



Møteprotokoll Planutvalget

Dato: 25.06.2026
Møtested: Fredrikstad rådhus, møterom Formannskapssalen
Tidspunkt: Fra kl. 16:00 til kl. 17:15
Saksnr. fra/til: PS 61/26 – 78/26

Frammøteliste

Navn	Funksjon	Repr.	Møtt for
Bianca Skoglie	Leder	FRP	
Voica D. Imrik	Medlem	AP	
Jaran Berg	Medlem	AP	
Inger Christine M. Apenes	Nestleder	H	
Lene Jørgensen	Medlem	H	
Leif Eriksen	Medlem	FRP	
Inger Lise Sandvik	Medlem	R	
Anja Rolf	Medlem	BYM	
Tomas Pål Tálos	Medlem	INP	
Erlend Øverby	Varamedlem	H	Roger Søråsdekkkan (INP)
Ken Aslak Falleth	Medlem	FRP	

Møtende fra administrasjonen

Navn	Rolle/stilling
Per-Erik Torp	Direktør samfunn og byutvikling
Gard Skoe Fredriksen	Virksomhetsleder areal og samferdsel
Caroline Johansen	Avdelingsleder byggesak
Lene Lorentzen Sørby	Barnetalsperson
Elin Engum Segerblad	Utvalgssekretær

Bianca Skoglie
leder

Inger Christine Apenes
nestleder

Voica Imrik
medlem

Merknader

Planutvalget var på befaring i sakene 72/26 og 73/26 fra kl. 14.00. Møtet fortsatte kl. 16.00 i formannskapssalen, rådhuset.

Antall stemmeberettigede fremmøtte 11 av 11.

Innkalling og saksliste ble godkjent med følgende endringer:

- Ettersendte saker 74/26 - 78/26 settes på sakslisten.
- Sak 71/26 trekkes fra sakslisten.

Følgende stilte spørsmål ved sin habilitet:

Sak 67/26: Erlend Øverby (H)

Sak 75/26: Leif Eriksen (FrP)

Protokollen signeres digitalt.

Saksliste

Saksnr.	Innhold	Hjemmel u.off.
OS 12/26	Orientering fra kommunedirektør	
PS 61/26	Referatsaker	
RS 9/26	Vedtak i klagesak - eiendom 210/846 - Pettersand 32C - klage rammetillatelse og dispensasjon for oppføring av enebolig	
PS 62/26	Delegerte vedtak til planutvalgets møte 25.06.2026	
PS 63/26	Krav om lovlighetskontroll - Planutvalgets vedtak i sak PS 55/26	
PS 64/26	Krav om lovlighetskontroll - Planutvalgets vedtak i sak PS 56/26	
PS 65/26	Eiendom 718/1, 2 og 706/1 - Avslag på søknad om konsesjon på erverv av landbrukseiendom	
PS 66/26	Klage på egengodkjent detaljregulering for Veumbekken - Holmen	
PS 67/26	Åsgårdhagen - Eiendom 423/60 m.fl. - Klage på tillatelse til oppføring av 5 punkthus med felles parkeringskjeller	
PS 68/26	Kortbølgen 9 - Øra - Oppføring av næringsbygg	
PS 69/26	Smaragdveien 18 - Eiendom 603/144 - Riving av eksisterende og oppføring av ny barnehage	
PS 70/26	Eiendom 302/108 - Gamlebyen - Midlertidig brakkerigg	
PS 71/26	Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Eiendom 425/587 - Etablering av stikkledninger	
PS 72/26	FMV Vest, sørvest på Odden - midlertidig gjestehavn	
PS 73/26	Haugeveien 15B - Oppføring av ny enebolig og riving av eksisterende anneks	
PS 74/26	Forslag til detaljregulering for Toresvei - arealplanID 1217 - Borge - Høring og offentlig ettersyn - Forslagsstiller: Odd Amundsen	
PS 75/26	Planinitiativ for Kiæråsen - Sentrum - Forslagsstiller: Frevar KF	

PS 76/26	Dikeveien 19 - Eiendom 735/234 - Søknad om bruksendring av deler av bygg, tilbygg, endring av VA-anlegg og oppsetting av skilt- og reklameinnretninger	
PS 77/26	FMV-området, Kråkerøy - Eiendom 423/121 - Klage på avslått søknad om riving av kran	
PS 78/26	Sorgenfri Allé 2 - Eiendom 303/181 - Søknad om dispensasjon for etablering av midlertidig parkeringsplass	

OS 12/26 Orientering fra kommunedirektør

Planutvalgets vedtak 25.06.2026:

Ingen vedtak.

