

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 26.06.2025 til 08.09.2025. Det er kommet uttalelser fra 11 instanser/beboere.

Nedenfor er innkomne uttalelser gjengitt i en noe forkortet utgave. Forslagsstillers kommentarer er *merket med rød skrift i kursiv*.

1.	Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus	2
2.	Østfold fylkeskommune	2
3.	Statens vegvesen.....	5
4.	NVE	7
5.	BaneNor.....	7
6.	DSB	7
7.	Råd for personer med funksjonsnedsettelse/Eldrerådet.....	7
8.	Sameiet ankerodden	8
9.	Vestre langøyåsen boligsameie.....	10
10.	Per Ole Helgesen, Grågåssvingen 2.....	11
11.	Frode Engh, Grågåssvingen 32	11

Fra	Ref.	Dato
1. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus	2021/1872	08.09.2025

Vi har i Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025 og på vår nettside med oversikt over føringer for kommunal planlegging redegjort for viktige føringer innen vårt ansvarsområde. Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

Vi minner om at i byvekstavtalens punkt 7.3.3 står det at kommunen ved behandling av reguleringsplaner skal redegjøre for virkningene på nullvekstmålet, og at dette skal være førende for hvor det tilrettelegges for utbygging i avtaleperioden. Vi mener dette burde vært belyst bedre i høringsforslaget og ved kommunens vurdering.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

KOMMENTAR: Temaet utdypes i et eget kapittel 8.9.3, om byvekstavtalen

Fra	Ref.	Dato
2. Østfold fylkeskommune	2025/12380 -5	08.09.2025

Det fremgår i planbeskrivelsen at planen avviker fra kommuneplanens arealdel vedørende at blokkbebyggelse fraviker arealdelens § 7.1, bokstav d) «Stedskarakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes. Ny bebyggelse og nye tomter skal følge området's bebyggelses- og tomtestruktur. Fortetting med blokkbebyggelse tillates ikke». Avviket begrunnes med blant annet at det ikke skal oppføres tradisjonelle blokker, men tilpasses rekkehusene. Det trekkes også fram at parkering i kjeller under blokkene, er en kvalitet både for beboere og nærmiljøet.

Det er også vist et avvik ved at arealet langs sjøen er avsatt som friområde i kommuneplanens arealdel, men naturområde i planforslaget. Hensikten er å i større grad sikre hensynet til naturmiljøet.

Tidligere uttalelser

Viken fylkeskommune ga innspill ved varsel om oppstart av planarbeid den 09.02.2021. (Fylkeskommunen hadde ikke ytterligere innspill ved varsel om utvidelse av plangrense samt utbyggingsavtale den 02.09.2021). I vårt opprinnelige innspill vektla vi forholdet til kystsoneplanen for Østfold, og betydningen av tilrettelegging langs vannet, ikke nedbygging. Vi viste også til hensynet til barn og unge, FNs bærekraftsmål blant annet i regional planstrategi for Viken, samferdsel blant annet med trafikk- og mobilitetsløsninger. I uttalelsen skrev vi blant annet et Antall boliger må veies opp mot ventet utvikling av trafikk og kvalitet i boområdet. Viken fylkeskommune vil kunne ha innsigelse til planen dersom det ikke tas tilstrekkelig hensyn til bokvalitet.

Fylkeskommunens vurdering

Illustrasjonene viser et prosjekt som har tatt hensyn til mange av verdiene og hensynene i området, både med bebyggelsens høyde, plassering og utforming og utforming av utearealer. I hovedtrekk er intensjonene i illustrasjoner og beskrivelse, sikret i planens juridiske dokumenter som bestemmelser og plankart.

Vi har likevel enkelte innspill som vi ber kommunen vurdere før planen behandles.

Innspill Samferdsel Fv. 1114 Landøyveien

Fv. 1114 Langøyveien omtales ved en anledning i planbeskrivelsen som fv. 454. Dette bør rettes til fv. 1114.

Kollektivholdeplasser fv. 1114 Langøyveien

I mobilitetsplanen og planbeskrivelsen, pekes det på at planområdet ligger nær hovedkollektivaksen på Kråkerøy mot Fredrikstad sentrum. Nærmeste holdeplass, «Langøyåsen snuplass» langs fv. 1114 Langøyveien, ligger kun ca. 250 meter fra planområdet. Dagens kollektivtilbud har avganger mot sentrum omtrent én gang i timen.

Holdeplassene «Langøyåsen snuplass» mangler per i dag universell utforming. Med opptil 80 boenheter planlagt i det nye boligområdet, vil det bo mennesker i alle livsfaser her. Et inkluderende og tilgjengelig kollektivtilbud er derfor viktig for å sikre mobilitet for alle beboere. I tråd med nullvekstmålet skal veksten i persontransport tas gjennom gange, sykkel og kollektivtransport. På grunn av planområdets beliggenhet, ca. 3,5 km fra Fredrikstad sentrum, vil mange beboere være avhengige av buss for å kunne velge bort bruk av privatbil.

