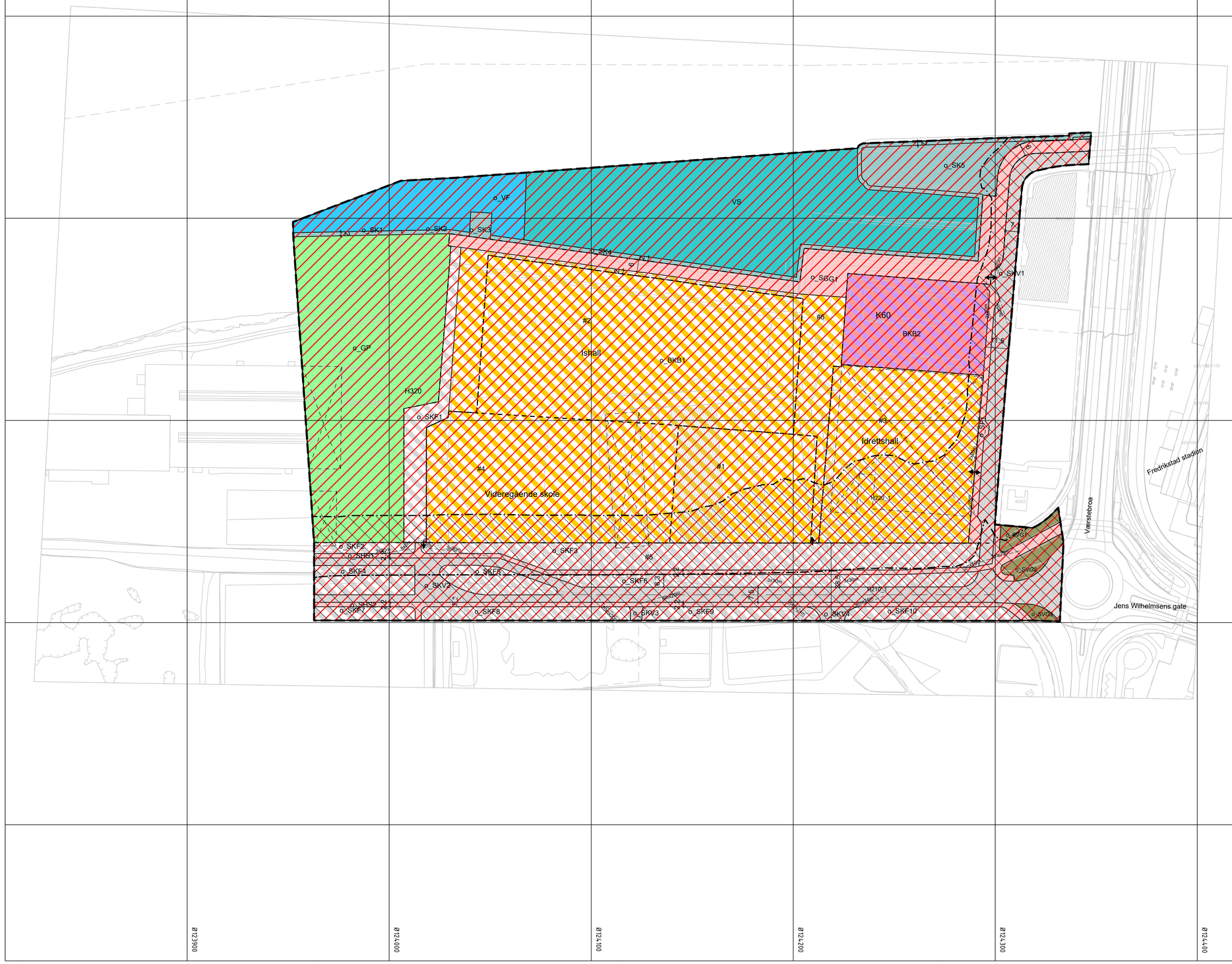
FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 100 Meter

Målestokk 1:5 000

Dato 09.03.2026



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 uteareler (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.

PS 34/2025 Ny videregående skole i Fredrikstad, behandling av rammevilkår

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

1. Den nye videregående skolen «X» skal bygges med utgangspunkt i vedlagte *Styringsdokument med rom- og funksjonsprogram for ny skole i Fredrikstad*, (ref. sak PS 40/2025).
2. Som lokasjon for ny skole «X» benyttes fylkeskommunens egne regulerte tomter på FMV1 i Fredrikstad, og anskaffelsen gjennomføres som et som et offentlig-privat samarbeid (OPS) - etter samspillsmodell, for å sikre god medvirkning og best mulig arealeffektivitet og kostnadskontroll.
3. Fylkeskommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre konkurransen for å anskaffe utleier av ny videregående skole i Fredrikstad – med sikte på kontraktsinngåelse ved årsskiftet 2025/2026.
4. Fylkeskommunedirektøren kommer tilbake med anslag på målpris/leiepris etter skisseprosjektfasen – samt endelig beslutning på rammen - etter forprosjekt.
5. Konkurransen skal legge til rette for å undersøke markedets tilbud på kontrakter av både operasjonell og finansiell innretning - og fylkeskommunen skal sikres fremtidige opsjoner for utkjøp av bygningsmassen – uansett type kontrakt som inngås.
6. Fylkestinget gir fylkeskommunedirektøren fullmakt til å bortfeste areal til bygninger for den nye videregående skolen på FMV1.
7. Fylkeskommunedirektøren kommer tilbake med forslag til entreprisemodell og S-RFP for bygging av ny skole «Y», med utgangspunkt i den funksjonelle bygningsmassen på Glemmen, andre halvår 2025.
8. Det tidligere planlagte prosjektet med interkommunale idrettsanlegg (med Sarpsborg og Fredrikstad kommuner) avsluttes, ref PS 124/2018 og PS 34/2019 – da sentrale forutsetninger for prosjektet har bortfalt.

Fylkestingets behandling av sak 34/2025 i møte den 18.06.2025:

Representanten Benedicte Lund (MDG) framsatte følgende tilleggsforslag på vegne av MDG, PP og Uavh.:

1. Den nye videregående skolen «X» skal bygges med utgangspunkt i vedlagte Styringsdokument med rom- og funksjonsprogram for ny skole i Fredrikstad, (ref. sak PS 40/2025). (Lik som fylkeskommunedirektørens forslag)

2. Administrasjonen utarbeider en områdeavgrensing som er stor nok til å inkludere Cicignon og Værste. Videre lager administrasjonen kvalifikasjonskrav med fordelingskriterier som inkluderer flere faktorer og variabler til en anbudskonkurranse for lokasjon og bygging av skole X. Et av kravene er at det skal være en avtale knyttet til at fylkeskommunen på sikt skal eie tomt og bygg.

Tilsvarende punkt 7 og 8 i fylkeskommunedirektørens opprinnelige forslag

3. Fylkeskommunedirektøren kommer tilbake med forslag til entreprisemodell og S-RFP for bygging av ny skole «Y», med utgangspunkt i den funksjonelle bygningsmassen på Glemmen, andre halvår 2025.

4. Det tidligere planlagte prosjektet med interkommunale idrettsanlegg (med Sarpsborg og Fredrikstad kommuner) avsluttes, ref PS 124/2018 og PS 34/2019 – da sentrale forutsetninger for prosjektet har bortfalt.

Representanten Benedicte Lund (MDG) framsatte deretter følgende alternative tilleggsforslag på vegne av MDG dersom det første forslaget faller:
Punkt 1:
1. Den nye videregående skolen «X» skal bygges med utgangspunkt i vedlagte Styringsdokument med rom- og funksjonsprogram for ny skole i Fredrikstad, (ref. sak PS 40/2025).med krav til innhold i miljøprogram og tilhørende miljøoppfølgingsprogram (MOP) som gjenspeiler fylkeskommunens tydelige ambisjoner for å løfte klima-, energi- og miljøhensyn.
Punkt 2:
2. Som lokasjon for ny skole «X» benyttes fylkeskommunens egne regulerte tomter på FMV1 i Fredrikstad, og anskaffelsen gjennomføres som et som et offentlig-privat samarbeid (OPS) - etter samspillsmodell, for å sikre god medvirkning og best mulig arealeffektivitet, og kostnadskontroll ..og tydelige klima- og miljøambisjoner.

Representanten Niklas Memic-Eriksen (FrP) framsatte følgende endringsforslag:
Det skal bygges nye videregående skoler i Fredrikstad. Ettersom saksutredningen ikke inneholder noe alternativ til «Værste-tomten» sendes saken tilbake for utredninger av alternative plasseringer for ny skole i Fredrikstad med følgende føringer:

1. Det skal utredes alternativer av tomter som ikke er i fylkeskommunalt eie, i tillegg til tomter som fylkeskommunen allerede eier.
2. Utredningen skal belyse alternativer til «Værste-tomten» med umiddelbar nærhet til kollektiv knutepunkter herunder også togstasjoner.
3. Det skal undersøkes om det finnes alternativer med høy grad av gjenbruk av eksisterende bygningsmasse.
4. Ved alle alternative løsninger skal det legges inn krav om tilstrekkelig med parkeringsplasser for ansatte og elever.
5. Det skal sikres god elevmedvirkning tidlig i prosessen.

Begrunnelse:
Behovet for nye skoler i Fredrikstad er prekært, og det skal bygges nye skoler i Fredrikstad. Likevel er fylkeskommunen sin økonomi såpass dårlig at vi som beslutningstakere er avhengig av å utrede alle alternative løsninger for å sikre en ansvarlig økonomisk løsning. Ettersom det ikke foreligger alternative forslag til Værste-tomten er vi avhengig av å utrede dette grundig slik at vi som folkevalgte beslutningstakere har et best mulig beslutningsgrunnlag før endelig avgjørelse av plassering for ny skole gjøres.

Votering:
Fylkestingets sluttet seg enstemmig til fylkesordførerens forslag til voteringsrekkefølge.
Benedicte Lunds (MDG) fellesforslag fikk 4 (Uavh,, MDG, PP) stemmer og falt.
Ved alternativ votering ble fylkesutvalgets innstilling vedtatt med 37 (H, Ap, Sp, SV, Uavh., INP, R, KrF, MDG, PP, V) mot 6 (FrP) stemmer avgitt for Niklas Memic-Eriksens (FrP) forslag.
Benedicte Lunds tilleggsforslag punkt 1 fikk 5 (Uavh., R, MDG) stemmer og falt.
Benedicte Lunds tilleggsforslag punkt 2 fikk 2 (MDG) stemmer og falt.

Følgende hadde ordet i saken: Camilla Aas (Ap), Benedicte Lund (MDG), Niklas Memic-Eriksen (FrP), Bjørn Lande (KrF), Mattis Minge (Sp), Camilla Eidsvold (SV), Kåre Inge Andersen (R), Glenn Melby (H), Elin Tvete (Sp), Herman Gjeitanger (FrP), Trond Svandal (V), Hege Dubec (Ap), Lars Pedersen Due (Ap), Siv Henriette Jacobsen (Ap), Gretha Thuen (H), Ole Johan Lakselv (FrP) og Thor Hals (H).

Fylkestingets vedtak:

1.Den nye videregående skolen «X» skal bygges med utgangspunkt i vedlagte Styringsdokument med rom- og funksjonsprogram for ny skole i Fredrikstad, (ref. sak PS 40/2025).

2.Som lokasjon for ny skole «X» benyttes fylkeskommunens egne regulerte tomter på FMV1 i Fredrikstad, og anskaffelsen gjennomføres som et som et offentlig-privat samarbeid (OPS) - etter samspillsmodell, for å sikre god medvirkning og best mulig arealeffektivitet og kostnadskontroll.

3.Fylkeskommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre konkurransen for å anskaffe utleier av ny videregående skole i Fredrikstad – med sikte på kontraktsinngåelse ved årsskiftet 2025/2026.

4.Fylkeskommunedirektøren kommer tilbake med anslag på målpris/leiepris etter skisseprosjektfasen – samt endelig beslutning på rammen - etter forprosjekt.

5.Konkurransen skal legge til rette for å undersøke markedets tilbud på kontrakter av både operasjonell og finansiell innretning - og fylkeskommunen skal sikres fremtidige opsjoner for utkjøp av bygningsmassen – uansett type kontrakt som inngås.

6.Fylkestinget gir fylkeskommunedirektøren fullmakt til å bortfeste areal til bygninger for den nye videregående skolen på FMV1.

7.Fylkeskommunedirektøren kommer tilbake med forslag til entreprisemodell og S-RFP for bygging av ny skole «Y», med utgangspunkt i den funksjonelle bygningsmassen på Glemmen, andre halvår 2025.

8.Det tidligere planlagte prosjektet med interkommunale idrettsanlegg (med Sarpsborg og Fredrikstad kommuner) avsluttes, ref PS 124/2018 og PS 34/2019 – da sentrale forutsetninger for prosjektet har bortfalt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/9428
Dokumentnr.: 2
Løpenr.: 262694/2025
Klassering: 423/1

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	26.03.2026	31/26

Planinitiativ for Rødsveien Vest - Kråkerøy - Forslagsstiller: Terje Høili Eiendom AS

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

Sammendrag
Plankonsulent SH Prosjekt AS har på vegne av forslagsstiller Terje Høili Eiendom AS sendt inn planinitiativ for Rødsveien Vest på Kråkerøy, med ønske om oppstart av reguleringsarbeid for etablering av boligbebyggelse i et område som i kommuneplanens arealdel (2023–2035) er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF). Planinitiativet innebærer derfor en omdisponering i strid med gjeldende arealformål, og et avvik fra kommuneplan.

Planområdet grenser til rekreasjonsområdet Åsgårdvarden og ligger i tilknytning til villa Ekheim, som er vernet som regionalt kulturmiljø. Omtrent halvparten av området ligger i innenfor hensynssone kulturmiljø (H570). I tillegg består området av eldre skog etablert før 1940, noe som gir potensial for viktige naturverdier og leveområder for arter.

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

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Planinitiativ for Rødsveien Vest, datert 15.01.2026
3 KU-notat Rødsveien Vest, datert 12.03.2025

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige dokumenter i arkivsak 2025/9428.

Saksopplysninger
Bakgrunn for planinitiativet
Plankonsulent SH Prosjekt AS har på vegne av forslagsstiller Terje Høili Eiendom AS utarbeidet planinitiativ for Rødsveien Vest på Kråkerøy. Hensikten med planinitiativet er å tilrettelegge for boligutvikling i et område avsatt til landbruks-, natur-, og friluftsformål (LNF) i kommuneplanens arealdel.

Overordnet planstatus
Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050 (2018)
- Planområdet er i fylkesplanen avsatt til nåværende tettbebyggelse og LNF-område.

Kommuneplanens arealdel (2023-2035)

- Planområdet er i gjeldene kommuneplan i hovedsak avsatt til LNF – tiltak for stedbunden næring, og et mindre område er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg. Omtrent halvparten av planområdet ligger innenfor hensynssone kulturmiljø (H570).
- Det er i kommuneplanen avsatt trase for ny vei i området (regulert som tunell), i tillegg til en turveitrase.
- Området ligger utenfor definert byområde.

Gjeldende reguleringsplaner

- Det har vært planlagt at ny vei skulle gå i tunell gjennom åsen, vedtatt 31.03.2005 i reguleringsplan for Ny RV 108 (planID 531). Innkjøringen til tunellen er regulert omtrent midt i planområdet, med avkjøring fra Rødsveien.
- Reguleringsplanen er 20 år gammel, og veien er per i dag ikke realisert.

Tilgrensende reguleringsplaner og pågående planarbeider

- Åsgård syd, gnr. 423 bnr. 118, planID 490, vedtatt 19.09.2002. Planen regulerer blant annet Snorresvei.
- Del av Rødsveien og ny Rv. 108, planID 345, vedtatt 25.06.1992. Planen regulerer Rødsveien og tilliggende arealer.
- Gang- og sykkelveg langs Rødsveien, Åsgård-Rød, planID 200, vedtatt 12.04.1985. Planen omfatter arealer regulert til jord-, og skogbruk langs Rødsveien.
- Det er ingen pågående eller planlagte fremtidige planarbeider i umiddelbar nærhet av planområdet.

<u>Beskrivelse av området – eksisterende forhold</u>
Planområdet utgjør et areal på ca. 51 dekar og ligger på en skogkledd kolle vest for Rødsveien, på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Området avgrenses av boligbebyggelse i nord, vei og boligbebyggelse i øst, mens det mot vest og sør grenser til ubebygde LNF-områder, skog og et større område omfattet av hensynssone kulturmiljø (H570).

Umiddelbart sør for planområdet ligger villa Ekheim, en vernet privatbolig i dragestil, som i 2024 ble oppført som regionalt verneverdig kulturmiljø av Østfold fylkeskommune. Rundt villaen finnes også en rekke hule eiker, registrert med middels til svært høy verdi. Selv om disse ligger utenfor selve planområdet, danner de en sentral del av den landskapsmessige og kulturhistoriske konteksten området inngår i.

Området er preget av bratt og kupert terreng, med stedvis fjell i dagen og eldre skog (mulig «gammelskog»). Vegetasjonen består hovedsakelig av eldre barskog og lyngvegetasjon. Det er foreløpig ikke avdekket funn av rødlistede arter innenfor planområdet. Miljødirektoratets naturskogkart (V1) indikerer allikevel at store deler av planområdet har skog etablert før 1940, noe som indikerer at det potensielt kan finnes viktige naturverdier og biotoper.

I nordvest grenser planområdet mot Åsgårdvarden, en liten høyde som historisk har fungert som både utsiktspunkt og turmål. Området har vært kjent som et søndagsutfartssted for familier, og en viktig ferdselsåre for arbeidere som tok seg til og fra FMV-området til fots via skogsstier. Selv om stinettet i dag er delvis gjengrodd, er området fortsatt del av en lokal grønnstruktur med muligheter for tur og rekreasjon. Kommuneplanen omtaler behovet for å etablere gangforbindelser til Åsgårdvarden, noe som understreker områdets verdi som del av et offentlig tilgjengelig grøntdrag.

Området er i dag ikke tilknyttet offentlig vann og avløp, og det er ingen etablert kjørevei til planområdet. Foreslått tilkomst krever relativt omfattende inngrep i terreng, inkludert massepåfylling og graving.

Beskrivelse av planinitiativet
Forslagsstiller Terje Høili Eiendom AS ønsker å etablere et boligområde på ca. 51 daa på en kolle vest for Rødsveien på Kråkerøy. Planinitiativet innebærer utvikling av 22 boligtomter, med tilhørende intern adkomst, lekeplass, grøntstruktur og teknisk infrastruktur.

Planområdet er i dag avsatt til LNF – tiltak for stedbunden næring i kommuneplanens arealdel (2023–2035), og planinitiativet er derfor ikke i tråd med gjeldende overordnet plan.

Et av hovedformålene med prosjektet er å skape økonomi til fremtidig drift og vedlikehold av Villa Ekheim.

Samråd og medvirkningsprosess
Det er foreløpig ikke gjennomført medvirkningsarbeid.

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
Planområdet ligger i et LNF-område som i dag utgjør en del av kommunens sammenhengende grøntstruktur. Slike områder har betydning for sosial bærekraft ved å gi befolkningen tilgang til natur, rekreasjon og uformelle møteplasser i nærmiljøet. Tilgang til grøntområder og naturområder er dokumentert å ha positiv effekt på folkehelse, livskvalitet og sosial trivsel, og utgjør en viktig del av grunnlaget for gode oppvekst- og nærmiljøkvaliteter.

Å åpne for nedbygging av arealer avsatt til LNF-formål kan bidra til en gradvis reduksjon av slike fellesgoder. Dette kan særlig ramme grupper som i mindre grad har tilgang til private utearealer eller ressurser til å oppsøke mer tilrettelagte rekreasjonsområder andre steder. Bevaring av nærliggende naturområder og grønne landskapsrom er derfor en viktig del av arbeidet med å sikre likeverdige muligheter for friluftsliv, aktivitet og opphold i nærmiljøet.

Dersom det åpnes for boligbygging i områder som i overordnede planer er avsatt til LNF-formål, kan dette også bidra til en mer fragmentert arealutvikling og svekke kommunens mulighet til å styre boligvekst til områder med eksisterende infrastruktur, tjenester og møteplasser. En slik utvikling kan over tid gi mindre sammenhengende lokalsamfunn og redusere muligheten for å utvikle inkluderende og levende nærmiljøer.

Samlet vurderes det at tiltaket kan ha negative konsekvenser for sosial bærekraft ved å redusere tilgangen til natur- og rekreasjonsområder som er tilgjengelige for allmennheten, samtidig som det kan svekke kommunens langsiktige mål om helhetlig og inkluderende stedsutvikling.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Nedbygging av arealer avsatt til LNF-formål for etablering av nye boligområder kan på sikt medføre økte kostnader for kommunen knyttet til utbygging og drift av teknisk og sosial infrastruktur. Spredt boligbygging i områder uten eksisterende infrastruktur kan utløse behov for nye investeringer i vei, vann og avløp, samt økte drifts- og vedlikeholdskostnader over tid. I tillegg kan slik arealutvikling bidra til et mer fragmentert utbyggingsmønster, som kan gjøre det mindre kostnadseffektivt å drifte kommunale tjenester.

Selv om nye boliger isolert sett kan gi økte inntekter gjennom gebyrer og eventuelt eiendomsskatt, må slike inntekter vurderes opp mot de langsiktige kostnadene ved å etablere og drifte infrastruktur i nye utbyggingsområder. Kommunens overordnede arealstrategier legger derfor til grunn at boligvekst i størst mulig grad bør skje gjennom fortetting og transformasjon i områder med eksisterende infrastruktur og tjenestetilbud.

Forslagsstillers intensjon om å opprette et fond for vedlikehold av Villa Ekheim vurderes som en privatøkonomisk ordning, og er ikke et forhold som bør tillegges vekt i vurderingen av om planarbeid bør igangsettes.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Å åpne for boligbygging i områder som i kommuneplanen er avsatt til LNF-formål kan også ha bredere samfunnsøkonomiske konsekvenser. En slik utvikling kan bidra til en mer arealkrevende og spredt utbyggingsstruktur, som på sikt kan øke transportbehovet og svekke målsettingen om en mer effektiv og bærekraftig areal- og transportutvikling.

Videre vil en praksis der nedbygging av LNF-områder begrunnes med finansiering av vedlikehold av enkeltstående eiendommer eller andre privatøkonomiske forhold kunne skape utfordringer for forutsigbarhet og likebehandling i plansystemet. Dersom slike argumenter tillegges vekt, kan det danne presedens for tilsvarende henvendelser andre steder i kommunen, noe som kan bidra til gradvis uthuling av kommuneplanens arealdisponeringer.

En samfunnsøkonomisk vurdering av arealbruk bør derfor baseres på tiltakets virkninger for langsiktige utviklingsmål, bærekraftig arealforvaltning og effektiv bruk av eksisterende infrastruktur, snarere enn på privatøkonomiske hensyn eller finansieringsbehov knyttet til enkeltstående eiendommer.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Nedbygging av arealer avsatt til LNF-formål kan ha betydelige konsekvenser for miljømessig bærekraft. Slike områder utgjør ofte viktige sammenhengende natur- og landskapsområder som bidrar til å ivareta naturmangfold, økologiske sammenhenger og landskapskvaliteter. Nedbygging kan føre til tap og fragmentering av naturarealer, samt redusere økosystemtjenester som karbonlagring, overvannshåndtering og naturbaserte rekreasjonsverdier.

I dette tilfellet består området av eldre skog med lav bonitet, som i Miljødirektoratets kart er markert som naturskog etablert før 1940. Slike skogområder kan ha potensial for viktige naturverdier og leveområder for arter. I tilknytning til Villa Ekheim rett sør for planområdet er det også registrert hule eiker med høy til svært høy verdi. Disse forholdene tilsier at området kan ha naturkvaliteter som er viktige å ivareta, og som vil kreve nærmere kartlegging dersom planarbeidet skulle gå videre.

Å åpne for utbygging i ubebygde naturområder vil også medføre terrenginngrep, massehåndtering og etablering av ny teknisk infrastruktur, som samlet kan gi økte klimagassutslipp i anleggsfasen. Videre kan etablering av spredt boligbebyggelse i områder utenfor etablerte utbyggingsstrukturer bidra til økt transportbehov og dermed økte utslipp over tid.

På et mer overordnet nivå kan en praksis der LNF-områder gradvis bygges ned til boligformål svekke kommunens mulighet til å ivareta langsiktige miljøhensyn i arealforvaltningen. Slike arealer fungerer ofte som buffersoner og sammenhengende natur- og landskapsrom, og nedbygging kan bidra til en gradvis reduksjon av naturområder.

Samlet vurderes tiltaket å kunne ha negative konsekvenser for miljømessig bærekraft, både gjennom direkte tap av naturområder og gjennom en mer arealkrevende og transportbasert utbyggingsstruktur.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdert for uttalelser i rådene
Ikke relevant.

Vurdering
Planlegging etter plan- og bygningsloven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale interesser, og gi et helhetlig grunnlag for bruk og vern av areal- og naturressurser.

Planleggingen skal samtidig legge til rette for en bærekraftig samfunnsutvikling, og sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte aktører. Det legges derfor til grunn at arealplanlegging skjer i tråd med overordnede føringer og vedtatte kommuneplaner, herunder arealdelen. Planinitiativet for Rødsveien Vest innebærer etablering av et nytt boligfelt med 22 boligtomter i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-tiltak for stedbunden næring, og er dermed i strid med kommuneplanens arealdel og overordnede føringer.

Kommunen har gjort forslagsstiller oppmerksom på at økonomiske forhold, herunder forslag om å finansiere drift og vedlikehold av Villa Ekheim gjennom utbyggingsoverskudd, ikke er relevante vurderingstema etter plan- og bygningsloven. Forslagsstiller har allikevel valgt å opprettholde denne begrunnelsen i planinitiativet. En slik kobling tillegges ikke vekt i en planfaglig vurdering.

<u>Overordnede føringer</u>
Forslaget om å utvikle området til et boligfelt er i direkte motstrid med LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, ettersom boligbebyggelse ikke kan anses som stedbunden næring og innebærer en permanent nedbygging av arealer som i utgangspunktet er avsatt til å ivareta andre samfunnsinteresser.

Det vurderes at planinitiativet vil være i konflikt med nasjonale og regionale føringer for å bevare grøntområder og naturmangfold, samt lokale mål om å ta vare på sammenhengende grøntstruktur og styrke byens blågrønne kvaliteter.

Sett i sammenheng fremstår forslaget som uforenlig både med arealformålet og med de overordnede føringer som skal ligge til grunn for by- og stedsutviklingen i Fredrikstad kommune.

<u>Presedens og risiko</u>
Ved å tillate boligutvikling i strid med arealformålet kan man skape presedens for lignende utvikling i andre LNF-områder, og dermed svekke legitimiteten til kommunens arealstrategi. Dette vil kunne undergrave langsiktige mål om effektiv arealbruk og vern av blant annet naturområder. Kommunen har tidligere avvist lignende innspill om omdisponering fra LNF-områder til utbyggingsformål.

Det er videre sannsynlig at et eventuelt reguleringsplanarbeid vil møte motstand fra blant annet regionale og statlige myndigheter, og medføre risiko for innsigelser, som vil kunne komplisere en eventuell planprosess betydelig.

<u>Konsekvenser for miljø og samfunn</u>

Planområdet består i dag av grøntområder med skog og naturpreg. Området har potensielle naturverdier, fungerer som en del av lokal grønnstruktur, og har betydning for rekreasjon, blant annet gjennom historiske og eksisterende ferdselsårer mot Åsgårdvarden. Tiltaket vurderes å svekke sammenhengende grøntstruktur og redusere områdets verdi som rekreasjons- og friområde for både befolkning og dyreliv.

Nedbygging av slike arealer er uheldig sett opp mot kommunens målsettinger om å ta vare på naturmangfold, grønne lunger og nærfriluftsområder. Selv om området ikke er dyrket mark og dermed ikke utløser jordvernkonflikt, vil en utbygging medføre irreversible inngrep i natur- og landskapsverdier.

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

Alternative løsninger
Igangsette reguleringsplanarbeid i strid med kommuneplanens arealdel.

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

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

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 600 1 200 Meter

Målestokk 1:20 000

Dato 12.03.2026

15.01.2026

Planinitiativ for Rødsveien Vest

Arbeidstittel planarbeid (adresse/stedsnavn): Rødsveien vest	
Plantype:	
	Områdereguleringsplan
X	Detaljreguleringsplan
	Forenklet planendring. Gjeldende plan(er):
Eiendom (gnr./bnr.): Deler av 423/1, 423/118, 422/1, 422/7 og 423/157.	
Plankonsulent og org.nr.: Bjar Arkitekter AS, 880 413 732 SH Prosjekt AS, 998 850 606	
E-post: Bjar Arkitekter: post@bjararkitekter.no, tlf 90 51 51 80	
Forslagsstiller og org.nr.: Terje Høili Eiendom AS, 980 172 589	
Fakturaadresse: Terje Høili Eiendom AS Ove Ramms gate 6, 1606 Fredrikstad	

A. Formålet med planen

Formålet med planen er å regulere planområdet/åsen til boligbebyggelse, for utvikling av 22 byggeklare eneboligtomter med tilhørende friområder, lekeplass og øvrig felles infrastruktur.

Aktuelle arealformål vil være:

- Boligbebyggelse, frittliggende (SOSI 1111)
- Lekeplass (SOSI 1610)
- Friområde (SOSI 3040)
- Grønnstruktur (SOSI 3060)
- Renovasjonspunkt (SOSI 1550)

- Kjørevei/samferdselsformål (SOSI 2011)

Listen over arealformål er ikke uttømmende. Hensynssoner kan komme i tillegg.

B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Beliggenhet

Planområdet ligger på Kråkerøy i Fredrikstad kommune, i en ås på vestsiden av Rødsveien, mellom Ekheim og boligbebyggelsen i Snorres vei og Eddas vei.



Figur 1 Markering av planområdets beliggenhet

Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet er på om lag 51 daa. Størstedelen av planområdet ligger innenfor gbnr 423/1, men omfatter også deler av 423/118, 422/1, 422/7 og 423/157.

Eiendomsforhold:

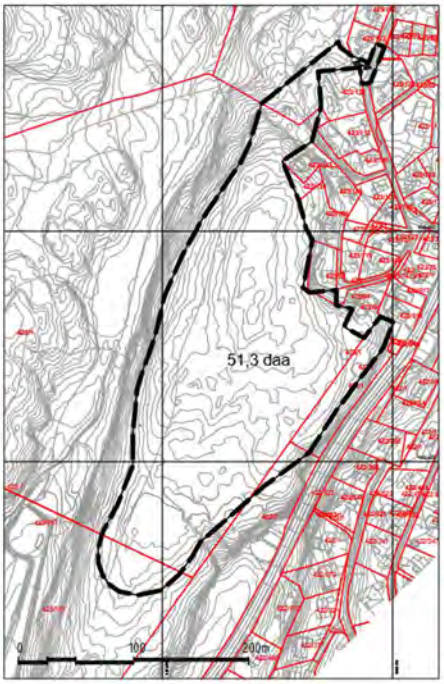
422/7	Ekheim Invest AS
423/1	Ekheim Invest AS
423/118	Ekheim Invest AS
423/157	Ekheim Invest AS

Planområdets karakter i dag (eksisterende forhold)

Planområdet ligger på en kolle med relativt bratte sider på alle kanter. Dette gjør området lite tilgjengelig for allmenn ferdsel, og benyttes i dag stort sett bare av de nærmeste beboerne som kjenner området ved nærhet.

Det planlagte utbyggingsområdet utgjør ca 50 daa og ligger godt tilbaketrukket på kollen slik det framgår av figur 2 som viser planområdets omriss. Både terrengmessige forhold og hensynet til en flott vegetasjon gjør det nødvendig å etablere tydelige rammer for etablering av interne adkomstveier og framføring av VA-anlegg til og på området.

Planområdet er avsatt til LNF-areal i gjeldende kommuneplan (Kommuneplan for Fredrikstad 2023-2035). Arealet er per i dag ikke koblet til vann og avløp. Naturlig overvannshåndtering.



Figur 2 Omriss av planområde

Forholdet til områdene rundt

Tilstøtende arealbruk er boligbebyggelse i nord, samferdselsformål/Rødsveien i øst og LNF-arealer/skog i vest og i sør.

Mulig påvirkninger

Etablering av veistrukturer og fremføring av VA-infrastruktur må planlegges med tanke på mest mulig bevaring av eksisterende vegetasjon. Det forutsettes grunne grøfter og kjerneboring av rør, for å ivareta landskapsmessige og vegetasjonsmessige hensyn.

Kollen har slake terrengdrag som gjør at det ansees enkelt å etablere interne veier og bebyggelse direkte på terreng uten stor terrenginngrep. For adekvat adkomst inn til området vil det være nødvendig med noe terrengtilpasning.

Se mer informasjon under punkt E.

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Åsen planlegges inndelt i 22 relativt romslige boligtomter til frittliggende småhusbebyggelse, hovedsakelig tenkt som eneboligtomter. Tomtene er inndelt med hensyn til terreng og topografi,

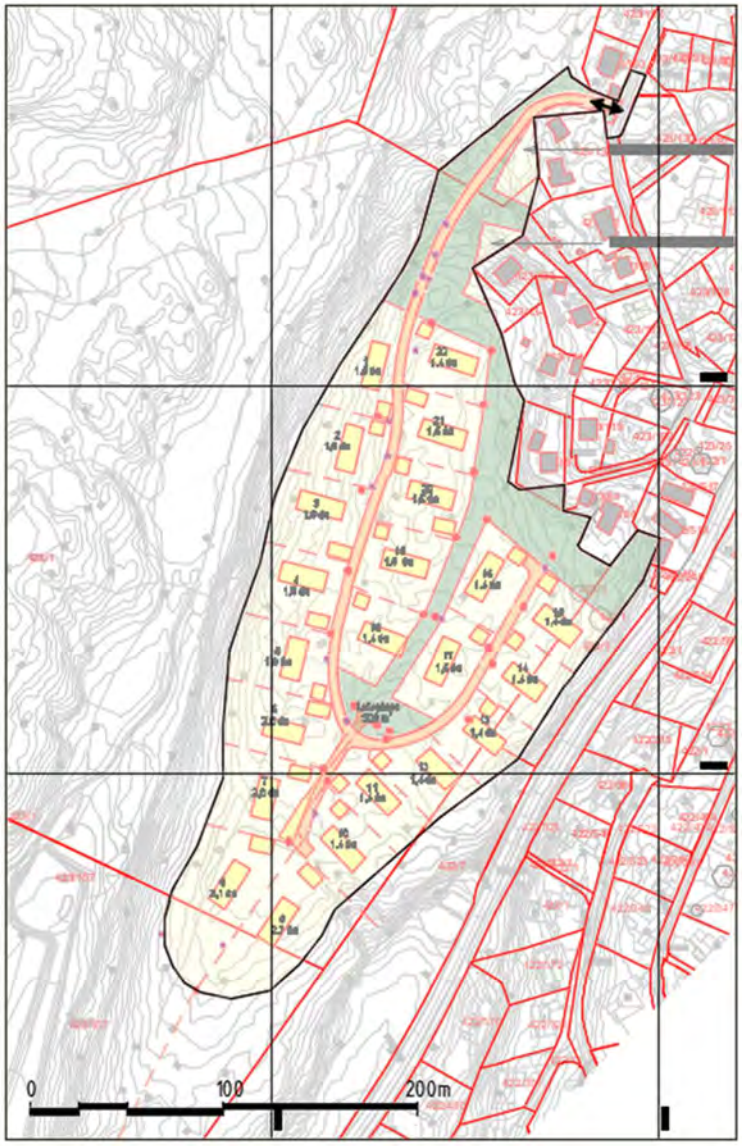
slik at bebyggelse kan etableres skånsomt i terrenget og mest mulig av opprinnelig vegetasjon kan bevares.

Adkomst til området vil gå via Snorres vei (se figur 4).

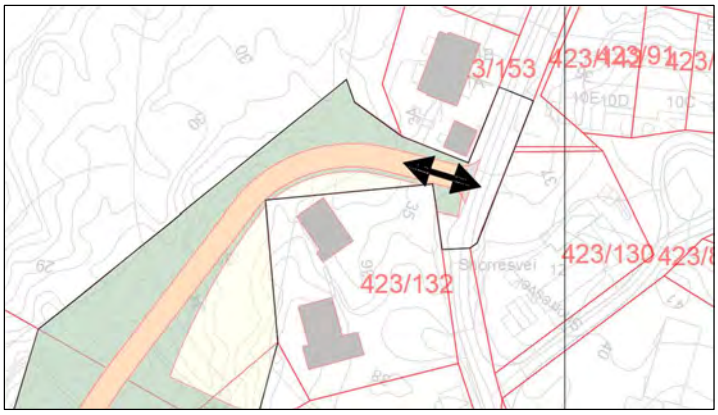
Figur 3 viser en foreløpig illustrasjon av tomteinndeling og adkomst. Tomtenes oppdeling og plassering er basert på grundig befaring i området, der terrengtilpasning har vært et viktig premiss.

Adkomsten til området planlegges fra nord der det er lagt til grunn en større oppfylling av masser for å sikre en fornuftig og hensiktsmessig adkomstvei som ikke berører eksisterende bebyggelse og boligmiljø i særlig grad.

På grunn av tomtenes beskaffenhet vil reell utnyttelsesgrad begrenses. Hver tomt vil få flotte uteområder og gode solforhold. Det legges opp til at bebyggelsen etableres med mest mulig naturtomt rundt, slik at områdets karakter bevares.



Figur 3 Illustrasjon, tomteinndeling



Figur 4 Foreslått adkomst til planområdet

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Forslagsstiller legger opp til utvikling av 22 tomter til frittliggende boligbebyggelse i to etasjer, eventuelt to etasjer + terrengtilpasset underetasje, 30% BYA og en gjennomsnitts tomtestørrelse på 1,7 dekar.

De fleste tomter ligger på rundt 1,4 mål, med to flotte tomter helt syd i planområdet på hhv. 3,1 og 2,7 daa.

Sentralt i planområdet etableres det lekeplass/kombinert lekeplass og friområde på 900 m^2.

Figur 5 viser en foreløpig tomteinndeling for området. Totalt areal til boligformål vil være tilnærmet 37 daa.

Tomtestørrelser Rødsveien vest			
Tomt	1	1,5	daa
Tomt	2	1,6	daa
Tomt	3	1,8	daa
Tomt	4	1,8	daa
Tomt	5	1,8	daa
Tomt	6	2,0	daa
Tomt	7	2,0	daa
Tomt	8	3,1	daa
Tomt	9	2,7	daa
Tomt	10	1,4	daa
Tomt	11	1,4	daa
Tomt	12	1,4	daa
Tomt	13	1,4	daa
Tomt	14	1,4	daa
Tomt	15	1,4	daa
Tomt	16	1,4	daa
Tomt	17	1,5	daa
Tomt	18	1,4	daa
Tomt	19	1,5	daa
Tomt	20	1,5	daa

Tomt	21	1,5	daa
Tomt	22	1,4	daa
Sum		36,9	daa

Figur 5 Foreløpig tomteinndeling Rødsveien vest

E. funksjonell og miljømessig kvalitet

Plangrep

De overordnede prinsippene for bebyggelse og uterom i planområdet vil være regulering av tomtegrenser for eneboligtomter, regulering av %BYA per tomt for å styre utvikling av bygningsvolumer og privat uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal reguleres med egne arealformål.

Bestemmelser for bebyggelsens utforming og estetikk vil arbeides frem i planprosessen, men utgangspunktet er at det gjøres plangrep som sikrer bebyggelse som etableres skånsomt i terrenget med minst mulig terrenginngrep og mest mulig bevaring av naturtomt. Med relativt romslige tomtestørrelser vil dette bli et område der det etableres boliger av høy standard.

Uterom og uteoppholdsareal

Boligformålet vil reguleres med innregulerte tomtegrenser. Planen vil gi minimumskrav til uteoppholdsarealer på enkelttomter sammen med maksimumsnivåer for bebygd areal %BYA. Det kan legges til bestemmelser om %-andel harde flater.