Planutvalgets behandling:

Kristoffer Fledsberg fra Hersleth entreprenør og Kjersti Løvik fra Norconsult orienterte om Torp bruk.

PS 61/26 Referatsaker

Planutvalgets vedtak 25.06.2026:

Ingen vedtak.

Planutvalgets behandling:

Referatsaken ble tatt til orientering.

PS 62/26 Delegerte vedtak til planutvalgets møte 25.06.2026

Planutvalgets vedtak 25.06.2026:

1. Rapport delegerte vedtak til planutvalgets møte 25.06.2026 tas til orientering

Planutvalgets behandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 63/26 Krav om lovlighetskontroll - Planutvalgets vedtak i sak PS 55/26

Planutvalgets vedtak 25.06.2026:

1. Planutvalgets vedtak i sak 55/26 Vestre Myråsen 52 - Fasadeendring og tilbygg til fritidsbolig, fasadeendring og ombygging av tak på anneks, rivning av bod og ny stikkledning for tilknytning til vann- og avløp opprettholdes.

2. Lovlighetsklage av 08.06.2026 oversendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

Planutvalgets behandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 ble vedtatt mot 2 stemmer (1 R, 1 Bym)
Kommunedirektørens innstilling pkt. 2 ble enstemmig vedtatt

PS 64/26 Krav om lovlighetskontroll - Planutvalgets vedtak i sak PS 56/26

Planutvalgets vedtak 25.06.2026:

1. Planutvalgets vedtak i sak 56/26 Langøyveien 186 - Søknad om riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av ny fritidsbolig og anneks - Eiendom 425/317 opprettholdes.
2. Lovlighetsklage av 08.06.2026 oversendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

Planutvalgets behandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 ble vedtatt mot 2 stemmer (1 R, 1 Bym)
Kommunedirektørens innstilling pkt. 2 ble enstemmig vedtatt

PS 65/26 Eiendom 718/1, 2 og 706/1 - Avslag på søknad om konsesjon på erverv av landbrukseiendom

Planutvalgets vedtak 25.06.2026:

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

Planutvalgets behandling:

Bianca Skoglie (Frp) fremmet følgende forslag på vegne av FrP, H og INP:

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

Flertallets begrunnelse

Flertallet har foretatt en selvstendig vurdering av søknaden etter konsesjonsloven §§ 2, 9 og 9 a.

Flertallet legger til grunn det som også fremgår av administrasjonens saksutredning, nemlig at spørsmålet om konsesjon skal avgjøres etter en individuell og konkret vurdering av den enkelte søknad. Konsesjonsloven bygger ikke på at det skal velges en teoretisk optimal løsning, men på en samlet vurdering av om det foreligger saklig grunn til å avslå den omsøkte ervervsløsningen.

Det følger videre av konsesjonsloven at vurderingen skal ta utgangspunkt i søkers formål med ervervet, og vurderes opp mot de samfunnshensyn loven skal ivareta. Flertallet har lagt disse rettslige utgangspunktene til grunn ved behandlingen av saken.

1. Bosettingshensynet

Flertallet er enig med administrasjonen i at bosettingshensynet er ivaretatt.

Det fremgår av saksutredningen at våningshuset skal restaureres og leies ut som bolig. Dette innebærer at eiendommen fortsatt vil bidra til bosetting i området i samsvar med konsesjonslovens formål. Flertallet kan derfor ikke se at bosettingshensynet taler mot å innvilge konsesjon.

2. Driftsmessig god løsning

Administrasjonen legger avgjørende vekt på at eiendommen etter deres vurdering burde selges som tilleggsjord til et nærliggende landbruksbruk.

Flertallet er enig i at en slik løsning i enkelte saker kan være hensiktsmessig.

Konsesjonsloven oppstiller imidlertid ikke et krav om at en landbrukseiendom alltid skal overtas som tilleggsjord dersom en slik løsning kan tenkes å gi en bedre bruksstruktur.

