



**Møteinnkalling  
Planutvalget**

**Møtested:** Fredrikstad rådhus, møterom Formannskapssalen

**Tidspunkt:** 17.09.2026 kl. 17:00

**Befaring i sakene 93/26 og 95/26**

**Felles transport fra rådhuset kl. 14:00. Første befaring er på Hankø ca. kl. 14.30-15.10, deretter Langøya ca. kl. 15.45-16.05.**

**Møtet fortsetter kl. 17.00 i formannskapssalen, rådhuset.**

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

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Eventuelle spørsmål til delegerte vedtak bes sendt på e-post til virksomhetsleder byggesak og geomatikk Snorre Huseby [snhu@fredrikstad.kommune.no](mailto:snhu@fredrikstad.kommune.no) innen onsdag 16.09.2026 kl. 15:00.

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

Fredrikstad, 08.09.2026  
Bianca Elise Skoglie (sign.)  
leder



## Saksliste

| Saksnr.  | Innhold                                                                                 | Hjemmel u.off. |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| OS 14/26 | Orientering fra kommunedirektør                                                         |                |
| PS 92/26 | Delegerte vedtak til planutvalgets møte 17.09.2026                                      |                |
| PS 93/26 | Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Eiendom 425/587 Etablering av stikkledninger   |                |
| PS 94/26 | Måkeveien 6 og 8 - Oppføring av boligbebyggelse                                         |                |
| PS 95/26 | Hotellveien 2 - Eiendom 105/159 - Brygge og bodarealer                                  |                |
| PS 96/26 | Trolldalen - Dispensasjon - Oppføring av uthus/lager - Eiendom 434/4                    |                |
| PS 97/26 | Fridtjof Nansens vei 16 B - Eiendom 208/1809 - Klage på dispensasjon og rammetillatelse |                |

**OS 14/26 Orientering fra kommunedirektør**



Saksnr.: 2011/1384  
Dokumentnr.: 335  
Løpenr.: 301387/2026  
Klassering: 033

## Møtebok

|                                     |                               |                                |
|-------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| <b>Behandlet av</b><br>Planutvalget | <b>Møtedato</b><br>17.09.2026 | <b>Utvalgssaksnr.</b><br>92/26 |
|-------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|

## Delegerte vedtak til planutvalgets møte 17.09.2026

### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Rapport delegerte vedtak til planutvalgets møte 17.09.2026 tas til orientering

### Vedlegg

- 1 Rapport - Delegerte vedtak til møte 17.09.2026 - eByggesak

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen

### Saksopplysninger

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

### Relevante bestemmelser

-

### Konsekvenser for sosial bærekraft

Ikke relevant

### Konsekvenser for økonomisk bærekraft

Ikke relevant

### Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Ikke relevant

### Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

### Vurdert for uttalelser i rådene

Ikke relevant

### Vurdering

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å ta Rapport delegerte vedtak til planutvalgets møte 17.09.2026 til orientering.

# Delegerte vedtak



Seleksjon: Utvalg: 1 - Planutvalget - delegerte | Journaldato: 18.08.2026 - 07.09.2026 | Status (kode): F | E | J | A

Rapport generert: 08.09.2026

| Utvalg | Løpenr     | Saksnr  | Type | Dato       | Tittel                                                                                                                                                                                  | Statu | Saksbehandler        |
|--------|------------|---------|------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------|
| BYG    | 8038/2026  | 864/26  | DS   | 31.08.2026 | Tillatelse - Rive garasje - Lislebyveien 32 - Eiendom 208/339                                                                                                                           | J     | Svein A. Simensen    |
| BYG    | 8542/2026  | 904/26  | DS   | 31.08.2026 | Tillatelse - Tilbygg inntil 50 m² - Ole Hansens Vei 1 - Eiendom 205/183                                                                                                                 | J     | Magne Danielsen      |
| BYG    | 9694/2026  | 1020/26 | DS   | 20.08.2026 | Endringstillatelse - Oppføring av rekkehus - Åsgårdbakken 4A - Eiendom 423/145                                                                                                          | J     | Thomas Ruyter        |
| BYG    | 10353/2026 | 1090/26 | DS   | 20.08.2026 | Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Faunsvei 2 - Eiendom 609/249                                                                                                   | J     | Cato Andre Olsen     |
| BYG    | 10368/2026 | 1091/26 | DS   | 26.08.2026 | Tillatelse - Fradeling av dyrket mark og skog - Dispensasjon - Fradeling av tun - Fuglevik, Kråkerøyveien 100 - Eiendom 439/1                                                           | J     | Heidi Kaspersen      |
| BYG    | 10409/2026 | 1093/26 | DS   | 18.08.2026 | Ferdigattest - Skilt/reklame - mindre enn 6,5 m² - fasade - Dikeveien 28 - Eiendom 735/204                                                                                              | J     | Helle Kristin Gjørme |
| BYG    | 10411/2026 | 1094/26 | DS   | 18.08.2026 | Ferdigattest - Bruksendring og ombygging av skolebygg til bygg som kan benyttes barnehage, barneskole, ungdomsskole samt øvrig opplæring og undervisning - Enggata 76 - Eiendom 303/183 | J     | Thomas Ruyter        |
| BYG    | 10412/2026 | 1095/26 | DS   | 18.08.2026 | Ferdigattest - Oppføring av 2 eneboliger - Valhalls gate 8 - Eiendom 300/1412                                                                                                           | J     | Thomas Ruyter        |
| BYG    | 10422/2026 | 1096/26 | DS   | 18.08.2026 | Tillatelse - Riving av bygninger samt etablering av tekniske installasjoner - Øraveien 23 - Eiendom 303/1208                                                                            | J     | Thomas Ruyter        |
| BYG    | 10441/2026 | 1097/26 | DS   | 20.08.2026 | Vedtak om å frata ansvarsrett - Ny fritidsbolig Kariodden Hankø - Eiendom 105/261                                                                                                       | J     | Kariann Magnussen    |
| BYG    | 10450/2026 | 1098/26 | DS   | 21.08.2026 | Tillatelse - Dispensasjon - Opprettelse av ny grunneiendom til boligformål - Skjelinveien 7 - Eiendom 644/3                                                                             | J     | Heidi Kaspersen      |
| BYG    | 10465/2026 | 1099/26 | DS   | 20.08.2026 | Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett som prosjekterende - Påbygg, tilbygg, fasadeendring, bruksendring - Tuesgate 10A                                                                | J     | Kariann Magnussen    |
| BYG    | 10476/2026 | 1100/26 | DS   | 20.08.2026 | Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Framveien 11 - Eiendom 626/5                                                                                                                      | J     | Cato Andre Olsen     |
| BYG    | 10482/2026 | 1101/26 | DS   | 20.08.2026 | Ferdigattest - Bygge veranda - Bauveien 9 - Eiendom 439/109                                                                                                                             | J     | Cato Andre Olsen     |
| BYG    | 10483/2026 | 1102/26 | DS   | 19.08.2026 | Ferdigattest - Reparasjon etter vannskade - Glombo Barnehage - Glomboveien 18 - Eiendom 424/439                                                                                         | J     | Margrethe Nødtveidt  |
| BYG    | 10493/2026 | 1103/26 | DS   | 20.08.2026 | Dispensasjon og tillatelse - Utvendig vann- og avløpsledninger - Strålsundveien 31 - Eiendom 428/1/13                                                                                   | J     | Margrethe Nødtveidt  |
| BYG    | 10497/2026 | 1104/26 | DS   | 19.08.2026 | Ferdigattest - Ny enebolig - Fjellryggveien 12 - Eiendom 422/40                                                                                                                         | J     | Margrethe Nødtveidt  |
| BYG    | 10530/2026 | 1105/26 | DS   | 20.08.2026 | Ferdigattest - Ny takkonstruksjon på hytte - Marnetveien 18C - Eiendom 62/639                                                                                                           | J     | Astrid Meek          |

| Utvalg | Løpenr     | Saksnr  | Type | Dato       | Tittel                                                                                                                                                                 | Statu | Saksbehandler       |
|--------|------------|---------|------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|
|        | 6          |         |      |            |                                                                                                                                                                        |       |                     |
| BYG    | 10534/2026 | 1106/26 | DS   | 20.08.2026 | Ferdigattest - Fasadeendring og bruksendring - Skolebakken 62 - Eiendom 113/126                                                                                        | J     | Astrid Meek         |
| BYG    | 10536/2026 | 1107/26 | DS   | 19.08.2026 | Tillatelse - Nybygg hytte, samt etablering av stikkledninger - Hulda Bergmanns vei 61 (tomt 55) - Eiendom 425/638                                                      | J     | Margrethe Nødtveidt |
| BYG    | 10537/2026 | 1108/26 | DS   | 20.08.2026 | Rammetillatelse - Riving av eksisterende bolig og oppføring av to tomannsboliger med tilhørende carporter og boder - Langøyveien 9 - Eiendom 424/72                    | J     | Thomas Ruyter       |
| BYG    | 10550/2026 | 1109/26 | DS   | 20.08.2026 | Tillatelse - Fasadeendring, Tilbygg inntil 50 m² - Ødegårdsveien 33 - Eiendom 435/3/2                                                                                  | J     | Ulf Roppestad       |
| BYG    | 10553/2026 | 1110/26 | DS   | 19.08.2026 | Ferdigattest - Oppføring av tilbygg mellom eksisterende bolig og garasje, samt bruksendring av deler av garasje - Muslingsveien 20, Muslingsveien 20 - Eiendom 432/175 | J     | Kajal Hamad         |
| BYG    | 10558/2026 | 1111/26 | DS   | 21.08.2026 | Tillatelse - Endring av bygg - vesentlig vedlikeholdsarbeider - Oksrødkilen 49 - Eiendom 63/11                                                                         | J     | Astrid Meek         |
| BYG    | 10568/2026 | 1112/26 | DS   | 24.08.2026 | Igangsettingstillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Høiendal 20 - Eiendom 201/1/100                                                                  | J     | Svein A. Simensen   |
| BYG    | 10588/2026 | 1113/26 | DS   | 24.08.2026 | Tillatelse - Oppføring av nytt sanitærhus og endring av fasade på fritidsbolig- Hankø 97 - Eiendom 105/23                                                              | J     | Astrid Meek         |
| BYG    | 10594/2026 | 1114/26 | DS   | 20.08.2026 | Dispensasjon og tillatelse - Riving/Nybygg hytte - Putten 24 - Eiendom 433/135                                                                                         | J     | Margrethe Nødtveidt |
| BYG    | 10606/2026 | 1115/26 | DS   | 31.08.2026 | Tillatelse - Bruksendring fra kjeller til hybel - Borgeveien 12 - Eiendom 610/697                                                                                      | J     | Cato Andre Olsen    |
| BYG    | 10616/2026 | 1116/26 | DS   | 20.08.2026 | Tillatelse - Rehabilitering av skorstein - Torgautøyene 36 - Eiendom 60/262                                                                                            | J     | Svein A. Simensen   |
| BYG    | 10488/2026 | 1118/26 | DS   | 27.08.2026 | Søknad om reduksjon/bortfall av gebyr - Bellevue 9 - Eiendom 300/1101                                                                                                  | J     | Trond Berg Mathisen |
| BYG    | 10653/2026 | 1119/26 | DS   | 25.08.2026 | Dispensasjon og rammetillatelse - Tilbygg/påbygg, samt riving/nybygg garasje - Festningsveien 9 - Eiendom 424/1/233                                                    | J     | Margrethe Nødtveidt |
| BYG    | 10684/2026 | 1120/26 | DS   | 26.08.2026 | Tillatelse - Bytte av kledning, vinduer og dører, samt utvidelse av inngangsparti og utvidelse av terrassen - Åsebråtveien 16 - Eiendom 208/1694                       | J     | Ulf Roppestad       |
| BYG    | 10695/2026 | 1121/26 | DS   | 24.08.2026 | Igangsettingstillatelse - Ombygging av bolighus - Evenrødveien 40 - Eiendom 214/114                                                                                    | J     | Erik Stumberg       |
| BYG    | 10702/2026 | 1122/26 | DS   | 07.09.2026 | Endringstillatelse - Riving / Nybygg / Tilbygg / Fasadeendring - Gluppeveien 50 - Eiendom 212/162                                                                      | J     | Tor Midtvåge        |
| BYG    | 10713/2026 | 1123/26 | DS   | 24.08.2026 | Vedtak - Godkjent søknad om ny fastsettelse av tiltaksklasse for utførelsen av blikkenslagerarbeider - Bruksendring og ombygging til hotell - Kasernegata 47           | J     | Kariann Magnussen   |
| BYG    | 10665/2026 | 1124/26 | DS   | 24.08.2026 | Vedtak om å frata ansvarsrett - Oppføring av fritidsbolig - Østre Torgauten vei 92                                                                                     | J     | Rolf Edvard Abelson |
| BYG    | 10735/2026 | 1125/26 | DS   | 26.08.2026 | Tillatelse - Montering av ny stålppe - Holmsdalen 18 - Eiendom 685/120                                                                                                 | J     | Cato Andre Olsen    |

| Utvalg | Løpenr     | Saksnr  | Type | Dato       | Tittel                                                                                                                                                 | Statu | Saksbehandler       |
|--------|------------|---------|------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|
|        | 6          |         |      |            |                                                                                                                                                        |       |                     |
| BYG    | 10743/2026 | 1126/26 | DS   | 26.08.2026 | Tillatelse - Riving av eksisterende pipe og oppføring av ny stålpipeline - Huslåsveien 74 - Eiendom 116/41                                             | J     | Cato Andre Olsen    |
| BYG    | 10752/2026 | 1127/26 | DS   | 24.08.2026 | Tillatelse - Utvendige vann- og avløpsledninger - Lensmannsfjellet 29 - Eiendom 66/237                                                                 | F     | Astrid Meek         |
| BYG    | 10757/2026 | 1128/26 | DS   | 26.08.2026 | Tillatelse - Tilbygg over 50 m² - H O Torgersens vei 10 - Eiendom 437/3/61                                                                             | J     | Kajal Hamad         |
| BYG    | 10758/2026 | 1129/26 | DS   | 27.08.2026 | Ferdigattest - Tilbygg til hytte - Sandvikaveien 74 - Eiendom 427/2/34                                                                                 | J     | Margrethe Nødtveidt |
| BYG    | 10763/2026 | 1130/26 | DS   | 25.08.2026 | Igangsettingstillatelse trinn 1 - Oppføring av lagerhall - Kortbølgen 15 - Eiendom 303/1747                                                            | J     | Thomas Ruyter       |
| BYG    | 10767/2026 | 1131/26 | DS   | 31.08.2026 | Tillatelse - Graving og legging av VA-anlegg - Torgautøyene 94 - Eiendom 60/328                                                                        | J     | Astrid Meek         |
| BYG    | 10771/2026 | 1132/26 | DS   | 31.08.2026 | Tillatelse - Fasadeendring - Habekkveien 37 - Eiendom 48/92                                                                                            | J     | Svein A. Simensen   |
| BYG    | 10772/2026 | 1133/26 | DS   | 25.08.2026 | Igangsettingstillatelse - Oppføring av 8 boligblokker med tilhørende parkeringskjeller og utearealer - , Sorgenfri Alle - Eiendom 303/1905             | J     | Thomas Ruyter       |
| BYG    | 10774/2026 | 1134/26 | DS   | 27.08.2026 | Igangsettingstillatelse for resterende deler av tiltaket - Riving/nybygg hytte, samt etablering av stikkledninger - Futerødveien 22 - Eiendom 437/3/18 | J     | Margrethe Nødtveidt |
| BYG    | 10778/2026 | 1135/26 | DS   | 25.08.2026 | Ferdigattest - Riving av eksisterende bebyggelse, og oppføring av ny fritidsbolig - Djupekloveien 62 - Eiendom 62/668                                  | J     | Astrid Meek         |
| BYG    | 10792/2026 | 1136/26 | DS   | 31.08.2026 | Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Kjenneveien 33 - Eiendom 75/2                                                                                    | J     | Svein A. Simensen   |
| BYG    | 10800/2026 | 1137/26 | DS   | 27.08.2026 | Endringstillatelse - Fasadeendring og påbygg av to nye arker på taket - Plankestredet 1 - Eiendom 300/1571                                             | J     | Trond Berg Mathisen |
| BYG    | 10804/2026 | 1138/26 | DS   | 26.08.2026 | Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Oslogata 19                                                                                                  | J     | Rolf Edvard Abelson |
| BYG    | 10822/2026 | 1139/26 | DS   | 27.08.2026 | Ferdigattest - Flytebrygge - Stangerholmen - Eiendom 118/1                                                                                             | J     | Astrid Meek         |
| BYG    | 10824/2026 | 1140/26 | DS   | 01.09.2026 | Tillatelse - Nybygg - Fritidsbolig - Blåsoppveien 15 - Eiendom 64/639                                                                                  | J     | Erik Stumberg       |
| BYG    | 10825/2026 | 1141/26 | DS   | 26.08.2026 | Tillatelse - Rive garasje/ny carport - Styrmannsveien 5 - Eiendom 439/544                                                                              | J     | Ulf Roppestad       |
| BYG    | 10831/2026 | 1142/26 | DS   | 26.08.2026 | Ferdigattest - Oppføring av skilt - Bruket 23 - Eiendom 48/261                                                                                         | J     | Thomas Ruyter       |
| BYG    | 10832/2026 | 1143/26 | DS   | 26.08.2026 | Tillatelse - Tilbygg - driftsbygning inntil 1000 m² - Vikaneveien 582 - Eiendom 85/4                                                                   | J     | Astrid Meek         |
| BYG    | 10836/2026 | 1144/26 | DS   | 26.08.2026 | Tillatelse - Tilbygg - Utvidelse av veranda - Koretveien 33 - Eiendom 121/24                                                                           | J     | Ulf Roppestad       |

| Utvalg | Løpenr     | Saksnr  | Type | Dato       | Tittel                                                                                                              | Statu | Saksbehandler           |
|--------|------------|---------|------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------|
| BYG    | 10837/2026 | 1145/26 | DS   | 26.08.2026 | Tillatelse - Riving av bygning inntil 70 m² - Eiendom 422/439                                                       | J     | Kajal Hamad             |
| BYG    | 10857/2026 | 1146/26 | DS   | 31.08.2026 | Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Kasernegaten 56 - Eiendom 302/60                                              | J     | Svein A. Simensen       |
| BYG    | 10883/2026 | 1148/26 | DS   | 28.08.2026 | Endringstillatelse - Veiserviceanlegg med MaxBurger-restaurant og ladestasjonsanlegg - Storveien 1A - Eiendom 45/20 | J     | Caroline Marie Johansen |
| BYG    | 10886/2026 | 1149/26 | DS   | 27.08.2026 | Ferdigattest - Tilbygg til hytte, fasadeendring, samt heving av deler av tak - Putten 18 - Eiendom 433/156          | J     | Margrethe Nødtveidt     |
| BYG    | 10888/2026 | 1150/26 | DS   | 26.08.2026 | Ferdigattest - Midlertidig bruksendring - Toresvei 2 - Eiendom 683/56                                               | J     | Nina Slavica Bazler     |
| BYG    | 10902/2026 | 1151/26 | DS   | 27.08.2026 | Ferdigattest - Oppføring av 3 hytter - Marnetveien - 62/689                                                         | J     | Astrid Meek             |
| BYG    | 10942/2026 | 1152/26 | DS   | 27.08.2026 | Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av enebolig etter brann - Grimstadveien 36 - Eiendom 671/1                  | J     | Margrethe Nødtveidt     |
| BYG    | 10945/2026 | 1153/26 | DS   | 31.08.2026 | Tillatelse - Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Gjenveien 4 - Eiendom 640/1                             | J     | Svein A. Simensen       |
| BYG    | 10948/2026 | 1154/26 | DS   | 31.08.2026 | Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Kråkerøyveien 241 - Eiendom 436/11                                            | J     | Svein A. Simensen       |
| BYG    | 10959/2026 | 1155/26 | DS   | 27.08.2026 | Ferdigattest - Tilbygg til Hankø Yacht Club - Hotellveien 2 - Eiendom 105/159                                       | J     | Margrethe Nødtveidt     |
| BYG    | 10967/2026 | 1156/26 | DS   | 27.08.2026 | Tillatelse - Bruksendring av kjeller - Bjølstadveien 18A - Eiendom 422/351                                          | J     | Cato Andre Olsen        |
| BYG    | 10987/2026 | 1157/26 | DS   | 31.08.2026 | Ferdigattest - Oppføring av lagertilbygg - Produksjonsveien 19 - Eiendom 203/493                                    | J     | Thomas Ruyter           |
| BYG    | 10989/2026 | 1158/26 | DS   | 28.08.2026 | Tillatelse - Nybygg - annet over 70 m² - Løkkaveien 2 - Eiendom 679/2                                               | J     | Kajal Hamad             |
| BYG    | 10996/2026 | 1159/26 | DS   | 01.09.2026 | Ferdigattest - Nybygg - boligformål - Brønnerød terrasse - Eiendom 211/112                                          | J     | Erik Stumberg           |
| BYG    | 10999/2026 | 1160/26 | DS   | 28.08.2026 | Tillatelse - Rive gammel pipe og montere ny stålppe - Kongleveien 30 - Eiendom 727/264/96                           | J     | Cato Andre Olsen        |
| BYG    | 11000/2026 | 1161/26 | DS   | 28.08.2026 | Vedtak om å frata ansvarsrett - Kileveien 27                                                                        | J     | Rolf Edvard Abelson     |
| BYG    | 11015/2026 | 1162/26 | DS   | 01.09.2026 | Ferdigattest - Riving av veranda / nytt tilbygg med takterrasse - Oldenborgveien 4 - Eiendom 303/844                | J     | Tor Midtvåge            |
| BYG    | 11017/2026 | 1163/26 | DS   | 28.08.2026 | Vedtak om å frata ansvarsrett - Kileveien 27                                                                        | J     | Rolf Edvard Abelson     |
| BYG    | 11019/2026 | 1164/26 | DS   | 28.08.2026 | Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Faunsvei 2 - Eiendom 609/249                             | J     | Cato Andre Olsen        |

| Utvalg | Løpenr     | Saksnr  | Type | Dato       | Tittel                                                                                                                                  | Statu | Saksbehandler                  |
|--------|------------|---------|------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------|
| BYG    | 11045/2026 | 1165/26 | DS   | 31.08.2026 | Igangsettingstillatelse - Nybygg - boligformål - Brønnerødåsen 61 - Eiendom 211/90                                                      | J     | Emma Linnea Sommer Kristiansen |
| BYG    | 11047/2026 | 1166/26 | DS   | 31.08.2026 | Igangsettingstillatelse - klargjøring byggegrop samt endret plassering av bygg - Rive og oppføre ny bolig - Ørmenåsen 14 - Eiendom 3/19 | J     | Helle Kristin Gjølme           |
| BYG    | 11074/2026 | 1167/26 | DS   | 31.08.2026 | Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av tomannsbolig med tilhørende carport - Riisløkka 46 - Eiendom 210/355                         | J     | Thomas Ruyter                  |
| BYG    | 11084/2026 | 1168/26 | DS   | 02.09.2026 | Ferdigattest - Fasadeendring, endring av planløsning, samt bruksendring av loft - Damveien 15 - Eiendom 440/206                         | J     | Svein A. Simensen              |
| BYG    | 11085/2026 | 1169/26 | DS   | 02.09.2026 | Tillatelse - Basseng - Gamle Skjæløyvei 42 - Eiendom 118/231                                                                            | J     | Astrid Meek                    |
| BYG    | 11097/2026 | 1171/26 | DS   | 31.08.2026 | Tillatelse - Rive eksisterende pipe og montere ny stålpipeline - Fotenveien 26 - Eiendom 60/404                                         | J     | Cato Andre Olsen               |
| BYG    | 11099/2026 | 1172/26 | DS   | 01.09.2026 | Tillatelse - Riving av deler av bygg - Dikeveien 6 - Eiendom 738/73                                                                     | J     | Margrethe Nødtveidt            |
| BYG    | 11101/2026 | 1173/26 | DS   | 01.09.2026 | Ferdigattest - Garasje - Evjeveien 12 - Eiendom 204/380                                                                                 | J     | Heidi Kaspersen                |
| BYG    | 11122/2026 | 1175/26 | DS   | 03.09.2026 | Tillatelse - Tilbygg til driftsbygning - Ørmenveien 14B - Eiendom 16/2                                                                  | J     | Astrid Meek                    |
| BYG    | 11125/2026 | 1176/26 | DS   | 01.09.2026 | Rammetillatelse - Endring - bærekonstruksjoner, Fasadeendring - Bruket 35 - Eiendom 48/216                                              | J     | Erik Stumberg                  |
| BYG    | 11129/2026 | 1177/26 | DS   | 01.09.2026 | Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket - Vann- og avløpsanlegg for hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Eiendom 425/587  | J     | Margrethe Nødtveidt            |
| BYG    | 11130/2026 | 1178/26 | DS   | 01.09.2026 | Tillatelse - Bruksendring - Ferjestedsveien 20A - Eiendom 300/466/0/1                                                                   | J     | Silvia Rossing                 |
| BYG    | 11142/2026 | 1179/26 | DS   | 03.09.2026 | Dispensasjon og tillatelse - Mikrohus - Gjenveien 10A - Eiendom 640/35                                                                  | J     | Margrethe Nødtveidt            |
| BYG    | 11171/2026 | 1180/26 | DS   | 07.09.2026 | Ferdigattest - Skilt/reklame - mindre enn 6,5 m² - fasade - Stortorvet 1 - Eiendom 300/1208                                             | J     | Silvia Rossing                 |
| BYG    | 11172/2026 | 1181/26 | DS   | 04.09.2026 | Ferdigattest - Innrede 2. etasje for kontor- og personalformål - Smørbøttaveien 5 - Eiendom 202/151                                     | J     | Silvia Rossing                 |
| BYG    | 11174/2026 | 1182/26 | DS   | 01.09.2026 | Tillatelse - Bruksendring av kjeller - Opalveien 48 - Eiendom 603/261                                                                   | J     | Ulf Roppestad                  |
| BYG    | 11201/2026 | 1184/26 | DS   | 03.09.2026 | Midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse i reguleringsplan «FV 109 Råbekken-Alvim, Parsell Råbekken-Rolvsøysund», planID 1112 | J     | Margrethe Nødtveidt            |
| BYG    | 11211/2026 | 1185/26 | DS   | 07.09.2026 | Igangsettingstillatelse riving - Rehabilitering, ombygging og fasadeendring - Kirkebrygga 4 - Eiendom 300/865                           | J     | Tor Midtvåge                   |
| BYG    | 11223/2026 | 1186/26 | DS   | 03.09.2026 | Tillatelse - Utvendig vann- og avløpsanlegg - Skjellumåsen 42 - Eiendom 66/489                                                          | J     | Astrid Meek                    |
| BYG    | 11247/2026 | 1188/26 | DS   | 04.09.2026 | Tillatelse - Opprettelse av ny grunneiendom - Smedjegaten 88 - Eiendom 302/95                                                           | J     | Heidi Kaspersen                |



| Utvalg | Løpenr     | Saksnr  | Type | Dato       | Tittel                                                                                                                                                    | Statu | Saksbehandler         |
|--------|------------|---------|------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------|
|        | 6          |         |      |            |                                                                                                                                                           |       |                       |
| BYG    | 11251/2026 | 1189/26 | DS   | 04.09.2026 | Tillatelse - Dispensasjon - Opprettelse av ny grunneiendom til boligformål - Husebyveien 11 - Eiendom 35/14                                               | J     | Heidi Kaspersen       |
| BYG    | 11252/2026 | 1190/26 | DS   | 07.09.2026 | Ferdigattest - Piperehabilitering - Glommens Gate 7 - Eiendom 300/584                                                                                     | J     | Kajal Hamad           |
| BYG    | 11254/2026 | 1191/26 | DS   | 07.09.2026 | Ferdigattest - Tilbygg inntil 50 m² - Lomveien 3 - Eiendom 425/300                                                                                        | J     | Kajal Hamad           |
| BYG    | 11268/2026 | 1192/26 | DS   | 03.09.2026 | Igangsettingstillatelse for hele tiltaket - Riving av driftsbygning, samt oppføring av garasje/lagerbygg - Skjelinveien 50 - Eiendom 655/19               | J     | Margrethe Nødtveidt   |
| BYG    | 11274/2026 | 1194/26 | DS   | 04.09.2026 | Tillatelse - Endring av eksisterende vinduer og dørpartier, etablering av nytt vindu og rehabilitering av yttervegger - Djupekloveien 99 - Eiendom 62/279 | J     | Astrid Meek           |
| BYG    | 11275/2026 | 1195/26 | DS   | 04.09.2026 | Tillatelse og dispensasjon - Ny bolig med tilhørende garasje - Brønnerødåsen 77 - Eiendom 214/169                                                         | J     | Erik Stumberg         |
| BYG    | 11288/2026 | 1196/26 | DS   | 03.09.2026 | Ferdigattest - Rehabilitering av skorstein - Torgautøyene 36 - Eiendom 60/262                                                                             | J     | Svein A. Simensen     |
| BYG    | 11295/2026 | 1197/26 | DS   | 07.09.2026 | Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av bygning for produksjon, testing og administrasjon for Sleipner Motor AS - Bruket 23 - Eiendom 48/261           | J     | Thomas Ruyter         |
| BYG    | 11344/2026 | 1199/26 | DS   | 04.09.2026 | Ferdigattest - Bygningstekniske installasjoner - nyanlegg - Ridehusgata 3 - Eiendom 300/999                                                               | J     | Svein A. Simensen     |
| BYG    | 11346/2026 | 1200/26 | DS   | 04.09.2026 | Rammetillatelse - Oppføring av 6 tomannsboliger - Brønnerød terrasse - Eiendom 211/104                                                                    | J     | Astrid Meek           |
| BYG    | 11364/2026 | 1202/26 | DS   | 07.09.2026 | Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Sammenføyning av bolig, Fasadeendring - Ilaveien 71 - Eiendom 208/742                             | J     | Magne Danielsen       |
| BYG    | 11370/2026 | 1203/26 | DS   | 07.09.2026 | Tillatelse - Fasadeendring - Mosseveien 16C - Eiendom 300/790                                                                                             | J     | Trond Berg Mathisen   |
| BYG    | 11404/2026 | 1205/26 | DS   | 07.09.2026 | Tillatelse - Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Øyvind Sørensens gate 14 - Eiendom 208/1522                                                   | J     | Svein A. Simensen     |
| BYG    | 11461/2026 | 1207/26 | DS   | 07.09.2026 | Igangsettingstillatelse - Tilbygg og endring av takform - Lundestadtoppen 26 - Eiendom 210/529                                                            | J     | Thomas Ruyter         |
| BYG    | 11466/2026 | 1208/26 | DS   | 07.09.2026 | Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Eiendom 59/202                                                                                                  | J     | Rolf Edvard Abelson   |
| BYG    | 11468/2026 | 1209/26 | DS   | 07.09.2026 | Tillatelse - Takoppløft, tilbygg/påbygg og fasadeendringer - Galtungveien 62 - Eiendom 303/287                                                            | F     | Colm Jeremiah O'Brien |
| BYG    | 11473/2026 | 1210/26 | DS   | 07.09.2026 | Endringstillatelse - Tilbygg inntil 50 m², Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Kreftings Vei 21 - Eiendom 210/1620                                | E     | Cato Andre Olsen      |

**Planutvalgets vedtak 27.08.2026:**

Saken usettes for befaring.

**Planutvalgets behandling:**

Inger Lise Sandvik (R) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes for befaring.

Votering:

Forslag fremmet av Inger Lise Sandvik ble enstemmig vedtatt.



Saksnr.: 2026/80324  
Dokumentnr.: 14  
Løpenr.: 9195/2026  
Klassering: 425/587

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato   | Utvalgssaksnr. |
|--------------|------------|----------------|
| Planutvalget | 27.08.2026 | 86/26          |
| Planutvalget | 17.09.2026 | 93/26          |

## Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Eiendom 425/587 Etablering av stikkledninger

### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, gis det dispensasjon fra kap. 26 bokstav j) i kommuneplanen for Fredrikstad kommune 2023-2035, planID 913, for allerede etablerte stikkledninger innenfor arealformålet avsatt til fritidsbebyggelse, vist i ledningsplan, og frem til hytteveggen innenfor hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen.
2. Vilkår for dispensasjon:
  - Terreng og vegetasjon skal opprettholdes og vedlikeholdes på en måte som sikrer at hensyn til kyststi, friluftsliv, natur og landskapskvaliteter ivaretas.

### Sammendrag

Faun Gruppen AS søker, på vegne av Eikelunden Eiendom AS, om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse kap. 26 bokstav j) for etablering av stikkledninger fra påkoplingspunkt like innenfor eiendomsgrenser, vist i ledningsplan, og frem til hytteveggen.

Kommunedirektøren anbefaler at planutvalget godkjenner søknaden

### Vedlegg

- 1 Oversiktskart - Midtre Langøya og Enhuskilen
- 2 RevB
- 3 Dispensasjonssøknad Langøya 290526
- 4 Uttalelse til søknad om dispensasjon for etablering av stikkledninger til hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen
- 5 Uttalelse - etablering av stikkledning - gbnr. 425\_587 - hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Fredrikstad kommune.pdf
- 6 Dispensasjon og tillatelse - Vann- og avløpsanlegg for hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Eiendom 425587

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Se sak 2026/6098 Elements.

### Saksopplysninger

#### Det søkes om

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse kap. 26 bokstav j) for etablering av stikkledninger fra påkoplingspunkt like innenfor eiendomsgrenser, vist i ledningsplan, og frem til hytteveggen.

Saken gjelder:

- tomt 5, 425/595

- tomt 12, 425/600
- tomt 18, 425/609
- tomt 19, 425/606
- tomt 22, 425/610
- tomt 24, 425/612
- tomt 25, 425/611
- tomt 26, 425/613
- tomt 27, 425/614
- tomt 29, 425/615
- tomt 31, 425/616
- tomt 34, 425/618
- tomt 43, 425/625
- tomt 47, 425/636
- tomt 54, 425/637

Det er kun på tomt 12 og 25 det ikke har vært nødvendig med sprenging.

Bestemmelsen i kap. 26 bokstav j) lyder:

*Irreversible terrenginngrep, som for eksempel sprenging, splitting og skjæring av fjell, tillates ikke. Naturlig terreng, samt stedegen og skjermende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.*

#### Kort historikk og bakgrunn for søknaden

Hyttfeltet «Midtre Langøya og Enhuskilen» ble regulert i 1987. En del av feltet er allerede utbygd.

Det ble i vedtak av 16.12.24 (sak 24/86390 eByggesak/2024/26235 Elements), gitt dispensasjon fra formålet friluftsområde i reguleringsplan for Midtre Langøya og Enhuskilen for etablering av vann- og avløpsanlegg, samt adkomst mellom regulert parkeringsplass og adkomstkorridor og midlertidig masselagring på egen eiendom under anleggsperioden.

Dispensasjon fra reguleringsplanen ble innvilget på følgende vilkår:

- Bom, som vist i veiplan, mottatt 29.11.24, må etableres slik at adkomstkorridorene ikke utvikler seg til å bli adkomstveier for biler.
- Inngrepet i naturen må begrenses til et minimum.
- Kyststien opprettholdes i størst mulig grad i den traséen den ligger i dag. Der det er nødvendig, legges stien(e) om og etableres innenfor område avsatt til «frioråde» («adkomstkorridor»).
- Adkomstkorridorer opparbeides med grus.

Det ble etter dette søkt om og godkjent søknad om dispensasjon fra formålet offentlig trafikkområde i reguleringsplan for Midtre Langøya og Enhuskilen, for etablering av parkeringsplasser, jf. vedtak av 26.02.26, med utvalgssaknr. 20/26, samt godkjent oppføring av nybygg hytter, og etablering av stikkledninger på et gitt antall hytter innenfor hyttfeltet «Midtre Langøya og Enhuskilen», i egne separate saker.

De ulike sakene, med tilhørende dokumenter, ble alle oversendt Teknisk forvaltning Kommunalteknikk (VA) til uttalelse, der det fremgår av de ulike uttalelsene at

*Det foreligger videre en plan for VVA- anlegg for hele området, samt at Vann- og spillvann stikkledninger skal legges frostfritt, alternativt etableres sikret mot frost, og at Ledninger skal ha god overdekking og ikke være synlige eller til sjanse for annen part.*

Det presiseres, i de ulike vedtakene for nybygg av hytter, samt etablering av stikkledninger, at irreversible terrenginngrep, som for eksempel sprengning, splitting og skjæring av fjell, ikke tillates.

Kommunedirektøren har mottatt opplysninger om at det likevel er foretatt sprengningsarbeider på de ulike eiendommene, altså utført arbeider i strid med de nevnte tillatelsene.

Ledningsplanen viser at ulike påkoplingspunkt for stikkledningene er plassert like innenfor de ulike eiendomsgrensene.

Søker har redegjort for disse forholdene, både skriftlig og i dialog med kommunen, og framholder følgende:

- Situasjonen skyldes i stor grad en misforståelse om at stikkledninger er omfattet av godkjenningen av hovedanlegget.
- Stikkledningene ble oppfattet som en del av hovedanlegget.
- Det er lagt til grunn at sprengning også var tillatt på tomtene.
- Et enkelt selvfallsanlegg ville være det rimeligste.
- Alternative løsninger som pumpeanlegg eller heving av hyttene er en dårligere teknisk løsning.
- Krav om frostfri løsning ble oppfattet som et kommunalt krav.
- Arbeidet er gjennomført på en ryddig og etterrettelig måte, blant annet med geoscanning.