På denne bakgrunn foreslår vi at oppgradering av holdeplassene med universell utforming tas inn som en rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen, jf. kommuneplanens arealdel, bestemmelse 4.1. Holdeplassene skal i så fall utformes i henhold til Statens vegvesens håndbøker N100 Veg- og gateutforming og N-V123 Kollektivveiledning. Begge holdeplassene må fortsatt være utformet som lommer, ikke kantstopp. Dette skyldes at holdeplassen i sydgående retning fungerer som endestopp og benyttes til reguleringspunkt, mens holdeplassen i nordgående retning har et høyt antall påstigende passasjerer. Det må vurderes om eksisterende reguleringsplan «Langøyåsen», vedtatt 12.12.2002, avsetter tilstrekkelig areal.

Vi minner om at tiltak på fylkesveianlegg skal reguleres iht. en teknisk plan som utarbeides etter håndbok R110 Modellgrunnlag og/eller R700 Tegningsgrunnlag. Før gjennomføring av tiltak på fylkesveianlegget skal det utarbeides byggeplan som må godkjennes av fylkeskommunen.

KOMMENTAR: Dagens busslommer er om lag 40 m lange. Dersom de skal gis universell utforming, må de utvides og forlenges til rundt 70 m. For å gjennomføre dette det må erverves omfattende arealer på privat grunn. Busslommene er regulert, men tar ikke med seg tilstrekkelig areal. Busslommene må derfor trolig reguleres på nytt om ikke endringen kan gjøres som en forenklet planendring. Fylkeskommunen spilte ikke behovet ved varsel om oppstart av planarbeid.

Ønsket om å legge inn et rekkefølgekrav med krav om opparbeidelse av universelt utformede busslommer er urimelig. Busslommene ligger langt utenfor planområdet, og behovet for universelt utformede busslommer har ingen direkte sammenheng med utbyggingen. Hadde kravet dreiet seg om et forhold som ble en utfordring som følge av den aktuelle utbyggingen, f.eks. veikapasitet, hadde et slik krav vært rimeligere. Vi ønsker ikke å legge inn et slik rekkefølgekrav.

Etablering av nærmiljøpark langs fv. 1114 Langøyveien

Det fremgår av planbeskrivelsen at det legges opp til etablering av en nærmiljøpark utenfor planområdet, på kommunal grunn i området kjent som «Vestre Langøyåsen aktivitetspark» (g/bnr. 425/19). Planbestemmelse § 5.3 c) (§5.3 d) i revidert plan) angir at nærmiljøparken skal være sikret gjennom utbyggingsavtale før det gis brukstillatelse for første boenhet innenfor planområdet.

Området der nærmiljøparken er planlagt, er regulert til friområde i gjeldende reguleringsplan «Langøyåsen», vedtatt 12.12.2002. Denne planen viser ikke byggegrense mot fv. 1114 Langøyveien i plankartet, og det er heller ikke angitt i planbestemmelsene. Vi gjør derfor oppmerksom på at byggegrensen som gjaldt etter vegloven på vedtakstidspunktet, må anses som inkorporert i denne planen. I 2002 var byggegrensen langs fylkesvei 1114 fastsatt til 15 meter målt vannrett fra veiens midtlinje, jf. vegloven. Vi forutsetter at denne byggegrensen legges til grunn og hensyntas ved opparbeidelse av nærmiljøparken.

KOMMENTAR: Deler av det opparbeidede området ligger nærmere enn 15 m fra veien i dag. Ved en videre opparbeidelse av området, vil en byggegrense på 15 m kunne aksepteres. Byggegrensen er omtalt i revidert plan.

Trafikksikkerhet

Planbestemmelse 4.5.1 oppgir at det ved kryss og avkjørsler skal være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende veiens planum mellom frisktlinje og veiformål. Det er imidlertid tre avkjørsler i reguleringsplankartet som kun er vist med avkjørselspil hvor det ikke er påført frisktlinjer eller hensynssone H140 Frisikt. Vi anbefaler at det tas inn en planbestemmelse med krav til friskt også i disse avkjørslene.

KOMMENTAR: Det er i revidert plan tatt inn en presisering i 4.5.1 at bestemmelsen også omfatter avkjørslene vist med pil, og at det dreier seg om en frisktssone på 3 x 40 m (målt fra fortauskant).

Barn og unge

Det er lagt til rette for og synliggjort varierte leke- og uteoppholdsarealer innenfor planområdet, som også er vist i plankartet. I tillegg er det sikret deltakelse i nærmiljøparken utenfor planområdet, på Vestre Langøysåsen aktivitetspark. I bestemmelsenes 4.1.1.3 f) står det at Sandlekeplassene skal utformes slik at de utfordrer minst fem av følgende bevegelseskategorier: Krype, gå, løpe, balansere, klatre, hoppe, slenge, rulle og grave. For kvartalslekeplass, er det andre føringer, med klatre, henge, krype, løpe, skli, sykle, slenge, balansere, hoppe og huske/ gyngje. I tillegg er det krav om bord og benker. Disse bestemmelsene bidrar til å sette fokus på variasjon og aktivitet, men vi vil oppfordre til å ha høyere ambisjoner enn 5 av føringene for sandlekeplassen, og 7 for kvartalslekeplassen.

KOMMENTAR: Ambisjonene som framkommer av reguleringsbestemmelsene samsvarer med kravene i Fredrikstad kommunes «Normaler for utomhusanlegg Fredrikstad kommune», vedtatt i bystyret 24.03.2022, og vil gi et rikt og variert lekemiljø.

