



Statens vegvesen

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Postboks 1405

1602 FREDRIKSTAD

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan Antonsen / 69243554

Vår referanse:
23/26733-7

Deres referanse:
2014/5801-101
(IRLU)

Vår dato:
07.03.2025

Uttalelse – høring og offentlig ettersyn – forslag til detaljreguleringsplan for Badehusveien, gnr. 300 bnr. 1228 mfl. – planID 3004_1131 – Fredrikstad kommune

Vi viser til brev av 5. mars 2025 vedlagt ovennevnte plandokumenter. Frist for uttalelser er 28. april 2025.

Bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for bygging av boliger og tilhørende anlegg på gnr. 300 bnr. 1228. Tomten har tidligere vært bebygget, men er nå ubebygget. Det planlegges å bygge omtrent 22 mindre leiligheter på tomten.

Forslagsstiller er Kniplefjellet Eiendom AS med Børve Borchsenius Arkitekter AS som plankonsulent.

Ved varsel om oppstart av planarbeidet ga vi innspill i brev av 28. februar 2023.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen er vegadministrasjon for riksveger. Dette innebærer at vi har ansvaret for å planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde riksvegene på en best mulig måte for brukerne og samfunnet ellers. Samtidig er vi et fagorgan med sektoransvar på vegne av Samferdselsdepartementet. Gjennom sektoransvaret skal vi bidra til oppfølging av statlig politikk på det offentlige vegnettet og ivareta hensyn som trafiksikkerhet, kollektivtransport, gåing, sykling, luft, støy og universell utforming i områder hvor andre enn staten har myndighet.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturmottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Vurdering

Ved varsel om planoppstart hadde vi innspill til følgende tema:

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

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

Universell utforming

Det er ikke gitt egne bestemmelser om universell utforming. Planbeskrivelsen sier at terrengforholdene «gjør det krevende å legge til rette for universell tilgjengelighet», og videre at «fremkommelighet skal i varetas i samsvar med gjeldende krav i Teknisk forskrift».

I bestemmelse 3.1.6 er det gitt krav om at det skal etableres to biloppstillingsplasser dimensjonert for HC-kjøretøy. Vi anbefaler i stedet å skrive «parkeringsplasser for forflytningshemmede». Forflytningshemmet er et mer spesifikt begrep knyttet til transportsektoren og refererer til personer som har vanskeligheter med å bevege seg fra ett sted til et annet, for eksempel på grunn av fysiske begrensninger eller funksjonshemminger som påvirker mobiliteten.

Byggteknisk forskrift (TEK17) § 8-8 har krav om at parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være nær hovedinngang, skal ha tilfredsstillende belysning og 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

Støy

Støy er utredet i egen rapport. Det er beregnet støy fra jernbane og fra vegtrafikk hver for seg, men samlet støybelastning er ikke angitt. Det er mulig at støyen fra jernbanen er så lav at den ikke har betydning for samlet støynivå. Hvis det er tilfellet, burde det vært presisert i rapporten.

Vi mener bestemmelse 2.3 om støy er for generell. T-1442/2021 er en retningslinje som gir anbefalte grenseverdier for støynivå utendørs, på fasade og på uteoppholdsarealer for støyfølsom bebyggelse. For at grenseverdiene skal være juridisk bindende, må de tas inn i reguleringsbestemmelsene, enten som en henvisning til tabell 2 i T-1442/2021 eller ved at grenseverdiene tallfestes i bestemmelsen.

Vi ber om få tilsendt godkjent plan etter planvedtak i kommunen

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Anders O. T. Hagerup
seksjonssjef

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Postboks 325, 1502 MOSS
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

24.04.2025

Vår ref:

2023/5662

Deres dato:

05.03.2025

Deres ref:

2014/5801

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Postboks 1405

1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Carl Henrik Jensen, 69247049

Fredrikstad - uttalelse til foreslått detaljregulering for Badehusveien

Vi viser til brev datert 5. mars 2025 med høring av detaljregulering for Badehusveien.

Bakgrunn

Det fremgår av planforslaget at det skal legges til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg på gårds og bruksnummer 300/1228. Tomta har tidligere vært bebygget, men er i dag ubebygget. Det planlegges nå bygging av ca. 22 mindre leiligheter.

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 17. mars 2023.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Det er positivt at kapasiteten på spillvannsledninger som skal motta avløpsvann fra boligene i Badehusveien er vurdert. VA-vurderingen datert 9. november 2023 beskriver kapasiteten på eksisterende spillvannsnett som tilstrekkelig til å motta belastning fra 24 boenheter med totalt 48 mennesker. Vi ser i reguleringsbestemmelsene datert 7. april 2024 at det skal utarbeides teknisk plan for blant annet vann- og avløpsløsning som skal foreligge før rammetillatelse.

Øra avløpsrenseanlegg er i dag i brudd med forskriftskrav for sekundærrensing. Fredrikstad kommune bygger nye Fredrikstad avløpsrenseanlegg (FARA) som skal stå ferdig med sekundær- og



nitrogenrensing innen 1. august 2026. Siden Øra avløpsrenseanlegg har avvik fra sekundærrensekravet vil alle nye påkoblinger være et forsettlig brudd på forurensingsregelverket.

Vi minner om at før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven. Dette følger av plan- og bygningsloven § 27-2. Dette innebærer at det skal være en sikkerhet for at akseptable løsninger for avløp foreligger før nevnte tiltak tillates, og det påhviler bygningsmyndighetene å forsikre seg om dette i saksbehandlingen. Det er ikke anledning til å dispensere fra dette kravet i § 27-2.

Vi anbefaler derfor sterkt at det av plandokumentene i fremgår tydelig at utbygging innenfor planområdet ikke kan realiseres før kommunalt avløpsrenseanlegg driftes i henhold til forurensingsloverket og gjeldende tillatelse, samt har kapasitet til å motta det forventende avløpsvannet.

Dette betyr at Fredrikstad avløpsrenseanlegg (FARA) må driftes iht. forurensingsloverket og gjeldende tillatelse før utbyggingen kan realiseres. Dette må i større grad tydeliggjøres i planen.

Ut fra de regionale og nasjonale hensyn vi skal ivareta har vi ingen ytterligere merknader til planforslaget. Vi viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#).

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

Med hilsen

Brede Kihle
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Medsaksbehandler: Lise Økland

Kopi til:

Østfold fylkeskommune
Statens Vegvesen

Postboks 220
Postboks 1010 Nordre Ål

1702 SARPSBORG
2605 LILLEHAMMER

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2025/6852-5

Deres ref.:2014/5801

Dato: 28.04.2025

Fredrikstad kommune - uttalelse - offentlig ettersyn - Badehusveien - gbnr. 300/1228 mfl. – boliger

Østfold fylkeskommune viser til høring og offentlig ettersyn for Badehusveien ved St. Croix datert 05.03.2025. Frist for innspill er 28.04.2025.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg. Det planlegges for ca. 22 mindre leiligheter (i hovedtrekk 40-50 m²) på den ubebygde tomte i skråningen av Apenesfjellet mot St. Croix. Det er ikke lagt til rette for bilparkering, med unntak av 2 HC-plasser. Uteareal for lek/uteopphold er planlagt nord-vest i planområdet. Planområdet er ca. 1850 m², og avsatt til B25 i kommuneplanens arealdel.

Planforslaget er utarbeidet av Børve Borchsenius Arkitekter AS på vegne av Kniplefjellet Eiendom AS.

Kommunens planutvalg vedtok den 27.02.2025, sak 5/25 å legge planforslaget ut på offentlig ettersyn, imot kommunedirektørens innstilling. Kommunedirektøren innstilling var at planforslaget sendes tilbake til forslagstiller for følgende endringer:

- Byggehøyde må reduseres ytterligere for å sørge for en bedre tilpasning til omliggende kulturmiljø.
- Fotavtrykk på bebyggelse må reduseres og avstand fra bebyggelse til tiliggende eiendommer må økes.
- Naturmangfold og eksisterende vegetasjon må i større grad hensyntas.

Vår rolle

Planarbeidet er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern, forvalter av miljøvern hensyn og utøvende myndighet etter vannforskriften. Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Fylkeskommunen har i tillegg en veilederrolle, og ønsker å bidra til gode prosjekter som styrker og ivaretar viktige hensyn til blant annet by-

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

og stedsutvikling, kulturminner, bo- og oppvekstsvilkår samt naturmangfold i tråd med blant annet bærekraftsmålene i FN17.

Fylkesplanen «Østfold mot 2050» ligger til grunn for vår uttalelse i påvente av nye regionale planer, se [Høring – forslag til tre nye regionale planer og oppheving av gjeldende regionale planer for Østfold - Østfold fylkeskommune](#).

Østfold fylkeskommune ga innspill ved varsel om oppstart av planarbeid den 12.10.2015 og Viken fylkeskommune 15.03.2023. Vi trakk spesielt fram kulturmiljøet, barn og unge, naturmangfold, trafiksikkerhet og støy.

Fylkeskommens vurdering

Østfold fylkeskommune ser at kommunedirektørens anbefaling vil bidra til et bedre prosjekt, og vi anbefaler at prosjektet bearbeides i tråd med anbefalingene. Vi ser at regionale hensyn blir berørt med en utbygging som vist, siden vi mener det kan påvirke kulturmiljøet og naturmiljøet negativt. Vi mener at en redusert utbygging vil bidra til bedre bo- og oppvekstsvilkår. Det er viktig med høy utnyttning i sentrumsområde i tråd med prinsippene vedrørende arealbruk og mobilitet og byveksttalen, men samtidig må alle viktige hensyn i området vektlegges.