Kommunedirektøren framholder imidlertid følgende:

- Forbudet mot sprengning i kommuneplanen gjelder også for stikkledninger, ikke bare hytter.
- Sprengning for etablering av stikkledninger krever dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser.
- Behov for sprengning fremgikk ikke av de opprinnelige byggesøknadene.
- Det er i utgangspunktet mulig å etablere frostfrie stikkledninger uten sprengning.
- Valg av teknisk løsning (f.eks. selvfall eller pumpe) er tiltakshavers ansvar.
- Godkjenningen av hovedanlegget omfatter ikke de enkelte byggesakene (hytter og stikkledninger).
- Det må sendes en samlet søknad om dispensasjon for stikkledningene som allerede er lagt.

Det er videre mottatt redegjørelse for hvilke arbeider som er utført hva gjelder de ulike stikkledningene fra påkoplingspunktet like innenfor eiendomsgrenser, vist i ledningsplan, og frem til hytteveggen, og det er mottatt begrunnet søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse kap. 26 bokstav j).

Søker redegjør slik i søknad, mottatt 29.05.26:

*Ved utsendelse av nabovarsel i forbindelse med søknad om dispensasjon ble tomt 54 utelatt fra oversikten over eiendommer som har gjennomført irreversible terrenginngrep i forbindelse med VA infrastruktur. Vi mottok data om inngrepet på eiendommen en stund etter at nabovarslene var utsendt.*

*Dispensasjonssøknaden er skrevet med argumentasjon for- og henblikk på irreversible inngrep som allerede er utført på Langøya. Vi har mottatt merknader til nabovarslet som er generelle i forhold til inngrepene som er gjort, og ikke spesifisert til enkelttomter. Vi vurderer at det er unødvendig å nabovarsle den samme dispensasjonen en gang til, da innholdet vil være likelydende, og merknadene trolig identiske. At tomt 54 inkluderes i søknaden, men er utelatt fra varsel, vil ikke endre på*

*faktum og sluttresultatet. Vi ber derfor kommunen om å være fleksible i forhold til behandlingen av dispensasjonen, og inkludere tomt 54 i vedtaket.*

*I og med at det mottatt merknader, vil disse naboene være part i saken, og har krav på kopi av vedtaket som fattes. De vil da bli gitt klageadgang. At tomt 54 er utelatt fra varsel har ingen betydning for videre saksforløp.*

#### Planstatus

Eiendommene er regulert iht. reguleringsplan for Midtre Langøya og Enhuskilen, planID 250, med formål fritidsbebyggelse, der planen er vedtatt i 1987, mens kommuneplanen for Fredrikstad kommune, planID 913, viser område avsatt til nåværende fritidsbebyggelse, med hensynssone H530, friluftsliv.

#### Søknad om dispensasjon

Etablering av stikkledninger, som beskrevet, vil være avhengig av at det søkes om og innvilges dispensasjon fra kap. 26 bokstav j).

Søknaden begrunnes i hovedsak med at etablering av stikkledninger for vann- og avløp er nødvendig for å sikre en forskriftsmessig og funksjonell VA-løsning i tråd med godkjent ledningsplan, kommunale krav og VA-norm. Det anføres at ledningene må legges frostfritt, noe som medfører behov for grøfter og begrenset sprengning der terrenget består av bart fjell.

Det vises til at terrenginngrepene er gjennomført skånsomt og begrenset til et minimum, med smale grøfter tilpasset eksisterende terreng og landskapsformer, og at sprengning kun er utført der det har vært nødvendig. Terrenget er tilbakeført slik at inngrepene i liten grad er synlige, og tiltaket vurderes å ha små visuelle og landskapsmessige konsekvenser.

Videre anføres det at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, da inngrepene er små og lite synlige, og at alternative løsninger med synlige ledninger på terreng ville gitt større negativ visuell effekt.

Det fremheves også at tiltaket er i samsvar med tidligere godkjent VA-plan og kommunale vedtak, og at løsningene er godkjent av kommunens VA-myndighet. Tiltaket vurderes å gi klare fordeler i form av sikker teknisk infrastruktur og gode sanitære forhold, uten risiko for forurensning, og at fordelene derfor er større enn ulempene.

#### Høringsuttalelser

Angjeldende sak ble, i utgangspunktet, ikke oversendt høringsinstanser i denne omgang, da Statsforvalter og fylkeskommune tidligere har uttalt seg angående samme tema innenfor samme område i forbindelse med dispensasjon for hovedanlegget, se vedlagt vedtak av 16.12.24 i sak 24/86390 eByggesak.

Angjeldende sak omfatter en videreføring av det allerede etablerte hovedanlegget; nå med stikkledninger inn til hyttevegg på de ulike eiendommene, avsatt til område for fritidsbebyggelse.

Det er vedtak av 16.12.24 lagt inn slikt vilkår:

*Kyststien opprettholdes i størst mulig grad i den traséen den ligger i dag. Der det er nødvendig, legges stien(e) om og etableres innenfor område avsatt til «friorråde» («adkomstkorridor»).*

Kommunedirektøren har da lagt til grunn at det ikke har vært nødvendig å oversende saken til høringsinstansene i denne omgang da friluftslivsområdene anses ivaretatt i adkomstkorridorene.

Saken ble lagt frem politisk i planutvalgets møte av 25.06.26, men ble trukket fra sakskartet. Dette for å forsikre seg om det er behov for at høringsinstansene også nå skal uttale seg, selvom instansene tidligere har uttalt seg angående samme tema innenfor samme område i forbindelse med dispensasjon for hovedanlegget.

Etter dette ble saken oversendt Statsforvalter og fylkeskommune den 26.06.26.

Det fremgår av uttalelse fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, datert 10.07.26 (vedlagt), at Statsforvalter ikke vil ha innvendinger til en eventuell dispensasjon i saken, men det understrekes imidlertid at dispensasjonssøknaden må vurderes etter dagens regelverk, som om tiltaket ikke var utført.

Statsforvalteren peker på at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse som forbyr irreversible terrenginngrep som sprenging og fjellskjæring. De legger vekt på at inngrep i natur og terreng skal begrenses mest mulig, og mener det burde vært bedre dokumentert hvorfor den valgte løsningen er den beste sammenlignet med alternative løsninger, samt hvordan tiltaket faktisk er utført.

Videre fremhever Statsforvalteren at kommunen bør vurdere hvilke konsekvenser en dispensasjon kan få for framtidig praksis, både i området og generelt i kommunen. Dersom dispensasjon innvilges, anbefaler Statsforvalteren at det settes vilkår som ivaretar hensynet til natur, terreng og friluftsinnteresser. Statsforvalteren ber om å få tilsendt kommunens vedtak i saken.

Det fremgår av uttalelse fra Østfold fylkeskommune, datert 23.07.26 (vedlagt), at fylkeskommunen legger til grunn at tiltaket er en videreføring av den tidligere godkjente VA-løsningen for området, og at stikkledningene er etablert innenfor arealer avsatt til fritidsbebyggelse.

De viser til at ledningstraséene er etablert med begrensede terrenginngrep, at inngrepene i hovedsak er tilbakeført etter anleggsarbeidene, og at tiltaket i liten grad vil være synlig i landskapet over tid.

Området ligger innenfor et viktig friluftslivsområde med en svært viktig kyststi. Fylkeskommunen understreker derfor at hensynet til kyststien, friluftslivet, landskapskvalitetene og naturpreget må ivaretas, at ytterligere terrenginngrep begrenses til et minimum, og at eventuelle terrengskader revegeteres og settes i stand.

Fylkeskommunen vurderer at tiltaket ikke medfører vesentlige negative konsekvenser for regionale interesser knyttet til friluftsliv, landskap eller kulturmiljø, og har derfor ingen innvendinger til at det gis dispensasjon som omsøkt.

Fylkeskommunen presiserer samtidig at det er kommunen som må foreta den endelige vurderingen etter plan- og bygningsloven § 19-2, herunder om dispensasjonsvilkårene er oppfylt og om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

#### Nabomerknader

Naboer er lovlig varslet.

Det foreligger merknader i saken fra hjemmelshavere av

1. Hulda Bergmanns vei 23, 425/146, der det i hovedsak anføres at dispensasjonen ikke bør gis, da tiltaket innebærer irreversible inngrep i sårbar natur. Det reageres sterkt på at arbeidet er gjennomført før godkjenning, og det stilles spørsmål ved verdien av å gi merknader når inngrepene allerede er gjort. Naboer gir uttrykk for at regelverket

oppleves omgått, særlig til fordel for en større utbygger, i motsetning til tidligere praksis for eksisterende hytteeiere. Videre vises det til at tiltakshaver tidligere har signalisert at prosjektet ikke skulle medføre større naturinngrep, noe som etter naboens syn ikke stemmer med gjennomført sprengning. På denne bakgrunn bør dispensasjon ikke innvilges.

2. Hulda Bergmanns vei 39, 425/613, der det anføres at:  
*«Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene. Eier av nabo hytten (tomt) 425/235 har anført følgende: I nedre del av tomt 425/613 – Ove Jørn Luktvaslimo og vår tomt 425/235 har utbygger lagt vår vann- og kloakkledning, den ligger kun dekket av bark, den må dekkes pukk og subus. Har også vært i kontakt med Enhuuskilen Vann og Avløp som støtter dette. I forbindelse med dekking av vann- og avløpstrase ber vi om at det anlegges en adkomst til vår tomt og tomt 425/269 Arne Orsten, i 2 meters bredde. Dette har eier av tomt 425/613 godkjent. Dette krever ingen naturinngrep, ingen trær trenger å felles. Kun et tynt lag med stein og subus. Området består stort sett av løse steiner. Da legges vann- og avløp parallelt med vår adkomstvei.*

*Merknadene anført av eier av tomt 425/235 støttes og det tillates anlagt adkomstveg over min tomt (425/613) slik angitt. Det forutsettes at vegen vil bidra til å dekke de VA deler som i dag mer eller mindre ligger oppe i dagen og sannsynligvis etter kort tid vil medføre at plastrør mv blir synlige - hvilket ikke vil bidra positivt.»*

3. Hulda Bergmanns vei 47, 425/235, der det anføres at:  
*«I nedre del av tomt 425/613 – Ove Jørn Luktvaslimo og vår tomt 425/235 har utbygger lagt vår vann- og kloakkledning, den ligger kun dekket av bark, den må dekkes pukk og subus. Har også vært i kontakt med Enhuuskilen Vann og Avløp som støtter dette. I forbindelse med dekking av vann- og avløpstrase ber vi om at det anlegges en adkomst til vår tomt og tomt 425/269 Arne Orsten, i 2 meters bredde. Dette har eier av tomt 425/613 godkjent. Dette krever ingen naturinngrep, ingen trær trenger å felles.*

*Kun et tynt lag med stein og subus. Området består stort sett av løse steiner. Da legges vann- og avløp parallelt med vår adkomstvei. Vi har fått tilbud om å gå via tomt 425/616, men det vil i praksis være et mye større terrenginngrep, ett tyvetalls trær må felles. Før utbyggingen av feltet hadde vi og Arne Orsten opparbeidet sti fra parkering som gjorde det fremkommelig både med barnevogn, rullator og til nød en traktor. Vi er nå de eneste på feltet nå som ikke har mulighet til å komme inn til vår hytte med bil for avlesning/pålesning. Dette gjelder også ved evt. brann- og ambulansebil. Utbygger har sørget for at alle nye hytter har en adkomststi på to meter fra felles veier. Vi ber om at dette blir hensyntatt.»*

Søkers kommentarer til merknader:

*«Det er mottatt nabomerknad fra Vibeke Katrin Eriksen på 425/146 den 15.05.2026. Eriksen er eier av tidligere oppført eksisterende hytte på feltet, og uttrykker sin misnøye over inngrep i sårbar natur. Se for øvrig vedlagt merknad.*

*Det vises til tidligere dialog med kommunen, og påpekes at det aldri har vært en intensjon om å handle i strid med gjeldende bestemmelser.*

*Det er mottatt merknad fra Ove Jørn Luktvaslimo på 425/613 den 25.05.2026, og merknad fra Bente Huus Frisvold på 425/235 den 26.05.2026. Disse merkna den er sammenfallende og omhandler ikke dispensasjonsforholdet det søkes om. Luktvaslimo og Frisvold viser til at de har en overenskomst om tildekking av Frisvolds sine VA ledninger over Luktvaslimo sin eiendom, samt en tillatelse til å anlegge gangsti over tildekkede rør.*



*Omtalte tiltak er ikke del av denne dispensasjonssøknaden, og innsendte merknader gjelder ikke omsøkte tiltak.»*

#### **Konsekvenser for sosial bærekraft**

Ikke relevant ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

#### **Konsekvenser for økonomisk bærekraft**

Ikke relevant ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

#### **Konsekvenser for miljømessig bærekraft**

Ikke relevant ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

#### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant.

#### **Vurdering**

##### Søknad om dispensasjon

##### *Adgangen til å gi dispensasjon og lovens vilkår*

Utgangspunktet etter plan- og bygningsloven er at tiltak skal være i samsvar med gjeldende lov, forskrift og planer. Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen likevel, etter en konkret vurdering, gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven.

Bestemmelsen oppstiller to kumulative vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Dersom vilkårene er oppfylt, må det i tillegg foretas en samlet vurdering av om dispensasjon bør innvilges. Etter bestemmelsens ordlyd beror dette på en adgang, ikke en plikt, for kommunen til å gi dispensasjon.

For det første kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å innvilge dispensasjon være klart større enn ulempene.

Ved dispensasjon fra lov eller forskrift skal det legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Vurderingen skal i hovedsak knytte seg til allmenne interesser, og det er disse som står sentralt i avveiningen av fordeler og ulemper.

Det er ikke tilstrekkelig at dispensasjonen ikke medfører en forverring for slike interesser; det må foreligge en klar overvekt av fordeler, primært av samfunnsmessig og arealdisponeringsmessig karakter.

Individuelle eller personlige forhold vil som utgangspunkt tillegges begrenset vekt, og kan bare unntaksvis være utslagsgivende i dispensasjonsvurderingen.

##### *Hensynene bak kap. 26 bokstav j) i gjeldende kommuneplan*

Bestemmelsen skal ivareta hensynet til natur- og landskapskvaliteter ved å begrense tiltak som medfører varige og irreversible endringer av terrenget. Inngrep som sprenging, splitting og skjæring av fjell vil ofte etterlate permanente spor som ikke lar seg tilbakeføre, og som kan svekke både landskapets karakter og opplevelsesverdi.

Ved å stille krav om at det naturlige terrenget i størst mulig grad skal bevares, skal bestemmelsen bidra til at tiltak tilpasses de naturgitte forutsetningene, fremfor at terrenget omformes for å tilpasses tiltaket.

Bestemmelsen ivaretar også hensynet til naturmiljøet, herunder biologisk mangfold og økologiske funksjoner. Stedegen vegetasjon har en viktig rolle som leveområde for arter,

som erosjonssikring og som naturlig skjerming mellom bebyggelse. Bevaring av vegetasjonen bidrar derfor både til miljømessig kvalitet og til å dempe visuelle virkninger av utbygging.

Videre skal bestemmelsen motvirke skjemmende og dominerende terrenginngrep, og bidra til at bebyggelse underordner seg landskapet og inngår som en del av en helhetlig og harmonisk utforming. Samtidig har den en funksjon i å hindre presedens og en gradvis nedbygging av naturkvaliteter gjennom enkeltvis inngrep. Klare begrensninger bidrar dermed til en restriktiv og langsiktig forvaltning, og til forutsigbarhet og likebehandling ved at alle tiltakshavere må forholde seg til de samme rammene.

*Blir hensynene bak kap. 26 bokstav j) i gjeldende kommuneplan vesentlig tilsidesatt?*

Det avgjørende spørsmålet er om hensynene bak bestemmelsen, særlig bevaring av naturlig terreng, landskapskarakter og begrensning av irreversible inngrep, blir vesentlig tilsidesatt ved de aktuelle tiltakene.

Tiltaket gjelder etablering av smale grøfter for fremføring av vann- og avløpsledninger, og inngrepet er begrenset til det som er strengt nødvendig for å kunne etablere slik infrastruktur. Selv om det enkelte steder har vært behov for sprenging, er dette knyttet til områdets naturgitte forhold, hvor terrenget i hovedsak består av bart fjell og svaberg, og alternative løsninger i praksis ikke foreligger. Inngrepene fremstår derfor som funksjonelt begrunnede og ikke som tiltak for å endre terrengets karakter i større grad.

Videre er det lagt vekt på at arbeidene er utført med en skånsom tilnærming, der grøftene er smale, traséene følger naturlige terrengformasjoner, og terrengbearbeidingen er holdt på et minimum. Dette innebærer at tiltaket i liten grad bryter med landskapets hovedstruktur.

Etter tildekking til opprinnelig terrengnivå og naturlig gjengroing, vil inngrepene i stor grad tilbakeføres visuelt, slik at de ikke fremstår som dominerende eller skjemmende elementer i landskapet.

Selv om sprenging i utgangspunktet faller inn under det bestemmelsen søker å begrense, må det etter en konkret vurdering legges vekt på inngrepets omfang, formål og synlighet over tid. Her er det tale om begrensede tekniske inngrep under terreng, uten varige visuelle konsekvenser, og som ikke endrer landskapets karakter eller opplevelsesverdi i nevneverdig grad. Tiltaket legger heller ikke til rette for økt privatisering eller ytterligere terrengbearbeiding utover det som er nødvendig for etablering av infrastruktur.

På denne bakgrunn vurderes det at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Inngrepene fremstår som nødvendige, begrensede og i stor grad mulig å tilbakeføre i visuell forstand, og de medfører ikke slike negative konsekvenser for natur, landskap eller allmenne interesser at bestemmelsens formål settes til side.

*Vurdering av Statsforvalterens uttalelse*

Statsforvalteren har opplyst at de ikke vil ha innvendinger til en eventuell dispensasjon i saken. Det presiseres samtidig at søknaden skal vurderes etter dagens regelverk og som om tiltaket ikke allerede er gjennomført. Kommunedirektøren har lagt dette til grunn ved behandlingen av saken.

Statsforvalteren viser til at tiltaket forutsetter dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om irreversible terrenginngrep, og peker på at alternative løsninger og gjennomføringen av tiltaket kunne vært nærmere belyst. Kommunedirektøren legger til grunn at etablering av vann- og avløpsledninger er nødvendig for å sikre en forskriftsmessig og funksjonell VA-løsning i samsvar med godkjent VA-plan, kommunale krav og VA-norm. Ut fra stedlige grunnforhold med bart fjell har begrenset sprengning enkelte steder vært nødvendig,

og inngrepene er søkt begrenset til et minimum gjennom smale grøfter tilpasset eksisterende terreng.

Statsforvalteren fremhever også presedenshensynet. Kommunedirektøren vurderer at saken gjelder et nødvendig og begrenset infrastrukturtiltak under terreng, og at dispensasjonsvurderingen er knyttet til de konkrete forholdene i denne saken. En eventuell dispensasjon vil derfor ikke etablere en generell praksis for tilsvarende inngrep.

Etter kommunedirektørens vurdering medfører tiltaket begrensede visuelle og landskapsmessige konsekvenser etter tilbakeføring av terrenget.

Samlet sett vurderes Statsforvalterens uttalelse å understøtte at dispensasjon kan gis, forutsatt at vurderingen skjer etter plan- og bygningsloven § 19-2 og på bakgrunn av de konkrete forholdene i saken.

#### *Vurdering av fylkeskommunens uttalelse*

Østfold fylkeskommune har opplyst at de ikke har innvendinger til at det gis dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om irreversible terrenginngrep for de allerede etablerte stikkledningene til fritidsbebyggelsen på Midtre Langøya og Enhuskilen. Kommunedirektøren legger vekt på at fylkeskommunen, som regional planmyndighet og fagmyndighet for blant annet friluftsliv, landskap og kulturmiljø, vurderer at tiltaket ikke kommer i konflikt med vesentlige regionale interesser.

Fylkeskommunen legger til grunn at tiltaket er en videreføring av den tidligere godkjente VA-løsningen for området, og at stikkledningene utgjør en nødvendig del av et samlet vann- og avløpsanlegg. Kommunedirektøren er enig i denne vurderingen og viser til at etablering av stikkledningene er nødvendig for å sikre en forskriftsmessig og funksjonell vann- og avløpsløsning i samsvar med godkjent VA-plan.

Fylkeskommunen fremhever at området ligger innenfor et viktig friluftslivsområde, hvor kyststien er registrert som et svært viktig friluftslivsområde. Kommunedirektøren legger til grunn at hensynet til friluftsliv, landskap og allmenn tilgjengelighet er ivaretatt ved at ledningstraséene i hovedsak er etablert med begrensede terrenginngrep, og at terrenget i stor grad er tilbakeført etter anleggsarbeidene. Tiltaket vurderes derfor å ha begrensede og varig små konsekvenser for landskapsbildet og områdets naturpreg.

Fylkeskommunen understreker videre at ytterligere terrenginngrep bør begrenses til et minimum, og at eventuelle sår i terrenget revegeteres og settes i stand. Kommunedirektøren vurderer at dette er viktige hensyn som også er lagt til grunn i dispensasjonsvurderingen.

Samlet sett vurderer kommunedirektøren at fylkeskommunens uttalelse støtter at dispensasjon kan gis. Uttalelsen underbygger at tiltaket ikke medfører vesentlig tilsidesettelse av regionale interesser knyttet til friluftsliv, landskap eller kulturmiljø, og taler dermed for at dispensasjonsvilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

#### *Blir hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser vesentlig tilsidesatt?*

Spørsmålet er om hensynene bak lovens formålsbestemmelse i plan- og bygningsloven § 1-1, samt eventuelle nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt ved det omsøkte tiltaket. Lovens formål legger blant annet vekt på å sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning i plan- og byggesaker, samt at det skal tas hensyn til langsiktige løsninger og konsekvenser for miljø og samfunn.

I denne konkrete saken vurderer kommunedirektøren at disse hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det er lagt til rette for medvirkning gjennom nabovarsel og behandling av

innkomne merknader, og saken er vurdert i lys av relevante planbestemmelser og hensyn til natur og landskap.

Tiltaket gjelder etablering av nødvendig teknisk infrastruktur i et område med utfordrende grunnforhold, og inngrepene er gjennomført med en skånsom tilnærming og begrenset til det som er nødvendig. Etter tilbakeføring av terreng og naturlig tilbakevekst av vegetasjon, vil tiltaket i liten grad påvirke landskapskarakter eller miljøverdier over tid.

På denne bakgrunn vurderes det at tiltaket ikke innebærer vesentlige negative konsekvenser for overordnede hensyn eller interesser.

#### *Er fordelene klart større enn ulempene?*

Ved vurderingen av om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene, legges det avgjørende vekt på de allmenne hensyn plan- og bygningsloven og planbestemmelsen skal ivareta. Bestemmelsen skal blant annet sikre bevaring av naturlige terrengformer og hindre irreversible inngrep som kan endre landskapets karakter.

Tiltaket innebærer sprengning i bart fjell, som etter sin karakter er irreversible inngrep og i utgangspunktet i strid med bestemmelsens formål. Dette medfører ulemper ved at naturlige terrengformasjoner påvirkes, og at det oppstår et visst avvik fra planens føringer. Videre kan dispensasjon i slike tilfeller bidra til å svekke betydningen av planen som styringsgrunnlag og gi økt risiko for tilsvarende inngrep i området over tid. Det er også et moment at tiltaket er gjennomført før dispensasjon er avklart, noe som er uheldig og kan undergrave planenes forutberegnelighet. Det er i tillegg vist til nabomerknader hvor det pekes på hensynet til naturinngrep og presedens.

Samtidig legger kommunedirektøren til grunn at inngrepene er begrenset i omfang. Sprengning er kun utført der grunnforholdene gjør dette nødvendig, og tiltaket er gjennomført som smale grøfter uten planering eller vesentlige endringer i landskapets hovedform. Etter tilbakeføring til opprinnelig terrengnivå, vurderes inngrepene å ha begrensede visuelle og landskapsmessige konsekvenser.

Tiltaket gir på den annen side enkelte fordeler. Etablering av vann- og avløpsinfrastruktur bidrar til forsvarlig håndtering av avløp og reduserer risiko for forurensning, noe som ivaretar viktige miljøhensyn. Videre legger tiltaket til rette for en helhetlig og planmessig utbygging, fremfor mer fragmenterte løsninger som samlet sett kunne medført større inngrep og ulemper. Det gir også nødvendig funksjonalitet for bebyggelsen.

Det tillegges i tillegg vekt at et avslag, etter at tiltaket er gjennomført, vil kunne medføre krav om retting eller alternative løsninger, som igjen kan føre til ytterligere terrenginngrep og samlet sett større belastning på området.

Kommunedirektøren finner at tiltaket innebærer reelle ulemper knyttet til terrenginngrep, hensynet til planen og behandlingsprosessen. Disse ulempene vurderes imidlertid som begrensede i denne konkrete saken. Fordelene knyttet til miljø, funksjonalitet og en helhetlig løsning anses som større.

Vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 anses dermed oppfylt.

#### *Kommunens adgang til å la være å gi dispensasjon*

Dispensasjonsbestemmelsen er en «kan»-bestemmelse, noe som innebærer at det ikke foreligger noe rettskrav på dispensasjon selv om vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Kommunen står derfor fritt til å avgjøre om dispensasjon skal gis.

#### Kommunedirektørens kommentarer til nabomerknader

Kommunedirektøren har gjennomgått innkomne nabomerknader og lagt disse til grunn i den samlede vurderingen av saken. Det fremgår at det særlig er reist innvendinger knyttet til terrenginngrep, naturhensyn og at tiltaket delvis er gjennomført før nødvendig tillatelse forelå. Det er også vist til bekymring for presedens og opplevelsen av manglende likebehandling.

Etter kommunedirektørens vurdering er de forhold naboen anfører reelle hensyn som bestemmelsen nettopp skal ivareta. Samtidig må disse vurderes konkret opp mot tiltakets karakter, omfang og konsekvenser. Som det fremgår av vurderingene ovenfor, gjelder tiltaket etablering av nødvendig teknisk infrastruktur i form av vann- og avløpsledninger, og inngrepene er begrenset til smale grøfter som i hovedsak følger naturlige terrengformasjoner. Sprengning er kun foretatt der dette har vært nødvendig som følge av stedlige grunnforhold med bart fjell, og det er ikke tale om større terrengbearbeiding eller varig endring av landskapets hovedform.

Videre er det lagt vekt på at terrenget er tilbakeført til opprinnelig nivå, og at inngrepene etter hvert vil bli lite synlige som følge av naturlig revegetering. Tiltaket vurderes derfor ikke å medføre slike varige eller dominerende inngrep som bestemmelsen primært tar sikte på å forhindre.

Når det gjelder anførselen om presedens, vises det til at vurderingen bygger på de konkrete forholdene i saken, herunder tiltakets begrensede omfang og nødvendighet, og ikke åpner for en generell praksis for tilsvarende inngrep.

Forholdet til at deler av tiltaket er gjennomført før tillatelse forelå, anses som uheldig, men tillegges begrenset vekt i dispensasjonsvurderingen etter § 19-2, hvor det avgjørende er tiltakets faktiske konsekvenser og forholdet til hensynene bak planbestemmelsen. Dette forholdet kan eventuelt følges opp etter andre regler.

#### Forholdet til utvalgte naturtyper

Ifølge tilgjengelige data finnes det ikke registreringer av truede arter, utvalgte naturtyper eller andre forhold som berøres av prinsippene i naturmangfoldsloven innenfor dette området.

#### **Konklusjon**

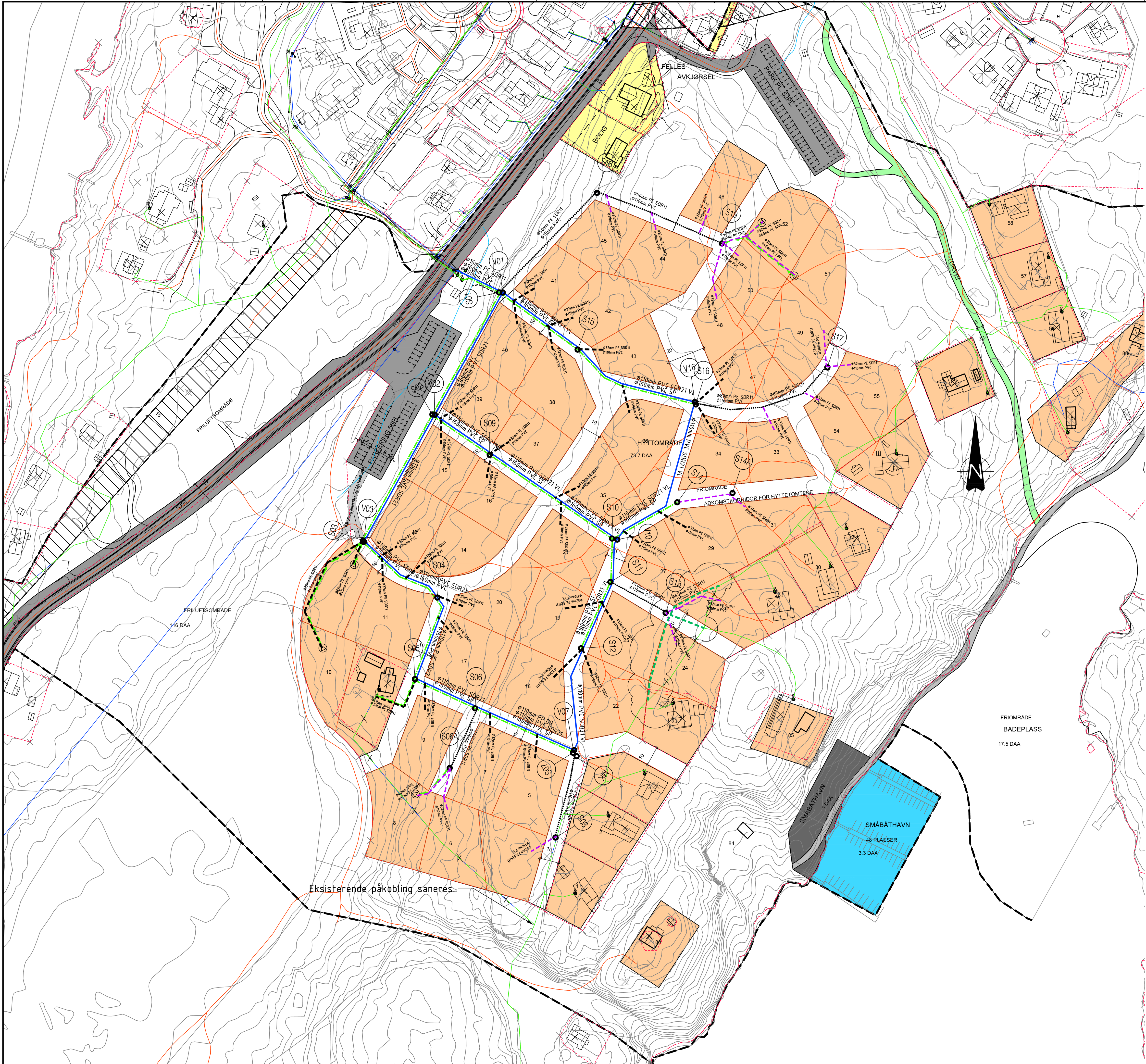
Kommunedirektøren vurderer at det ligger til rette for å innvilge dispensasjon i denne saken da hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene er klart større enn ulempene, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknad om dispensasjon fra kap. 26 bokstav j) i kommuneplanen for allerede etablerte stikkledninger innenfor arealformålet avsatt til fritidsbebyggelse, vist i ledningsplan, og frem til hytteveggen innenfor hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen.









Offentlig vannledning skal være Ø110mm PVC SDR 21 grå  
Offentlig spillvannsledning skal være ø160mm PVC SN8 rødbrun

Kummer bygges iht Fredrikstad kommunes VA-norm.

Alle VA-ledninger anlegges frostrfritt eller isoleres tilsvarende.

Eksisterende anlegg og tilkoblingspunkter prøvegraves og/eller måles inn for kontroll før utførelse.

Eksisterende felles hytteanlegg legges om i tomtegrense som vist på kart i henhold til avtale med ledningseier. Utførelse må skje i samarbeid med ledningseier og skjøting av varmekabel etc. skal koordineres med de som drifter anlegget for Enhuuskilen.

V01 og V07 bygges som nedstigningskummer.

- TEGNFORKLARING :
- PROSJ. KOMMUNAL VANNLEDNING
  - PROSJ. KOMMUNAL SPILLVANNsledning
  - PROSJ. KOMMUNAL KUM
  - PROSJ. STIKKLEDNINGER TIL KOMMUNAL NETT
  - PROSJ. PRIVAT FELLES STIKKLEDNING
  - PROSJ. STIKK TIL PRIVAT FELLES ANLEGG
  - PROSJ. PRIVAT PUMPESTASJON
  - PROSJ. PRIVAT SPPL

|                                                        |         |         |       |
|--------------------------------------------------------|---------|---------|-------|
| Revidert etter krav fra Fredrikstad kommune.           | B       | 16.9.24 | NPN   |
| Revidert ifm befaring og avtale med Enhuuskilen VA-lag | A       | 28.8.24 | NPN   |
| Ang.                                                   | Rev.    | Dato    | Sign. |
| EIKELUNDEN EIENDOM AS                                  |         |         |       |
| LANGØYA HYTTEFELT<br>VA-ANLEGG<br>LEDNINGSPLAN         |         |         |       |
| INGENIØRFIRMAET<br>SVENDSEN & CO AS                    |         |         |       |
| Prosj. Nr.                                             | 990.005 | Rev.    | B     |
| Tegn. Nr.                                              | H01     |         |       |



Oslo 29.05.2026

## Søknad om dispensasjon for Gnr. 425 Bnr. 587, Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen

### Hva det søkes dispensasjon fra

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 26 bokstav j) om forbud mot irreversible terrenginngrep, i forbindelse med etablering av vann- og avløpsledninger (stikkledninger) fra påkoblingspunkt innenfor tomtegrense og frem til hyttene. Under er tabell som angir antall meter sprenging, fratrasket antall meter stikkledning godkjent i ledningsplan for VA-anlegget for feltet:

| Tomt nr. | Gnr/Bnr | Antall meter sprenging |
|----------|---------|------------------------|
| 5        | 425/595 | 17,60 m                |
| 12       | 425/600 | -6,30 m                |
| 18       | 425/609 | 2,22 m                 |
| 19       | 425/606 | -1,87 m                |
| 22       | 425/610 | 11,27 m                |
| 24       | 425/612 | 10,00 m                |
| 25       | 425/611 | -6,30 m                |
| 26       | 425/613 | 7,40 m                 |
| 27       | 425/614 | 9,17 m                 |
| 29       | 425/615 | 14,40 m                |
| 31       | 425/616 | 7,60 m                 |
| 34       | 425/618 | 5,20 m                 |
| 43       | 425/625 | 15,60 m                |
| 47       | 425/636 | 20,50 m                |
| 54       | 425/637 | 3,00 m                 |
| SUM      |         | 117,79 m               |

Det er kun på tomt 12 og 25 det ikke har vært nødvendig med sprenging.

### Hensynet bak bestemmelse det søkes dispensasjon fra

Hensynet bak bestemmelsen er å hindre permanente og synlige terrengendringer som vanskelig kan tilbakeføres. Dette for å ivareta natur- og landskapskvaliteter ved at inngrep skjer mest mulig skånsomt.



### Hensynet blir ikke vesentlig tilsidesatt

Tiltakene omfatter etablering av en smal grøft for fremføring av vann- og avløpsledninger frem til hyttene. På eiendommene består terrenget hovedsakelig av bart fjell og svaberg, med lite eller ingen jordmasser. For å kunne gjennomføre tiltakene var det nødvendig med begrenset sprengning enkelte steder langs traséen.

Det er utført skånsom terrengbearbeiding i form av sprenging av grøfter for VA-ledninger, og inngrepet er begrenset til et minimum både i bredde og omfang slik at det kun er utført nødvendig arbeid for å etablere ledningene frem til hyttene. Traséene følger naturlige terrengformasjoner og tilpasses eksisterende landskap for å redusere visuelle og fysiske konsekvenser. Etter tildekking av grøftene tilbake til opprinnelig terrengnivå vil det ikke være visuelt synlig når lokal vegetasjon vokser opp, ei heller til sjenanse for annen part.

Vår vurdering, etter befaring i området, mandag 11.05.2026, er at arbeidet som er utført er svært lite synlig for omgivelsene. Terrenget er bearbeidet på en slik måte at man ikke kan se at det er gjort inngrep. Tvert imot er kommuneplanens krav til løsning, der stikkledninger legges på mark, og blir synlig i dagen, eller synlige forhøyninger i terrenget, en mye dårligere, visuell løsning.

Videre er den tekniske løsningen vurdert som den beste, noe «Miljø og Landbruk» i Fredrikstad kommune bemerker i sin uttalelse 08.11.2024: «[...] Den infrastruktur som bygges i dag, utføres i henhold til gjeldende regelverk. Dette bidrar til å sikre trygt drikkevann og hindre utslipp og forurensing til resipient. Vann og avløpsanlegget bygges som et helårsanlegg og er dimensjonert med god kapasitet. Hvis alle hytter, både eksisterende og nye, innenfor det regulerte området kobler seg til, er det fremdeles noe overkapasitet på anlegget.»

Uttalelsen bygger på faren for forurensing ved bruk av pumpesystem kontra anlegget som i dag er prosjektert som en «selvfallsanlegg», bygget etter kommunal standard. Selvfallsledninger er å foretrekke på grunn av sikkerhet mot overløp/utslipp, og ingen behov for strøm eller energibruk. Denne løsningen er dermed mye mer energieffektiv og har en bedre livsløpsstandard.