Det reguleres grønne fellesarealer og felles lekeplass i planområdet. Sentralt i planområdet opparbeides felles lekeplass på minimum 900 m^2. Denne lekeplassen bør bestå delvis av opparbeidet dekke med fastmonterte lekeapparater og sandkasse for de minste barna, men også delvis bestå som naturtomt med eksisterende vegetasjon som stimulerer til frilek og kreativitet for både yngre og eldre barn.



Figur 6 Lekeplass med korridor mot friarealer (Bjar Arkitekter)

Grønnstruktur

Det planlegges en grønn korridor fra regulert lekeplass til øvrig friareal og grønnstruktur lenger nord i planområdet (se figur 6). Korridoren er plassert slik at den passer naturlig inn i terrenget. I dag former terrenget en slak rygg som naturlig avgrenser tomtene på østsiden mot tomtene på vestsiden, og tanken er at denne skal gis en bredde og en oppmerksomhet som gjør den til en naturlig forflytningssone mellom lekeplass og øvrig friareal, da særlig i lek og rekreasjon.

Korridoren vil beholdes som naturtomt og vil ikke bli tilgjengelig for bil eller andre kjøretøy.

Grønnstruktur nord i planområdet vil reguleres som friområde. Disse arealene vil tjene ikke bare som rekreasjonsareal og grønn lunge, men også som vegetasjonsbuffer mellom eksisterende boligbebyggelse i Sverres vei og nytt boligområde på åsen. Det legges opp til at arealet beholdes som naturtomt som inspirerer til lek og uteopphold. Da friarealet legges til et overgangsområde, vil det bli en naturlig møteplass for barn fra både nytt og eksisterende boligfelt.

Funksjoner

Boligområdet planlegges med alle funksjoner som sikrer kvalitet og godt bomiljø, herunder adkomst og snuplasser, renovasjonspunkter, lekeplass, friarealer og utendørs møteplasser.

Arkitektur og estetiske forhold

Det legges opp til at tomtene skal bebygges med arkitekttegnet bebyggelse med estetisk utforming som er tilpasset omgivelsene i både materialvalg og fargevalg. Boligene skal etableres skånsomt i terrenget med minst mulig terrenginngrep og mest mulig bevaring av naturtomt.

Siktlinjer

Områdets relativt flate karakter gjør at det blir forhold med gode og oversiktlige siktlinjer. At planområdet ligger på en høyde

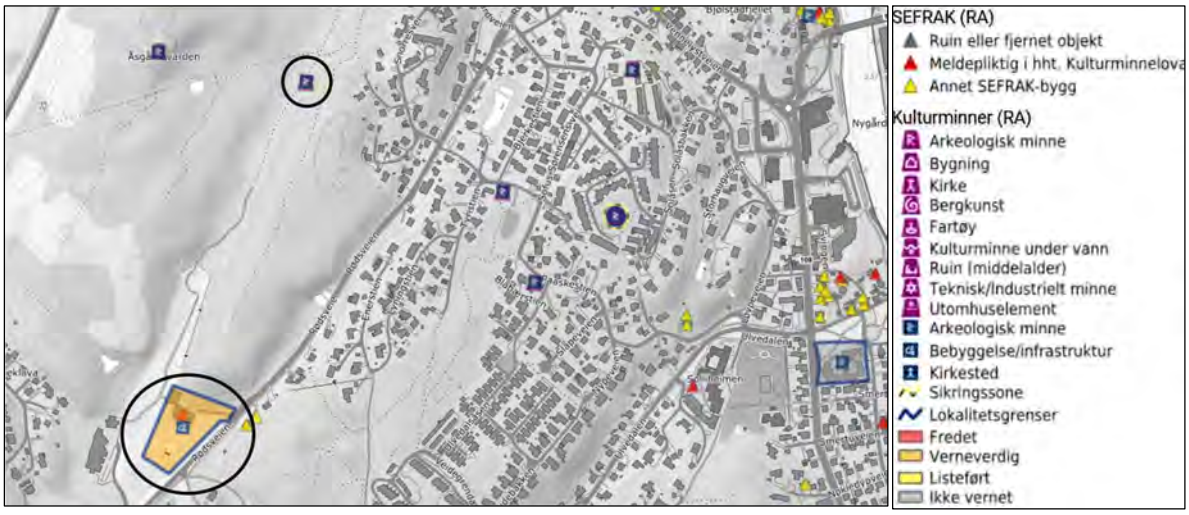
Landskapstilpasning

Det legges opp til høy grad av tilpasning til eksisterende landskap. Bebyggelsen planlegges etter topografi på tomten slik at eldre trær og naturtomt vil omkranse de ferdige boligene.

Det vil kreve delvis omfattende terrengendringer å anlegge adkomstvei opp til boligområdet. Samtidig vil dette gjøre at området blir tilgjengelig på en helt annen måte enn i dag. Adkomstveien vil være et viktig element som skal tillegges fokus, for å sikre at dette landskapstrekket inngår som del av en naturlig landskapsform.

Kulturminner

Innenfor planområdet er det ingen registrerte kulturminner. Nedenfor beskrives de nærmeste kulturminnene til planområdet, både verneverdige lokaliteter/kulturmiljø og automatisk fredete kulturminner (fornminner).



Figur 7 Kulturminner (RA/Sefrak)

Umiddelbart sør for planområdet ligger Ekheim, villaen i dragestil som ble oppført i årene 1896-1900. Villaen er tegnet av den lokale arkitekten Ole Andreas Sverre.

Terje Høili kjøpte Ekheim i 2006. Villaen hadde stort behov for restaurering da den ble overtatt av Høili. Opprinnelig var villa Ekheim eid av Kjær-familien, der Anders Kjær bodde til sin død i 1981.

Villaen ble tilbudt til kommunen, vederlagsfritt, men kommunen takket nei. I 1983 ble den derfor i stedet solgt til Hroar Hansen og senere overdratt til hans kone, Bitten Bekkevold. I disse årene tiltok forfallet av eiendommen ytterligere, inntil Høili kjøpte eiendommen og begynte den omfattende restaureringen av både eksteriør, interiør og hage.

I dag fremstår villa Ekheim som et prakteksemplar i dragestil. Ekheim er Norges største privatbolig i dragestil, med et areal på1.500 m2.

Boligen benyttes i dag i liten grad som bolig, men driftes i kulturbevaringsøyemed. Lokalene benyttes i noen grad til tilstelninger, selskaper og samlinger, men i like stor grad til omvisninger og utleie til aktører som har behov for historiske lokaler som utgangspunkt for sine aktiviteter (eksempelvis til film og fotografi).



Figur 8 Villa Ekheim (Foto: Kine Jensen)

I november 2024 ble villa Ekheim med hage oppført som regionalt verneverdig kulturmiljø av avdeling for kulturarv i Østfold fylkeskommune. Bygningene er Sefrak-registrert med meldeplikt etter Kulturminneloven.



Figur 9 Ekheim oppført som regionalt verneverdig kulturmiljø av Østfold fylkeskommune i november 2024

Utfordringen for Ekheim er at anlegget er kostbart å drifte og vedlikeholde. Hovedhuset har en grunnflate på 500 m^2, to etasjer pluss loft, kjeller og tårnværelse. Frem til nå har Høili-familien påkostet drift og vedlikehold, men dette vil bli for kostbart å videreføre i fremtiden.

Kommunen ble tilbudt å overta villaen på 80-tallet, men takket nei, sannsynligvis også av økonomiske årsaker. Nå som fylkeskommunen har vernet villa Ekheim og bekreftet boligens viktige rolle i kulturhistorien, må det tenkes nytt med hensyn til hvem som skal ta kostnadene for løpende drift og vedlikehold av dette viktige kulturhistoriske objektet.

Dette planinitiativet foreslår å utvikle et boligfelt i harmoni med villa Ekheim med det formål at overskuddet fra tomteutvikling og tomtesalg skal inngå i et fond som utelukkende skal gå til drift og vedlikehold av villaen og hagen. På denne måten vil man sikre at kulturminnet overlever også i fremtiden, og at det bevares i god stand også til fremtidige generasjoner.

Alternativet vil sannsynligvis være at kommune og fylkeskommune i fremtiden bidrar med midler til bevaring, drift og vedlikehold av denne verneverdige prakteiendommen.



Figur 10 Miljødirektoratets markering av hule eiker som omkranser villa Ekheim (Kilde: Mdir)

I tilknytning til villa Ekheim er det bevart en rekke eldre hule eiker. Disse er registrert som viktige naturtyper av Miljødirektoratet, men spiller også en viktig rolle i kulturmiljøet som omkranser villa Ekheim. De hule eikene som er en del av tunet og kulturmiljøet på Ekheim, vil ikke berøres av boligutvikling lenger opp i åsen.



Figur 11 Markering av automatisk fredet kulturminne nord i planområdet

Litt vest for den nordligste delen av planområdet ligger et automatisk fredet kulturminne (fredet etter Kulturminneloven av 1978). Dette er et bosettingsminne fra yngre steinalder. Boplassen er registrert og delvis utgravd av Erling Johansen.

Tiltak i området der kulturminnet er lokalisert, skal avklares med Fylkeskonservatoren i Østfold fylkeskommune. Det forventes ikke arealkonflikter mellom utbygging i planområdet og dette kulturminnet.

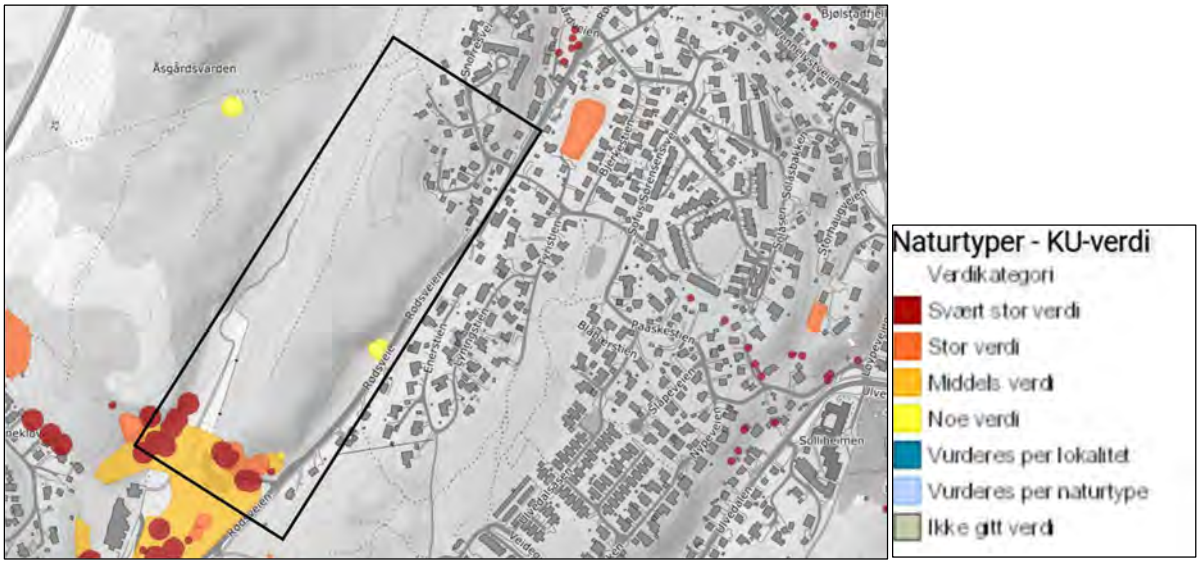
Naturverdier

Arealet består i dag av skog med lav bonitet eller uproduktiv skog. Skogen er markert som eldre blandingsskog.



Figur 12 AR5

I planområdet er det ikke registrert arter med KU-verdi som gir konflikt til utbygging. Kartutsnittet nedenfor viser registrerte kulturtyper i og i nærheten til planområdet. Lengst sør i kartet ser vi de hule eikene rundt villa Ekheim, registrert med KU-verdier middels stor, stor og svært stor verdi. Disse eikene vil ikke bli berørt av utbygging i planområdet.



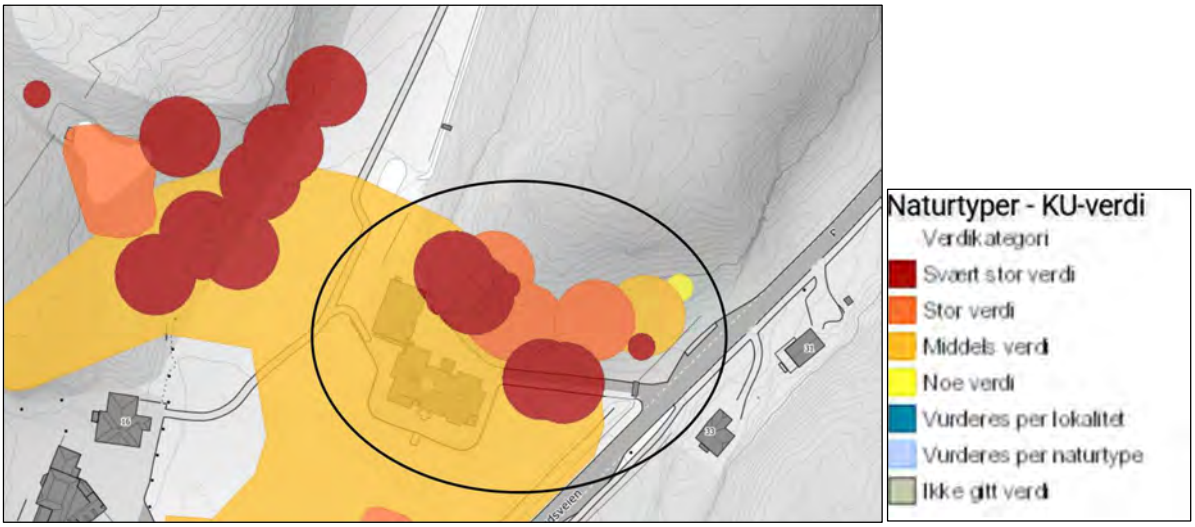
Figur 13 KU-verdi, naturtyper (Miljødirektoratet)

Datasettet KU-verdi viser naturtypelokaliteter fordelt på verdikategorier i henhold til verdsettingskriteriene i veileder M-1941 K*onsekvensutredninger for klima og miljø*. Datasettet baserer seg på datasettet *Naturtyper* etter DNs håndbok 13. Datasettet indikerer hvor det kan være behov for i arealplanlegging og reguleringsplanarbeid.

Det er fortsatt de hule eikene som innrammer Ekheims gårdsplass som er registrert med stor og svært stor KU-verdi (oransje og røde markeringer). Parklandskapet har guloransje verdi (middels verdi), se figur 13 og 14.

Da planinitiativet vil få krav om konsekvensutredning av andre årsaker (motstrid til overordnet plan), vil en utredning om hvordan et nytt boligfelt i åsen vil påvirke parkanlegget og trærne rundt Ekheim, naturlig inngå som et tema i en KU for planen.

Se mer om konsekvensutredning i punkt l) nedenfor.



Figur 14 Nærbilde av kartutsnitt for Ekheim med tilhørende trær markert

Rekreasjonsverdier

I hvilket omfang området er brukt til friluftsaktiviteter og annen rekreasjon er ukjent. Dette vil utredes i planprosessen. Ifølge forslagsstiller er det begrenset med aktivitet i området.

Naboer som varsles om oppstart av planarbeid vil i innspill til planarbeidet ha mulighet til å redegjøre for hvorvidt de er aktive bruker av arealet til rekreasjons- og fritidsformål

Området er ikke registrert som et viktig friluftsområde.

Adkomst

Adkomstløsninger og terrengendringer som må til for å sikre fornuftig adkomst til området, vil utredes i planprosessen. Det legges i utgangspunktet opp til at felles adkomst til boligområdet opparbeides via Sverres vei.

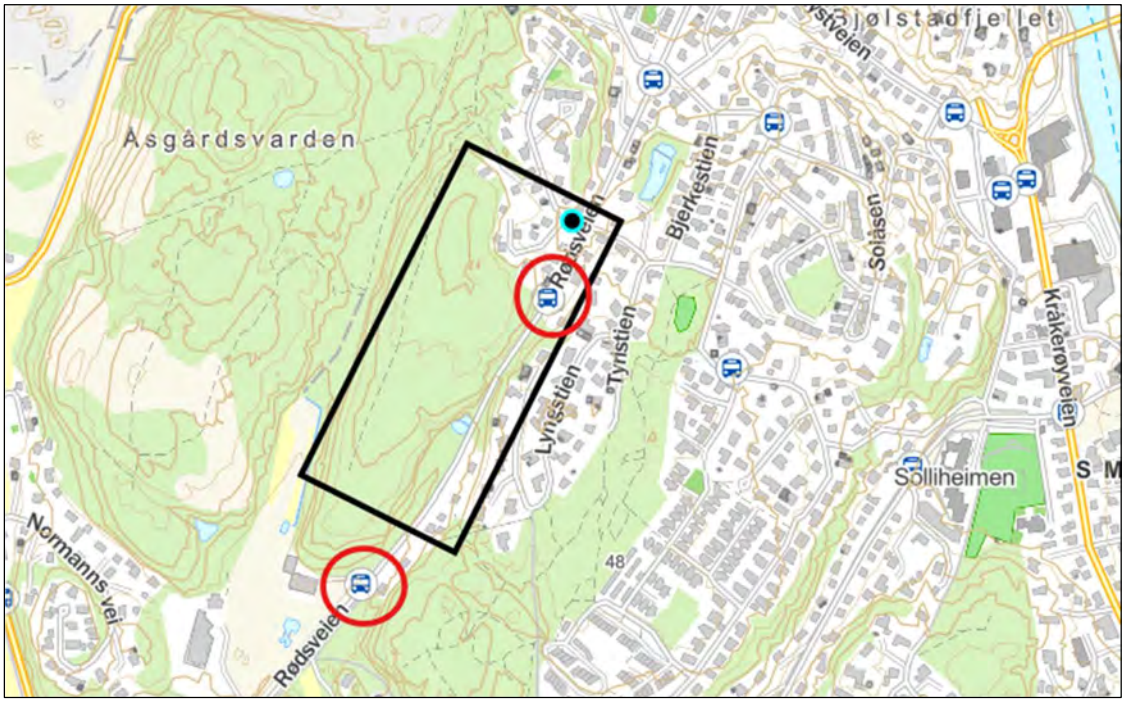
Internt på området planlegges det smale veier med lave hastigheter. Svake kurver vil bidra tilsvarende. Dette er et kjent prinsipp fra tidlig utbygging av boligområder på Kråkerøy, og erfaring har vist at dette i praksis fungerer godt.

Snarveger

Regulering/planlegging av snarveier vil bero på en analyse av området og estimert fremtidig bruk. Det kan være hensiktsmessig med innregulerte snarveier for gående og syklende, men med et relativt kupert terreng mot fylkesvei vil det være begrenset med muligheter for å anlegge snarveier fra hovedveinett og inn mot boligområdet. Snarveier inne i planområdet kan reguleres inn og/eller utvikle seg organisk etter området tas i bruk.

Forhold til viktige mål punkt - tilgjengelighet og barrierer

God tilgang til offentlig kommunikasjon med busstopp ved Ekheim (Rød gård) og ved Rødsveien 10 (Rødsfjellet). Totalt 15 avganger per dag.



Figur 15 Markering av busstopp i/ved planområdet

Kort vei til skoler og barnehager. For liste, se punkt H.

Beregninger for parkeringsbehov og forslag til parkeringsløsning

Alle tomter etableres med parkering på egen tomt. Minimum og maksimum antall p-plasser per boenhet defineres i planens bestemmelser. Parkering kan etableres i garasje, carport eller på terreng.

Overvannshåndtering, vannspeil, avløpsløsninger

Da planområdet i dag er naturtomt, hovedsakelig skog med stedvis fjell i dagen, har området i dag naturlig avrenning.

Ved utvikling av området vil overvannshåndtering og vann og avløp være tema som utredes i planprosessen og beskrives i en VAO-rammeplan for området. På arealet vil det være naturlig at overvann fordrøyes og håndteres internt i planområdet. Lav utnyttelsesgrad med mye naturlig vegetasjon i et kupert terreng gir gode vilkår for utarbeidelse av en overvannsplan som baseres på høy grad av naturlig infiltrasjon i kombinasjon med vannspeil og andre åpne overvannsløsninger.

Flomveier og fordrøyning av større overvannsmengder ved ekstremvær vil utredes i planprosessen.

F. tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Det bør legges tydelige rammer for bebyggelsens tilpasning til terreng og landskap, for å sikre at naturkvalitetene i området bevares i størst mulig grad når bebyggelse og infrastruktur etableres.

Grunneier planlegger strenge reguleringsbestemmelser for grunnmurhøyder og avtrapping av bebyggelse, for de tomtene som vil få størst helling. I tillegg til reguleringsbestemmelser som sikrer dette, kan privatrettslige rammer vurderes.

Reguleringsbestemmelser må omtale hensynet til viktig vegetasjon og høydemessig tilpasning, for å sikre et boligområde med høy estetisk kvalitet og særlig gode naturkvaliteter.

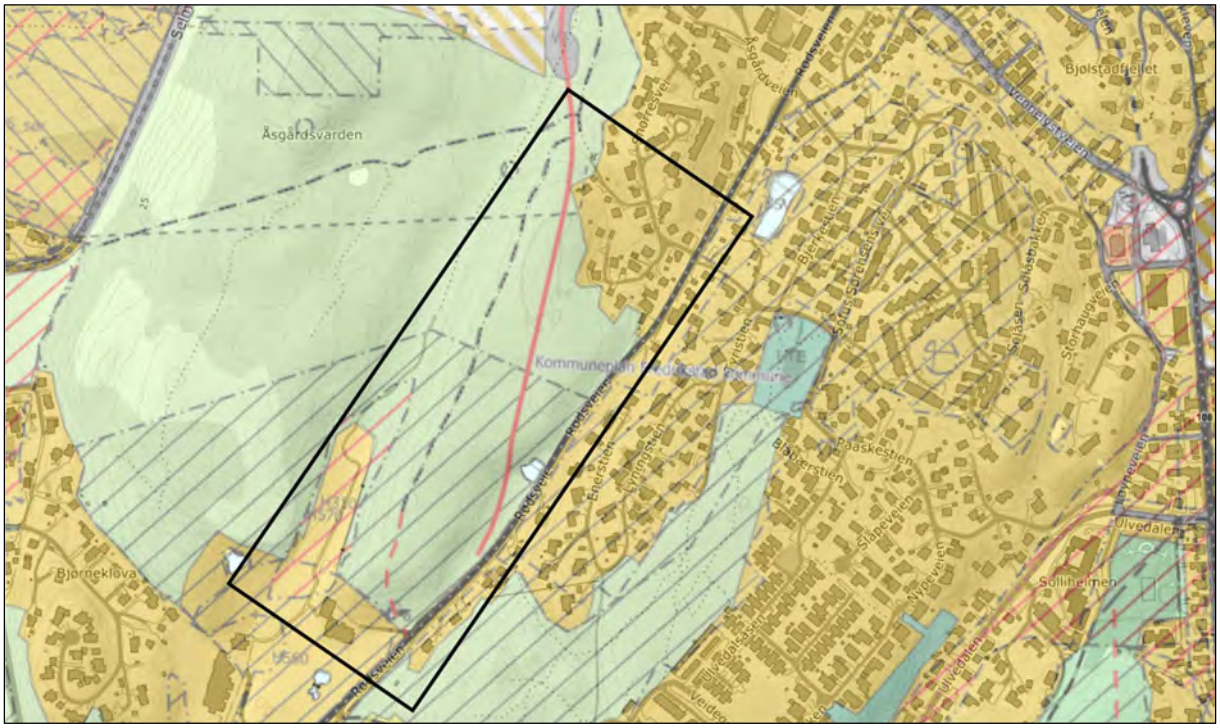
Mønehøyder og gesimshøyder skal ta utgangspunkt i eksisterende terreng, og refereres til nytt terreng der det kan være aktuelt med forstøtningsmurer som tilpasser seg terrengmessige forhold på visse anviste tomter.

G. forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

I kommuneplanens arealdel, Kommuneplan for Fredrikstad 2023-2035, er planområdet avsatt til LNF – tiltak for stedbunden næring. Deler av planområdet ligger innenfor hensynssone Kulturmiljø H570.

Planinitiativet er i motstrid til kommuneplanen hva gjelder arealformål. Planområdet ønskes regulert til frittliggende boligbebyggelse. Årsakene til at det fremmes et planinitiativ i motstrid til kommuneplanen, er at

A) Initiativet er en mulighet for å sikre fremtidig vedlikehold av Ekheim med hage, ved at overskuddet fra tomtesalg i boligområdet går inn i et fond som skal øremerkes vedlikehold av Ekheim og
B) Området er velegnet til eneboligbebyggelse i øvre standardsjikt, med flott utsikt og omkranset av vakker naturtomt.
C) Området er i dag lite benyttet som rekreasjonsområde



Figur 16 Utsnitt fra kommuneplan for Fredrikstad

Det har vært planlagt at ny riksvei skulle gå i tunell gjennom åsen, vedtatt i reguleringsplan for Ny RV 108 av 31.03.2005. Innkjøringen til tunellen skulle gå ca. midt i planområdet, avkjøring fra Rødsveien. Reguleringsplanen er 20 år gammel og veien er pt ikke realisert. Trasé for riksveien er fortsatt inkludert i kommuneplanens arealdel.



Figur 17 Reguleringsplan for Ny RV 108 (vedtatt 31.03.2005)

H. vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
Eiendomsforhold er avklart.

Det er per i dag ingen kjent motstand til reguleringsarbeidet fra naboer eller andre grunneiere i området. Innspill til reguleringsarbeidet ved kunngjøring om oppstart vil kartlegge eventuelle innvendinger.

Kommunens planavdeling har i utgangspunktet signalisert en skeptisk holdning til planarbeidet, men dette dreier seg i all hovedsak om plansituasjonen, da foreslått bruk av området er i motstrid til vedtatt arealplan for kommunen.

Det kreves ikke private veiretter eller andre tillatelser for å gjennomføre utbygging, da hele planområdet har samme grunneier. Kapasitet på strømnettet, vann- og avløpsanlegg må utredes i planprosessen. Tilkobling til strømnett, vann og avløp utredes i planprosessen.

Vesentlige interesser:

Berørte grunneiere
Fylkeskommunen som grunneier for fylkesvei vil bli berørt av planen, da adkomst til området forutsetter at avkjøring fra fylkesvei utvides.

Berørte naboer
Ved utvidelse av eksisterende adkomstvei gjennom eksisterende boligfelt, kan det være aktuelt å avbøte ulemper for nærmeste naboer ved å tilby ekstra tomtearealer tilliggende deres

eiendommer. Dette kan gjelde f eks. for gnr 423 bnr 132-134. Eiendommen med gbnr 423/132 vil bli mest berørt av planlagt adkomstvei (se skisse i figur 4).

Lokalsamfunn og velforeninger

En utbygging som planlagt vil ikke få særlige negative konsekvenser for lokalsamfunnet. Attraktive tomter i dette området vil derimot kunne tiltrekke seg innbyggere med viktig kompetanse for både byen og regionen.

Disse tomtene vil gjøre det attraktivt å søke mot Fredrikstad og skjærgården nærhet. Det er viktig å se de lange linjene som vil følge av etablering av et attraktivt nytt boligområde sentralt i Fredrikstad.

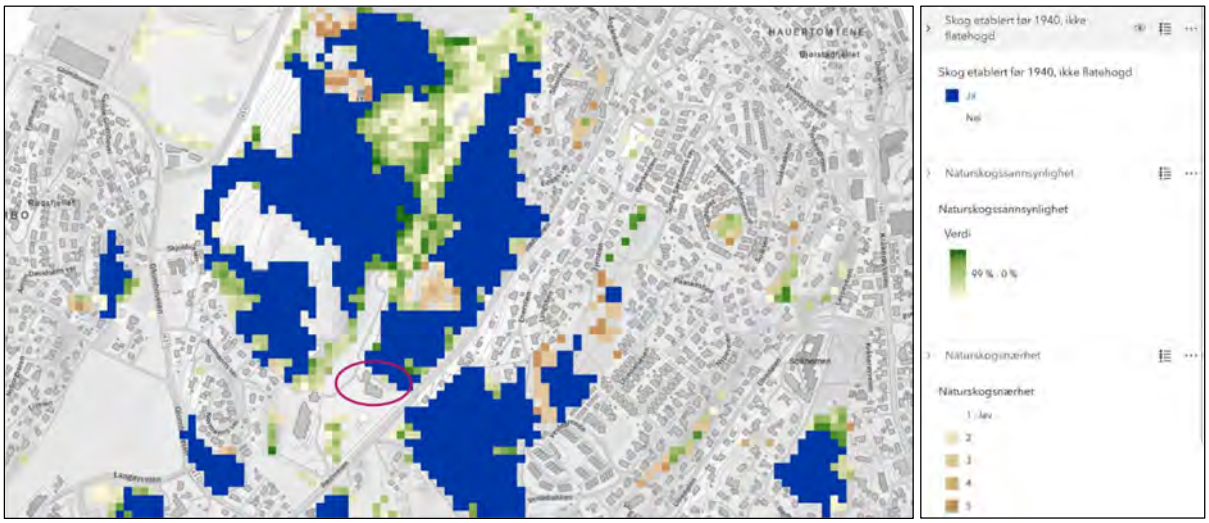
Det vil være viktig å se utviklingen av dette boligfeltet i sammenheng med bakgrunnen for for det, altså den hensikt å sikre framtidig vedlikehold og bevaring av Ekheim, noe som vil være av betydning for lokalsamfunn.

Overordna myndigheter

En del av hensikten bak prosjektet i Rødsveien vest, vil være å koble dette opp mot fremtidig bevaring av Ekheim. Ekheim har regional verdi og det vil være i overordnede myndigheters interesse å se nøyere på de positive synergieffektene som vil kunne skapes via en utbygging som skissert i dette planinitiativet.

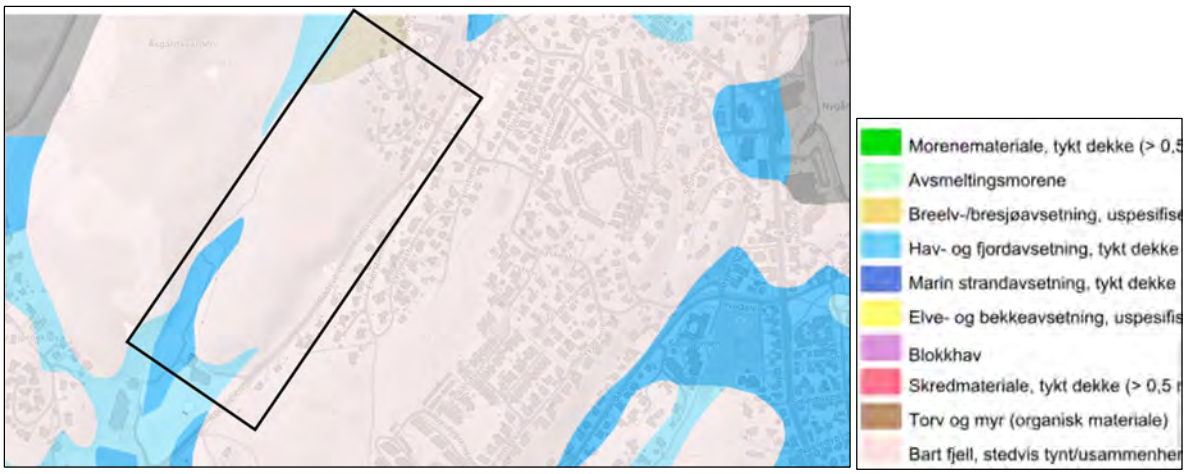
Naturmangfold

Da området i dag er et område med eldre skog (muligvis «gammelskog»), må naturmangfold og konsekvenser for biologisk mangfold kartlegges og funn samles i en rapport om biologisk mangfold i området. Tilgjengelige databaser viser pt ikke funn av rødlistede arter i planområdet. Miljødirektoratets betaversjon av det nye naturskogkartet V1 indikerer at store deler av planområdet har skog etablert før 1940. Dette indikerer at det potensielt kan finnes viktige naturverdier og biotoper i planområdet.



Figur 18 Betaversjon av Naturskogkart V1 (Miljødirektoratet)

Kartdatabasen i Norges Geologiske Undersøkelser (NGU) viser at planområdet i all hovedsak består av fjell/bart uten infiltrasjonsevne, med stedvis tynt/usammenhengende dekke.



Befaring i området støtter NGUs kartlegging og viser typisk naturtomt med eldre barskog og lyng, stedvis fjell i dagen.



Figur 19 Bilder fra befaring i åsen

Klima, bærekraft, miljøforhold (støy, forurensning, lysforurensing, grunnforhold, mm.)

- Det skal tilrettelegges for åpne overvannsløsninger, blågrønne løsninger og naturlige overvannstraseer.
- Støy antas ikke å være et problem for denne type utbygging. Støybelastning fra fylkesveien vil være minimal, både sett ut fra ÅDT på fylkesvei og planområdets beliggenhet høyere i terrenget enn fylkesveien. Det antas at planområdet som helhet vil ligge innenfor grønn støysone og i seg selv ikke generere sjenerende støy mot omgivelsene.

- Arealet er i hovedsak fjell i dagen og fjell med tynt vegetasjonsdekke. Det forventes ikke stabilitetsutfordringer. Utbygging vil medføre en del terrengendringer inkludert massebalansering. Omfanget av dette vil utredes i planprosessen.
- Det forventes ikke utfordringer mht forurensing
- Lysforurensing; ikke mer enn normalt for områder med frittliggende boligbebyggelse. En veilysplan for vei og uteområder kan utarbeides i planprosessen.
- Bærekraft: FNs bærekraftmål vil bli førende for arbeidet med bærekraft i prosjektet. Planarbeidet vil vise hvordan planen kan bidra til FNs bærekraftmål.

Kulturminner, kulturmiljø

Ikke relevant, utover nærhet og kobling mot villa Ekheim, som er omtalt annet sted i planinitiativet.

Arkitektur, estetikk, omkringliggende bebyggelse

Vi vurderer utbygging i planområdet som et selvstendig prosjekt som i liten grad vil påvirke omkringliggende bebyggelse. Her kan etableres en enhetlig bebyggelse med stort fokus på estetisk kvalitet og arkitektonisk utforming på høyt nivå.

Barn og unges oppvekstsvilkår

Det planlegges tomter for større og mindre eneboliger, eventuelt for tomannsboliger. Boligtyper som er populære familieboliger. Boligtomtene vil reguleres med felles friområder, lekearealer og opparbeidet lekeplass. Det forventes at boligområdet vil gi gode oppvekstvilkår for barn og unge på Kråkerøy. Boligene vil være moderne, energieffektive og omkranset av naturtomt, frisk luft og upåklagelig utsikt. Kort vei til tilliggende etablerte boligområder.

Utbyggingen vil øke antallet barn i området. Skole- og barnehagekapasiteten i området vil kartlegges i planarbeidet. Nærliggende skoler og barnehager inkluderer:

- Smertulia barnehage
- Kråkeby barnehage
- Glombo barnehage
- Tørkopp Fus barnehage
- Rødsmyra skole, trinn 1-7
- Rød skole Kråkerøy, trinn 1-7
- Wang ung, trinn 7-10
- Kråkerøy ungdomsskole, trinn 8-10

I. hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

ROS-analyse utarbeides i planprosessen og følger komplett planforslag.
Følgende tema kan være aktuelt for planområdet:

- Naturlig terrengformasjoner som utgjør spesiell fare, nødvendige sikringstiltak
- Kulturminner (omkringliggende)
- Responstid for utrykning
- Anleggsarbeider ved terrengendringer/massebalansering (støy, fallulykker mv)
- Brannvann, trykk

Utarbeidelse av ROS-analyse vil følge DSBs veileder, og 59 ulike tema vil med denne metoden bli vurdert opp mot planområdet og fremtidige tiltak.

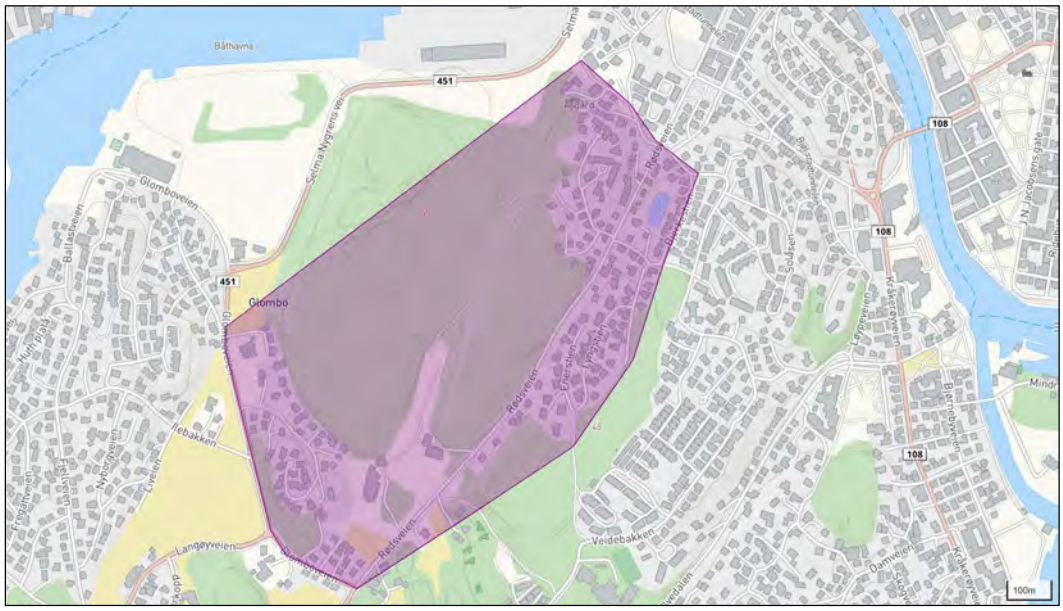
J. hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Offentlige organer m.fl.

- Østfold fylkeskommune
- Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
- Statens vegvesen
- NVE
- Direktoratet for mineralforvaltning
- Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap
- Elvia AS
- Østfold kollektivtrafikk
- Fredrikstad kommune
- Fredrikstad brannvesen
- Eventuelt andre instanser kommunen ønsker at blir varslet

Naboer

I hovedsak alle naboer i markert område vil bli varslet om planoppstart:



Figur 20 Varslingsområde

K. prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Avklares i oppstartsmøtet.

L. vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Planarbeidet vil være omfattet av KU-forskriften og utløse krav om konsekvensutredning etter forskriftens vedlegg 1 punkt 25: Nye bolig- og fritidsområder som ikke er i samsvar med

overordnet plan. Etter forskriften skal slike plansaker alltid ha planprogram eller melding og konsekvensutredning.

Relevante utredningstema vil omfatte:

- Påvirkning på naturtyper, biologisk mangfold, verdifulle landskap eller kulturmiljøer
- Massebalanse/terrengendringer
- Konsekvenser for friluftsliv og rekreasjon
- Planens relasjon til statlige eller regionale planretningslinjer eller planbestemmelser

En konsekvensutredning skal følge prinsippene i DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen*. (2017).

Hva som skal inngå i en KU for planarbeidet, og hvorvidt det skal utarbeides planprogram, må avklares i oppstartsmøtet eller ved politisk behandling av planinitiativet.

Et KU-notat som besvarer forskriften punktvis, finnes som vedlegg til planinitiativet.