Utenfor byområdet er det krav om minimum 80 m² uteoppholdsarealer per bolig, fordelt på både private og offentlige utearealer. Planbestemmelsene sikrer totalt 80 m² leke- og uteoppholdsarealer, men ikke alt innenfor planområdet. Det er vanskelig å vurdere hvordan dette samlede kravet ivaretas, spesielt i framtiden, når det henvises til at 40 m² per enhet kan legges til nærmiljøparken. Dermed vil 80-90 boenheter innenfor Måkeveien 6-10 beslaglegge 3200-3600 m² av aktivitetsparken, noe som må sees i sammenheng med andre boligområder og framtidige prosjekter i området. Vi ser også fordeler med et felles større anlegg nær boligområdene, for å sikre kvalitet, variasjon og samhandling, bare det er tilstrekkelig kapasitet, og ikke virker ekskluderende.

KOMMENTAR: Kommuneplanens arealdel 2020 - 2032 stilte krav om det skulle opparbeides 40 kvm offentlig MUA. I kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, er kravet i § 12.1, omgjort til en retningslinje.

Det er forholdsvis mye tilgjengelig MUA innenfor planområdet, og ikke nødvendigvis behov for å legge 40 kvm offentlig MUA til nærmiljøpark, så lenge det finnes en nærmiljøpark tilgjengelig. Rekkefølgekravene 5.3, bokstav c) sikrer at nærmiljøpark skal være opparbeidet. Vi ønsker å myke opp bestemmelsene, slik at de i større grad dreier seg om et prinsipp enn et regnestykke. Kravet om 80 kvadrat, og tilgang til nærmiljøpark består.

Kommunen må vurdere om rekkefølgebestemmelse 5.3 c) Opparbeidelse av nærmiljøpark i Langøysåsen aktivitetspark skal være sikret gjennom utbyggingsavtale før det gis brukstillatelse for første boligenhet innenfor planområdet er tilstrekkelig, sammenlignet med hensikten i kommuneplanens arealdel. På side 31 i kommuneplanens arealdel, [Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer](#), står det at Det stilles også krav om at nærmiljøpark er etablert før brukstillatelse gis til nye boliger. Vi viser også til bestemmelsenes § 4.3. De ulike bestemmelsene kan føre til begrensninger for utbyggingens framdrift.

KOMMENTAR: Planens 4.1.1.3, bokstav a) og i) stiller krav om offentlig tilgjengelige lekearealer. Planens § 5.3.c) (§ 5.3. d i revidert plan), krever at opparbeidelse av Langøyåsen aktivitetspark skal være sikret gjennom utbyggingsavtalen. Paragrafen sikrer med dette at den allerede eksisterende parken oppgraderes, samtidig som det stilles krav om at dette gjøres gjennom en utbyggingsavtale.

Vi ber også kommunen vurdere om grensen for krav om opparbeidning av lekearealer for LEK1 utløst først ved brukstillatelse for bolig nummer 26, bør settes lavere. Det er viktig at også de første boligene har tilgjengelige og trygge lekearealer, og at lekearealene er sikret, spesielt dersom utbyggingen drøyer i tid.

KOMMENTAR: I revidert plan, § 5.3, er det i bokstav b) og c) nå differensiert mellom sandlekeplass, og kvartalslekeplass. Alle boliger er da sikret sandlekeplass fra starten av, mens en tilfredsstillende del av kvartalslekeplass på minst 500 kvm, skal være opparbeidet før bolig 26 godkjennes.

Kommunen må også vurdere hvordan skolekapasitet skal ivaretas, spesielt på ungdomskolenivå med Kråkerøy ungdomsskole. Det redegjøres for at planarbeidet ble igangsatt i 2021, mens føringer i kommuneplanens arealdel sier at Unntatt er rammetillatelse for nye boenheter i tråd med reguleringsplan der første utlegging til offentlig ettersyn er vedtatt før arealplanen er vedtatt. Så vidt vi vet, er det først nå at planen legges ut til offentlig ettersyn. Dette må sees opp mot bestemmelsene det refereres til i planbeskrivelsen, jf. kommuneplanens arealdel 2020-2032 med rekkefølgebestemmelse §4.2 skolekapasitet: Utenfor byområdet kan ikke rammetillatelse gis til nye boenheter før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet. Framdrift må sees i sammenheng med disse bestemmelsene, samt boligbyggeprogrammet, der det er vurdert 65 enheter, mens det her kan legges til rette for 80-90 enheter.

KOMMENTAR: Boligbyggeprogrammet følger ikke som vedlegg til gjeldende kommuneplan, og var i utgangspunktet heller ikke juridisk bindende. Forholdet til skolekapasitet er ellers kjent, og håndteres ved søknad om rammetillatelse. I revidert plan er det tatt inn en rekkefølgebestemmelse som krever at det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det gis rammetillatelse.

Lala Tøyen AS, prosjektets landskapsarkitekt, arrangerte den 29. mars 2022 et verksted med lokale ungdomsskoleelever som basis for videre utarbeidelse av kvartalslekeplassen. Det bør sikres at disse innspillene integreres i opparbeidning av arealene, og at ungdommene innenfor planområdet kan bidra i videre utvikling av området.