Se redegjørelse fra en av de ansvarlige foretakene for PRO og UTF utvendig VA nedenfor:

**EIVIND ENGSETH &  
ENTREPRENØR FORRETNING**[www.eivindengseth.no](http://www.eivindengseth.no)**Utførelse av stikkledninger Langøya hyttepark**

Stikkledninger for vann og avløp er etablert etter godkjent stikkledningssøknad og utført etter gjeldende VA-norm og etter kommunens krav.

Arbeidene består av etablering av spillvannsledning Ø110mm PVC og vannledning Ø32mm PE fra påkoblingspunkt på hovedledning og fram til og med hyttevegg.

**Utførelse**

Grøftene er etablert langs prosjektert trase med begrenset bredde og med hensyn til terreng og eksisterende vegetasjon.

Ledningene er lagt med nødvendig fall (spillvann) og med frostfri dybde ca 2m.

Det er kun utført sprenging for grøftetraseen.

**Gjenfylling og tilbakefylling**

Ledningene er omfylt med pukkmasser. Gjenfyllingen av grøften er utført med egnede masser. Over grøftetraseen er det på toppen enten tilbakefylt eksisterende jordmasser eller det har blitt opparbeidet gangvei til hytta. Terrengtet har til enhver vært behandlet på en mest mulig skånsom måte.

Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre vesentlige negative konsekvenser for natur, landskap eller allmennhetens interesser. Formålet med bestemmelsen blir etter vår vurdering ikke vesentlig tilsidesatt, da inngrepet er svært begrenset og nødvendig for å etablere tilfredsstillende vann- og avløpsløsning til bebyggelsen.

Grunnlaget for prosjektering av stikkledninger for vann og avløp inn til hver enkelt hytte ligger i vedtaket om dispensasjon og tillatelse for vann- og avløpsanlegg for feltet, gitt 16.12.2024. Samt kommunens vedtak om at standard abonnementsvilkår for vann og avløp for alle arbeider skal gjennomføres.

Det er i søknaden om vann- og avløpsanlegget redegjort for at anlegget er prosjektert etter gjeldende regler og standarder, og at anlegget bygges i henhold til Fredrikstad kommunes VA-norm.

Fredrikstad kommunes vann- og avløpsavdeling har godkjent de tekniske løsningene for en senere kommunal overtagelse av hovedledningene. Overtagelse av hovedledningene til kommunen er gjennomført i samsvar med avtalen med kommunen.

Det kommer frem av uttalelse fra Teknisk forvaltning Kommunalteknikk (VA) at Fredrikstad kommune har vedtatt standard abonnementsvilkår for vann og avløp og at alle arbeider skal utføres i henhold til dette. Dette medfører blant annet at stikkledninger for vann- og spillvann skal legges frostfritt, alternativt, etableres sikret mot frost, og at ledninger skal ha god overdekking og ikke være synlige eller til sjenanse for annen part.

Til grunn for tillatelsen ligger Ledningsplan for området. Se bildet nedenfor (samt vedlagt PDF). Det godkjente kartet for ledningsplanen viser både hovedledningsnett og stikkledninger. Ledningene inntegnet i godkjent ledningsplan er godkjent på de vilkår og med de forutsetninger som ligger i og til grunn for tillatelsen. Stikkledningene inngår også i gebyrberegningen til kommunen.

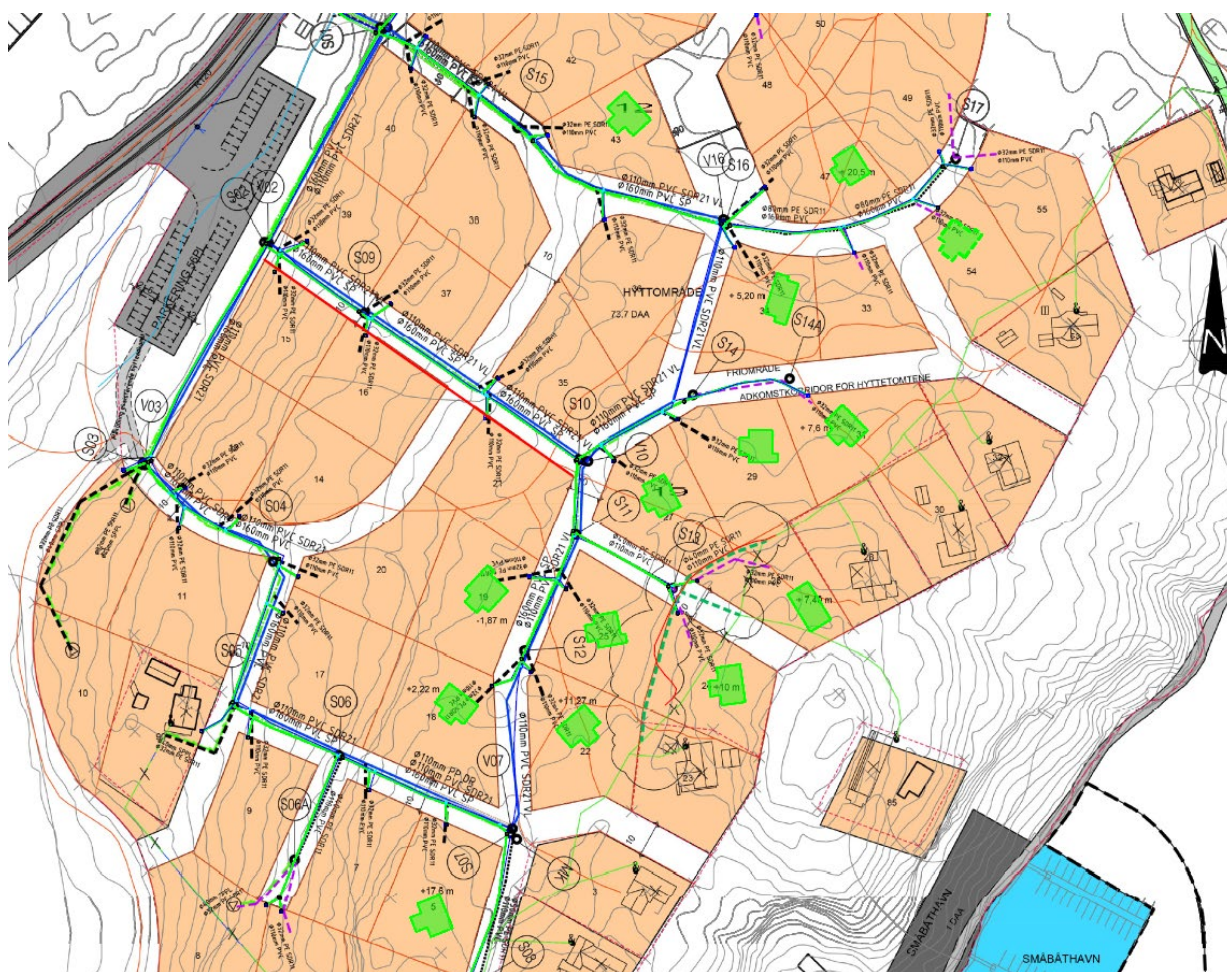
Stikkledningene i det godkjente VA-anlegget strekker seg alt fra 2,7 m – 25,3 m inn på tomtene.

Anlegget er etablert frostfritt, så stikkledningene må ned på frostfritt nivå for å kunne videreføres inn til hyttene. Dette medfører uansett minst inngrep, og er «best case»-senario for å ivareta vilkårene og forutsetningene som ligger i vedtaket til VA-anlegget og for standard abonnementsvilkår for vann og avløp.

Påkoplingspunktene som nå eies av kommunen ligger på frostfritt nivå 1 meter inn på de ulike eiendommene.

Omsøkt og godkjent ledningsplan for området viser stikkledninger som er godkjent lagt i varierende lengde inn på de ulike tomtene (variasjon mellom 2,7 – 25,3 meter).

Nedenfor vises godkjent ledningsplan sammenstilt med omsøkt plassering av foreløpige hytter:





Som det kommer frem av godkjent ledningsplan over, er det bare mindre variasjoner mellom anslått lengde på godkjente stikkledninger og endelig plassering av hyttekroppene.

Godkjent ledningsplan viser konkret hvilke tomter som skal ha pumpe med eget symbol, sirkel med trekant, kommer frem på tegnforklaring med tekst *Prosj. Privat pumpestasjon*, og hvilke tomter som skal etableres med selvføll, stiplet linje, kommer frem på tegnforklaring med tekst *Prosj. Stikkledninger til kommunalt nett*.

Noen steder treffer stikkledningen hyttevegg, andre steder er det noe variasjon. Variasjonene er inntatt i tabellen ovenfor. Ansvarlig prosjekterende for VVA (Svendsen & Co AS) bemerker følgende:

Nils Petter Nicolaysen <nilspetter@svendsenco.no>

😊 ↩️ ⏪ ⏩ ⚙️ 📄 ⋮

Til: Bjørn Tollefsrud <bjorn@eikelundeneiendom.no>

fr. 10.04.2026 09:08

Kopi: 🟢 Ole-Jacob Martinsen; Heidi Norgård <heidi@svendsenco.no>; livj@faun.no; + 1 til

Vi har angitt plassering av stikkledning inn på tomtene i tråd med normal VA-skikk for denne type utbygging. Når det ikke foreligger prosjekterte bygninger på et større felt, gjøres en vurdering av hvor det er mest sannsynlig at man får fall ut til hovedanlegget. Vi har sett på høyden på tomtene og markert en plassering av stikkledninger, som gir størst mulig frihet til å plassere hytter mest mulig skånsomt på tomtene i etterkant.

Det er ikke tegnet full lengde på stikkledningene inn til hytter, ettersom det ikke var plassert eller omsøkt noen hytter da vi utførte prosjekteringen av hovedanlegget. Det er selvfølgelig ment at man går videre inn med stikkledninger til et bygg som plasseres på tomtene i etterkant.

Med vennlig hilsen



Nils Petter Nicolaysen

Mob: 970 39 970

Mail: [nilspetter@svendsenco.no](mailto:nilspetter@svendsenco.no)

Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven §19-2. Tiltaket vil bidra til en forsvarlig teknisk infrastruktur og bedre sanitære forhold for eiendommene, uten risiko for utslipp i naturen.

Bestemmelsens intensjon er å bevare naturpreget rundt fritidsbebyggelse og hindre at hytteområder gradvis får et mer opparbeidet preg gjennom varige terrengbearbeidelser. Særlig retter bestemmelsen seg mot inngrep som sprenging, fjellskjæring og splitting av svaberg, fordi slike tiltak gir permanente og synlige endringer i landskapet som vanskelig kan tilbakeføres.

Formålet er dermed å:

- bevare naturlige terrengformer, svaberg og landskapskarakter
- redusere visuelle sår i terrenget som følge av sprengning, skjæring og splitting av fjell
- sikre at fritidsbebyggelse underordner seg naturen og eksisterende terreng
- bevare vegetasjon som skjærer bebyggelsen og opprettholder naturpreget
- forhindre gradvis opparbeiding av terreng i kyst- og naturområder

Bestemmelsen angir «skal bevares i størst mulig grad» og åpner for en konkret vurdering av omfanget av et tiltak og hvor skånsomt det kan gjennomføres.

Faun Gruppen AS, Postboks 6350 Etterstad, 0604 Oslo, tlf: 22 16 35 00, Org.nr. 920 318 479, [post@fhgruppen.no](mailto:post@fhgruppen.no), [www.fhgruppen.no](http://www.fhgruppen.no)



I dette området kan det derfor argumenteres for at hensynet bak bestemmelsen ivaretas fordi:

- inngrepet begrenses til en smal grøft for nødvendig teknisk infrastruktur
- sprengning kun skjer der fjell i dagen gjør dette uunngåelig
- tiltaket ikke innebærer planering, større skjæringer eller endring av landskapsform
- eksisterende vegetasjon og terreng i all hovedsak beholdes
- inngrepet blir lite synlig og av begrenset utstrekning etter tilbakeføring

Vennlig hilsen

**Liv Anita Jensen**

Faglig rådgiver og Ansvarlig søker  
Byggsak og tegning

Mobil | +47 930 39 600  
Sentralbord | +47 22 16 35 00



FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEOMRÅDE  
SAMFUNN

Postboks 1405

1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Ole Martinsen, 69247046

## Fredrikstad - Gbnr 425/587 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for etablering av stikkledninger til hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen

Vi viser til deres brev datert 26.06.2026 vedrørende søknad om dispensasjon for etablering av stikkledninger til hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen.

---

**Vi vil ikke ha innvendinger til en eventuell dispensasjon. Vi anbefaler at det settes vilkår vedrørende de elementer som er nevnt i vår vurdering.**

**Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.**

---

Eiendommene ligger innenfor reguleringsplan for Midtre Langøya og Enhuskilen, med formål fritidsbebyggelse. Etablering av stikkledninger, som beskrevet, vil være avhengig av at det søkes om og innvilges dispensasjon fra kap. 26 bokstav j) i gjeldende kommuneplan som sier at irreversible terrenginngrep, som for eksempel sprenging, splitting og skjæring av fjell, tillates ikke. Naturlig terreng, samt steden og skjermende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

Søknaden begrunnes blant annet med at etablering av stikkledninger for vann- og avløp er nødvendig for å sikre en forskriftsmessig og funksjonell VA-løsning i tråd med godkjent ledningsplan, kommunale krav og VA-norm. Det anføres at ledningene må legges frostfritt, noe som medfører behov for grøfter og begrenset sprengning der terrenget består av bart fjell.

### **Lowverk og Statsforvalterens rolle**

Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.



Statsforvalteren skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, barn og unges interesser, folkehelse, samfunnssikkerhet og gravplasser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor våre ansvarsområder. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Statsforvalterens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være en annen Statsforvalter som behandler klagen.

### Vurdering

En søknad i ettertid, for et tiltak som i sin tid ble utført ulovlig, skal i utgangspunktet behandles som om tiltaket ennå ikke er gjennomført. Dette innebærer for det første at tiltakshaver verken skal «straffes» ved at søknaden undergis en særlig streng behandling, eller at tiltaket lettere skal godkjennes som følge av at det allerede er utført. For det andre innebærer det at det normalt er reglene på vedtakstidspunktet, ikke utførelsestidspunktet, som skal legges til grunn ved vurderingen av om søknaden bør godkjennes, jf. Sivilombudets uttalelse av 13.03.2012 (SOM-2011-1482).

Ved legging av stikkledninger fra hovedanlegget og frem til hytteveggene er det viktig at inngrepet i naturen begrenses til et minimum. Det er anført at alternative løsninger ville gitt større negative konsekvenser. Det bør vurderes om dette bør belyses i større grad, slik at det er enklere å gjøre en reell vurdering av om omsøkt løsning er den beste. Det kunne med fordel også vært belyst hvordan tiltaket faktisk er gjennomført.

Det bør vurderes om en dispensasjon i denne saken kan gi en vanskelig håndterbar praksis, både i dette området og eventuelt generelt i kommunen. Dersom det innvilges dispensasjon vil vi anbefale at det settes vilkår som ivaretar hensyn til natur, terreng og friluftsinnteresser.

Vi legger til grunn at kommunen vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser også til [dispensasjonsveilederen](#) som ligger på vår [nettside](#). Vi viser ellers til [Statsforvalterens føringer for kommunal arealplanlegging for 2026](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#).

Med hilsen

Carl Henrik Jensen  
fagleder  
Klima- og miljøvernavdelingen

Ole Martinsen  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Østfold fylkeskommune

Postboks 220

1702

SARPSBORG

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK  
Postboks 1405  
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2026/11430-3

Deres ref.: 2026/80324

Dato: 23.07.2026

## Uttalelse - etablering av stikkledning - gbnr. 425/587 - hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Fredrikstad kommune

Østfold fylkeskommune viser til brev fra Fredrikstad kommune av/datert 26.06.2026

Østfold fylkeskommune viser til oversendt sak om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse kapittel 26 bokstav j), som gjelder irreversible terrenginngrep, for allerede etablerte stikkledninger fra påkoblingspunkt ved eiendomsgrensene og frem til hytteveggene innenfor hyttefeltet på Midtre Langøya og Enhuskilen.

Fylkeskommunen har tidligere uttalt seg til dispensasjonssaken for etablering av hovedanlegget for vann og avløp innenfor samme område, jf. vår uttalelse av 11.11.2024 (ref. 2024/22984-3). Vi legger til grunn at den foreliggende dispensasjonssaken er en videreføring av den tidligere godkjente VA-løsningen, og at tiltaket omfatter stikkledninger innenfor områder regulert og avsatt til fritidsbebyggelse.

### Fylkeskommunens rolle

Østfold fylkeskommune har vurdert saken som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannregionmyndighet og som veieier for fylkesveier. Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i all arealforvaltning. Fylkeskommunen skal påse at det ikke gis dispensasjon i strid med nasjonale og viktige regionale hensyn.

### Generelt

Ved dispensasjon etter plan- og bygningslovens kap. 19 er det to vilkår som må være oppfylte:

- Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, kan ikke bli vesentlig tilsidesatte.

**REGI Samfunnsplanlegging og miljø**  
**Postadresse:** Postboks 220, 1702 SARPSBORG  
**Besøksadresse:** Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG  
**Telefon:** 69 11 70 00

**E-post:** [post@ofk.no](mailto:post@ofk.no)  
**Internett:** [www.ofk.no](http://www.ofk.no)  
**Org.nr.:** 930580694



- Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

## Vurdering

Området ligger innenfor et kartlagt viktig friluftslivsområde, og kyststien som går gjennom området er registrert som et svært viktig friluftslivsområde. Fylkeskommunen legger derfor vekt på at tiltaket ikke må medføre vesentlig reduksjon av områdets landskapskvaliteter, naturpreg eller tilgjengelighet for allmennheten.

På bakgrunn av saksopplysningene legger vi til grunn at ledningstraseene er etablert med begrensede terrenginngrep, at inngrepene i hovedsak er tilbakeført etter anleggsarbeidene, og at tiltaket i liten grad vil være synlig i landskapet på varig basis. Vi legger videre vekt på at løsningene inngår som en nødvendig del av et samlet VA-anlegg som er godkjent av kommunens VA-myndighet, og at formålet er å etablere en forskriftsmessig vann- og avløpsløsning for eksisterende fritidsbebyggelse.

Etter fylkeskommunens vurdering synes dispensasjonen ikke å medføre ytterligere negative konsekvenser for regionale interesser knyttet til friluftsliv, landskap eller kulturmiljø, forutsatt at eksisterende vilkår om ivaretagelse av kyststien og adkomstkorridorene følges opp. Det er også viktig at terrenginngrep utover det som allerede er gjennomført begrenses til et minimum, og at eventuelle sår i terrenget revegeteres og settes i stand på en måte som ivaretar områdets naturpreg.

Østfold fylkeskommune kan på denne bakgrunn ikke se at tiltaket er i konflikt med vesentlige regionale interesser som fylkeskommunen er satt til å ivareta, og har derfor ingen innvendinger til at det gis dispensasjon som omsøkt.

Vi forutsetter at kommunen foretar den endelige vurderingen etter plan- og bygningsloven § 19-2, herunder vurderingen av om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og om fordelene ved tiltaket samlet sett er klart større enn ulempene.

## Konklusjon

Østfold fylkeskommune har ikke innvendinger til at det gis dispensasjon fra kommuneplanens kapittel 26 bokstav j) for allerede etablerte stikkledninger til fritidsbebyggelsen på Midtre Langøya og Enhuskilen, slik det er redegjort for i søknaden og kommunedirektørens innstilling. Det forutsettes at terrenginngrepene begrenses til et minimum og at hensynet til kyststi, friluftsliv og landskapskvaliteter ivaretas.

Kommunen kan kun innvilge dispensasjon i tilfeller hvor begge vilkår er til stede. Vi ber om at kommunen gjør en grundig vurdering av dette. Vi ber om å bli underrettet om vedtak i saken.

Vennlig hilsen

Øyvind Thømt  
spesialrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS



Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS  
Att.:Heidi Norgård  
Surfellingen 2  
1739 BORGENHAUGEN

|                      |                        |                |              |                   |             |
|----------------------|------------------------|----------------|--------------|-------------------|-------------|
| <b>Din referanse</b> | <b>Byggesaksnummer</b> | <b>Dok.nr.</b> | <b>Ident</b> | <b>Klassering</b> | <b>Dato</b> |
|                      | 2024/86390             | 19             | MARN         | 425/587           | 16.12.2024  |

## **Dispensasjon og tillatelse - Vann- og avløpsanlegg for hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Eiendom 425/587**

**Behandlet på vegne av**  
Planutvalget - delegerte

**Delegert saksnr.**  
1815/24

### **Tillatelse**

---

#### **Søknaden din er godkjent**

Dette har du søkt om:

- Vann- og avløpsanlegg for hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen.

Vi har godkjent søknaden din. Det er viktig at du leser gjennom vedtaket nøye, da det kan være særlige krav og vilkår som gjelder for tillatelsen din.

Du har lov til å igangsette byggetiltaket.

---

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 10.10.24. Saken regnes som komplett og behandlingsklar 29.11.24.

#### **Søknaden gjelder**

Det ble i delegert sak nr. 881/24, datert 13.06.24, godkjent søknad om fradeling for opprettelse av 47 nye fritidseiendommer på eiendom 425/587. Her vurderes tiltaket å være i samsvar med gjeldende regulering. Nye tomter utformes med eiendomsgrenser i tråd med både innregulert tomteinndeling og arealformålsgrense.

Det søkes nå om etablering av vann- og avløpsanlegg for regulert hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen. Det søkes også om dispensasjon fra formål i reguleringsplan for legging av vann- og avløp, samt adkomst mellom regulert parkeringsplass og adkomstkorridor for hyttetomtene. Det søkes i tillegg om å foreta midlertidig masselagring på egen eiendom under anleggsperioden.

#### **Planstatus**

Tiltaksområdet er avsatt til LNF-område og nåværende friområde i kommuneplanens arealdel, planID 3107 913.

#### **Byggesak og geomatikk**

Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16  
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14

Området ligger innenfor hensynssone H530, friluftsliv. Området er også kartlagt som viktig friluftslivsområde, jf. Miljødirektoratet Naturbase faktaark (symbolverdi ganske stor).

Tiltaksområdet er avsatt til friluftsområde (underformål LNF) og off. friområde (adkomstkorridor for hyttetomtene) i reguleringsplanen for Midtre Langøya og Enhuskilen planID 3107 250.

Ved ev. motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner, jf. kap. 1.1 i kommuneplanen, med følgende unntak:

- a) Reguleringsplaner i byområdet og sentrumsområdet vedtatt etter 16.06.2011, gjelder foran kommuneplanens arealdel.
- b) Reguleringsplaner utenfor byområdet vedtatt etter 18.06.2020, gjelder foran kommuneplanens arealdel.
- c) Kommunedelplan for Ny bro over Glomma i Fredrikstad vedtatt 07.02.2019, gjelder foran kommuneplanens arealdel.
- d) Krav til uteoppholdsareal og nærmiljøpark i eldre reguleringsplaner, gjelder foran bestemmelser om uteoppholdsareal i kommuneplanens arealdel.
- e) I områder avsatt til framtidig utbygging i kommuneplanens arealdel, gjelder reguleringsplaner fullt ut, forutsatt at arealformålet i reguleringsplanen er i samsvar med avsatt arealformål i kommuneplanen. f
- f) Reguleringer av områder til spesialområde bevaring.
- g) De deler av eksisterende reguleringsplan som regulerer areal til kommunaltekniske anlegg, lekeplasser og andre grønne arealer, gjelder fullt ut.

Her er det ingen motstrid, og reguleringsplanen for området gjelder fullt ut.

§ 15 i gjeldende plan sier at

*I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning og anlegg som har naturlig tilknytning til dette. Dette kan bare tillates når det etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. Plan for utbygging av campingplassen skal godkjennes av bygningsrådet.*

§ 16 i gjeldende plan sier at

*I friluftsområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning og anlegg som har naturlig tilknytning til friluftsområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friluftsområde.*

Vi forstår «adkomstkorridor» slik:

Ikke som egen kjøreadkomst, fordi parkering skal foregå på område avsatt til parkering, men «korridor» som etableres som en gang- og transportvei, som en «grønn korridor», som sikrere adkomst til de ulike hyttene, og også som turtrase for allmennheten. «Korridoren» er da ikke ment for bilkjøring, men skal være av en slik kvalitet at den skal være fremkommelig for barnevogn, ev. rullestol, og mulig kjørbart for transport (av- og pålessing), samt for utrykningskjøretøy, og også transport i anleggsfasen. Bom kan vurderes.

Det foreligger *Tillatelse til bygging av avkjørsel - Fredrikstad kommune - Langøyveien - fv. 1114 - gbnr. 425/587* fra Østfold fylkeskommune, datert 25.11.24.

### Dagens bruk

Hyttfeltet «Midtre Langøya og Enhuskilen» ble regulert i 1987. En liten del av feltet er allerede utbygd, og det er delvis etablert vann- og avløp, adkomster mm. Eksisterende hytter innenfor reguleringsplanen har i realiteten kommunalt vann via privat anlegg og vises med P – villapumpestasjon.



### Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra formål i reguleringsplan for legging av vann- og avløp, samt adkomst mellom regulert parkeringsplass og adkomstkorridor for hyttetomtene, hvor formål er «Friluftsområde».

### Søkers begrunnelse

Søknaden begrunnes blant annet med at tiltaket vil bedre miljøet ved at det stopper en eventuell forurensing fra fritidsboliger. Tiltaket endrer ikke bruken av eiendommen, og vil ikke være til hinder for områdenes bruk som friluftsområde. Tiltaket vil ikke vanskeliggjøre evt. fremtidig regulering av området.

### Høringsuttalelser

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus skriver i uttalelse av 15.11.24 bl.a. at  
*«(...) Vi vil ikke ha noen innvendinger til en eventuell dispensasjon. Vi forutsetter imidlertid at det settes vilkår vedrørende de elementer som er nevnt i vår vurdering. Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken (...). Søknaden gjelder arealer som grenser inntil et foreslått nytt naturreservat, Langøymoa. Det berører ikke forslaget til verneområde på en slik måte at verneverdiene blir skadelidende. Vi kan ikke se at omsøkte trase for legging av vann- og avløpsanlegg vil medføre vesentlige ulemper med hensyn til de nasjonale og regionale interesser vi skal ivareta. Vi har heller ingen vesentlige merknader til planlagte midlertidige masselagring på eiendommen under anleggsperioden. Det bør settes vilkår i en eventuell dispensasjon som sikrer at inngrepet i naturen begrenses til et minimum (...).»*

Østfold fylkeskommunen skriver i uttalelse av 11.11.24 bl.a. at  
*«Viser til brev fra Fredrikstad kommune om anmodning om uttalelse for vann- og avløpsanlegg for hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen. Det søkes om etablering av vann- og avløpsanlegg for regulert hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen. Det søkes også om dispensasjon fra formål i reguleringsplan for legging av vann- og avløp, samt adkomst mellom regulert parkeringsplass og adkomstkorridor for hyttetomtene. Det søkes i tillegg om å foreta midlertidig masselagring på egen eiendom under anleggsperioden (...). Fylkesplanen Østfold mot 2050 sier at forvaltningen av Østfoldkysten skal ivareta natur-, kulturminne-, landskaps- og rekreasjonsverdier som en ressurs av nasjonal betydning. Disse verdiene skal ivaretas for befolkningen, i dag og i fremtiden. Allmenhetens tilgang til kyst og vassdrag skal prioriteres.*

*Østfold fylkeskommune oppfatter §§ 15 og 16 å være utydelige, og vanskelige å forvalte. Parkering er ment å være på eget område, slik at det er klart at det i adkomstkorridorene ikke skal anlegges en adkomst tilpasset bil til de ulike eiendommene. Anlegg av en bilvei og endring av arealformål til dette vil være en vesentlig endring av reguleringsplanen, og kreve en endring av denne, jf. pbl § 12-14 første ledd. Kommunen skriver at bom kan vurderes. Uten fysisk sperre er det en stor fare for at eierne av de ulike fritidseiendommene vil kjøre til eiendommene, og at planformålet i praksis ikke lenger er friområde. Fredrikstad kommune kan sette vilkår for en eventuell dispensasjon, jf. pbl § 19-2 første ledd. Slik Østfold fylkeskommune vurderer denne søknaden, vil det være behov for å sette vilkår for at adkomstkorridorene ikke blir en bilvei i praksis. Et alternativ kan også være å rullere reguleringsplanen med formål å koordinere plankartet og bestemmelsene §§ 15 og 16.*

*Dersom adkomstkorridorene ikke i praksis bygges ut som adkomstveier til eiendommene, men har den funksjonen som er tiltenkt i reguleringsplanens kart, kan ikke Østfold fylkeskommune se at de regionale interessene blir negativt berørt dersom det gis dispensasjon i denne saken (...).*

*Vi vurderer omsøkte tiltak for å ikke være i strid med regionale interesser fylkeskommunen er satt til å ivareta, og vil ikke ha noen innvendinger mot en eventuell dispensasjon. Fredrikstad bør vurdere å sette vilkår om etablering av bom eller andre hinder, slik at adkomstkorridorene ikke utvikler seg til å bli adkomstveier for biler. Alternativt bør Fredrikstad kommune rullere reguleringsplanen som nevnt over. Vi legger til grunn at kommunen nøye vurderer søknaden etter kapittel 19 i pbl., og vi ber om å få tilsendt vedtaket.»*

Fredrikstad kommune Miljø og landbruk skriver i uttalelse av 31.10.24 at

*«Det søkes om etablering av vann- og avløpsanlegg for regulert hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen, om dispensasjon fra formål i reguleringsplan for legging av vann- og avløp, samt adkomst mellom regulert parkeringsplass og adkomstkorridor for hyttetomtene. Det søkes i tillegg om å foreta midlertidig masselagring på egen eiendom under anleggsperioden hvor formål er «Friluftsområde».*

*Det er en registrering av en ask sør i reguleringsplanområdet, uten at tiltaket berører denne. Prosjektert stikkledning lengst sør-øst i tiltaksområdet ser ut til å være innenfor DN-13-naturtype strandeng og strandsump med verdien viktig. Deler av stikkledningen er innenfor NiN-kartlagt område i prosjekt supplerende vern Langøymoa, se eget avsnitt om dette lenger ned i notatet. Naturtypen som ble kartlagt til å være rett utenfor prosjektert stikkledning er rik svartorstrandskog med moderat kvalitet som har som utvalgs-kriterium sentral økosystemfunksjon.*

*Deler av tiltaksområdet ligger i kommunekartets kartlag inngrepsfri natur. Dette kartlaget baserer seg på rapport bestilt av Viken fylkeskommune som ble publisert i 2023. Rapporten baseres seg på kartlag som er åpent tilgjengelige fra institusjoner som Kartverket, NIBIO og Miljødirektoratet. I all hovedsak er det brukt samme kriterier av tekniske inngrep som Miljødirektoratet har brukt for å lage eksisterende INON-kart (Inngrepsfrie naturområder i Norge). Frittliggende hytter uten veitilknytning tas ikke med som teknisk inngrep i kartgrunnlaget. Det er viktig å legge merke til at inngrepsfri natur er forskjellig fra urørt natur. Inngrepsfrie naturområder er definert som naturområder som ligger en kilometer eller mer (i luftlinje) unna tyngre tekniske inngrep, hvor dette er definert som offentlige veier, jernbanelinjer, m.m. I rapporten står det:*

*For å kunne bruke INON (Inngrepsfrie naturområder i Norge) som et praktisk kartverktøy i kommunal forvaltning har det vært nødvendig å vurdere om det som gjennom INON er definert som inngrepsnær natur (< 1000 meter) kan deles inn på en finere skala som kan brukes av kommuner som ikke har, eller har svært marginale forekomster, av inngrepsfri natur mer enn 1000 meter fra inngrep. Minste avstand er satt til 250 meter for å kunne gjøre inngrepsfrie arealer relevante for kommunal planlegging også i områder med stort arealpress. For å synliggjøre på kart den naturen som ligger nærmest inngrepet (inngrepsnær natur), er det lagt inn buffersoner som strekker seg fra sonегrensen og ut til 50 meter fra inngrepet. Sonen er kartfestet for å synliggjøre at naturkvalitetene i bufferarealet kan være like store som i kjernen som ligger 250 meter eller mer fra inngrepet. Samtidig tydeliggjøres at inngrep i buffersonen vil minske arealene i sonen innenfor og kunne fjerne den helt. Der det er små rester igjen av inngrepsfri natur, vil buffersonen utgjøre en stor andel av samlet areal og det skal ofte kun mindre tiltak til for at den indre, inngrepsfrie sonen blir helt borte.*

*I kartet basert på INON 250 m vises områdene altså også med buffer, og det fremgår av nettsidene til kartløsningen til fylkeskommunene at buffersonene vil være viktig å ta hensyn til i arealforvaltninga for kommunene. Størstedelen av tiltaksområdet til det omsøkte tiltak ligger inne i buffersonen til området som angis som «inngrepsfri».*

*Det ble gjennomført en hogst i tiltaksområdet en gang mellom 2015 og 2017. Det er i dag usikkerhet om hva slags naturverdier som er på området. Det er på området i dag en større mengde trær, og området fremstår i dag som sammenhengende natur.*

*Vesentlige deler av reguleringsplanområdet er innenfor et område hvor det er en pågående verneprosess. Etter naturmangfoldloven § 44 kan søknad om tillatelse til et tiltak som inngår i verneforslaget bare gis dersom tiltaket er uten nevneverdig betydning for forslaget. Her bør det vurderes hvem som er myndighet til å gi tillatelse til tiltaket, og eventuelt hvorvidt en tillatelse er i tråd med naturmangfoldloven § 44.*

**Konklusjon:** *Miljø og landbruk mener det må avklares med statsforvalteren hvordan tiltaket må sees i sammenheng med naturmangfoldloven § 44. Miljø og landbruk anser at tiltaket som omfatter etablering av vann- og avløpsanlegg, tilføring av masser, sprengning av fjell og mellomlagring av dette, vil være et stort inngrep i et område hvor konsekvensene for naturverdiene ikke er tilstrekkelig kartlagt. Vi mener at kunnskapsgrunnlaget for naturverdiene i deler av området som det omsøkte tiltaket berører er så dårlig at det ikke er i tråd med føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9. Vi mener videre at konsekvensene for de kjente naturverdiene ikke er tilstrekkelig kartlagt. Det faktum at det foregår en verneprosess inne i reguleringsplanområdet forsterker behovet for en forsiktig tilnærming til gjennomføring av tiltak. Vi mener at det ikke kan gis dispensasjon til tiltaket, men at området har behov for en reguleringsplan som tar høyde for ny kunnskap om naturverdier som ikke forelå da eksisterende reguleringsplan ble vedtatt i 1987.»*

Og i uttalelse av 08.11.24

*«Det søkes om etablering av vann- og avløpsanlegg for regulert hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen, og om dispensasjon fra formål i reguleringsplan for legging av vann- og avløp.*

*Reguleringsplanen for Midtre Langøya og Enhuskilen planID 3107 250 ble vedtatt 01.10.1987. Når det gjelder avløp sier denne kun noe om forhold til hyttene: Det er ikke tillatt å legge inn vann i hyttene uten at det på forhånd er innhentet utslippstillatelse.*

*Tiden har løpt fra denne reguleringsplanens formulering om avløpsforhold. Innlagt vann uten godkjent avløpsløsning er uansett ikke tillatt. Utviklingen går i retning av større hytter med høyere sanitærteknisk standard og mer vannforbruk. I dag ønsker de aller fleste hytteeiere innlagt vann. Flere og flere ønsker også å bruke hytten sin hele året.*

*Det er etablert et offentlig avløpsnett i nærheten av det planlagte hytteområdet, med kapasitet til å ta imot avløpet fra dette hyttefeltet. Dersom det gis godkjenning for etablering av et privat vann- og avløpsanlegg inn på hyttefeltet, mener vi at dette må planlegges med tanke på at alle hyttene skal kunne koble seg på dette. Med et tilgjengelig avløpsnett og skrin jord, ser vi ikke at det er grunnlag for å tillate separate avløpsløsninger inne på hyttefeltet.*

**Konklusjon** *Miljø og landbruk mener at det må stilles vilkår om at alle nye eiendommer med innlagt vann tilknyttes avløpsnettet. Det må også stilles vilkår om at det nye vann- og avløpsnettet har helårsforsyning. I tillegg mener vi at det må stilles vilkår om at avløpsnettet dimensjoneres med kapasitet til å ta imot avløpet fra alle eiendommene i området.»*

I uttalelse fra kommuneområdet teknisk fremkommer det 27.11.24 at

«Vi viser til anmodning om uttalelse til dispensasjonssøknad, sak 2024-26235. Det søkes om etablering av vann- og avløpsanlegg for regulert hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen. Det søkes også om dispensasjon fra formål i reguleringsplan for legging av vann- og avløpsledninger, samt adkomst mellom regulert parkeringsplass og adkomstkorridor for hyttetomtene. Det søkes i tillegg om å foreta midlertidig masselagring på egen eiendom under anleggsperioden hvor arealformålet er angitt til friluftsområde.

Vi oppfatter at ovennevnte tiltak omsøkes i forbindelse med utbyggers planer om å etablere en ny hyttepark i det samme området med cirka 50 nye fritidsboliger.

Tiltaksområdet er avsatt til friluftsområde (underformål LNF) og offentlig friområde (adkomstkorridor for hyttetomtene) i reguleringsplanen for Midtre Langøya og Enhuskilen, godkjent den 1. oktober 1987 (planID 3107 250).