Vedlegg - Prosess for behandling av planinitiativ i Fredrikstad kommune*:*

1. Plankonsulent må innhente informasjon før et planinitiativ oversendes kommunen. Kommunen anbefaler plankonsulent å ta tidlig kontakt med aktuelle lokalsamfunnsutvalg i denne prosessen for å opprette en dialog. Lokalsamfunnsutvalgene: *https://www.fredrikstad.kommune.no/lokalsamfunn*
2. Plankonsulent svarer ut punktene i malen og sender planinitiativet, i Word format, til kommunen.
3. Gebyr for planinitiativ sendes til forslagstiller.
4. Saksbehandler i kommunen går igjennom planinitiativet og sjekker at den inneholder tilstrekkelig informasjon til videre behandling internt. Det gis en tilbakemelding på eventuelle mangler og behov for rettelser.
5. Når planinitiativet oppfyller kravene i forskrift skal plankonsulent ta kontakt med det aktuelle lokalsamfunnet for å presentere og få innspill på planinitiativet. Kontaktinfo til leder for lokalsamfunnet finnes på nettsiden til kommunen. *https://www.fredrikstad.kommune.no/lokalsamfunn.* Eventuelle innspill fra lokalsamfunn oversendes kommunen.
6. Saksbehandler sørger for at planinitiativet drøftes internt med ulike kommunale etater som gir tilbakemeldinger.
7. Saksbehandler sammenstiller tilbakemeldinger og oversender dette til plankonsulent.
8. Saksbehandler innkaller, ved behov, planforslagstiller til et møte for å gå igjennom planinitiativet, før planinitiativet sendes til politisk behandling.
9. Saksbehandler mottar om nødvendig omarbeidet planinitiativ.
10. Saksbehandler forbereder sak til politisk behandling av planinitiativet vurderes om det er grunnlag for å starte opp en reguleringsplanprosess.
11. Politisk behandling av planinitiativet.
12. Dersom planarbeidene fortsetter, innkalles det til formelt oppstartsmøte der eventuelle endringer grunnet politisk behandling tas opp.

12.03.2025

KU-notat
Vedlegg til planinitiativ for Rødsveien Vest

1. Planarbeidets forhold til Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854).

Notatet redegjør for forholdet til ulike deler av forskriften med vedlegg, med det formål å utrede hvorvidt planarbeidet vil utløse behov for konsekvensutredning og utarbeides med planprogram eller melding.

2. § 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

§ 6	Forslagsstillers vurdering
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 rammer for tiltak i vedlegg I og II	Ikke relevant.
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.	Reguleringsarbeidet omfatter tiltak nevnt i vedlegg 1, punkt 25: Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Se detaljert liste over tiltak i vedlegg I i notatets punkt 2.1
Tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven	Ikke relevant.

Delkonklusjon: Planarbeidet omfatter planlegging for formål som skissert i vedlegg 1 punkt 25 og faller derav inn under planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

2.1. Vedlegg 1

Vedlegg 1	Forslagsstillers vurdering
1. Råoljeraffinerier (med unntak av virksomheter som utelukkende produserer smøremidler av råolje) og anlegg for omdanning til gass og væske av 500 tonn kull eller oljeskifer eller mer pr. døgn.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
2. Varmekraftverk og andre forbrenningsinstallasjoner, også mobile og midlertidige gasskraftverk. Kjernekraftverk og andre kjernereaktorer.	Ikke aktuelt for planarbeidet.

3. Anlegg for opparbeiding av bestrålt kjernebrensel og relatert virksomhet	Ikke aktuelt for planarbeidet.
4. Integrerte anlegg for førstegangssmelting av støpejern og stål. Anlegg for produksjon av ikke-jernholdige råmetaller fra malm, konsentrater eller sekundærråstoffer ved hjelp av metallurgiske, kjemiske eller elektrolytiske prosesser.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
5. Anlegg for utvinning av asbest og for behandling og bearbeiding av asbest og produkter som inneholder asbest	Ikke aktuelt for planarbeidet.
6. Integrerte kjemiske installasjoner, dvs. anlegg for fremstilling i industriell målestokk av stoffer ved hjelp av kjemiske omdanningsprosesser, der flere enheter ligger ved siden av hverandre og funksjonelt sett hører sammen, og som er beregnet på fremstilling av organiske basiskjemikalier, uorganiske basiskjemikalier fosfor-, nitrogen- eller kaliumgjødsel, basisprodukter for plantevernmidler og biocider, sprengstoff eller fremstilling av farmasøytiske basisprodukter ved hjelp av kjemiske eller biologiske metoder.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
7. Jernbanelinjer for langdistansetrafikk. Flyplasser med en rullebane på 1600 meter eller lengre . Motorveier og andre avkjørselsfrie veier som er forbeholdt motorisert trafikk. Ny vei med minst fire kjørefelt eller utvidelse av eksisterende til fire kjørefelt eller mer. Forstads- og T-baner med investeringskostnader på mer enn 750 millioner kr eller andre vei- og jernbanetiltak med investeringskostnader på mer enn 750 millioner kr.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
8. Etablering av innlands vannveier og havner for trafikk på innlands vannveier der skip over 1 350 tonn kan seile. Nyetablering av farleder, havner og havneanlegg, der skip på over 1 350 tonn kan seile og anløpe. Ferjekaier inngår i punkt 7.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
9. Anlegg for behandling av farlig avfall ved forbrenning, kjemisk behandling som definert i bilag I til Europaparlamentets og Rådets direktiv 2008/98EF av 19. november 2008.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
10. Avfallsanlegg for behandling av husholdnings- og næringsavfall ved forbrenning eller kjemisk behandling med en kapasitet på mer enn 100 tonn per dag.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
11. Anlegg for grunnvann der den mengden vann som tas ut eller infiltreres utgjør minst 10 millioner m^3 pr. år.	Ikke aktuelt for planarbeidet.

12. Anlegg for transport av vann mellom nedbørfelt der denne transporten har som mål å motvirke eventuell vannmangel, og der mengden vann som transporteres overstiger 100 millioner m^3 pr. år. Konsesjonspliktige anlegg for transport av vann mellom nedbørfelt der den gjennomsnittlige vannmengde i det nedbørfeltet det transporteres vann fra overstiger 2000 millioner m^3 pr. år gjennom flere år, og der den transporterte vannmengden overstiger 5 % av denne mengden.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
13. Renseanlegg for spillvann med en kapasitet på over 150 000 personekvivalenter.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
14. Utvinning av olje og naturgass i kommersiell hensikt.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
15. Dammer og andre anlegg for oppdemming eller varig lagring av vann dersom mengde oppdemmet eller lagret vann overstiger 10 millioner m^3. Vannkraftverk med en årlig produksjon over 40 GWh.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
16. Rørledninger med en diameter på over 800 mm og en lengde på over 40 km til transport av gass, olje og kjemikalier eller til transport av CO_2 -strømmer med sikte på geologisk lagring.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
17. Anlegg for intensivt fjørfe- eller svineavl med plass til mer enn 85 000 broilere, 60 000 høner eller 3 000 slaktegriser/900 purker.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
18. Industrianlegg for produksjon av papirmasse/fibermasse fra tømmer eller produksjon av papir og papp med en produksjonskapasitet på mer enn 200 tonn pr. dag.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
19. Uttak av malmer, mineraler, stein, grus, sand, leire eller andre masser dersom minst 200 dekar samlet overflate blir berørt eller samlet uttak omfatter mer enn 2 millioner m^3 masse, eller uttak av torv på et område større enn 200 dekar.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
20. Kraftledninger og jord- og sjøkabler med spenning 132 kV eller høyere og en lengde på mer enn 15 km.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
21. Lagringsanlegg for olje eller petrokjemiske eller kjemiske produkter med en kapasitet på 200 000 tonn eller mer.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
22. Anlegg for CO_2 -fangst med sikte på geologisk lagring fra anlegg som omfattes av vedlegget eller av petroleumsloven.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
23. Lagringsanlegg for geologisk lagring av CO_2 og tilhørende overflate- og injeksjonsinstallasjoner (med visse unntak).	Ikke aktuelt for planarbeidet.

24. Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m^2.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
25. Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.	Aktuelt for planarbeidet. Rødsveien Vest er et nytt boligfelt som ikke samsvarer med arealformål i kommuneplanen.
26. Større militære skyte- og øvingsfelt.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
27. Omlasting av olje og gass fra skip til skip av et visst omfang eller frekvens.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
28. Vindkraftanlegg med en installert effekt på mer enn 10 MW.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
29. Verneområder større enn 250 km^2.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
30. Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i Vedlegg I der utvidelsen eller endringen i seg selv overstiger størrelseskriteriene i vedlegget.	N/A

Delkonklusjon: Planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning med planprogram eller melding etter § 6 vedlegg 1.

3. § 7 Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding

§ 7	Forslagsstillers vurdering
Tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven	Ikke aktuelt for planarbeidet.
Planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.	Ikke aktuelt for planarbeidet.

Delkonklusjon: Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning etter § 7.

4. § 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

§ 8	
Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II	Ikke relevant for planarbeidet.
Tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.	Ikke relevant for planarbeidet.

Delkonklusjon: Det er gjort en vurdering av planarbeidet etter forskriftens vedlegg II i samsvar med vurderingskriteriene i § 10.

4.1. Vedlegg II

Vedlegg II	Forslagsstillers vurdering

1. Jordbruk, skogbruk og akvakultur (inkl. omstrukturering av jordeiendommer, opprettelse av intensivt landbruk eller dyrehold, nydyrking over 50 daa, avskoging, akvakultur mv.)	Ikke aktuelt for planarbeidet.
2. Utvinningsindustri (mineraluttak, gruvedrift, dypboring, utvinning av olje/gass/malm mv.)	Ikke aktuelt for planarbeidet.
3. Energianlegg (Anlegg for produksjon av elektrisk energi, lagring av gasser eller fossilt brensel, kraftledninger, bearbeidning av radioaktivt avfall, vannkraft, CO2-lagring mv.)	Ikke aktuelt for planarbeidet.
4. Produksjon og bearbeiding av metall (produksjonsanlegg for metaller, overflatebehandling av metaller, bilproduksjon, skipsverft mv.)	Ikke aktuelt for planarbeidet.
5. Mineralindustri (Koksverft, sementproduksjon, produksjon av glass, asbestprodukter, takstein, murstein mv).	Ikke aktuelt for planarbeidet.
6. Kjemisk industri (produksjon av kjemikalier, plantevernmidler, petrokjemiske produkter mv.)	Ikke aktuelt for planarbeidet.
7. Næringsmiddelindustri (bryggerier, slakterier og fremstilling av næringsmidler som stivelse, sukkervarer, meieriprodukter, plante-/dyrefett mv.)	Ikke aktuelt for planarbeidet.
8. Tekstil-, lærvare,- trevare- og papirindustri (produksjon av papir/papp, farging av tekstil, skinngarverier mv.)	Ikke aktuelt for planarbeidet.
9. Gummiindustri (produksjon av elastomerprodukter)	Ikke aktuelt for planarbeidet.
10. Infrastrukturprosjekter:	
a) Utviklingsprosjekter for industriområder.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
b) Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
c) Bygging av jernbane og anlegg for omlasting av gods, samt terminaler som betjener flere transportsystemer.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
d) Bygging av flyplasser eller landingsplass for helikopter	Ikke aktuelt for planarbeidet.
e) Bygging av veier, havner og havneanlegg (herunder fiskehavner og offshorerelaterte havner) eller utvidelse eller vesentlig endret bruk av eksisterende farleder.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
f) Bygging av innlands vannveier som ikke omfattes av vedlegg I, samt kanalisering og flomsikring.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
g) Demninger og anlegg for oppdemming eller varig lagring av vann.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
h) Sporveier, høybaner og undergrunnsbaner, svevebaner og lignende baner av bestemte	Ikke aktuelt for planarbeidet.

typer som utelukkende eller hovedsakelig blir brukt til persontransport.	
i) Rørledninger for transport av CO_2 - strømmer med sikte på geologisk lagring.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
j) Vannledningsanlegg over større avstander.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
k) Bygging av erosjonsforebyggende kystanlegg og vannbygging til sjøs som kan medføre endringer av kysten, f.eks. diker, moloer, sjeteer og andre bygg til vern mot havet, bortsett fra vedlikehold og gjenoppbygging av slike anlegg.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
l) Anlegg for uttak eller kunstig infiltrasjon for gjenoppbygging av grunnvann.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
m) Anlegg for transport av vannressurser mellom nedbørfelt.	Ikke aktuelt for planarbeidet.
11. Annet:	
a) Permanente konkurranse-, og testbaner for bil og motorsykkel	Ikke aktuelt for planarbeidet.
b) Anlegg for avfallsdisponering basert på forbrenning	Ikke aktuelt for planarbeidet.
c) Renseanlegg for spillvann	Ikke aktuelt for planarbeidet.
d) Opplagringsplasser for slamavleiring	Ikke aktuelt for planarbeidet.
e) Lagring av skrapjern, opphoggingsplasser for kjøretøyer	Ikke aktuelt for planarbeidet.
f) Prøvingsbenker for motorer, turbiner eller reaktorer	Ikke aktuelt for planarbeidet.
g) Anlegg for produksjon av syntetiske mineralfibrer	Ikke aktuelt for planarbeidet.
h) Anlegg for gjenvinning eller destruering av eksplosjonsfarlige stoffer	Ikke aktuelt for planarbeidet.
i) Destruksjonsanlegg for dyreskrotter	Ikke aktuelt for planarbeidet.
j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål	Ikke aktuelt for planarbeidet.
k) Deponier for masse på land og i sjø større enn 50 dekar eller 50 000 m^3 masse	Ikke aktuelt for planarbeidet.
12. Turisme og fritid (permanente campingplasser, hoppbakker, skianlegg osv.)	Ikke aktuelt for planarbeidet.
13. Utvidelser eller endringer	Ikke aktuelt for planarbeidet.

Delkonklusjon: Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning etter § 8/vedlegg II.

5. Konklusjon:

- Planen er av en slik karakter at den vil utløse krav om konsekvensutredning med melding eller planprogram etter § 6 med vedlegg.
- Planen er ikke av en slik karakter at den vil utløse krav om konsekvensutredning etter § 7.
- Planen er ikke av en slik karakter at den vil utløse krav om konsekvensutredning på bakgrunn av risiko for vesentlige virkninger på miljø eller samfunn etter § 8 med vedlegg.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/82137
Dokumentnr.: 3
Løpenr.: 14425/2025
Klassering: 423/204

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	26.03.2026	32/26

Dokka 2 – Værste
Søknad om oppføring av Arena Fredrikstad

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om rammetillatelse for oppføring av Arena Fredrikstad godkjennes.
2. I medhold av plan- og bygningslovens §19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense for plassering av pumpestasjon.
3. Vedlagte tegningsdokumentasjon er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.
4. Før byggetiltaket kan igangsettes må søknad om igangsettingstillatelse være innsendt og godkjent. Denne søknaden må vedlegges:
    - Relevante ansvarserklæringer
    - Oppdatert gjennomføringsplan
    - Avtale om fjernvarmetilknytning med Fredrikstad Fjernvarme
    - Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser og fremmede skadelige arter vedlagt kommunens godkjenning, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt.7.2
    - Godkjenning fra Viken fylkeskommune av plan for tiltak innenfor eksisterende veinett tilhørende fylkeskommunen, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 7.2
    - Før igangsettingstillatelse for anleggsarbeider som berører fylkesveg kan gis, skal det være utarbeidet en plan for trafikkavvikling i anleggsperioden. Dokumentasjon på at denne planen er godkjent av Fredrikstad kommune (vei og trafikk) og Viken fylkeskommune må innsendes, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 7.2
    - Arbeidstilsynets samtykke
5. Før byggetiltaket kan tas i bruk må søknad om brukstillatelse eller ferdigattest være innsendt og godkjent. Denne søknaden må vedlegges:
    - Oppdatert gjennomføringsplan
    - Plan for tiltak knyttet til bevaring av karminspinneren, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 3.9
    - Dokumentasjon/bekreftelse på at relevante rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsenes punkt.7.3.1 og 7.3.2 er ivaretatt.
    - Sluttrapport for avfall (før ferdigattest)
6. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i saken.

Sammendrag
Add Arkitekter AS søker på vegne av tiltakshaver Fredrikstad kommune om oppføring av Arena Fredrikstad. Prosjektet består av multiarena med publikumskapasitet på 3150 tilskuere og treningshall for breddeidretten. Arena-delen inneholder blant annet garderobeanlegg for både eliteidrett og breddeidrett, vrimlearealer med restaurant, kiosker og sportsbarer samt egen VIP-avdeling. Arenaen har i tillegg lokaler for administrasjon, støtteapparat, treningsrom og aktivitetssal.

Byggetiltaket medfører dispensasjon fra regulert byggegrense da pumpestasjon er plassert utenfor byggegrensen.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknaden om rammetillatelse for oppføring av Arena Fredrikstad med tilhørende dispensasjon fra regulert byggegrense.

Vedlegg:

1	Oversiktskart Arena Fredrikstad
2	D-01 - Situasjonskart
3	E-01- Landskapsplan
4	E02 - Plan 01
5	E03 - Plan 02
6	E04 - Plan 03
7	E05 - Takplan
8	E06 - Snitt A-A og B-B
9	E07 - Snitt C-C og D-D
10	E08 - Fasader Nord og Sør
11	E09 - Fasader Øst og Vest
12	F-03 - Illustrasjoner
13	E-10 - Fasader Pumpestasjon

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige saksdokumenter i sak 2025/35886.

Saksopplysninger
Tiltaket
Add Arkitekter AS søker på vegne av tiltakshaver Fredrikstad kommune om oppføring av Arena Fredrikstad. Prosjektet består av multiarena med publikumskapasitet på 3150 tilskuere og treningshall for breddeidretten. Arena-delen inneholder blant annet garderobeanlegg for både eliteidrett og breddeidrett, vrimlearealer med restaurant, kiosker og sportsbarer samt egen VIP-avdeling med VIP-lounge og VIP-bokser. Arenaen har i tillegg lokaler for administrasjon, støtteapparat, treningsrom og aktivitetssal. Bebygd areal (BYA) for ny bebyggelse er oppgitt til 8612kvm. Grad av utnytting inkludert parkering er oppgitt til 58% BYA.

Byggetiltaket medfører dispensasjon fra regulert byggegrense da pumpestasjon er plassert utenfor byggegrensen.

Se avsnitt «Utbyggersidens redegjørelse» nedenfor for ytterligere informasjon.

Plangrunnlag
Tiltaksområdet er i hovedsak avsatt til Kombinert bebyggelse og anleggsformål i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913 og omfattes av hensynssoner for felles planlegging, flomfare samt ras- og skredfare.

Tiltaksområdet er i hovedsak avsatt til Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1) i detaljreguleringsplanen for FMV1 arena og skole, plan-ID 1172.

Godkjenning av Teknisk
Det foreligger bekreftelse fra Teknisk på at utomhusplan, renovasjonsteknisk plan og byggeplaner er godkjent av Teknisk, jf. også punkt 3.6, punkt 4.2.1 og punkt 7.1.1 i reguleringsbestemmelsene.

Nabovarsling
Nabovarsling er gjennomført uten at det er innkommet merknader.

Utbyggersidens redegjørelse

Arena Fredrikstad vil tilby fasiliteter for idrettsarrangementer, konserter og kulturaktiviteter i en topp moderne flerbruksarena. Flerbruksmulighetene er avgjørende for hallens økonomiske bærekraft. Ved å tilrettelegge for andre arrangementer enn ishockey og kunstløp, kan anlegget bli en storstue som vil være til glede for alle innbyggerne i Fredrikstad.

Prosjektet består av multiarena med publikumskapasitet på 3150 tilskuere og treningshall for breddeidretten. Arena-delen inneholder blant annet garderobeanlegg for både eliteidrett og breddeidrett, vrimlearealer med restaurant, kiosker og sportsbarer samt egen VIP-avdeling med VIP-lounge og VIP-bokser. Arenaen har i tillegg lokaler for administrasjon, støtteapparat, treningsrom og aktivitetssal.

Volumoppbyggingen består av en rektangulær base på to etasjer med et ellipseformet overbygg som følger hovedarenaens form. Det er i utformingen lagt stor vekt på bruk av robuste materialer med lang levetid. Dette gir lave vedlikeholdskostnader, samtidig som bygget får et industrielt preg som speiler områdets historie. Hovedmaterialene vil være lakkerte aluminiumsplater, glass og perforerte aluminiumsplater/strekkmetall. Taket vil ha solcellepaneler som bidrar til å redusere byggets energibruk. Det legges opp til et inviterende bygg uten bakside som har publikumsrettede og aktive funksjoner mot fasadene der det er visuell kontakt mellom publikum og byen utenfor. Arena Fredrikstad planlegges med god og gjennomtenkt belysning som spiller på lag med arkitekturen. Belysningsarmaturene skal være diskré og oppleves som integrerte deler av bygget.

For at bygget skal oppfylle ambisjonen om byens storstue, er det avgjørende at anlegget er tilgjengelig for alle uavhengig av funksjonsevne. Prosjektet Arena Fredrikstad har derfor helt fra starten av hatt fokus på god universell utforming. Ved å integrere tilgjengelighetskrav i alle faser skapes et anlegg som ikke bare oppfyller lovkrav, men som gir alle brukere en likeverdig og god opplevelse.

Arena Fredrikstad skal kjennetegnes av gode materialkvaliteter og en høy kvalitet på utførelse av alle utomhusarbeider. Hovedinngangen for publikum og for treningshall ligger lokalisert på byggets sørside mot det planlagte Campus-torget. På nordsiden av Arena Fredrikstad skal det etableres elvepromenade langs elva og park skal etableres mot øst. Prosjektet vil få kjøreadkomst fra øst via Dokka, med utkjøring mot sør på den planlagte Park-gata. Bilparkering for rullestolbrukere og driftspersonell ligger lokalisert på byggets vest- og sørside. Bussoppstilling for lagbusser og mediabiler er plassert på nordsiden mot elva. Det vil bli innarbeidet over 180 sykkel-parkeringsplasser, hvorav over 100 under tak. Det skal benyttes nedgravde avfallskontainere.

Søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense for plassering av pumpestasjon

Det er behov for en ny pumpestasjon vest for Arenaen. Pumpestasjonen vil være en enkel bygningsmessig konstruksjon kledd med lakkerte aluminiumsplater og lakkert aluminiumstak som vil harmonere med Arenaen og ha materialmessig tilhørighet med tidligere industribebyggelse på tomta. Da pumpestasjonen bygges utenfor eiendoms- og byggegrense søkes det om dispensasjon fra byggegrensen. Tiltaket er i tråd med regulert formål for eiendommen og vil ikke påvirke overordnede hensyn bak byggegrensen.

Plasseringen gjør det mulig med en eventuell utvidelse av Arena-bygget uten å flytte pumpestasjonen. Tiltaket berører ikke trafikkforhold eller teknisk infrastruktur og er ikke i konflikt med omkringliggende funksjoner eller allmenne interesser. Tiltaket ligger også med god avstand fra annen eksisterende og planlagt bebyggelse og planlagt ny veistruktur.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant i forhold til vedtak knyttet til søknaden om rammetillatelse.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant

Vurdering
Det omsøkte byggetiltaket er i all hovedsak i samsvar med gjeldende plangrunnlag bortsett fra en mindre dispensasjon fra regulert byggegrense som vurderes nedenfor. Tiltaket, som får en meget eksponert beliggenhet mot elva, får en helhetlig, spennende og gjennomført arkitektonisk utforming som speiler områdets industrifortid og fremtid på en god måte. Det er positivt at det legges opp til et inviterende bygg uten bakside som får publikumsrettede og aktive funksjoner med visuell kontakt med byen utenfor.

At Værsteområdet tilføres en ny og moderne flerbruksarena vil medføre økt aktivitet og trivsel i området. Etableringen vil også kunne virke som en motor/pådriver for den videre utviklingen av området i samsvar med vedtatte reguleringsplaner.

Krav til kvalitet
Kommunedirektøren forutsetter at reguleringsplanens krav blir ivaretatt, herunder at bebyggelse og uteoppholdsarealer skal opparbeides med høy kvalitet på materialer og arkitektonisk utforming. Kommunedirektøren forutsetter vider at det som fremgår i innsendte estetiske redegjørelser datert 25.11.2025 og 27.112025 samt innsendte notat om universell utforming blir ivaretatt.

Tilknytning til infrastruktur
Kommunedirektøren legger ut fra innsendt dokumentasjon til grunn at nødvendige rettigheter for tilknytning til infrastruktur (vannforsyning, avløp samt atkomst/avkjørsel) foreligger.

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

Brannsikkerhet
Kommunedirektøren forutsetter at forskriftsmessig brannsikkerhet blir ivaretatt.

Flomfare
Kommunedirektøren forutsetter at tiltaket i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til flomfare på en måte som tilfredsstiller kravene i plan- og bygningsloven, teknisk forskrift og gjeldende plangrunnlag med tilhørende hensynssone for flom.

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

Eventuelle automatisk fredede kulturminner
Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeider øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt.3.8.

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

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, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 3.10.3.

Dispensasjon fra regulert byggegrense for plassering av pumpestasjon
Byggetiltaket er i all hovedsak plassert innenfor regulert byggegrense da det kun er en relativt beskjeden pumpestasjon som er plassert utenfor denne grensen. Ut fra dette kan ikke kommunedirektøren se at hensynet bak byggegrensen blir vesentlig tilsidesatt.

Omsøkte dispensasjon vil ikke medføre ulemper av betydning da pumpestasjonen er plassert innenfor regulert arealformål og er relativt beskjeden. Overordnede hensyn i reguleringsplanen er fortsatt tilstrekkelig ivaretatt. Fordelen med dispensasjonen er at den muliggjør en eventuell senere utvidelse av Arena Fredrikstad uten at pumpestasjonen må flyttes. Fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Før øvrig viser kommunedirektøren til ansvarlig søkers redegjørelse.

Etter en konkret vurdering anser kommunedirektøren at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og at den omsøkte dispensasjonen kan og bør innvilges.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknaden om rammetillatelse for oppføring av Arena Fredrikstad med tilhørende dispensasjon fra regulert byggegrense.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



Situasjonskart

Norkart

Kommune: Fredrikstad

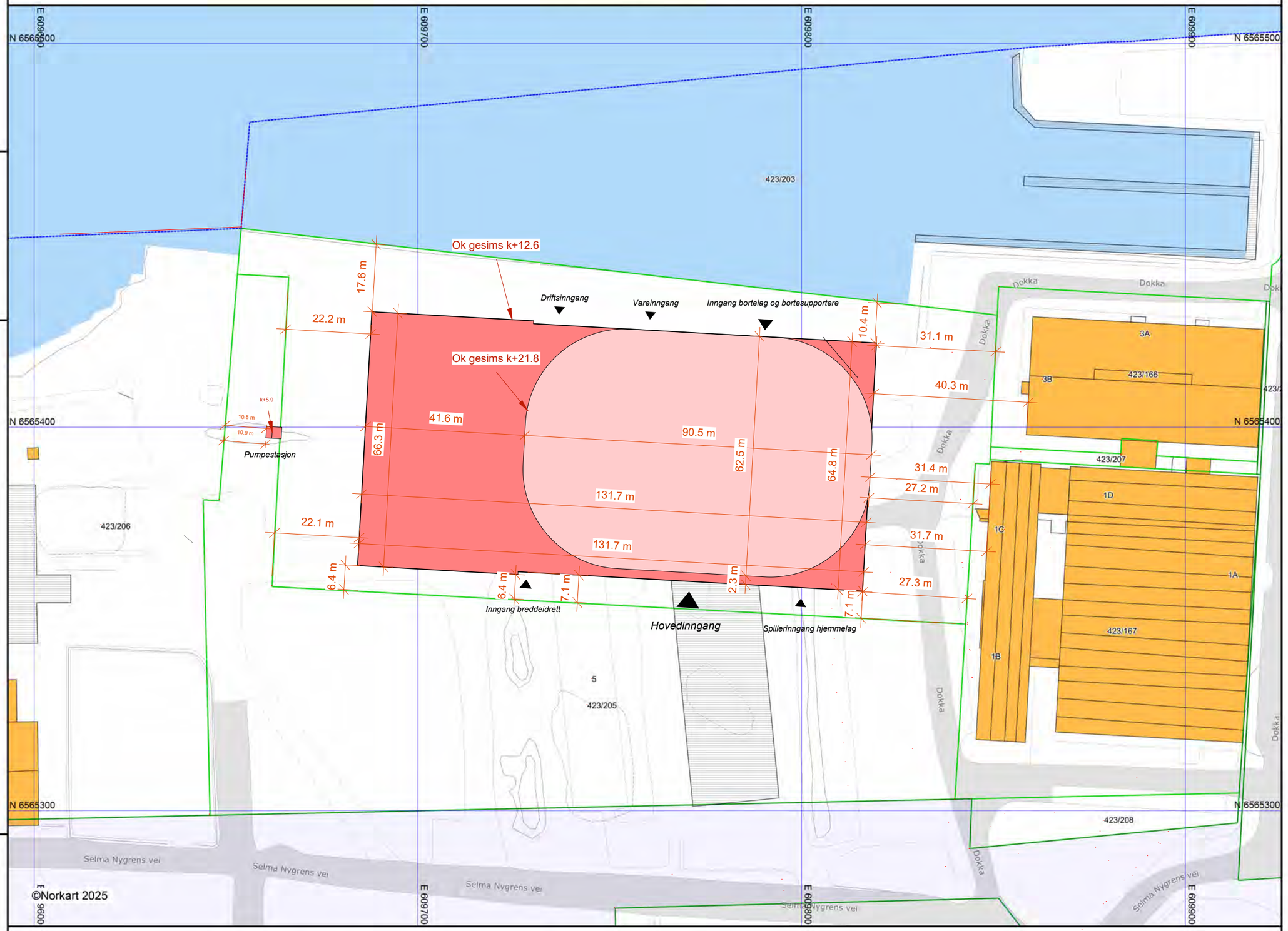
Eiendom: 423/2

Adresse: Dokka 2

Utskriftsdato: 27.10.2025

Målestokk: 1:1000

- 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

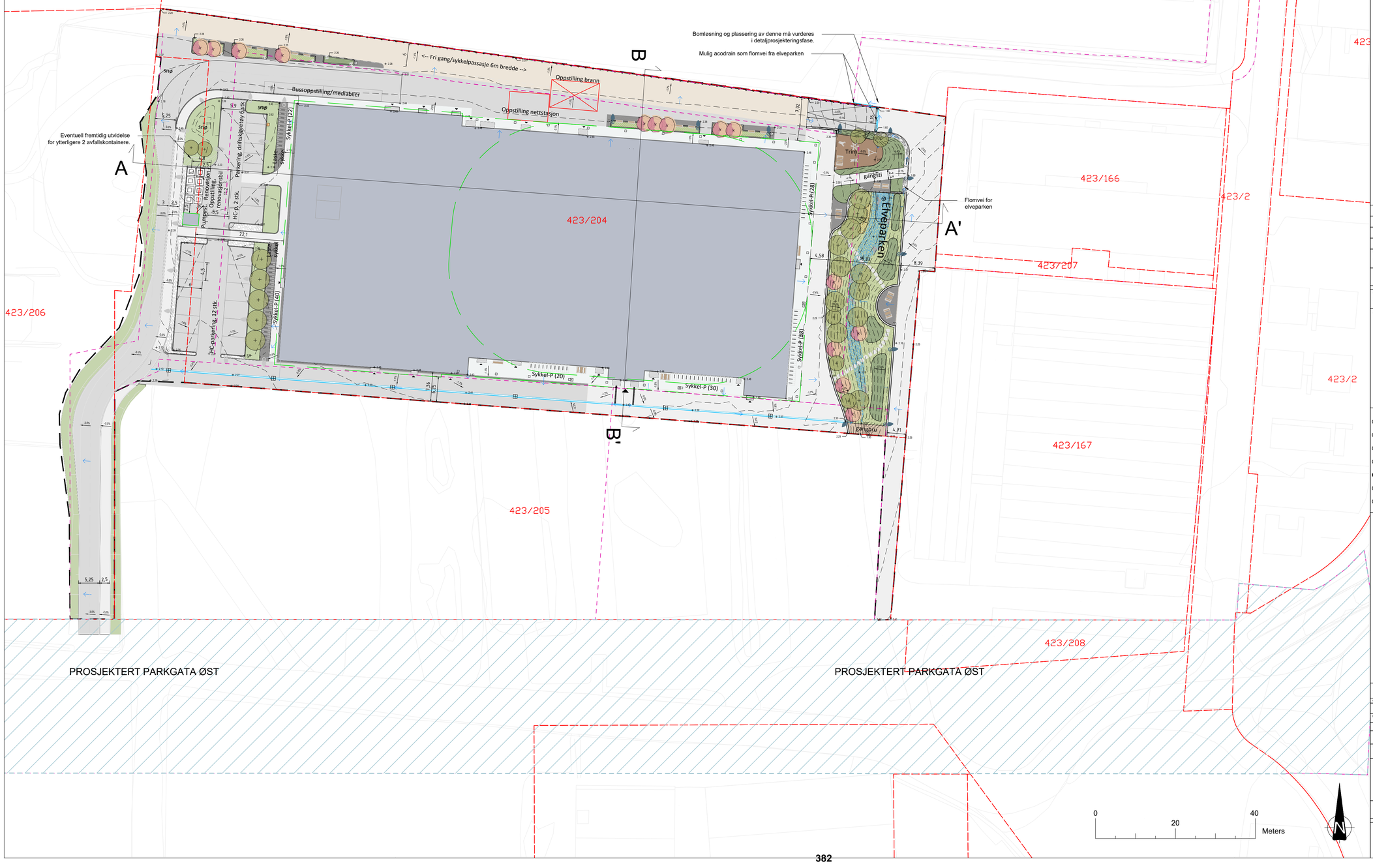


N

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.

PLOTTEDATO: tirsdag 10. februar 2026 21:26:16



TEGNFORKLARING

- EIENDOMSGRENSER
- TILTAKSGRENSER
- BESTEMMELSES-/FORMÅLSGRENSER
- EKSISTERENDE KOTER
- NYE KOTER
- BYGNING TAKKANT
- BYGNING FOTAVTRYKK PLAN 1
- MURKANT
- MURFLATE
- FALLPILER
- NYE PUNKTHØYDER
- OVERLØP
- SLUK
- VANNRENNE GRANITT
- INNGANGSPILER
- KAIKANT-BJELKE
- REKKVERK GANGBRU
- LYSMAST VEILYSARMATUR
- LYSMAST PARKLYSARMATUR
- LYSPULLERT
- AVFALLSBEHOLDER
- GRANITTHELLER, KJØRESTERK
- ASFALT, KJØRESTERK
- ASFALT, FORTAU/GANGSONER
- UTSTØPT BETONGDEKKE
- STORGATESTEIN, SAGET TOPP
- GUMMIDEKKE, PLASSTØPT
- NATURENG
- GRESSPLEN
- STAUDEFELT M. VERTSPLANTE FOR KARMINSPINNER
- STAUDER
- SNØOPPLAG
- BUSKER
- REGNBEDSPLANTER
- VÅTSONE INNTIL 20CM DYBDE/OVERLØP TOPP
- STEGSTEINER, NATUR-STEINBLOKKER MED FLAT TOPP
- NYE TRÆR
- LADEPUNKT EL-BIL MED DOBBELT UTTAK
- ELVESTEIN
- STEINBLOKKER MED NATURLIG FORM
- DEKKE, GANGBRU I TREKONSTRUKSJON
- TAKTILE LEDELINJER I STØPEJERN

C	10.02.2026	Redusert ant. trær, benker, fjernet/flyttet HC-P fra syd.	NOOVTE	NOPRWI
B	19.12.2025	Elveparken, renovasjon og pumpestasjon, dekketyper	NOOVTE	NOPRWI
A	24.11.2025	Underlag til rammesøknad	NOOVTE	NOPRWI
REV	DATO	REV_TEKST	UTFØRT	KONTR

Prosjektnavn: ARENA FREDRIKSTAD

Prosjektnummer: 10247574

BY5619 XX L 700 10 02 3 C G

(BY-nummer | Bygg | Etasje/Plan | Fag | Systemkode / ITNr | Tegningstype | Løpenummer | Prosjektfase | Revisjon | Status)

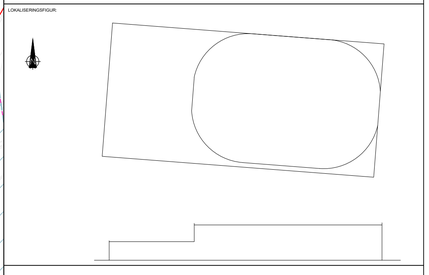
Byggningens navn: CAMPUS 25 - ARENA FREDRIKSTAD

Merknader:
Situasjonsplan, se tegning L-700-10-01
Snitt, se tegning L-700-40-01
Detaljer, se tegning L-700-50-01
Adkomstveg o_SKF1 plan- og profil, se tegning W-761-10-01
Adkomstveg o_SKF1 normalprofilerl, se tegning W-761-40-01
Skiltplan, se tegning W-761-10-02

Tegningsprodusent/Kontaktinformasjon:

- ○ ARK
- ○ RIB
- ○ RIE
- ○ RIG
- ● LARK
- ○ RIBr
- ○ RIVVA

LOKALISERINGSFIGUR:



Opprettet av:	Utførende:	Kontrollert:	Godkjent:	Dato opprettet:
NOOVTE	NOOVTE	NOPRWI	NOA409	11.11.2025

Bygningsdel: FMV Vest 1671 Kråkerøy Prosj.nr : 10247574 Sign : Fil : lay_arena_lark_plan.dwg

Gnr: 423 Bnr: 2

Prosjektfase: Fase 1 - Samspill

Målestokk/Arkformat: 1:500 A1

Tegningsnavn: LANDSKAPSPLAN

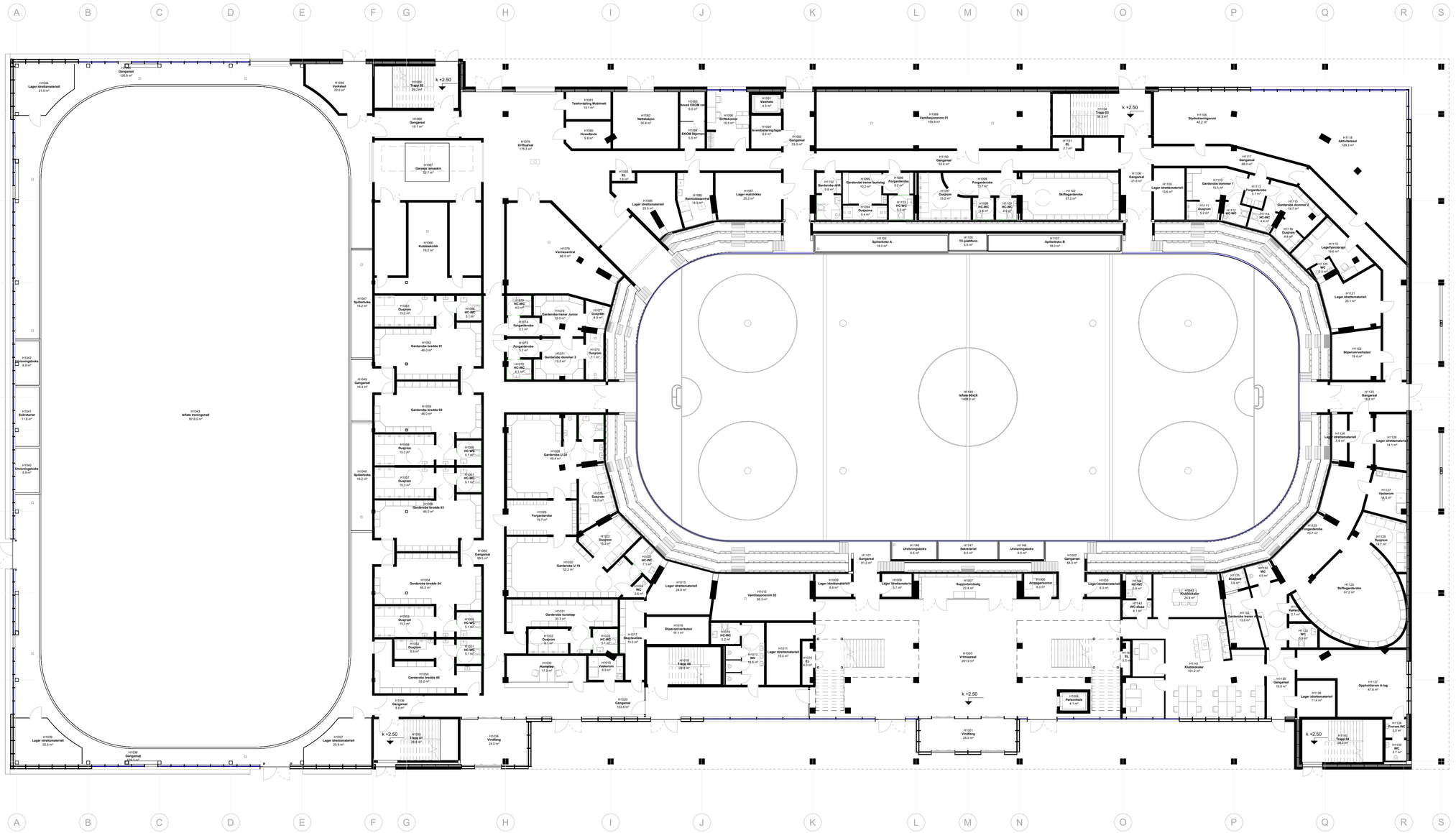
FREDRIKSTAD KOMMUNE
TD - Bygg og eiendom
Forvaltningsavdelingen