Utforming

Planområdet er foreslått med omkring like mange rekkehus som blokkleiligheter. De ulike enhetene kan bidra til mer varierte beboergrupper, og også trekke til seg barnefamilier.

Hensynet til automatisk fredete kulturminner:

Kulturminneinteressene i planen er ivaretatt.

Oppsummering

Østfold fylkeskommune ser at planen har flere kvaliteter, og kan bidra til gode og varierte boliger og uteoppholdsarealer. Vi har ikke flere innspill, men ber kommunen følge opp våre innspill spesielt knyttet til fylkesvei og barn og unge i det videre arbeidet.

Vi ber om kopi av vedtak i saken, vedlagt planens juridiske dokumenter.

Fra	Ref.	Dato
3. Statens vegvesen	21/9684-7	18.09.2025

Innspill som fagorgan med sektoransvar

Ved varsel om planoppstart hadde vi innspill til følgende tema:

- arealutnyttelse
- trafiksikkerhet
- tilrettelegging for gående og syklende
- kollektivbetjening
- universell utforming
- byggegrenser
- støy og luftforurensning
- trafikkanalyse
- parkering
- avkjørsler

Generelt synes vi disse tema er godt ivaretatt i planen, men har noen merknader.

Universell utforming

Bestemmelse 4.1.1.2 setter krav til antall, utforming og plassering av parkeringsplasser for bevegelseshemmede. Vi mener kravene bør konkretiseres.

Byggteknisk forskrift (TEK17) § 8.8 setter krav til parkeringsplasser for forflytningshemmede. De skal være nær hovedinngang, de skal ha tilfredsstillende belysning, og de skal være tydelig skiltet og merket. Vi må forutsette at disse kravene blir oppfylt. I tillegg bør det settes krav i bestemmelsene om at plassene skal være 4,5 meter brede og 6 meter lange for å sikre plass til ut- og innstigning. Parkeringsplasser for forflytningshemmede bør i tillegg ha fast dekke, være mest mulig plane, og ikke i noen retning ha helning på mer enn én prosent. Det bør også kreves trinnfri adkomst til fortau eller inngangsparti. Se også Statens vegvesen håndbok V129 Universell utforming av veger og gater, kapittel 7.6. Det bør også være et krav at parkering og parkeringsplasser for bevegelseshemmede skal vises på utomhusplan, jf. bestemmelse 4.1.1.1 og kapittel 6.4.1 i planbeskrivelsen.

KOMMENTAR: Vi kan om ønskelig konkretisere mer, men flere av ønskene om mer detaljerte krav framgår allerede av annet lovverk eller normer, og det bør ikke være behov for å repetere i bestemmelsene, f.eks. dimensjonering av HC-plasser eller trinnfri adkomst.

Vi har tatt inn krav om at parkering for bevegelseshemmede skal vises i utomhusplan, jf. Revidert § 4.1.1.1, bokstav f),

Avkjørsler/frisikt

Kryss er definert som sammenkobling mellom to offentlige veger. Tilsvarende er avkjørsel definert som en kjørbare fysisk sammenkobling mellom en privat veg og en offentlig veg. (Se definisjonsliste for vegnormaler, [https://www.vegvesen.no/fag/publikasjoner/handboker/definisjoner/.](https://www.vegvesen.no/fag/publikasjoner/handboker/definisjoner/))

Det betyr at sammenkoblingene mellom f_V2 og f_V3 (private interne veger) og o_KV (Måkeveien) regnes som avkjørsler. Derfor vil trafikk ut fra f_V2-3 være pålagt vikeplikt. For å gjøre dette tydeligere (uten å skilte vikeplikt), kan det kreves at trafikk i avkjørsel skal krysse nedsenket kantstein. Fortau (o_Fo1-2) bør derfor føres over f_V2-3. Siktlinjer må justeres for å gjelde avkjørsler, ikke uregulerte (høyreregel) kryss.

For avkjørsel til Måkeungen 39 (vist med avkjørselspil) bør bestemmelsene sette krav til frisikt. Kravet (4 m x 30 m) er gitt i reguleringsplan for Langøya Vest, planID 3107_548. Avkjørselspil til gang- og sykkelveg (ved kryss Måkeveien/Grågåsvaen) må fjernes. Det skal ikke være kjøreadkomst der.

KOMMENTAR: Forholdene rettes opp i plankartet:

1. Fortau «FO1-2» sammenføres til et sammenhengende fortau «FO», med nedsenket kantsten.
2. Frisikt omdimensjoneres

3. Krav til friskt knyttes til avkjørselspil, jf. Revidert 4.5.1.
4. Avkjørselspil ved GS-vei slettes.

Rekkefølgebestemmelser

I bestemmelse 5.3 bør «brukstillatelse» erstattes med «midlertidig brukstillatelse/ferdigattest» da det er disse begrepene som benyttes i plan- og bygningsloven, f.eks. i § 21-10.

Vi ber om få tilsendt godkjent plan etter planvedtak i kommunen

KOMMENTAR: Holdningen til hvorvidt betegnelsen «midlertidig brukstillatelse» skal benyttes eller ikke varierer fra myndighet til myndighet. Vi har derfor konferert med Fredrikstad kommune, som etter en vurdering ønsker at kortformen «brukstillatelse» benyttes. Ordlyden endres derfor ikke.