**Kommentarer fra virksomhetsområdet Park og friluft:**

Reguleringsplanområdet ligger innenfor kartlagt friluftslivsområde Langøya i Naturbase som nærturterreng med områdeverdi Viktig. Området grenser til statlig sikrede friluftslivsområder som Glufsa og Enhuskilen. Enhuskilen er kartlagt som et Svært viktig friluftslivsområde.

Kyststien krysser reguleringsplanområdet og knytter friluftsområdene sammen. Kyststien er kartlagt med områdetype Særlig kvalitetsområde med områdeverdi Svært viktig. Kyststien ligger inne i kommuneplanen med angitt hensynsone – friluftsliv, Samferdsellinje – Turvegtrase.

I henhold til kommuneplanens samfunnsdel er det et mål om at kommunen skal sikre bynært friluftsliv og sammenhengende ferdselsmulighet langs elv og kyst. For fritidsbebyggelsen langs kysten er det også gitt bestemmelser som skal ivareta allmenhetens interesser langs kysten. Kommunen skal i henhold til kommunedelplan for Aktive liv og Kommunedelplan for Naturmangfold jobbe for å ivareta og fremme friluftslivsverdier gjennom å sikre tilgjengelighet til naturområder, turstier og rekreasjonsområder.

Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv gir føringer for kommunenes oppfølging av forventninger om helhetlig planlegging av land- og sjøareal, blant annet for å sikre friluftsliv langs sjøen. Flere tiltak legger opp til å stimulere kommuner og friluftsråd til å styrke arbeidet med å etablere sammenhengende kyststier og forbindelser til, fra og mellom friluftslivsområder samt stimulere kommunene til å prioritere tilrettelegging, drift og vedlikehold av friluftslivsområdene. Planen legger også opp til innsatsområder for å bidra til at friluftslivsområdene blir brukt av alle befolkningsgrupper.

Som en del av kysten i Oslofjordregionen omfattes kystkommunene i Østfold av det strengeste vernet etter Statens Planretningslinjer for strandsonen. Innenfor Østfolds kystsone skal naturverdier, kulturminneverdier og rekreasjonsverdier forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning, til beste for befolkningen i dag og i fremtiden.

I regional kystsoneplan for Østfold er det et uttalt mål om at kysten skal bevares og utvikles som et område for friluftsliv både på land og sjø, og friluftslivet skal være en prioritert aktivitet. Det legges til rette for at mulighetene for å utøve friluftsliv bedres slik at flest mulig kan benytte kysten. Samtidig skal tilretteleggingen ta avgjørende hensyn til bevaring av landskap og naturmangfold.

Søknaden fra tiltakshaver er svært mangelfull med tanke på de natur- og friluftslivsverdier tiltaket påvirker. I henhold til kommuneplanens planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer bør dokumentasjonen ved søknad om VA-anlegg for

*fritidsboliger være utfyllende og ikke begrenses bare til verneverdige forhold, men også omfatte lokale kvaliteter. Søknaden mangler dokumentasjon om områdets naturverdier (ulike biotoper), kulturminner, friluftsliv, skogtilstand, vannhusholdning (vannavrenning), løsmasseforekomster, fiskeriinteresser, båtferdsel.*

*Virksomhet park og friluftsliv stiller spørsmål til at en så omfattende utbygging i et kystnært naturområde skal behandles som en forenklet byggesak.*

*Den gjeldende reguleringsplanen legger opp til en langt mer beskjeden utbygging av hytter i området. Eksempelvis er det i reguleringsbestemmelsene eksplisitt ikke tillatt å legge inn vann i hyttene uten at det på forhånd er innhentet utslippstillatelse. Videre ble det forutsatt at det kunne bygges såkalte erstatningshytter.*

*I kommuneplanens planretningslinjer stilles det krav til at VA-anlegg i fritidsbebyggelse skal i størst mulig grad ta vare på landskap, friluftslivskvalitet, naturverdier mv.*

*Virksomhet park og friluft mener at søknaden, og saksgangen for øvrig, ikke ivaretar disse hensynene. Ifølge søknadens plantegninger vil eksempelvis områdene avsatt til friområde/turdrag bygges opp som veier med fresasfalt på. Dette er ikke forenelig med hensynet til natur og friluftsliv og vil forringe opplevelsesverdiene i området. Virksomhet park og friluft anser tiltaket videre som i strid med angitte hensynsoner og arealformål. Det er særlig natur- og friluftsformålene som er det fremtredende på det aktuelle området, noe som underbygges av at det er fastsatt hensynssone friluftsliv. I tillegg vises en kysttitraser i kommuneplanens arealdel. Utgangspunktet er at slike områder, som her også ligger stedvis i strandsonen, skal holdes mest mulig fri for arbeider, bebyggelse og anlegg som ikke er knyttet til allmenne friluftsinteresser. Tiltaket vil fremstå som privatiserende.*

*Virksomhet park og friluft viser for øvrig til uttalelsen fra miljø og landbruk og stiller oss bak denne.*

**Kommentarer fra Vann og avløp:**

*Vi har godkjent de tekniske løsningene som gjelder for vann og avløp for en eventuell senere kommunal overtakelse av hovedledningene. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at noe av anlegget kommer i konflikt med eksisterende private vann- og avløpsanlegg. Utbyggers representant har informert om at de har vært i dialog med det private andelslaget som er eier av eksisterende vann- og avløpsanlegg, og det er en forutsetning at de blir enige om omlegging og andre tekniske løsninger.*

**Konklusjon:**

*Endringer i lovverket krever at nye planer er tilpasset dagens krav, spesielt når det gjelder universell utforming, miljøkrav, og tilpasning til fremtidige behov. Utbyggingsplanen for Langøya Hyttepark må reflektere dagens miljøkrav, for eksempel når det gjelder energibruk, renovasjon og vannforvaltning. Dagens reguleringsplan mangler krav til vann- og avløpsløsninger som ikke er tilstrekkelige i dag, både på grunn av økt befolkning og strengere krav til miljøvern.*

*Kommuneområde teknisk anser at det er nødvendig med en revidering av reguleringsplanen for å ta hensyn til nye kunnskaper om natur- og friluftslivsverdier samt nye krav til teknisk infrastruktur. Reguleringsplanen fra 1987 er ikke tilpasset dagens behov eller dagens standarder for infrastruktur knyttet til hytteutbygging.»*

Søker svarer ut slik i brev av 28.11.24

«Det vises til høringsuttalelser tilsendt i går 27.11.24, og svarer herved ut disse.



*Miljø og landbruk har sendt 2. stk. uttalelser datert 31.10.24 og 08.11.24.*

*Konklusjon i uttalelse 31.10.2024: Miljø og landbruk mener det må avklares med statsforvalteren hvordan tiltaket må sees i sammenheng med naturmangfoldloven § 44. Miljø og landbruk anser at tiltaket som omfatter etablering av vann- og avløpsanlegg, tilføring av masser, sprengning av fjell og mellomlagring av dette, vil være et stort inngrep i et område hvor konsekvensene for naturverdiene ikke er tilstrekkelig kartlagt. Vi mener at kunnskapsgrunnlaget for naturverdiene i deler av området som det omsøkte tiltaket berører er så dårlig at det ikke er i tråd med føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9. Vi mener videre at konsekvensene for de kjente naturverdiene ikke er tilstrekkelig kartlagt. Det faktum at det foregår en verneprosess inne i reguleringsplanområdet forsterker behovet for en forsiktig tilnærming til gjennomføring av tiltak. Vi mener at det ikke kan gis dispensasjon til tiltaket, men at området har behov for en reguleringsplan som tar høyde for ny kunnskap om naturverdier som ikke forelå da eksisterende reguleringsplan ble vedtatt i 1987.*

*Konklusjon i uttalelse 08.11.2024: Miljø og landbruk mener at det må stilles vilkår om at alle nye eiendommer med innlagt vann tilknyttes avløpsnettet. Det må også stilles vilkår om at det nye vann- og avløpsnettet har helårsforsyning. I tillegg mener vi at det må stilles vilkår om at avløpsnettet dimensjoneres med kapasitet til å ta imot avløpet fra alle eiendommene i området.*

*Vi forholder oss til at vi har en godkjent reguleringsplan. Reguleringsplanen ble ikke tatt ut eller justert i rullering av kommuneplanen, som ble godkjent 15.06.23. Planen er heller ikke satt under nye regler, i kommuneplanens bestemmelser, i samme rullering. Vi anser derfor dette som et juridisk bindende dokument som vi kan forholde oss til når vi begynner å planlegge vår prosjektering.*

*Fredrikstad kommune har hatt saken til høring hos Statsforvalter hvor de skriver at tiltaket ikke vil berøre noen kartlagte naturtyper.*

*Miljø og landbruk skriver at det er satt i gang en verneprosess inne i reguleringsområdet. Vi kan ikke finne at dette ble nevnt når det ble søkt om fradeling av hyttetomter i henhold til regulert plan, 03.07.2024. Vi viser for øvrig til PBL § 26-1, hvor det har vært gitt en tolkningsuttalelse 17.03.21 (§ 26-1 - Departementet svarer på spørsmål om plan- og bygningsloven § 26-1 og forholdet til skjønnsmessige bestemmelser - regjeringen.no). I punkt 6 står følgende:*

*6. Kan det gis delingstillatelse med vilkår om at tomte ikke kan bebygges hvis det mangler hjemmel for å avslå delingssøknaden? Det er et vilkår for deling at tomten ikke er "uegnet for bebyggelse". Hvis tomten ikke er egnet for bebyggelse, kan det ikke gis tillatelse. Dersom tomten er egnet, må det gis delingstillatelse. Det er etter departementets syn ikke adgang til å gi delingstillatelse med vilkår om at tomten ikke kan bebygges. Det vil stride mot formålet med bestemmelsen. Statsforvalteren har i brevet til departementet påpekt at kommunen som bygningsmyndighet kan møte en søknad om fradeling med et midlertidig bygge- og deleforbud dersom kommunen selv mener at området bør undergis regulering på grunn av områder i planen som vurderes uegnet for fradeling/fortetting. Departementet er enig i at et midlertidig bygge- og deleforbud, jf. pbl. § 13-1, vil kunne være et alternativ i situasjoner der kommunen mener tomten er uegnet til bebyggelse, men mangler en materiell avslagshjemmel.*

*Fradelingen er gjort uten at det har kommet innsigelser på denne. Kommunen har ikke stilt krav om omregulering av området, så da må vi kunne anse at området kan utvikles. Den infrastruktur som bygges i dag, utføres i henhold til gjeldende regelverk. Dette bidrar til å sikre trygt drikkevann og hindre utslipp og forurensning til resipient. Vann og avløpsanlegget bygges som et helårsanlegg og er dimensjonert med god kapasitet. Hvis alle hytter, både eksisterende og nye, innenfor det regulerte området kobler seg til, er det fremdeles noe overkapasitet på anlegget.*

*Østfold Fylkeskommune, datert 11.11.2024*

*Konklusjon Vi vurderer omsøkte tiltak for å ikke være i strid med regionale interesser fylkeskommunen er satt til å ivareta, og vil ikke ha noen innvendinger mot en eventuell dispensasjon. Fredrikstad bør vurdere å sette vilkår om etablering av bom eller andre hinder, slik at adkomstkorridorene ikke utvikler seg til å bli adkomstveier for biler. Alternativt bør Fredrikstad kommune rullere reguleringsplanen som nevnt over. Vi legger til grunn at kommunen nøye vurderer søknaden etter kapittel 19 i pbl., og vi ber om å få tilsendt vedtaket.*

*Det er avklart at det blir satt ned veibom for å hindre trafikk inn i området, og at intensjonen med planen blir overholdt. Utenom dette har vi ingen kommentar til uttalelsen.*

*Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, datert 15.11.2024*

*Vurdering Søknaden gjelder arealer som grenser inntil et foreslått nytt naturreservat, Langøymoa. Det berører ikke forslaget til verneområde på en slik måte at verneverdiene blir skadelidende. Vi kan ikke se at omsøkte trase for legging av vann- og avløpsanlegg vil medføre vesentlige ulemper med hensyn til de nasjonale og regionale interesser vi skal ivareta. Vi har heller ingen vesentlige merknader til planlagte midlertidige masselagring på eiendommen under anleggsperioden. Det bør settes vilkår i en eventuell dispensasjon som sikrer at inngrepet i naturen begrenses til et minimum.*

*Vi mener at prosjekterte løsninger er i tråd med Statsforvalterens ønske om minimale inngrep i naturen, da vi begrenser anlegget så mye som mulig i området. Utenom dette har vi ingen kommentar til uttalelsen.*

*Kommuneområde teknisk*

*Konklusjon: Endringer i lovverket krever at nye planer er tilpasset dagens krav, spesielt når det gjelder universell utforming, miljøkrav, og tilpasning til fremtidige behov. Utbyggingsplanen for Langøya Hyttepark må reflektere dagens miljøkrav, for eksempel når det gjelder energibruk, renovasjon og vannforvaltning. Dagens reguleringsplan mangler krav til vann- og avløpsløsninger som ikke er tilstrekkelige i dag, både på grunn av økt befolkning og strengere krav til miljøvern. Kommuneområde teknisk anser at det er nødvendig med en revidering av reguleringsplanen for å ta hensyn til nye kunnskaper om natur- og friluftslivsverdier samt nye krav til teknisk infrastruktur. Reguleringsplanen fra 1987 er ikke tilpasset dagens behov eller dagens standarder for infrastruktur knyttet til hytteutbygging.*

*Som tidligere skrevet så forholder vi oss til en godkjent reguleringsplan. Når vi omsøker på en godkjent regulert plan, så går vi ut fra at alle fagområder er sjekket ut i planarbeidet. Hvis det er en gammel plan, så sjekker vi Kommuneplanen for å se om gjeldende reguleringsplan er underlagt kommuneplan sine regler. Hvis ikke, ber vi om forhåndskonferanse med kommunen, som også er reguleringsmyndighet, før oppstart av prosjektering og søking. Dette for å kunne få veiledning til å tolke bestemmelsene fra den eldre planen opp mot dagens regelverk, slik at vi har noe å forholde oss til når*

*vi prosjekterer og omsøker. Dette er også gjort i denne saken. Det ble avholdt forhåndskonferanse med kommunen 08.04.24, og resultatet av denne ble at det er de gjeldene reguleringsbestemmelsene fra 1987 som er bestemmende.*

*Vi har søkt om midlertidig masselagring på egen eiendom, da det er mer miljøvennlig og økonomisk fornuftig å gjøre det, enn å kjøre ut stedlige masser for så å senere måtte kjøre inn nye masser. Store deler av det regulerte området er satt til formål «Fritidsbebyggelse». Grunnentreprenør vil bli oppfordret til at midlertidig masselagring blir gjort innenfor de formål som er egnet og ikke i LNF-området.*

*Det er regulert turvei og friområder gjennom planen som ivaretar allmenhetens ferdsel gjennom området. Årsaken til at det ble foreslått freseasfalt i stedet for grus på adkomstkorridorer er at grus lett blir vasket ut gjennom vinteren. Men hvis det er ønskelig kan adkomstkorridorer opparbeides med grus.*

*Vann og avløpsanlegg skal alltid prosjekteres etter gjeldende regler og standarder, så dette anlegget vil bli bygget ihht Fredrikstad kommunes VA-norm. Fredrikstad kommunes vann og avløpsavdeling har godkjent de tekniske løsningene for en eventuell senere kommunal overtagelse av hovedledningene.*

*Det er her prosjektert et VA-anlegg som har lavt energibruk. Dette oppnår man fordi det er størst andel hytter med selvfallsledning, og ikke et anlegg som er avhengig av pumpestasjon på hver hytte. Ved å redusere antallet pumpestasjoner reduserer man også eventuelle overløp fra disse.*

*Renovasjon er avklart i henhold til dagens krav og det ligger en godkjent renovasjonsplan i saken. Når det gjelder vannforvaltning, så er det ingen vannkilder i området som blir berørt.*

*Vi har respekt for at det er sterke meninger mot at dette anlegget skal kunne opparbeides, men her har det blitt gitt tillatelse til tiltak, fra flere aktører, på samme reguleringsplan som denne søknaden. Vi kan kun forholde oss til de retningslinjene som er gitt i prosjektet, og har svart ut på bakgrunn av det gjeldende regelverk vi har å forholde oss til, samt veiledning gitt fra Fredrikstad kommune.»*

### **Nabomerknader**

Hjemmelshaver/fester av eiendommen 425/269 anfører at

*«Vi har hytte i Langøyveien 145 og har fungerende vann og kloakk gjennom EVA. Vår reaksjon er at det ikke er tegnet inn adkomstvei til vår hytte. Ved bygging av hytter rundt oss forsvinner dagens sti som har vært benyttet av vår hytte siden 1999. Vi trenger fremdeles adkomst til vår hytte for trillebår, vogn, rullator, sykkel og rullestol. Tilgang til av- og pålessing fra bil er også ønskelig.»*

Og

*«Vi har hytte i Langøyveien 145 (festetomt) og har vann og kloakk gjennom Eva. Installert for flere år siden. Vår reaksjon er at det ikke er tegnet inn adkomstvei til vår hytte. Ved bygging av hytter rundt oss forsvinner dagens sti. Vi trenger fremdeles adkomst til vår hytte for trillebår, vogn, rullator, sykkel og rullestol. Tilgang til av- og pålessing fra bil er også ønskelig.»*

Hjemmelshaver av eiendommen 425/168 anfører at

*«Jeg mener at det eksisterende vann- og kloakkanlegget kan benyttes av alle de nye utbyggerne, anlegget er dimensjonert for det. Hvis dette ikke blir aktuelt ønsker jeg at ledningsnettet blir ført fram til min tomtengrense.»*

## Søker kommenterer til nabomerknader slik (printscreen)

Det har kommet inn 3. stk. merknader. Vedlagt ligger merknader og svar ut til disse.

To av merknadene er fra samme eiendom, GBNR 425/269, og de reagerer på at sti de har brukt frem til deres tomt er tatt bort i den regulerte planen, de har i følge reguleringsplanen nå adkomst over GBNR 425/616. Prosjektet setter av en 2m bred korridor på GBNR 425/616 til bruk for adkomst til GBNR 425/269.

Den siste merknaden er fra GBNR 425/168. Merknaden består i at hjemmelshaver mener eksisterende VA-anlegg er stort nok til at alle kan benytte dette, og hvis det likevel skal være to, ønsker han at det nye anlegget blir ført frem til hans eiendomsgrense.

Prosjektet gjør klart til påkobling for de som måtte ønske dette, men utvider ikke det prosjekterte anlegget.

## Vurdering

### Det søkes om

Det søkes om etablering av vann- og avløpsanlegg for regulert hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen. Det søkes også om dispensasjon fra formål i reguleringsplan for legging av vann- og avløp, samt adkomst mellom regulert parkeringsplass og adkomstkorridor for hyttetomtene. Det søkes i tillegg om å foreta midlertidig masselagring på egen eiendom under anleggsperioden.

Det er i sakens anledning avholdt internt møte 26.09.24, der det oppsummeres slik:

*«Videre utvikling av området utløser ikke krav om ny planprosess.*

*Reguleringsplanen for området er gjeldende, formål i reg. plan og kommuneplan er sammenfallende. Det er i hovedsak kun motstrid ift. bruksareal, slik at samlet bruksareal (BRA) på eiendommen ikke skal overstige 90 kvm bak 100 m-beltet. Det anbefales at stien(e) legges om og etableres innenfor område avsatt til «friområde» («adkomstkorridor»).*

Det søkes om dispensasjon fra formål i reguleringsplan for legging av vann- og avløp, samt adkomst mellom regulert parkeringsplass og adkomstkorridor for hyttetomtene, hvor formål er «Friluftsområde».

En del av anlegget blir liggende i formål «Friluftsområde», ledningstrasé mellom kumgruppe 1-3, stikkledningstrasé mellom adkomstkorridor i nord (i nærheten av kumgruppe 19) til kumgruppe 1, samt fra kumgruppe 1 til eksisterende kommunal pumpestasjon, som også ligger i formål «Friluftsområde».

Det redegjøres for at «Adkomst» det søkes dispensasjon for ikke er ment som en fast kjøreadkomst til tomtene, fordi parkering skal foregå på område avsatt til parkering, men en «adkomst» som etableres som en gang- og transportvei, en «grønn korridor», som sikrer adkomst til de ulike hyttene for av/ og pålessing, samt for utrykningskjøretøy, og transport i anleggsfasen.

De regulerte «Adkomstkorridorene» skal være av en slik kvalitet at den skal være fremkommelig for barnevogn, ev. rullestol, mulig kjørbart for transport (av- og pålessing). De skal også fungere som turtrasé for allmennheten.

Det redegjøres også for at tiltaket vil bedre miljøet ved at det stopper en eventuell forurensing fra fritidsboliger. Tiltaket endrer ikke bruken av eiendommen, og vil ikke være i hinder for områdenes bruk som friluftsområde.

### Dispensasjon

Utgangspunktet og hovedregelen er at lov-, plan- og forskriftsbestemmelser skal følges. Etter plan- og bygningsloven § 19-2 har kommunen etter nærmere vurdering likevel anledning til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av nevnte lov.

Bestemmelsen oppstiller to vilkår, som begge må innfris for å kunne dispensere. Dersom begge vilkår innfris, skal det i tillegg foretas en helhetlig vurdering, hvor det avgjøres om dispensasjon skal gis. Dispensasjon er noe kommunen kan innvilge dersom vilkårene oppfylles, jf. bestemmelsens ordlyd.

For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

For det andre må fordelene ved å innvilge dispensasjon være klart større enn ulempene dispensasjonen vil medføre. Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies.

Det vil derfor i hovedsak være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som har vekt når det er snakk om fordeler og ulemper.

I en dispensasjonsvurdering er det ikke tilstrekkelig at situasjonen for de allmenne interessene ikke forverres. Det må også påvises en fordel av dispensasjonen, primært for allmenne interesser. Personlige fordeler/forhold vil bare unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering.

***Blir hensynene bak arealformålet vesentlig tilsidesatt?***

Søknaden gjelder arealer som grenser inntil et foreslått nytt naturreservat, Langøymoa. Det berører ikke forslaget til verneområde på en slik måte at verneverdiene blir skadelidende.

Arealformål kan deles inn i underformål og kombineres innbyrdes og med hensynssoner.

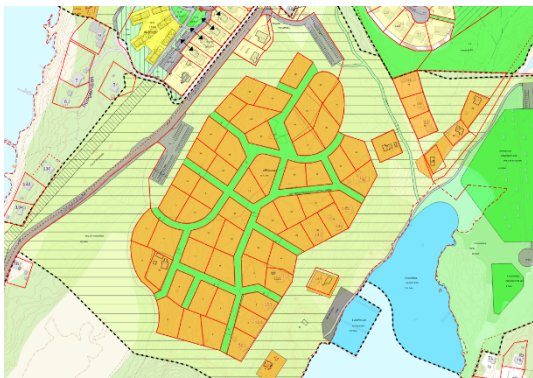


Fig. viser utsnitt reguleringsplan

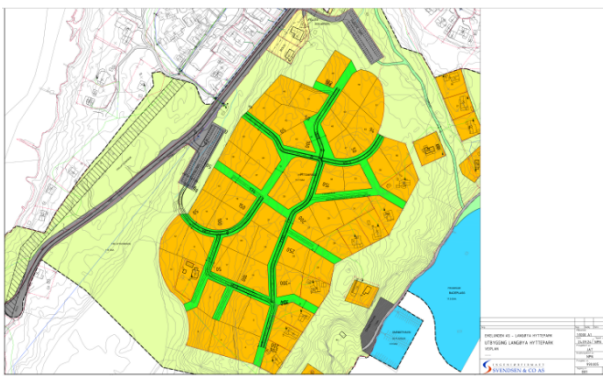


Fig. viser utsnitt av mottatt veiplan

Hovedhensynet bak et LNF-formålet er å ivareta natur-, friluft-, og landbruksinteresser i området. Området skal holdes mest mulig fri for bygninger, konstruksjoner og anlegg som ikke er tilknyttet landbruksvirksomhet eller allmenne friluftinteresser. Dette skal blant annet forhindre nedbygging av utmark og landbruksarealer.

*LNF-areal* for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressurser har bl.a. *underformål friluftformål*.

Det er nedfelt i loven at tiltak ikke skal være i strid med planens arealformål, generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner. Det følger av lovkommentaren at LNF- formålet omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift og/eller som skal blir liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til



landbruk og reindrift og for bruk av området til friluftsliv. Man kan si at LNF- formålet setter et generelt byggeforbud for tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

Reguleringsplanområdet ligger innenfor kartlagt friluftslivsområde Langøya i Naturbase som nærturterreng med områdeverdi *Viktig*. Området grenser til statlig sikrede friluftslivsområder som Glufsa og Enhuskilen. Enhuskilen er kartlagt som et *Svært viktig friluftslivsområde*. Kyststien krysser reguleringsplanområdet og knytter friluftsområdene sammen. Kyststien er kartlagt med områdetype Særlig kvalitetsområde med områdeverdi *Svært viktig*. Kyststien ligger inne i kommuneplanen med angitt hensynsone – friluftsliv, Samferdselslinje – Turvegtrase.

Miljø og landbruk mener det må avklares med statsforvalteren hvordan tiltaket må sees i sammenheng med naturmangfoldloven § 44. I kommuneplanens planretningslinjer stilles det krav til at VA-anlegg i fritidsbebyggelse skal i størst mulig grad ta vare på landskap, friluftslivskvalitet, naturverdier mv. Virksomhet park og friluft mener at søknaden, og saksgangen for øvrig, ikke ivaretar disse hensynene.

Det fremkommer i uttalelse fra Statsforvalteren at omsøkte tiltak ikke berører forslaget til verneområde på en slik måte at verneverdiene blir skadelidende.

Det fremkommer i søkers brev av 28.11.24 at

*«(...) Som tidligere skrevet så forholder vi oss til en godkjent reguleringsplan (...). Vi har søkt om midlertidig masselagring på egen eiendom, da det er mer miljøvennlig og økonomisk fornuftig å gjøre det, enn å kjøre ut stedlige masser for så å senere måtte kjøre inn nye masser. Store deler av det regulerte området er satt til formål «Fritidsbebyggelse». Grunnentreprenør vil bli oppfordret til at midlertidig masselagring blir gjort innenfor de formål som er egnet og ikke i LNF-området. Det er regulert turvei og friområder gjennom planen som ivaretar allmenhetens ferdsel gjennom området. Årsaken til at det ble foreslått freseasfalt i stedet for grus på adkomstkorridorer er at grus lett blir vasket ut gjennom vinteren. Men hvis det er ønskelig kan adkomstkorridorer opparbeides med grus.*

Tiltaket vil ikke ha innvirkning på ferdselsveier, landskapshensyn, komme i konflikt med vernede eller båndlagte områder, eller i konflikt med miljøhensyn, ei heller ikke medføre endringer på vegetasjonen, under forutsetning av at kyststien opprettholdes i størst mulig grad i den traséen den ligger i dag. Der det er nødvendig, legges stien(e) om og etableres innenfor område avsatt til «friområde» («adkomstkorridor»).

Omsøkte tiltak forstyrrer eller forringer ikke de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til miljøet eller til enkeltobjekter. Forholdet til viktige allmenne hensyn synes å være avklart.

Bygningsmyndighetene vurderer at en dispensasjon i denne saken ikke undergraver de intensjoner som ligger til grunn for planen.

Hensynet bak arealformålet blir ikke vesentlig tilsidesatt. Det er likevel en forutsetning at arbeidene utføres skånsomt mot terreng og natur.

*Er fordelene klart større enn ulempene?*

Søknaden begrunnes blant annet med at tiltaket vil bedre miljøet ved at det stopper en eventuell forurensing fra fritidsboliger. Tiltaket endrer ikke bruken av eiendommen, og vil ikke være til hinder for områdenes bruk som friluftsområde.

For at fordelene ved utbygging av vann- og avløpsanlegg skal være større enn ulempene forutsetter dette at inngrepet i naturen begrenses til et minimum. Ved nedlegging av ledningsnett er det viktig at arbeidene utføres skånsomt mot terreng og natur.

Anleggsbredden og terrenginngrepene må holdes på et minimum og det må tas hensyn til eksisterende vegetasjon. Det bør i den forbindelse legges vekt på god massehåndtering, slik at de eksisterende toppmassene havner øverst ved gjenfylling av grøftene. På den måten vil terrenginngrepene restaureres snarest mulig. For tildekking av ledninger som legges i grunne grøfter og klover i berget er det viktig at det kun benyttes stedegne masser slik at faren for å endre naturen på stedet reduseres.

I tilfeller hvor man benytter eksisterende stier må disse tilbakeføres til opprinnelig tilstand etter utført arbeid. Nedlegging av vann- og avløpsledninger skal ikke resultere i en automatisk teknisk oppgradering av stier og veier. Om det foretas gravearbeider ved stier som kun er tilrettelagt for ferdsel til fots, må disse ikke oppgraderes for mulig motorisert ferdsel i etterkant av gravearbeidene.

Bygningsmyndighetene vurderer at omsøkte tiltak ivaretar hensynet til friluftsliv, natur og landskap på en tilfredsstillende måte. Vi anser at tiltaket ikke vil medføre ulemper for allmennhetens ferdsel på stedet.

Etter en samlet vurdering av de fordeler og ulemper en dispensasjon vil medføre, er bygningsmyndighetene av den oppfatning at fordelene er klart større enn ulempene, forutsatt at planlagte arbeider skjer mest mulig skånsomt, slik at så mye som mulig av vegetasjonen bevares.

#### *Lovens formålsbestemmelse*

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Bygningsmyndighetene vurderer her at hensynene bak lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt ved omsøkte tiltak. Vi vurderer også at fordelene er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

#### Bygningsmyndighetenes kommentarer til merknader

Bygningsmyndighetene oppfatter ikke anførsler som merknader, snarere synspunkter og ønsker. Vi oppfatter at søker ivaretar naboers anførsler, jf. søkers kommentarer.

#### Forholdet til utvalgte naturtyper

Det fremkommer i uttalelse fra Miljø og landbruk at det er en registrering av en ask syd i reguleringsplanområdet, uten at tiltaket berører denne.

Prosjektert stikkledning lengst syd-øst i tiltaksområdet ser ut til å være innenfor DN-13-naturtype *strandeng og strandsump* med verdien *viktig*. Deler av stikkledningen er innenfor NiN-kartlagt område i *prosjekt supplerende vern Langøymoa*. Naturtypen som ble kartlagt til å være rett utenfor prosjektert stikkledning er *rik svartorstrandskog* med *moderat kvalitet* som har som utvalgskriterium *sentral økosystemfunksjon*. Deler av tiltaksområdet ligger i kommunekartets kartlag *inngrepsfri natur*. Dette kartlaget baserer seg på rapport bestilt av Viken fylkeskommune som ble publisert i 2023. Vesentlige deler av reguleringsplanområdet er innenfor et område hvor det er en pågående verneprosess.

Etter naturmangfoldloven § 44 kan søknad om tillatelse til et tiltak som inngår i verneforslaget bare gis dersom tiltaket er uten nevneverdig betydning for forslaget. Miljø og landbruk mener at her bør det vurderes hvem som er myndighet til å gi tillatelse til tiltaket, og eventuelt hvorvidt en tillatelse er i tråd med naturmangfoldloven § 44.

Omsøkte tiltak berører ikke forslaget til verneområde på en slik måte at verneverdiene blir skadelidende, jf. uttalelse fra Statsforvalter.

#### Oppsummering og konklusjon

Statsforvalter har vurdert at det omsøkte tiltaket ikke berører forslaget til verneområde på en slik måte at verneverdiene blir skadelidende.

Bygningsmyndighetene vurderer at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene synes klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningslovens § 19-2.

#### **Vedtak**

- I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra formålet friluftsområde i reguleringsplan for Midtre Langøya og Enhuskilen planID 3107 250 (kode 165).

Dispensasjon fra reguleringsplanen er innvilget på følgende vilkår:

- Bom, som vist i veiplan, mottatt 29.11.24, må etableres slik at adkomstkorridorene ikke utvikler seg til å bli adkomstveier for biler.
  - Inngrepet i naturen må begrenses til et minimum.
  - Kyststien opprettholdes i størst mulig grad i den traséen den ligger i dag. Der det er nødvendig, legges stien(e) om og etableres innenfor område avsatt til «friområde» («adkomstkorridor»).
  - Adkomstkorridorer opparbeides med grus.
- Din søknad om etablering av vann- og avløpsanlegg, samt adkomst mellom regulert parkeringsplass og adkomstkorridor og midlertidig masselagring på egen eiendom under anleggsperioden, godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Følgende tegninger legges til grunn for godkjenningen:

4 B01 VEIPLAN  
5 H01\_Ledningsplan\_RevB  
6 H05\_Kumskisser\_RevB  
7 H06\_Kumskisser\_RevA  
8 C02 VEI 2  
9 C01 VEI 1  
10 C03 VEI 3  
11 F01 NORMALPROFILER OG SNITT  
12 C05 Avkjørsel  
13 H02\_Lengdeprofiler\_RevA  
14 C04 VEI 4\_5  
15 H03\_Lengdeprofiler\_RevA  
16 H04\_Lengdeprofiler\_RevA  
3 B01 VEIPLAN.pdf

#### **Krav til den videre prosessen**

##### Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må vedlegges:

- Dokumentasjon på at vilkår for dispensasjon er oppfylt.

- Oppdatert gjennomføringsplan
- Innmålingsrapport for VA-anlegg.

### Plassering

Du må plassere byggetiltaket ditt i henhold til tegningsdokumentasjonen som ble lagt til grunn for godkjenning av søknaden.

### Gebyr

Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyr beregnes slik:

|                                                                            | sats     | antall | beløp    |
|----------------------------------------------------------------------------|----------|--------|----------|
| Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet (24)                         | 1480,00  | 1      | 1480,00  |
| Stikkledninger, vann- og avløpsledninger - pr. påbegynt 200 løpemeter (24) | 4950,00  | 4      | 19800,00 |
| Dispensasjon (24)                                                          | 17800,00 | 1      | 17800,00 |
| Tillegg for dispensasjon som skal på ekstern høring (24)                   | 3160,00  | 1      | 3160,00  |

### Tillatelsens varighet

Er tiltaket ikke lovlig satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen din bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Dersom det klages på vedtaket regnes fristen 3 år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges.

### Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

Tormod Hundsnes Førre  
overarkitekt

Margrethe Nødtveidt  
overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

EIKELUNDEN EIENDOM AS

Bjørn  
Tollefsrud

Perlemorveien 1639  
3  
Postboks 325 1502

GAMLE  
FREDRIKSTAD  
MOSS

STATSFORVALTEREN I  
ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO  
OG AKERSHUS

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Geir Aasen

Arne Orsten  
Gyrid Orsten

Oscar  
Pedersens vei  
39

Karl Jemtes  
Gate 8

Erteløkka 17  
Erteløkka 17

1721 SARPSBORG

2315 Hamar

1384 Asker

1384 Asker





Saksnr.: 2026/81339  
Dokumentnr.: 8  
Løpenr.: 10262/2026  
Klassering: 425/191

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato   | Utvalgssaksnr. |
|--------------|------------|----------------|
| Planutvalget | 17.09.2026 | 94/26          |

### Måkeveien 6 og 8 – Kråkerøy Oppføring av boligbebyggelse

#### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om rammetillatelse for oppføring av 53 nye boliger med tilhørende utearealer samt riving av to eksisterende bygninger godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27 juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
2. Tegningsdokumentasjon mottatt 03.07.2026 er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.
3. Før byggetiltaket kan igangsettes må søknad om igangsettingstillatelse være innsendt og godkjent. Denne søknaden må, i den grad det er relevant for den enkelte søknad om igangsettingstillatelse, vedlegges:
  - Ansvarserklæringer
  - Oppdatert gjennomføringsplan
  - Dokumentasjon på godkjent sanitæranmeldelse for utvendig og innvendig vann- og avløpsledninger og overvannsanlegg må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 5.2
  - Dokumentasjon på godkjenning fra Teknisk forvaltning - Kommunalteknikk på de forhold som fremgår i uttalelsen fra Teknisk forvaltning – Kommunalteknikk
  - Uttalelse fra Teknisk – Park og friluft som klarerer for igangsettingstillatelse
  - Dokumentasjon på at nødvendig eiendomsdannelse er gjennomført
4. Før byggetiltaket kan tas i bruk må søknad om brukstillatelse eller ferdigattest være innsendt og godkjent. Denne søknaden må vedlegges:
  - Oppdatert gjennomføringsplan
  - Dokumentasjon på at rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanens punkt 5.3 (a-f) er ivarettatt
  - Sluttrapport for avfallsbehandlingen (før ferdigattest)

#### Sammendrag

Stenseth Grimsrud Arkitekter AS søker, på vegne av Måkeveien 6 AS, om oppføring av 53 nye boliger med tilhørende utearealer samt riving av to eksisterende bygninger.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknaden om oppføring av 53 nye boliger med tilhørende utearealer samt riving av to eksisterende bygninger.

#### Vedlegg:

- 1 Oversiktskart Måkeveien 6-8
- 2 D-01-1 Situasjonsskart
- 3 Q-06 L-2605-B-01
- 4 D 02-1 L-2605-101-Landskapsplan

|    |                                     |
|----|-------------------------------------|
| 5  | D 03-1 L-2605-201-Landskapssnitt    |
| 6  | Q-05 L-2605-504-Marksikringsplan    |
| 7  | D-08 3D-illustrasjon fra Vesterelva |
| 8  | E-02 Oppriss sett mot øst og vest   |
| 9  | E-03 Oppriss sett mot nord og syd   |
| 10 | E-01 Lengde og tverrsnitt           |
| 11 | P2 plan, oppriss                    |
| 12 | P2 snitt, oppriss                   |
| 13 | P3 plan, snitt, oppriss             |

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

Øvrige dokumenter i sak 2026/19770

### **Saksopplysninger**

#### Tiltaket

Tiltaket gjelder oppføring av 53 nye boliger med tilhørende utearealer samt riving av to eksisterende bygninger. 10 huskropper fordelt i fem rekker i tilnærmet øst-vest-retning skal oppføres. Boligene får i all hovedsak saltak, og bebyggelsen trappes ned mot sjøen.