Det avgjørende må være om den omsøkte løsningen også representerer en driftsmessig forsvarlig og langsiktig løsning.

Flertallet legger til grunn at søker skal drive jord- og skogressursene aktivt med egne maskiner og egen kompetanse. Eiendommen vil fortsatt være i produksjon, og driftsplikten skal oppfylles.

Etter flertallets vurdering innebærer dette at ervervet oppfyller konsesjonslovens krav til en driftsmessig god løsning.

3. Vurderingen av alternative erververe

Administrasjonen viser til at det har vært interesse fra flere omkringliggende landbrukseiendommer.

Flertallet er enig i at kommunen har en plikt til å undersøke om det finnes alternative løsninger når dette er relevant. Samtidig viser både forarbeidene, Kistefos-dommen og Sivilombudets uttalelser at et alternativ må være reelt og konkret, og ikke bare bygge på en antakelse om at en annen løsning kunne vært bedre.

Sivilombudet har fremhevet at det ikke er tilstrekkelig at noen har uttrykt generell interesse for en eiendom. Det må foreligge konkrete forhold som tilsier at interessenten utgjør et reelt alternativ til konsesjonssøkeren.

Flertallet registrerer at flere aktører har meldt interesse, men det foreligger ingen bindende kjøpeavtale, ingen alternativ konsesjonssøknad og ingen dokumentasjon som viser at et annet erverv faktisk vil bli gjennomført. Flere av interessentene har dessuten uttrykt interesse for deler av eiendommen, og ikke nødvendigvis for eiendommen som en samlet driftsenhet.

Etter flertallets vurdering kan derfor ikke usikre og uavklarte alternative løsninger alene begrunne avslag når den foreliggende søknaden oppfyller lovens formål.

4. Søkers skikkethet

Flertallet legger betydelig vekt på at administrasjonen selv vurderer søker som skikket til å eie og drive eiendommen.

Søker driver allerede landbruksvirksomhet, disponerer nødvendig maskinpark og har erfaring med landbruksdrift. Det er derfor ingen tvil om at eiendommen vil bli drevet aktivt og forsvarlig.

Dette er etter flertallets vurdering et tungtveiende moment som taler for å innvilge konsesjon.

5. Helhetlig ressursforvaltning

Flertallet deler ikke administrasjonens konklusjon om at hensynet til helhetlig ressursforvaltning taler mot konsesjon.

Etter flertallets syn må vurderingen ta utgangspunkt i om eiendommens samlede ressurser blir ivaretatt og utviklet over tid.

Det er opplyst at jordbruksarealene skal drives aktivt, skogen skal forvaltes og bygningsmassen skal settes i stand.

Flertallet legger også vekt på at våningshuset har stått ubebodd i om lag ti år og er beskrevet å være i dårlig forfatning. At eiendommen igjen tas i aktiv bruk og bygningsmassen vedlikeholdes og rehabiliteres, er etter flertallets vurdering et moment som styrker den helhetlige ressursforvaltningen.

Flertallet kan derfor ikke se at ressursgrunnlaget svekkes ved å innvilge konsesjon.

6. Samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling

Flertallet viser til at administrasjonen selv har vurdert den avtalte kjøpesummen til å ligge innenfor rammen av en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling etter konsesjonsloven § 9 a. Prisvurderingen taler derfor ikke mot å innvilge konsesjon.

Samlet vurdering

Flertallet legger avgjørende vekt på at konsesjonsloven krever en individuell og konkret vurdering av den enkelte søknad, hvor alle relevante hensyn skal veies mot hverandre. Etter flertallets vurdering foreligger det ikke tilstrekkelig saklig grunn til å avslå konsesjon i denne saken.

Flertallet legger særlig vekt på at:

- bosettingshensynet er ivaretatt,
- søker er vurdert som skikket til å drive eiendommen,
- jord- og skogressursene skal holdes i aktiv drift,
- driftsplikten skal oppfylles,
- våningshus og øvrige bygninger skal settes i stand etter flere års forfall,
- kjøpesummen ligger innenfor en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
- det ikke foreligger et tilstrekkelig konkret alternativ som tilsier at den omsøkte løsningen bør avslås.