Siden varsel om oppstart i 2023, er det økt fra 17 til 22 enheter, og det framgår at reguleringsplanforslaget legger opp til noe høyere utnyttning (ca. 50 m²) og 0,2 meter høyere enn illustrasjonene. Vi savner en grundigere redegjørelse av enkelte av våre innspill ved varsel. Vi viser til forholdet vi påpekte vedrørende motstrid mellom kommuneplanens arealdel og lekearealer og som her regulert friområde, ikke utbyggingsformål som det redegjøres for. Hensyn til motstrid ved leke- og friområder er videreført i revidert kommuneplans arealdel også, pkt. 1.1, [planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-datert-30052023.pdf](#), der det er flere unntak ved motstrid. Vi mener det er uheldig at dette ikke er drøftet (så langt vi kan se) verken i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplanen. Vi viser spesielt til [Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging - Lovdata](#), som i pkt. 5d sier at *Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.*

Kulturarv

Planområdet ligger i sørskråningen av Apenesfjellet, som består av bolighus som i stor grad er fra starten på 1900-tallet. I DIVE-analyse for Fredrikstad byområde fremgår det at «Apenesfjellet (Bevaring kulturmiljø H570_26) er med sin kvartalsstruktur, sine brede gateløp og meget godt bevarte småskala trehusbebyggelse et enhetlig eksempel på det sosial- og funksjonsdelte Fredrikstad som vokste frem i tiden etter 1870, samtidig som forholdet mellom bolighusene og bybebyggelsen nedenfor er meget nærværende.»

Apenesfjellet er markert med hensynssone kulturmiljø H570 i kommuneplanens arealdel. I tillegg ligger planområdet helt i kant med NB!-området Fredrikstad på vestsiden som har nasjonal kulturminneverdi. Dette innebærer at området er veldig sårbart og at tilpasning til kulturmiljøene som omgir det må gis stor vekt. Planområdet er i dag ubebygget, men det var tett bebyggelse her frem til slutten av 1960-/første halvdel av 1970-tallet, da den ble revet.

Viken fylkeskommune uttalte ved varsel om oppstart at det er viktig at ny bebyggelse forholder seg til den verneverdige bebyggelsen på Apenesfjellet og i det tilgrensende NB!-området på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt. Fylkeskommunen ba også om vektlegging av hensynet til det inntilliggende badehuset (tidl. Fredrikstad folkebad) og St Croix skole, som ligger i et nasjonalt viktig kulturmiljø.

Relevante bestemmelser og retningslinjer

I kommuneplanens bestemmelser pkt. 14 er det gitt følgende føringer for tiltak i hensynssoner for kulturmiljø: «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.»

I retningslinje 37.5 til kommuneplanen heter det: Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak. Generelle bestemmelser for kulturmiljøer bør vektlegges sterkt i områder med hensynssone kulturmiljø.

Vurdering kulturmiljø

I det oversendte planforslaget listes det opp følgende tiltak som skal forbedre bygningenes tilpasning til kulturmiljøet:

- Bebyggelsen skal gis en oppbrutt volumoppbygging, som harmonerer med skala i eksisterende bygningsmiljø.
- Bebyggelsen skal gis saltaksformer.
- Trepanel skal være dominerende fasademateriale.
- Fasader skal gis fargesetting som er beslektet med bygningsmiljø på Apenesfjellet. Hvit/lysfargesetting på bygningseksteriør skal være dominerende.
- Takflater skal gis materialbruk og fargesetting tilpasset eksisterende bygningsmiljø på Apenesfjellet. Teglfargete takflater skal være dominerende.
- Byggehøyder skal trappes

Vår vurdering er at disse tiltakene for tilpasning i stort er positive, men at bygningshøydene fortsatt er for store og bygningsmassen for kompakt. Det blir for øvrig også antydning i planforslaget at planavdelingen i Fredrikstad kommune deler denne oppfatningen.

Apenesfjellet er et sårbart kulturmiljø som ligger på en høyde, og dermed er godt synlig. De nedenfor liggende Badehuset og St Croix skole er viktige deler av et nasjonalt viktig kultur- og bymiljø, Apenesfjellet kan derfor ikke ses isolert. Det nasjonalt viktige kulturmiljøet bør ha en

«buffersone» der særlig hensyn må tas til tilpasning til kulturmiljøer. Boligblokkene skiller seg vesentlig i skala og utnyttelse fra det gamle småhusmiljøet på Apenesfjellet. Planområdet ligger i en skråning, og bygningene blir dermed mer synlige og fremtredende.

Vi mener at den høyest liggende delen av bebyggelsen bør reduseres med en etasje, slik at ingen del av bygningene overskrider 21,1 m, og at antall bygninger må reduseres. Videre merker vi oss at illustrasjonene ikke viser farger, bygningene er helt hvite, men at planbeskrivelsen sier at det skal være hvit/lys fargesetting. Fargesetting er svært viktig for tilpasningen til kulturmiljøet. Vi vil sterkt fraråde hvitt eller altfor lys fargesetting, ettersom bygningene da blir mer synlige. For tilpasningen er det sentralt at farge tilpasses den dominerende fargesettingen i kulturmiljøet. For å sammenfatte vil vi sterkt fraråde prosjektet som det foreligger. Hvis det blir vedtatt uten endringer kommer det å redusere Apenesfjellets og tilgrensende kulturmiljøets kulturminneverdi, samt være i strid med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Barn og unge

Det er redegjort for at det er avsatt tilstrekkelig leke- og uteoppholdsareal samlet innenfor planområdet. Det framgår at det skal legges til rette for allment tilgjengelig leke- og utearealer i vest. Det er ikke vist illustrasjoner av dette utover enkle avmerkinger på illustrasjonskart og at det skal sikres sandlekeplass. Det er derfor vanskelig å vurdere kvaliteten. Det vil ligge tett opp mot nabobebyggelse, og det vil kunne være behov for terrengbearbeiding som ikke er synliggjort. Dette lekearealet vil ikke være synlig fra flere av boligene, og vi vil anbefale at det settes av flere arealer.

I planbeskrivelsen pkt. 5.9 Barns interesser står det at *I dagens situasjon vurderes planområdet i liten grad å berøre barn og unges interesser. Jf. pkt. 5.7.* Vi mener at planforslaget overser betydningen av å sikre hensynet til barn og unge i området, spesielt siden kulturhuset St. Croix ligger ved siden av planområdet, og det vil være skolevei til Cicignon skole forbi planområdet. Vi mener mange barn og unge ferdes i området, og det er mye henting og bringing i området, som vil kunne føre til uheldige situasjoner spesielt i anleggsperioden.

Naturmangfold

Tiltaksområdet er siste rest av areal med gamle lauvtrær og dødt trevirke. Slike naturkvaliteter er avgjørende for å ta vare på naturmangfoldet i byarealet. Slike "hot-spots" med liv gir både sopp, planter, insekter, fugler og annet mangfold mulighet for å overleve og reproducere. Slike arealer er viktige i et større perspektiv enn områdets størrelse, siden dette er funksjonsområder for et større byareal og bidrar til å etablere grønne korridor fra hav til skog.

Gamle trær og dødt trevirke kan ikke uten videre erstattes. Tas de vekk, forsvinner funksjonen og naturmangfoldet. Trærne i dette området er spesielt viktige fordi dette er lauvtrær som huser utallige andre arter. Slike arealer kan ikke sammenlignes verdimesig med samme areal hvor det i hovedsak hadde vært grantrær.

Slike arealer bør Fredrikstad kommune ivareta og ikke bygge ned, fordi kvalitetene er store og viktige lommer både for mennesker, naturen selv og for å ta vare på mest mulig robuste byarealer, både med tanke på klimatilpassing og vårt ansvar for naturmangfoldet, ref. Naturavtalen.

Støy

Det framgår at flere av boligene vil bli støyutsatt, og det er foreslått egne unntaksbestemmelser for støy for enkelte leiligheter. Støy bidrar til mistrivsel og svekket helsetilstand, forstyrrer blant annet nattesøvn og hindrer kommunikasjon, konsentrasjon og læring. Det er påvist at støy kan gi kortvarige fysiologiske forandringer som er typiske for psykisk stress. Helseplager grunnet støy er det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge. Vi viser til t-1442/2021, Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging - regjeringen.no med tilhørende veileder. Fravær av støy utgjør en viktig livs- og miljøkvalitet.

Vegetasjon vil ikke bare dempe synligheten og virkningen av bebyggelsen, men erfaringsvis er opplevd støy lavere med en vegetasjonsskjerm i mellom, enn uten vegetasjon. Støv fra biltrafikk vil også dempes noe med vegetasjon.

Sikkerhet og brann

Det er ikke redegjort for om det skal iverksettes spesielle tiltak for sikring av brann. Eiendommen ligger meget nær brannstasjonen. I plan- og bygningslovens § 29-4 er det føring for å sikre minimum 8 meter mellom bygninger. Bygningene er vist nærmere enn dette, og vi savner at det framgår at hensyn ved brann er sikret. Ut fra enkelte illustrasjoner, kan det se ut som om det er lenger avstand til nabobygningen i Berggata 2, enn vist i andre illustrasjoner. Ved å legge bebyggelsen internt i området mindre enn 8 meter fra hverandre, utløser det også utfordringer knyttet til brann. Det er vist enkelte soverom mot gårdsrommet for å tilfredsstille hensyn til stille side med tanke på støy. Men dersom disse vinduene må være brannsikre vinduer som ikke kan åpnes på grunn av brannfare, mener vi det er uheldig for bokvaliteten. Disse arealene inn mot gårdsrommet er også delvis mot svalgang, og dermed blir også lysinnfall redusert. Større avstand vil dermed ha flere positive effekter.