Se avsnitt «Ansvarlig søkers redegjørelse» nedenfor for nærmere beskrivelse av byggetiltaket.

#### Gjeldende plangrunnlag for det omsøkte byggetiltaket

Gjeldende plan er Detaljregulering Måkeveien 6-10, plan-ID 1200, vedtatt 12.02.2026. Tiltaksområdet er avsatt til Boligbebyggelse, konsentrerte småhus (BK1-2), Uteoppholdsarealer (UTE), Lekeplass (LEK1-2), Veg (V1-3), Fortau (FO), Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-10), Parkering (P1-3), Naturområde - grønnstruktur (GN1-3) og Vegetasjonsskjerm (VS1-4).

#### Nabovarsling

Nabovarsling er gjennomført uten at det er innkommet merknader.

#### Skolekapasitet

Reguleringsplanens krav til dokumentasjon av skolekapasitet, jf. punkt 5.1e) er tilstrekkelig ivare tatt.

#### Renovasjonsteknisk plan

Det foreligger godkjenning av den renovasjonstekniske planen fra Kommunalteknikk.

#### Bekreftelse fra Teknisk forvaltning - Eiendom

*«Vi bekrefter samtidig at det for vår del som grunneier er OK at reg.bestemmelsens punkt om eiendomsdannelse kan knyttes til IG, men at dette er opp til Regulering- og byggesaksavdelingen å endelig vurdere.»*

#### Uttalelse fra Teknisk forvaltning - Kommunalteknikk

##### *Avløpsnett og risiko*

Flere pumpestasjoner i området er påvirket av fremmedvann ved nedbør, med tilhørende risiko for overløp. Tilkobling av Måkeveien 6 og 8 må vurderes i forhold til eventuell økning av overvann mv. til det kommunale nettet.

##### *Merknader*

- VA- plan skal være i henhold til Fredrikstad kommunes VA-norm/Vannstandard og godkjennes før arbeid igangsettes. VA-anleggene skal detaljprosjekteres og forelegges kommunen for godkjenning før det kan gis igangsettingstillatelse

- Tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett skal avklares og godkjennes av kommunen i henhold til gjeldende regelverk og kommunale VA-norm/Vannstandard.
- Det skal dokumenteres at overvann og takvann håndteres på en tilfredsstillende måte, herunder tilstrekkelig fordrøyning og kontrollert påslipp til offentlig nett, slik at det ikke medfører økt belastning på eksisterende VA-system.
- Tilstrekkelig kapasitet på ledningsnettet(vann) frem til planområdet må dokumenteres. Det bør gjennomføres egne beregninger av trykkforhold og eventuelle tap fra hovedledningen og frem til planlagt bebyggelse.

### *Konklusjon*

Kommunalteknikk har ingen innvendinger til at det gis rammetillatelse for tiltaket når det gjelder VA- forhold, forutsatt at ovennevnte forhold ivaretas og dokumenteres i videre prosjektering, og før igangsettingstillatelse kan gis.

### Ansvarlig søkers redegjørelse

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av konsentrert småhusbebyggelse med felles parkeringsanlegg og utomhusarealer. Det søkes også om opparbeidelse av fortau iht. gjeldende reguleringsplan samt riving av to eksisterende næringsbygg. Tiltaket er i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

Omsøkte boligprosjektet får totalt 53 rekkehus med tilhørende parkeringsplasser på terreng og i felles carporter. Husene fordeler seg 10 huskropper i fem rekker i tilnærmet øst-vest-retning. Mellom husrekkene etableres boder, sykkelparkering, utomhusarealer og lekeplasser. Svært mange av boligene får visuell kontakt med Vesterelva og meget gode solforhold.

Bebyggelsen får i hovedsakelig saltak, men som en nedtrapping mot sjøen, har bygningsvolumene langs sjøen fått flate tak og to etasjer framfor saltak og tre etasjer. Innenfor hver husgruppe er det lagt inn minst en trapping enten i horisontal eller vertikal retning, for å bryte opp huskroppene. Husene planlegges med lektekledning i tre med farger som er hentet fra naturområdene som omkranser boligprosjektet, slik at det nye boligområdet passer inn mellom stedlige furutrær, granittfjell og røsslyng.

Det nye nabolagets uteområder er planlagt for å gli inn i eksisterende skogsterreng. Gjennom boligområdet legges det opp til gangforbindelser som knytter det nye boligområdet sammen med tilstøtende nabolag og turterreng, og som tilgjengeliggjør de nye felles og offentlige uteområdene også for beboere rundt utbyggingsområdet.

### **Vurdering**

Omsøkte byggetiltak legger til rette for videre utvikling av området i form av nye attraktive boliger og tilhørende utearealer i samsvar med vedtatt reguleringsplan. Bebyggelsen får utforming med god arkitektonisk kvalitet hvor huskroppene er noe forskjellige samtidig som de danner en samlet enhet. Byggetiltaket er også godt tilpasset sine bygde og naturgitte omgivelser.

Kommunedirektøren forutsetter at reguleringsplanens krav blir ivaretatt, herunder:

- Eksisterende vegetasjon og topografi skal bevares utenfor byggeområdene og i størst mulig grad bevares innenfor byggeområdene, jf. punkt 3.1
- Under anleggsperioden skal GN1-3, LEK1 og UTE skilles fra byggeområdene med sperregjerde for å unngå skade på vegetasjon, jf. punkt 3.1
- Opparbeidelse av uteområder og reparasjoner av eventuelle terrenginngrep skal gjøres med stedegen vegetasjon, jf. punkt 3.1

- Ved tilrettelegging av uteoppholdsarealer, lekeplasser, og andre uteanlegg skal tiltak i størst mulig grad utføres med naturmaterialer eller materialer med dempede naturfarger, jf. punkt 3.1
- Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen eller fordrøyes på egen grunn før det eventuelt bortledes, jf. punkt 3.2
- Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskommunen varsles, jf. punkt 3.3
- Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse ivaretas med tanke på støy og støv under bygg- og anleggsperioden. Avbøtende tiltak må gjennomføres dersom grenseverdier overskrides, jf. punkt 3.4b)
- Innenfor GN1-3 skal stedegen vegetasjon bevares. Med unntak av området som er underlagt hensynssone H560 tillates stedstilpasset tilrettelegging for rekreasjon og uteopphold innenfor GN1-3, som f.eks. sittebenker, stier og andre mindre inngrep, jf. punkt 4.3.1b
- Det skal tilrettelegges for en gjennomgangsmulighet i form av en sti gjennom GN2, fra fortau FO mot GN1. Gjennomgangsmuligheten skal merkes med skilt, jf. punkt 4.3.1c
- Innenfor felt VS1-4 skal stedegen vegetasjon bevares, slik at den gir en skjermende virkning. Skjøtsel tillates, jf. punkt 4.3.2b

Kommunedirektøren forutsetter at byggetiltaket plasseres i henhold til tegningsdokumentasjonen som ble lagt til grunn for godkjenning av søknaden.

Det foreligger bekreftelse fra Teknisk forvaltning – Eiendom på at reguleringsplanens krav om at nødvendig eiendomsdannelse skal være gjennomført før rammetillatelse, jf. punkt 5.1.c, kan skyves til før igangsettingstillatelse. Ut fra dette legger kommunedirektøren til grunn at kravet er tilstrekkelig ivaretatt for at rammetillatelse kan gis. Det er stilt vilkår om at nødvendig eiendomsdannelse skal være gjennomført før igangsettingstillatelse kan gis.

Innsendte brannkonsept er ikke vurdert. Kommunedirektøren forutsetter at ansvarlige foretak sørger for at forskriftsmessig brannsikkerhet blir ivaretatt i både videre detaljprosjektering og utførelse av byggetiltaket.

## **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknaden om oppføring av 53 nye boliger med tilhørende utearealer samt riving av to eksisterende bygninger.





VESTERELVA

MÅKEVEIEN  
10

kvartalslekeplass

ca 18,2m

eks. bygg rives

ca 4,6m

REKKE D  
hus 1-5

eks. skogsdrag

ca 6,5m

REKKE C  
hus 1-5

ca 5,6m

REKKE B  
hus 1-5

ca 5,8m

REKKE A  
hus 1-5

eks. skogsdrag

VESTRE  
LANGØYÅSEN  
BOLIGSAMEIE

ca 16,3m

ca 21m

ca 15m

ca 25m

ca 15m

ca 25m

ca 15m

ca 25m

ca 15m

ca 25m

ca 15m

ca 25m

MÅKEVEIEN

GRÅGÅSVEIEN  
BOLIGSAMEIE

avfallshåndtering

ca 31,7m

ca 25,5m

ca 1,7m

ca 7,9m

ca 25,1m

ca 28m

ca 22m

ca 15,8m

ca 9,9m

ca 28,8m

ca 35,5m

ca 16,1m

ca 15m

ca 25m

ca 15m

ca 25m

ca 15m

ca 25m

Fase:

Rammesøknad

Adresse:

Måkeveien 6-8, 1679 Kråkerøy

Gnr./Bnr.

425/191, 425/576

Tiltakshaver

Måkeveien 6 AS

Dato:

03.07.2026

Mål:

1:1000 A4

Tegn.:

IED

Kontr.:

MG

20029

Sjøbris - boliger

D-01-1

Situasjonskart

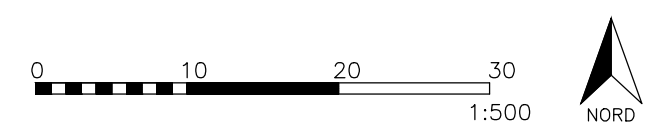
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG  
& CO





- Eksisterende vei
- Nytt fortau
- Annet veiareal
- Avkjørsel
- Formålsgrense



|                                          |  |                                      |            |            |
|------------------------------------------|--|--------------------------------------|------------|------------|
| -                                        |  | -                                    | -          | -          |
| Rammesøknad                              |  | 05.06.2026                           | CL         | KLT        |
| Revisjon gjelder                         |  | Dato                                 | Tegn./Ktr. | Rev.       |
| KOORDINATSYSTEM<br>EUREF89 NTM10/ NN2000 |  | TEGN<br>CL                           | KTR<br>KLT | ANS<br>KLT |
| FASE/STATUS                              |  |                                      |            |            |
| Rammesøknad                              |  |                                      |            |            |
| PROSJEKTNAVN                             |  |                                      |            |            |
| Sjøbris                                  |  |                                      |            |            |
| TEGNINGSNAVN                             |  |                                      |            |            |
| Oversiktsplan                            |  |                                      |            |            |
| Nytt fortau                              |  |                                      |            |            |
| -                                        |  |                                      |            |            |
| FAG                                      |  | OPPDRAGSGIVER/TILTAKSHAVER/BYGGHERRE |            |            |
| LARK                                     |  | Solon                                |            |            |
| PROSJEKTNR.                              |  | LANDSKAPSARKITEKT                    |            |            |
| 2605                                     |  | Lala                                 |            |            |
| GNR./BNR.                                |  | Lala Tøyen AS                        |            |            |
| 425/191/576                              |  | Trondheimsveien 37                   |            |            |
| MÅLSTOKK A1                              |  | 0560 OSLO                            |            |            |
| 1:500                                    |  | www.lala.no                          |            |            |
| DATO                                     |  | TEGNINGSNR.                          |            | REVISJON   |
| 05.06.2026                               |  | B-01                                 |            | C01        |





TEGNFORKLARING

Eiendomsgrænse

Formålsgrense

Byggegrense

Inngang

Bygg

Grus

Belegg

Asfalt

Asfalt kjøring

Gressbakke

Vegetasjonsfelt

Eng

Eks. skog

Beplantet

Busker

Bøkehekk

Klatreplanter

Eks. vegetasjon

Nytt tre

Eks. koter

Nye koter

Rekkverk

Mur

Sykkel

Benk

Benk og bord

Port/Skillevegg

Tak carport/sykkelparkering

Parkering på carport

Trehytte

Trøkkheller

Naturlek

Sand

Filis

Overvannslek

Åpen vannrenne

Avfallsbrønn

Fugleredehuske

Hengehuske

Strømskap

Sti tilpasses eksisterende tråkk

Lysmast

Pullert

Veggbelysning

|                  |                       |                                                                 |            |              |
|------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Rammesaknad      | -                     | -                                                               | -          | -            |
| Revisjon gjelder | 26.06.26              | ANG                                                             | KLT        | C01          |
| KOORDINATSYSTEM  | EUREF89 NTM10/ NN2000 | TEGN                                                            | KTR        | ANS          |
| FASE/STATUS      | ANG                   | ANG                                                             | KLT        | KLT          |
| PROSJEKTNAMN     | Forprosjekt Sjøbris   |                                                                 |            |              |
| TEGNINGSNAMN     | Landskapsplan         |                                                                 |            |              |
| FAG              | LARK                  | OPPDRAGSGIVER/TILTAKSHAVER/BYGGHERRE                            |            |              |
| PROSJEKTNR.      | 2605                  | Solon                                                           |            |              |
| GNR./BNR.        | 425/191/576           | LANDSKAPSARKITEKT                                               |            |              |
| WÅLESTOKK A1     | 1:250                 | Lola Tøyen AS<br>Trondheimsveien 37<br>0560 ØSLO<br>www.lola.no |            |              |
| DATO             | 03.03.26              | TEGNINGSNR.                                                     | L-2605-101 | REVISJON C01 |

60





|                                                                        |  |                                                                 |            |            |                |     |
|------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------|------------|------------|----------------|-----|
| Rammeseknad                                                            |  | 26.06.26                                                        |            | ANG        | KLT            | C01 |
| Revisjon gjelder                                                       |  | Dato                                                            |            | Tegn/Ktr.  | Rev.           |     |
| KOORDINATSYSTEM<br>EUREF89 NTM10/ NN2000                               |  | TEGN<br>CL                                                      | KTR<br>ANG | ANS<br>KLT |                |     |
| FASE/STATUS<br><div> <div>PROSJEKTNAVN</div> <div>Sjøbris</div> </div> |  |                                                                 |            |            |                |     |
| TEGNINGSNAVN<br><div> <div>Landskapsnitt</div> </div>                  |  |                                                                 |            |            |                |     |
| FAG<br>LARK                                                            |  | OPPDRAKSGIVER/ILTAKSHAVER/BYGGHERRE                             |            |            |                |     |
| PROSJEKTR.<br>2605                                                     |  | Solon                                                           |            |            |                |     |
| GNR/BNR<br>425/1915/76                                                 |  | LANDSKAPSARKI/TEKT                                              |            |            |                |     |
| MALESTOKK: A1<br>1:100                                                 |  | Lola Tøyen AS<br>Trondheimsveien 37<br>0560 OSLO<br>www.lola.no |            |            | Lala.          |     |
| DATO<br>18.06.26                                                       |  | TEGNINGSNR.<br>L-2605-201                                       |            |            | REVISJON<br>C0 |     |





TEGNFORKLARING

NY BUSK

NYTT TRE

EKSISTERENDE TRE SOM FJERNES

EIENDOMSGRENSE

BYGGEGRENSE

FORMÅLSGRENSE

MARKSIKRING FOR NATUR SOM BEVARES

MARKSIKRING FOR NATUR MED INTENSJON OM MEST MULIG BEVARING

EKSISTERENDE TRE SOM BEVARES

EKSISTERENDE VEGETASJON UTENFOR TOMTEGRENSE

INNANGANGSDØR

KRITISK PUNKT LANGS NY BYGNINGSFASADE

MUR

EKSIST. TERRENG METERS-KOTE

NYTT TERRENG 0,5 METERS-KOTE

|                  |  |                                      |  |                |      |      |
|------------------|--|--------------------------------------|--|----------------|------|------|
| Rammesaknad      |  | 26.06.26                             |  | ANG            | KLT  | C01  |
| Revisjon gjelder |  | Dato                                 |  | Tegn.          | Ktr. | Rev. |
| KOORDINATSYSTEM  |  | EUREF89 NTM10/ NN2000                |  | TEGN           | KTR  | ANS  |
| FASE/STATUS      |  | ANG                                  |  | KLT            | ANS  | KLT  |
| PROSJEKTNAVN     |  | Forprosjekt                          |  |                |      |      |
| TEGNINGSNAVN     |  | Sjøbris                              |  |                |      |      |
|                  |  | Marksikringsplan                     |  |                |      |      |
| FAG              |  | OPPDRAGSGIVER/TILTAKSHAVER/BYGGHERRE |  |                |      |      |
| LARK             |  | Solon                                |  |                |      |      |
| PROSJEKTNR.      |  | LANDSKAPSARKITEKT                    |  |                |      |      |
| 2605             |  | Lola Tøyen AS                        |  |                |      |      |
| GNR/BNR          |  | Trondheimsveien 37                   |  |                |      |      |
| 425/191/576      |  | 0560 OSLO                            |  |                |      |      |
| WÅLESTOKK A1     |  | www.lala.no                          |  |                |      |      |
| 1:250            |  | REVISJON                             |  |                |      |      |
| DATO             |  | 03.03.26                             |  | TEGNINGSNR.    |      |      |
|                  |  |                                      |  | L-2605-504 C01 |      |      |

62





Fase:

Byggherre: Måkeveien 6 AS  
Gnr./Bnr.  
Gnr/Bnr: 425/191, 425/576  
Adresse:  
Måkeveien 6-8, 1679 Kråkerøy

Dato: 01.07.2026  
Mål: A3

Tegn.: SØ/HSL  
Kontr.: IED

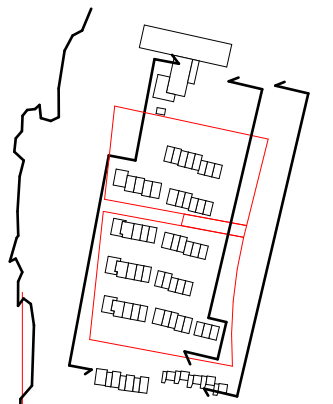
20029  
Sjøbris

D-08  
3D-illustrasjon fra Vesterelva  
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG  
&CO



## BK2 / MÅKEVEIEN 6



## |sprang i snittlinje

[illegible]

20029  
Sjøbris  
E-02  
**Oppriss sett mot øst og vest**  
Stenøeth Grimsrud arkitekter AS



OPPRISS SETT MOT NORD 1:200

BK2 / MÅKEVEIEN 6



OPPRISS SETT MOT SYD 1:200

BK1 / MÅKEVEIEN 8



Fase:  
Rammesøknad  
Byggherre: Måkeveien 6 AS  
Gnr/Bnr: 425/191, 425/576  
Måkeveien 6-8, 1679 Kråkerøy

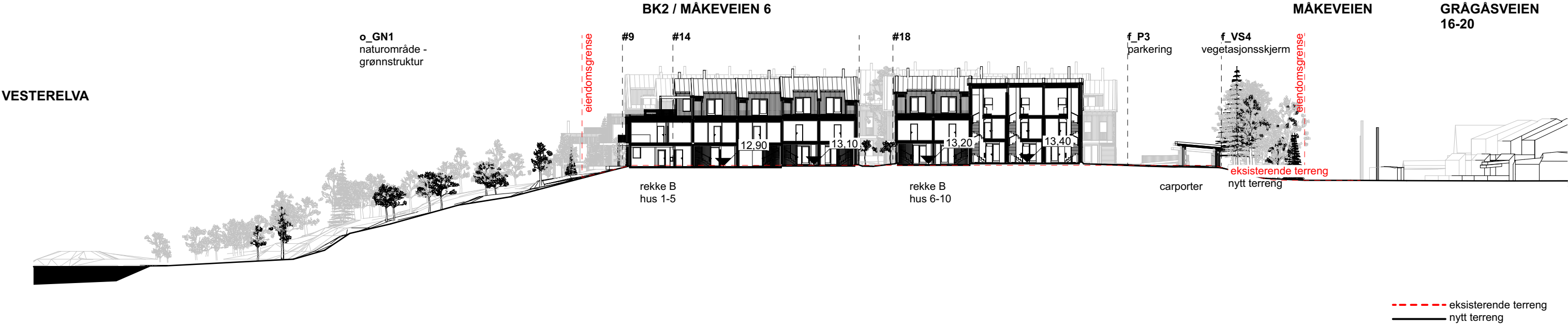
Dato: 03.07.2026  
Mål: 1:200 A2

Tegn.: SØ/HSL/IED  
Kontr.: MG

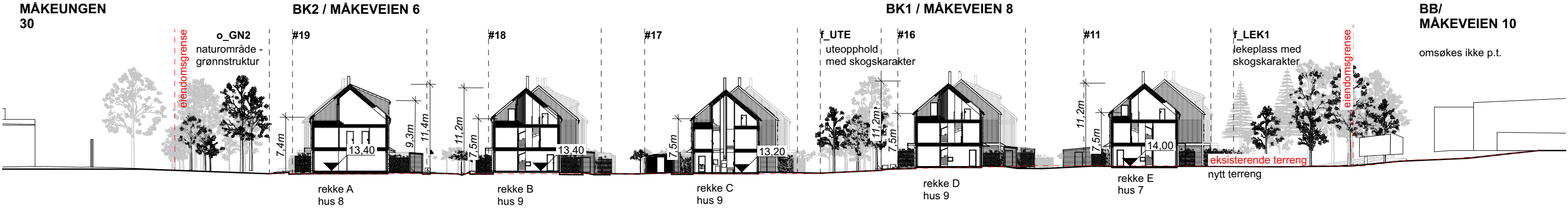
20029  
Sjøbris  
E-03  
Oppriss sett mot nord og syd  
Størseth Grimsrud arkitekter AS

SG  
& CO

TVERRSNITT A-A



LENGDESNITT B-B



Fase:  
**Rammesøknad**  
Byggherre: Måkeveien 6 AS  
Gnr./Bnr.  
Gnr/Bnr: 425/191, 425/576  
Adresse:  
Måkeveien 6-8, 1679 Kråkerøy

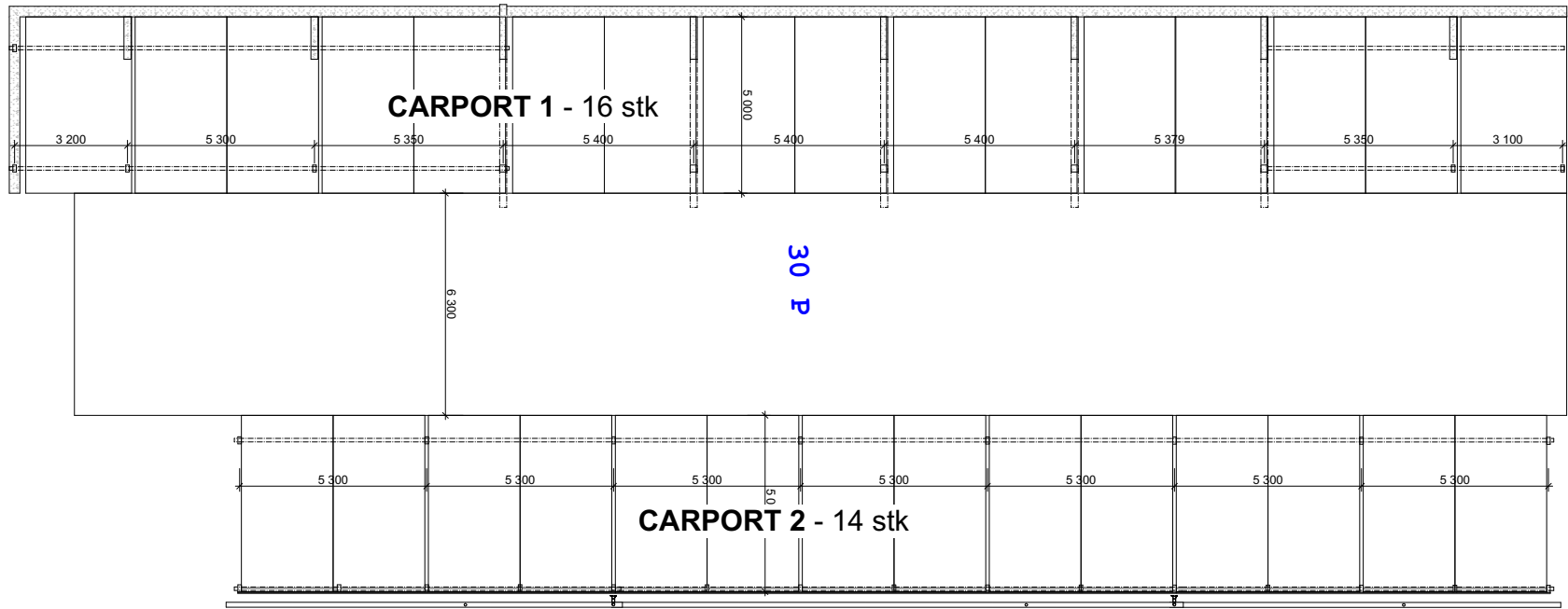
Dato: 03.07.2026  
Mål: 1:500 A3  
Tegn.: SØ/HSL/IED  
Kontr.: MG

20029  
Sjøbris  
E-01  
**Lengde og tverrsnitt**  
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

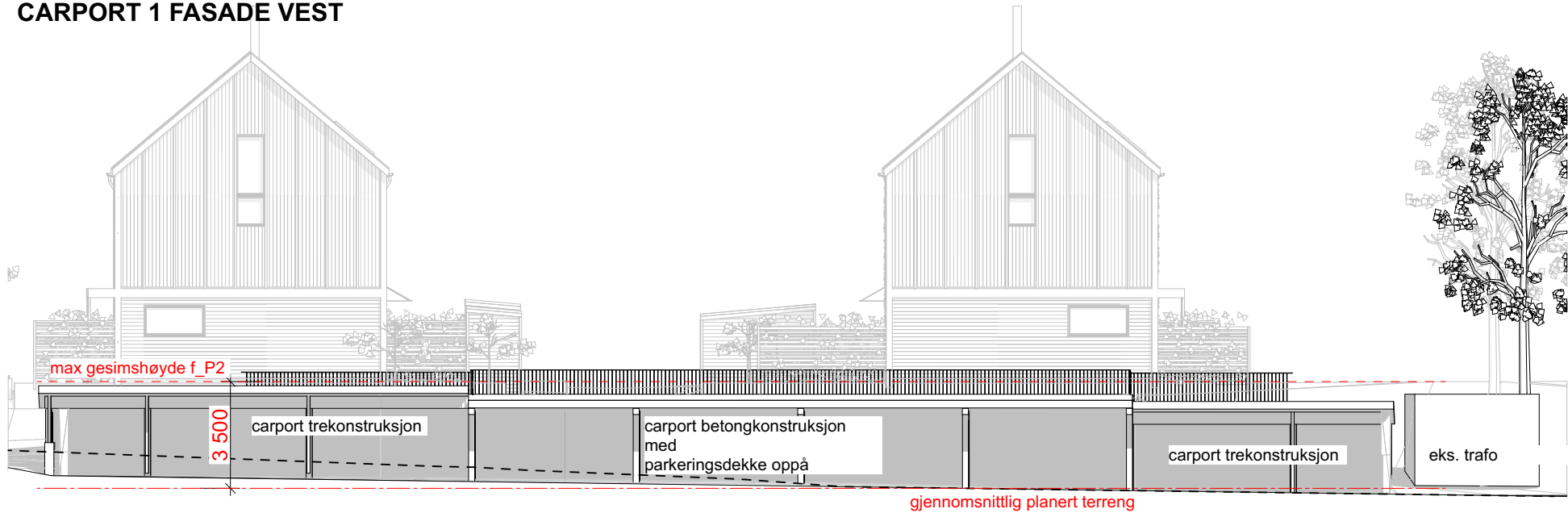
**SG  
&CO**



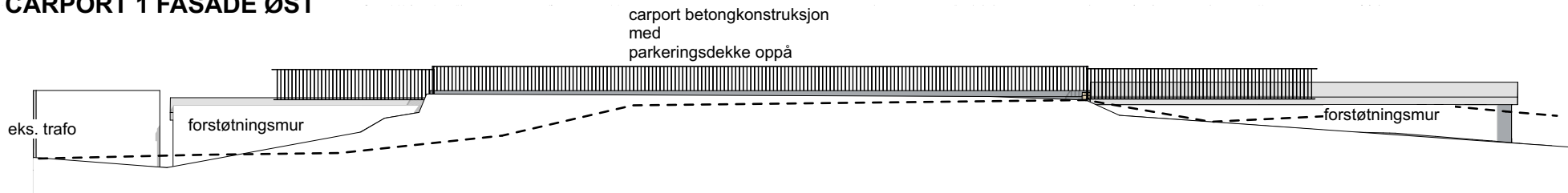
CARPORTER f\_P2



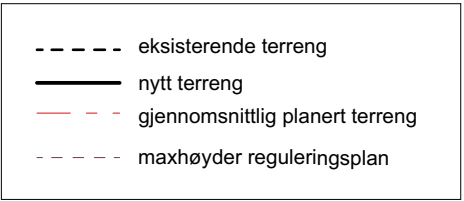
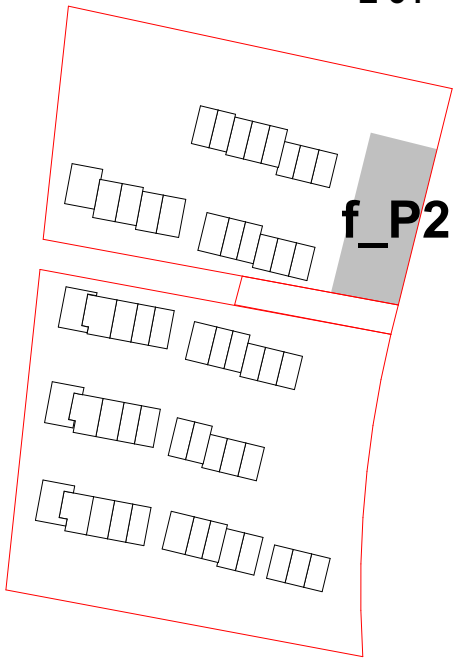
CARPORT 1 FASADE VEST



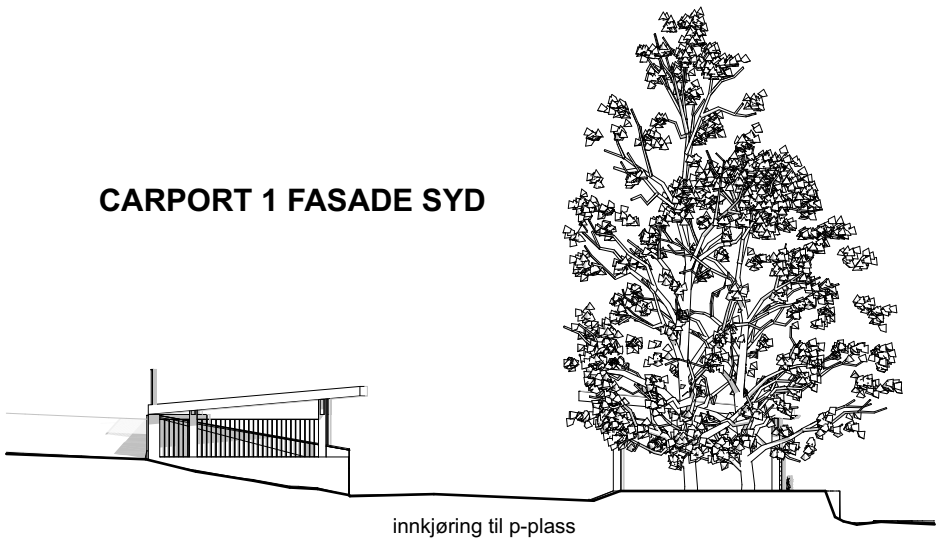
CARPORT 1 FASADE ØST



E-34



CARPORT 1 FASADE SYD



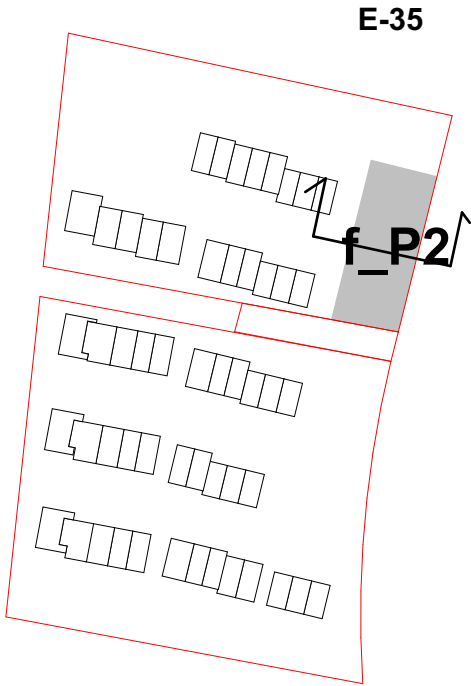
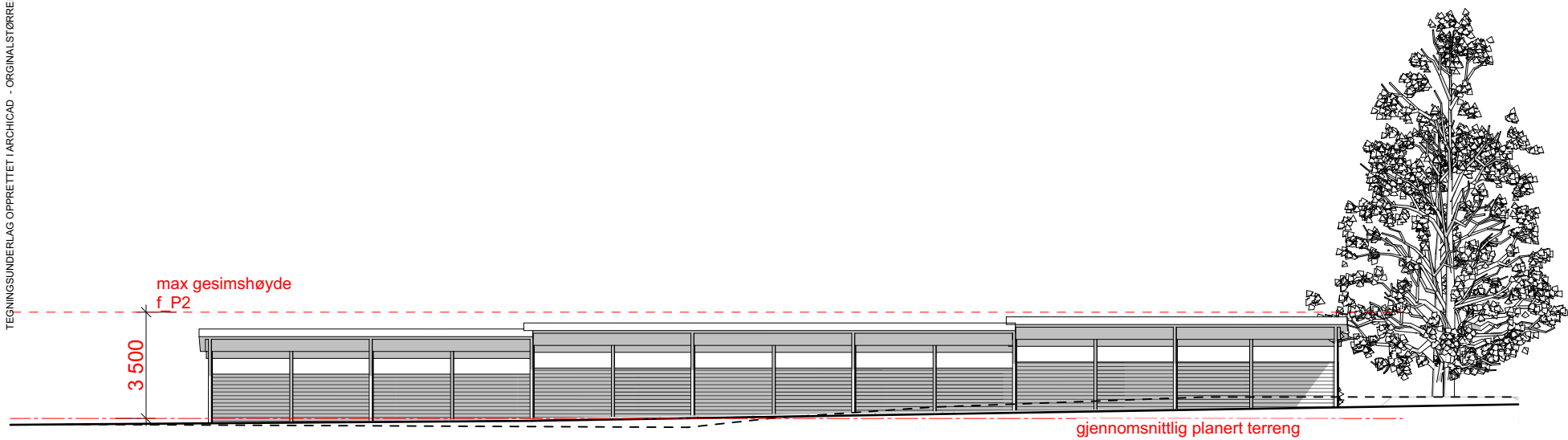
Fase:  
**Rammesøknad**  
Byggherre: Måkeveien 6 AS  
Gnr./Bnr.  
Gnr/Bnr: 425/191, 425/576  
Adresse:  
Måkeveien 6-8, 1679 Kråkerøy

Dato: 03.07.2026  
Mål: 1:200 A3  
Tegn.: SØ/HSL/IED  
Kontr.: MG

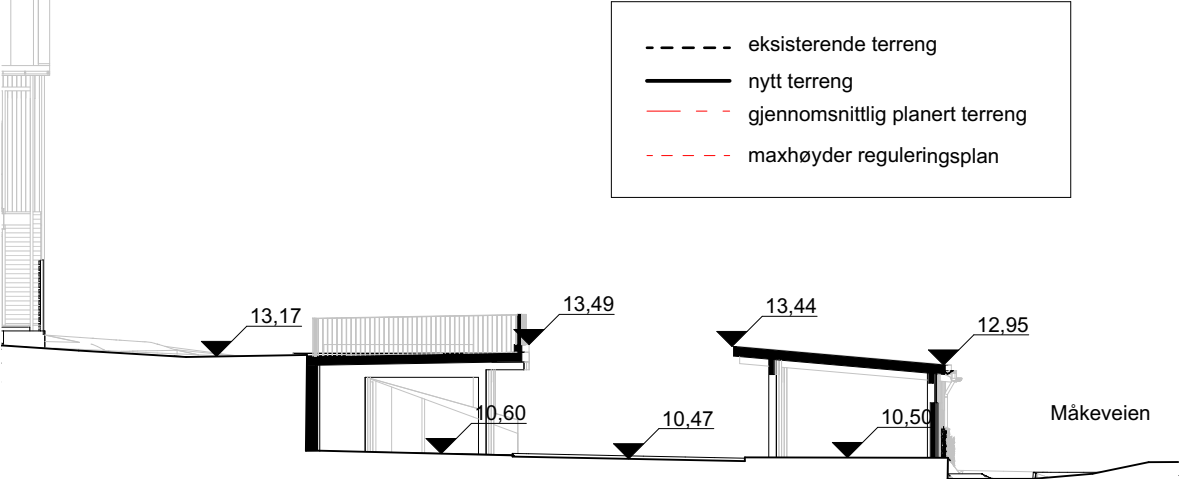
20029  
Sjøbris  
E-34  
**Carport 1 f\_P2 plan, oppriss**  
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