Flertallet er kjent med at andre aktører har uttrykt interesse for eiendommen. Dette kan inngå som ett moment i vurderingen, men kan etter flertallets syn ikke tillegges avgjørende vekt når den omsøkte overtakelsen oppfyller konsesjonslovens formål og de alternative løsningene ikke er tilstrekkelig konkretisert.

Etter en samlet vurdering finner flertallet at ervervet ivaretar hensynene bak konsesjonsloven §§ 9 og 9 a. Eiendommen vil fortsatt være en aktiv landbrukseiendom, ressursene vil bli forvaltet, bygningsmassen vil bli rehabilitert, og søker er vurdert som skikket til å eie og drive eiendommen.

Flertallet finner derfor at det ikke foreligger saklig grunn til å avslå søknaden, og innvilger konsesjon.

Votering:

Forslag fremmet av Bianca Skoglie ble vedtatt med 7 stemmer (3 Fr, 3 H, 1 INP) mot 4 stemmer (2 AP, 1 R, 1 Bym) som ble avgitt for kommunedirektørens innstilling.

PS 66/26 Klage på egengodkjent detaljregulering for Veumbekken - Holmen

Planutvalgets vedtak 25.06.2026:

1. Klagen fra West-Land AS tas ikke til følge.
2. Vedtak i bystyresak 21/26 sendes til endelig avgjørelse hos Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus.

Planutvalgets behandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 67/26 Åsgårdhagen - Eiendom 423/60 m.fl. - Klage på tillatelse til oppføring av 5 punkthus med felles parkeringskjeller

Planutvalgets vedtak 25.06.2026:

1. Klagene fra Erlend Øverby og Ingebret Mojord tas ikke til følge.
2. Klagesaken oversendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Planutvalgets behandling:

Erlend Øverby (H) ble erklært inhabil ettersom han er part i saken, jf. forvaltningsloven § 6 første ledd bokstav a

Ingen vara.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 ble vedtatt mot 2 stemmer (1 R, 1 Bym)

Kommunedirektørens innstilling pkt. 2 ble enstemmig vedtatt

PS 68/26 Kortbølgen 9 - Øra - Oppføring av næringsbygg

Planutvalgets vedtak 25.06.2026:

1. Søknad om tillatelse for oppføring av næringsbygg godkjennes med hjemmel i plan- og bygningslovens av 27 juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter
2. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 2 som sier at hovedbygning skal anlegges med hovedfasade og hovedinngang til den vei hvor adkomst anlegges.
3. Tegningsdokumentasjon mottatt 21.05.2026 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
5. Før byggetiltaket kan tas i bruk må søknad om brukstillatelse eller ferdigattest være innsendt og godkjent. Denne søknaden må vedlegges:
 - Oppdatert gjennomføringsplan
 - Sluttrapport for avfall (før ferdigattest)
6. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i saken.

Planutvalgets behandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 69/26 Smaragdveien 18 - Eiendom 603/144 - Riving av eksisterende og oppføring av ny barnehage

Planutvalgets vedtak 25.06.2026:

1. Søknad om rammetillatelse for riving av eksisterende og oppføring av ny barnehage med tilhørende nytt uteanlegg, interne gangforbindelser, leke- og oppholdsarealer, tekniske installasjoner og nødvendige løsninger for adkomst, parkering og drift, godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
2. Betingelser forut for igangsettingstillatelse:
 - Det må foreligge relevante ansvarserklæringer, samt oppdatertgjennomføringsplan.
 - Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før Arbeidstilsynet har gitt samtykke til planene. Plikten til å søke står i arbeidsmiljøloven § 18-9.
 - Det forutsettes at eiendommer som skal nyttes under ett, blir sammenføyd etter matrikkellova, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.
3. Bygningsmyndighetene gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i byggesaken.

Planutvalgets behandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 70/26 Eiendom 302/108 - Gamlebyen - Midlertidig brakkerigg

Planutvalgets vedtak 25.06.2026:

1. Søknaden om midlertidig etablering av inngjerdet riggplass med anleggsbrakke og tilhørende tilkobling til vann og avløp godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
2. Det forutsettes at tiltaket byggegjerde avklares med Riksantikvaren og at Riksantikvarens vilkår for fredning ivaretas.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i byggesaken.

Planutvalgets behandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 71/26 Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Eiendom 425/587 - Etablering av stikkledninger

Planutvalgets vedtak 25.06.2026:

Ingen vedtak.