Universell utforming

Det framgår at terrenget på stedet /fallforhold i gate er utfordrende mht. tilrettelegging for universell tilgjengelighet i utomhusområder. Det må likevel stilles krav, gjerne bedre enn TEK 17. Vi viser til [Universell utforming - Østfold fylkeskommune](#). Vi ber kommunen vurdere om foreslåtte planløsninger med bebyggelse i inntil tre etasjer ivaretar hensynene i TEK 17, [§ 12-2. Krav om tilgjengelig boenhet - Direktoratet for byggkvalitet](#). Dette er en kompleks bestemmelse, og veiledningen stiller mange forutsetninger. Dersom det legges til rette for boliger under 50 m² for å redusere krav til tilgjengelig boenhet til kun 50%, mener vi det er uheldig. Hensikten må være å legge til rette for gode, fleksible boliger, som kan benyttes mer enn i korte perioder i livet. Leilighetenes størrelse påvirker bomiljøet, jo mindre, jo mer gjennomtrekk og jo mer utrygt oppleves bomiljøet.

I kommuneplanens arealdel er det i bestemmelsenes 16.2 slik vi leser, krav om minimum 0,1 parkeringsplasser for funksjonshemmede. Vi mener det er uheldig at antall parkeringsplasser

for forflytningshemmede rundes ned, og anbefaler i stedet at antall boenheter reduseres til 20 eller færre, noe som vil kunne bidra til å ivareta flere av hensynene vi påpeker i området.

Kulturarv- arkeologi:

Hensynet til automatisk fredete kulturminner:
Kulturminneinteressene i planen er ivaretatt.

Samferdsel

Det planlegges å bygge omtrent 22 mindre leiligheter på tomten veldig sentralt i Fredrikstad sentrum. Leilighetene skal ikke ha parkering for bil, utover HC-parkering. Området ligger ikke i direkte tilknytning til fylkesvei. Samferdsel har ingen merknader til reguleringsplanforslaget.

Dokumentene

Flere av plandokumentene er fra tilbake i 2023. Det er dermed ikke tatt hensyn til revidert materiale, f.eks. de nye [Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet](#) og [Statlige planretningslinjer for klima og energi](#). Vi vil anbefale at planforslaget oppdateres.

I planbestemmelsene står det under «hensikten med planen» at *Reguleringsplanen ivaretar og balanserer hensyn til kulturverninteresser i og inntil planområdet - og hensyn til effektiv og miljøvennlig arealutnyttelse av dette sentrumsnære byggeområdet*. Slik det er formulert er det en påstand, og bør endres.

I bestemmelsenes 7.1, *Før rammetillatelse* står det at *Til søknad om rammetillatelse skal det foreligge: 1. Landskapsplan. Kommunen kan tillate at komplett detaljering av planen avventes/utsettes til søknad om igangsettingstillatelse, jf. pkt. 2.1.1*. Vi mener denne bestemmelsen er uheldig/uklar. I 2.1.1 Landskapsplan, står det at *Til søknad om tiltak skal det foreligge landskapsplan i målestokk min. 1/500. Planen skal vise: o Bebyggelsens plassering, med kotehøyde angitt ved inngangsparti o Terrengbehandling – eksisterende og planlagte kotelinjer o Vegetasjon – eksisterende og planlagt o Tiltak for naturmangfold, jf. pkt. 2.4 o Opparbeiding og møblering av felles leke- og oppholdsareal o Gangsoner og kjøreareal, parkeringsløsning for HC og sykkel o Renovasjonsløsning*. Vi mener dette bør være med allerede ved søknad om rammetillatelse for å synliggjøre at tiltaket er gjennomførbart. Vi mener at bestemmelsen bør endres, og at det også bør stilles krav om uomhusplan/landskapsplan i størrelse 1:200.

I bestemmelsenes 2.1.5, Allmenn ferdsel vises det til søknad om midlertidig bruksrett/ferdigattest. Vi etterspør om det er ment midlertidig brukstillatelse som brukes i bestemmelsene for øvrig. Planløsningene må kvalitetssikres.

Oppsummering

Østfold fylkeskommune er enig i kommunedirektørens vurderinger. Vi ber om at prosjektet gjennom føringene i reguleringsplanen reduseres i høyde og utnytting for å i større grad ta hensyn til blant annet kulturmiljøet og naturmangfoldet. Endringene vil også føre til større bokvalitet. Vi stiller gjerne til dialog ved behov.

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

Vennlig hilsen

Elin Tangen Skeide
fylkesplansjef

Inger Kolseth
Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Medsaksbehandler:

Kulturarv- nyere tids kulturminner: Adam Lindhagen

Kulturarv- arkeologi: Kristine B. Johansen

Samferdsel: Sigrun Gjølberg

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
STATENS VEGVESEN

Vår saksbehandler
Monica Drage Thorbjørnsen

Dokumentdato
10.03.2025
Deres dato

Vår referanse
2025/45-
Deres referanse
2014/5801

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Automatisk tilbakemelding - Forslag til detaljregulering for Badehusveien, gbnr. 300/1228 m.fl. - Sentrum, nasjonal arealplanID 3107 1131 - Høring og offentlig ettersyn

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften.

Vi viser til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Arkiv

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Postadresse
Direktoratet for
samfunnssikkerhet og beredskap

Postboks 2014
3103 Tønsberg

Besøksadresse
Rambergveien 9, 3115 Tønsberg

E-post
Postmottak@dsb.no

Telefon
33 41 25 00

Internett
www.dsb.no

Organisasjonsnummer
974 760 983

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Dato: 01.04.2025
Saksref: 202302877-4
Deres ref.: 2014/5801-101
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Mathea Nybakke
Telefon:
Mobil: +4741568551
E-post: mathea.nybakke@banenor.no

Fredrikstad kommune - Forslag til detaljregulering for Badehusveien - Gnr/bnr 300/1228 med flere - Sentrum - Nasjonal arealplanID 3107 1131 - Høring og offentlig ettersyn - Bane NORs uttalelse

Vi viser til brev, datert 05.03.2025.

Bane NOR har vurdert planforslaget og har ingen merknader.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
assisterende sjef Planforvaltning
Drift og vedlikehold

Mathea Nybakke
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår dato: 31.03.2025
Vår ref.: 202302937-4
Deres ref.: 2014/5801

Saksbehandler: Daniel Thoresen
Lossius/dalo@nve.no

NVEs generelle innspill - Offentlig ettersyn - Detaljregulering for Badehusveien - Gnr. 300 bnr. 1228 m.fl. - PlanID 3004 1131 - Fredrikstad kommune

Vi viser til oversendelse av høringsdokumenter datert 05.03.2025.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner det blir bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi hjelp til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle tilbakemelding

Som planmyndighet har dere ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Vi har laget en [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis dere ikke allerede har gått gjennom veilederen anbefaler vi at dere gjør det, og vurderer om våre saksområder er ivaretatt i planen. Dere må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).



Dere kan også bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. På NVEs internettsider finner dere koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

Meld inn naturfareutredninger

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger](#). Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Daniel Thoresen Lossius
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS



Innsendt: 12.03.2025 11:36

Ref.nr: IQMAAF

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16

1606 Fredrikstad

Telefon: 69 30 60 00

E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no

Hjemmeside: <https://www.fredrikstad.kommune.no>

Offentlig høring - høringssvar

Innsender	
Innsender er:	
Organisasjon registrert i Enhetsregisteret	
Org.nr.	
981666577	
Forening/organisasjon	
Fredrikstad fjernvarme as	
Adresse	
Øraveien 2	
Postnr.	Poststed
1630	Gamle Fredrikstad
Telefonnr.	
47476588	
E-postadresse	
post@fredrikstadfjernvarme.no	
Kontaktperson:	
Fornavn og ev. mellomnavn	
Tarjei	
Etternavn	
Riiser	

Saken gjelder
Velg sak du vil gi høringssvar til
Forslag til detaljregulering for Badehusvegen, Sentrum. Høring og offentlig ettersyn
Saksnr.
2014/5801
Høringssvar
Tomten ligger innenfor Fredrikstad Fjernvarme AS konsesjonsområde for fjernvarme. Det antas at tiltaket omfattes av tilknytningsplikt til fjernvarmenettet. Nærmeste tilkoblingspunkt for fjernvarme er i J.N Jacobsensgate på høyde med brannstasjonen. Tiltakshaver oppfordres i god tid før realisering å ta kontakt med Fredrikstad Fjernvarme i denne forbindelse.

Dokumentasjon
Last opp dokumentasjon



Saksnr.: 2014/5801
Dokumentnr.: 103
Løpenr.: 64639/2025
Klassering: Badehustomta

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	24.03.2025	5/25
Eldrerådet	25.03.2025	8/25

Forslag til detaljregulering for Badehusveien - eiendom 300/1228 m.fl., Sentrum - Høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler råd for personer med funksjonsnedsettelse og eldrerådet å fatte slikt vedtak:

1. 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 24.03.2025:

Rådet for personer med funksjonsnedsettelsers uttalelse:
Rådet minner om at universell utforming ivaretas.