Fra	Ref.	Dato
4. NVE	202514100-2	30.06.2025

Forslagsstillers kommentar: NVE uttaler at «Vi vurderer at våre ansvarsområder er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Vi har ikke andre vesentlige merknader», men minner generelt om gjeldende lovverk og aktuelle veileder som omhandler grunnforhold, flom og ras/skred.

Både overvannsproblematikk og geoteknikk er utredet av uavhengige konsulenter.

Fra	Ref.	Dato
5. BaneNor	2025/10743-2	30.06.2025

Bane NOR har vurdert planforslaget og har ingen merknader.

Forslagsstillers kommentar: Tas til etterretning

Fra	Ref.	Dato
6. DSB	2025/45-	27.06.2025

DSB har sendt ut et «standard brev», der det vises til at: «Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnsikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.»

Forslagsstillers kommentar: Tas til etterretning

Fra	Ref.	Dato
7. Råd for personer med funksjonsnedsettelse/Eldrerådet	2016/12323	25.08.2025

Kommunedirektørens innstilling

Rådet har ingen bemerkninger til det fremlagte forslag til detaljregulering utover å forutsette at universell utforming ivaretas i planarbeidet

Råd for personer med funksjonsnedsettelses vedtak 25.08.2025:

Rådet har ingen bemerkninger til det fremlagte forslag til detaljregulering utover å forutsette at universell utforming ivaretas i planarbeidet

Eldrerådets vedtak 26.08.2025:

Rådet har ingen bemerkninger til det fremlagte forslag til detaljregulering utover å forutsette at universell utforming ivaretas i planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar: Tas til etterretning

Fra	Ref.	Dato
8. Sameiet ankerodden	IGYOLN	25.08.2025

Innsigelse og innspill til forslag til detaljreguleringsplan for Måkeveien 6-10 (PlanID 3107 1200)

Vi viser til forslag til detaljreguleringsplan for Måkeveien 6-10, sendt på høring og offentlig ettersyn. Vi som styre i Sameiet Ankerodden (Skarvveien) - nabo til planområdet - har vurdert planforslaget og vil med dette komme med innspill og merknader som vi ber kommunen ta hensyn til i videre behandling.

Parkering og gjesteparkering

Det er viktig at prosjektet har tilstrekkelig parkeringskapasitet for egne beboere og gjester.

Vi krever:

- At det dokumenteres at planlagt parkeringsdekning er tilstrekkelig, slik at parkering i våre naboområder unngås.
- At det legges til rette for tilstrekkelig antall gjesteparkeringsplasser innenfor planområdet, primært uten å benytte Skarvveien til dette

Skulle planen allikevel tillate bruk av Skarvveien som tilførselsvei til gjesteparkering ber vi innstendig om at våre synspunkter og forslag vedrørende den særskilte problematikken om krysset Skarvveien/Måkeveien 10 inn i Måkeveien hensyntas

Forslagsstillers kommentar: Planforslaget har en parkeringsdekning på 0,5 – 1,2 plasser pr. boenhet, noe som ligger innenfor kommuneplanens parkeringskrav. I illustrasjonsplanen er det satt av 60 p-plasser på mark, i tillegg til en p-kjeller med plass til rundt 30 – 40 plasser. Det er satt av gjesteparkering for å motvirke at det parkeres i veien. Vi mener parkeringskapasiteten er tilfredsstillende. Vi kan ikke øke den skisserte parkeringskapasiteten, da kommuneplanens arealdel i praksis ikke tillater flere plasser enn det illustrasjonsplanen viser.

Generell trafikkbelastning og trafiksikkerhet

Planforslaget vil tilføre Måkeveien og tilstøtende veier betydelig økt biltrafikk, både i anleggsperioden og som permanent økt trafikk etter utbygging.

Vi krever:

- At det utarbeides en oppdatert trafikkanalyse som viser faktisk økt belastning på veinettet.
- At det iverksettes trafikkreduserende tiltak som fartsdempere, opphøyde gangfelt og fortau med tydelig separering.
- At anleggstrafikk under byggeperioden får dedikert adkomst som i minst mulig grad belaster eksisterende veier til boligene

Særskilt problematikk vedr krysset Skarvveien/Måkeveien 10 inn på Måkeveien

Planforslaget innebærer at trafikken inn/ut av dette krysset øker fra 13 familier fra Skarvveien og 1 familie fra Måkeveien 10 samt besøkende til disse (antar tilsvarende 1 familie) og trafikk ifm næring fra Måkeveien 10 (antar tilsvarende 1 familie); gir en samlet trafikkbelastning tilsvarende for 15 familier til 39 familier i nye blokker fra Måkeveien 10 (parkeringskjeller) samt 10 nye gjesteparkeringer i Måkeveien 10 (antar med samme forholdstall som i dag tilsvarende 3 familier) fra Skarvveien og 13 familier fra Skarvveien; gir en samlet trafikkbelastning tilsvarende for 55 familier. Dette medfører at trafikkbelastningen i dette meget uoversiktlige krysset nær FIREDOBLES.