**SG  
&CO**

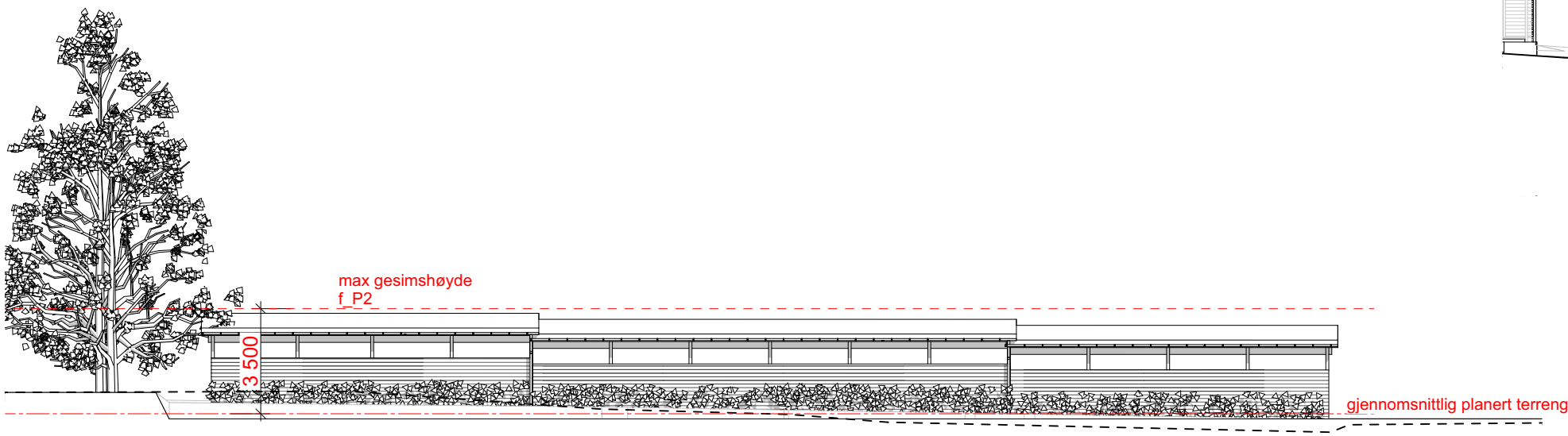
CARPORT 2 FASADE VEST



CARPORTER f\_P2 TVERRSNITT



CARPORT 2 FASADE ØST (MOT MÅKEVEIEN)

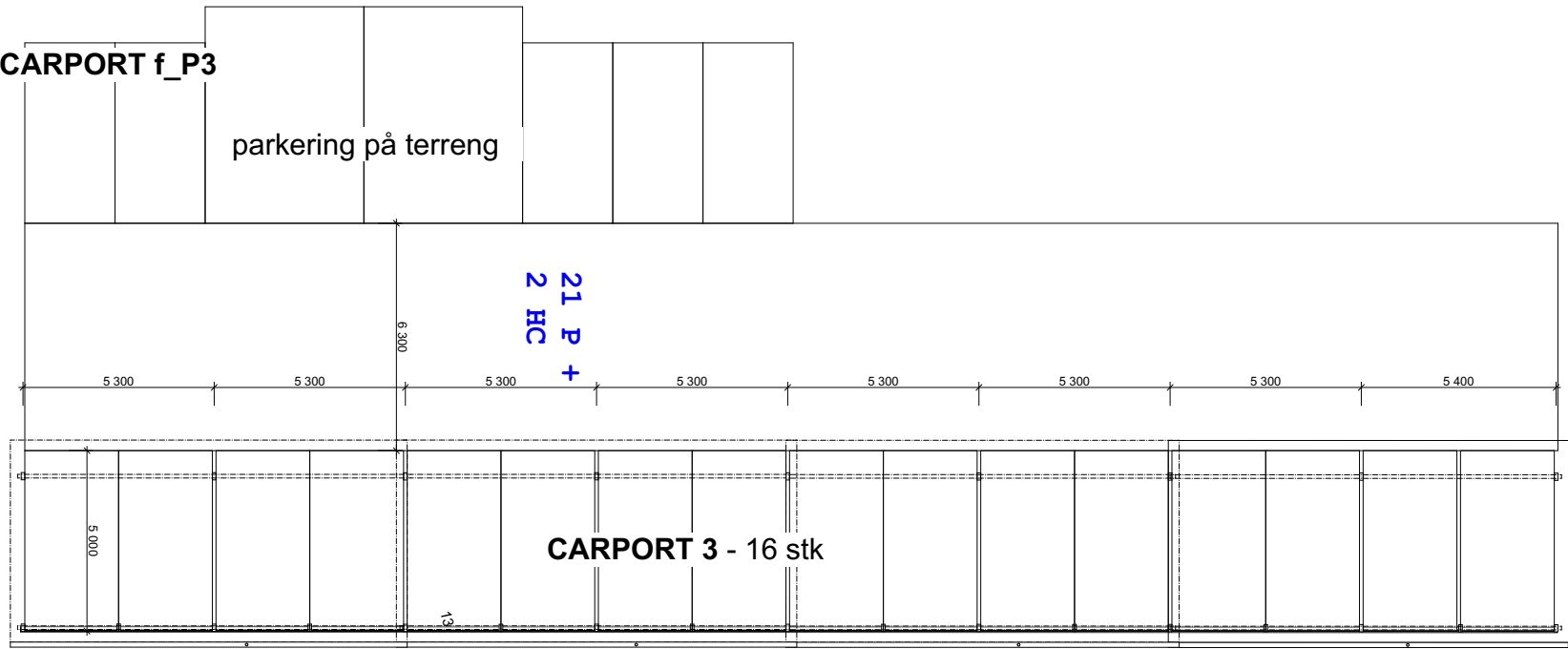


Fase:  
**Rammesøknad**  
Byggherre: Måkeveien 6 AS  
Gnr./Bnr.  
Gnr/Bnr: 425/191, 425/576  
Adresse:  
Måkeveien 6-8, 1679 Kråkerøy

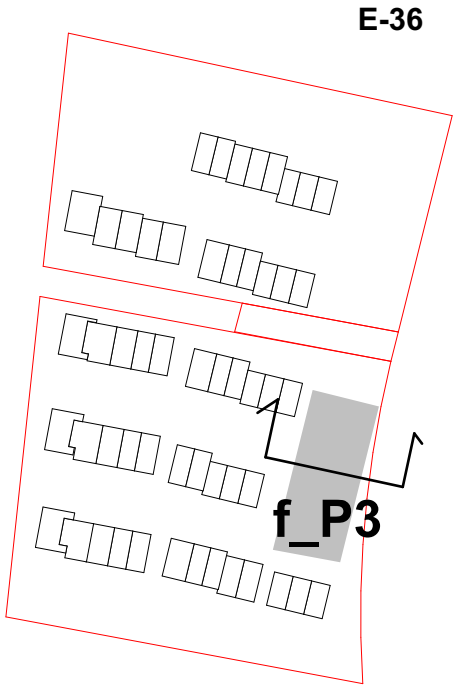
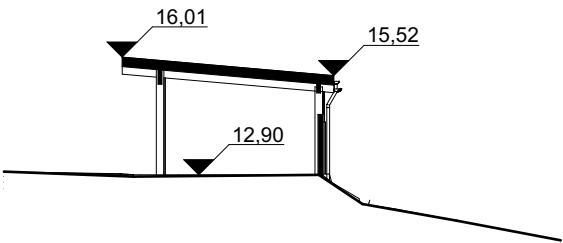
Dato: 03.07.2026  
Mål: 1:200 A3  
Tegn.: SØ/HSL/IED  
Kontr.: MG

20029  
Sjøbris  
E-35  
**Carport 2 f\_P2 snitt, oppriss**  
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

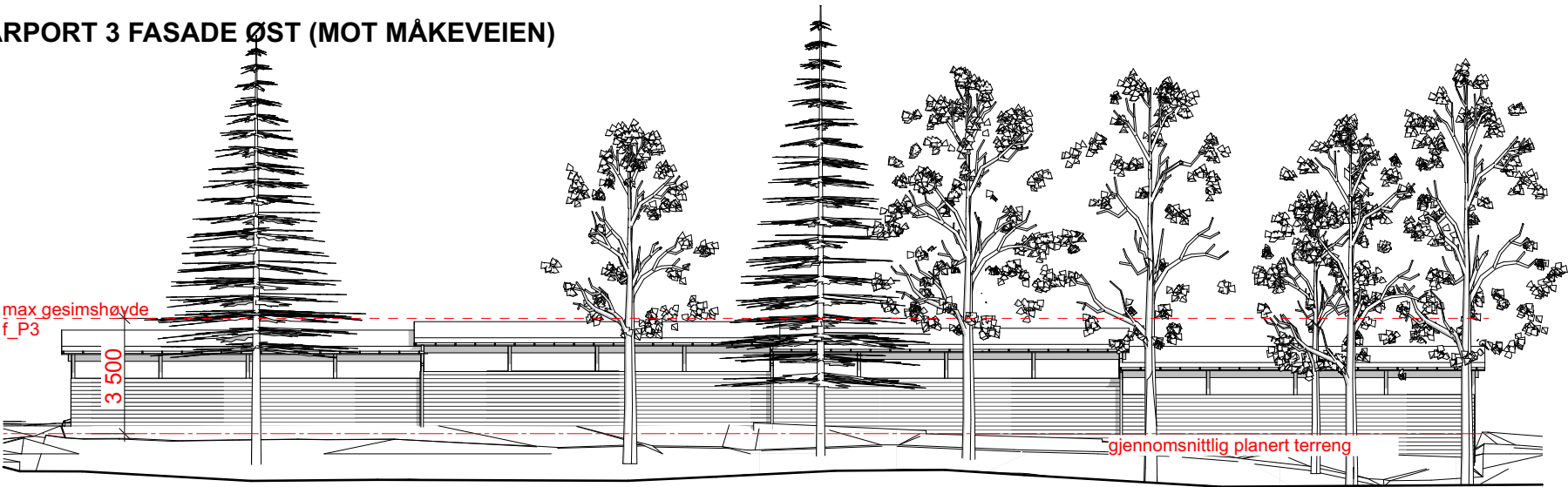




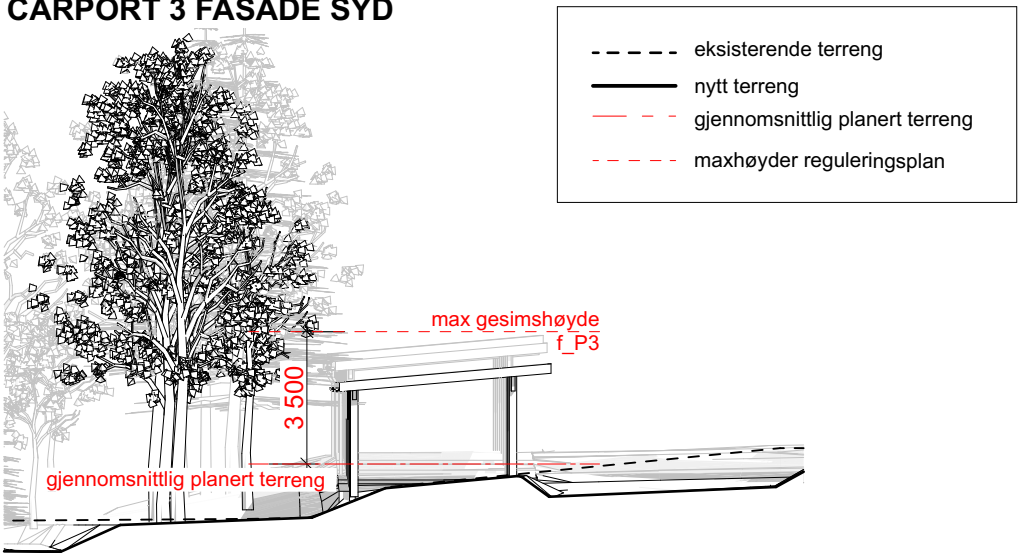
**CARPORT 3 - TVERRSNITT**



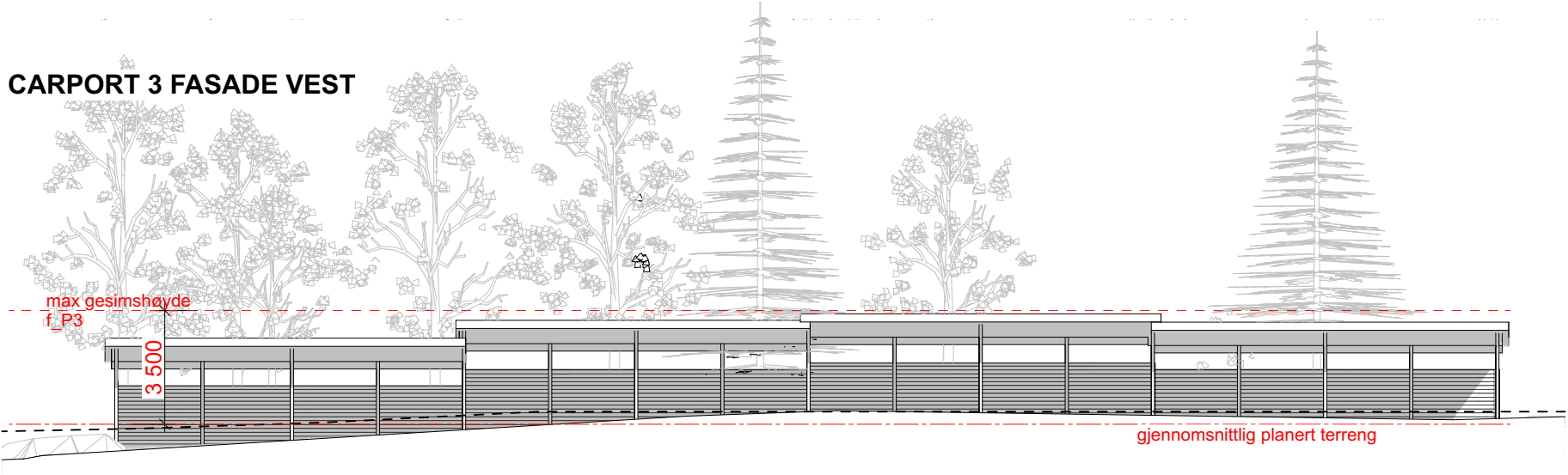
**CARPORT 3 FASADE ØST (MOT MÅKEVEIEN)**



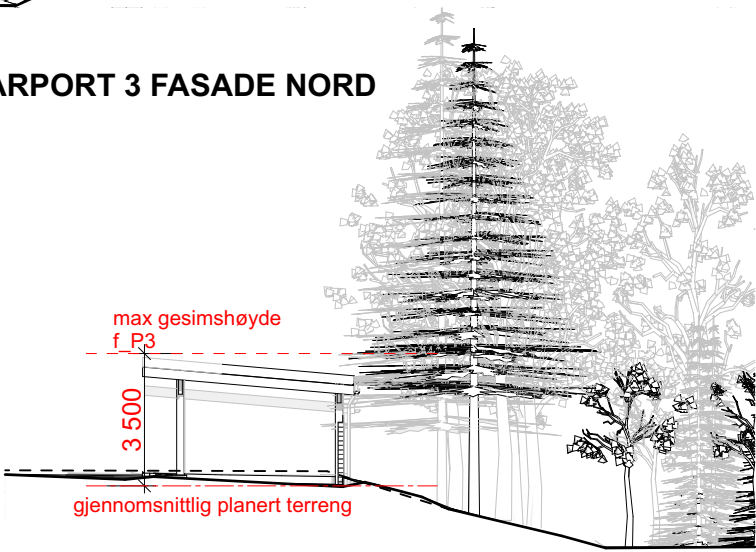
**CARPORT 3 FASADE SYD**



**CARPORT 3 FASADE VEST**



**CARPORT 3 FASADE NORD**



Fase:  
**Rammesøknad**

Byggherre: Måkeveien 6 AS

Gnr./Bnr.  
Gnr/Bnr: 425/191, 425/576

Adresse:  
Måkeveien 6-8, 1679 Kråkerøy

Dato: 03.07.2026

Mål: 1:200 A3

Tegn.: SØ/HSL/IED

Kontr.: MG

20029

Sjøbris

E-36

**Carport 3 f\_P3 plan, snitt,  
oppriss**

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

**SG  
&CO**





Saksnr.: 2026/80076  
Dokumentnr.: 18  
Løpenr.: 10725/2026  
Klassering: 105/159

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato   | Utvalgssaksnr. |
|--------------|------------|----------------|
| Planutvalget | 17.09.2026 | 95/26          |

## Hotellveien 2 - Eiendom 105/159 - Brygge og bodarealer

### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om dispensasjon for flytting av fellesbrygge til ny posisjon, forlengelse av flytebryggen, samt etablering av boder i tilknytning til fellesbryggen, avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd.

### Sammendrag

Plus Arkitektur AS søker, på vegne av Hankø Yacht Club, om flytting av fellesbrygge til ny posisjon, forlengelse av flytebryggen, samt etablering av boder i tilknytning til fellesbryggen.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å avslå søknad om dispensasjon fra § 1 i bebyggelsesplan, § 2 i bebyggelsesplan for Søndre Hankø, delfelt M1 og M2 (Småbåthavn Husebukta), planID 356 A, samt § 5 i reguleringsplanen.

### Vedlegg

- 1 Oversiktskart - Hotellveien 2
- 2 A10-01 Situasjonsplan
- 3 A40-01 Fasader brygge
- 4 A20-01 Plan 1 Etasje
- 5 A30-01 Snitt
- 6 Følgebrev
- 7 Søknad om dispensasjon
- 8 Uttalelse til søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - flytting og forlenging av brygge - oppføring av boder - eiendom 105/159 - Hotellveien 2 - Hankø Yacht Club
- 9 Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av brygge og bodarealer - eiendom 105/159
- 10 Uttalelse til søknad om dispensasjon for flytting og utvidelse av brygge mv. - Eiendom 105/159 Hankø Yacht Club
- 11 Uttalelse fra virksomhet miljø og landbruk - Brygge og bodarealer - Hotellveien 2 - Eiendom 105/159
- 12 VEDLEGG C Rapport Marin NIN-kartlegging.pdf
- 13 SHAS-312-02-209-Teknisk notat - Videoinspeksjon Hankøsundet.pdf.pdf
- 14 2. gangs uttalelse virksomhet miljø og landbruk - Brygge og bodarealer - Hotellveien 2 - Eiendom 105/159
- 15 Følgebrev.pdf
- 16 Følgebrev.pdf
- 17 Tilleggsopplysninger - Hotellveien 2
- 18 HYC Bryggeflytting R00.pdf

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Se sak 26/1476 Elements.

## **Saksopplysninger**

### Det søkes om

Det søkes om flytting av eksisterende fellesbrygge til ny plassering, forlengelse av flytebryggen og etablering av to boder i tilknytning til bryggeanlegget ved Hankø Yacht Club.

Søker opplyser at flyttingen av fellesbryggen er en følge av tidligere godkjente utbygginger ved Hankø Yacht Club, og at bryggen har vært planlagt flyttet over lengre tid. Det vises til at den nye plasseringen i hovedsak er i samsvar med gjeldende bebyggelsesplan fra 1993. Flyttingen innebærer etablering av ny fast brygge og ny flytebrygge.

Søker opplyser videre at flytebryggen ønskes forlenget som følge av dybdeforholdene på den nye plasseringen, samt for å gi bedre tilkomst- og manøvreringsforhold. Den forlengede delen er opplyst å skulle benyttes blant annet av regattajoller i forbindelse med seilarrangementer ved Hankø Yacht Club.

De omsøkte bodene er opplyst å være nødvendige for lagring av utstyr knyttet til seilregattaer, drift og vedlikehold av bryggeanlegget. Bodene er planlagt oppført i tradisjonell sjøbuarkitektur med trepanel, saltak og taktekking av tegl.

Det er i flere omganger mottatt tilleggsopplysninger fra tiltakshaver og ansvarlig søker. Det redegjøres for at om lag to tredjedeler av den omsøkte bryggen ligger innenfor gjeldende plans avsetning, og at dispensasjonsbehovet i hovedsak knytter seg til den ytterste delen av bryggeanlegget og de omsøkte bodene. Det vises til at både bryggeforlengelsen og bodene er innarbeidet i kommunens forslag til ny områderegulering.

Tiltakshaver viser til at flyttingen av fellesbryggen er en direkte følge av den tidligere godkjente utvidelsen av seileranlegget ved Hankø Yacht Club. Det vises til at fellesbryggen har hatt sin nåværende plassering siden 1956, og søkes flyttet om lag 20 meter mot syd på samme eiendom. Det opplyses at bryggen betjener 8 eiendommer, og at tiltaket ikke medfører økning i antall båtplasser.

Etter anmodning fra kommunen er det gjennomført undersøkelser av bunnforholdene ved eksisterende og ny plassering av bryggen. Undervannsinspeksjon ble utført ved bruk av ROV-undervannsdrone i mai 2026. Tiltakshaver opplyser at undersøkelsene ikke viste vesentlige forskjeller i bunnforholdene mellom eksisterende og ny lokasjon.

Det er videre oversendt en marin naturfaglig rapport utarbeidet av foretak med relevant fagkompetanse. Rapporten beskriver ålegrasforekomsten i området som en lokalitet med lav til moderat kvalitet. Det fremgår at fjerning av eksisterende brygge kan gi en lokal positiv effekt dersom bunnforholdene reetableres, samtidig som flytting og forlengelse av bryggen vurderes å medføre en viss negativ miljøpåvirkning. Rapporten omtaler også mulige avbøtende tiltak for å redusere påvirkningen på sjøbunnen.

Tiltakshaver viser til at spørsmål knyttet til naturmangfold og allmennhetens tilgang til sjøen tidligere har vært vurdert i forbindelse med behandlingen av utvidelsen av seileranlegget i 2022. Det anføres at den omsøkte bryggeflyttingen er en direkte følge av dette vedtaket, og at søknaden derfor bør vurderes i sammenheng med den tidligere godkjente utviklingen av anlegget.

Tiltakshaver har bedt om at saken ferdigbehandles og eventuelt fremmes for politisk behandling.

### Planstatus

Tiltaksområdet er i kommuneplanens arealdel, planID 913, avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg på land og bruk og vern av sjø, vassdrag, strandsone i sjø, med hensynssone H320, flomfare, H530, friluftsliv, H570, kulturmiljø og H810, krav om felles planlegging (Hankøsund).

Tiltaksområdet er regulert iht. bebyggelsesplan for Søndre Hankø, delfelt M1 og M2 (Småbåthavn Husebukta), planID 356 A, med formål privat småbåthavn (privat småbåtanlegg).

Det pågår arbeid med reguleringsplan for Del av Hankøsundet. Arbeidet har pågått siden 2011, og er ikke ferdigstilt. Området er i det pågående arbeidet med ny reguleringsplan, foreslått avsatt til idrettsanlegg på land og småbåtanlegg i sjø og vassdrag i sjø.

#### Søknad om dispensasjon

Tiltaket vil være avhengig av dispensasjon fra

- § 1 i bebyggelsesplan som bl.a. sier at Eventuell ny bebyggelse i tilknytning til bryggeanleggene skal plasseres som vist på planen.
- § 2 i bebyggelsesplan for Søndre Hankø, delfelt M1 og M2 (Småbåthavn Husebukta), planID 356 A da bryggen vil ligge utenfor de stiplede sonene vist i plankartet.
- § 5 i reguleringsplanen som bl.a. sier at For småbåthavnområdene er tilsvarende grense for område M2 10% og område N 5%.

#### Søker begrunnelse

Søker anfører at den omsøkte forlengelsen av flytebryggen nødvendiggjør dispensasjon fra byggegrensen i gjeldende bebyggelsesplan. Det vises til at hoveddelen av bryggeflyttingen er i samsvar med gjeldende plan, mens den omsøkte forlengelsen er i tråd med løsningene som er foreslått i pågående reguleringsplanarbeid. Søker mener at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, da tiltaket legges lengst ut i sjøen og dermed har begrenset påvirkning på strandsonen. Det anføres videre at tiltaket vil gi bedre tilgjengelighet til sjøen og bedre forhold for gjennomføring av internasjonale seilarrangementer ved Hankø Yacht Club.

Søker vurderer at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises blant annet til behovet for tilstrekkelig bryggekapasitet i forbindelse med regattaer, at båtaktiviteten flyttes lenger ut fra land, samt at bryggeflytting og bryggeforlengelse kan gjennomføres samlet og dermed redusere behovet for senere inngrep i sjøbunnen. Eventuelle negative miljøkonsekvenser vurderes av søker som begrensede, ettersom området allerede er etablert som småbåthavn.

For de omsøkte bodene søkes det dispensasjon fra krav til plassering av bebyggelse og fra bestemmelsene om utnyttelsesgrad. Søker mener at tiltaket ikke vil komme i konflikt med hensynet til naturmiljø, kulturmiljø, landskap eller friluftsinnteresser, og viser til at området allerede er regulert til småbåthavn. Det anføres videre at bodene vil bidra til en mer hensiktsmessig og ryddig oppbevaring av utstyr knyttet til drift av bryggeanlegget og gjennomføring av seilarrangementer, og at dette vil redusere behovet for utendørs lagring.

Etter søkers vurdering vil bodene ikke medføre vesentlige negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet. Tvert imot anføres det at tiltaket vil bidra til en ryddigere og mer funksjonell strandsone. Søker viser også til at øvrige bryggeanlegg i området har tilhørende boder, og mener derfor at tiltaket ikke vil skape en uønsket presedens.

Generelt fremhever søker at dispensasjonsbestemmelsen er ment å fungere som en praktisk sikkerhetsventil der mindre avvik fra plan kan tillates når forholdene tilsier det, og viser til både forarbeider til plan- og bygningsloven og statlige planretningslinjer for differensiert



forvaltning av strandsonen. Søker mener på denne bakgrunn at vilkårene for dispensasjon er oppfylt både for bryggeforlengelsen og de omsøkte bodene.

#### Høringsinstanser

Søknaden, med tilhørende dokumenter, ble oversendt til uttalelse i henhold til den kommunale bygningsmyndighetens samordningsplikt, jf. plan- og bygningsloven § 21-5, til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Østfold fylkeskommune, Kystverket, Fiskeridirektoratet, Borg Havn IKS, Norsk Maritimt Museum, samt Fredrikstad kommune Virksomhet Miljø og landbruk den 03.02.26.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Østfold fylkeskommune, Fiskeridirektoratet og kommunens virksomhet Miljø og landbruk fraråder at det gis dispensasjon til omsøkt flytting og forlengelse av brygge samt etablering av boder.

Høringsinstansene viser i hovedsak til at tiltaket berører et område med registrerte naturverdier, herunder bløtbunnsområde, ålegrassamfunn og semi-naturlig strandeng. Det fremheves at disse naturtypene er viktige leve-, oppvekst- og beiteområder for fisk, sjøfugl og andre arter, samtidig som de er sårbare for fysiske inngrep og ytterligere belastning. Flere av uttalelsene viser til den negative miljøtilstanden i Oslofjorden og understreker betydningen av å beskytte gjenværende naturverdier mot nye inngrep.

Videre fremheves hensynet til strandsonen og de nasjonale og regionale føringene for forvaltning av 100-metersbeltet langs sjøen. Høringsinstansene viser til at byggeforbudet i strandsonen skal praktiseres strengt, og at nye tiltak bør unngås dersom de bidrar til ytterligere privatisering eller nedbygging av kystområdene. Det legges også vekt på at tiltaket ikke vurderes å gi vesentlige allmenne fordeler, mens ulempene for naturmangfold, friluftsliv, landskap og allmenne interesser anses som betydelige.

Statsforvalteren, Østfold fylkeskommune og Fiskeridirektoratet peker særskilt på faren for en gradvis «bit-for-bit»-nedbygging av strandsonen og sjøområdene, hvor summen av mange mindre inngrep over tid kan føre til betydelig forringelse av naturmiljøet. Det vises til at omsøkte tiltak bør vurderes i en bredere og mer helhetlig sammenheng fremfor gjennom enkeltvis dispensasjoner.

Østfold fylkeskommune legger i tillegg stor vekt på at området omfattes av hensynssone H810 med krav om felles planlegging, og understreker at utviklingen av bryggeanlegg og tilhørende bebyggelse bør avklares gjennom det pågående reguleringsplanarbeidet for Hankøundet. Fylkeskommunen mener at gjentatte dispensasjoner i området svekker den helhetlige planprosessen og de avveiningene som skal foretas gjennom reguleringsplan.

Virksomhet Miljø og landbruk vurderer at tiltaket vil kunne medføre forringelse av viktige marine naturtyper, skade på sterkt truet strandeng og økt samlet belastning på naturmangfoldet i Oslofjorden. Det vises også til at tiltaket kan bidra til økt privatisering av strandsonen og redusert tilgjengelighet for allmennheten.

På tidspunktet for saksbehandlingen foreligger det ikke uttalelser fra Kystverket, Borg Havn IKS eller Norsk Maritimt Museum.

Anmodning om 2. gangs uttalelse ble oversendt Miljø og landbruk den 24.06.26. I forbindelse med den supplerende naturfaglige vurderingen fra Hisøy Miljø har Virksomhet Miljø og landbruk foretatt en ny vurdering av tiltakets konsekvenser for naturmangfoldet. Virksomheten viser til at rapporten peker på at fjerning av eksisterende brygge kan gi en lokal forbedring av bunnforholdene og på sikt legge til rette for reetablering av ålegras eller mer naturlige bløtbunnsforhold. Samtidig understrekes det at denne positive effekten er

usikker og betinget av at bryggen fjernes, sjøbunnen ryddes og etterfølgende undersøkelser dokumenterer en faktisk forbedring.

Virksomhet Miljø og landbruk vurderer at tiltaket ikke kan anses naturmessig nøytralt, ettersom flytting og forlengelse av bryggen vil medføre ny påvirkning innenfor et registrert marint naturtypeområde og i randsonen til påvist ålegrasforekomst. Den mulige miljøgevinsten ved å fjerne eksisterende brygge vurderes som usikker og kan etter virksomhetens syn ikke tillegges avgjørende vekt i dispensasjonsvurderingen. Det vises blant annet til føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9.

Virksomheten legger videre til grunn at tiltaket vil medføre ny og varig påvirkning på marine naturverdier og bidra til økt samlet belastning i området. På denne bakgrunn vurderes tiltaket fortsatt å komme i konflikt med hensynet til naturmangfoldet, og Virksomhet Miljø og landbruk opprettholder sin tidligere vurdering og fraråder at dispensasjon innvilges.

### **Hjemmel for avslag**

Søknaden avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Kommunedirektøren finner at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges. Det legges særlig vekt på hensynet til naturmangfold, allmenne interesser i strandsonen og behovet for en helhetlig og planstyrt arealforvaltning. Kommunedirektøren kan videre ikke se at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er dermed ikke oppfylt.

### **Nabovarsel**

Naboer er lovlig varslet. Det foreligger ingen merknader i saken.

### **Konsekvenser for sosial bærekraft**

Ikke relevant ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

### **Konsekvenser for økonomisk bærekraft**

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

Ikke relevant utover de forhold som fremgår av vurderingen under.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

Ikke relevant utover de forhold som fremgår av vurderingen under.

### **Konsekvenser for miljømessig bærekraft**

Ikke relevant utover de forhold som fremgår av vurderingen under.

### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant.

### **Vurdering**

#### Dispensasjon

Tiltaket omfatter flytting av eksisterende fellesbrygge, forlengelse av flytebrygge og etablering av to boder i tilknytning til bryggeanlegget ved Hankø Yacht Club. Tiltaket forutsetter dispensasjon fra § 1 og § 2 i bebyggelsesplan for Søndre Hankø, delfelt M1 og M2 (Småbåthavn Husebukta), planID 356 A, samt § 5 i reguleringsplanen om tillatt utnyttelsesgrad.

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 at dispensasjon bare kan gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, hensynene bak lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre må fordelene ved å gi

dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Begge vilkårene må være oppfylt.

Kommunedirektøren har forståelse for at flyttingen av fellesbryggen er begrunnet i tidligere godkjente utvidelser ved Hankø Yacht Club, og at tiltaket kan gi praktiske og driftsmessige fordeler.

Det er tidligere i saken vist til at fremdriften er tidskritisk av hensyn til seilarrangementer (som nå allerede er gjennomført) og eksisterende bruk av bryggeanlegget. Søker har blant annet opplyst at 8 hytteiere i dag har båtplasser ved anlegget, og at tiltaket er viktig for å opprettholde bruken av disse i inneværende sesong.

Søker har videre fremhevet at hoveddelen av bryggeflyttingen er i samsvar med gjeldende reguleringsplan, mens den omsøkte forlengelsen i stor grad sammenfaller med løsninger som er vist i pågående planarbeid. Kommunedirektøren bemerker imidlertid at planforslaget (Områderegulering for del av Hankøsundet, planID 1014), slik det nå foreligger, ikke fullt ut støtter den omsøkte løsningen. Det følger blant annet av § 4.4.6 bokstav a) at flytebrygger kan etableres for seilsport som liggeplasser ved regattaarrangementer, men at bryggene ikke skal benyttes som ordinære båtplasser utover det som er nødvendig for seilsport-virksomheten. Etter kommunedirektørens vurdering viser dette at både bryggeanleggets omfang og bruk fortsatt er temaer som må avklares gjennom planprosessen.

Tiltaket gjelder flytting av eksisterende brygge, forlengelse av bryggeanlegget og etablering av nye boder. Kommunedirektøren vurderer at saken må vurderes ut fra det omsøkte tiltaket i sin helhet og opp mot gjeldende plangrunnlag, og ikke ut fra enkeltelementer som isolert sett kan sies å være i samsvar med deler av eksisterende eller foreslått planverk.

#### *Hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra*

Kommunedirektøren legger til grunn at bestemmelsene det søkes dispensasjon fra skal sikre en helhetlig og forutsigbar utvikling av området. Bestemmelsene regulerer blant annet plassering av bryggeanlegg og bebyggelse, samt graden av utbygging innenfor området. De må også ses i sammenheng med hensynet til naturmangfold, friluftsliv, landskap og allmenne interesser i strandsonen. Området omfattes videre av hensynssoner i kommuneplanens arealdel og inngår i et område hvor det over lang tid har vært arbeidet med ny regulering.

Kravet om at bryggeanlegg og bebyggelse skal plasseres som vist i planen, samt bestemmelsen om maksimal utnyttelsesgrad, er fastsatt for å sikre at utviklingen av området skjer innenfor rammer som er vurdert og vedtatt gjennom plan. Bestemmelsene skal blant annet ivareta hensynet til en helhetlig arealforvaltning, sikre forutsigbarhet for berørte interesser og begrense gradvis utbygging av strandsonen gjennom enkeltvis tiltak.

#### *Blir hensynene vesentlig tilsidesatt?*

Kommunedirektøren vurderer at en dispensasjon i denne saken vil svekke disse hensynene ved å åpne for tiltak som avviker fra de rammer og avveininger som følger av gjeldende planverk.

Kommunedirektøren legger betydelig vekt på uttalelsene fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Østfold fylkeskommune, Fiskeridirektoratet og kommunens virksomhet Miljø og landbruk. Samtlige fagmyndigheter fraråder dispensasjon. Det vises blant annet til at tiltaket berører registrerte naturverdier i form av bløtbunnsområder, ålegrasforekomster og strandeng, samt at tiltaket vil bidra til den samlede belastningen på et område som allerede er utsatt for betydelig utbyggingspress. Flere av uttalelsene peker også på viktigheten av å unngå en gradvis bit-for-bit-utbygging av strandsonen og understreker behovet for at utviklingen av området avklares gjennom ordinær planlegging.



Kommunedirektøren viser til at samtlige berørte fagmyndigheter fraråder dispensasjon. Uttalelsene knytter seg direkte til de hensyn bestemmelsene det søkes dispensasjon fra skal ivareta, herunder naturmangfold, strandsonen, allmenne interesser og behovet for helhetlig planlegging. Kommunedirektøren finner derfor at hensynene bak bestemmelsene gjør seg gjeldende med betydelig styrke i denne saken.

Kommunedirektøren merker seg at det er fremlagt ytterligere dokumentasjon og naturfaglige vurderinger i saken. Den innsendte rapporten viser at fjerning av eksisterende brygge kan gi enkelte lokale miljøgevinster dersom bunnforholdene reetableres. Samtidig fremgår det av rapporten at flytting og forlengelse av bryggen vil medføre ny påvirkning på det marine miljøet. Kommunedirektøren legger til grunn at den nye dokumentasjonen ikke har endret konklusjonene til kommunens miljøfaglige myndighet, som etter en fornyet vurdering fortsatt fraråder dispensasjon.

Etter kommunedirektørens vurdering er dette en sak hvor hensynet til helhetlig arealforvaltning må tillegges betydelig vekt. Området er gjenstand for omfattende arealinteresser knyttet til naturmangfold, friluftsliv, landskap, småbåthavn og eksisterende bebyggelse. Kommunedirektøren legger videre vekt på at området inngår i et pågående planarbeid, og at kommunen gjennom gjeldende arealformål og hensynssoner har lagt til grunn at framtidig utvikling bør vurderes samlet. En dispensasjon vil kunne forskutere avklaringer som normalt hører hjemme i planprosessen og svekke hensynet til en helhetlig vurdering av områdets samlede arealbruk.