Filnavn: lay_arena_lark_plan.dwg

BY5619 XX L 700 10 02 3 C G

(BY-nummer | Bygg | Etasje/Plan | Fag | Systemkode / ITNr | Tegningstype | Løpenummer | Prosjektfase | Revisjon | Status)

NCC SWECO REV: C



PLOTTEDATO: 28/11/2025 13:38:11

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont
A	27.11.2025	Rammesøknad	TE	MAT

Prosjektnavn: Arena Fredrikstad

Prosjektnummer: BY5619 H1 A 200 20 01 3 A -

(BY-nummer | Bygg | Etasje/Plan | Fag | Systemkode (ITM) | Tegningstype | Løpenummer | Prosjektfase | Revisjon | Status)

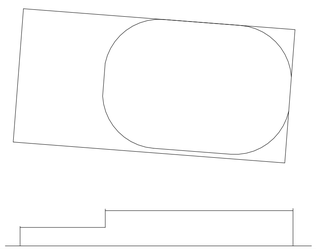
Bygningens navn: Arena Fredrikstad

Merknader:

Tegningsprodusent/Kontaktinformasjon:

- (●) ARK
- ( ) RIB
- ( ) RIE
- ( ) RIV
- ( ) LARK
- ( ) RIBr
- ( )

LOKALISERINGSFIGUR:



Opprettet av	Utførende	Kontrollert	Godkjent	Dato opprettet
TE	EF	EF	TE	06.02.25

Byggingeniør:

FMV Vest 1671 Kråkerøy | Prosj.nr. : | Sign : TE | Fil : "C:\Users\mrni\Documents\ARENA FREDRIKSTAD SENTRAL_2025_NY_SENTRALFIL_mattGSTEY.rvt

Grv: 423 Bnr: 2

Prosjektfase: Fase 1 - Samspill

Målestokk/Arkdimensjon: 1:200 /A1

Tegningsnavn: Plan 01

FREDRIKSTAD KOMMUNE
TD - Bygg og eiendom
Forvaltningsavdelingen

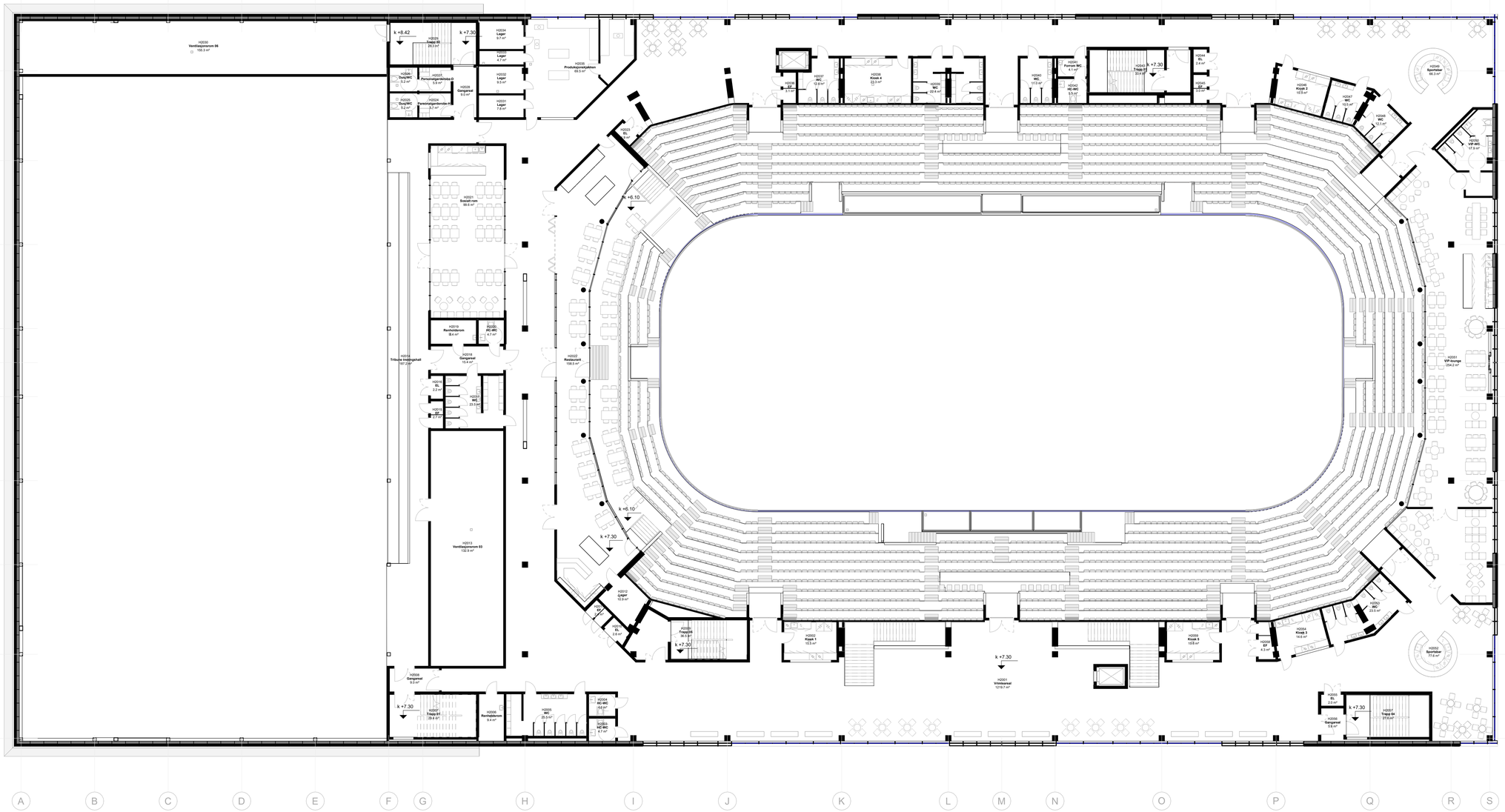
Filnavn: BY5619-H1-A-200-20-01 - Plan 01

BY5619 H1 A 200 20 01 3 A -

(BY-nummer | Bygg | Etasje/Plan | Fag | Systemkode (ITM) | Tegningstype | Løpenummer | Prosjektfase | Revisjon | Status)

NCC Add

REV: A



PLOTTEDATO: 28/11/2025 13:38:13

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont
A	27.11.2025	Rammesøknad	TE	MAT

Prosjektnavn
Arena Fredrikstad

Prosjektnummer
BY5619 | H2 | A | 200 | 20 | 01 | 3 | A | -

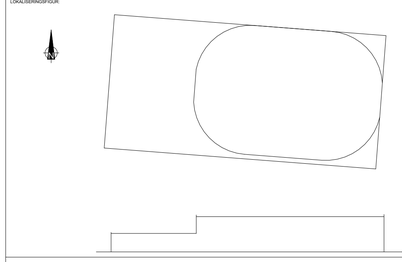
BY-nummer	Bygg	Etasje/Plan	Fag	Systemkode (ITM)	Tegningstype	Løpenummer	Prosjektfase	Revisjon	Status

Bygningens navn
Arena Fredrikstad

Merknader

Tegningsprodusent/Kontaktinformasjon:
- (●) ARK
- ( ) RIB
- ( ) RIE
- ( ) RIV
- ( ) LARK
- ( ) RIBr
- ( )

LOKALISERINGSFIGUR:



Opprettet av	Utførende	Kontrollert	Godkjent	Dato opprettet
TE	EF	EF	TE	06.02.25

Bygningsdel:

FMV Vest 1671 Kråkerøy | Prosj.nr. : | Sign : TE | Fil : C:\Users\mni\Documents\ARENA FREDRIKSTAD SENTRAL_2025_NY SENTRALFIL_mat\EGTEY.rvt

Grv: 423 | Rev: 2

Prosjektfase: Fase 1 - Samspill

Målestokk/utskriftsformat: 1:200 /A1

Tegningsnavn: Plan 02

FREDRIKSTAD KOMMUNE
TD - Bygg og eiendom
Forvaltningsavdelingen

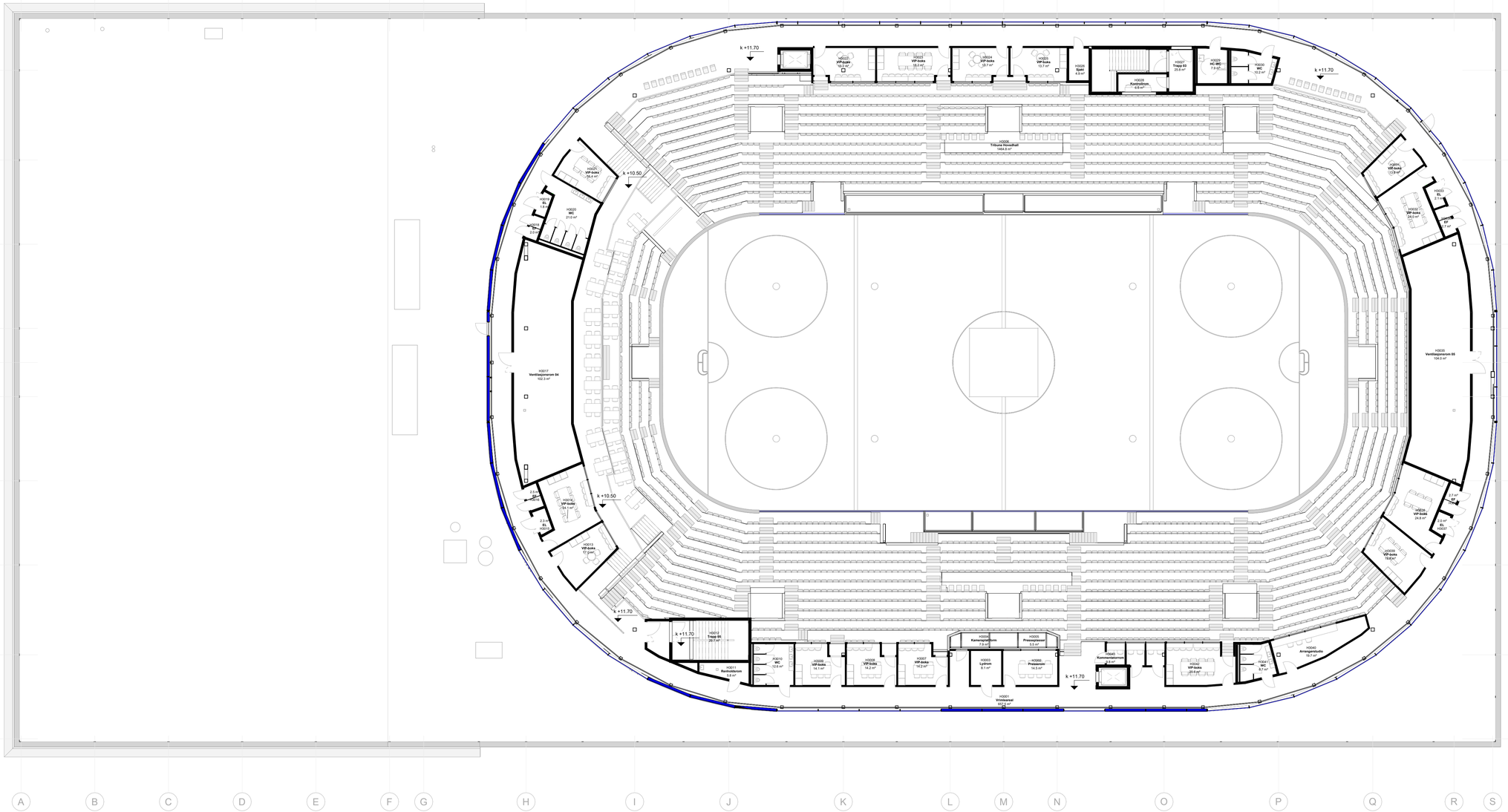
Filnavn: BY5619-H2-A-200-20-01 - Plan 02

BY5619 | H2 | A | 200 | 20 | 01 | 3 | A | -

BY-nummer	Bygg	Etasje/Plan	Fag	Systemkode (ITM)	Tegningstype	Løpenummer	Prosjektfase	Revisjon	Status

NCC Add

REV: A



PLOTTEDATO: 28/11/2025 13:38:16

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont
A	27.11.2025	Rammesøknad	TE	MAT

Prosjektnavn: Arena Fredrikstad

Prosjektnummer: BY5619 H3 A 200 20 01 3 A -

BY-nummer	Bygg	Etasje/Plan	Fag	Systemkode (ITM)	Tegningstype	Løpenummer	Prosjektfase	Revisjon	Status

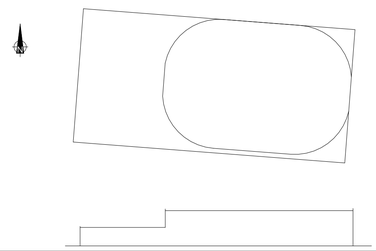
Bygningens navn: Arena Fredrikstad

Merknader

Tegningsprodusent/Kontaktinformasjon:

- (●) ARK
- ( ) RIB
- ( ) RIE
- ( ) RIV
- ( ) LARK
- ( ) RIBr
- ( )

LOKALISERINGSFIGUR:



Opprettet av	Utførende	Kontrollert	Godkjent	Dato opprettet
TE	EF	EF	TE	06.02.25

Bygningsomr.: FMV Vest 1671 Kråkerøy | Prosj.nr. : | Sign : TE | C:\Users\mni\Documents\ARENA FREDRIKSTAD SENTRAL_2025_NY Fil : SENTRALFIL_matEGTEY.rvt

Grv: 423 | Rev: 2

Prosjektfase: Fase 1 - Samspill

Målestokk/Arkstørrelse: 1:200 /A1

Tegningsnavn: Plan 03

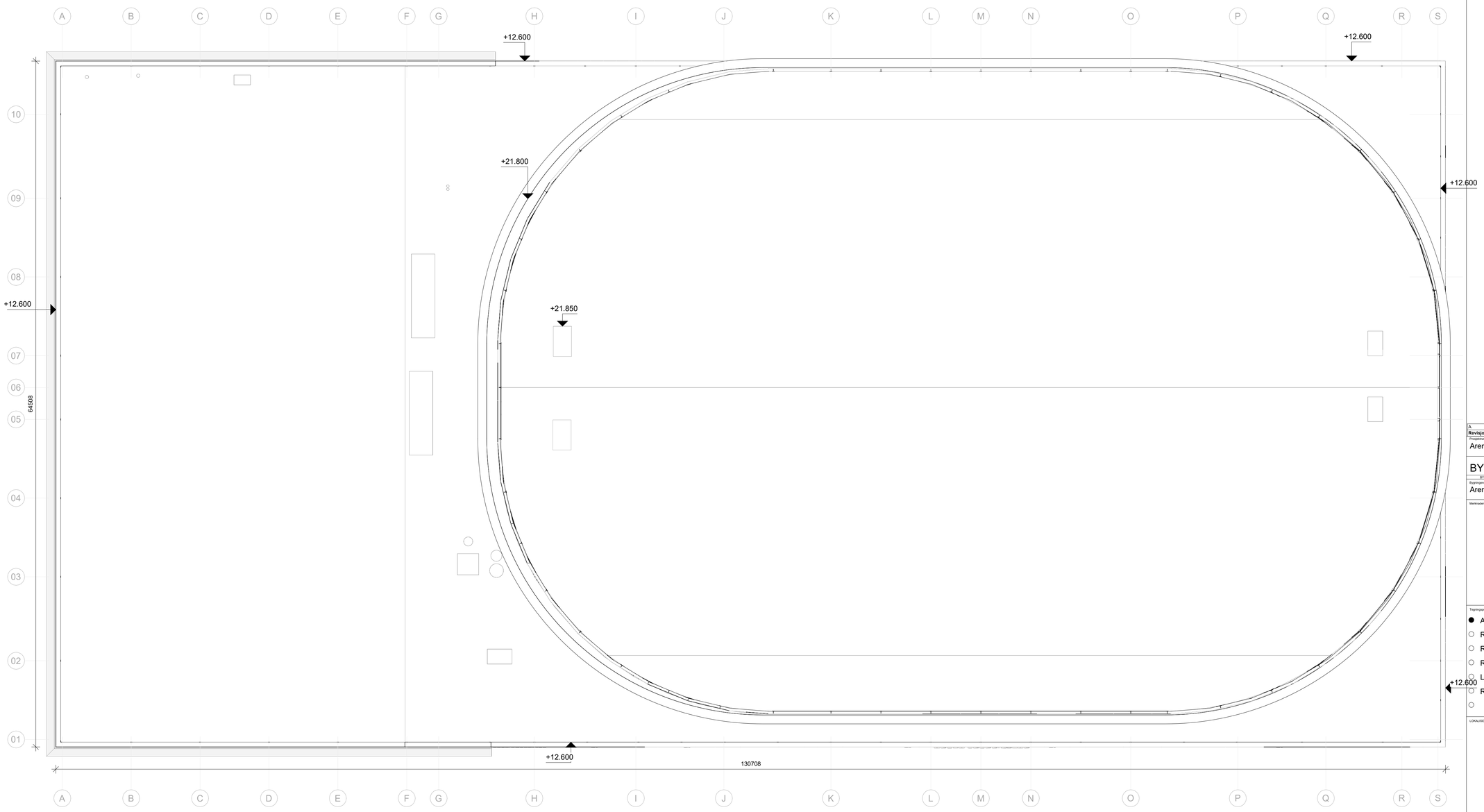
FREDRIKSTAD KOMMUNE
TD - Bygg og eiendom
Forvaltningsavdelingen

Filnavn: BY5619-H3-A-200-20-01 - Plan 03

BY-nummer	Bygg	Etasje/Plan	Fag	Systemkode (ITM)	Tegningstype	Løpenummer	Prosjektfase	Revisjon	Status
BY5619	H3	A	200	20	01	3	A	-	

NCC Add

REV: A



PLOTTEDATO: 28/11/2025 13:38:19

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont
A	27.11.2025	Rammesøknad	TE	MAT

Prosjektnavn: Arena Fredrikstad

Prosjektnummer: BY5619 T1 A 200 20 01 3 A -

BY-nummer	Bygg	Etasje/Plan	Fag	Systemkode (ITM)	Tegningstype	Løpenummer	Prosjektfase	Revisjon	Status

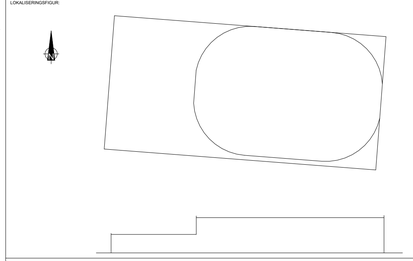
Bygningens navn: Arena Fredrikstad

Merknader:

Tegningsprodusent/Kontaktinformasjon:

- ● ARK
- ○ RIB
- ○ RIE
- ○ RIV
- ○ LARK
- ○ RIBr
- ○

LOKALISERINGSFIGUR:



Opprettet av	Utførende	Kontrollert	Godkjent	Dato opprettet
TE	EF	EF	TE	06.02.25

Bygningsinfo: FMV Vest 1671 Kråkerøy | Prosj.nr. : | Sign : TE | Fil : C:\Users\vinni\Documents\ARENA FREDRIKSTAD SENTRAL_2025_NY SENTRALFIL_matEGTEY.rvt

Grn: 423 Bnr: 2

Prosjektfase: Fase 1 - Samspill

Målestokk/arkformat: 1:200 /A1

Tegningsnavn: Takplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE
TD - Bygg og eiendom
Forvaltningsavdelingen

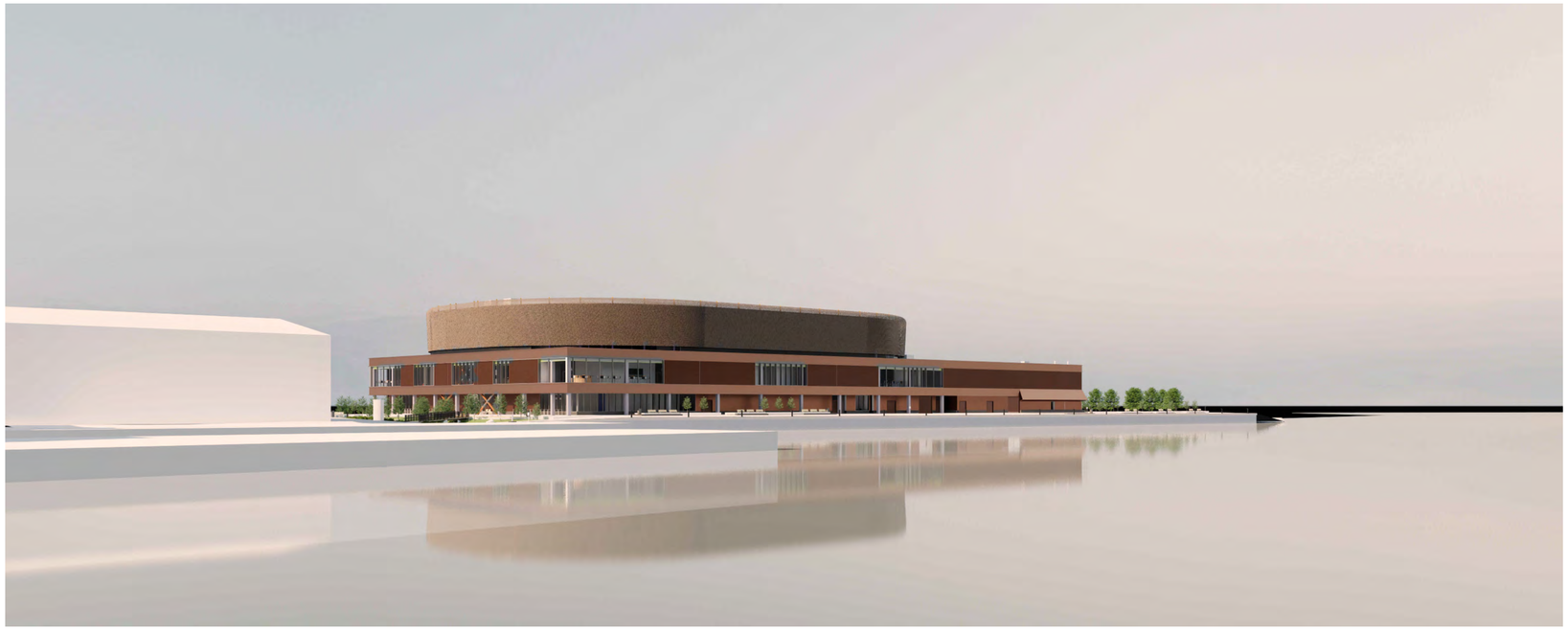
Filnavn: BY5619-T1-A-200-20-01 - Takplan

BY5619 T1 A 200 20 01 3 A -

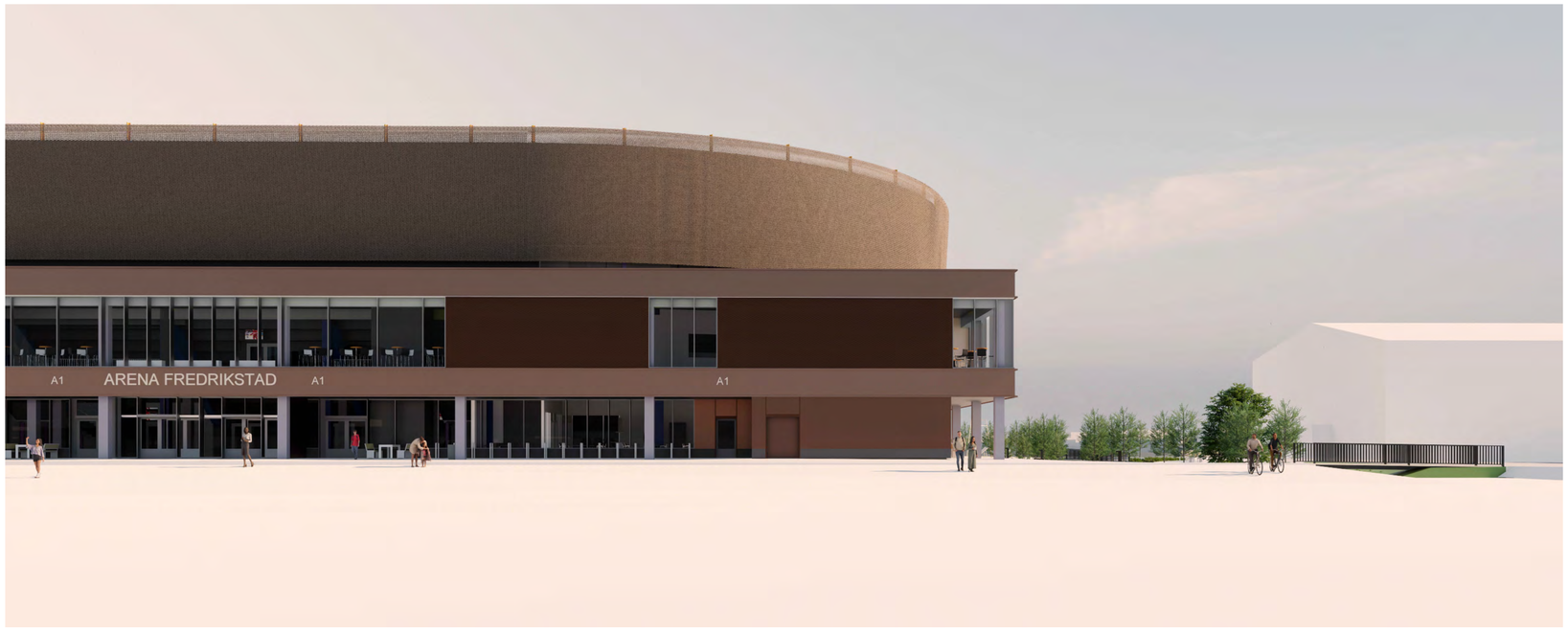
BY-nummer	Bygg	Etasje/Plan	Fag	Systemkode (ITM)	Tegningstype	Løpenummer	Prosjektfase	Revisjon	Status

NCC Add

REV: A



Fasade fra nord



Fasade fra sør

PLOTTEDATO: 26.02.2026 15:46:33

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont
B	21.01.2026	Komplettering rammesøknad	TE	EF
A	27.11.2025	Rammesøknad	TE	MMH

Prosjektnavn: Arena Fredrikstad

Prosjektnummer: BY5619 XX A 200 40 03 3 B -

BY-nummer | Bygg | Etasje/Plan | Fag | Systemkode (ITM) | Tegningstype | Løpenummer | Prosjektfase | Revisjon | Status

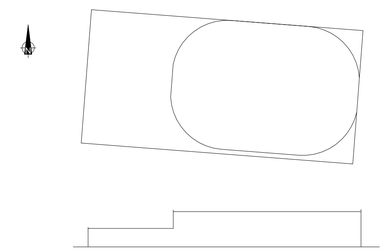
Byggherres navn: Arena Fredrikstad

Merknader:

Tegningsprodusent/Kontaktinformasjon:

- (●) ARK
- ( ) RIB
- ( ) RIE
- ( ) RIV
- ( ) LARK
- ( ) RIBr
- ( )

LOKALISERINGSFIGUR:



Opprettet av	Utførende	Kontrollert	Godkjent	Dato opprettet
MMH	MMH	TE	TE	07.11.2025

Bygningsnr/b:

FMV Vest 1671 Kråkerøy Prosj.nr. : | Sign : TE | Fil : C:\Users\tel\Documents\ARENA FREDRIKSTAD SENTRAL_tel@bynvik.no.rvt

Gnr: 423 Bnr: 2

Prosjektfase: Fase 1 - Samspill

Målestokk/Arkformat: 1:200 /A1

Tegningsnavn: Illustrasjon

FREDRIKSTAD KOMMUNE
TD - Bygg og eiendom
Forvaltningsavdelingen

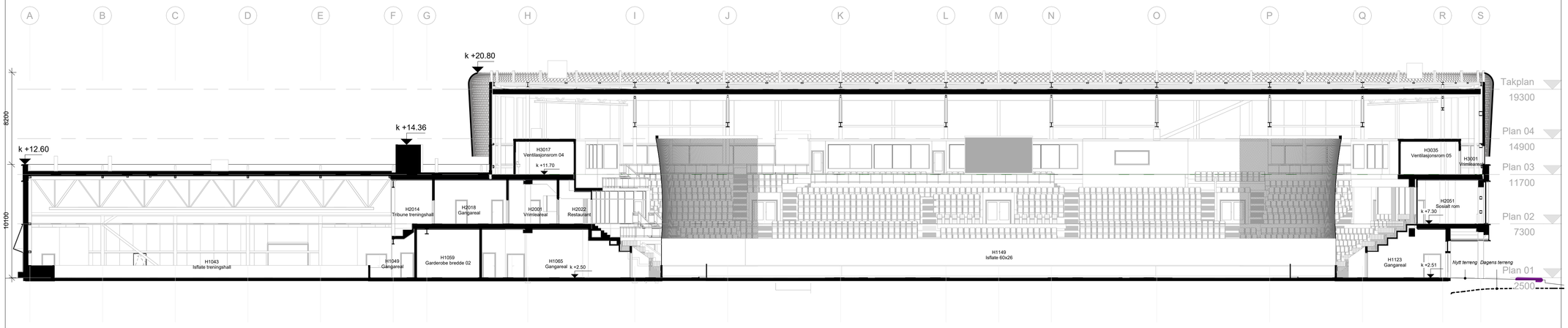
Filnavn: BY5619-XX-A-200-40-03 - Illustrasjon

BY5619 XX A 200 40 03 3 B -

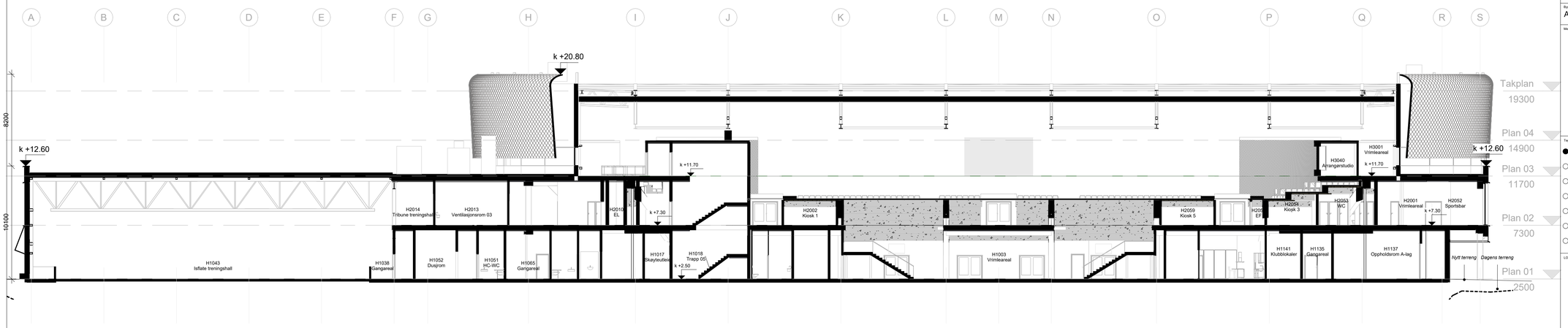
BY-nummer | Bygg | Etasje/Plan | Fag | Systemkode (ITM) | Tegningstype | Løpenummer | Prosjektfase | Revisjon | Status

NCC Add

REV: B



1 A-A - RAMMESØKNAD
1 : 200



2 B-B - RAMMESØKNAD
1 : 200

PLOTTEDATO: 21.01.2026 14:45:17

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont
B	21.01.2026	Komplettering rammesøknad	TE	EF
A	27.11.2025	Rammesøknad	TE	MAT

Prosjektnavn: Arena Fredrikstad

Prosjektnummer: BY5619 XX A 200 40 01 3 B

BY-nummer	Bygg	Etasje/Plan	Fag	Systemkode (ITN/)	Tegningstype	Løpenummer	Prosjektfase	Revisjon	Status

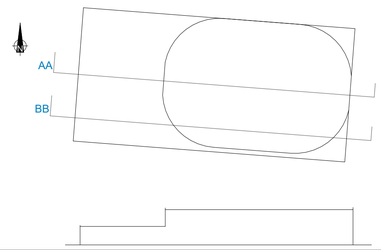
Bygningens navn: Arena Fredrikstad

Merknader:

Tegningsprodusent/Kontaktinformasjon:

- (●) ARK
- ( ) RIB
- ( ) RIE
- ( ) RIV
- ( ) LARK
- ( ) RIBr
- ( )

LOKALISERINGSFIGUR:



Opprettet av	Utførende	Kontrollert	Godkjent	Dato signert
Designer	EF	Checker	Approver	06/03/25

Bygningsdel:

FMV Vest 1671 Kråkerøy | Prosj.nr.: | Sign : Approver | Fil : C:\Users\ef\Documents\ARENA FREDRIKSTAD SENTRAL_EF4mo.rvt

Gnr: 423 Bnr: 2

Prosjektfase: Fase 1 - Samspill

Målestokk for utskrift: 1:200 /A1

Tegningsnavn: Snitt A-A og B-B

FREDRIKSTAD KOMMUNE
TD - Bygg og eiendom
Forvaltningsavdelingen

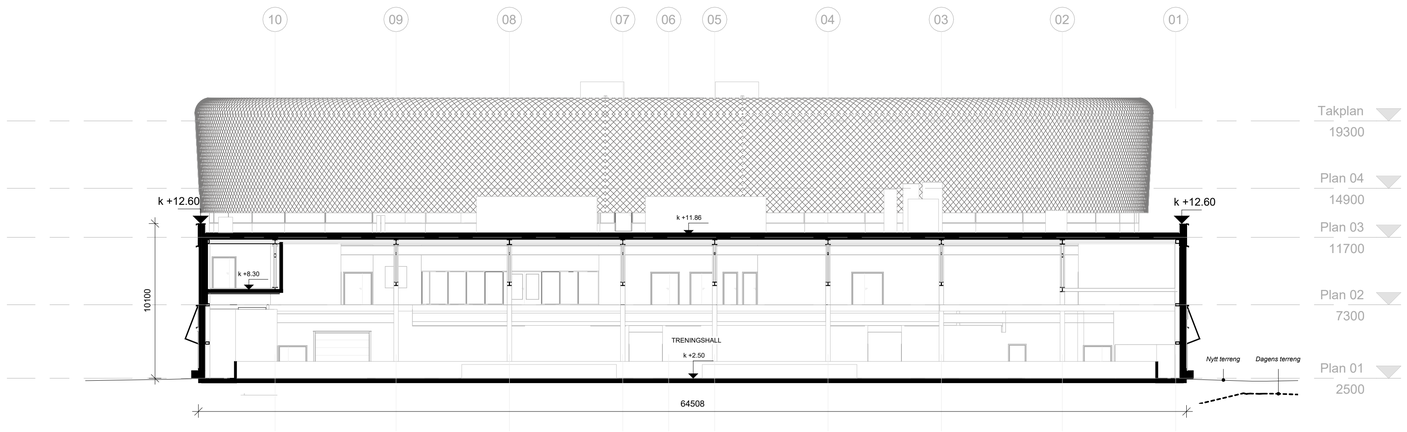
Filnavn: BY5619-XX-A-200-40-01 - Snitt A-A og B-B

BY5619 XX A 200 40 01 3 B

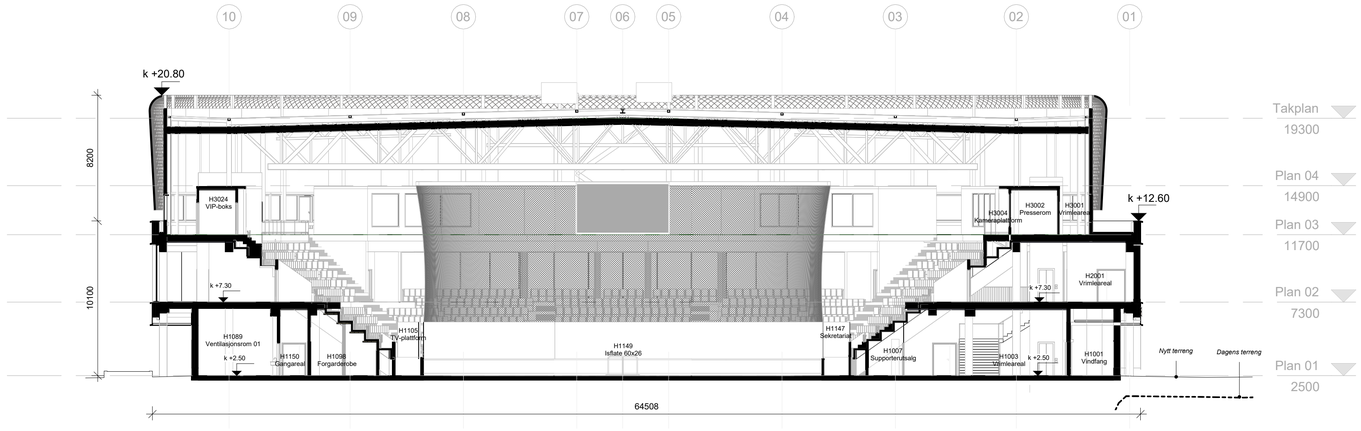
BY-nummer	Bygg	Etasje/Plan	Fag	Systemkode (ITN/)	Tegningstype	Løpenummer	Prosjektfase	Revisjon	Status

NCC Add

REV: B



1 C-C - RAMMESØKNAD
1 : 200



2 D-D - RAMMESØKNAD
1 : 200

PLOTTEDATO: 21.01.2026 14:45:29

B	21.01.2026	Komplettering rammesøknad		TE	EF
A	27.11.2025	Rammesøknad		TE	MAT
Revisjon	Dato	Beskrivelse		Sign	Kont

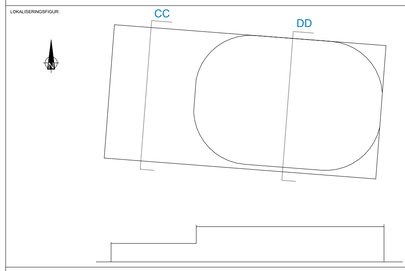
Prosjektnavn: Arena Fredrikstad
Prosjektnummer: BY5619 XX A 200 40 02 3 B
(BY-nummer | Bygg | Etasje/Plan | Fag | Systemkode (ITM) | Tegningstype | Løpenummer | Prosjektfase | Revisjon | Status)

Bygningens navn: Arena Fredrikstad

Merknader

Tegningsprodusent/Kontaktinformasjon:
- ● ARK
- ○ RIB
- ○ RIE
- ○ RIV
- ○ LARK
- ○ RIBr
- ○

LOKALISERINGSFIGUR:



Dokument av	Utførende	Kontrollert	Godkjent	Dato signatur
Designer	EF	Checker	Approver	06/03/25

Bygningsdel:

FMV Vest 1671 Kråkerøy | Prosj.nr. : | Sign : Approver | Fil : C:\Users\ef\Documents\ARENA FREDRIKSTAD SENTRAL_EFolmo.rvt