Vi foreslår derfor at trafikken til parkeringskjeller i Måkeveien 10 ledes via hovedinnkjørsel til Måkeveien 6/8, gjennom/langs parkeringsarealet i Måkeveien 8 slik at trafikkbelastningen samlet inn i krysset, som da blir kun via Skarvveien, ikke øker (fra tilsvarende 15 til 16 familier). Dette vil bedre oversikten i krysset betydelig!

Vi foreslår også at det øverst i Skarvveien skiltes tydelig hvor gjesteparkeringen til Måkeveien 10 er, slik at vi ikke får økt trafikk inn på vår eiendom da innkjørselen til denne er uoversiktlig nok fra før.

Forslagsstillers kommentar: Trafikkveksten i avkjørselen ved Skarvveien vil i all hovedsak kanaliseres rett inn i parkeringskjelleren, der det er ca. 38 p-plasser. Selve Skarvveien, som leder mot parkeringen «P1», vil kun benyttes av 9 avsatte p-plasser. Hvorav 2 er HC-plass. Plassene er også tiltenke besøkende, noe som medfører en begrenset trafikkende. Avkjørselen vil måtte betjene en trafikkøkning på opptil 160 kjøretøy i døgnet, noe som tilsvarer at en bil kjører inn eller ut omtrent hvert 5 minutt. Dette estimatet er basert på at hver boenhet skaper 4 kjørebegrevelser pr. dag, noe som sannsynligvis er et overestimat i denne sammenhengen. Det dreier seg om blokkleiligheter med lav parkeringsdekning.

Utbyggingen vil medføre en trafikkøkning, men noen stor belastning blir det ikke.

Sol- og skyggeforhold, byggehøyder og innsyn

Planforslaget tillater byggehøyder på blokkene i nord (mot vårt sameie) tilsvarende høydekote 29,0 mot tilsvarende maksimal høydekote 24,5 på våre lavblokker. Vi er bekymret for at dette vil påvirke solforhold, utsyn og innsyn mot våre boenheter.

Som det fremgår av planbeskrivelsen er det et avvik fra Arealdelen i kommuneplanen § 7.1, bokstav d). Forslagstiller er av den oppfatning at etablering av blokker ikke er i stor konflikt med intensjonen bak bestemmelsen og lener seg på bebyggelsesstrukturen sør for planområdet. Da forslaget innebærer blokkbebyggelse i den nordre delen av planområdet mener vi det klart vil være mye mer naturlig å sammenligne med bebyggelsesstrukturen i nord; dvs vår reguleringsplan med 3 lavblokker i to etasjer og 2 eneboliger. En tillatelse til lavblokker i to etasjer vil være naturlig ut i fra et likhetsprinsipp i forhold til vår reguleringsplan.

Derimot er vi helt uenig i at en blokkbebyggelse i tre etasjer nord i planområdet ikke skiller seg vesentlig ut fra den øvrige bebyggelsen i området. I dette området er det kun lavblokker og eneboliger i Skarvveien og eneboliger øst for foreslåtte blokker og lavblokker i to etasjer nordvest (Tankodden). Syd for foreslåtte blokker har forslagstiller selv foreslått rekkehus i to etasjer.

Argumentasjonen rundt parkeringskjeller og at blokker gjør inngangsbilletten rimeligere i dette meget attraktive område er vel helt på siden av hva som skal vektlegges her.

Konklusjonen må da være stikk motsatt: blokker i tre etasjer skiller seg kraftig ut fra strøkskarakter nord i planområdet.

Vi krever:

- At det utarbeides sol-/skyggeanalyser som dokumenterer konsekvensene for våre leiligheter og uteområder.
- At byggehøydene i nærhet til vårt sameie tilpasses eksisterende bebyggelse for å unngå sjenerende innsyn og tap av sollys.
- Ved eventuell etablering av sykkelparkering noen få meter fra uteområdet til søndre lavblokk hos oss må utløse skjermingstiltak ifht innsyn og støy

Vi foreslår at det settes en maksimal høydekode på 24,5-25,5 som vil innebære at blokkene ikke blir på mer enn to etasjer og nær høyden på eksisterende næringsbygg. Dette vil samtidig ikke forringe sol- og skyggeforhold for våre naboer i eneboligene langs Måkeveien i forhold til dagens situasjon (kanskje til og med gi en forbedring). Vi foreslår også at blokkbebyggelsen trekker noe lenger sør for å få et mer naturlig skille mellom vår eiendom og den nye bebyggelsen; jfr slik det er gjort mot naboeiendommen i sør. Vi foreslår også at ved eventuell etablering av sykkelparkering settes opp en støyskjerm på sørsiden

av eksisterende hekk for å hindre støy og innsyn; gjerne i form av en overbygd sykkelbod. Støy, støv og sprengningsrystelser i anleggsperioden Det er avgjørende at bygge- og anleggsperioden ikke påfører naboen uforholdsmessige belastninger.

Forslagsstillers kommentar: Den foreslåtte bebyggelsen er trappet ned mot sjøen slik at maksimal byggehøyde kan bli 24 m o. h. i området som er mest kritisk mht. sol og skygge. Sammenlignet med dagens situasjon, er også byggene trukket tilbake. Dette er gjort for å ta hensyn til bebyggelse bak. Boligene i Ankerodden har også en planløsning, orientering, organisering av uteoppholdsarealer, som ikke kritisk grad berøres av skyggeeffekten.