Planutvalgets behandling:

Saken ble trukket fra sakslisten for å sendes på høring til Østfold fylkeskommune og statsforvalteren.

PS 72/26 FMV Vest, sørvest på Odden - midlertidig gjestehavn

Planutvalgets vedtak 25.06.2026:

1. Søknad om dispensasjon fra arealformålene i kommuneplanens arealdel, og fra plankrav og krav om felles planlegging, godkjennes i inntil 10 år, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.
2. Søknad om etablering av midlertidig gjestehavn godkjennes i inntil 10 år, med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta videre saksbehandling i saken.

Planutvalgets behandling:

Lene Jørgensen (H) fremmet følgende forslag på vegne av H, FrP og INP:

1. Søknad om dispensasjon fra arealformålene i kommuneplanens arealdel, og fra plankrav og krav om felles planlegging, godkjennes i inntil 10 år, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.
2. Søknad om etablering av midlertidig gjestehavn godkjennes i inntil 10 år, med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta videre saksbehandling i saken.

Begrunnelse for innvilgelse av dispensasjon

Flertallet har foretatt en selvstendig vurdering av søknaden om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Flertallet finner etter en samlet vurdering at hensynene bak kommuneplanens arealformål og plankrav ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon klart er større enn ulempene.

Kommunedirektøren legger betydelig vekt på at en midlertidig dispensasjon kan skape «bindinger og forventninger» som kan vanskeliggjøre senere regulering og utvikling av området. Flertallet kan ikke slutte seg til denne vurderingen.

Plan- og bygningsloven åpner uttrykkelig for både varige og midlertidige dispensasjoner. Lovens dispensasjonshjemmel er nettopp etablert for å kunne håndtere situasjoner hvor det foreligger et tidsavgrenset behov uten at dette innebærer en endring av gjeldende plan. En midlertidig dispensasjon endrer verken kommuneplanens arealformål eller kommunens fremtidige planmyndighet. Den gir heller ingen rettskrav på permanent etablering eller fremtidige dispensasjoner.

Flertallet kan derfor ikke se at en generell antakelse om fremtidige forventninger eller bindinger alene kan begrunne avslag. Dersom dette skulle tillegges avgjørende vekt, ville adgangen til å gi midlertidige dispensasjoner i praksis bli vesentlig innskrenket, noe som ikke er i samsvar med lovens system eller intensjon.

Det avgjørende må være de faktiske forholdene i saken. Omsøkte tiltak er et reversibelt tiltak som kan fjernes når området skal utvikles i tråd med vedtatt kommuneplan. Tiltakshaver har

gjennom hele prosessen vært tydelig på at tiltaket er midlertidig og at det skal avvikles når området skal utvikles. Flertallet kan derfor ikke se at tiltaket innebærer en reell risiko for å binde kommunens fremtidige planlegging.

Flertallet legger videre betydelig vekt på at området inngår i et større transformasjonsområde hvor permanent utvikling ligger langt frem i tid. Etter opplysningene i saken forventes denne delen av FMV først utviklet om mange år. I mellomtiden vil området i liten grad kunne oppfylle kommuneplanens langsiktige formål. En midlertidig aktivitet som aktiverer området uten permanente inngrep vurderes derfor å være forenlig med kommuneplanens overordnede intensjon.

Flertallet legger også vekt på at tiltaket i hovedsak innebærer flytting og gjenbruk av eksisterende bryggeanlegg. Det etableres ikke et nytt permanent havneanlegg, men en midlertidig løsning basert på allerede eksisterende infrastruktur. Tiltaket medfører derfor svært begrensede nye inngrep.

Det legges videre vekt på at dagens situasjon er vesentlig endret siden behandlingen av tilsvarende sak i 2023. Eksisterende gjestehavn er stengt som følge av forhold ved kai K60, og Fredrikstad står i dag uten nødvendig gjestehavnskapasitet. Det foreligger dermed et dokumentert og aktuelt behov som ikke forelå på samme måte ved den tidligere behandlingen.

Høringsuttalelser

Flertallet har vurdert uttalelsene fra samtlige høringsinstanser.