Grv: 423 | Brv: 2

Prosjektfase: Fase 1 - Samspill

Målestokk for utskrift: 1:200 /A1

Tegningsinnhold: Snitt C-C og D-D

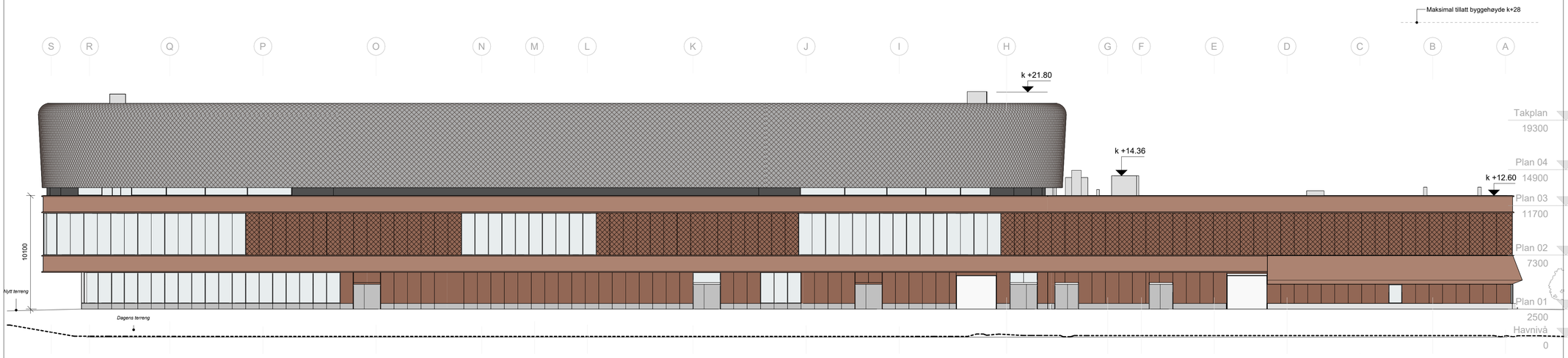
FREDRIKSTAD KOMMUNE
TD - Bygg og eiendom
Forvaltningsavdelingen

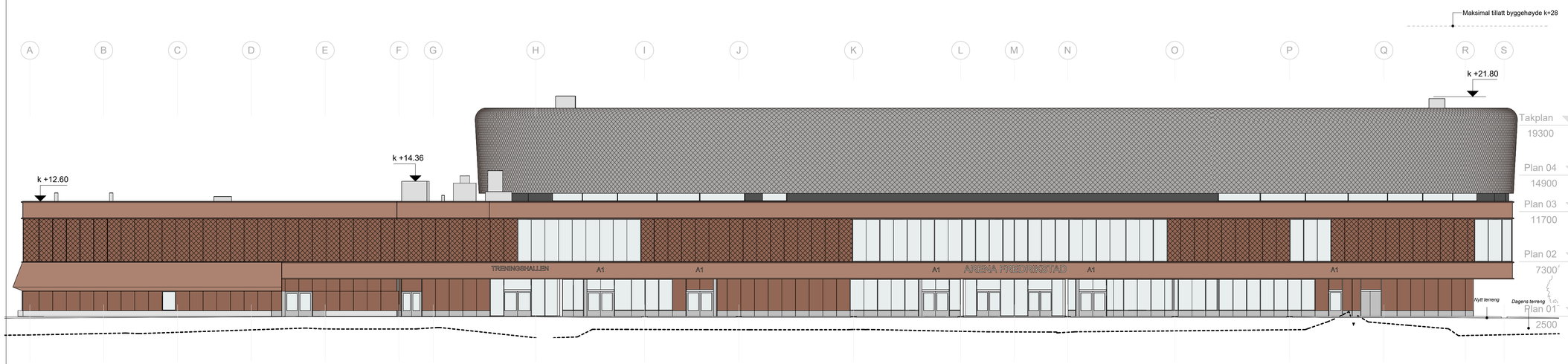
Filnavn: BY5619-XX-A-200-40-02 - Snitt C-C og D-D

BY5619 XX A 200 40 02 3 B
(BY-nummer | Bygg | Etasje/Plan | Fag | Systemkode (ITM) | Tegningstype | Løpenummer | Prosjektfase | Revisjon | Status)

NCC Add

REV: B





PLOTTEDATO: 21.01.2026 14:45:43

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont
B	21.01.2026	Komplettering rammesøknad	TE	EF
A	27.11.2025	Rammesøknad	TE	MMH

Prosjektnavn: Arena Fredrikstad

Prosjektnummer: BY5619 XX A 200 40 02 3 B -

(BY-nummer | Bygg | Etasje/Plan | Fag | Systemkode (ITN4) | Tegningstype | Løpenummer | Prosjektfase | Revisjon | Status)

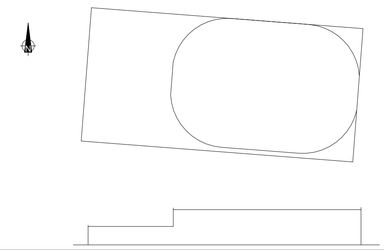
Bygningens navn: Arena Fredrikstad

Merknader:

Tegningsprodusent/Kontaktinformasjon:

- ● ARK
- ○ RIB
- ○ RIE
- ○ RIV
- ○ LARK
- ○ RIBr
- ○

LOKALISERINGSFIGUR:



Opprettet av	Utført av	Kontrollert	Godkjent	Dato opprettet
MMH	MMH	TE	TE	07.11.2025

Bygningsdelfil: FMV Vest 1671 Kråkerøy | Prosj.nr. : | Sign : TE | Fil : C:\Users\ef\Documents\ARENA FREDRIKSTAD SENTRAL_EFolmo.rvt

Grv: 423 Brv: 2

Fremstilles: Fase 1 - Samspill

Målestokk for utskrift: 1:200 /A1

Tegningsnavn: Fasader Nord og Sør

FREDRIKSTAD KOMMUNE
TD - Bygg og eiendom
Forvaltningsavdelingen

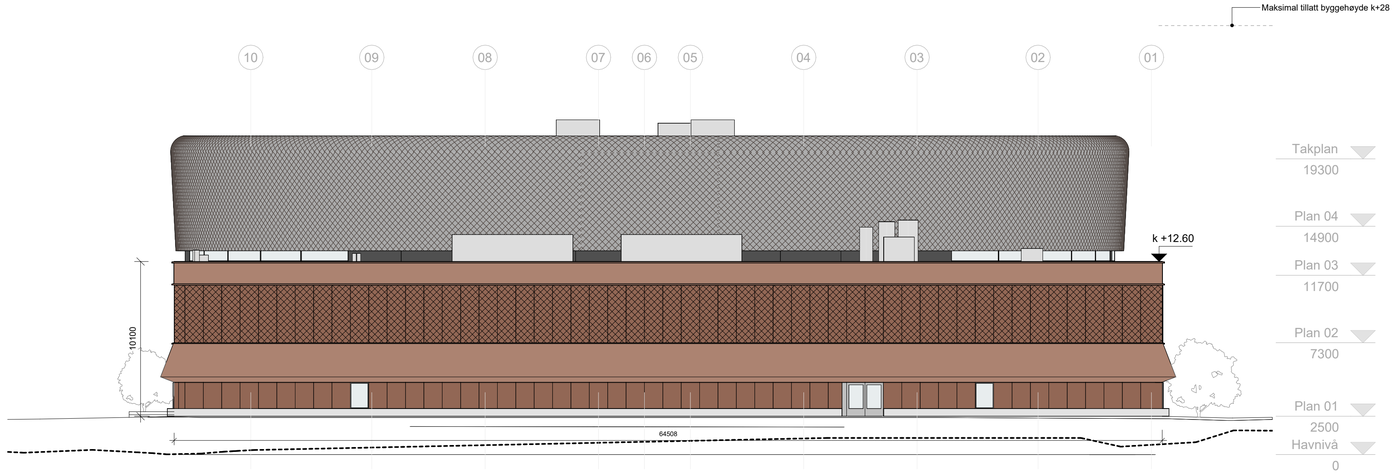
Filnavn: BY5619-XX-A-200-40-02 - Fasader Nord og Sør

BY5619 XX A 200 40 02 3 B -

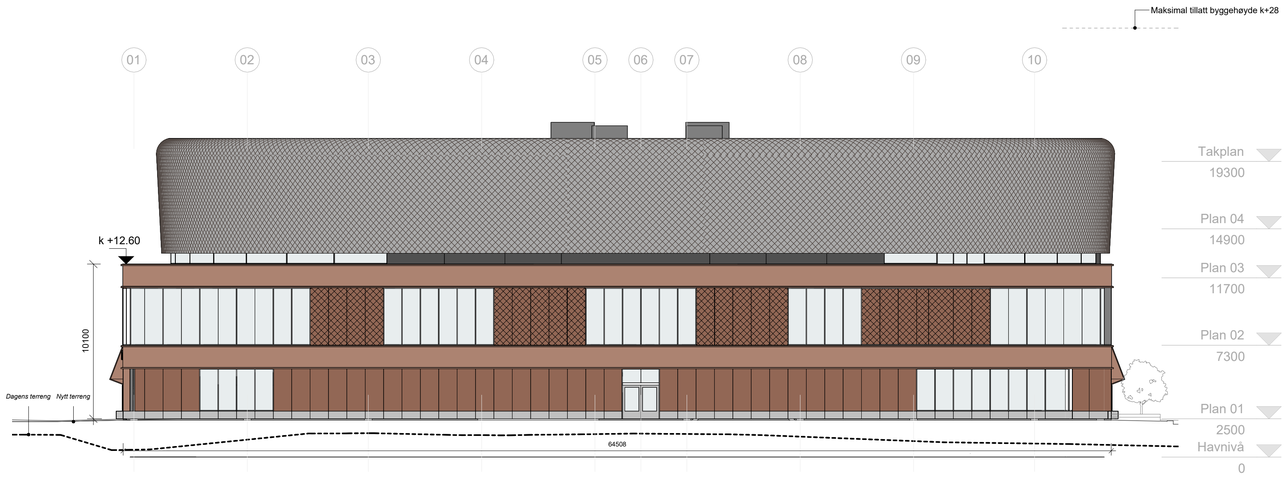
(BY-nummer | Bygg | Etasje/Plan | Fag | Systemkode (ITN4) | Tegningstype | Løpenummer | Prosjektfase | Revisjon | Status)

NCC Add

REV: B



1 Fasade vest - Rammesøknad
1 : 200



2 Fasade øst - Rammesøknad
1 : 200

PLOTTEDATO: 26.02.2026 14:25:59

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont
B	21.01.2026	Komplettering rammesøknad	TE	EF
A	27.11.2025	Rammesøknad	TE	MMH

Prosjektnavn: Arena Fredrikstad
Prosjektnummer: BY5619

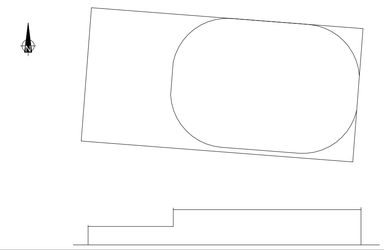
BY-nummer	Bygg	Etasje/Plan	Fag	Systemkode (ITM)	Tegningstype	Løpenummer	Prosjektfase	Revisjon	Status
BY5619	XX	A	200	40	01	3	B	-	

Bygningens navn: Arena Fredrikstad

Merknader

Tegningsprodusent/Kontaktinformasjon:
- ● ARK
- ○ RIB
- ○ RIE
- ○ RIV
- ○ LARK
- ○ RIBr
- ○

LOKALISERINGSFIGUR:



Opprettet av	Utført av	Kontrollert	Godkjent	Dato opprettet
MMH	MMH	TE	TE	07.11.2025

Bygningsdelfil: C:\Users\te\Documents\ARENA FREDRIKSTAD\FMV Vest 1671 Kråkerøy | Prosj.nr. : | Sign : TE | Fil : SENTRAL_te@dynk.no.rvt

Gnr. 423 | Bnr. 2

Prosjektfase: Fase 1 - Samspill

Målestokk for utskrift: 1:200 /A1

Tegningsnavn: Fasader Øst og Vest

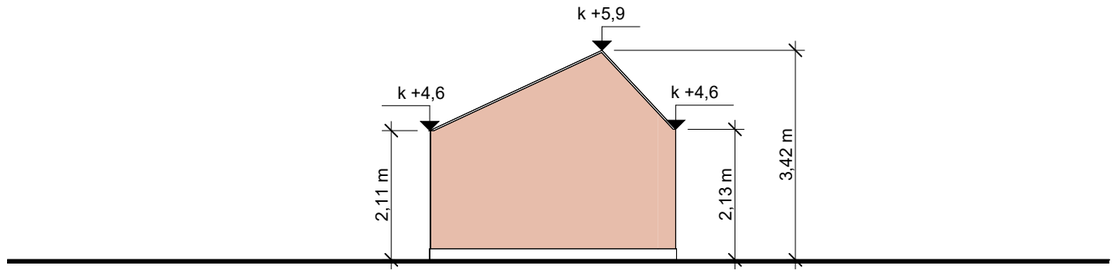
FREDRIKSTAD KOMMUNE
TD - Bygg og eiendom
Forvaltningsavdelingen

Filnavn: BY5619-XX-A-200-40-01 - Fasader Øst og Vest

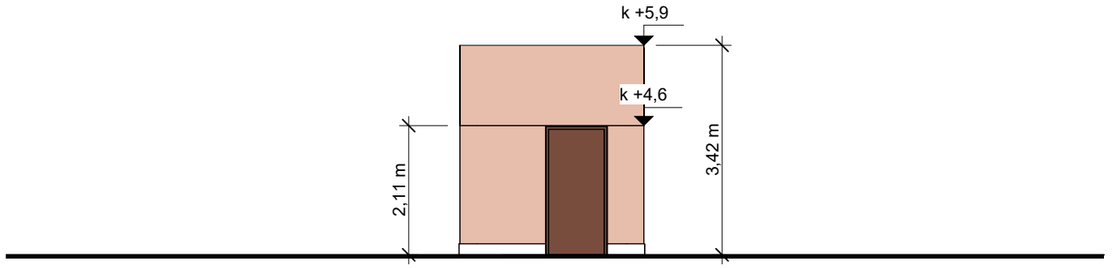
BY-nummer	Bygg	Etasje/Plan	Fag	Systemkode (ITM)	Tegningstype	Løpenummer	Prosjektfase	Revisjon	Status
BY5619	XX	A	200	40	01	3	B	-	

NCC Add

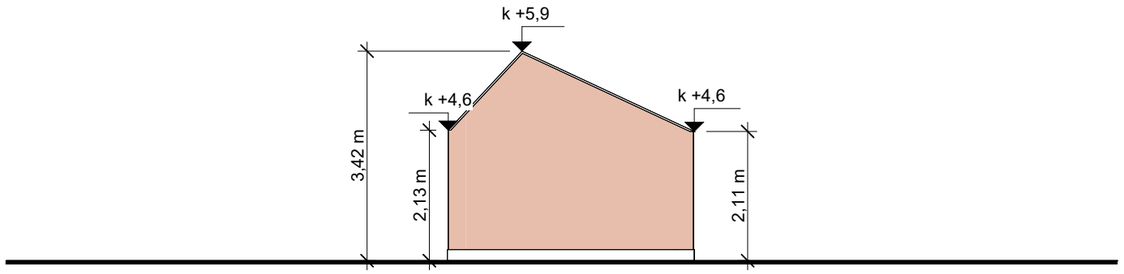
REV: B



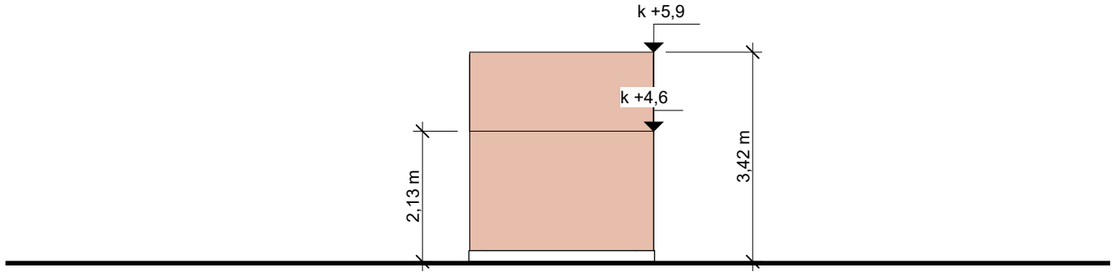
1 Fasade nord
1 : 100



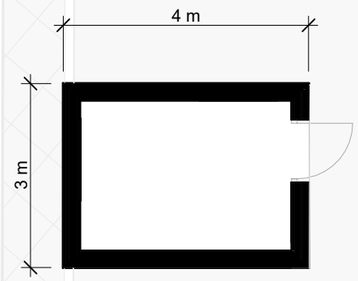
4 Fasade øst
1 : 100



2 Fasade sør
1 : 100



3 Fasade vest
1 : 100



5 Plan
1 : 100

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Sign	Kont
C	17.12.2025	Flyttet pumpehus	MAT	TE
B	05.12.2025	Oppdatert underlag til prising	MAT	TE
A	28.11.2025	Rammesøknad	TE	MAT

INNHOLD: Pumpestasjon	Adresse. : - FMV Vest 1671 Kråkerøy	TEGN. NR.: XX-A-200-43-10	Arena Fredrikstad / REV.: C
FASE : Fase 3 - Samspill	MÅL: 1:100 /A3	DATO : 28.11.25	

NCC Add

BY-nummer	Bygg	Etasje/Plan	Fag	Systemkode (TFM)	Tegningstype	Løpenummer	Prosjektfase	Revisjon	Status
BY5619		H1	A	200	43	10	3	C	G

FREDRIKSTAD KOMMUNE
TD - Bygg og eiendom
Forvaltningsavdelingen

Plottedato: **17/12/2025 14:58:43**

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/82208
Dokumentnr.: 9
Løpenr.: 1995/2026
Klassering: 423/60

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	26.03.2026	33/26

Åsgårdhagen – Kråkerøy
Oppføring av 5 punkthus med tilhørende parkeringskjeller og utearealer

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om rammetillatelse for oppføring av 5 punkthus med tilhørende parkeringskjeller og utearealer godkjennes. Tegningsdokumentasjon mottatt 09.12.2025, 09.02.2026 og 09.03.2026 er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.
2. I medhold av plan- og bygningslovens §19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens krav til maksimal gesimshøyde samt søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens krav om at gjesteparkering på terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesområdene #12 og/eller #13, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 4.1.3.og 4.1.5.
3. Før byggetiltaket kan igangsettes må søknad om igangsettingstillatelse være innsendt og godkjent. Denne søknaden må, i den grad det er relevant for den enkelte søknad om igangsettingstillatelse, i tillegg til ansvarserklæringer og oppdatert gjennomføringsplan, vedlegges:
    - Avtale om fjernvarme med Fredrikstad Fjernvarme AS
    - Plan for håndtering av støy og luftforurensning i bygg- og anleggsfasen i henhold til reguleringsbestemmelsenes punkt 3.11
    - Igangsettingstillatelse (i egen rivesøknad som må innsendes) for riving av eksisterende bebyggelse må være gitt.
4. Før byggetiltaket kan tas i bruk må søknad om brukstillatelse eller ferdigattest være innsendt og godkjent. Denne søknaden må vedlegges:
    - Oppdatert gjennomføringsplan
    - Sluttrapport for avfallsbehandlingen (før ferdigattest)
5. Før ny bebyggelse og anlegg gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal følgende være etablert i henhold til godkjent detaljreguleringsplan, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 6a):
    - Utomhusarealer i naturlig tilknytning til det aktuelle byggetrinnet, i tråd med godkjent utomhusplan.
    - Lek- og uteoppholdsarealer i henhold til bestemmelsene 4.2.
    - Beplantning og tilsåing for uteoppholdsarealer og grøntarealer i naturlig tilknytning til det aktuelle byggetrinnet. Dersom brukstillatelse gis sent om høsten eller om vinteren, kan ferdigstillelse av årstidsavhengige arbeider utsettes til senest påfølgende vår/sommer.
    - Lokal håndtering av overvann inne på de respektive feltene.
    - Nødvendige støyskjermingstiltak for boliger der det søkes midlertidig brukstillatelse.
6. Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boliger innenfor planområdet skal krav til offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal være etablert innenfor planområdet, eller sikret opparbeidet på annen offentlig park innen 400m fra planområdet, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 6b).

7. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i saken

Sammendrag
Plus Arkitektur AS søker, på vegne av Åsgårdshagen AS, om oppføring av 5 punkthus med tilhørende parkeringskjeller og utearealer.

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:
- Dispensasjon fra reguleringsplanens krav til maksimal gesimshøyde slik at nedre gesims for bygg 1 (BBB3) og bygg 3 (BBB5) blir 0,3m høyere enn kravet, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 4.1.3.
- Dispensasjon fra reguleringsplanens krav om at gjesteparkering på terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesområdene #12 og/eller #13 (ved Åsgårdveien), jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 4.1.5.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknaden om oppføring av 5 punkthus med tilhørende dispensasjoner.

Vedlegg
1 Oversiktskart Åsgårdhagen
2 D-02 Situasjonsplan
3 AH-L-700-10-XX-XX-01Landskapsplan
4 E-26 Marksikringsplan
5 E-14 Plan p-kjeller
6 E-25 Takhageplan
7 E-15 Snitt Bygg 1 2 3 4 og 5
8 E-16 Oppriss terreng fasader øst og sør
9 E-17 Oppriss terreng fasader nord og vest
10 E-18 Fasader Bygg 1
11 E-19 Fasader Bygg 2
12 A-200-41-03-00-01 Fasader Bygg 03
13 A-200-41-04-00-01 Fasader Bygg 04
14 E-22 Fasader Bygg 5
15 Dispensasjon gesimshøyde - Illustrasjon

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige dokumenter i sak 2025/37179

Saksopplysninger
Tiltaket
Tiltaket gjelder oppføring av 5 punkthus tilhørende parkeringskjeller og utearealer:

Bygg	**Antall leiligheter**
1	14
2	10
3	14
4	16
5	16
Totalt	70

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:
- Dispensasjon fra reguleringsplanens krav til maksimal gesimshøyde slik at nedre gesims for bygg 1 (BBB3) og bygg 3 (BBB5) blir 0,3m høyere enn kravet, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 4.1.3.

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

Følgende dispensasjonssøknader er trukket etter gjennomført nabovarsling og innsendt byggesøknad:
- Dispensasjon knyttet til høyde til pergola på bygg 4
- Dispensasjon knyttet til markterrasse utenfor formålsgrense for bygg 2
- Dispensasjon knyttet til markterrasse utenfor byggegrense for bygg 3 og bygg 4

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknaden om oppføring av 5 punkthus med tilhørende dispensasjoner.

Se avsnitt «Ansvarlig søkers redegjørelse» nedenfor for nærmere beskrivelse av byggetiltaket.

Gjeldende plangrunnlag for det omsøkte byggetiltaket
Gjeldende plan er Reguleringsplan for Åsgårdhagen, plan-ID 1161, vedtatt 13.06.2024. Tiltaksområdet er avsatt til Boligbebyggelse-Blokkbebyggelse (BBB) og Uteoppholdsareal (BUT) og omfattes delvis av hensynssone for Bevaring naturmiljø (H560) med eksisterende trær som skal bevares.

Nabomerknader
Følgende beboere i nærområdet har merknader til byggetiltaket:
- Kråkeby Barnehage AS, Åsgårdveien 32
- Ingebret Mojord, Åsgårdbakken 9
- Irina Engeness og Bill Hugo Engeness, Åsgårdveien 16B
- Magnus Aleksandersen, Åsgårdveien 16C
- Knut Reidar Syvertsen, Åsgårdveien 18B
- Martin Saxegård, Åsgårdveien 22
- Tove Bryhni, Åsgårdveien 22
- Erlend Øverby, Åsgårdveien 24
- Bjørn Østeng Ranøyen, Åsgårdveien 26

Nabomerknadene kan i hovedsak oppsummeres slik:

Dispensasjonssøknadene tyder på at utbygger har innsett at de lovlige rammer de har fått innenfor godkjent reguleringsplan ikke er tilstrekkelig. Behovet for disse dispensasjonssøknader er motivert i økonomisk vinning. Fordelene ved dispensasjonene oppveier ikke ulempene. Det må tas hensyn til naboer og omgivelser ved at det ikke gis dispensasjoner for ytterligere økning av høyder samt avstandskrav og ytterligere nedbygging av natur. Utbygger bør starte en ny reguleringsprosess som sikrer at utbyggers behov imøtekommes og at disse konsekvensutredes på en grundig måte.

Høydene har hele tiden økt i den prosess prosjektet har hatt med kommunen. Dispensasjonssøknaden om ytterligere økte byggehøyder er omfattende og går langt utover det som er godkjent i reguleringsplanen. Dispensasjonen medfører mer skygge på fellesarealer. Det må utredes hva nye høyder betyr for solforhold og hvordan de vil påvirke omgivelsene. Kommunen og utbygger bes vurdere om byggeprosjektet i Åsgårdhagen fungerer som en buffersone mot villabebyggelsen på Åsgård.

Gjeldende avstandsregler må følges. Å bruke terrasseutstikk som alibi for å søke dispensasjon fra grenser er suspekt og et lite tildekket forsøk på å få godkjent at hele

bygningskroppen kan bygges nærmere enn hva plan- og bygningsloven tillater. Endringen av grenser i strid med reguleringsplanen betinger ny planprosess.

Åsgårdveien er ikke skalert for mer trafikk. Hvis dispensasjonssøknaden for gjesteparkering og handikapparkering via Åsgårdveien innvilges må kommunen sikre at Åsgårdveien oppgraderes til å håndtere den økte trafikken til Åsgårdhagen slik at risikoen for ulykker reduseres. Åsgårdveien blir brukt som skolevei for barn samt andre som skal til barnehagen i nærheten. Ved at det blir anlagt parkering med innkjøring fra Åsgårdveien vil dette påvirke sikkerheten til disse brukerne. Parkering bør heller legges til G.A. Stouslands vei.

Det har gjennom hele prosessen vært krav om at det skal utvikles en kvartalslekeplass og nærmiljøpark. Gjeldende krav til kvartalslekeplass er ikke ivaretatt. Naboer stiller også spørsmål ved om krav til nærmiljøpark er ivaretatt.

BYGG 3, og delvis BYGG 4 fremstår som svært dominerende volum sett fra Åsgårdveien 18B i vest, uten reell nedtrapping mot småhusbebyggelsen. Dokumentasjon på sol- og skyggeforhold etterlyses.

Nærliggende hule eiker i Åsgårdveien 22 vil bli utsatt for ytterligere stress på grunn av reduserte solforhold.

Kråkeby barnehage er fortsatt imot dispensasjon fra arealplan i dette området, da det kan skape presedens for fremtidige lignende prosjekter i området. Kråkeby barnehage ble flyttet til randsonen av småhusbebyggelse i 2007 med forsikring om ivaretagelse av bestående område bak barnehagen.

Ansvarlig søkers redegjørelse
Tiltaket utgjør et nytt attraktivt boligprosjekt med fordelaktig beliggenhet i forhold til bysentrum og offentlig servicetilbud. Det omsøkte tiltaket består av fem punkthus med en sammenhengende parkeringskjeller. Det har vært sentralt å videreføre det grønne miljøet som finnes på området i dag. Parkering er derfor i hovedsak lagt under bakken, slik at mest mulig av terreng og utearealer avsettes til beplantning, lek og opphold. Inn- og utkjøring til p-kjelleren skjer fra G.A. Stouslands vei. Grad av utnytting er 68,28%.

Prosjektets grunnidé er å oppnå en fortetting som samsvarer med områdets sentrale beliggenhet nær Fredrikstad sentrum og den pågående byutvidelsen på Kråkerøysiden av elva samtidig som kvalitetene fra hagebyene videreføres, med tilgang til tun, grønne arealer og generøse private uteplasser. De fem bygningsvolumene danner et felles tun og uterom med klart definerte offentlige, halvoffentlige og private soner. Det etableres et stort, grønt og bilfritt indre gårdsrom tilrettelagt for lek og sosialt samvær, skjermet fra trafikkstøy og luftforurensning. Prosjektet er planlagt med god avstand både mellom egne bygningskropper og mot borettslaget i sør, for å sikre et grønt og luftig preg og gode solforhold på bakkeplan.

Det planlegges for 70 attraktive leiligheter i varierende størrelse. Leilighetene vil jevnt over ha gode solforhold, uten ensidige leiligheter mot nord. Alle leiligheter får egen privat balkong eller markterrasse.

Fasadenes hovedmateriale er lys tegl, supplert med innslag av treverk i en varm eikefarge. Oppstikkende trappe- og heishus kles med tre, og toppetasjene får større innslag av tre i tilbaketrukne fasadepartier enn underliggende etasjer. Dette gir en mykere avslutning mot himmelen og bidrar til å dra ned volumene.

Det er avsatt areal sør på eiendommen til kvartalslekeplass iht. krav i reguleringsplanen. Langs sørenden av tomta etableres et sammenhengende grøntområde med ca. 10 meters bredde rundt eiketrærne. Her anlegges lekeplasser og fellesarealer som skal være

tilgjengelige både for borettslaget i sør og det nye prosjektet Åsgårdhagen. Grøntområdene knyttes sammen slik at det samlet sett sikres et generøst friområde for barn og beboere i området.

Tre store eiketrær på tomta bevares og har vært førende for utforming av både bebyggelse og uteområder. Eikene står på et eksponert berg som utgjør et høydepunkt på tomta og fungerer som et viktig identitetsskapende element.

Generelt om omsøkte dispensasjoner

Omsøkte dispensasjoner gir ikke tiltakshaver noen fordel på bekostning av naboer eller omgivelser, men gjelder formaliteter og praktiske forhold. De omsøkte avvikene er små i omfang og begrenset til detaljer i høyde, plassering og arealbruk. Planens overordnede formål om å utvikle et moderne boligprosjekt med gode uteområder ivaretas fullt ut.

Dispensasjon fra reguleringsplanens krav til maksimal gesimshøyde slik at nedre gesims for bygg 1 (BBB3) og bygg 3 (BBB5) blir 0,3m høyere enn kravet, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 4.1.3

Brystninger på takterrasser i 4. etasje for bygg 1, og bygg 3, er prosjektert ca. 0,3 m over regulert maksimal gesimshøyde. En økning på ca. 30 cm over regulert gesimshøyde gir noe økt volumvirkning og marginalt høyere silhuett på de aktuelle byggene. Fra enkelte nærliggende ståsteder kan avslutningen av fasaden oppleves marginalt høyere enn angitt i reguleringsbestemmelsene. Høydeøkningen er ikke tiltakets totale høyde, men høyde på gesimshøyde, mer konkret høyden på den tette delen av rekkverk på takterrasser. Andelen åpent og lukket rekkverk på takterrasser ved gesims er av liten interesse for naboer, og vil i realiteten ikke påvirke solforhold eller omgivelser. Volumøkningen er liten ettersom dette ikke gjelder den øverste gesimsen, men terrasse i 4. etasje. Fjernvirkningen er svært begrenset og medfører ikke redusert soltilgang eller vesentlige ulemper for naboer.

Den økte brystningshøyden gir imidlertid bedre sikkerhet ved opphold på takterrassene, både for beboere og ved drift/vedlikehold. Høyere brystninger bidrar også til bedre skjerming mot vind og innsyn, og gjør takterrassene mer egnet som reelle oppholdsarealer. Brystningene utformes som en integrert del av fasadene, med materialbruk og detaljering tilpasset hovedvolumet som gir den beste estetiske løsningen.

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

I reguleringsplanen er det avsatt områder til utendørs parkering i bestemmelsesområdene #12 og #13. I omsøkte utomhusplan er det i stedet avsatt 3 HC-plasser og én gjesteplass innenfor bestemmelsesområdene #1, nær hovedinnganger. At gjeste- og HC-plasser ikke ligger utelukkende innenfor parkeringsområdene #12 og #13, kan innebære en svak svekkelse av planens intensjon om å samle parkering i definerte soner langs Åsgårdveien.

Ved å plassere 3 HC-plasser og én gjesteplass nær hovedinnganger, innenfor bestemmelsesområdene #1, styrkes imidlertid tilgjengeligheten for bevegelseshemmede og besøkende. Adkomsten er kort, oversiktlig og lett å orientere seg i, i tråd med intensjonene om universell utforming. Samtidig kan omfanget av synlig parkering langs Åsgårdveien reduseres, noe som gir et roligere gaterom og større innslag av vegetasjon, infiltrasjon av overvann og oppholdsarealer. Kravet til antall plasser og funksjon for gjesteparkering ivaretas fullt ut da endringen gjelder primært plassering, ikke omfang. Det totale arealet til parkering på terreng er lavere enn antall gjesteparkeringsplasser reguleringen tillater. Manøvrering for parkeringen på terreng løses innenfor planområdet.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant

Vurdering
Dispensasjonssøknader som trekkes
Det er positivt at 3 dispensasjoner, knyttet til plassering av markterrasser samt høyde på pergola over tak, er trukket av utbyggersiden etter anmodning fra kommunedirektøren. Disse forholdene vurderes derfor ikke nærmere da de nå er i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

Overordnet vurdering
Revidert byggetiltak, herunder bebyggelsens høyder, volum og plassering, er i all hovedsak i samsvar med vedtatt reguleringsplan bortsett fra to mindre dispensasjonsforhold som vurderes nærmere nedenfor. Disse dispensasjonsforholdene påvirker i liten grad solforhold og omgivelser. Det legges uansett til grunn at solforhold er tilstrekkelig utredet i tidligere reguleringsprosess. Kommunedirektøren kan ut fra dette ikke se at det er behov for utarbeidelse av ny reguleringsplan, jf. nabomerknad knyttet til dette.

Visuelle kvaliteter
Omsøkte byggetiltak legger til rette for videre utvikling av området i form av nye attraktive boliger og tilhørende utearealer. Bebyggelsen får utforming med god arkitektonisk kvalitet hvor punkthusene er noe forskjellige samtidig som de danner en samlet enhet. Byggetiltaket er også tilstrekkelig godt tilpasset sine omgivelser.

Sandlekeplass og kvartalslekeplass
Reguleringsplanens krav til sandlekeplass og kvartalslekeplass (jf. punkt 4.2.2j,k,l) er løst og vist på innsendte landskapsplan. Kommunedirektøren forutsetter at kvartalslekeplassen utformes i samsvar med «Normaler for utomhusanlegg i Fredrikstad».

Byggegrunn
Kommunedirektøren legger til grunn at grunnforhold og rasfare på tomten er tilstrekkelig utredet, jf. innsendte rapporter. Ansvarlige foretak må sørge for forskriftsmessig sikkerhet med hensyn på grunnforhold/skred i den kommende prosjekterings- og utførelsesfasen.

Brannsikkerhet
Innsendte brannkonsept er ikke vurdert. Kommunedirektøren forutsetter at ansvarlige foretak sørger for at forskriftsmessig brannsikkerhet blir ivaretatt i både videre detaljprosjektering og utførelse av byggetiltaket.

Eventuelle kulturminner
Kommunedirektøren forutsetter at dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 3.1.

Fotodokumentasjon

Kommunedirektøren forutsetter at tilstøtende bebyggelse foto-dokumenteres før og etter anleggsfasen, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 3.6.

Lading av bil og sykkel
Kommunedirektøren forutsetter at krav til lading av bil og sykkel blir ivaretatt, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 4.1.5 og 4.1.6.

Gangsti
Kommunedirektøren forutsetter at gangsti innenfor bestemmelsesområde #10 opprettholdes mellom borettslag og G.A. Stouslansdsvei, jf. reguleringsbestemmelsenes puntk 4.2.1d).

Planting av trær
Kommunedirektøren forutsetter at det som erstatning for trær som må hugges innenfor gbnr. 423/30, plantes 2 nye eiketrær (stor størrelse) innenfor felt BUT1-2, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 4.2.1e).

Renovasjonsteknisk plan
Kommunedirektøren forutsetter at detaljert renovasjonsteknisk plan utarbeides ved detaljprosjektering i tråd med kommunens veileder for renovasjonsteknisk plan og i samråd kommunens renovasjonsavdeling, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt.4.3b).

Bevaring av naturmiljø
Hensynssonene H560 markerer inngrepsfri sone rundt 3 store eiketrær i planområdet. Innenfor hensynssonene tillates ikke graving, fundamentering, anleggsarbeid eller inngrep som kan skade rotsystem eller tre. Dette gjelder både før, under og etter utbygging av planområdet. Trærne og hele den tilhørende hensynssonen skal sikres fysisk med inngjerding i forbindelse med anleggsarbeid, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt.5.2. Jf. også innsendte marksikringsplan og notat datert 19.08.25. Kommunedirektøren forutsetter at dette blir ivaretatt.

Frisikt
Innenfor hensynssone (H140) tillates ikke sikthinder mellom 0,5 m og 3 m høyde over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående stolper, skilt og oppstammede trær med diameter inntil 30 cm kan tillates, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt.5.3. Kommunedirektøren forutsetter at dette blir ivaretatt.

Dispensasjon fra reguleringsplanens krav til maksimal gesimshøyde
Hensynet bak reguleringsplanens krav til gesimshøyder er å styre bygningens høyde både med hensyn på nærområdet, visuelle kvaliteter samt sol- og skyggeforhold. Dette hensynet blir ikke vesentlig tilsidesatt da dispensasjonen kun gjelder nederste gesims, og fordi avviket på 30cm er beskjedent og kun er knyttet til valg av rekkverksløsning for to av punkthusene, dvs. bygg 1 og bygg 3. Øverste høyde blir ikke påvirket av dispensasjonen.

Omsøkte dispensasjon vil ikke medføre ulemper av betydning. Fordelen med dispensasjonen er at fasadeuttrykket blir strammere og at den bidrar til økt sikkerhet samt bedre skjerming for vind og innsyn ved bruk av takterrassene. Sol- og skyggeforhold blir tilnærmet uendret som følge av avviket som også blir svært lite merkbart for naboer. Fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Før øvrig viser kommunedirektøren til ansvarlig søkers redegjørelse.

Etter en konkret vurdering anser kommunedirektøren at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og at den omsøkte dispensasjonen kan og bør innvilges.

Dispensasjon fra reguleringsplanens krav til plassering av gjesteparkering på terreng

Hensynet bak bestemmelsen er å legge til rette for noe gjesteparkering langs Åsgårdveien i bestemmelsesområde #12 og/eller #13. Dette hensynet blir ikke vesentlig tilsidesatt da dispensasjonen kun medfører en annen plassering enn de to plasseringene som reguleringsplanen angir, dvs i bestemmelsesområde #1 nær hovedinnganger.