Råd for personer med funksjonsnedsettelses behandling 24.03.2025:

Rådet minner om at universell utforming ivaretas.

Votering:

Enstemmig vedtatt.

Eldrerådets vedtak 25.03.2025:

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

Eldrerådets behandling 25.03.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fredrikstad 25.3.2025

Rett utskrift.

Marit Hexeberg, møtesekretær

Utskrift: saksbehandler Kstian Borlaug
konsulent Irene Lundstrøm

Sammendrag

Se vedlegg.

Vedlegg

- 1 Forslag til detaljregulering for Badehusveien - eiendom 300/1228 m.fl. - Sentrum, nasjonal arealplanID 3107 1131 - Høring og offentlig ettersyn
- 2 Saksprotokoll - planutvalgets sak 525 - Forslag til detaljregulering for Badehusveien, høring og offentlig ettersyn
- 3 Oversiktskart - Badehusveien

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige dokumenter til planutvalgets møte 27.2.2205 sak 5/25 (dok 96 i saksmappa)

Saksopplysninger

Se vedlagte saksfremlegg til planutvalget.
Høringsfrist 28.4.2025.

Relevante bestemmelser

[Lov om planlegging og byggesaksbehandling \(plan- og bygningsloven\) - Lovdata](#)

Konsekvenser for sosial bærekraft

Se vedlagte saksfremlegg til planutvalget.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

Se vedlagte saksfremlegg til planutvalget.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Se vedlagte saksfremlegg til planutvalget.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Rådene gir sin vurdering ved å avgi høringsuttalelse.

Alternative løsninger

Ikke relevant.

Konklusjon

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

Fra: Arild[aot@altiboxmail.no]

Sendt: 28.04.2025 23:48:02

Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]

Kopi: mortenhani@ofk.no[mortenhani@ofk.no];

Tittel: Innsigelser til saksnummer 14/5801 forslag til detaljregulering for Badehusveien, gnr 300/1228 m.fl.

Vedlagt følger innsigelse til Saksnummer 14/5801, med vedlegg Miljøbyprosjekt av 2002

Med vennlig hilsen

Arild Torp

Innsigelser til forslag til detaljregulering for Badehusveien, gnr 300/1228 m.fl.

Apenesfjellet i sin helhet er et verneverdig boområdet med mye gammel småhus bebyggelse og spesielt i de tilstøtende området mot det aktuelle grøntarealet som søkes detaljregulert. Her er det gamle bygg rundt hele det aktuelle arealet som i felleskap utgjør verneverdi og enkelt hus med høy verneverdig (gulmerket).

Det aktuelle området ligger i kommuneplanens hensynsone H570_26 (Apenesfjellet), der det skal tas særlige hensyn til kulturmiljø. De planer som er utarbeidet som forslag synes å ta lite hensyn til kravene som stilles for et slikt området både hva gjelder volum, omfang og utforming. Utformingen, volumet og høyden fremstår som fremmed og i sterk kontrast til eksisterende bebyggelse. Det synes ikke spesielt tilpasset det omkringliggende området og er således lite strøkstilpasset. Strøkstilpasning utøves ellers ganske så strengt i flere byggesaker fra kommunes administrasjon sin side. Slik utformingen er pr nå er den ikke spesielt godt tilpasset det omkringliggende bygningsmiljø.

Østfolds Fylkeskonservator uttalte seg om en byggesak i 2018 for Sverres gt. 2 C som er nabo til Gnr 300/1228 hvor hensyn «Eiendommene Sverres gate 2 B og 2 C ligger innenfor hensynsone H570_26 (Apenesfjellet), der det skal tas særlige hensyn til kulturmiljø. Fylkeskonservatoren mener at det nye tilbygget til boligen Sverres gate 2 C ikke er spesielt godt tilpasset det omkringliggende bygningsmiljøet på Apenesfjellet. I særdeleshet vil det nye tilbyggets størrelse og utforming stå i skarp kontrast til nabohuset Sverres gate 2 B, som er bygning med meget høy verneverdi. Det anbefales derfor at tilbygget reduseres i størrelse og til bare ett element (ikke to, slik det er vist i byggesøknaden). Eventuelt kan bygningens utvidelse legges på byggets bakside, mot nord.» Denne byggesak bel ikke godkjent.

Det antas at hensynsone H570_26 (Apenesfjellet) fortsatt gjelder og spesiell aktsomhet må påkalles kommunes saksbehandlere her med tanke på størrelse og omfang av dette prosjektet. Det naturlig at en uttalelse fra fylkeskonservatoren innhentes også i denne saken.

Fremlagte regulerings forslag må betraktes som en fortetting og det må skje på «stedets/strøkets premisser» og eiendommene/ bebyggelsen her har en såpass tydelig struktur og fremtoning som bør være premissgiver for et hvert byggeprosjekt. Det vil måtte innebære lav bebyggelse med jevn byggehøyde opp hele sydsiden av Apenesfjellet så byggelinjer blir ivaretatt og helhetlig for området. Omfanget må begrenses og større del av området utvikles til en grønn lunge til glede både for små og store jfr. Lokalmiljøprosjektet.

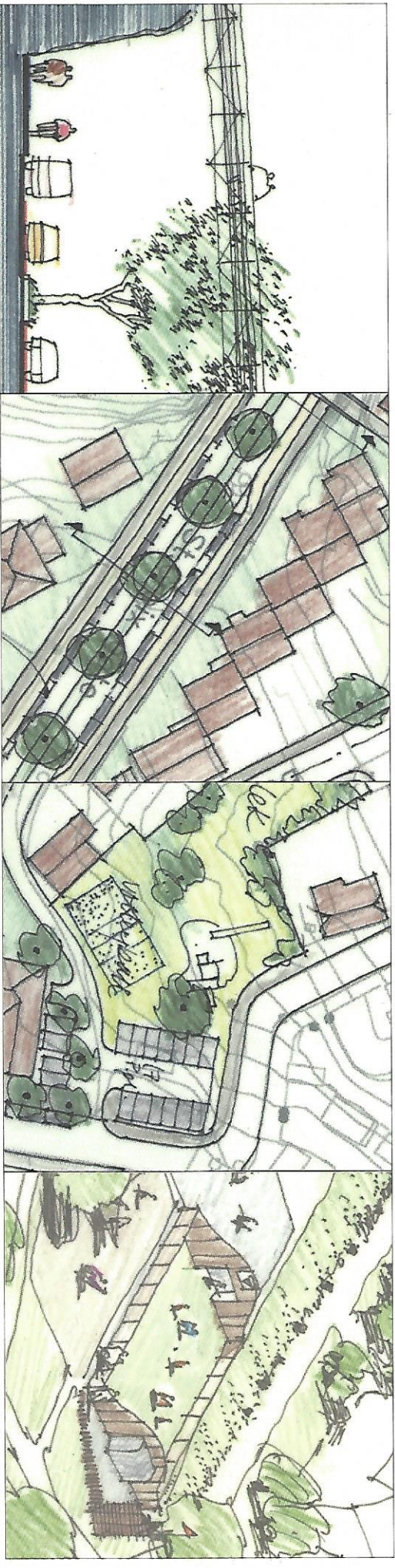
I 2002 bevilget kommunen selv penger til å utarbeide en Grønn plan for dette området i samråd med lokalmiljøets innbyggere representert ved Apenesfjellets velforening. Dette er forsømt av kommunen og ved en nedskalering av dette prosjektet, er det ikke for sent å kunne bruke noen av de elementene som ligger i den planen for deler av denne sjelden grønne lungen midt i fredrikstad sentrum. Grønne arealer som kan tilgjengelig gjøres her er verdifull for alle som sogner til området.

Hilsen

Arild Torp

Kopi;
Østfold Fylkeskommune
Morten Hanisch
Seksjonsleder Kulturarv

MILJØBYPROSJEKTET LOKALSAMFUNNSPROSJEKTET C I C I G N O N



FORSLAG TIL TILTAK

S.G.
arkitekter



April 2002

Apenesjellet

Reguleringsplan 145 fra 1981 omfattet ikke minst trafikkssystemer og gateun. Det ble også her, rent plan-teknisk, laget et differensiert trafikkssystem med klare skiller mellom kjøregater og miljøprioriterte gater/gateun.

Gateunene er gitt en relativt enkel opparbeidelse og er skiltet med gateunskilt (se foto).

Skille mellom typiske kjøregater og miljøprioriterte gater som i planen fremstår som et fysisk stengsel (også på kommunens digitale kartgrunnlag), er utført ved at fortauskantstein er ført igjennom og «avslutter» gateløpet. (Se rød strek på utskrift av digitalt kart). Dette må sies å ha relativt liten effekt i dag i forhold til å klargjøre systemet for kjørende og gående.