Alternativet til de foreslåtte byggene, vil være bygg uten P-kjeller. Det vil da kreves enda flere P-plasser på mark, noe som er lite ønskelig.

Vi krever:

- At det utarbeides en støy- og støvplan for anleggsperioden med klare tiltak for å begrense sjenanse.
- Vi ber her om at følgende vurderes og gjennomføres:
- Bruk av støvreduserende tiltak, som vanning av masser, tildekking av materialer og bruk av støvskjermer. Informasjon om planlagte tiltak for å redusere støvplager, inkludert rutiner for overvåking og håndtering. Varsling i forkant av særlig støvende arbeid, slik at vi kan ta nødvendige forholdsregler.
- Kontaktperson hos ansvarshavende som kan svare på spørsmål og følge opp eventuelle klager.
- At det settes begrensninger for arbeidstid, spesielt på kvelder og helger.
- At det etableres rystelsesmålere i våre bygg før noe sprengningsarbeid påbegynnes
- At våre bygg blir fotografert utvendig og innvendig før noe sprengningsarbeid påbegynnes

Forslagsstillers kommentar: Krav knyttet til støy og støv i anleggsperioden er allerede innarbeidet i bestemmelsene, § 3.4., og vil bli ivaretatt av utførende entreprenør.

Medvirkning i videre detaljprosjektering

Vi ber om at vårt sameie blir involvert i den videre detaljprosjekteringen, spesielt knyttet til trafikkkløsnings. Avslutningsvis vil vi påpeke at vi ikke er prinsipielt imot utbygging, men det er avgjørende for oss som naboer at hensynet til eksisterende bomiljø ivaretas på en god måte.

Fra	Ref.	Dato
9. Vestre langøyåsen boligsameie	MKKHYM	07.09.2025

Tiltaket innebærer omgjøring fra industri til boligformål innfor 3 tomter som blir slått sammen. Det er ingen registrerte naturverdier av betydning innenfor planområdet.

Mellom planområdet og Vesterelven er det registrert naturtyper og artsforekomster av betydning og som må hensyntas. Dette skogsbeltet er antatt å ha en viktig betydning som funksjonsområde for dyr, og som skjerming mellom bebyggelse og bløtbunnsområder nede ved elva, hvor det hekker sjøfugl. (Ref rapport om naturmangforl 2021). Viktig at dette hensyntas både i byggefase og driftsfase.

Bygge- og anleggsperioden vil medføre støy.

Sprenging på tomten må gjennomføres i perioder der dyre- og fuglelivet generes minimalt. Det må stilles krav til entreprenør om at støvende arbeider utelukkende gjennomføres på dagtid. I perioder med spesielt med tung støvbelastning må beboere i nærheten orienteres. God kommunikasjon vil gjøre det enklere å leve tett på bygge- og anleggsplassen.

Forslagsstillers kommentar: Krav knyttet til støy og støv i anleggsperioden vil bli ivaretatt ihht. krav i planen.

Opprettholdelse av vegetasjonsbelte

Vegetasjonsbelte nord for eksisterende lekeplass og bebyggelse forventes beholdt. På plantegningen er det markert at vegetasjonsbeltet beholdes i sørøstre del av tomten. Det forutsettes at hele vegetasjonsbeltet mellom feltene opprettholdes. Dette er en viktig buffer mellom boligfeltene og utgjør Vestre Langøyåsen Boligsameiess tilgjengelige «100 meter skog» for barn i alle aldre.

Forslagsstillers kommentar: Dette er et viktig grønndrag, og vil i sin helhet videreføres. Arealet vil overføres til kommunen, og bli et offentlig eid område. Kommunen har ønske om å legge til rette for at man skal kunne gå gjennom området. Det vil derfor opparbeides en overgang mellom fortauet og skogen, slik at det blir naturlig å bevege seg her. Det er ikke ønskelig å opparbeide en markant sti, men bevare området mest mulig intakt.

Etablering av fortau

Det forventes at fortauet utformes slik at dagens utkjøring fra boliger og gangveier kan passere fortauet på en måte som ikke skaper utrygge forhold for gående og syklende

Forslagsstillers kommentar: Dette vil ivaretas. Overgang utformes på de myke trafikanters premisser ved at bilene må krysse over fortauet (med nedfelt kantstein) – ikke at de gående må krysse innkjørselsveien.

Fra	Ref.	Dato
10. Per Ole Helgesen, Grågåssvingen 2	KRPDWC	27.06.2025

Jeg lurer på hva som er planlagt mht kloakk? Vi har hørt flere ganger at pumpestasjonen allerede er overbelastet.

Som nærmeste nabo til pumpestasjonen er vi ofte plaget med vond lukt til tross for ulike tiltak. Dette kan ikke fortsette eller ytterligere forverres.

Forslagsstillers kommentar: Pumpestasjonen inngår ikke i planområdet, og er et kommunalt anliggende. Utbygger og kommune vil inngå avtaler vedr. utforming og dimensjonering av vann-, og avløpsanlegg som skal overtas av kommunen. Dersom det er et kapasitetsproblem i området, må dette løses i fellesskap med kommunen. Driftsproblemer knyttet til lukt må også løses av kommunen. Ofte er slike problemer forårsaket av overløp ved kraftig nedbør fordi overvann slippes inn på avløpsnett. Overvann fra planområdet vil ikke slippes på spillvannsnettet, men et eget overvannsnett, og dermed ikke bidra til episoder med overløp.