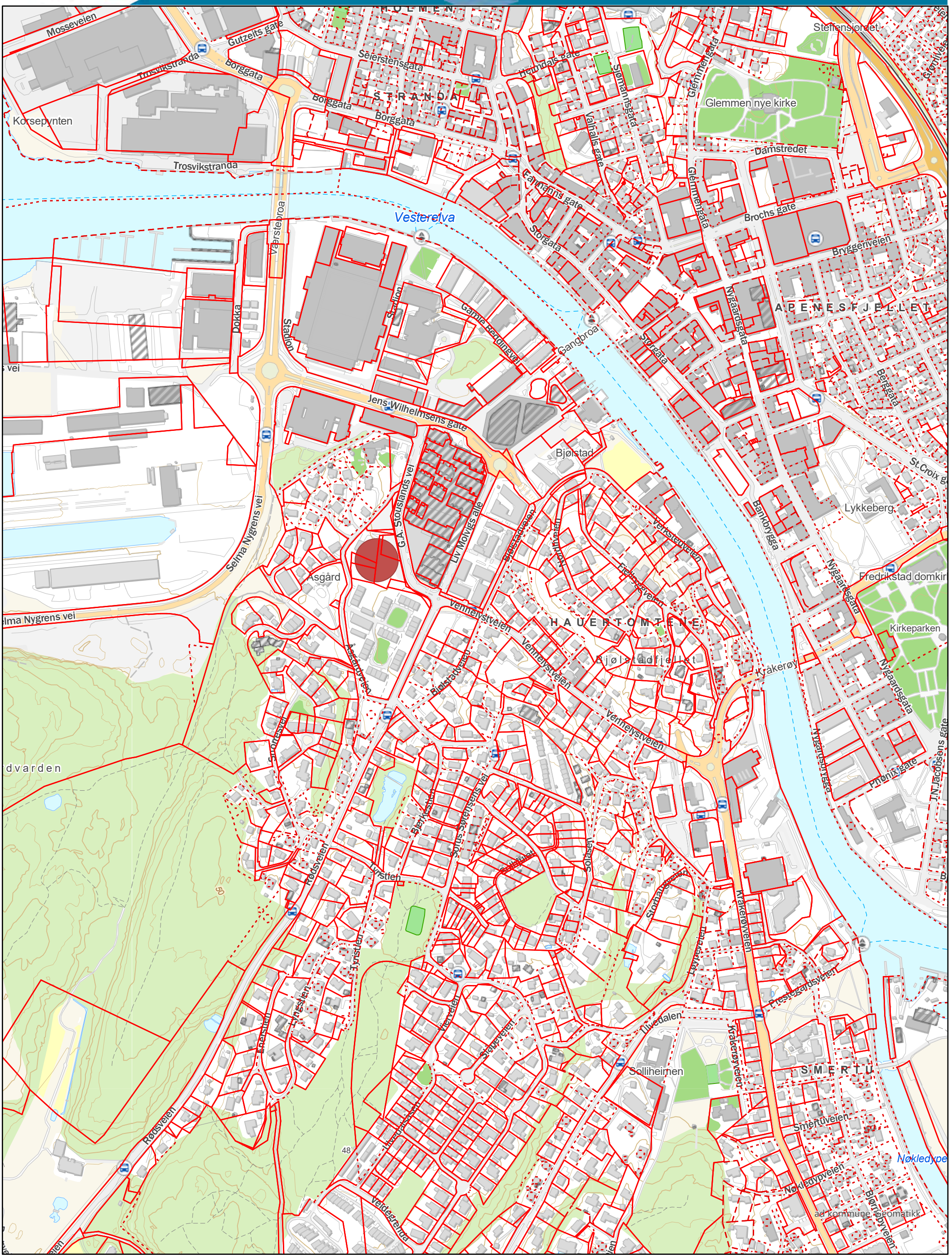
Omsøkte dispensasjon vil ikke medføre ulemper av betydning. Fordelen med dispensasjonen er at det kun blir en gjesteparkering mot Åsgårdveien i stedet for to. I tillegg er det positivt at gjesteparkeringen etableres nær hovedinnganger. At gjesteparkeringen blir etablert mer inne på omsøkte eiendom, i stedet for langs Åsgårdveien, vil også medføre et mer ryddig og oversiktlig gatebilde. Det bemerkes også at all manøvrering skal skje på egen eiendom at og at det kun er snakk om et meget beskjedent antall gjesteparkeringsplasser, dvs. 4 stk, noe som også er færre enn det reguleringsplanen legger opp til. Det kan ut fra dette vanskelig hevdes at trafikksikkerheten blir svekket som følge av dispensasjonen, snarere tvert imot. Fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Før øvrig viser kommunedirektøren til ansvarlig søkers redegjørelse.

Etter en konkret vurdering anser kommunedirektøren at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og at den omsøkte dispensasjonen kan og bør innvilges.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknaden om oppføring av 5 punkthus med tilhørende dispensasjoner.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 150 300 Meter

Målestokk 1:5 000

Dato 16.02.2026

D-02

Norkart

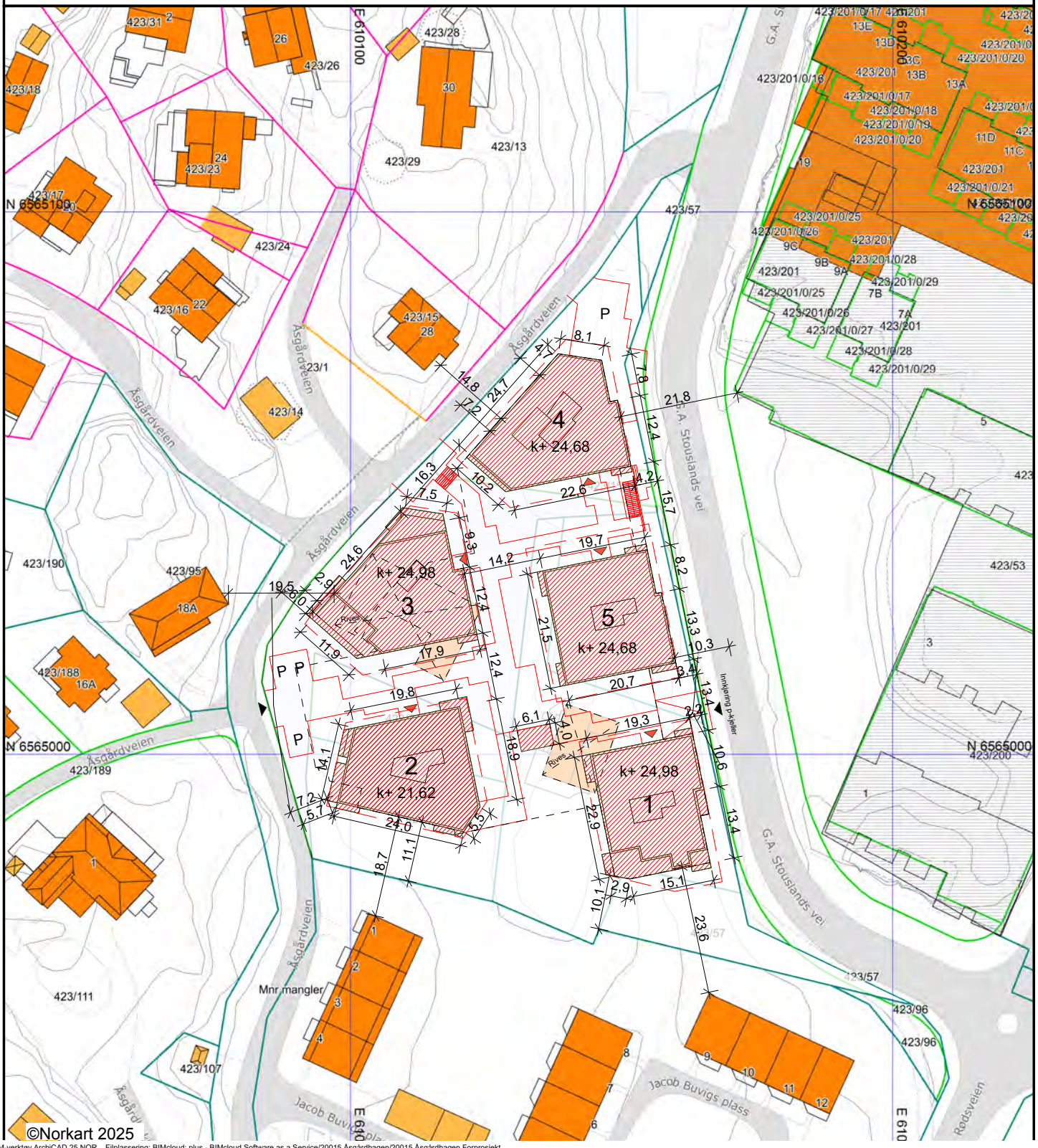
Situasjonskart

Kommune: Fredrikstad
Eiendom: 423/60
Adresse: Åsgårdveien 3
Dato: 08.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2025

NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

BIM-verktøy ArchiCAD 25 NOR Filplassering: BIMcloud: plus - BIMcloud Software as a Service/20015 Åsgårdhagen/20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

Byggherre:
Åsgårdhagen AS
Damveien 28B
1672 Kråkerøy

Fase: Rammesøknad
Prosjekt: 20015 Åsgårdhagen

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr
00	21/11/2025		SR	FC

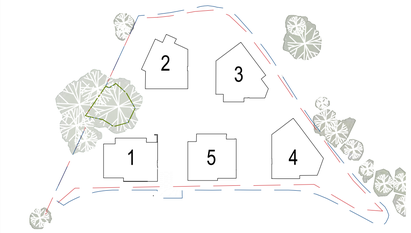
Prosjekterende:
PLUS ARKITEKTUR
Storgata 5, 1607 Fredrikstad
Lakkegata 55A, 0187 Oslo
T: +47 69 11 32 10
post@plusarkitektur.no

Gnr/Bnr/Festenr:	Filnavn:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Revisjon dato:
423/60 m.fl.	20015 Åsgårdhagen Forprosjekt	SR	FC	24/11/2025

Tegning:	Tegningsnr:	Målestokk:	Revisjon:
Situasjonsplan	AH-A-000-10-00-00-01	A4: 1:1000	00



LOKALISERINGSFIGUR



TEGNFORKLARING

- Reguleringsgrense
- Tiltaksgrense
- Hensynsone huleiker
- Kjellervegg
- Inngang
- Eksisterende trær
- Nye trær/prydbusker
- Nye eiktrær
- Løs møblering
- Faste benker
- Sykkelparkering
- Belysning: plass/ pullert/ vegghengt / håndløper
- Lekeutstyr/ sandlekeplass
- Fallpil
- Brannoppstillingsplass 7x12 m
- Fast dekke
- Grus
- Sandlek
- Pukk langs fasader
- Treplatting
- Plen
- Eng
- Stauder og prydgress
- Hekk og busker
- Regnbed / swale med terskel
- Berg i dagen/ eksist. grønnstuktur beholdes
- Kant sandkasse av stål
- Kanter av stål
- Belegg satt som kant/ kantforsterking
- Koter, eks 0,5m
- Koter, nye 0,5m
- Varselfelt
  Trapp, håndløyper m. belysning
  Renne
  Oppmerksomhetsfelt
- Kum/ brannkum/ eks. kum

E	Justerte terrasser mot Åsgårdveien	03.03.26	KP	EK	AC
D	Samlet HC parkering, justert terrasse	02.02.26	KP	EK	AC
C	Prisunderlag	08.12.25	KP	EK	AC
B	RAMMESØKNAD	08.12.25	KP	EK	AC
A	NABOVARSEL	14.11.25	KP	EK	AC
REV	BESKRIVELSE AV REVISJONEN	DATO	TEGN	KONTR	ANSV

FASE: FORPROSJEKT
STATUS: G

OPPDRAGSGIVER: Åsgårdhagen AS
Damveien 28 B
1672 Kråkerøy
+47 907 67 112

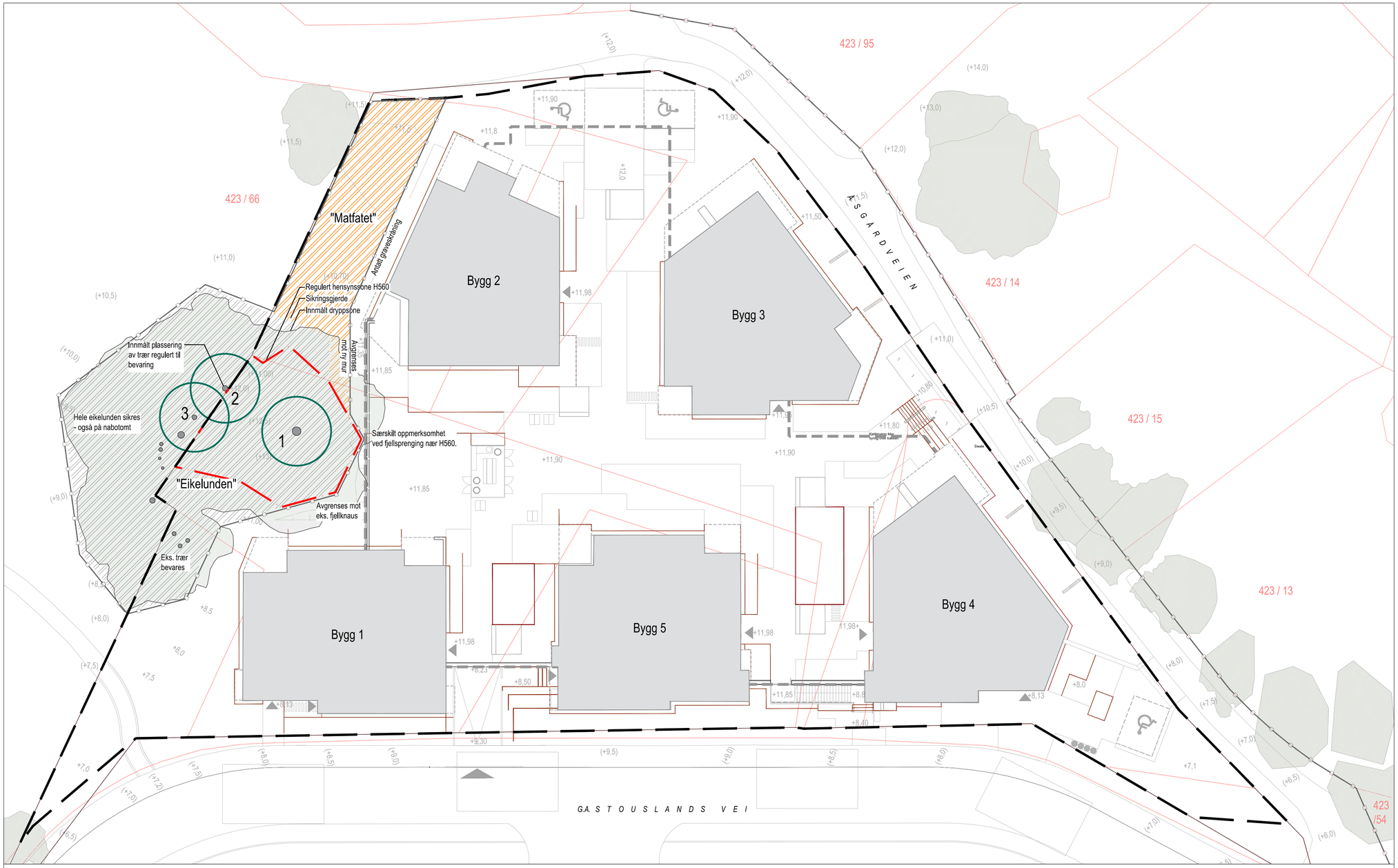
PROSJEKT: Åsgårdhagen
Gate nr
POST Sted

SO LA
STUDIO OSLO
LANDSKAPSARKITEKTER
WWW.SO-LA.NO
Mariboes gate 8 / 0183 Oslo / +47 413 04 948 / +47 988 39 752

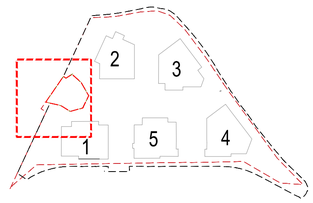
TEGNINGSNAVN: **LANDSKAPSPLAN**

TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
KP	AC	AC	04.07.25

MÅL		FAG	TEGNINGSNR	REV
1:250 1:500	(A1) (A3)	LARK	AH-L-700-10-XX-XX-01	E



LOKALISERINGSFIGUR



TEGNFORKLARING

- Prosjektavgrensning
- Eiendomsgrense
- Regulert hensynssone H560
- Kjelleravgrensning
- Sikringsgjerde
- Hensynssone H560 og øvrige dryppsoner for trær som skal bevares sikres med byggegjerde og holdes fri for terrenginngrep.
- "Matfatet" - sone hvor jordpakking skal unngås.
- Innmålt plassering av eks. eiketre regulert til bevaring
- Innmålt plassering av andre eks. treslag, inkl. dryppsone, som skal bevares.

MERKNADER

Hensikt: Tre eksisterende eiketrær og terrenget rundt er regulert til bevaring på tomta, med en tilhørende regulert hensynssone (H560). Ett av trærne er en huleik med stammeomkrets 310cm, mens de to andre er utpekt som viktige rekrutteringstrær med stammeomkrets 198cm (tre 2) og 172cm (tre 3). Trærne har blitt innmålt med både stammeomkrets og dryppsone. Det viste seg da at tre 2 og 3 ligger på nabotomta. Deler av dryppsonen ligger på prosjekttomta, og skal hensyntas i anleggsperioden.

Marksikringsplanen redegjør for nødvendige sikringsprosedyrer i hele anleggsperioden. Den redegjør også for vanntilførsel til eksisterende trær.

Tiltak: Sikringsgjerde som angitt på tegning skal etableres før riving av eksisterende bebyggelse og konstruksjoner igangsettes, og skal beholdes fram til brukstillatelse for ny bebyggelse er gitt. Gjerdet skal ikke flyttes på i løpet av denne perioden.

Iht. bestemmelse 5.2 tillates ikke graving, fundamentering, anleggsarbeid eller inngrep som kan skade rotsystem eller trær innenfor hensynssonen. Dette gjelder både før, under og etter utbygging av området. Iht. prosjektets mål om å bevare flere trær i "Eikelunden", gjelder dette hele det inngjerdede området.

Det tillates ikke kjøring eller lagring av drivstoff, materiale, masser eller liknende innenfor gjerdet.

Røtter utenfor det inngjerdede området som kommer i konflikt med nye konstruksjoner skal beskjæres. Ved graving i umiddelbar nærhet til denne sonen skal luftspade eller vakumsug benyttes. Eventuell beskjæring og annen skjøtsel av trærne skal utføres av sertifisert arborist.

Greiner: Trærnes innmålte dryppsone stikker delvis ut over det inngjerdede området. Det skal utvises aktsomhet under bygging for å ivareta alle greinene. Ved bruk av kran eller andre arbeider som kan komme i konflikt med greiner, skal arborist være tilstede på byggeplassen og vurdere tiltak fortløpende.

"Matfatet": Dette området er en viktig del av trærnes rotsone, vann- og næringstilførsel og inneholder en eksisterende drenslinje over tomten som leder vann mot Eikelunden. Jordpakking i denne sonen skal unngås. Kjøring eller lagring av drivstoff, materiale, masser eller liknende bør derfor unngås så langt mulig. Ved behov for kortvarig kjøring, lagring el. skal avbøtende tiltak innføres iht. veilederen "Beskyttelse av trær", punkt 3.3 (Bymiljøetaten, 2024). Midlertidig bærelag med kjøreplater skal benyttes som beskrevet i veileder.

Vanntilgang i byggeperioden: Det skal sikres at trærne har god og nok vanntilgang i byggeperioden. Dette sikres ved at det anlegges dryppvanningsanlegg i hele hensynsonen med fuktsensor i bakken som sikrer kontinuerlig vanntilgang ved behov.

Trær langs Åsgårdveien: Det finnes flere store, verdifulle trær (hovedsakelig eik) på nabotomtene 423/54, 423/13, 423/15 og 423/14. Innmålte dryppsoner vises på tegning, men stammer er ikke innmålt. Disse trærne skal ikke berøres. Dersom stammene er nærmere enn 2 meter fra kjørebanen, skal disse sikres med stammevern: en trekasse med bildekk inni i dialog med nabo.

Det tillates ikke kjøring eller lagring av drivstoff, materiale, masser eller liknende innenfor gjerdet. For å unngå skader på trær som følge av anleggsaktivitet, skal det oppføres et sikringsgjerde i eiendomsgrensa vest for Åsgårdveien.

Enkelte av trærne har kroner overhengende gateløpet. Ved kjøring med kranbil, lastebil eller andre store kjøretøy skal det utvises særskilt aktsomhet. Dersom det blir nødvendig kan lett beskjæring av trekronene vurderes i samråd med sertifisert arborist. Dette må avtales i tett dialog med naboene.

Se også:
- Veileder: Beskyttelse av trær (Bymiljøetaten, Oslo kommune)
- Intensjonsbeskrivelse (SOLA)
- Rapport: Eiketrær (Kleven Besøksgård avd. Aktiv Skogpleie)

Trær er nummerert iht. Aktiv Skogpleie-rapporten.

1:250
-2,5 0 2,5 5 12,5m

REV	BESKRIVELSE AV REVISJONEN	DATO	TEGN	KONTR	ANSV
A	RAMMESØKNAD	08.12.25	HA	KP	AC

FASE: RAMMESØKNAD
STATUS: G

OPPDRAGSGIVER: Åsgårdhagen AS
Damveien 28 B
1672 Kråkerøy
+47 957 67 112

PROSJEKT: Åsgårdhagen
Gate nr
POST Sted

SOLA
STUDIO OSLO
LANDSKAPSARKITEKTER
WWW.SO-LA.NO
Mariboes gate 8 / 0183 Oslo / +47 413 04 948 / +47 988 39 752

TEGNINGSNAVN: **MARKSIKRINGSPLAN**

TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
KP	HA	AC	02.09.25

MÅL		FAG	TEGNINGSNR	REV
1:250 1:500	(A1) (A3)	LARK	AH-L-700-10-XX-XX-05	A

REGULERINGSBESTEMMELSER:

P-plasser bil
- Min. 0,5 parkeringsplasser / boenhet = 36 p-plasser
- Max 1,2 p-plasser / boenhet = 84 p-plasser
- Min. 0,1 HC-p-plass / boenhet = 7 p-plasser

Sykkelparkering
- Min. 2 sykkelpark. / boenhet > 50 m2 = 126 plasser
- Min. 1 sykkelpark. / boenhet < 50 m2 = 7 plasser

Min. krav tot. antall plasser = 133 plasser

- Min. 5% av sykkelpark. for lastesykkel
- Min. 25% av plassene skal ha overbygg.

I PROSJEKTET:

P-plasser bil

I kjeller:
- 72 p-plasser (hvorav 4 HC-plasser)

På terreng:
- 4 p-plasser (hvorav 3 HC-plasser, 1 gjesteparkering)

Totalt: 76 p-plasser, hvorav 7 HC-plasser

Sykkelparkering

I kjeller:
- 93 sykkelplasser

På terreng:
- 40 sykkelplasser

Totalt: 133 plasser, hvorav 7 plasser er avsatt lastesykler.

Snitt C

Fasade Vest

Innmålte trær

Fasade Sør

Fasade Nord

Under terreng

Snitt A

Snitt C

ÅSGÅRDVEIEN

Bygg 1 +8,15
Bygg 2 +8,15
Bygg 3 +8,15
Bygg 4 +8,15
Bygg 5 +8,15

P-Kjeller BRA: 3 880,5 m²
Parkering
2 448,2 m²
72 p-plasser
(inkl. 4 HC-plasser)

BTA kjeller 4 053,4 m²

6 000
Innkjøring

Stouslands plass +8,10

G.A. STOUSLANDS VEI +9,0

Fasade Øst

BIM med ARCHICAD 26 NOR Filplassering: BIMcloud: plus - BIMcloud Software as a Service/20015 Åsgårdhagen/20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

Tegningsnr: A-200-20-00-U1-01
Revisjon: 01
Tegning: PLAN P-KJELLER

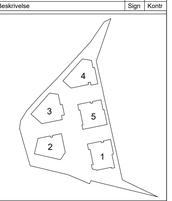
NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

HENVISNING:

ANMERKNING:

Dato	Rev	nr	Beskrivelse	Sign	Kontr
08.12.2025	01			SR	

Lokalisering:



ÅSGÅRDHAGEN

Fase: Rammesøknad

Prosjekterende:
PLUS ARKITEKTUR
ARKITEKTUR / PLAN / INTERIØR
Storgata 5
1607 Fredrikstad
Lakkegata 55A
0187 Oslo
T: +47 69 11 32 10
post@plusarkitektur.no

Byggherre:
Åsgårdhagen AS
Damveien 28B
1672 Kråkerøy

Prosjekt:
Åsgårdhagen
Åsgårdhagen 3, 5 og 7 Fredrikstad
1671 Norge

Kontroll prosjekt: Sign. SR, Kontroll RV
Kontroll utførende: Sign., Kontroll

Filnavn: 20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

Prosjektnr.: 20015
Gnr./Bnr./Festenr.: 423/75/0 m.fl.
Opprettet dato:

Tegningsnr: AH - A-200-20-00-U1-01
Målestokk: A1: 1:200

Tegning: PLAN P-KJELLER
Revisjon dato: 09.12.2025
Revisjon: 01



LOKALISERINGSFIGUR



TEGNFORKLARING

- Tiltaksgrense
- Tredekke
- Tråkkheller
- Møblering
- Plantekasse (høy)
- Plantekasse (lav)
- Plantekasse (frittstående)
- Buskfelt / hekk
- Elvesingel
- Gressplen
- Blomstereng/ biotoptak
- Vannkran
- Innfelt belysning i plantekasse/ levegg/amfi
- Veggmontert belysning
- Nedlys
- Pullert
- Strømuttak

A	RAMMESØKNAD	08.12.25	KP	EK	AC
REV	BESKRIVELSE AV REVISJONEN	DATO	TEGN	KONTR	ANSV

FASE: FORPROSJEKT

STATUS: G

OPPDRAGSGIVER: Åsgårdhagen AS

Damveien 28 B
1672 Kråkerøy
+47 957 67 112

PROSJEKT: Åsgårdhagen

Gate nr
POST Sted

SO
LA

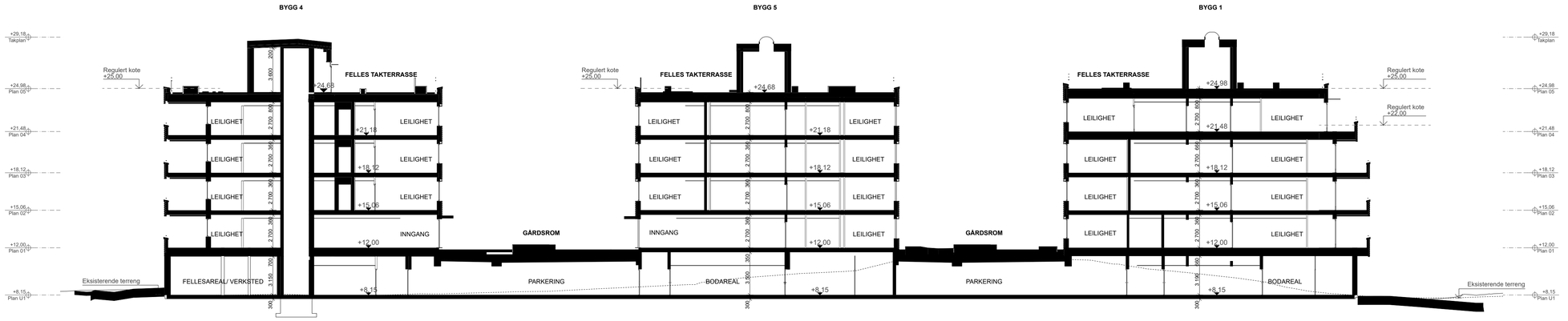
STUDIO OSLO
LANDSKAPSARKITEKTER
WWW.SO-LA.NO

Mariboes gate 8 / 0183 Oslo / +47 413 04 948 / +47 988 39 752

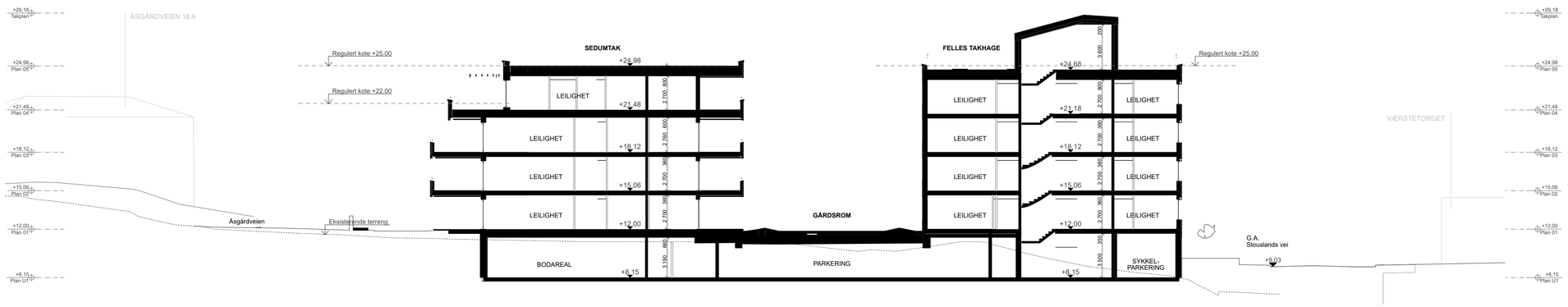
TEGNINGSNAVN: **TAKHAGEPLAN**

TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
KP	AC	AC	04.07.25

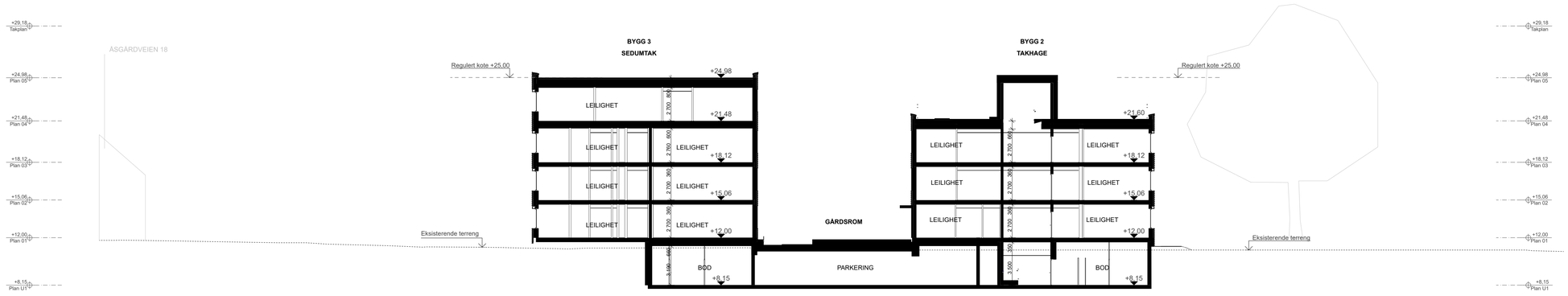
MÅL		FAG	TEGNINGSNR	REV
1:250 1:500	(A1) (A3)	LARK	AH-L-700-10-XX-XX-02	A



1:200 Snitt A



1:200 Snitt B



1:200 Snitt C

E-15

Tegningsnr: A-200-40-00-00-02 | Revisjon: 00

Tegning: Snitt A-A, B-B og C-C

NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

HENVISNING:

ANMERKNING:

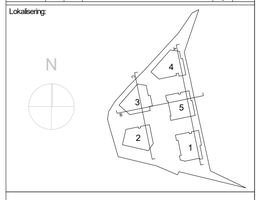
Tegningsnr: A-200-40-00-00-02 | Revisjon: 00

Tegning: Snitt A-A, B-B og C-C

NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

Dato	Rev	nr	Beskrivelse	Sign	Kontr
21/11/2025	00			JJ	FC

Lokalisering:



ÅSGÅRDHAGEN

Fase: Nabovarsel/Rammesøknad

Prosjekterende:

PLUS ARKITEKTUR
ARKITEKTUR / PLAN / INTERIØR

Storgata 5, 1607 Fredrikstad | Lakkegata 55A, 0187 Oslo | T: +47 69 11 32 10, post@plusarkitektur.no

Bygherre: Åsgårdhagen AS, Damveien 28B, 1672 Kråkerøy

Kontroll prosjekt. Sign.: JJ | Kontroll: FC

Kontroll utførende Sign. | Kontroll

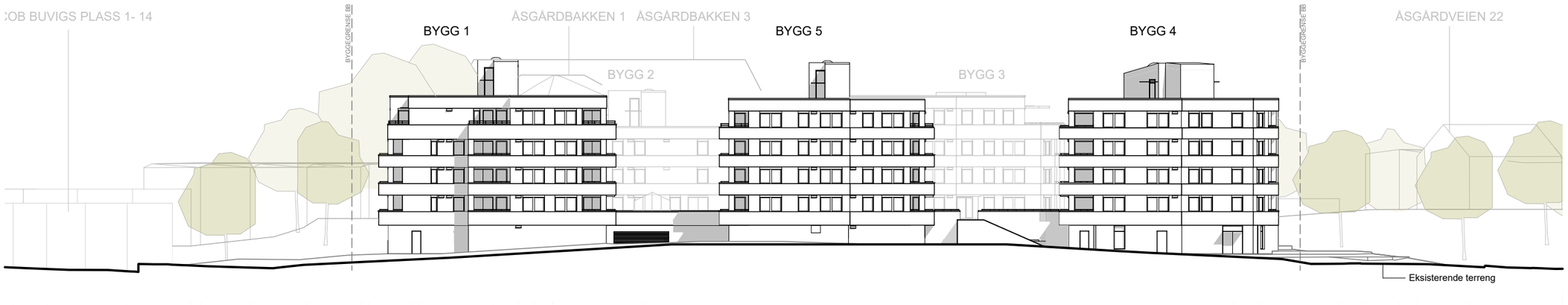
Prosjekt: Åsgårdhagen, Åsgårdhagen 3, 5 og 7 Fredrikstad, 1671 Norge

Filnavn: 20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

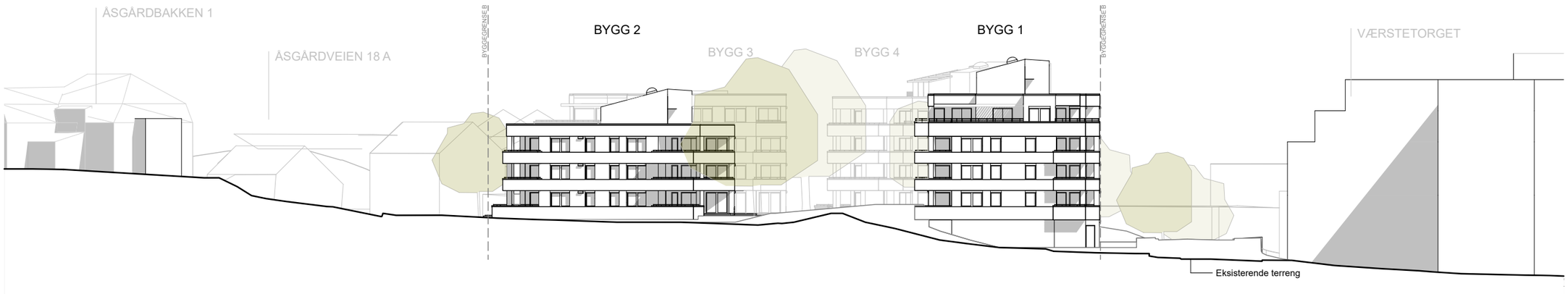
Prosjektnr.: 20015 | Gnr./Bnr./Festenr.: 423/75/0 m.fl. | Opprettet dato:

Tegningsnr: AH - A-200-40-00-00-02 | Målestokk: A1: 1:200

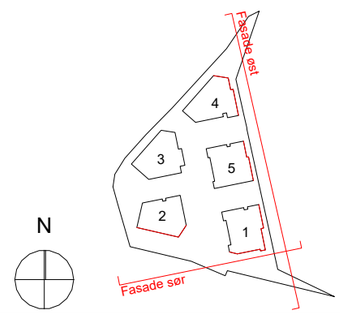
Tegning: Snitt A-A, B-B og C-C | Revisjon dato: 21/11/2025 | Revisjon: 00



1:500 Fasade Øst



1:500 Fasade Sør



NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

BIM med ARCHICAD 26 NOR Filplassering: BIMcloud: plus - BIMcloud Software as a Service/20015 Åsgårdhagen/20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

ÅSGÅRDHAGEN

Byggherre:
Åsgårdhagen AS
Damveien 28B
1672 Kråkerøy

Prosjekterende:
PLUS ARKITEKTUR
Storgata 5, 1607 Fredrikstad
Lakkegata 55A, 0187 Oslo
T: +47 69 11 32 10
post@plusarkitektur.no

Fase: Nabovarsel/Rammesøknad

Prosjekt: 20015 Åsgårdhagen

Dato	Rev	nr	Beskrivelse	Sign	Kontr
21/11/2025	00			SR	FC

Gnr/Bnr/Festenr: 423/60 m.fl.