#### *Vurdering opp mot plan- og bygningslovens formålsbestemmelse*

Ved vurderingen av lovens formålsbestemmelse, jf. plan- og bygningsloven § 1-1, legger kommunedirektøren vekt på at loven skal fremme bærekraftig utvikling og sikre at arealbruk bygger på langsiktige løsninger til beste for samfunnet og fremtidige generasjoner. Hensynet til naturgrunnlaget, miljøet og en forsvarlig forvaltning av strandsonen står sentralt i denne saken. Etter kommunedirektørens vurdering vil en dispensasjon være lite forenlig med lovens mål om bærekraftig arealforvaltning og langsiktige løsninger for natur- og miljøverdiene i strandsonen.

Kommunedirektøren finner, etter dette, at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges. Det legges særlig vekt på hensynet til naturmangfold, allmenne interesser i strandsonen og behovet for en helhetlig og planstyrt utvikling av området.

#### *Er fordelene klart større enn ulempene?*

Ved interesseavveiningen etter plan- og bygningsloven § 19-2 legger kommunedirektøren til grunn at tiltaket vil kunne gi enkelte driftsmessige og praktiske fordeler for Hankø Yacht Club og brukerne av bryggeanlegget. Kommunedirektøren vurderer disse fordelene som reelle. Fordelene knytter seg imidlertid i hovedsak til driften av Hankø Yacht Club og private brukerinteresser.

De ulempene som er påvist gjennom høringsuttalelsene gjelder derimot allmenne interesser, naturmangfold, strandsonen og overordnede arealhensyn. Kommunedirektøren kan på denne bakgrunn ikke se at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene.

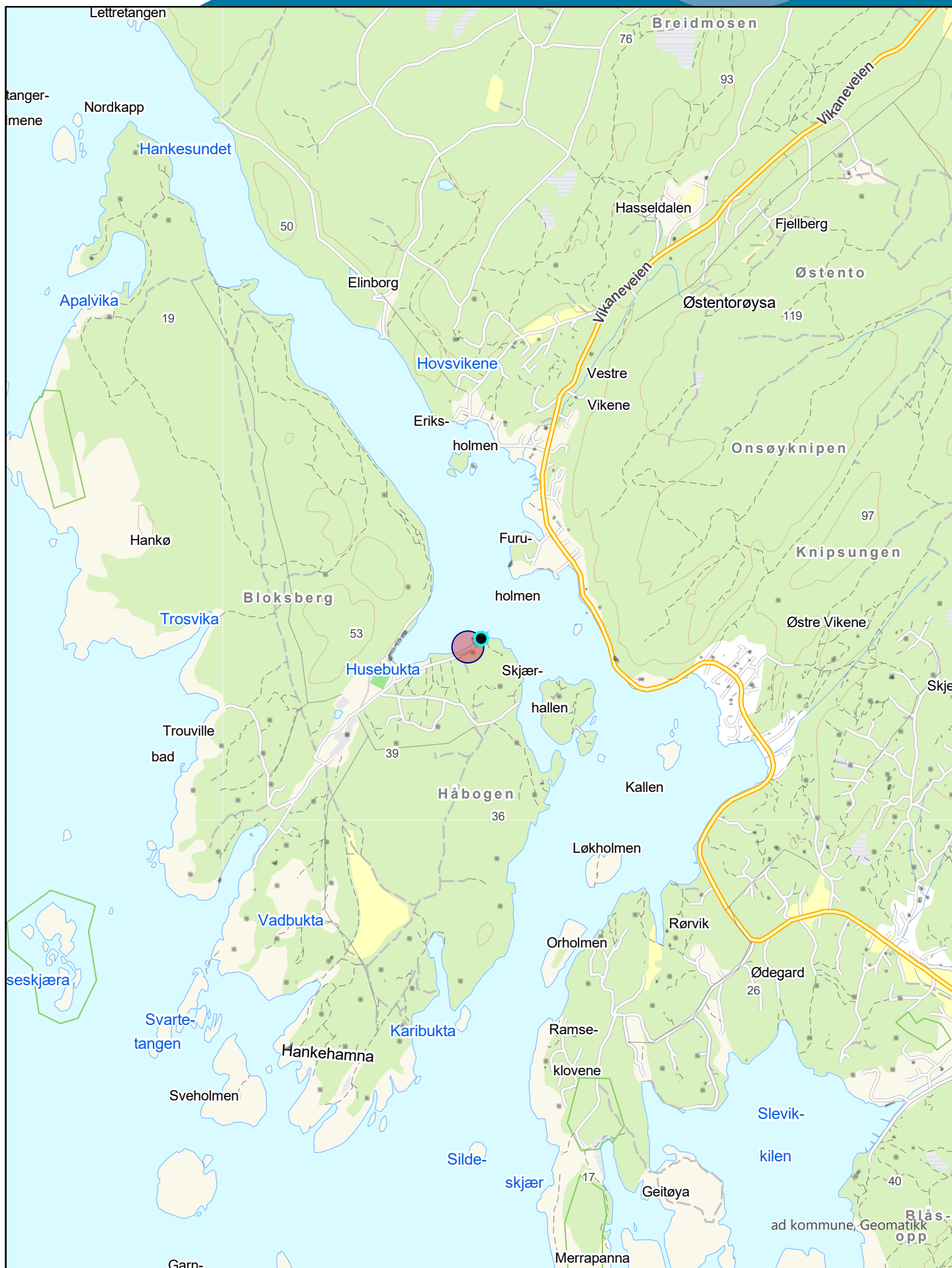
#### **Oppsummering og konklusjon**

Kommunedirektøren finner at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges. Det legges særlig vekt på hensynet til naturmangfold, allmenne interesser i strandsonen og behovet for en helhetlig og planstyrt utvikling av området.

Kommunedirektøren kan videre ikke se at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene.

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

Kommunedirektøren anbefaler at søknaden om dispensasjon avslås.

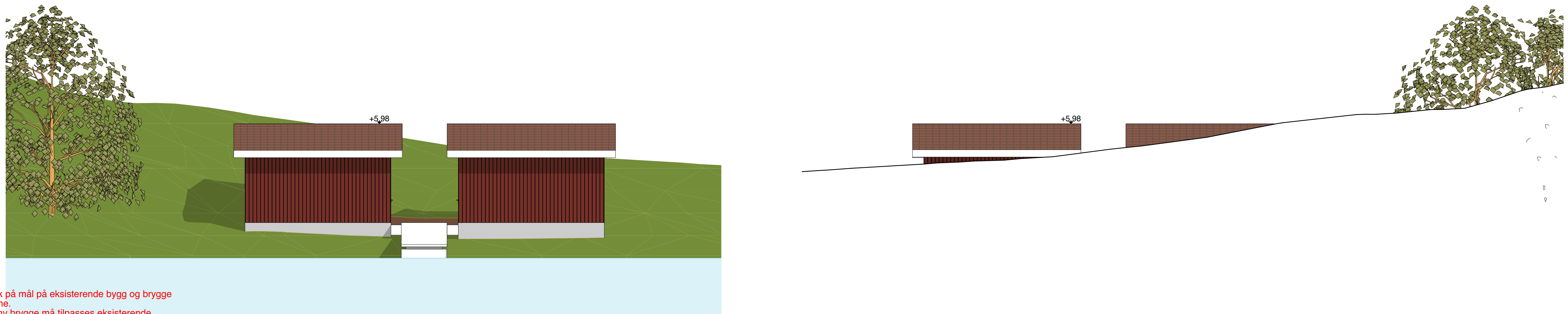
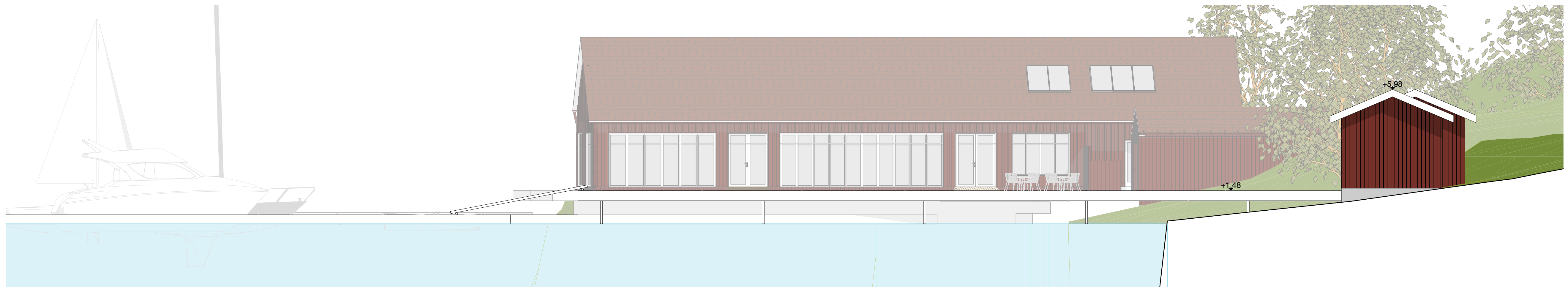






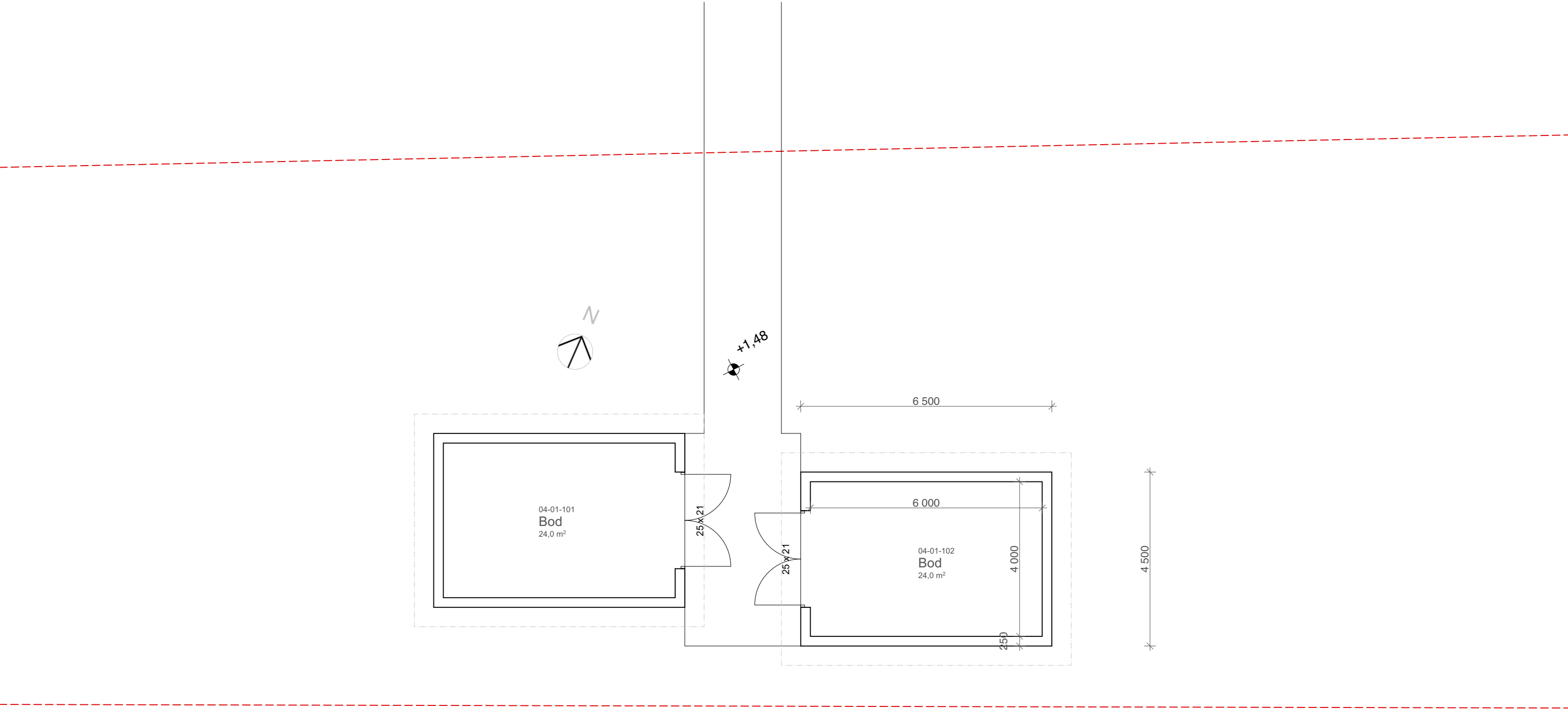
NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

|                                                                                                                                                                       |                                     |                                                               |                       |      |                          |  |                              |  |      |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------|------|--------------------------|--|------------------------------|--|------|-------|
| Byggherre:<br>Hankø Yacht Club<br>Postboks 1357 Vika<br>0113 Oslo                                                                                                     | Fase:<br>Søknad om rammetillatelse  |                                                               |                       |      |                          |  |                              |  |      |       |
|                                                                                                                                                                       | Prosjekt:<br>19046 HANKØ YACHT CLUB |                                                               |                       |      |                          |  |                              |  |      |       |
|                                                                                                                                                                       |                                     |                                                               | Rev                   | Dato | Beskrivelse              |  |                              |  | Sign | Kontr |
|                                                                                                                                                                       |                                     |                                                               |                       |      |                          |  |                              |  |      |       |
| Prosjekterende:<br><div>PLUS ARKITEKTUR</div><br>Storgata 5<br>1607 Fredrikstad<br><br>Lakkegata 55A<br>0187 Oslo<br><br>T: +47 69 11 32 10<br>post@plusarkitektur.no | Gnr./Bnr./Festenr:<br>105/159       | Filnavn:<br>19046 HANKØ YACHT CLUB_Søknad om fellesbrygge.pln | Tegnet av:<br>TA      |      | Kontrollert av:<br>TB    |  | Revisjon dato:<br>12/12/2025 |  |      |       |
|                                                                                                                                                                       | Tegning:<br><br>Situasjonsplan      |                                                               | Tegningsnr:<br>A10-01 |      | Målestokk:<br>A3: 1:1000 |  | Revisjon:                    |  |      |       |
|                                                                                                                                                                       |                                     |                                                               |                       |      |                          |  |                              |  |      |       |



BIM-verkøyt ArchiCAD 22 NOR Filplassering: /Volumes/Fellesarkiv+ARKITEKTUR/2019/19046 HANKØ YACHT CLUB/6 PROSJEKTMATERIALE/61 ARCHICAD PLNtegnefil/Diverse filer fellesbrygge/19046 HANKØ YACHT CLUB\_Søknad om fellesbrygge.pln

[illegible]



**NB:**  
Mindre avvik på mål på eksisterende bygg og brygge vil forekomme.  
Nybygg og ny brygge må tilpasses eksisterende

Byggherre:  
Hankø Yacht Club  
Postboks 1357 Vika  
0113 Oslo

Prosjekterende:  
**PLUS** ARKITEKTUR  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad  
Lakkegata 55A  
0187 Oslo  
T: +47 69 11 32 10  
post@plusarkitektur.no

Fase:  
Endringssøknad

Prosjekt:  
**19046 HANKØ YACHT CLUB**

Gnr./Bnr./Festenr:  
105/159

Filnavn:  
19046 HANKØ YACHT CLUB\_Søknad om fellesbrygge.pln

Tegning:  
**Plan 1. Etasje**

|                       |      |                         |                              |       |  |
|-----------------------|------|-------------------------|------------------------------|-------|--|
|                       |      |                         |                              |       |  |
|                       |      |                         |                              |       |  |
| Rev                   | Dato | Beskrivelse             | Sign                         | Kontr |  |
| Tegnet av:<br>TB      |      | Kontrollert av:<br>JJ   | Revisjon dato:<br>12/12/2025 |       |  |
| Tegningsnr:<br>A20-01 |      | Målestokk:<br>A3: 1:100 | Revisjon:                    |       |  |

NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet



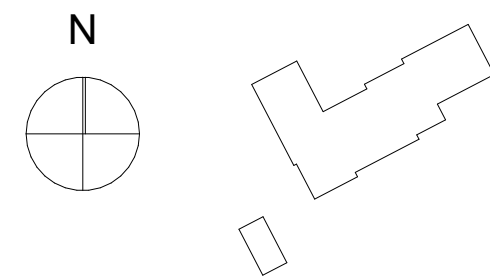
ANMERKUNG:

HEWISNING:

NB: Alle koter og mål kontrolleres på stedet

[illegible]

Lokalisering:



Projekteringsgruppen

- ☒ ARK: PLUS Arkitektur
- ☐ RIB: Rådg. ing. Bygg
- ☐ RIE: Rådg. ing. Elektro
- ☐ RIV: Rådg. ing. VVS

Face:  
Søknad om rammetillatelse

|                |  |
|----------------|--|
| Prosjekterende |  |
|----------------|--|

**PLUS** ARKITEKTUR  
ARKITEKTUR / PLAN / INTERIÖR

Storgata 5                      Lakkegata 55A                      T: +47 69 11 32 10  
1607 Fredrikstad              0187 Oslo                      post@plusarkitektur.no

Byggherre:  
Hankø Yacht Club  
Postboks 1357 Vika  
0113 Oslo

**Bemerkung:**

**HANKØ YACHT CLUB**  
Vikaneveien 407  
1621 Gressvik

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Projektnr.: | Gnr./Bnr./Festnr. |
|-------------|-------------------|

1904

Tegningsr

Gnr/Bnr/Festerr

105/159

---

---

## Snitt

Varierer med havstand

+1.48 OK fast brygge (samme som på Hankø Yacht Club)

±0.00 (havnivå i kart og typisk lavvann)

+0.30 (typisk reelt gjennomsnittlig havnivå)

4,5

+5.98

**NB:**  
Mindre avvik på mål på eksisterende bygg og brygge vil forekomme.  
Nybygg og ny brygge må tilpasses eksisterende

Storgata 5  
N-1607 FREDRIKSTAD

Lakkegt 55A  
N-0187 OSLO

t: +47 69113210  
[www.plusarkitektur.no](http://www.plusarkitektur.no)  
org: NO 990 055 718

12.12.2025

## RAMMESØKNAD BRYGGE VED HANKØ YACHT CLUB Hotellveien 2 / gnr 105 / bnr 159

### Bakgrunn

I forbindelse med ombygginger på Hankø Yacht Club, hvor det er gitt tillatelser i saker 2021/408 og 2025/80826, er det nødvendig å flytte dagens «Fellesbrygge» (en brygge som er felles for grunneiere i området) og et ønske om å etablere 2 boder i forbindelse med ny plassering og nytt landfeste.

### Generell informasjon

Fellesbryggen som skal flyttes, ble etablert i 1903 og fikk sin nåværende plassering i forbindelse med at HYC ble bygget i 1957. Fellesbryggen består av et landfeste, en lengre fast brygge med steinstøtter/fundamenter, en landgang og til slutt en flytebrygge med 10 utriggere.

I forbindelse med flytting vil det bli bygget ny fast brygge (med trefundamenter) og det vil bli anskaffet ny flytebrygge.

Allerede i 1988 planla man flytting av Fellesbryggen. I gjeldende reguleringsplan fra 1993 er bryggen tegnet inn på ny ønsket plassering.

I tillegg til å etablere nytt landfeste og flytte bryggen, er det et ønske om å forlenge flytebryggen og etablere to mindre boder ved landfeste. I området rundt nytt landfeste er det mer grunt vann og det å forlenge bryggen gir bedre tilgang/tilflott til Fellesbryggen men også for nabobryggene.

Den forlengede innerste delen av bryggen vil bla. bli benyttet av HYC sine regatta-joller (mindre gummijoller på 15-20 fot som krever liten dybde). Ved større arrangementer (mer enn 50 båter) er alle bryggene til HYC fylt opp av seilbåter og en egen separat brygge for regattajollene er en veldig god og ønsket løsning for slike arrangementer.

Bodene ved landfestet skal blant annet benyttes til oppbevaring av seilerutstyr som seilerbøyer, regattaflagg, lodd, dregger osv. som fraktes inn og ut på regattabanen med regattajollene.

## Beskrivelse av tiltaket

- Flytting av fellesbrygge til ny posisjon i tråd med gjeldende plan (merket «HYC» i plankart).
- Forlengelse av flytebryggen i tråd med pågående plan.
- Etablering av boder i tilknytning til fellesbryggen.

## Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av følgende planer:

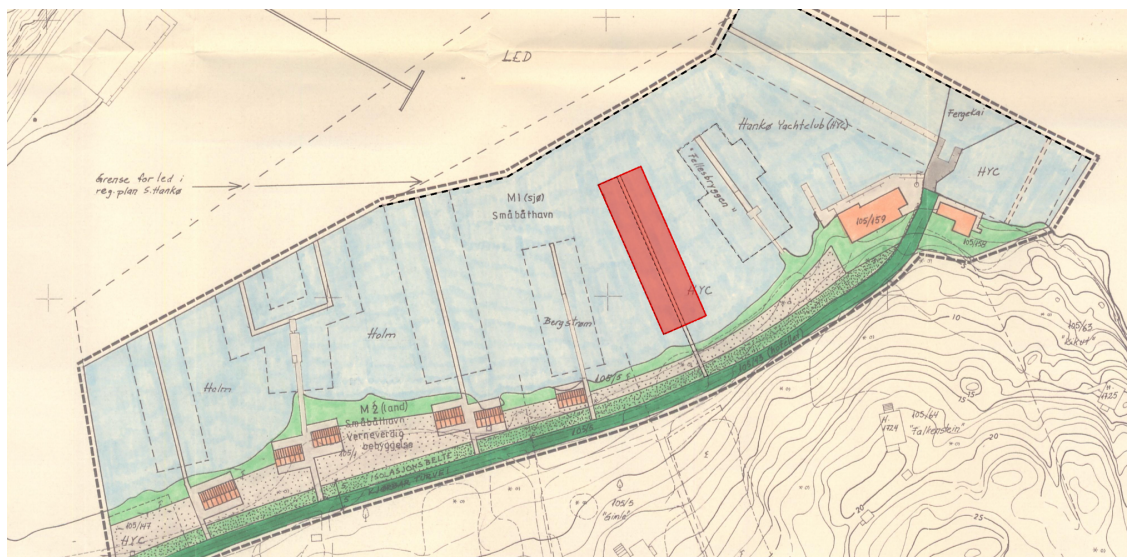
- Reguleringsplan Søndre Hankø plan id 0106 297 fra 1989.
- Bebyggelsesplan Søndre Hankø delfelt M1 og M2, planID 0106356A, fra 1993. Delfelt M2 på land.

## Utnyttelsesgrad

Omsøkt tiltak ligger i felt M2, og har dermed en tillatt utnyttelsesgrad på 10 %. Felt M2 har et areal på ca. 9 000 m<sup>2</sup>, som gir et byggbart fotavtrykk på ca. 900 m<sup>2</sup>. Samlet bebyggelse ved Hankø Yacht Club (eksisterende og pågående tilbygg) har et fotavtrykk på ca. 785 m<sup>2</sup>, og eksisterende boder har et samlet areal på ca. 90 m<sup>2</sup>. Nye, omsøkte boder vil ha et samlet areal på 60 m<sup>2</sup>. Det søkes derfor dispensasjon fra utnyttelsesgrad. Se vedlagt søknad om dispensasjon. I sakens anledning bør det nevnes at i forbindelse med den pågående områdereguleringen for området har Fredrikstad kommune foreslått å endre utnyttelsesgraden fra 10 % til 50 % for HYC sin eiendom. Dette for å legge til rette for ytterligere utvidelse av seileranlegget.

## Plassering brygge

Hoveddelen av flyttingen er i tråd med dagens gjeldende bebyggelsesplan, markert som «HYC» på kartet, og uthevet i rødt under. Denne flyttingen er planlagt gjennomført våren 2026.



Utsnitt gjeldende reguleringsplan



I pågående reguleringsplan er det planlagt godkjent en forlengelse av denne flytebryggen. Denne er vist uthevet med grønn farge i utsnittet under, i forlengelsen av flytebryggen uthevet med rød farge, som er i tråd med dagens godkjente reguleringsplan (kartene har ulik rotasjon).



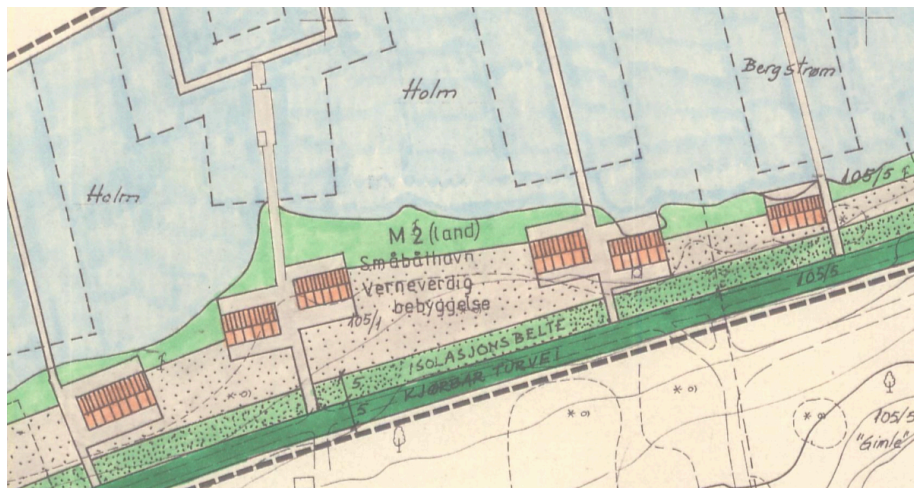
Utsnitt pågående reguleringsplan

Ved etableringen av flytebrygger vil det kortvarig være noe påvirkning på sjøbunnen, i form av moringer som plasseres for å holde flytebryggen i stabil posisjon.

Når flytebryggen skal etableres våren 2026 er det ønskelig å samtidig etablere forlengelsen, slik den er planlagt godkjent i pågående reguleringsplan. Forlengelsen krever dispensasjon fra gjeldende plan. Se vedlagt søknad om dispensasjon.

## Plassering boder

I gjeldende reguleringsplan fra 1993 er det avsatt boder i tilknytning til alle brygger. Dette ble ikke gjort for fellesbryggen det nå søkes om, til tross for at behovet for bod i tilknytning til flytebrygge er det samme her som for de andre flytebryggene. Behovet for HYC er i første rekke å lagre utstyr som benyttes til seiler-regattaer som bøyer, ankrer, flagg og liner, men også å lagre diverse utstyr i forbindelse med bruk og vedlikehold av flytebryggene. Uten boder vil dette utstyret måtte lagres utvendig som hverken er ønskelig og kan fremstå som litt skjemmende for området.



Utsnitt gjeldende reguleringsplan som viser avsatt areal til boder

Det søkes derfor om etablering av to boder ved nytt landfeste. Se vedlagt søknad om dispensasjon.

## Utforming og høyde

I tråd med § 1 i bebyggelsesplan vil boder utformes i tradisjonell sjøbu-stil med trepanel, saltak og taktekke av teglstein. Høyde vil være maksimalt 5,5 m mønehøyde målt fra tiliggende brygge. Bodene vil få samme uttrykk som de øvrige bodene som er etablert ved de andre landfestene i Husebukta.

Mvh,  
Tor Austigard  
Plus Arkitektur

Storgata 5  
N-1607 FREDRIKSTAD

Lakkegt 55A  
N-0187 OSLO

t: +47 69113210  
[www.plusarkitektur.no](http://www.plusarkitektur.no)  
org: NO 990 055 718

12.12.2025

## SØKNAD OM DISPENSASJON

Hotellveien 2 / gnr 105 / bnr 159

### Flytebrygge

Det søkes om dispensasjon fra § 2 i bebyggelsesplan og tilhørende byggegrense i plankart. Forlengelse av flytebrygge iht. pågående reguleringsplan går utenfor inntegnet flytebrygge og utriggere går utenfor stiplet linje i gjeldende plan.

**Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt.**

Hensynene bak bestemmelsen er hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I pågående planarbeid for området er det foreslått en justering som vil inkludere den planlagte utvidelsen. Justeringen gir vesentlig bedre forhold for allmennhetens tilgjengelighet til sjøen. Utvidelsen ligger lengst fra land og har minst påvirkning på natur i strandsonen. Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

**Hensynene i lovens formålsbestemmelse som det dispenseres fra kan ikke bli vesentlig tilsidesatt.**

Reguleringsplanens har ikke formålsbestemmelse. Av bestemmelsene framkommer det at planen har som formål å legge til rette for offentlig bruk av sjø, inkludert bygging av brygger og bygninger langs sjøen, på en måte som ikke er for mye i konflikt med hensyn til natur. Hensynene i lovens formålsbestemmelse som det dispenseres fra blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

**Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.**

Fordeler ved dispensasjonen: Dispensasjonen legger til rette for tilstrekkelig antall båtplasser i forbindelse med internasjonale regattaer på Hankø Yacht Club. Dispensasjonen flytter båttaktiviteten ut i sjøen og vekk fra strandsonen. Dispensasjonen muliggjør redusert inngripen i sjøbunnen ved at hoveddelen og forlengelsen etableres samtidig.

Ulemper ved dispensasjonen er først og fremst dispensasjonen i seg selv, og at areal for inngripen i natur i prinsippet utvides.

Etter en samlet vurdering er fordelene ved dispensasjon klart større enn ulempene.



**Dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet er lagt særlig vekt på.**

Tiltaket har ikke negative konsekvenser for helse, sikkerhet og tilgjengelighet. Negative konsekvenser for miljø vurderes som små, da området allerede er en småbåthavn, og dispensasjonen gjelder et tiltak lengst vekk fra strandsone. Tiltaket vil ha positive konsekvenser for tilgjengelighet.

**Dispensasjon som praktisk sikkerhetsventil**

I departementets Prop. 149 L 2015–2016, pkt. 9.1 står følgende:

*Dispensasjon kan også betraktes som en praktisk sikkerhetsventil. Tiltak som omfattes av loven kan ha svært ulik karakter. Geografiske og andre lokale forhold kan variere. Planer virker over lang tid og både forutsetninger og omgivelsene forandrer seg. Dessuten vil det for mindre tiltak kunne fremstå som unødvendig ressurskrevende å gjennomføre en planendring med den mer omfattende saksbehandling som kreves for dette, særlig der avviket fra plan i seg selv ikke er omstridt eller kontroversielt.*

Bruken av dispensasjon er strammet inn over mange år. Dette innebærer samtidig ikke at det ikke lenger skal gi dispensasjon i strandsonen. Regjeringen har klargjort dette med blant annet *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* av 28.05.2021:

*Vurderingen vil være avhengig av hva slags type tiltak det gjelder. Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsanlegg. Det kan også være grunnlag for å tillate bruksendring av verneverdige naust og sjøboder til næringsformål og allmennnyttige formål.*

**Sjøboder**

Det søkes om dispensasjon fra § 1 i bebyggelsesplan og tilhørende i plankart, om at ny bebyggelse plasseres som vist på planen, og § 5 i bebyggelsesplan om utnyttelsesgrad.

**Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt.**

Hensynene bak bestemmelsen er hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Området er regulert til småbåthavn og verneverdig bebyggelse. Disse kvalitetene vil ikke forringes av dispensasjonen. Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

**Hensynene i lovens formålsbestemmelse som det dispenseres fra kan ikke bli vesentlig tilsidesatt.**

Reguleringsplanens har ikke formålsbestemmelse. Av bestemmelsene framkommer det at planen har som formål å legge til rette for offentlig bruk av sjø, inkludert bygging av brygger og bygninger langs sjøen, på en måte som ikke er for mye i konflikt med hensyn til natur. Hensynene i lovens formålsbestemmelse som det dispenseres fra blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

**Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.**

Fordeler ved dispensasjonen: Dispensasjonen legger til rette for ryddighet ved flytebryggene og forhindrer at utstyr blir ødelagt eller blåser på sjøen og blir søppel.

Ulemper ved dispensasjonen er først og fremst dispensasjonen i seg selv, og at det bebygde arealet i prinsippet økes. Tiltaket vil ikke skape presedens for andre eiendommer, da disse allerede har boder avklart i gjeldende plan.

Etter en samlet vurdering er fordelene ved dispensasjon klart større enn ulempene.

**Dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet er lagt særlig vekt på.**

Tiltaket har ikke negative konsekvenser for helse, sikkerhet og tilgjengelighet. Negative konsekvenser for miljø vurderes som små, da området allerede er en småbåthavn. Tiltaket vil ha positive konsekvenser for tilgjengelighet og miljø i form av en ryddigere og mer tilgjengelig strandsone.

**Dispensasjon som praktisk sikkerhetsventil**

I departementets Prop. 149 L 2015–2016, pkt. 9.1 står følgende:

*Dispensasjon kan også betraktes som en praktisk sikkerhetsventil. Tiltak som omfattes av loven kan ha svært ulik karakter. Geografiske og andre lokale forhold kan variere. Planer virker over lang tid og både forutsetninger og omgivelsene forandrer seg. Dessuten vil det for mindre tiltak kunne fremstå som unødvendig ressurskrevende å gjennomføre en planendring med den mer omfattende saksbehandling som kreves for dette, særlig der avviket fra plan i seg selv ikke er omstridt eller kontroversielt.*

Bruken av dispensasjon er strammet inn over mange år. Dette innebærer samtidig ikke at det ikke lenger skal gi dispensasjon i strandsonen. Regjeringen har klargjort dette med blant annet *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* av 28.05.2021:

*Vurderingen vil være avhengig av hva slags type tiltak det gjelder. Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsanlegg. Det kan også være grunnlag for å tillate bruksendring av verneverdige naust og sjøboder til næringsformål og allmennyttige formål.*

Mvh  
Tor Austigard  
Plus Arkitektur

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK  
Postboks 1405  
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2026/1955-2

Deres ref.: 2026/80076

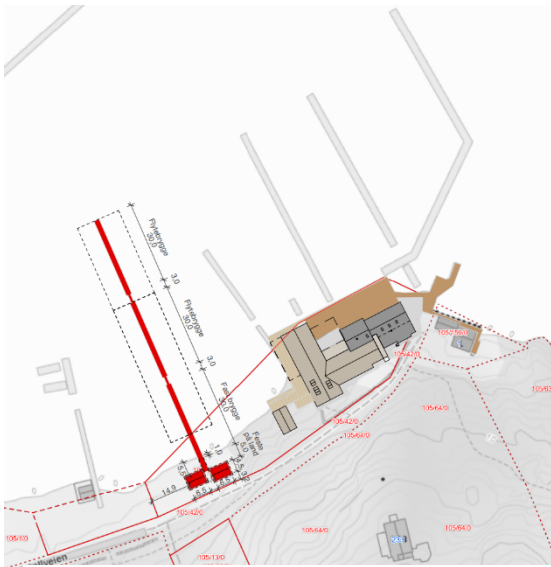
Dato: 24.02.2026

## Uttalelse til søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - flytting og forlenging av brygge - oppføring av boder - gbnr. 105/159 - Hotellveien 2 - Hankø Yacht Club - Fredrikstad kommune

Østfold fylkeskommune viser til brev fra Fredrikstad kommune datert 3. februar 2026.

### Planstatus

Tiltaksområdet er i kommuneplanens arealdel, planID 913, avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg på land og bruk og vern av sjø, vassdrag, strandsone i sjø, med hensynssone H320 flomfare, H530 friluftsliv, H570 kulturmiljø og H810 krav om felles planlegging.



Figur 1 hentet fra forslagsstillers søknadspapirer.

Tiltaksområdet er regulert iht. bebyggelsesplan for Søndre Hankø, delfelt M1 og M2 (Småbåthavn Husebukta), planID 356 A, med formål privat småbåthavn (privat småbåtanlegg).

Kommunen henviser til pågående arbeid med reguleringsplan for Del av Hankøsundet. Arbeidet har pågått siden 2011, og er ikke ferdigstilt.

Det søkes om dispensasjon til flytting av fellesbrygge og forlengelse av denne, samt etablering av to boder i tilknytning til fellesbryggen ved nytt landfeste for eiendom 105/159, Hotellveien 2, Hankø Yacht Club (HYC).

Bodene skal utformes i tradisjonell sjøbustil med trepanel, saltak og tak med teglstein. Høyde vil

være maksimalt 5,5 m mønehøyde målt fra tiliggende brygge.

### REGI Samfunnsplanlegging og miljø

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Besøksadresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG

Telefon: 69 11 70 00

E-post: [post@ofk.no](mailto:post@ofk.no)

Internett: [www.ofk.no](http://www.ofk.no)

Org.nr.: 930580694



Omsøkt tiltak ligger i felt M2, og har en tillatt utnyttelsesgrad på 10 %. Felt M2 har et areal på ca. 9 000 m<sup>2</sup>, som gir et byggbart fotavtrykk på ca. 900 m<sup>2</sup>. Samlet bebyggelse ved HYC (eksisterende og pågående tilbygg) har et fotavtrykk på ca. 785 m<sup>2</sup>, og eksisterende boder har et samlet areal på ca. 90 m<sup>2</sup>. Nye, omsøkte boder vil ha et samlet areal på 60 m<sup>2</sup>. Det søkes derfor dispensasjon fra utnyttelsesgrad. Søker skriver at *i forbindelse med den pågående områdereguleringen for området har Fredrikstad kommune foreslått å endre utnyttelsesgraden fra 10 % til 50 % for HYC sin eiendom. Dette for å legge til rette for ytterligere utvidelse av seileranlegget.*

### Kommunens vurdering

Bygningsmyndighetene i Fredrikstad kommune avventer sin vurdering til høringsuttalelser er mottatt. Saken sendes også til intern uttalelse til Virksomhet Miljø og landbruk.

Tiltaket anses å være i tråd med foreslåtte reguleringsplan. Området er i det pågående arbeidet med ny reguleringsplan, forslått avsatt til idrettsanlegg på land og småbåtanlegg i sjø og vassdrag i sjø.