Det registreres at Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune frarår dispensasjon ut fra planfaglige vurderinger. Disse uttalelsene er tillagt vekt, men er rådgivende og ikke bindende for kommunens dispensasjonsvurdering.

Samtidig legger flertallet vekt på at høringsinstansene ikke er samstemte.

Norsk Maritimt Museum har ingen innvendinger til tiltaket slik det er omsøkt.

Videre har Fiskeridirektoratet vurdert at tiltaket ikke forventes å medføre særlige konsekvenser for marine ressurser, fiskeri eller økologisk tilstand, og har derfor ikke funnet grunnlag for å frarå tiltaket.

Flertallet mener dette underbygger at tiltaket ikke medfører vesentlige ulemper for de sektorinteressene disse myndighetene er satt til å ivareta.

Ulemper ved dispensasjon

Flertallet legger til grunn at følgende forhold taler mot dispensasjon:

- Tiltaket avviker fra kommuneplanens arealformål og plankrav.
- Tiltaket etableres innenfor et område som på sikt skal utvikles i tråd med kommuneplanen.
- Enkelte kan oppleve småbåthavnen som mer privatiserende enn et ubebygget sjøareal.
- Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune har frarådet dispensasjon ut fra planfaglige hensyn.

Fordeler ved dispensasjon

Flertallet mener fordelene er klart større enn ulempene, og legger særlig vekt på at:

- Fredrikstad opprettholder nødvendig gjestehavnskapasitet etter at eksisterende gjestehavn måtte stenges.
- Tiltaket bidrar til aktivitet, verdiskaping og besøksnæring i en viktig periode for byen.
- Tiltaket innebærer gjenbruk av eksisterende bryggeanlegg og svært begrensede nye inngrep.
- Allmenn ferdsel langs vannet opprettholdes.
- Området aktiveres i stedet for å bli liggende ubrukt i en lang overgangsperiode.
- Tiltaket er midlertidig og reversibelt, og vanskeliggjør ikke fremtidig regulering eller utvikling av området.
- Tiltaket bidrar til et levende og tilgjengelig byområde i påvente av den langsiktige transformasjonen av FMV.
- Flere sektormyndigheter har ikke funnet grunnlag for å frarå tiltaket.

Samlet vurdering

Flertallet mener kommunedirektørens begrunnelse i for stor grad bygger på hypotetiske framtidige konsekvenser fremfor de konkrete forholdene i saken.

Etter flertallets vurdering er det ikke dokumentert at omsøkte tiltak faktisk vil vanskeliggjøre fremtidig regulering eller svekke kommuneplanens langsiktige mål. Tiltaket er midlertidig, reversibelt og kan avvikles når området skal utvikles i samsvar med vedtatt kommuneplan. Flertallet kan derfor ikke se at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

Etter en samlet interesseavveining finner flertallet at fordelene ved dispensasjon klart overstiger ulempene.

Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er dermed oppfylt, og dispensasjon innvilges.

Votering:

Forslag fremmet av Lene Jørgensen ble enstemmig vedtatt mot kommunedirektørens innstilling.

PS 73/26 Haugeveien 15B - Oppføring av ny enebolig og riving av eksisterende anneks

Planutvalgets vedtak 25.06.2026:

Saken utsettes.

Planutvalgets behandling:

Leif Eriksen (FrP) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes.

Votering:

Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

PS 74/26 Forslag til detaljregulering for Toresvei - arealplanID 1217 - Borge - Høring og offentlig ettersyn - Forslagsstiller: Odd Amundsen

Planutvalgets vedtak 25.06.2026:

1. Forslag til detaljregulering for Toresvei, arealplanID 1217, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §12-10.

Planutvalgets behandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 75/26 Planinitiativ for Kiæråsen - Sentrum - Forslagsstiller: Frevar KF

Planutvalgets vedtak 25.06.2026:

1. Planutvalget stiller seg bak hoveddrammene i planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljregulering for Kiæråsen.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for planarbeidet:
 - Hensynet til friluftsliv og områdets funksjon som del av et sammenhengende grøntdrag skal ivaretas i planarbeidet.
 - Det skal etableres tett dialog med relevante aktører, herunder Bane NOR og Kjærs Brug Eiendom AS, særlig med hensyn til adkomst og transportløsninger.
 - Planavgrensningen vurderes nærmere, og tilpasses planens formål og behov for tilhørende arealer.
 - Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer.