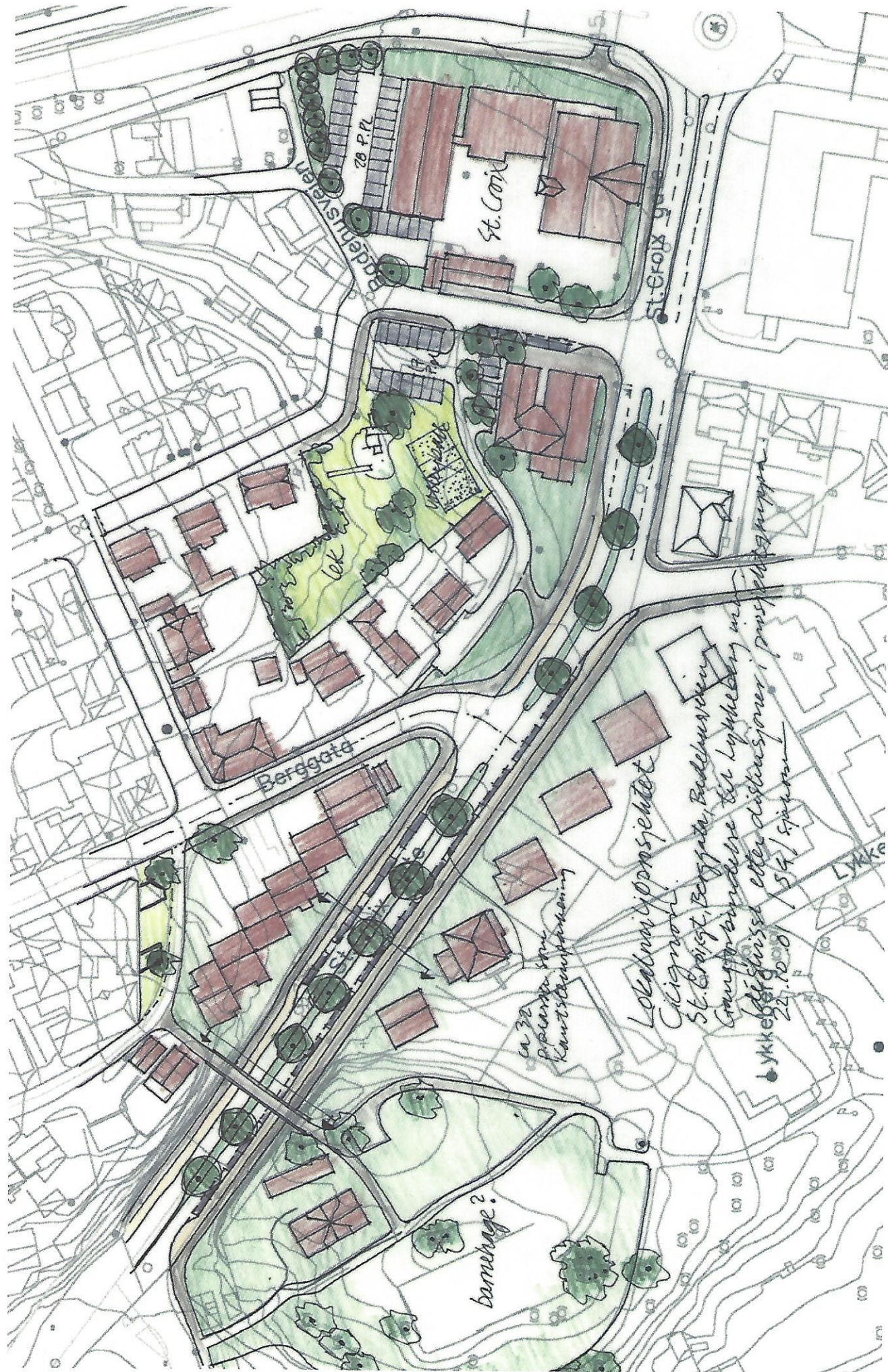
Velforeningen etterlyser en ny «gatebruksplan». Som forslag til tiltak vil prosjektgruppen foreslå at gjeldende reguleringsplan revideres med tanke på et mer tydelig trafikkssystem og klarere avgrensninger mellom forskjellig type arealer. Mange forarealer (fortaurealer) som ikke benyttes til fortau kan med fordel beplantes som grønne arealer. I forbindelse med en revisjon av planen må også nye forslag til tiltak som trekkes inn i dette tiltaksheftet innarbeides.

Det gjelder kryss Berggata/St. Croix gate, krysset Badhusveien/St. Croix gate, Badhusveien, adkomst til Berggata 2, 4, 6, lekeplass ved Sverres gate/Badhusveien, gangbroforbindelse til Lykkeberg m.v.

Apenesjellet representerer et attraktivt sentrumsnært boligområde med stor verdi. Den hellelige trehusbebyggelsen må sikres gjennom oppfølging av formelle bevaringsplaner. Gjennom dette må det også stilles krav til hva man kan og ikke kan i forhold til ombygging, påbygg osv.

Det er viktig å prioritere lekeplassen ved Badhusbakken. Se også iddeforslag for St. Croix.





Verneverdivurdering av grønnsstrukturen

Dette kapitlet tar sikte på å gi en oversiktlig og enkel dokumentasjon av natur-, rekreasjons- og landskapsverdier. Målet er også å belyse de ulike funksjoner i grønnsstrukturen og forsøke å foreta prioriteringer/se på viktigheten av de forskjellige områdene. Dette vil kunne gi viktige signaler til de som er involvert i arealforvaltningen. Ved reguleringsplanlegging er det ikke minst viktig å kunne se avgrensede enkeltplaner i en litt større sammenheng.

Hva mener vi med grønnsstruktur?

I begrepet "grønnsstruktur" inngår alle grønne og bevokste arealer med eventuelle tilhørende sjø/vann. Herunder private hager, fellesområder, og offentlige friområder. Også vann kan være viktig for opplevelsen av grønnsstrukturen i tillegg til at det er viktig for biologiske verdier.

Grønnsstrukturens funksjoner

I tillegg til de viktige jordbruks- og rekreasjonsformålene som kanskje i første rekke forbindes med grønnsstrukturen er det også viktig å se på grønnsstrukturens betydning i forhold til landskapsverdier, kulturhistorie, biologisk mangfold, lokalklima og luftkvalitet «Byøkologi»/bærekraftig by er kort sagt å skape et sunt miljø for byens innbyggere. Mange detaljer blir da svært viktige som f. eks. store trær, mange plantearter i parkene og ikke for mange forseglede flater (asfalt og lignende).

Forklaring av begrepene

Landskapsverdier

Landskapsverdiene er knyttet til opplevelsen av landskapet. Landskapsverdiene har også betydning for stedets historie og identitet.

Til de mest betydningsfulle naturområdene hører grønnsstruktur som deler bebyggelsen i fattbare enheter, silhuetter uten bebyggelse og landskapstrekk som har hatt betydning for stedets beliggenhet. Kiaeråsen og Bingedammen er eksempel på viktige områder med store landskapsverdier.

Naturverdier

Store verdier for natur er knyttet til områdenes funksjon som leveområder for dyr og vekster. Naturverdier er ofte knyttet til vern av biologisk mangfold, nøkkelbiotoper og viltkorridorer. Naturområder har også betydning for lokalklima og luftkvalitet. Her inngår også store, gamle enkelttrær og parkarealer av alle størrelser. Store friområder mot Kiaeråsen og områder ved vann langs Glommastien er eksempler på dette.

Rekreasjonsverdier

Grønnsstrukturens rekreasjonsverdier er knyttet til friluftsliv, lek og idrett. Gode rekreasjonsområder karakteriseres bl.a. av god tilgjengelighet fra boligområdene til skolen uten barrierer. Til de mest betydningsfulle rekreasjonsområder hører parkarealene og ballplassen nær Cicignon skole, parkarealer langs elvepromenaden, Kirkeparken, Lykkebergparken, Glommastien og naturligvis friområdene ved Bingedammen i utkanten av lokalområdet.

Landskapsbildet

Kartet illustrerer hovedtrekk i landskapsformasjonene i Cicignonområdet. Apenesfjellet, Lykkeberg og Kapellfjellet er de mest markante landskapsformasjonene. Dette forklarer også mye av veføringene, bebyggelsesmønstre, traséen til nåværende jernbanespor osv.



Verneverdivurdering av grønnsstrukturen

Dette kapittelet tar sikte på å gi en oversiktlig og enkel dokumentasjon av natur-, rekreasjons- og landskapsverdier. Målet er også å belyse de ulike funksjoner i grønnsstrukturen og forsøke å foreta prioriteringer/se på viktigheten av de forskjellige områdene. Dette vil kunne gi viktige signaler til de som er involvert i arealforvaltningen. Ved reguleringsplanlegging er det ikke minst viktig å kunne se avgrensede enkeltplaner i en litt større sammenheng.

Hva mener vi med grønnsstruktur?

I begrepet "grønnsstruktur" inngår alle grønne og bevolkede arealer med eventuelle tilhørende sjø/vann. Herunder private hager, fellesområder, og offentlige friområder. Også vann kan være viktig for opplevelsen av grønnsstrukturen i tillegg til at det er viktig for biologiske verdier.

Grønnsstrukturens funksjoner

I tillegg til de viktige jordbruks- og rekreasjonsformålene som kanskje i første rekke forbindes med grønnsstrukturen er det også viktig å se på grønnsstrukturens betydning i forhold til landskapsverdier, kulturhistorie, biologisk mangfold, lokalklima og luftkvalitet «Byøkologi/bærekraftig by er kort sagt å skape et sunt miljø for byens innbyggere. Mange detaljer blir da svært viktige som f. eks. store trær, mange plantearter i parkene og ikke for mange forseglede flater (asfalt og lignende).

Forklaring av begrepene

Landskapsverdier

Landskapsverdiene er knyttet til opplevelsen av landskapet. Landskapsverdiene har også betydning for stedets historie og identitet.