Fra	Ref.	Dato
11. Frode Engh, Grågåssvingen 32	NOBIIZ	07.09.2025

Vi bor i Grågåsseien 32, med tomtegrense og husfasade med uteplasser mot Måkeveien. Innkjøring til Måkeveien 6, etterhvert 6-10, ligger midt imot vår tomt med solside, hage og uteplass.

1. Max 2 etasjer høye boliger:

Måkeveien 6-10 ligger vesentlig høyere i terrenget enn oss som bor på andre siden av Måkeveien. 3 etasjers boliger oppå det platået vil oppleves som 4 etasjer for oss. Det blir veldig ruvende og særdeles sjenerende for utsikten. Vi vil også bli veldig utsatt for innsyn og forringelse av privatliv på egen tomt. Vi er derfor sterkt kritiske til at det etableres mer enn 2 etasjer på boligene.

Forslagsstillers kommentar: Den nye bebyggelsen vil kaste skygger, men ikke i et omfang som skiller seg mye fra dagens skygger fra trærne. Avstanden fra Grågåsseien 32 til den nærmeste bebyggelsen er om lag 40 m. På grunn av den store avstanden, vil naturlig innsyn være begrenset.

2. Skjerming med vegetasjonsbelte mellom parkeringsplass og gangvei mot Måkeveien:

Parkeringsplassene nord langs Måkeveien bør ha en skjerming mot fortauet, fortrinnsvis vegetasjon i form av høy hekk/lave trær, og evt legges lenger bort fra Måkeveien. For oss vil parkeringsplassen medføre både auditiv og visuell støy. Ikke bare blir det voldsomt mange biler som stadig kjører ut og inn. Det anlegges sannsynligvis ladebokser med glorete neonlys slik vi allerede har fått utsikt til på parkeringsplassen ved siden av oss tilhørende Grågåsvæien boligsameie. Dette er svært forstyrrende og forringelse av utsikt, særlig på kveldstid og i vinterhalvåret når det er mørkt. Både av hensyn til støy og det visuelle bør det anlegges en skjerming.

Forslagsstillers kommentar: *Det vil delvis legges inn/bevares vegetasjon mellom Måkeveien og den framtidige parkeringen, men langs deler av strekningen er det ikke plass for vegetasjon i form av høye trær. Parkeringsplassen er utformet etter eldre retningslinjer for parkeringsplass, i tillegg til at det er lagt inn mer rom. Det er lagt inn et manøvreringsrom på 7,2 m. Vi foreslår å redusere dette til 6,3 m, slik at parkbeltet blir 90 cm bredere. Det vil da være plass til å legge inn visuell skjerming i form av fyldigere vegetasjon mellom parkeringsplassen og fortauet. Vi foreslår å legge inn en bestemmelse (§ 4.2.3, bokstav d), som krever at det anlegges skjermende vegetasjon mellom parkeringsplassen og fortauet mot Måkeveien.*

Det er ikke tatt stilling til hvordan eventuelle ladebokser skal utformes og plasseres, men det er i alles interesse at det gjøres på en visuelt best mulig måte. Det dreier seg om en privat parkering, og eventuelle lademulighet vil ikke kreve oppmerksomhet i form av «glorete neonlys».

3. Fartshumper og gangvei må på plass FØR utbygging.

Vi har allerede klaget flere ganger til kommunen (sist ved forrige høringsrunde ifht denne utbyggingen av Måkeveien 6-10) over fart, støy og støv ifht de byggearbeider som har vært i området, ikke minst som følge av den høye farten som holdes av både private og bygningslastebiler i Måkeveien til tross for 30-sone, med ønske om fartshumper hele Måkeveien og gangvei langs Måkeveien på den siden av veien som vender inn mot bedriftene.

Trafikksikkerheten vil være viktig med en så stor økning i trafikken dette antall boenheter vil medføre. At det refereres til at det kun har vært en ulykke tidig på 2000-tallet langs Langøyveien er et tynt argument for oss som bor her og opplever nesten-ulykker så å si daglig i tilførselsveiene til Måkeveien (Grågåsvæien, Måkekollen og Skarveien) pga stor fart i Måkeveien og uoversiktlige veikryss. Her er det nestenulykker med bil mot bil, bil mot sykkel, bil mot sparkesykkel og noen ganger også bil mot gående. Vi ber nok en gang om at det kommer fartshumper i Måkeveien, og at fartshumper og fortau anlegges FØR anleggsarbeidene påbegynnes. Lavere fart vil også redusere støyplagene denne trafikkøkningen vil medføre.

Forslagsstillers kommentar: *Fartshumper er et forhold som ikke bestemmes gjennom en reguleringsplan, men som må vurderes av veimyndigheten i hvert tilfelle. Rett instans er da kommunens veiavdeling. Veiavdelingen vil involveres når planen skal realiseres.*

Vi er i utgangspunktet ikke negative til at det etableres boliger i stedet for bedrifter, men siden dette uansett vil medføre svært mye mer trafikk, auditiv og visuell støy enn i dag, ber vi om at ovenstående punkter tas til følge når planen skal vedtas.