Planutvalgets behandling:

Leif Eriksen (FrP) ønsket å få vurdert sin habilitet da han er styreleder for Frevar KF. Utvalgsleder redegjorde for kommunedirektørens vurdering. Eriksen ble erklært habil mot 2 stemmer (1 R, 1 Bym)

Anja Rolf (Bym) fremmet følgende protokolltilførsel på vegne av Bym, R og Ap: Bymiljølista stemmer for planinitiativet, men vil understreke at vi ikke ser dette som en støtte til deponi i Kiæråsen. Saken er etter vårt syn for dårlig opplyst når det gjelder nærmiljø, miljøkonsekvenser, trafikk, støv, lukt, støy og langsiktige sikringstiltak. Før det kan tas stilling til om Kiæråsen i det hele tatt er aktuell som deponisted, må dette være grundig og etterprøvbart utredet.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 76/26 Dikeveien 19 - Eiendom 735/234 - Søknad om bruksendring av deler av bygg, tilbygg, endring av VA-anlegg og oppsetting av skilt- og reklameinnretninger

Planutvalgets vedtak 25.06.2026:

1. Søknad om tillatelse til bruksendring av deler av eksisterende bygg, tilbygg i form av overdekket varemottak, endring av VA-anlegg og oppsetting av skilt- og reklameinnretninger godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
2. Søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense innvilges i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2.
3. Som vilkår for dispensasjon skal følgende være etablert:
 - trafikkøy i sekundærvegen
 - kantstein (trumpetutforming) som leder trafikkenDokumentasjon på at vilkårene er oppfylt skal følge med søknad om brukstillatelse.
4. Dimensjonering og plassering av fettavskiller skal være ferdig prosjektert før det kan gis igangsettingstillatelse.
5. Situasjonsskart, fasadetegninger, snittegning, redegjørelse og øvrige søknadsdokumenter mottatt 11.06.2026 legges til grunn for godkjenningen.
6. Før tiltaket kan igangsettes må søknad om igangsettingstillatelse være innsendt og godkjent. Søknaden må, i den grad det er relevant for den enkelte

igangsettingstillatelsen, vedlegges:

- oppdatert gjennomføringsplan
 - nødvendige ansvarserklæringer
 - detaljert utomhusplan som viser tiltak for å bedre trafikkforholdene
 - dokumentasjon på dimensjonering og plassering av fettavskiller
7. Før tiltaket kan tas i bruk må søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest være innsendt og godkjent.
 8. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i byggesaken.

Planutvalgets behandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 77/26 FMV-området, Kråkerøy - Eiendom 423/121 - Klage på avslått søknad om riving av kran

Planutvalgets vedtak 25.06.2026:

1. Klagen fra advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co, på vegne av tiltakshaver Jotne Eiendom AS, tas ikke til følge.
2. Saken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Planutvalgets behandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 78/26 Sorgenfri Allé 2 - Eiendom 303/181 - Søknad om dispensasjon for etablering av midlertidig parkeringsplass

Planutvalgets vedtak 25.06.2026:

1. Søknad om dispensasjon fra parkeringskravene i reguleringsplan (punkt 4.1.3) for etablering av ny midlertidig parkeringsplass godkjennes i inntil 3 år, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta videre saksbehandling i saken.

Planutvalgets behandling:

Ken Falleth (FrP) fremmet følgende forslag på vegne av FrP, H og INP:

3. Søknad om dispensasjon fra parkeringskravene i reguleringsplan (punkt 4.1.3) for etablering av ny midlertidig parkeringsplass godkjennes i inntil 3 år, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.
4. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta videre saksbehandling i saken.

Begrunnelse for innvilgelse av dispensasjon

Flertallet har foretatt en selvstendig vurdering av søknaden om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Etter en samlet vurdering finner flertallet at hensynene bak reguleringsplanens parkeringsbestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon klart er større enn ulempene.

Reguleringsplanen åpner for 23 parkeringsplasser på eiendommen. Det er tidligere gitt midlertidig dispensasjon for 7 ytterligere parkeringsplasser, slik at eiendommen i dag har 30 parkeringsplasser. Den foreliggende søknaden gjelder etablering av 15 nye midlertidige parkeringsplasser i en tidsbegrenset periode på tre år.