Til de mest betydningsfulle naturområdene hører grønnsstruktur som deler bebyggelsen i fattbare enheter, silhuetter uten bebyggelse og landskapstrekk som har hatt betydning for stedets beliggenhet. Kiæråsen og Bingedammen er eksempel på viktige områder med store landskapsverdier.

Naturverdier

Store verdier for natur er knyttet til områdenes funksjon som leveområder for dyr og vekster. Naturverdiene er ofte knyttet til vern av biologisk mangfold, nøkkelbiotoper og viltkorridorer. Naturområder har også betydning for lokalklima og luftkvalitet. Her inngår også store, gamle enkelttrær og parkarealer av alle størrelser. Store friområder mot Kiæråsen og områder ved vann langs Glommastien er eksempler på dette.

Rekreasjonsverdier

Grønnsstrukturens rekreasjonsverdier er knyttet til friluftsliv, lek og idrett. Gode rekreasjonsområder karakteriseres bl.a. av god tilgjengelighet fra boligområdene til skolen uten barrierer.

Til de mest betydningsfulle rekreasjonsområder hører parkarealene og ballplassen nær Cicignon skole, parkarealer langs elvepromenaden, Kirkeparken, Lykkebergparken, Glommastien og naturligvis friområdene ved Bingedammen i utkanten av lokalområdet.

Landskapsbildet

Kartet illustrerer hovedtrekk i landskapsformasjonene i Cicignonområdet. Apenesfjellet, Lykkeberg og Kapellfjellet er de mest markante landskapsformasjonene. Dette forklarer også mye av veføringene, bebyggelsesmønstre, traséen til nåværende jernbanespor osv.



LANDSKAP

Kategori 1

Områder med meget store verdier for landskap.

Eksempler:

Silhuetter uten bebyggelse som Kiærasen.

Områder ved vann med randsoner:
Glomma, Glommastien.

Landskapstrekk som har hatt betydning for stedets beliggenhet og form (f.eks. St. Croix-bekken). Kfr. kontekartet til venstre som gir et klart visuelt bilde av de karakteristiske trekk i landskapet.

Grønnstruktur som gir stedet identitet og historisk forankring: Vollene ved Cicignon, trerekken i Fergestedsveien, Lykkebergparken og Kirkeparken.

Biblioteksparken, Kirkeparken, Lykkeberg og Thorbjørnsgate frem til Glemmen kirke utgjør den såkalte «Kulturaksen» og er en viktig sammenhengende grønnstruktur.

Kategori 2

Områder med store verdier for landskap.

Silhuetter med bebyggelse: Apenesfjellet, Kapellfjellet, Utstiken.

Grønne korridorer: Arealer fra Bryggeriet til Bingedammen.

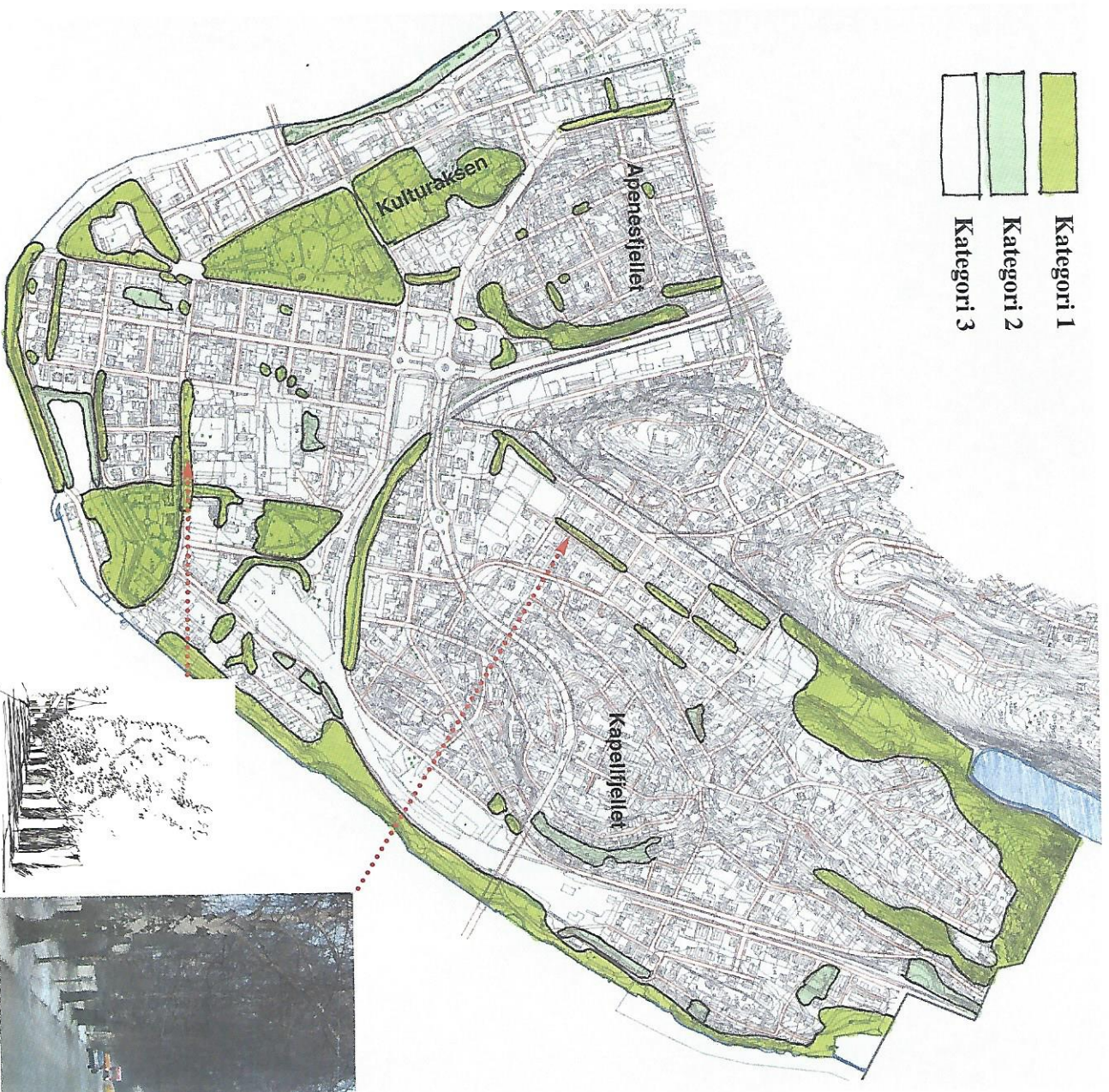
Områder med betydning for det overordnede landskapsrommet: Glommas bredder.

Kategori 3

Områder med verdier for landskap

Boligområder





NATUR

Kategori 1 Områder med meget store naturverdier.

Store sammenhengende grønne områder og områder med funksjon som biologisk korridor.

Områder markert som verneverdig i grøn plakat eller kommunens registreringer av vilt og biologisk mangfold.

Områder med stedege vegetasjon eller variasjon i siktning og artssammensetning. Parker med mange plantearter.

Store, gamle trær.

Kategori 2 Områder med store naturverdier.

Mindre grøntarealer.

Boligområder med nye trær.

Kategori 3 Områder med naturverdier. Boligområder

REKREASJON

Kategori 1

Områder med meget store rekreasjonsverdier.

Frituftsområder med stier

Lekeplasser og skolegårder

Regulerte friområder

Balløkker og idrettsplasser

Parkarealer

Elvepromenaden

Glommastien

«Kulturaksen»

Kategori 2

Områder med store rekreasjonsverdier

Lekeplasser med trafikkfartlig adkomst. (Skansen).

Arealer som har potensiale som turstikorridor

Kategori 3

Områder med rekreasjonsverdier

Mer tilfeldige grøntarealer mellom boligområder





Innsendt: 28.04.2025 15:04

Ref.nr: RHWGAG

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16

1606 Fredrikstad

Telefon: 69 30 60 00

E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no

Hjemmeside: <https://www.fredrikstad.kommune.no>

Offentlig høring - høringssvar

Innsender		
Innsender er:		
Privatperson		
Privatperson:		
Fornavn og ev. mellomnavn		
Martine		
Etternavn		
Andersen		
Adresse		
Berggata 4		
Postnr.	Poststed	
1607	Fredrikstad	
Mobilnr.	E-postadresse	
+4747619033	martineamk@gmail.com	

Saken gjelder
Velg sak du vil gi høringssvar til
Forslag til detaljregulering for Badehusvegen, Sentrum. Høring og offentlig ettersyn
Saksnr.
2014/5801
Høringssvar
Hei,
Vi viser til høringen om utbygging av leiligheter i Badehusveien, gbnr. 300/1225 med PlanID 3107 1131. Vi ønsker å fremme vårt høringssvar med kommentarer og synspunkter knyttet til prosjektet. Dette dokumentet er utarbeidet i samarbeid mellom naboer som alle blir direkte berørt av tiltaket. Vi ønsker med dette å uttrykke en samlet bekymring for hvordan en utbygging i den foreslåtte formen vil påvirke vårt nabolag. Vi stiller oss bak innholdet i dette tilsvaret, og oppfordrer kommunen til å ta våre innspill på alvor i den videre planprosessen. Vi ber om at dette innspillet blir registrert som en del av den videre behandlingen, og at vi blir holdt informert om fremdrift og eventuelle endringer i saken. Høringssvar ligger vedlagt som eget dokument. Mvh Martine Andersen

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon

Høringssvar Badehusveien, PlanID 3107 1131.pdf

Høringssvar til Fredrikstad kommune – Utbygging av leiligheter i Badehusveien, gbnr. 300/1225

Dato: 21.04.25

Til: Fredrikstad kommune
Plan- og bygningsavdelingen
Rådhuset, 1601 Fredrikstad

Fra: Martine Andersen
Berggata 4
1607 Fredrikstad
47619033
martineamk@gmail.com

Emne: Høringssvar vedrørende utbygging av leiligheter i Badehusveien, gbnr. 300/1225

Vi viser til høringen om utbygging av leiligheter i Badehusveien, gbnr. 300/1225, og ønsker å fremme vårt høringssvar med kommentarer og synspunkter knyttet til prosjektet.