Filnavn: 20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

Tegning: Fasader ØST og SØR - bygg A, B, C, D og E

Tegnet av: SR

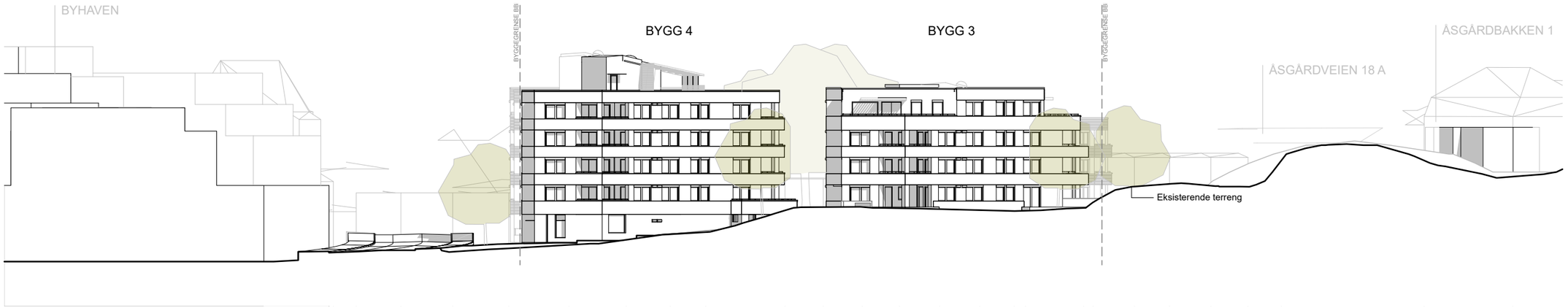
Kontrollert av: FC

Revisjon dato: 21/11/2025

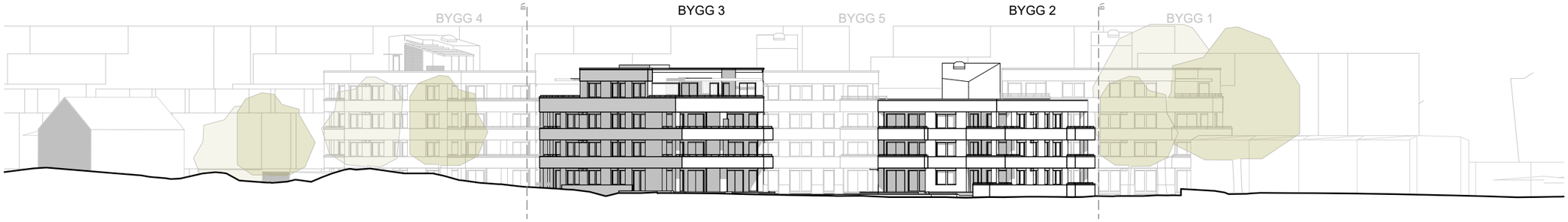
Tegningsnr: ÅH -A-200-41-00-00-02

Målestokk: A3: 1:500

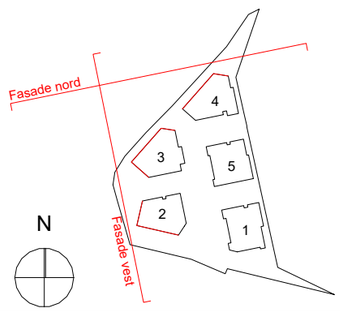
Revisjon: 00



1:500 Fasade Nord



1:500 Fasade Vest



NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

BIM med ARCHICAD 26 NOR Filplassering: BIMcloud: plus - BIMcloud Software as a Service/20015 Åsgårdhagen/20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

ÅSGÅRDHAGEN

Byggherre:
Åsgårdhagen AS
Damveien 28B
1672 Kråkerøy

Prosjekterende:
PLUS ARKITEKTUR
Storgata 5, 1607 Fredrikstad
Lakkegata 55A, 0187 Oslo
T: +47 69 11 32 10
post@plusarkitektur.no

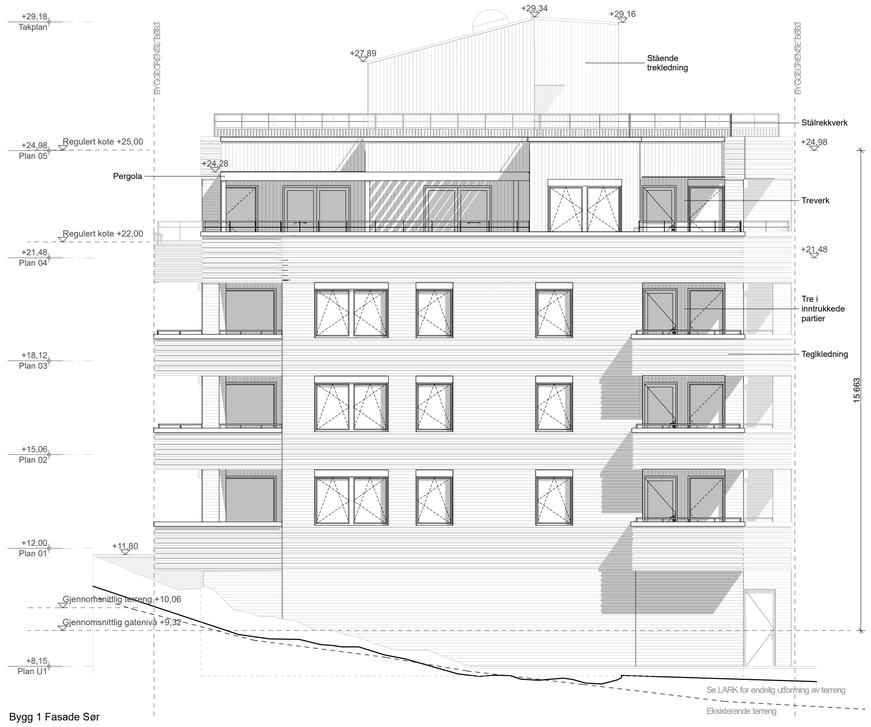
Fase: Nabovarsel/Rammesøknad

Prosjekt: 20015 Åsgårdhagen

Dato	Rev	nr	Beskrivelse	Sign	Kontr
21/11/2025	00			SR	FC

Gnr/Bnr/Festenr: 423/60 m.fl.
Filnavn: 20015 Åsgårdhagen Forprosjekt
Tegnet av: SR
Kontrollert av: FC
Revisjon dato: 21/11/2025

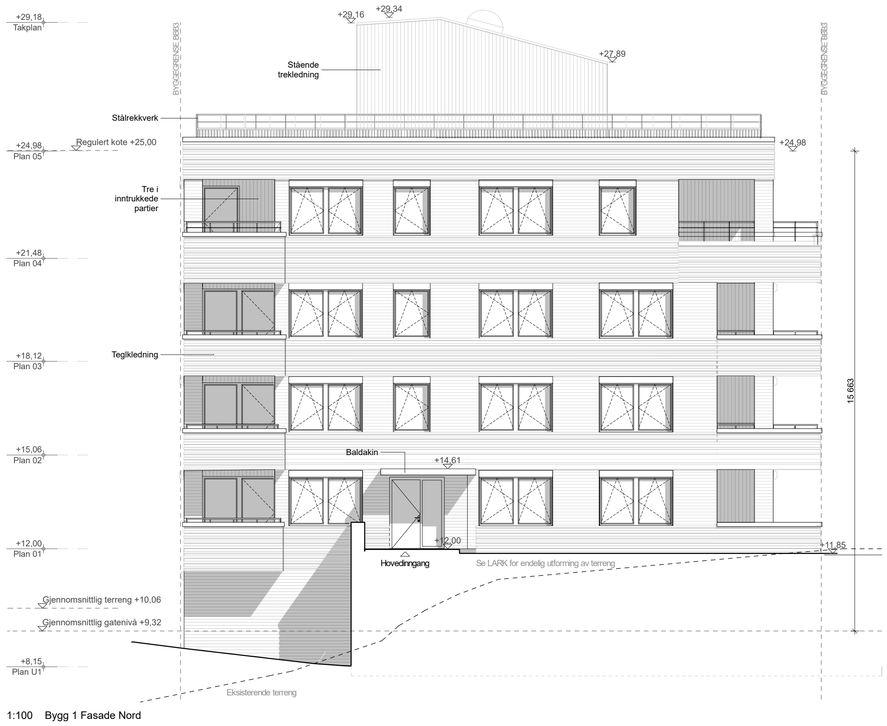
Tegning: Fasader NORD og VEST - bygg A, B, C, D og E
Tegningsnr: ÅH -A-200-41-00-00-03
Målestokk: A3: 1:500
Revisjon: 00



1:100 Bygg 1 Fasade Sør



1:100 Bygg 1 Fasade Vest



1:100 Bygg 1 Fasade Nord



1:100 Bygg 1 Fasade Øst

BIM med ARCHICAD 26 NOR. Filplassering: BIMcloud: plus - BIMcloud Software as a Service/20015 Åsgårdhagen/20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

E-18

Tegningsnr: A-200-41-01-00-01 | Revisjon: 01
Tegning: Fasader Bygg 01

NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

HENVISNING:

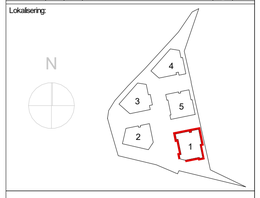
ANMERKNING:

Tegningsnr: A-200-41-01-00-01 | Revisjon: 01
Tegning: Fasader Bygg 01

NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

21/11/2025	01	01	Nabovarsel/rammeseknad	SR	FC
12/09/2025	00			RV	JJ
Dato	Rev	nr	Beskrivelse	Sign	Kontr

Lokalisering:



ÅSGÅRDHAGEN

Fase: Nabovarsel/Rammesøknad

Prosjekterende:

PLUS ARKITEKTUR
ARKITEKTUR / PLAN / INTERIØR

Storgata 5
1607 Fredrikstad

Lakkegata 55A
0187 Oslo

T: +47 69 11 32 10
post@plusarkitektur.no

Byggherre:
Åsgårdhagen AS
Damveien 28B
1672 Kråkerøy

Kontroll prosjekt. Sign.: SR | Kontroll: FC

Kontroll utførende Sign. | Kontroll

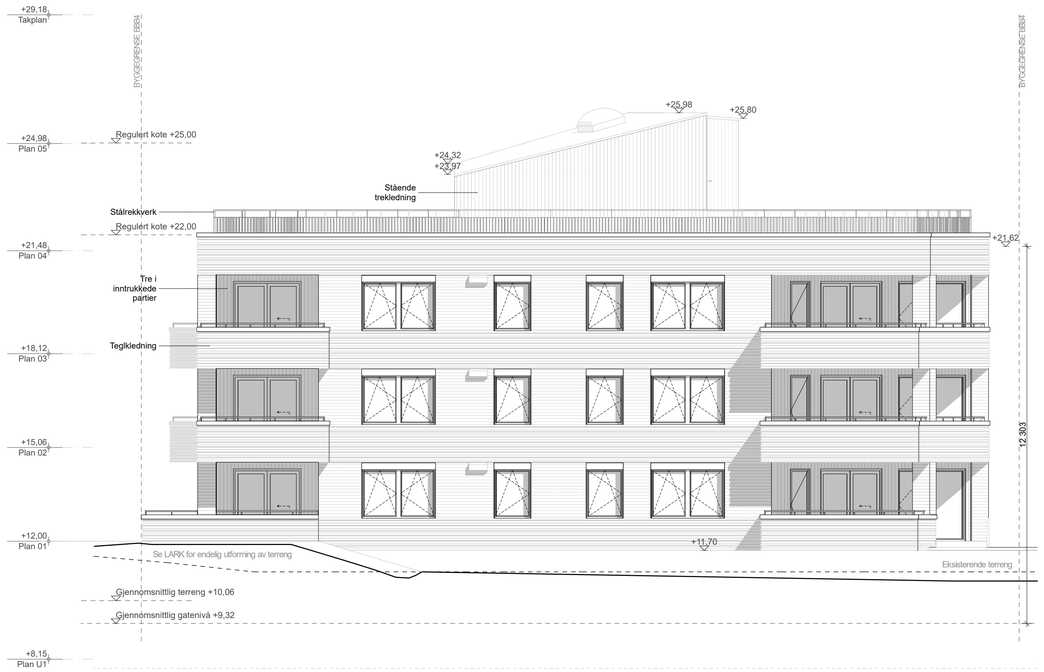
Prosjekt:
Åsgårdhagen
Åsgårdhagen 3, 5 og 7 Fredrikstad
1671 Norge

Filnavn: 20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

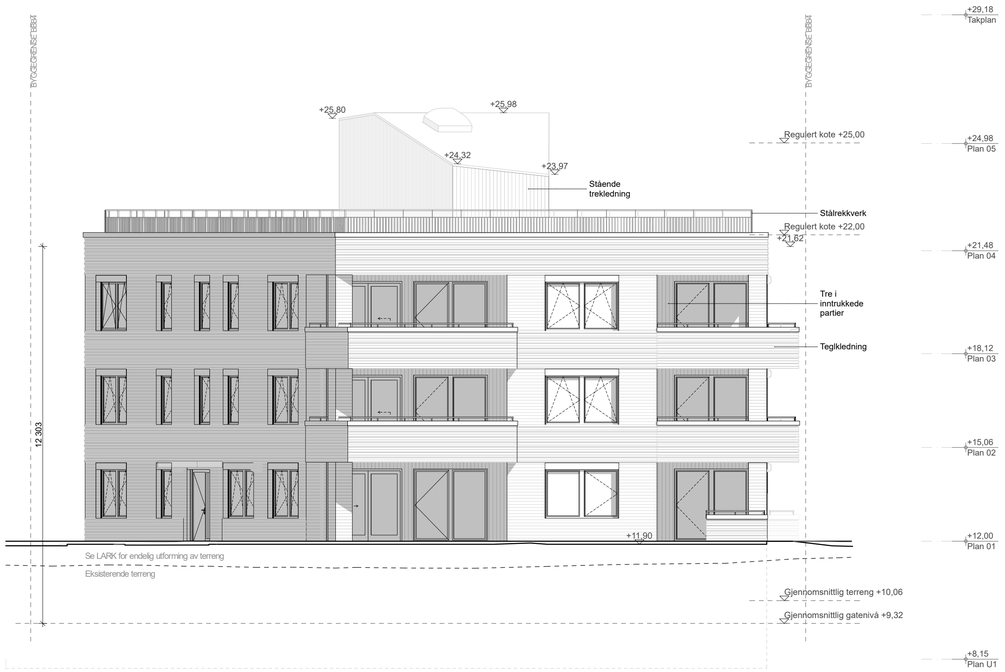
Prosjektnr.: 20015
Gnr/Bnr/Festenr: 423/75/0 m.fl.
Opprettet dato: 12.09.25

Tegningsnr: AH - A-200-41-01-00-01
Målestokk: A1: 1:100

Tegning: Fasader Bygg 01
Revisjon dato: 24/11/2025
Revisjon: 01



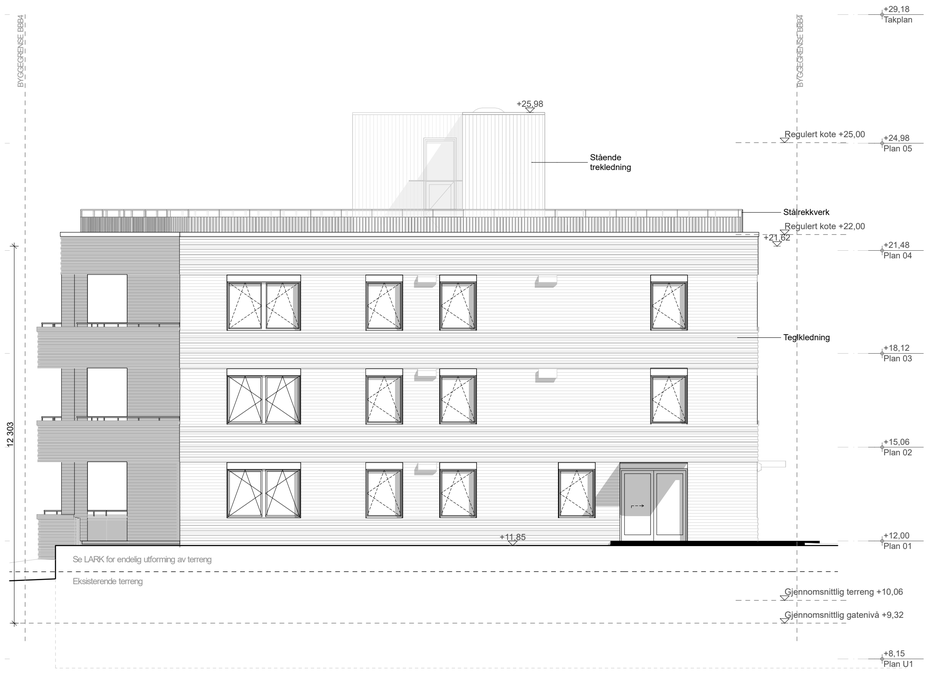
1:100 Bygg 2 Fasade Sør



1:100 Bygg 2 Fasade Vest



1:100 Bygg 2 Fasade Nord



1:100 Bygg 2 Fasade Øst

BIM med ARCHICAD 26 NOR. Filplassering: BIMcloud: plus - BIMcloud Software as a Service/20015 Åsgårdhagen/20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

E-19

Tegningsnr: A-200-41-02-00-01 | Revisjon: 01
Tegning: Fasader Bygg 02

NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

HENVISNING:

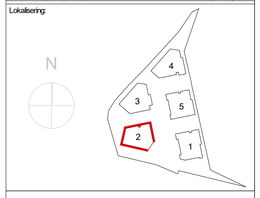
ANMERKNING:

Tegningsnr: A-200-41-02-00-01 | Revisjon: 01
Tegning: Fasader Bygg 02

NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

21/11/2025	01	01	Nabovarsel/rammeseknad	SR	FC
19/09/2025	00			RV	JJ
Dato	Rev	nr	Beskrivelse	Sign	Kontr

Lokalisering:



ÅSGÅRDHAGEN

Fase: Nabovarsel/Rammesøknad

Prosjekterende:
PLUS ARKITEKTUR
ARKITEKTUR / PLAN / INTERIØR

Storgata 5
1607 Fredrikstad

Lakkegata 55A
0187 Oslo

T: +47 69 11 32 10
post@plusarkitektur.no

Byggherre:
Asgårdhagen AS
Damveien 28B
1672 Kråkerøy

Kontroll prosjekt.: Sign. SR | Kontroll FC

Kontroll utførende: Sign. | Kontroll

Prosjekt:
Åsgårdhagen
Asgårdhagen 3, 5 og 7 Fredrikstad
1671 Norge

Filnavn: 20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

Prosjektnr.: 20015
Gnr./Bnr./Festenr.: 423/75/0 m.fl.
Opprettet dato: 19.09.25

Tegningsnr: AH - A-200-41-02-00-01
Målestokk: A1: 1:100

Tegning: Fasader Bygg 02
Revisjon dato: 24/11/2025
Revisjon: 01



1:100 Bygg 3 Fasade Sør



1:100 Bygg 3 Fasade Vest



1:100 Bygg 3 Fasade Nord



1:100 Bygg 3 Fasade Øst

E-20

Tegningsnr: A-200-41-03-00-01 | Revisjon: 01

Tegning: Fasader Bygg 03

NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

HENVISNING
Teknisk beskrivelse, kapittel C, 1-4
Plantegninger ARK bygg 1, 2, 3, 4 og 5.
FORPROSJEKTTEGNINGER mål 1:100
og fasadeoppriss 1:100

Skjemaer:
A-234-60-00-00-05-001 Vinduskjema
A-234-60-00-0103 Dørskjema-inngang fellesareal 1.et
A-234-60-00-04-04 Dørskjema-takplan
A-234-60-00-L0102 Dørskjema, U.et utvendige dører
A-284-60-00-00-01 Rekkverk - bygg A, B, C, D og E

ANMERKNING

FARGEKODER
Fargekoder skal avklares med ARK/BH. Det samme gjelder alle beslag inkludert solskjermingskasse.

SOLSKJERMING
Omfang av solskjerming iht. krav fra RIBfy, samt ev. tilvalg.
Der solskjermingskasse ikke skal mestlas i tegfasade, skal det monteres beslag med samme UK og RAL-kode som kasse.

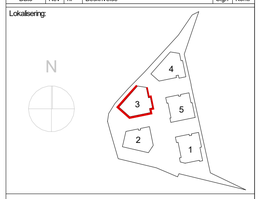
Ved ev. uklarheter kfr. ARK
Tekniske krav fra RIB, RIMur, RIBfy, RIBr og RIAku må ivaretas.

DØRER:
Laminerte dører, standard farge hvit, men med tilvalgsmulighet etter avklaring med leietaker.
NB! Generelle anmerkninger:
- Dører med brannkrav iht. brann-notat
- Dørterskler skal være universal.
- Klemmefare ved dørmelding bør vurderes for skyvedører. - Krav til personsikkerhet/glass gjelder ett glass i dører.
NB! Sikkerhetsglass iht. TEK 17

Leverander kontrollerer dører mot brannrapport for brannklasser, rømning og fribredde og lydrapport for lydkrav.
Dette er ikke produksjonstegninger. Leverandøren må kontrollere mål på stedet og utarbeide produksjonstegninger. Produksjonstegninger skal fremlegges for Arkitekt for kontroll og godkjenning.
Laminerte dører, standard farge hvit, men med tilvalgsmulighet etter avklaring med leietaker.
SKJEMA DØRER MÅ SEES I SAMMENHENG MED
SKJEMA/LISTE FRA LÅS OG BESLAGSLEVERANDØR

Dato	Rev	nr	Beskrivelse	Sign	Kontr
21/11/2025	01	01	Nabovarsel/rammesøknad	SR	FC
19/09/2025	00			RV	JJ

Lokalisering:



ÅSGÅRDHAGEN

Fase: Nabovarsel/Rammesøknad

Prosjekterende:
PLUS ARKITEKTUR
ARKITEKTUR / PLAN / INTERIØR
Storgata 5, 1607 Fredrikstad
Lakkegata 55A, 0187 Oslo
T: +47 69 11 32 10
post@plusarkitektur.no

Byggherre:
Åsgårdhagen AS
Damveien 28B
1672 Kråkerøy

Kontroll prosjekt: Sign. SR | Kontroll FC

Kontroll utførende: Sign. | Kontroll

Prosjekt:
Åsgårdhagen
Åsgårdhagen 3, 5 og 7 Fredrikstad
1671 Norge

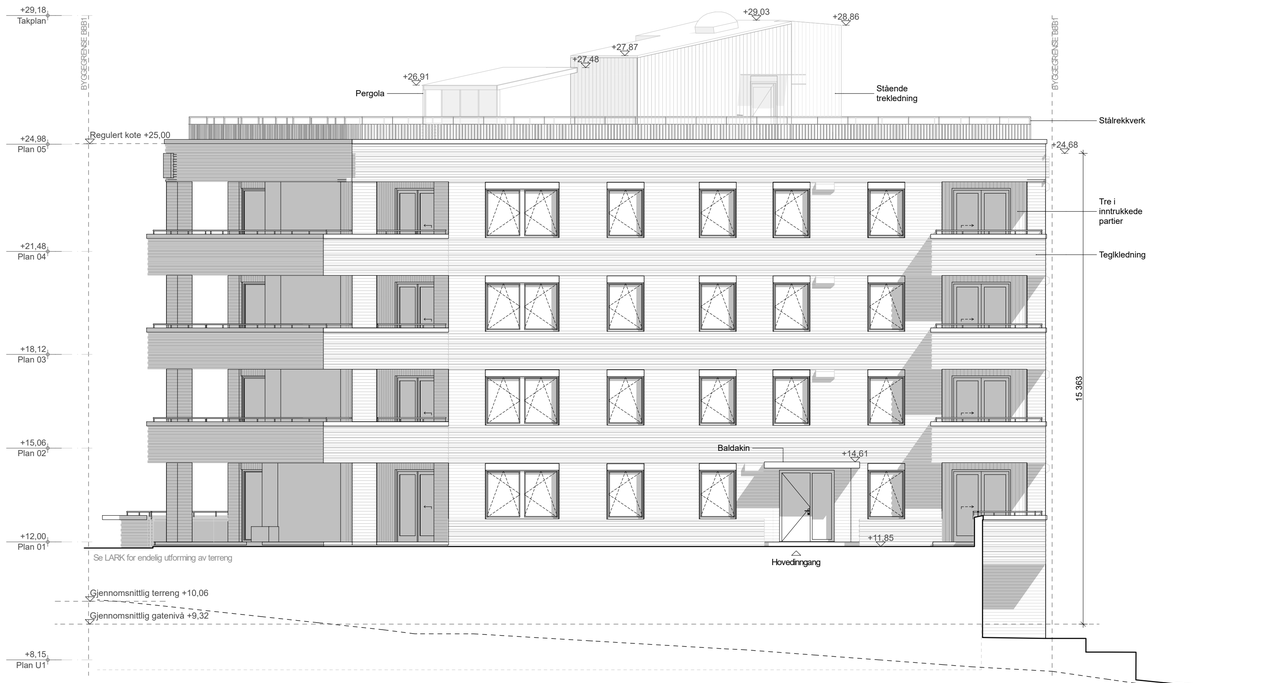
Filnavn: 20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

Prosjektnr.: 20015
Gnr./Bnr./Festenr.: 423/75/0 m.fl.
Opprettet dato: 19.09.25

Tegningsnr: AH -A-200-41-03-00-01
Målestokk: A1: 1:100

Tegning: Fasader Bygg 03
Revisjon dato: 26/02/2026
Revisjon: 01

BIM med ARCHICAD 26 NOR Filplassering: BIMcloud: plus - BIMcloud Software as a Service/20015 Åsgårdhagen/20015 Åsgårdhagen Forprosjekt



1:100 Bygg 4 Fasade Sør



1:100 Bygg 4 Fasade Vest



1:100 Bygg 4 Fasade Nord



1:100 Bygg 4 Fasade Øst

Tegningsnr: A-200-41-04-00-01
Revisjon: 01

Tegning: Fasader Bygg 04

NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

HENVISNING
Teknisk beskrivelse, kapittel C, 1-4
Plantegninger ARK bygg 1, 2, 3, 4 og 5.
FORPROSJEKTTEGNINGER mål 1:100
og fasadeoppriss 1:100

Skjemaer:
A-234-60-00-00-05-001 Vinduskjema
A-234-60-00-0103 Dørskjema-inngang fellesareal 1.et
A-234-60-00-04-04 Dørskjema-takplan
A-234-60-00-U0102 Dørskjema, U.et utvendige dører
A-284-60-00-00-01 Rekkverk - bygg A, B, C, D og E

ANMERKNING

FARGEKODER
Fargekoder skal avklares med ARK/BH. Det samme gjelder alle beslag inkludert solskjerming skasse.

SOLSKJERMING
Omfang av solskjerming iht. krav fra RIBfy, samt ev. tilvalg.
Der solskjermingskasse ikke skal mestlas i teglfasade, skal det monteres beslag med samme UK og RAL-kode som kasse.

Ved ev. uklarheter kfr. ARK
Tekniske krav fra RIB, RIMur, RIBfy, RIBr og RIAku må ivaretas.

DØRER:
Laminerte dører, standard farge hvit, men med tilvalgsmulighet etter avklaring med leietaker.
NB! Generelle anmerkninger:
- Dører med brannkrav iht. brann-notat
- Dører med lydkrav iht. lyd-notat
- Klemskrining/ barnesikring bør vurderes for skyvedører. - Krav til personsikkerhet/glass gjelder utl glass i dører.
NB! Sikkerhetsglass iht. TEK 17

Leverander kontrollerer dører mot brannrapport for brannklasser, rømning og frihøvde og lydrapport for lydkrav.
Dette er ikke produksjonstegninger. Leverandøren må kontrollere mål på stedet og utarbeide produksjonstegninger. Produksjonstegninger skal fremlegges for Arktekt for kontroll og godkjenning.
Laminerte dører, standard farge hvit, men med tilvalgsmulighet etter avklaring med leietaker.
SKJEMA DØRER MÅ SEES I SAMMENHENG MED SKJEMA/LISTE FRA LÅS OG BESLAGSLEVERANDØR



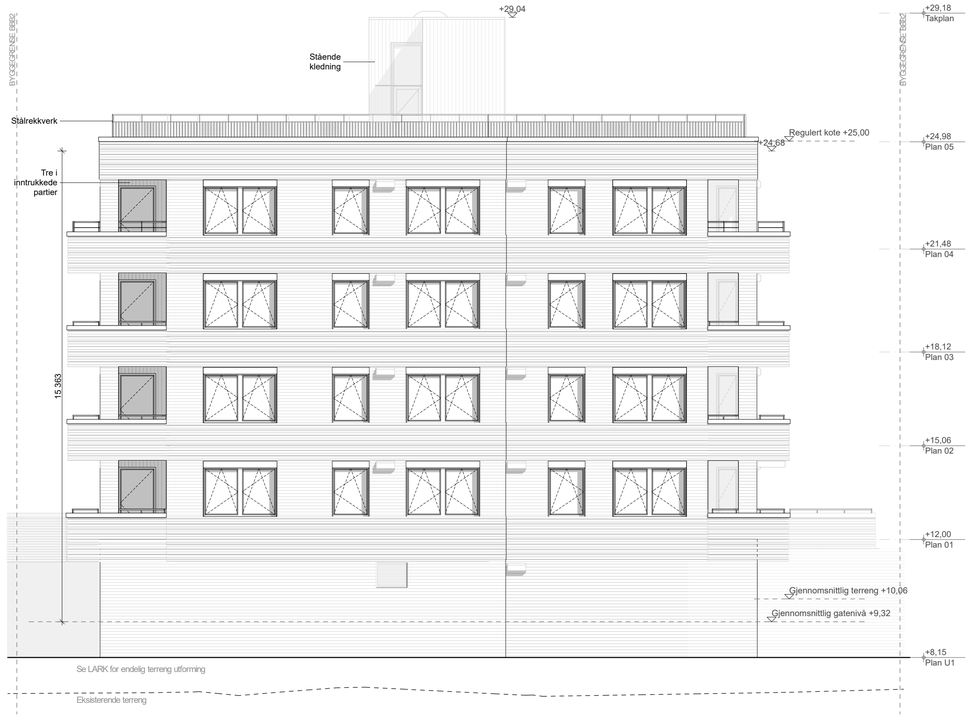
1:100 Bygg 5 Fasade Sør



1:100 Bygg 5 Fasade Vest



1:100 Bygg 5 Fasade Nord



1:100 Bygg 5 Fasade Øst

E-22

Tegningsnr: A-200-41-05-00-01
Revisjon: 01
Tegning: Fasader Bygg 05

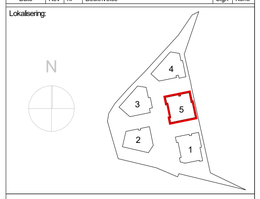
NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

HENVISNING:

ANMERKNING:

Dato	Rev	nr	Beskrivelse	Sign.	Kontr
21/11/2025	01	01	Nabovarsel/rammesøknad	SR	FC
19/09/2025	00			RV	JJ

Lokalisering:



ÅSGÅRDHAGEN

Fase: Nabovarsel/Rammesøknad

Prosjekterende:
PLUS ARKITEKTUR
ARKITEKTUR / PLAN / INTERIØR
Storgata 5, 1607 Fredrikstad
Lakkegata 55A, 0187 Oslo
T: +47 69 11 32 10
post@plusarkitektur.no

Byggherre:
Åsgårdhagen AS
Damveien 28B
1672 Kråkerøy

Kontroll prosjekt: Sign. SR, Kontroll FC

Kontroll utførende: Sign., Kontroll

Prosjekt:
Åsgårdhagen
Åsgårdhagen 3, 5 og 7 Fredrikstad
1671 Norge

Filnavn: 20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

Prosjektnr.: 20015
Gnr./Bnr./Festenr.: 423/75/0 m.fl.
Opprettet dato: 19.09.25

Tegningsnr: AH -A-200-41-05-00-01
Målestokk: A1: 1:100

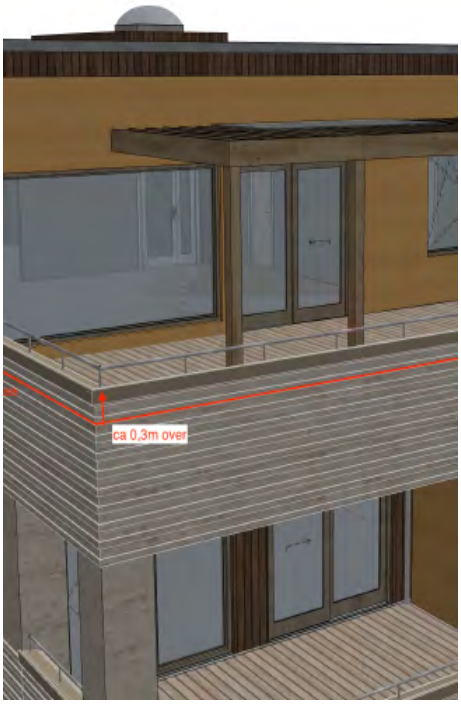
Tegning: Fasader Bygg 05
Revisjon dato: 24/11/2025
Revisjon: 01

BIM med ARCHICAD 26 NOR Filplassering: BIMcloud: plus - BIMcloud Software as a Service/20015 Åsgårdhagen/20015 Åsgårdhagen Forprosjekt

Dispensasjon gesimshøyde

Rekkverk 30cm høyere enn reguleringsplanens krav (rød strek) for bygg 1 og bygg 3





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.

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

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.

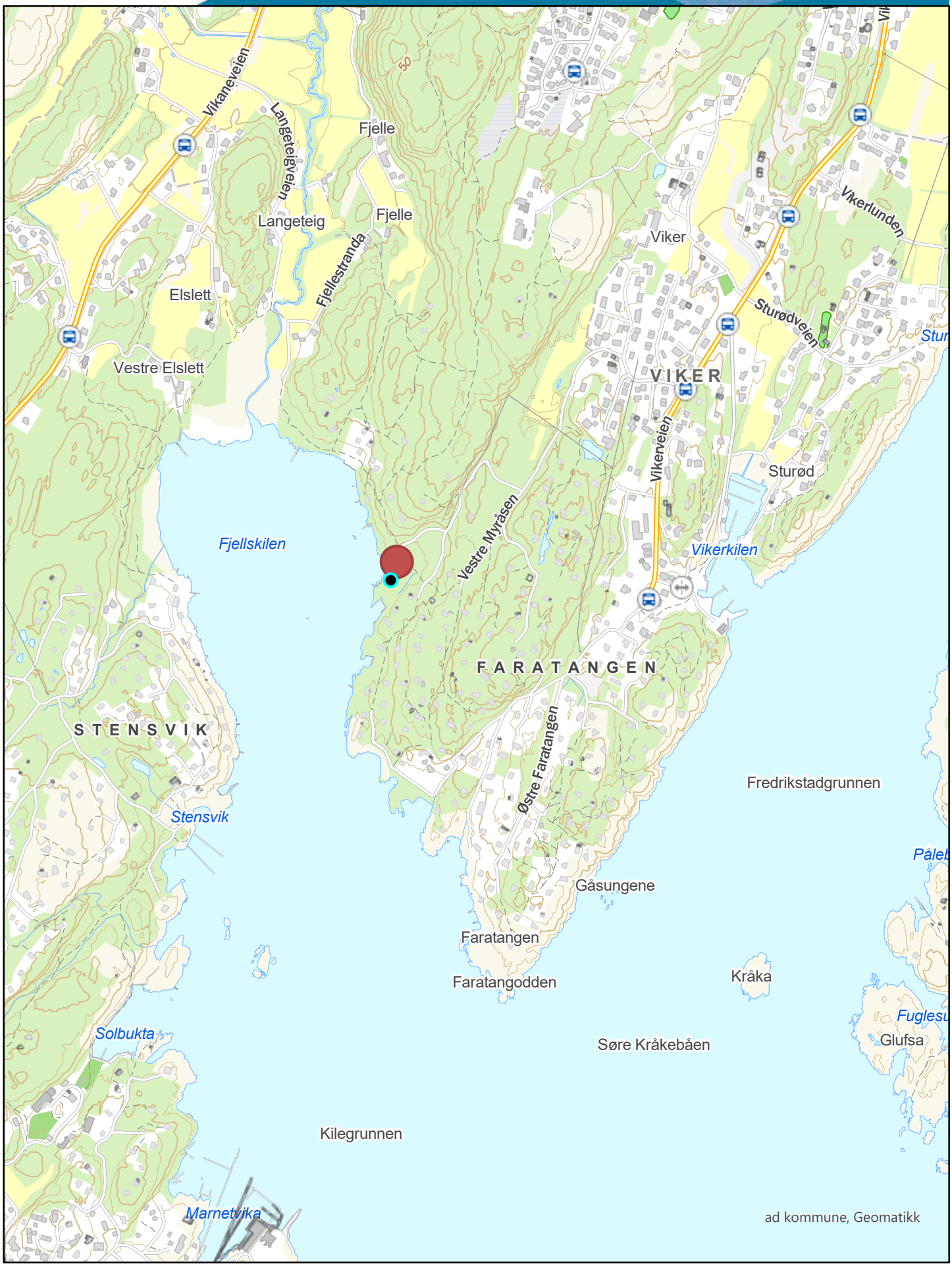
Det skal utøves en svært restriktiv holdning til nye fritidsboliger og til utvidelse av eksisterende fritidsboliger. Det fremgår også av plan- og bygningslovens bestemmelser § 19-2, 4 ledd at kommunen ikke bør *«dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt 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

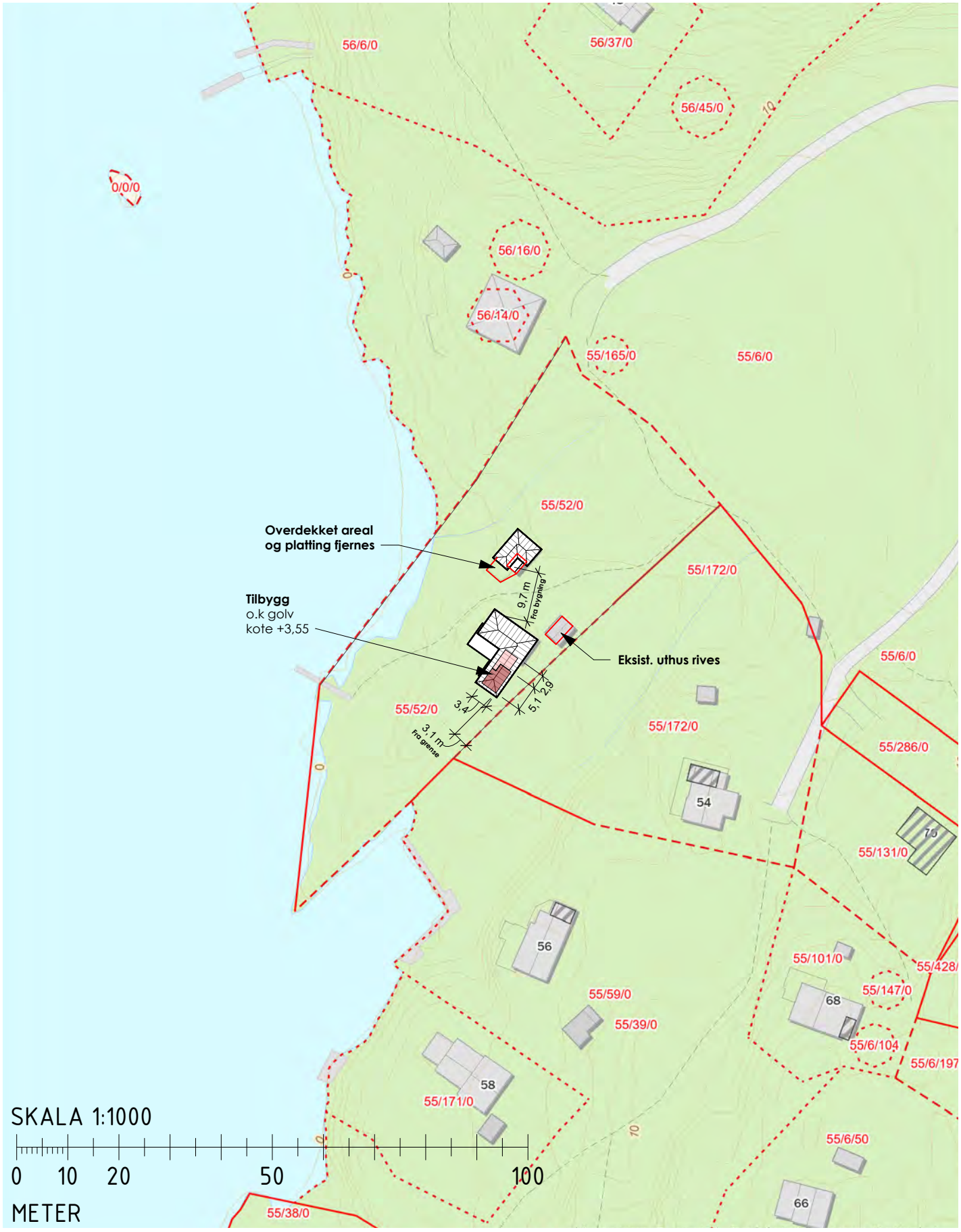


0 300 Meter

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

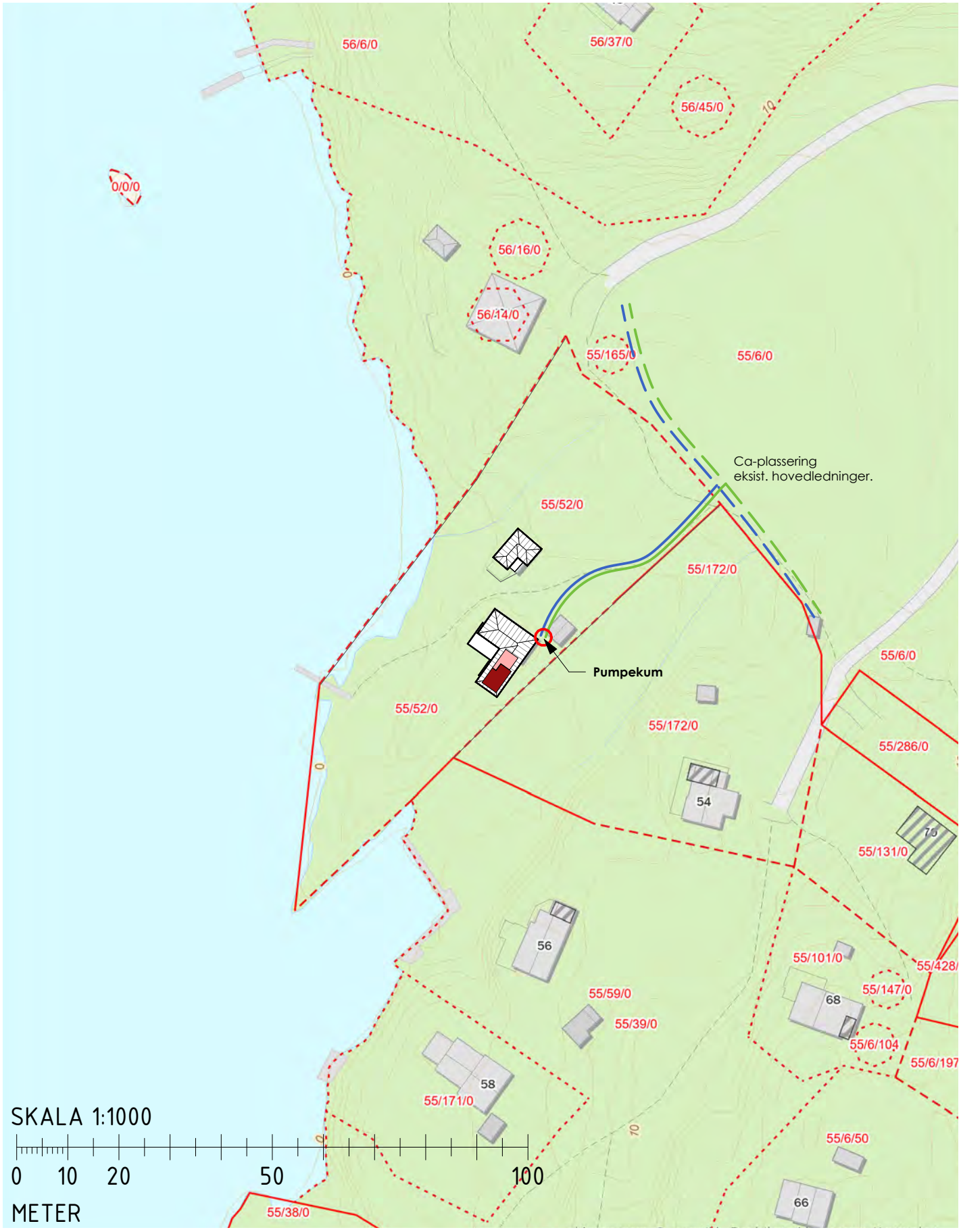
Prosj.nr.: **3071-1**

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**

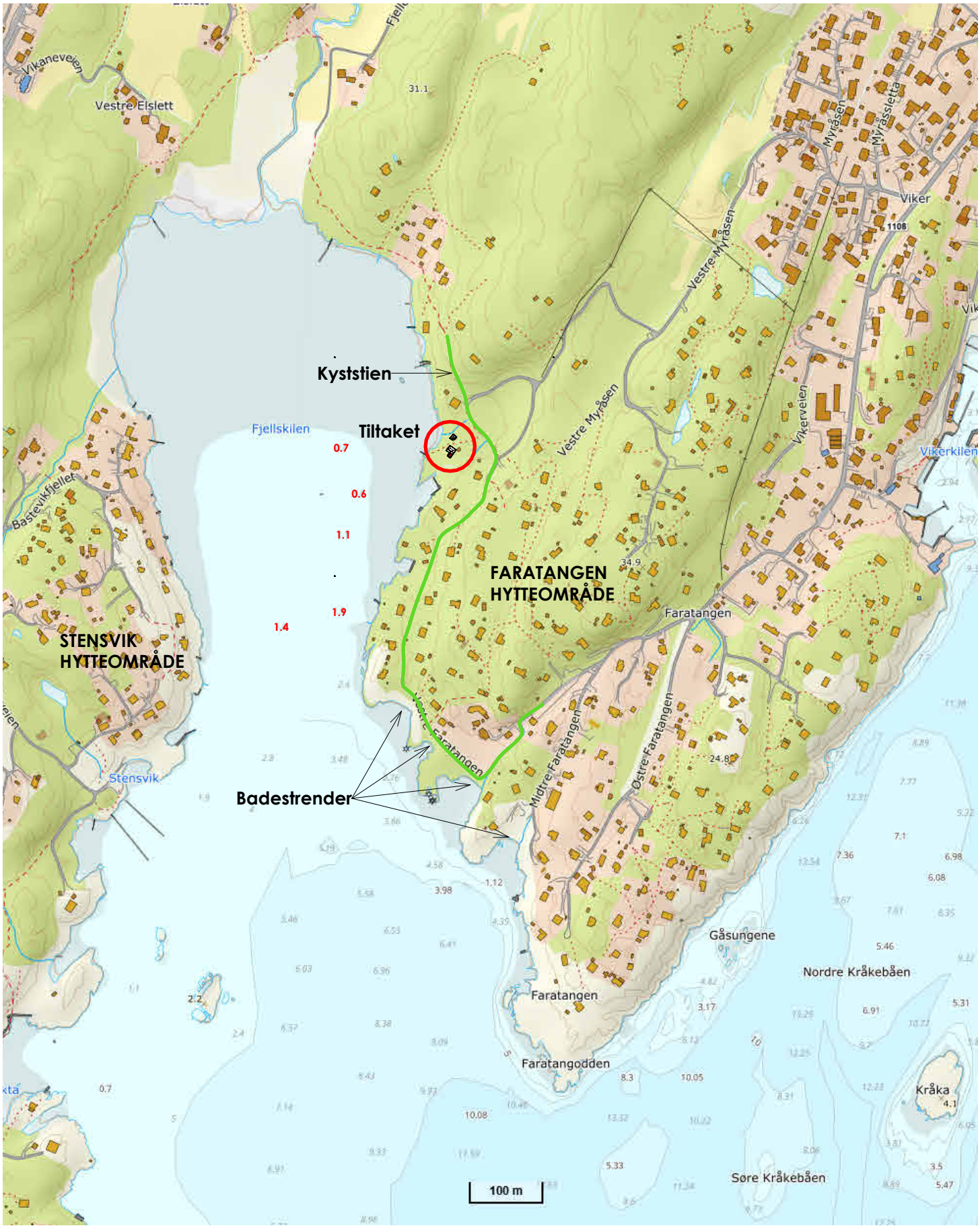
Prosj. adresse.: **Vestre Myråsen 52, 1622 Gressvik** Skala: **1:1000** Dato: **13.05.25**

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.