Flertallet har vurdert den samlede parkeringssituasjonen ved eiendommen og understreker at denne søknaden er vurdert selvstendig etter plan- og bygningsloven § 19-2. Vurderingen bygger på de konkrete forholdene som foreligger i saken og det dokumenterte behovet som er beskrevet av tiltakshaver.

Det omsøkte tiltaket innebærer ingen permanent utbygging eller irreversible terrenginngrep. Arealet er regulert til bebyggelse og anlegg og kan tilbakeføres når den planlagte utbyggingen blir aktuell.

Flertallet legger avgjørende vekt på at arealet er avsatt til et fremtidig kontorbygg, men at realisering av dette prosjektet etter opplysningene i saken ligger en tid frem i tid. I mellomperioden vurderes en midlertidig bruk av arealet til parkering som en hensiktsmessig utnyttelse av et areal som ellers vil stå ubrukt, uten at dette vanskeliggjør gjennomføringen av reguleringsplanen når utbyggingen blir aktuell.

Videre legger flertallet betydelig vekt på at søker har dokumentert et konkret kapasitetsbehov ved eksisterende dagligvareforretning. Dagens parkeringssituasjon medfører kø, uoversiktlige situasjoner og utfordringer for intern trafikkavvikling i perioder med stor kundetrafikk. Etter flertallets vurdering vil tiltaket bidra til en mer oversiktlig og trafiksikker parkeringsløsning, samtidig som tilgjengeligheten til dagligvareforretningen forbedres.

Flertallet legger også vekt på at nabovarsling er gjennomført uten at det er mottatt merknader. Dette underbygger at tiltaket ikke forventes å medføre vesentlige ulemper for omkringliggende eiendommer eller nærmiljøet.

Den omsøkte dispensasjonen er tidsbegrenset til tre år. Flertallet legger vekt på at tiltaket er midlertidig og at arealet fortsatt kan utvikles i samsvar med reguleringsplanens intensjoner når den planlagte utbyggingen blir aktuell. Flertallet kan derfor ikke se at reguleringsplanens langsiktige formål blir vesentlig tilsidesatt.

Ulemper ved dispensasjon

Flertallet legger til grunn at følgende forhold taler mot dispensasjon:

- Tiltaket innebærer et avvik fra reguleringsplanens parkeringsbestemmelser.
- Tiltaket innebærer en ytterligere økning av parkeringskapasiteten utover det reguleringsplanen opprinnelig åpner for.
- Tiltaket innebærer en midlertidig annen bruk av arealet enn det reguleringsplanen forutsetter.

Fordeler ved dispensasjon

Flertallet mener fordelene ved dispensasjon klart er større enn ulempene og legger særlig vekt på at:

- Tiltaket løser et dokumentert kapasitetsproblem ved eksisterende dagligvareforretning.
- Tiltaket bidrar til bedre intern trafikkavvikling og økt trafiksikkerhet.
- Risikoen for kø, feilparkering og uoversiktlige trafikksituasjoner reduseres.
- Tilgjengeligheten til dagligvareforretningen forbedres for kunder og besøkende.
- Tiltaket bidrar til å opprettholde et godt dagligvaretilbud i området.
- Arealet utnyttes på en hensiktsmessig måte i en periode hvor planlagt utbygging uansett ikke skal gjennomføres.
- Tiltaket er midlertidig, reversibelt og vanskeliggjør ikke den fremtidige gjennomføringen av reguleringsplanen.
- Nabovarsling er gjennomført uten at det er mottatt merknader.

Samlet vurdering

Flertallet har ved sin vurdering lagt vekt på den samlede parkeringssituasjonen ved eiendommen, tiltakets midlertidige karakter og det dokumenterte behovet for økt parkeringskapasitet. Etter en helhetsvurdering finner flertallet at den omsøkte utvidelsen ikke vanskeliggjør gjennomføringen av reguleringsplanen eller medfører at hensynene bak parkeringsbestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.

Etter en samlet interesseavveining finner flertallet at fordelene ved dispensasjon klart er større enn ulempene.

Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 anses dermed oppfylt, og dispensasjon innvilges.

Votering:

Forslaget fra Ken Falleth ble enstemmig vedtatt mot kommunedirektørens innstilling.