Saken gjelder:

- Planlagt utbygging i Badehusveien, gbnr. 300/1225, med PlanID 3107 1131.
- Området er et historisk og kulturmiljømessig viktig byområde, og utbyggingen er planlagt i et område med verneverdig bebyggelse.
- Det er bekymring for at utbyggingen vil ha negative konsekvenser for kulturarv, parkeringssituasjonen, trafiksikkerhet og arkitektonisk tilpasning.

Hensikten med skrivet:

- Fremme innsigelser og be om grundigere vurdering av tiltakets konsekvenser på nærliggende kulturmiljø, verneverdige bygninger og biologisk mangfold.
- Påpeke misvisende framstillinger i planbeskrivelsen, spesielt i forhold til områdets kulturhistoriske verdi.
- Fremheve behovet for en mer gjennomarbeidet vurdering av parkeringsdekning og trafikale konsekvenser.
- Utrykke bekymring for den foreslåtte arkitektoniske utformingen og dens tilpasning til det eksisterende bymiljøet.
- Kreve en grundigere vurdering av de potensielle konsekvensene for nærliggende bygninger og økologisk mangfold.

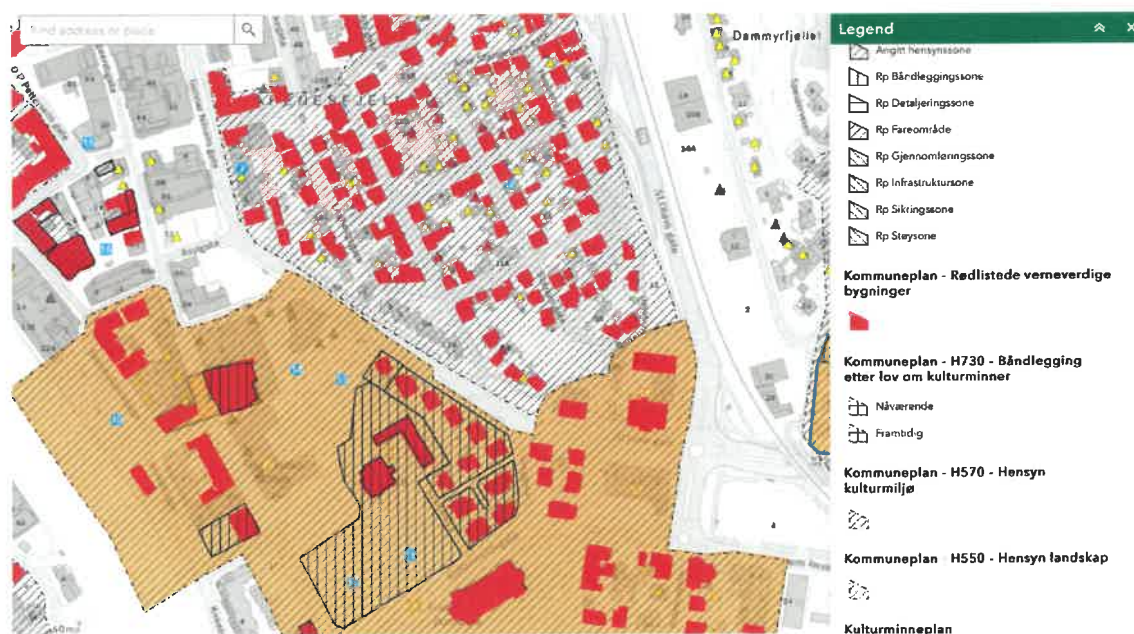
1. Misvisende framstilling av kulturmiljø og verneverdig bebyggelse i planbeskrivelsen

I punkt 5.5 i planbeskrivelsen vises det til NB-området K255 Fredrikstad Vestsiden. Det påpekes at den planlagte utbyggingen ligger rett nord for dette området. Kartet som benyttes i denne sammenhengen oppfattes imidlertid som sterkt forledende, da hele området utenfor NB-grensen i kartillustrasjonen er markert i grått. Dette gir et visuelt inntrykk av at området nord for NB-området ikke har kulturhistorisk verdi.

I realiteten er det motsatte tilfellet. Området umiddelbart nord for NB-sonen er preget av tett trehusbebyggelse med høy kulturhistorisk verdi, inkludert flere bygninger som står på rødlista over verneverdig bebyggelse. Herunder finner vi også de 10 boligene som omringer eiendommen det planlegges utbygging på. Denne bebyggelsen ligger i direkte nærhet til den eiendommen der det nå planlegges nybygg. Den tette og helhetlige karakteren av trehusmiljøet er et viktig kulturhistorisk trekk ved området, og bør i langt større grad være gjenstand for vern og hensyn i planprosessen.

Utbyggingen må derfor underlegges en særskilt vurdering fra Byantikvaren. Det må foreligge en helhetlig kulturminnefaglig vurdering av hvordan tiltaket vil påvirke det historiske og arkitektoniske miljøet i nærområdet. Videre bør det gjennomføres en grundig teknisk vurdering for å sikre at verneverdige bygg i umiddelbar nærhet ikke tar skade under eller som følge av byggearbeidene. Særlig i et område med eldre bygningsmasse og tette tomtegrenser er dette helt avgjørende for å unngå uopprettelige skader på kulturarven.

Vi viser i denne forbindelse til *Vedlegg 1*, som dokumenterer karakteren og omfanget av denne bebyggelsen. Vi mener at den misvisende framstillingen i planbeskrivelsen sees bort i fra, og at det må tas hensyn til den faktiske historiske og estetiske verdien til det eksisterende bomiljøet i vurderingen av eventuell utbygging.



Vedlegg 1. Kilde:

<https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=b7289e8d8b764f9da773d19dfe17046d>

2. Arkitektonisk utforming

Vi stiller oss kritiske til den foreslåtte arkitektoniske utformingen av tiltaket. Etter vår vurdering bryter prosjektets uttrykk markant med områdets etablerte og ærverdige arkitektoniske karakter. Området er preget av småskala trehusbebyggelse med tydelige historiske og håndverksmessige kvaliteter, som samlet danner et helhetlig og identitetsskapende bymiljø. Det foreslåtte nybygget fremstår som fremmed i denne konteksten, både i form, høyde, volum og materialvalg.

Det er avgjørende at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelsesstrukturen og tar hensyn til områdets kulturhistoriske egenart. Dette er også forankret i plan- og bygningslovens § 29-2, som stiller krav om at tiltak skal ha en god estetisk utforming og tilpasses stedets karakter, bebyggelse og landskap. Det aktuelle prosjektet synes i for liten grad å være vurdert opp mot disse føringene.

Vi etterlyser derfor en konkret vurdering av hvordan tiltaket forholder seg til de estetiske og kulturhistoriske verdiene i nærområdet, samt hvordan det skal bidra til å styrke – ikke svekke – det arkitektoniske helhetsinntrykket. Dette bør inkludere en evaluering fra faginstanser med arkitektonisk og kulturminnefaglig kompetanse, og eventuelt justering av prosjektet i tråd med disse vurderingene.

En gjennomtenkt og stedstilpasset utforming er særlig viktig i områder der bebyggelsen er tett og sårbar, og hvor nye tiltak har stor visuell og fysisk påvirkning på omgivelsene.

2.1 Overordnede merknader

Planområdet ligger i et særpreget og kulturhistorisk verdifullt bymiljø, som i kommuneplanens arealdel er definert som hensynssone H570 – kulturmiljø. Dette området omfatter blant annet:

- Den karakteristiske trehusbebyggelsen på Apenesfjellet.
- Det tidligere bybadet, som fortsatt står som et viktig arkitektonisk landemerke.
- St. Croix-bygget med sin offentlige, institusjonelle og historiske karakter.

Planbeskrivelsen gir uttrykk for at utbyggingen skal forholde seg til stedets historiske identitet og karakter, og at det søkes å balansere moderne boligformål med hensyn til eksisterende bygningsmiljø. Vi stiller spørsmål ved om dette faktisk er tilstrekkelig ivarettatt i foreliggende forslag.

2.2 Kommentarer til arkitektonisk utforming

Det planlagte bygget fremstår i illustrasjoner og plantegninger som et moderne og minimalistisk bygg, preget av rette linjer, repeterende vindusfelt og stramme volumer. Til tross for at reguleringsbestemmelsene stiller krav til blant annet saltak, trepanel og lyse farger, vurderes byggets helhetlige arkitektoniske uttrykk å bryte markant med nærområdets småskala trehusstruktur og historiske formspråk.