Vedlegg E-3



Fasade Nord-øst
1 : 100



SKALA 1:100

0 1 2 5 10

METER

Fasade Sør-øst
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

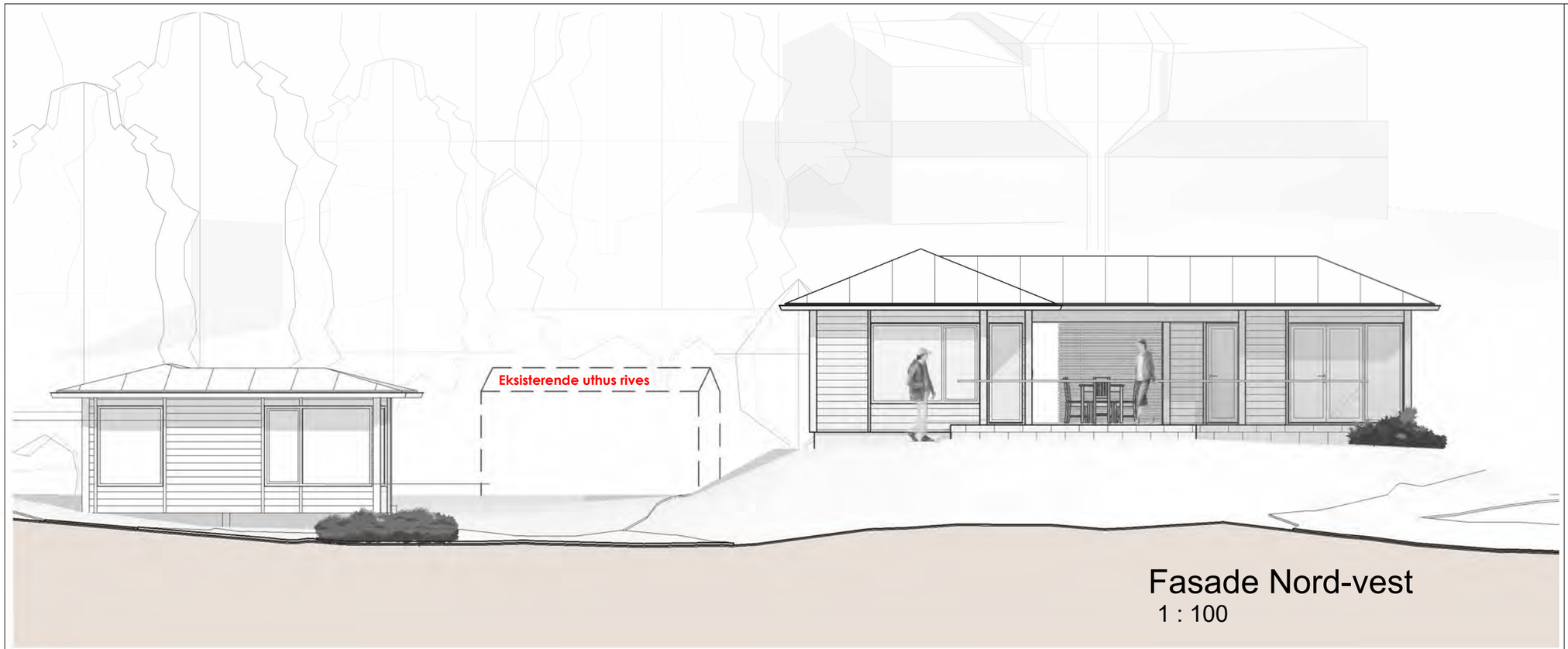
Prosjektfase
Byggemelding

Tegningsnavn
Fasader Nord-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

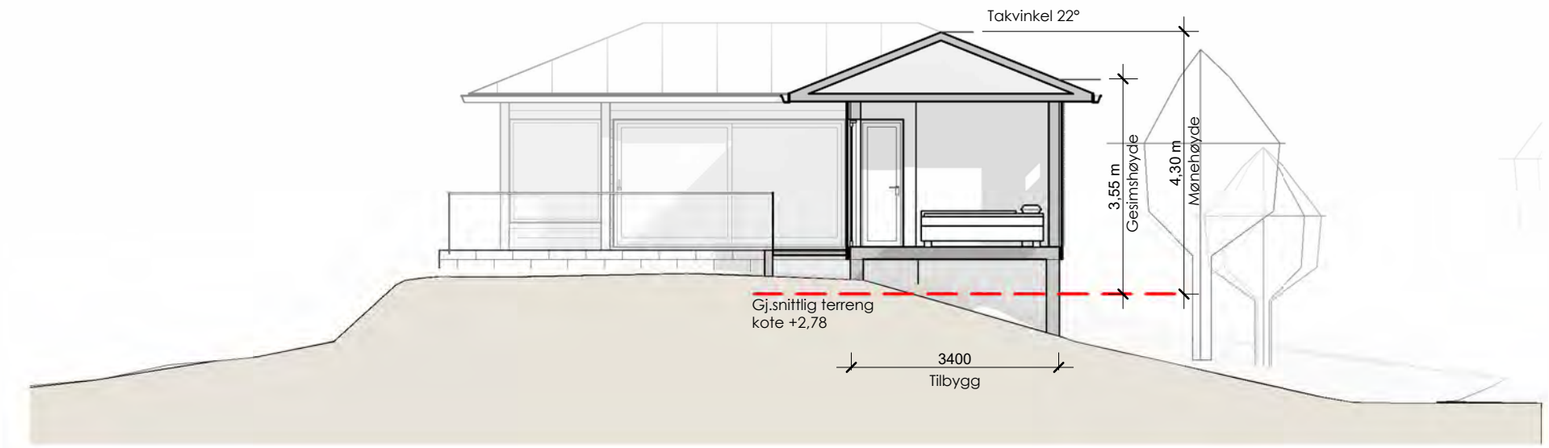
Prosjektfase
Byggemelding

Tegningsnavn
Fasader Nord-vest og Sør-vest

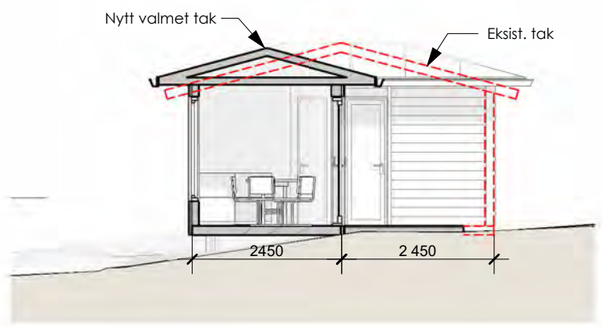
Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
H.E		A3	1:100	13.05.2025

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

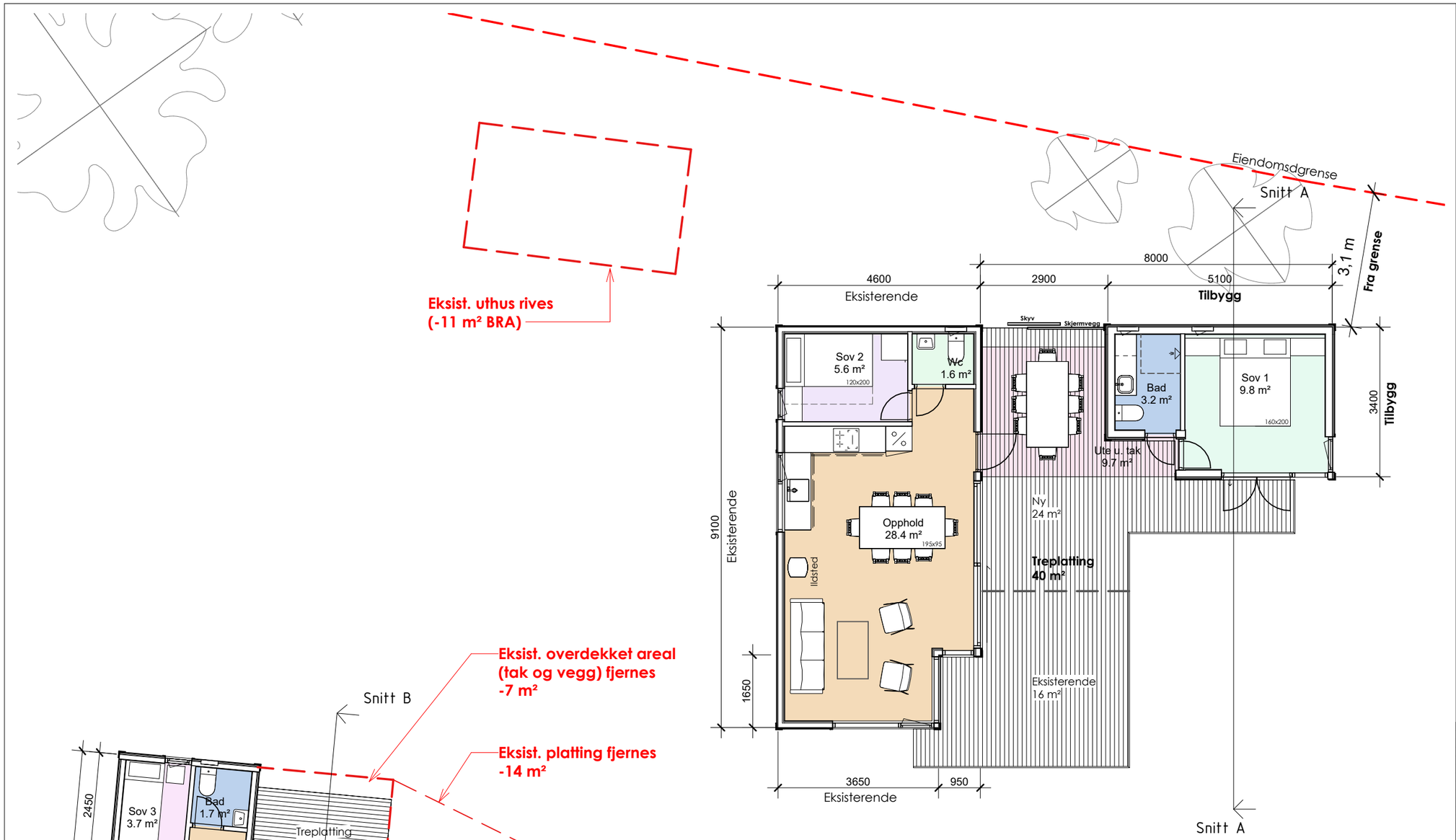
Prosjektfase
Skisseprosjekt

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

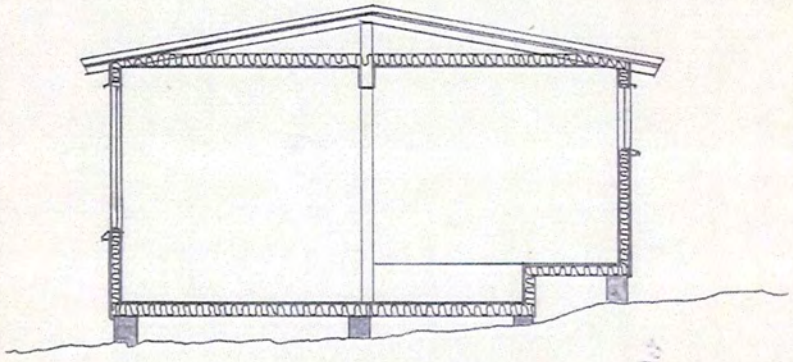
G.nr./ B.nr.:
55 / 52

Prosjektfase
Byggemelding

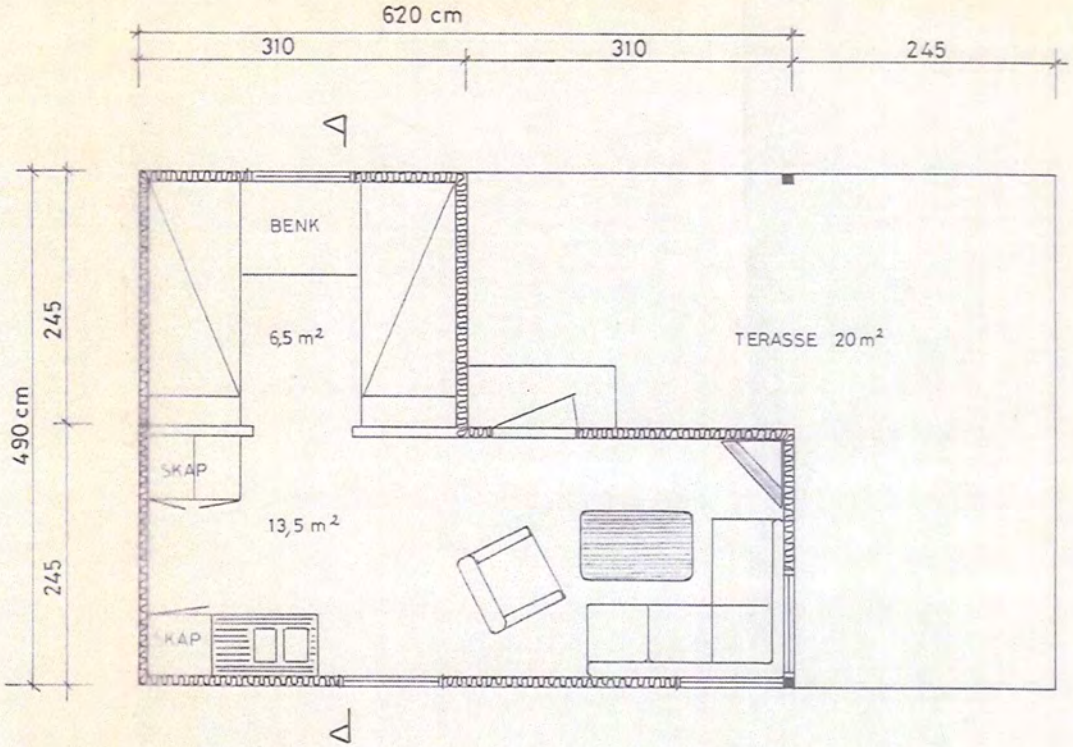
Tegningsnavn
Plantegninger

Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
H.E		A3	1:100	13.05.2025

Tegningsnr.: A.20.01.001
Rev.:

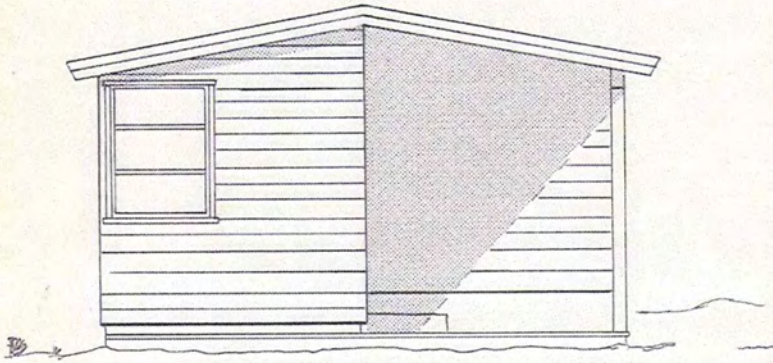


SNITT

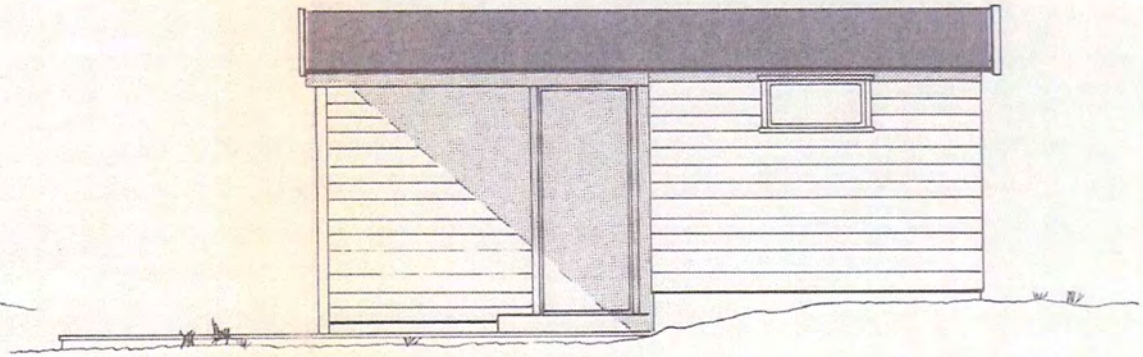


PLAN

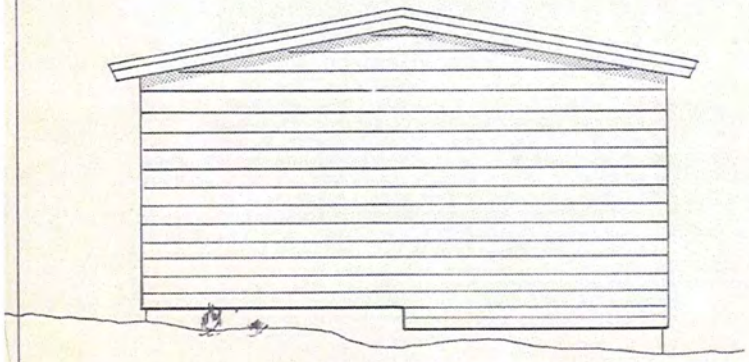
A		
REV	REV GJELDER	DATO
PROSJEKT	JAN LARSEN OMBYGGING TIL 23 m²	AVD.
TEGN. VEDR.	HYTTE NR 220 GJETTHEIM	MÅLESTOKK 1 : 50 / DATO 8.6.82
		TEGN. / ANSV. / ARKIV



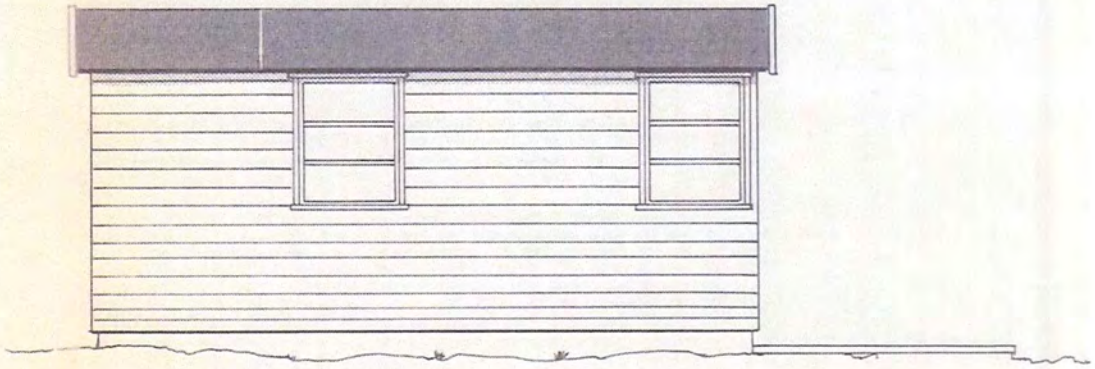
FASADE SYD



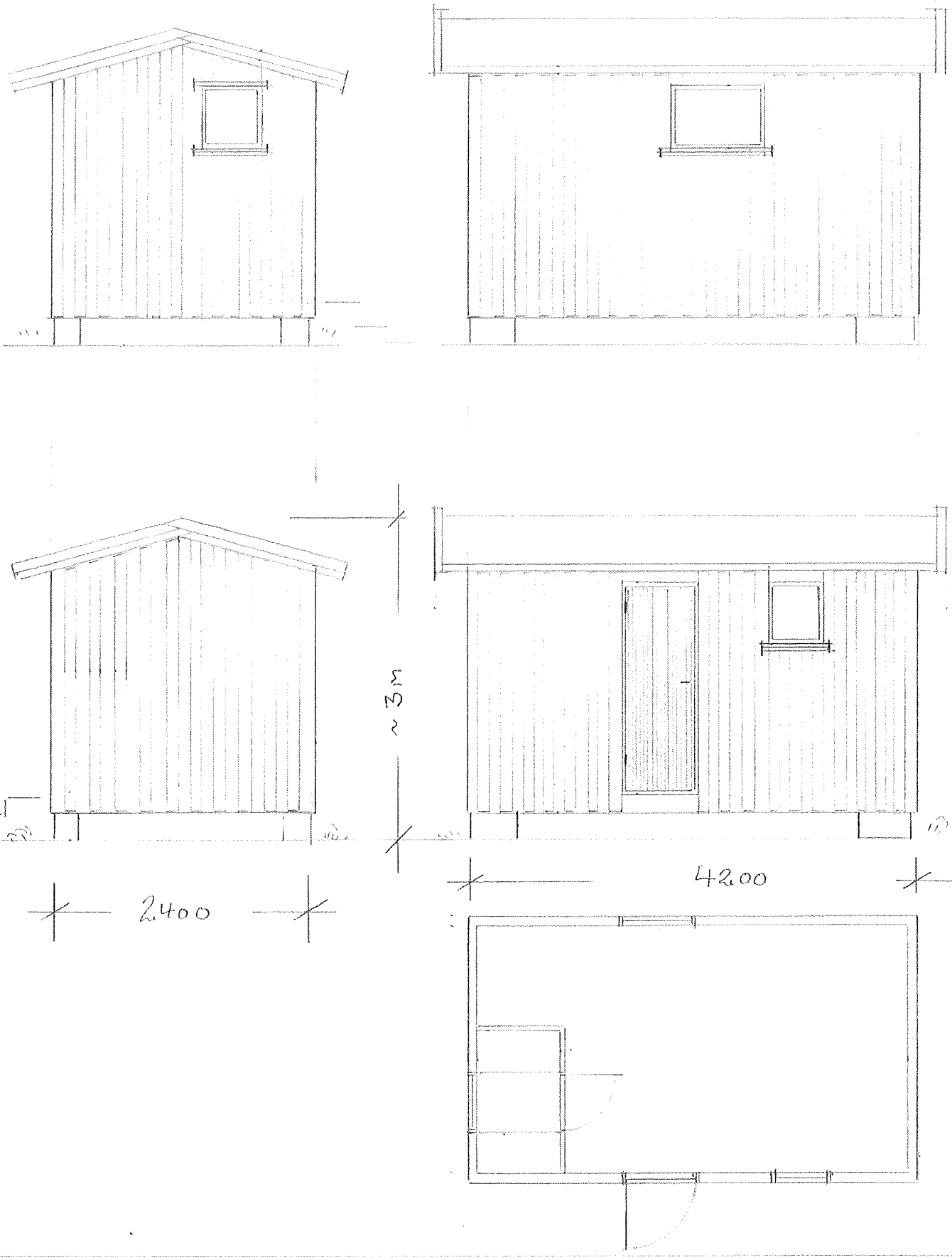
FASADE ØST



FASADE NORD

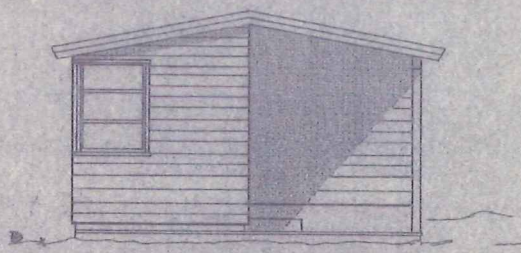


FASADE VEST

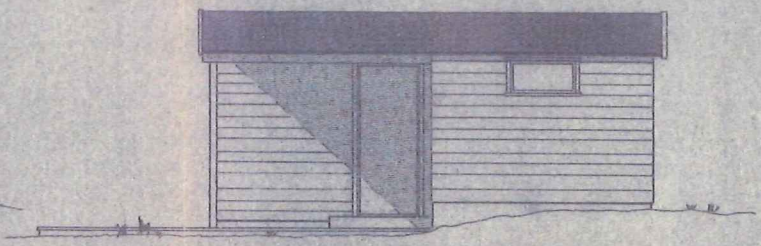


UTHUS 10 m²

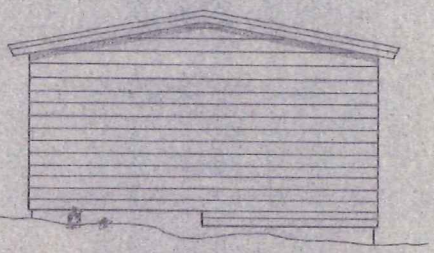
JAN LARSEN



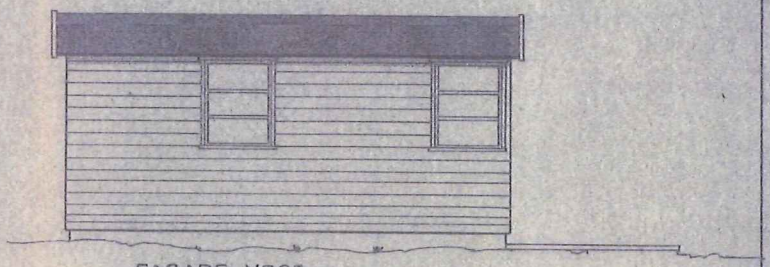
FASADE SYD



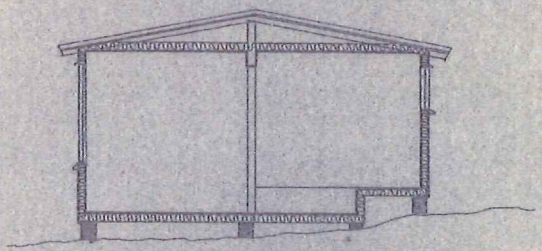
FASADE ØST



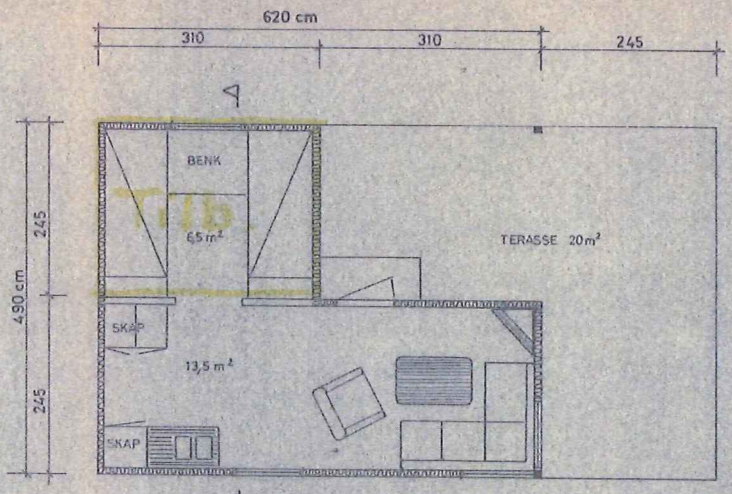
FASADE NORD



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.	ANSV.	ARKIV





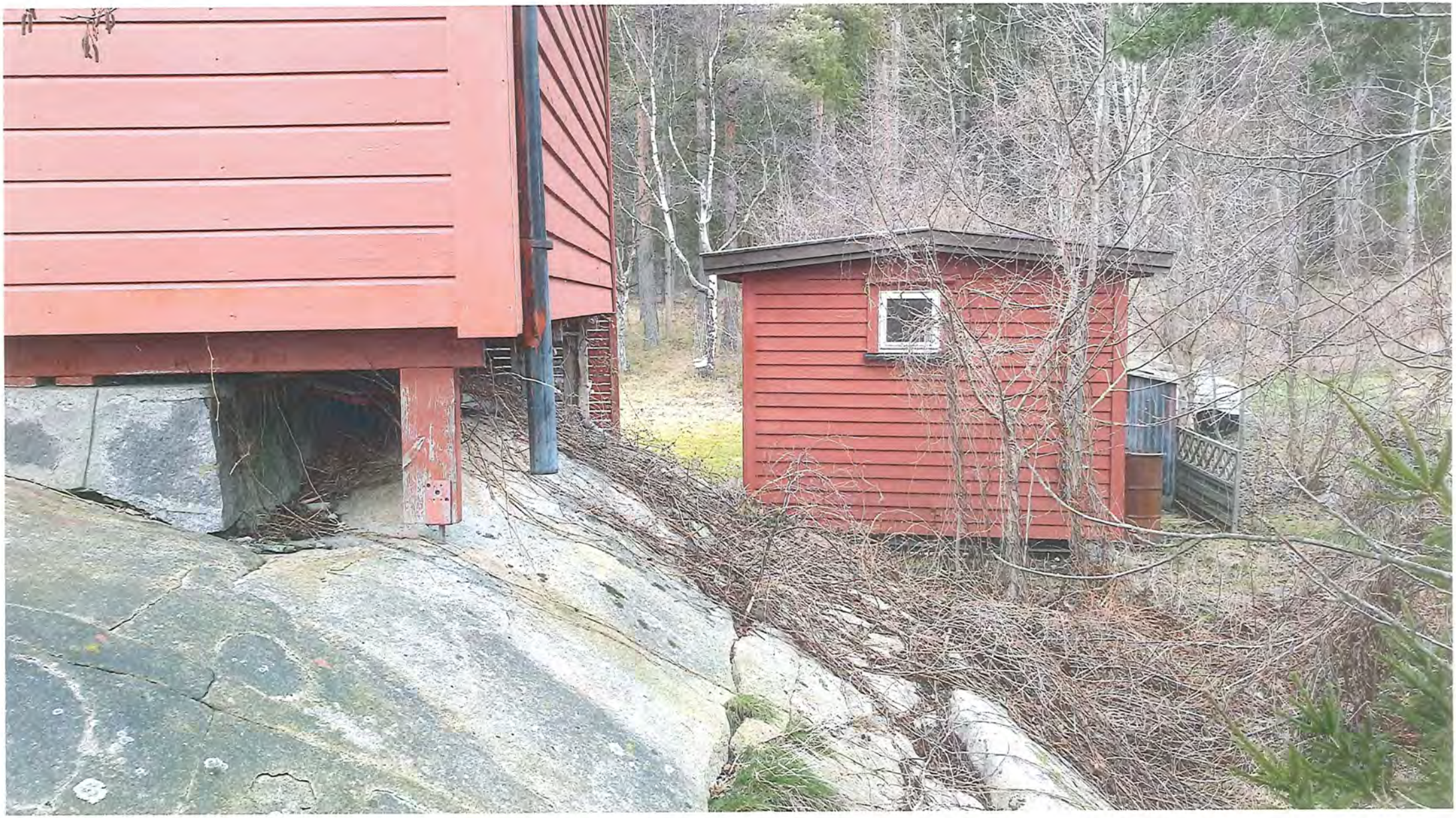












Atelier Bjølstad
Per Bjar – Henrik Evensen – Jonas Larsen
Verkstedveien 4 1671 Kråkerøy – Fredrikstad
40 49 61 00 - post@atelierbjolstad.no

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 «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 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:	Vår ref:
22.09.2025	2025/36275
Deres dato:	**Deres ref:**
27.08.2025	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

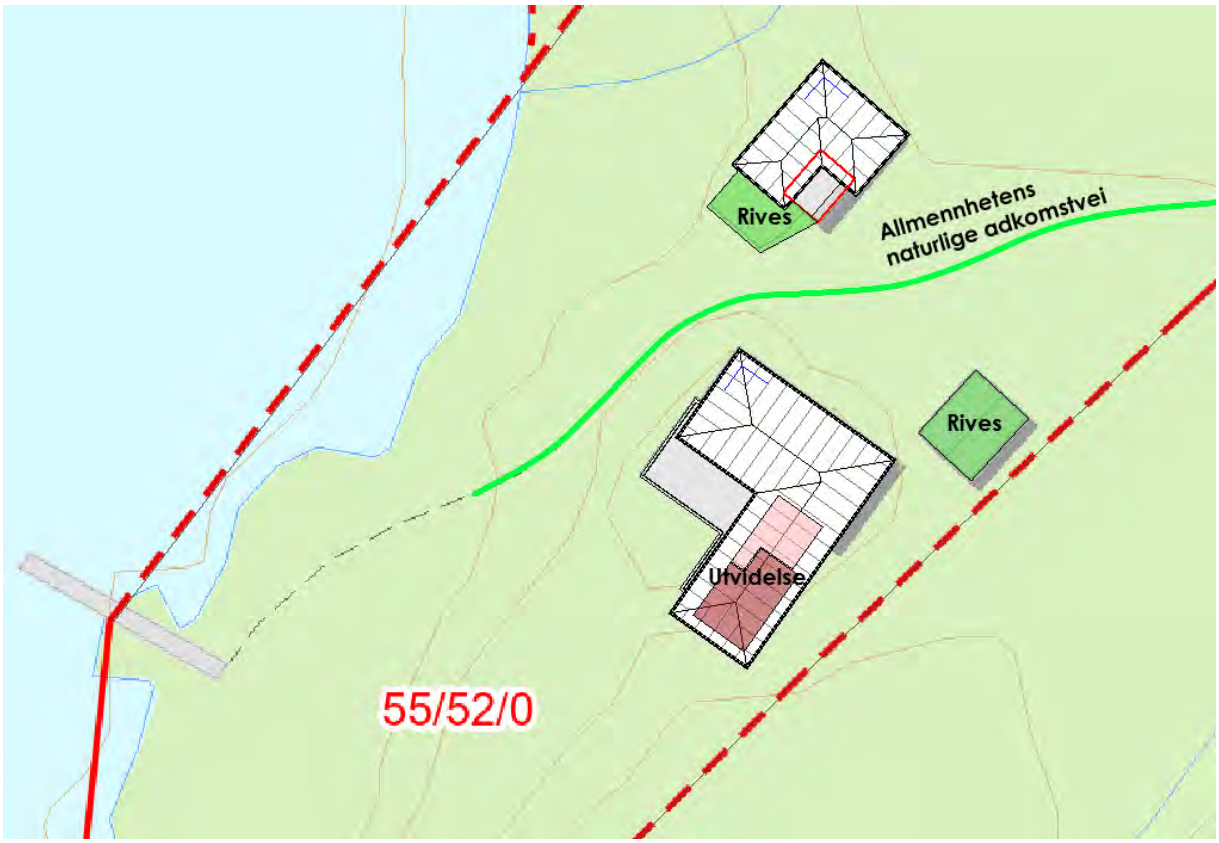
vannkvalitet som oppmuntrer til bading. Området i fremkant av hytta er som resultat av dette svært lite benyttet av andre enn tiltakshaver.

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 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).

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.: 2023/29366
Dokumentnr.: 18
Løpenr.: 85069/2026
Klassering: 033
Saksbehandler: Elin Engum Segerblad

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	26.03.2026	35/26

Spørsmål til utvalgsleder - Hva skjer med Nygaardsgata 34?

Fra Voica Imrik (Ap):

Jeg viser til pågående og økende forfall av bygget på ovennevnte adresse, og oppslag i Fredriksstad Blad om fortvilelse over dette hos næringsdrivende i gågata.

Lenke til saken i FB: Næringsliv og økonomi, Fredrikstad sentrum | Fredrikstad: Forfallent bygg i gågata må rives, mener nabo

Grunneier til aktuell eiendom er Fredrikstad kommune, og fester er Numer 34 AS (datterselskap i Cityplan-komplekset).

Forfallet er påfallende og økende siden bygget ble stående tomt i 2023 og rammet av brann sist nyttårsaften. Eiendommen er svært sentralt plassert i gågata i Fredrikstad sentrum. Byggets tilstand må kunne sies å være til vesentlig ulempe for personer og eiendommer, ref. plan- og bygningslovens ordlyd i §§ 31-1 og 31-10.

Jeg leste i avisen at saken ikke er vurdert av kommunens ansvarlige for byutvikling. Hvorfor følges ikke saken opp? Og planlegges det nå for oppfølging av saken?

Det er naturlig å forvente at bygningsmyndigheten har fokus på en så sentral eiendom. Det er vel kjent at byrommets utforming og tilstand påvirker både graden av opphold, trivsel, trygghet og omkringliggende forretningers muligheter til å drive regningssvarende.