Det er særlig bekymringsfullt at:

- Den arkitektoniske utformingen ikke synes tilstrekkelig tilpasset områdets kulturhistoriske karakter.
- Bygget fremstår som ensidig modernistisk og lite samstemt med både det tidligere bybadet og den omkringliggende bebyggelsen.

- Det mangler visuelle fremstillinger som gjør det mulig å vurdere byggets reelle konsekvenser i bybildet.

2.3 Mangelfull dokumentasjon

Til tross for at planbeskrivelsen understreker betydningen av tilpasning til kulturmiljøet, fremstår dokumentasjonen som utilstrekkelig. Det savnes blant annet:

- Fotomontasjer og snitt som viser bygget i kontekst med eksisterende bebyggelse.
- Vurderinger av visuell påvirkning fra offentlige rom som gater, fortau og skoleveier.

2.4 Vår mening

På bakgrunn av ovenstående mener vi at planforslaget ikke i tilstrekkelig grad dokumenterer eller sikrer god tilpasning til det historiske og kulturhistorisk verdifulle bymiljøet. Det anbefales derfor at planforslaget:

- Bearbeides videre med tydeligere arkitektoniske grep for å styrke sammenhengen med nærområdet.
- Suppleres med utfyllende visuell dokumentasjon, herunder fotomontasjer, snitt og sammenstillinger med eksisterende bygningsmiljø.
- Eventuelt reduseres i volum og bearbeides med tanke på skala og uttrykk før vedtak.

Vi mener derfor at det foreliggende forslaget må revideres med mål om bedre tilpasning til det historiske og estetiske bymiljøet. Vi oppfordrer kommunen til å stille krav om ytterligere dokumentasjon og kulturhistorisk vurdering før planen eventuelt godkjennes.

3. Manglende parkeringsdekning og trafikale konsekvenser

Vi vil også rette en særlig oppmerksomhet mot forhold som berører parkeringssituasjon, trafiksikkerhet og tilgjengelighet i nærområdet til St. Croix-huset – et viktig kulturtilbud med stor samfunnsverdi.

3.1 Parkeringssituasjon og manglende redegjørelse i planforslaget

St. Croix-huset er et etablert og aktivt kulturhus som daglig tiltrekker seg et betydelig antall besøkende – herunder barn, unge og foresatte – i forbindelse med konserter, teater, øvinger og andre kulturelle aktiviteter. Ikke engang i dag er parkeringskapasiteten i området tilstrekkelig, og ytterligere fortetting uten en plan for tilstrekkelig parkeringsdekning vurderes som uheldig.

Forslaget legger opp til en svært begrenset parkeringsløsning og forutsetter i stor grad at beboerne benytter kollektivtransport, sykkel eller gange. Dette fremstår som lite nyansert og utilstrekkelig utredet, særlig med tanke på grupper som ikke har mulighet til å benytte slike transportformer, for eksempel barnefamilier, eldre og personer med redusert funksjonsevne. Det er ikke redegjort for hvordan deres behov skal ivaretas.

Totalt sett virker forslaget å gå imot Fredrikstad Kommunes plan for Arealdel 2023-2035 under "Føringer for Planen" side 82, jf. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen punkt 4c og 5a.

For mer informasjon, se:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/rikspolitiske-retningslinjer-for-a-styrk/id519347/>

3.2 Trafikksikkerhet og hensyn til myke trafikanter

Økt boligmasse vil føre til økt ferdsel i området. Berggata, som er en smal og lavtrafikkert gate i dag, vil ikke være egnet for en økt andel biltrafikk. Dette gjelder særlig med tanke på barns ferdsel til og fra St. Croix-huset. I tillegg er Sverres gate allerede i stor grad preget av trafikk og midlertidig parkering langsetter gaten daglig i forbindelse med arrangementer på St. Croix-huset, noe som ytterligere forsterker belastningen på området.

Trafikksikkerhet må gis særskilt oppmerksomhet i tråd med nasjonale retningslinjer og kommunens eget ansvar etter vegtrafikkloven og plan- og bygningsloven. Vi anmoder derfor om at det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering og at tiltak for å beskytte myke trafikanter inngår som premiss i videre planarbeid.

Totalt sett virker også forslaget å gå imot Fredrikstad Kommunes plan for Arealdel 2023-2035 under "Føringer for Planen" side 82, jf. Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet punkt 3.12.

For mer informasjon, se:

<https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2025-01-24-69>

3.3 Praktiske konsekvenser ved fravær av parkering

Selv om planen forsøker å begrense biltrafikk gjennom lav parkeringsdekning, unnlates det å vurdere praktiske behov som vil generere biltrafikk uavhengig av fast parkering – som flytting, vareleveranser, håndverkertjenester og besøk.

Dette kan gi uønskede følger i form av ulovlig eller tilfeldig parkering, redusert trafikksikkerhet og økt belastning på offentlige og nærliggende private arealer. Det må redegjøres nærmere for hvordan slike situasjoner skal håndteres.

3.4 Virkning for eksisterende kulturvirksomhet

Planforslaget synes ikke å ta høyde for hvordan byggearbeider, fremtidig drift og økt ferdsel vil påvirke St. Croix-husets tilgjengelighet og bruk. Dette er et viktig og etablert kulturtilbud for barn og unge i byen, og det bør derfor foretas en særskilt vurdering av hvordan dette hensynet skal ivaretas gjennom utbyggings- og driftsfasen.

3.5 Vår mening

Vi mener at planforslaget per i dag fremstår som mangelfullt utredet på flere sentrale punkter. Vi ber derfor om at:

- Det foretas en grundigere vurdering av parkeringsbehov for både eksisterende virksomheter og fremtidige beboere.

- Trafikksikkerhet i Berggata og omkringliggende gater utredes særskilt.
- Det tas høyde for praktiske og reelle behov for biltilkomst og parkering.
- Konsekvenser for St. Croix-husets virksomhet og brukere analyseres og vektlegges i videre behandling av planen.

4. Kommunedirektørens vurdering

Av sakens dokumenter fremkommer det at kommunedirektøren den 17.02.2025 vurderte planforslaget. Av innstillingen følger det at planforslaget ikke ble anbefalt lagt ut på høring, da det fortsatt var flere uadresserte problemstillinger som manglet tilstrekkelig utredning. På tross av innstillingen, valgte planutvalget å legge forslag ut på høring.

De undertegnede stiller seg bak kommunedirektørens innstilling, slik den fremkommer i saksframlegget. Planforslaget er ikke modent for offentlig behandling i sin nåværende form. Det synes nødvendig at en grundigere og mer gjennomarbeidet plan, med reell tilpasning til historiske, sosiale og miljømessige aspekter utarbeidet før videre prosess iverksettes.

For mer informasjon, se: https://www.fredrikstad.kommune.no/media/22po5uuk/saksprotokoll-planutvalgets-sak-525-forslag-til-detaljregulering-for-badehusveien-hoering-og-offentlig-ettersyn.pdf?fbclid=IwY2xjawJx2W5leHRuA2FlbQlxMAABHjc5hNWWhCigtzCLuYCCeEQfv8Brdwg8VrzeFGoQ4rM6WJzJJsynX48UcJSNyV_aem_-5UsnQ8yqiVUFoaWSU5grg

Konklusjon

Dette dokumentet er utarbeidet i samarbeid mellom naboer som alle blir direkte berørt av tiltaket. Vi ønsker med dette å uttrykke en samlet bekymring for hvordan en utbygging i den foreslåtte formen vil påvirke vårt nabolag. Vi stiller oss bak innholdet i dette tilsvaret, og oppfordrer kommunen til å ta våre innspill på alvor i den videre planprosessen.

Vi ber om at dette innspillet blir registrert som en del av den videre behandlingen, og at vi blir holdt informert om fremdrift og eventuelle endringer i saken.

Med vennlig hilsen,
(Underskrifter følger)

Navn	Dato	Adresse	Signatur
INGER K.H. BORGESEN	23/4-25	BERGST 8	(Inger K.H. Borgeesen)
Oluf Jahren	23/4-25	BERGST 6	Oluf Jahren
Ulla Hindegaard	23/4-25	Bergst 6A	Ulla Hindegaard
May-Britt Adamson	23/4-25	Bergst 6B	May-Britt Adamson
Rune Fugerson	23/4-25	Sverresgt. 1	Rune Fugerson
Silwan Raal	23/4-25	Sverresgt. 3	Silwan Raal
Peter Raal	23/4-25	Sverresgt. 3	Peter Raal
Martine Andersen	23/4-25	Berggata 4	Martine Andersen
Reineke Wilhelmsen	23/4-25	BERGGATA 4	Reineke W.
Marthe Selander	25/04-25	J.N. Jacobsengate 15	M. Selander
Hilde Beate Aronson	25/04-25	J.N. Jacobsengate 15	Hilde Beate Aronson
Solveig Bjørk	25/04-25	J.N. Jacobsengate 15	Solveig Bjørk
Daniil Klodt	25.04.25	Sverres gate 2B	Daniil Klodt
Laila Pedersen	25/4-25	Bergst 30	Laila Pedersen
Jon Inge Danielsen	25/4-25	Bergst. 30	Jon Inge Danielsen
Olav Andersen	27/4-25	Bergst. 7A	Olav Andersen
Edem Andersen		Bergst. 7B	Edem Andersen
Regine A. Brøndt	27/4-2025	Bergst 23	Regine A. Brøndt

[illegible]

Navn		Dato	Adresse	Signatur
------	--	------	---------	----------

[illegible]