---

### Konklusjon

Østfold fylkeskommune vurderer at **vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt**. Tiltaket vil i vesentlig grad tilsidesette hensynene bak gjeldende reguleringsplan og hensynssone H810 – krav om felles planlegging. Videre foreligger det ikke en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon; de påberopte fordelene er i hovedsak private, mens ulemper for strandsonen, friluftslivet, allmennhetens interesser og den helhetlige planleggingen er betydelige.

På denne bakgrunn fraråder Østfold fylkeskommune at dispensasjon innvilges, jf. pbl. § 19-2.

---

### Fylkeskommunens rolle

Østfold fylkeskommune har vurdert saken som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannregionmyndighet og som veieier for fylkesveier.

Fylkeskommunen har i tillegg en veilederrolle og ønsker å bidra til gode prosjekter som styrker og ivaretar viktige hensyn til blant annet by- og stedsutvikling, kulturminner, bo- og oppvekstsvilkår samt naturmangfold, i tråd med blant annet bærekraftsmålene i FN17.

Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Fylkesplanen for Østfold ligger til grunn for vår uttalelse, og fylkesplanen sammen med andre regionale planer ligger på vår hjemmeside: [Regionale planer - Østfold fylkeskommune](#)

## Uavklart reguleringsplanarbeid

Arealforvaltningen i fylket skal være forutsigbar, basert på kunnskap og oppdaterte planer, og skje etter avveining av ulike interesser.

Kommunen viser til at det pågår arbeid med reguleringsplan for *Del av Hankøsundet*, men dette arbeidet har nå pågått i over 15 år uten å bli ferdigstilt. Et planarbeid som har vært under utarbeidelse siden 2011 kan ikke anses å gi et tilstrekkelig forutsigbart eller oppdatert plangrunnlag for å begrunne dispensasjon. Når kommunen i tillegg tillater utvikling gjennom enkeltvis dispensasjoner i samme område over en årrekke, innebærer dette i praksis en stykkevis og delt utvikling, i strid med plan- og bygningslovens krav til helhet, forutsigbarhet og planstyrt arealbruk. Den manglende fremdriften i planprosessen gjør at arealbruken ikke blir vurdert samlet, og dispensasjoner får dermed funksjon som en uformell «planendring» uten den helhetlige avveiningen som reguleringsplanen skal sikre. Dette svekker hensynene bak plansystemet, og taler klart imot å bruke et uavklart og langvarig planarbeid som begrunnelse for dispensasjon.

## Grunnlag for dispensasjoner

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. En eventuell dispensasjon kan ikke i vesentlig grad tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra. Det skal også foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon basert på en interesseavveining av fordeler og ulemper. Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies. Kommunens skjønnsmessige avveining beror på en vurdering av dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, samt nasjonale og regionale rammer og mål.

Kommuneplanen er kommunenes overordnede styringsverktøy for arealbruk og er forankret i en omfattende prosess med medvirkning og politisk vedtak i kommunestyret. Kommunen må vurdere om en dispensasjon i dette tilfellet vil gi en vanskelig håndterbar praksis.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer, skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer eller lovens bestemmelser om planer, når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

## Fylkeskommunens vurdering

Fylkeskommunen vurderer det som uheldig at det nok en gang søkes dispensasjon i et område hvor det pågår et omfattende reguleringsplanarbeid. Vi har ved flere anledninger frarådet tiltak ifm dispensasjonssøknader i Husebukta, blant annet vår frarådning datert 11. juni 2025 (vårt saksnummer 2026/1955). Gjentatte dispensasjoner svekker helheten i planprosessen og gjør det vanskelig å sikre de avveiningene som skal skje i en samlet reguleringsplan for Hankøsundet. Fordelene som anføres av søker gjelder primært *private og interne interesser knyttet til HYC*, og har begrenset relevans for allmenne interesser, jf. pbl. § 19-2.

## Kravet om felles planlegging (H810)

Hensynssone H810 – krav om felles planlegging brukes i kommuneplanens arealdel der kommunen vurderer at et område har så komplekse og sammenvevde interesser at tiltak ikke bør vurderes enkeltvis. For Hankøundet handler dette særlig om:

- Behovet for helhetlig styring i et sammensatt område. Hankøundet omfatter småbåtanlegg, kulturmiljø, naturmiljø, friluftsliv, reiseliv, landskap og store private næringsinteresser. Tiltak innenfor et tema påvirker ofte de andre. Hensynssonen skal sikre at alle disse forholdene sees i sammenheng og at utviklingen ikke skjer stykkevis og delt.
- Området omfatter både HYC, grunneiere, brukere av båthavna, friluftsinnteresser, kulturmiljøinteresser og næringsinteresser. Kravet om felles planlegging skal: samordne, sikre at tiltak ikke fortrenger andre interesser eller sørger for at fremtidige løsninger låses av enkeltprosjekter.
- Hankøundet er et pressområde hvor små tiltak kan utløse ringvirkninger, som for eksempel økt privatisering av strandsonen og endringer i landskapsbildet.

Vi mener at tiltak av denne typen, som påvirker både struktur, bruk og kapasitet i småbåtanlegget, bør behandles i den pågående reguleringsplan. Det er et klart behov for å ferdigstille planen og unngå ytterligere enkeltvis dispensasjoner som forskyver rammer og forutsetninger underveis. Når Fredrikstad kommune selv har satt området under felles planlegging, betyr det at det ikke er ønsket at enkeltvis tiltak vurderes isolert. Når dispensasjoner gis i et område som krever helhetlige vurderinger, oppleves prosessen som uforutsigbar, både for tiltakshaver, naboer, friluftsinnteresser og forvaltningen. Østfold fylkeskommune fraråder dispensasjon fordi tiltaket ligger i en hensynssone med krav om felles planlegging, og gjentatte dispensasjoner undergraver den helhetlige reguleringsprosessen som skal sikre god forvaltning av strandsonen. Videre vil tiltaket bidra til ytterligere privatisering i et allerede presset kystområde, uten å styrke friluftslivet eller allmennhetens tilgang.

## Strandsone og friluftsliv

Tiltaket ligger i et område som er del av den viktige strandsonen rundt Hankø. Dette er et område som tradisjonelt har høy verdi for landskapsopplevelse, naturmiljø, kulturmiljø og friluftsliv. Selv om bryggeanlegget i dag primært brukes av HYC, ligger det innenfor arealkategorier som normalt krever særlig hensyn til allmennhetens interesser.

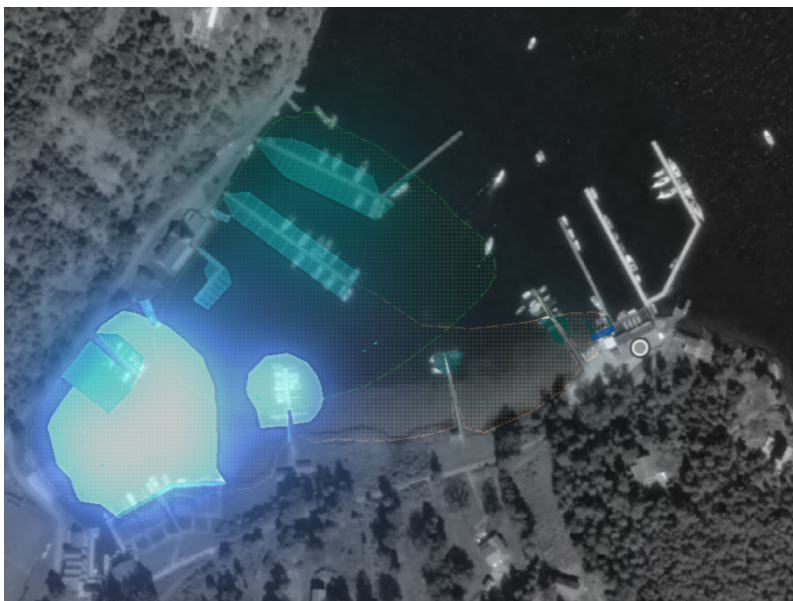
Fylkeskommunen vil fremheve at:

- Fortsatt utbygging og ytterligere privatisering i strandsonen bidrar til samlede effekter som over tid svekker allmennhetens opplevelse av kystlandskapet.
- Tiltaket medfører et økt omfang av tekniske installasjoner i et område som allerede er preget av høyt utbyggingsnivå.



- HYC-bryggene ikke er tilgjengelige for allmennheten, og tiltaket vil derfor ikke styrke friluftsliv eller offentlig tilgang – tvert imot vil det kunne oppleves som ytterligere privatisering av strandsonen.
- Det er grunn til å utvise tilbakeholdenhet med nye inngrep i områder som i kommuneplanens arealdel er avsatt til bruk og vern av sjø og strandsone, og hvor det i tillegg er hensynssoner for både friluftsliv og kulturmiljø.

Slik fylkeskommunen vurderer det, bør utviklingen av bryggeanlegg og tilhørende bygningsmasse skje med utgangspunkt i klare og helhetlige rammer fastsatt i ny reguleringsplan – ikke gjennom dispensasjonsbehandling som svekker styringen av strandsonen.



*Figur 2 Illustrasjon hentet fra Miljødirektoratet. Dette er resultatet fra kartleggingen av fysiske inngrep i forvaltningsrelevante naturtyper i Oslofjordplanens virkeområde. Det er registrert ålegras og bløtbunnsområder. Oversikten for inngrep kan søkes opp via nettsiden til Miljødirektoratet: [Inngrep i tre naturtyper i Oslofjorden](#)*

Brygger og bryggeanlegg er det inngrepet som det er mest av langs hele fjorden. Det har vært klart flest av slike i perioden 1990-2010. Fredrikstad kommune er en av kommunene som har flest inngrep for naturtypene ålegras og bløtbunn. Disse områdene i sjøen er viktige leveområder for både sjøfugl og fisk, blant annet fordi de blir brukt både som beite- og oppvekstområder. Her finner fisk blant annet skjul, og næring som snegler og tanglopper. For sjøfuglene er det spesielt viktig at det i hekketiden er kort vei til matfatet. Rett på utsiden ligger Gåsefjæra fuglefredningsområde. Formålet med fuglefredningsområdet er å ta vare på fuglelivet og fuglenes livsmiljø knyttet til et viktig hekkeområde for en rekke og dels sjeldne sjøfuglarter. Østfold fylkeskommune mener at videre utbygging av bløtbunnsområdene i Hankøundet vil svekke dette området som beite- og oppvekstområde for fisk, og derfor påvirke sjøfuglbestanden negativt. Omsøkt tiltak vil derfor ha stor negativ effekt på det biologiske mangfoldet i dette området.

## Hovedmål for nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet

Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I plan- og bygningsloven § 1-8 er forbud mot bygging og andre tiltak i 100-metersbeltet presisert og klargjort.

Kommunene og andre myndigheter bør ha som mål å stanse videre utbygging og privatisering av strandsonen langs sjø og vassdrag, med spesielt søkelys på byggeforbudet i 100-metersbeltet. Det bør prioriteres å tilbakeføre områder til allmenheten, der det åpnes mulighet for det.

Det er gitt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Fredrikstad kommune tilhører Oslofjorden hvor byggeforbudet skal praktiseres strengt. Det er gitt klare føringer i punktene 6 og 8 for hva som skal vektlegges i 100-metersbeltet.

Det kommer frem blant annet at:

- Det skal legges vekt på løsninger som kan bedre situasjonen for landskap og allmenn tilgang til sjøen.
- Privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås.

Fylkeskommunen fraråder dispensasjon i denne saken og vil følge opp saken videre, herunder vurdere å påklage et eventuelt vedtak, dersom dispensasjon likevel innvilges.

Vennlig hilsen

Elin Tangen Skeide  
fylkesplansjef

Christine Stene  
Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS



FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEOMRÅDE  
SAMFUNN  
Postboks 1405  
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Ole Martinsen, 69247046

## Fredrikstad - Gbnr 105/159 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av brygge og bodarealer

Vi viser til deres brev datert 03.02.2026 vedrørende søknad om dispensasjon for oppføring av brygge og bodarealer.

---

**Vi vil med henvisning til vår vurdering fraråde kommunen å innvilge en dispensasjon som vil bidra til en ytterligere bit for bit nedbygging av strandsonen og de biologiske verdiene i området.**

---

Omsøkte tiltak gjelder flytting av dagens fellesbrygge og etablering av 2 boder i forbindelse med ny plassering og nytt landfeste.

Omsøkte bryggeløsning vil ligge innenfor et område hvor det det i Naturbasen til Miljødirektoratet er kartlagt bløtbunnsområde. Bryggeanlegget vil også ligge i nærheten av et ålegrassamfunn.

Kommunen skriver at tiltaksområdet i kommuneplanens arealdel er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg på land og bruk og vern av sjø, vassdrag, strandsoner i sjø, med hensynssone H320, flomfare, H530, friluftsliv, H570, kulturmiljø og H810, krav om felles planlegging (Hankøsund). Tiltaksområdet er regulert iht. bebyggelsesplan for Søndre Hankø, delfelt M1 og M2 (Småbåthavn Husebukta), planID 356 A, med formål privat småbåthavn (privat småbåtanlegg). Det pågår arbeid med reguleringsplan for Del av Hankøsundet. Arbeidet har pågått siden 2011, og er ikke ferdigstilt. Området er i det pågående arbeidet med ny reguleringsplan, forslått avsatt til idrettsanlegg på land og småbåtanlegg i sjø og vassdrag i sjø. Tiltaket anses å være i tråd med foreslått reguleringsplan.

Tiltaket vil være avhengig av dispensasjon fra

§ 1 i bebyggelsesplan som bl.a. sier at Eventuell ny bebyggelse i tilknytning til bryggeanleggene skal plasseres som vist på planen.

§ 2 i bebyggelsesplan for Søndre Hankø, delfelt M1 og M2 (Småbåthavn Husebukta), da bryggen vil ligge utenfor de stiplede sonene vist i plankartet.





§ 5 i reguleringsplanen som bl.a. sier at for småbåthavnområdene er tilsvarende grense for område M2 10% og område N 5%.

Søknaden begrunnes blant annet med at dispensasjonen legger til rette for ryddighet ved flytebyggene og forhindrer at utstyr blir ødelagt eller blåser på sjøen og blir søppel. Tiltaket har ikke negative konsekvenser for helse, sikkerhet og tilgjengelighet. Negative konsekvenser for miljø vurderes som små, da området allerede er en småbåthavn. Tiltaket vil ha positive konsekvenser for tilgjengelighet og miljø i form av en ryddigere og mer tilgjengelig strandsone.

### **Lowverk og Statsforvalterens rolle**

Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.

Statsforvalteren skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, barn og unges interesser, folkehelse, samfunnssikkerhet og gravplasser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor våre ansvarsområder. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Statsforvalterens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være en annen Statsforvalter som behandler klagen.

### **Vurdering**

Vi har ved flere anledninger uttalt oss til søknader om dispensasjon for byggesaker på land og i sjøen i dette området. Sist, i brev datert 13.06.2025, uttalte vi oss til søknad om dispensasjon for utvidelse av brygge på gbnr 105/159.

Det har over lang tid vært arbeidet med et forslag til områderegulering for området. Som vi skrev i vårt brev datert 13.06.2025 er dette krevende, all den tid både føringer og kunnskapsnivå endrer seg med tiden.

I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8.

Det er gitt Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Av disse fremgår det blant annet at byggeforbudet skal praktiseres strengt, at dispensasjoner skal unngås og at kravet til reguleringsplan skal tolkes strengt. Det fremgår også at planlegging i strandsonen skal ta hensyn til naturmangfold og at verdifulle forekomster av naturtyper og arter må tas vare på.

Også i *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv* er det føringer om å ta vare på bløtbunnsområder. Vi minner også om klima- og miljøministerens brev til kommunene hvor det blant annet oppfordres til strengere praktisering av byggeforbudet i Oslofjorden.

Det er nylig publisert en rapport som viser at 70 % av viktige oppvekstområder for fugl og fisk i Oslofjorden er forringet av båtbygging og andre fysiske inngrep siden 1950-tallet. Det omsøkte tiltaket vil berøre et kartlagt bløtbunnsområde og dermed bidra til en videre forverring av en utvikling man ønsker å stanse.

De omsøkte bodene ser ut til å komme i konflikt med et område med kartlagt semi-naturlig strandeng, som er vurdert som sterkt truet (EN) på *Norsk rødliste for naturtyper* 2018. Arealinngrep, som nedbygging, oppdyrking og tilrettelegging har gjort at mange strandenger fra Østfold til Rogaland



allerede er tapt eller at arealet per strandeng er sterkt redusert. Semi-naturlig strandeng har også sentral økosystemfunksjon.

Vi vil med bakgrunn i ovennevnte fraråde en dispensasjon.

Vi legger til grunn at kommunen vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser også til [dispensasjonsveilederen](#) som ligger på vår [nettside](#). Vi viser ellers til [Statsforvalterens føringer for kommunal arealplanlegging for 2026](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#).

Med hilsen

Carl Henrik Jensen  
fagleder  
Klima- og miljøvernavdelingen

Ole Martinsen  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:  
Østfold fylkeskommune

Postboks 220

1702

SARPSBORG

Fredrikstad Kommune  
Att: Margrethe Nødtveidt  
Postboks 1405  
1602 Fredrikstad

## Uttalelse til søknad om dispensasjon for flytting og utvidelse av brygge mv. - gnr105 bnr159 Hankø Yacht Club - Fredrikstad kommune Østfold

### Bakgrunn

Søknaden gjelder bl.a. flytting og forlengelse av brygge på eiendom gbnr 105/159.

### Fiskeridirektoratet *"Livet i havet – vårt felles ansvar"*

Fiskeridirektoratet har som en viktig oppgave å medvirke i planlegging etter plan- og bygningsloven når fiskeri- og havbruksinteresser i kyst- og sjøområder blir berørt. Interessene vi skal ivareta er nærmere omtalt på våre nettsider: [Arealplaner \(fiskeridir.no\)](https://arealplaner.fiskeridir.no).

### Fiskeri- og havbruksinteresser i området

Det er i Fiskeridirektoratets kartverktøy, Yggdrasil: <https://portal.fiskeridir.no/plan> registrert ålegrassamfunn og bløtbunnsområder ved omsøkt tiltakssted. Det er videre registrert gyteområder for torsk og sild, og at det har foregått utstrakt fiske, rundt og utenfor, Hankø.

### Vurdering og merknader

#### Oppvekst-/beiteområder

Bløtbunn og ålegrasenger er verdifulle ressursområder for fiskeriene, bl.a. som beite- og oppvekstområder for kommersielt viktige arter. Fungerende fiskeplasser er avhengig av å ha gode oppvekst- og beiteområder i nærheten. Ålegrassamfunn og bløtbunnsområders verdi og betydning må videre ses i sammenheng med gyteområder i området.

Naturtypene bløtbunn og ålegras er samtidig svært sårbare for inngrep som mudring, peling, spunting, utlegg av masser o.l. Særlig er ålegras utsatt ved flytende og faste innretninger, slik som brygger, som hindrer fotosyntese, ved partikkeloppvirvling og nedslamming, olje-/drivstoffsøl, mekanisk påvirkning fra båtmotorer mv.

#### Gyte- og fiskeplasser

Torskebestanden i kyst- og fjordområdene lengst sør og øst i landet er på et historisk lavmål, og det er derfor satt i gang omfattende tiltak for å gjenreise bestanden. Videre har store deler av Oslofjorden moderat økologisk miljøtilstand og dårlig kjemisk miljøtilstand, jf.



Oslofjordplanen<sup>1</sup>. For tiden er sjøområdene rundt Hankø omfattet av forbud mot å fiske torsk i Oslofjorden hele året<sup>2</sup>.

Det bør ikke tillates tiltak i sjø, som kan ytterligere forringe leveområder for, eller motvirke effektene av tiltak for å gjenreise, kysttorskbestanden. For at viktige fiskerier i fjorden skal kunne ta seg opp igjen, må registrerte gyte- og fiskeplasser samt beite- og oppvekstområder sikres mot permanent arealbeslag og andre varige, og mer omfattende midlertidige, ulemper.

#### *Overordnede regler og retningslinjer*

Vi kan her vise til Oslofjordplanen sine tiltak T24 og T25<sup>3</sup>, og til at regjeringen, f.eks. gjennom «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027» uttrykker bekymring om tap av natur. Videre viser vi til *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* pkt. 6 om å «vurdere strandsonen i et helhetlig og langsiktig perspektiv.», til pkt. 6.1.: «*Planlegging i strandsonen skal ta hensyn til naturmangfold. (...) Verdifulle forekomster av naturtyper og arter må tas vare på.*» og til pkt. 8.6 om at terrenginngrep, som f.eks. mudring og moringer, ikke skal tillates på arealer som har betydning for naturmiljø.

Det er viktig at man unngår, også gjennom mindre tiltak med tilsynelatende små konsekvenser for det marine miljø, et svært uønsket totalresultat, f.eks. for lokal bestand av kysttorsk, ålegrasamfunn o.a. marint biologisk mangfold. Summen av mange små inngrep medfører et sterkt samlet press på produktive gruntvannsområder. Forskningen har også advart mot en «bit-for-bit» nedbygging av kystsonen og nære sjøområder uten noen helhetlig plan og uten samlet kunnskapsgrunnlag om samlede konsekvenser, se f.eks. «*Bit for bit*» utbygging i kystsonen.<sup>4</sup>: «*Flere av de nevnte tiltakene kan ha negative konsekvenser for marint biologisk mangfold i kystsonen, gyte- og oppvekstområder for viktige fiskeslag og for selve utøvelsen av fiske. Det er særlig summen av alle tiltakene som er uheldig.*»<sup>5</sup>

Vi minner om at det må foreligge en særskilt vurdering av om det er hensiktsmessig å gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 første ledd, dersom man mener å kunne begrunne at vilkårene i § 19-2 annet og tredje ledd faktisk er oppfylt. Så vidt vi kan vurdere vil flytting og forlengelse av brygga vanskelig kunne ha vesentlige negative konsekvenser for selve utøvelse av aktuelle fiskerier. Men det vil tilsidesette hensynene til viktige ressursområder for framtidig yrkes- og fritidsfiskeri. Vi kan videre ikke se at søker har anført viktige allmenne fordeler ved å gi dispensasjon, jf. pbl § 19-1 første punktum. Vi har på den annen side pekt på at det vil være ulemper for marint biologisk mangfold.

#### **Oppsummering og konklusjon**

Av hensyn til generelt biologisk mangfold, og spesielt nevnte ålegrasforekomster og bløtbunnsområde og betydningen sett i en større økologisk og næringsmessig sammenheng, bl.a. som ressursområder for yrkes- og fritidsfiskeriene, vil Fiskeridirektoratet fraråde at det gis dispensasjon for flytting og forlengelse av brygge som omsøkt.

Om man her bør åpne for ytterligere nedbygging og tiltak bør vurderes gjennom en overordnet planprosess, hvor man bl.a. kan nærmere undersøke og vurdere virkninger for

<sup>1</sup> Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv, mars 2021, ved Klima- og miljødepartementet.

<sup>2</sup> Forskrift om regulering av fiske i Oslofjorden – FOR-2025-12-19-2889

<sup>3</sup> «*Fraråde (...) inngrep og tiltak på bløtbunnsområder for å skåne verdifulle bløtbunnsområder, inklusive ålegrasenger (...), og sikre forekomstene i arealplanleggingen.*»

<sup>4</sup> "Bit for bit" utbygging i kystsonen - Konsekvenser for natur og næring, Stokke, Havnen, Dahl og Rinde, Samarbeidsrapport NIBR/NIVA/HI 2009, side 97/98

<sup>5</sup> Blant de nevnte tiltakene er brygger, mudring, bøyer, moringer mv.



marint biologisk mangfold, som nevnte ålegrasforekomster o.a. allmenne interesser, slik som samlet konsekvens for fiskeriene, økologisk tilstand i fjorden mv.

Vi ber om kopi av vedtak.

Med hilsen

Tom Hansen  
seksjonssjef

Knut Kristian Skjolden  
seniorrådgiver

*Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten håndskreven underskrift.*

**Mottakerliste:**

|                     |               |      |             |
|---------------------|---------------|------|-------------|
| Fredrikstad Kommune | Postboks 1405 | 1602 | Fredrikstad |
|---------------------|---------------|------|-------------|

**Kopi til:**

|                                     |                        |      |           |
|-------------------------------------|------------------------|------|-----------|
| Kystverket                          | Postboks 1502          | 6025 | Ålesund   |
| Statsforvalteren i Østfold Buskerud | Postboks 325           | 1502 | Moss      |
| Oslo Og Akershus                    |                        |      |           |
| Østfold Fylkeskommune               | Oscar Pedersens vei 39 | 1721 | Sarpsborg |





Saksref.: 2026/1476-8

Dato: 09.03.2026

**Til:**

Margrethe Nødtveidt

Byggesak og geomatikk

**Fra:**

Miljø og landbruk

## **Uttalelse fra virksomhet miljø og landbruk - Brygge og bodarealer - Hotellveien 2 - Eiendom 105/159**

Viser til anmodning om uttalelse for flytting og utvidelse av brygge datert 03.02.2026. Det søkes blant annet om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan da tiltaket vil ligge utenfor stiple linje i plankartet.

### **Saksopplysninger**

Tiltaket ligger i sjø- og strandsone innenfor et område som inngår i en småbåthavn og som samtidig omfattes av flere hensynssoner i kommuneplanens arealdel, herunder hensyn til naturmangfold, friluftsliv og strandsone. Omsøkt bryggeplassering er lagt til et område der Naturbase viser kartlagt bløtbunn, og bryggeanlegget vil ligge i umiddelbar nærhet til et ålegrassamfunn, begge naturtyper er sårbare for fysiske inngrep og endrede lys- og bunnforhold. Tiltaket innebærer at den eksisterende fellesbryggen flyttes fra dagens plassering og etableres på et nytt punkt innenfor småbåthavnen, der de registrerte naturverdiene ligger tettere på tiltaket enn i dagens situasjon.

### **Vurdering**

#### *Berørte naturtyper*

Bløtbunnsområder i tiltaksområdet er viktige produksjons- og leveområder for bunndyr og småfisk. Slike naturtyper er sårbare for fysisk påvirkning og økt skyggelegging, noe som kan redusere biologisk aktivitet og påvirke næringsgrunnlaget i fjorden. Samtidig ligger tiltaket i nærhet til ålegrasenger, som er blant de mest verdifulle og sårbare marine naturtypene i fjordøkosystemet og fungerer som sentrale oppvekstområder for fisk.

På land berører tiltaket et område med semi-naturlig strandeng, en naturtype som er betydelig redusert både i Østfold og nasjonalt. Denne naturtypen er klassifisert som sterkt truet (EN) og har stor økologisk betydning, blant annet som leveområde for insekter og fugl, og som naturlig overgangssone mellom land og sjø. Strandenger er særlig utsatt for nedbygging, oppdyrking og tilrettelegging. Videre inngrep vil ytterligere redusere arealet og



påvirke økologiske funksjoner negativt.

### *Samlet belastning*

Oslofjorden er et område med langvarig og betydelig samlet påvirkning fra fysiske inngrep, inkludert bryggeanlegg, småbåthavner og hytte- og boligutbygging. Etter midten av 1900-tallet har en stor andel av viktige oppvekstområder for fisk og fugl i fjorden blitt forringet som følge av ulike typer fysiske inngrep, inkludert brygger og utfyllinger. Det aktuelle tiltaket må forstås i lys av denne utviklingen, der selv mindre inngrep bidrar til en akkumulert forringelse av naturverdiene i fjordsystemet. Bløtbunnsområder, ålegrasforekomster og strandenger er naturtyper som allerede er under press, og nye inngrep vil forsterke dette presset.

### *Konsekvensvurdering*

Tiltaket innebærer direkte inngrep i og nærhet til naturtyper som er dokumentert sårbare og økologisk viktige. Følgende konsekvenser vurderes som særlig sentrale:

- Reduksjon av funksjonelle marine leveområder (bløtbunn, ålegras) som følge av fysisk opparbeiding, skyggelegging og økt aktivitet.
- Tap eller forringelse av en sterkt truet naturtype (strandeng) som allerede har betydelig redusert utbredelse og er svært sårbar for ytterligere nedbygging.
- Forsterkning av samlet belastning i et område som fra før er sterkt påvirket, og som inngår i et fjordsystem med negativ utvikling i flere arter og naturtyper.

Samlet vurderes tiltaket å ha tydelig negative konsekvenser for både marine og terrestriske naturverdier i området.

### *100-meters beltet i strandsonen*

Strandsonen i området er regulert som en del av en småbåthavn, men samtidig underlagt arealformål og hensynssoner som skal ivareta natur, friluftsliv og landskap. I

100-metersbeltet langs sjøen gjelder et strengt rammeverk for byggeaktivitet, hvor hensynet til natur- og kulturmiljø og allmennhetens interesser skal tillegges stor vekt. Kravet til restriktiv bygging er ytterligere styrket i lys av den negative miljøtilstanden i Oslofjorden.

Naturmangfoldlovens prinsipper, særlig §§ 8–12, gir klare føringer om å unngå ytterligere belastning i områder der naturtyper og arter er dokumentert truede eller sårbare.

Vurderingen av alternativ plassering, skadebegrensende tiltak og samlet belastning gir ikke grunnlag for å anse tiltaket som miljømessig akseptabelt.

### *Friluftsliv*

Tiltaket kan ha betydning for allmennhetens ferdsel og bruk av området etter friluftsloven, ettersom etablering av nye bryggekonstruksjoner og boder kan redusere tilgjengeligheten i strandsonen og oppleves som en økt privatisering av kystområdet. Slik fysisk tilrettelegging kan bidra til å begrense muligheten for fri ferdsel langs sjøen og svekke den åpne karakteren som strandsonen skal ivareta.

### *Samlet vurdering*

På bakgrunn av kartlagte naturverdier, naturmangfoldlovens prinsipper og tiltaksområdets økologiske sårbarhet vurderer virksomhet miljø og landbruk at tiltaket ikke er forenlig med hensynet til naturmangfoldet.

Tiltaket vurderes å medføre:

- forringelse av viktige marine naturområder
- skade på sterkt truet strandeng
- økt fragmentering av strandsone
- forsterkning av negativ belastning på Oslofjorden som økosystem

Det foreligger ikke tilstrekkelige miljømessige fordeler eller avbøtende tiltak som kan oppveie disse ulempene.

### **Konklusjon**

Virksomhet miljø og landbruk mener at omsøkt dispensasjon ikke bør innvilges, ettersom tiltaket medfører tydelig negativ påvirkning på viktige naturtyper, står i motstrid til gjeldende miljømål og vil bidra til ytterligere forringelse av naturmangfoldet i og langs Oslofjorden

# NiN-kartlegging av marint miljø i Fredrikstad kommune 2022

KYSTSTREKNINGEN HANKØ-ØYENKILEN





## Forord

Denne Natur i Norge (NiN) kartleggingen i sjø er gjennomført av COWI AS i samarbeid med Medins Havs och Vattenkonsulter AB (Medins) på oppdrag for Fredrikstad kommune.

Siri Ofstad har vært oppdragsleder. Kartlegging med sidesøkende sonar ble utført av Robert Rådén og Mimmi Pettersson. Kartlegging med droppkamera ble gjennomført av Felix Bravell, Robert Rådén og Siri Ofstad. Supplerende videoanalyser ble gjort av Siri Ofstad. Tolkning av sonardata og kart er laget av Robert Rådén.

Rapportering er utført av Siri Ofstad, og er kvalitetssikret av Robert Råden og Stein Broch Olsen.

Takk til alle for et godt samarbeid. En stor takk rettes til Fredrikstad kommune for et svært spennende prosjekt og god kommunikasjon, og spesielt Line Hansen Alsaker som har vært kontaktperson.

Larvik, 07.12.2022

Siri Ofstad

**Forsidefoto:** NiN Hovedtype M1-5 Stortareskog i Slevik og Norgebilder.no

| OPPDAGSNR. | DOKUMENTNR.    |              |             |              |                   |
|------------|----------------|--------------|-------------|--------------|-------------------|
| A209425    | 007            |              |             |              |                   |
| VERSJON    | UTGIVELSESDATO | BESKRIVELSE  | UTARBEIDET  | KONTROLLERT  | GODKJENT          |
| 01         | 07.12.2022     | Sluttrapport | Siri Ofstad | Robert Råden | Stein Broch Olsen |

# INNHOOLD

|     |                                                          |    |
|-----|----------------------------------------------------------|----|
| 1   | Innledning                                               | 4  |
| 1.1 | Områdebeskrivelse                                        | 4  |
| 2   | Metodikk                                                 | 7  |
| 2.1 | Rød- og fremmedartslister                                | 7  |
| 2.2 | Utvalgskartlegging                                       | 8  |
| 2.3 | Sidesøkende sonar                                        | 14 |
| 2.4 | Droppkamera                                              | 17 |
| 3   | Resultater                                               | 22 |
| 3.1 | M1 Grunn marin fastbunn og M4 Grunn marin sedimentbunn   | 22 |
| 3.2 | M1-3 Sukkertareskog og M1-5 Stortareskog                 | 25 |
| 3.3 | Ålegressdelen av Marin undervannseng (M7)                | 34 |
| 4   | Konklusjon                                               | 42 |
| 5   | Referanser                                               | 43 |
|     | Vedlegg 1 Sidesøkende sonar (Kart)                       | 45 |
|     | Vedlegg 2 Feltprotokoll Droppkamera                      | 46 |
|     | Vedlegg 3 Videokoordinater og kart over videopunktene    | 55 |
|     | Vedlegg 4 M1 og M4 kart                                  | 67 |
|     | Vedlegg 5 M1-3 og M1-5 Tareskog (Kart)                   | 72 |
|     | Vedlegg 6 M7 undervannseng og M1-3 og M1-5 artsliste     | 77 |
|     | Vedlegg 7 M7 Undervannseng (Kart)                        | 79 |
|     | Vedlegg 8 M7 Undervannseng (Tilstandsvariasjon og areal) | 89 |
|     | Vedlegg 9 Øvrig vegetasjon (Kart)                        | 93 |

# 1 Innledning

Denne rapporten beskriver undersøkelser og resultater fra Natur i Norge-kartleggingen (NiN) i sjø som COWI og Medins Havs och Vattenkonsulter AB (Medins) har utført på vegne av Fredrikstad kommune i 2022. Formålet har vært å kartlegge prioriterte marine naturtyper langs kyststrekningen Hankø-Øyenkilen, og at informasjonen kan brukes som grunnlag for beslutninger i arealforvaltning.

NiN-kartleggingen gir følgende kunnskap:

- > Hvor finnes det viktige marine naturtyper
- > Naturlig romlig variasjon i området
- > Endring ift. tidligere naturtypekartlegging

Den kartlagte kyststrekningen har blitt delt opp i følgende delområder (Figur 2):

- > Hankø
- > Slevik
- > Dypeklo
- > Strømtangen
- > Øyenkilen

Nummereringen av delområdene fortsetter fra kartleggingen i 2021, hvor fem delområder (1. Rauer Sør, 2. Rauer Nord, 3. Risholmen, 4. Engelsviken og 5. Skjærløy) ble kartlagt.

## 1.1 Områdebeskrivelse

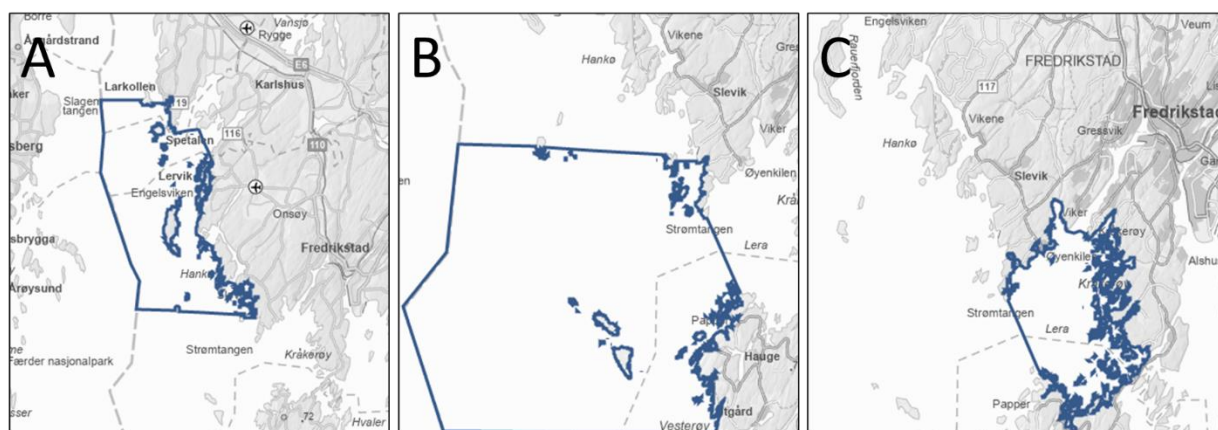
Fredrikstad kommune har omtrent 84 000 innbyggere (2022), hvorav en stor del bor i Fredrikstad by. Fredrikstad har en lang historie som sjøfartsby, og hadde en betydelig industri knyttet til bl.a. sagbruk og teglverk.

Den kartlagte kyststrekningen er en del av Fredrikstads sør og vestlige kyst, og er på østsiden av Ytre Oslofjord. Det kartlagte området tilhører tre forskjellige vannforekomster, Ytre Oslofjord, Nordre og Søndre Søster og Lera (Figur 1). Den økologiske tilstanden er hhv. registrert som "God", "Moderat" og "Moderat" og den kjemiske tilstanden som "Dårlig" i alle tre vannforekomster (jf. Vann-nett, des. 2022). Alle vannforekomstene tilhører Økoregionen Skagerrak (Vann-nett.no).

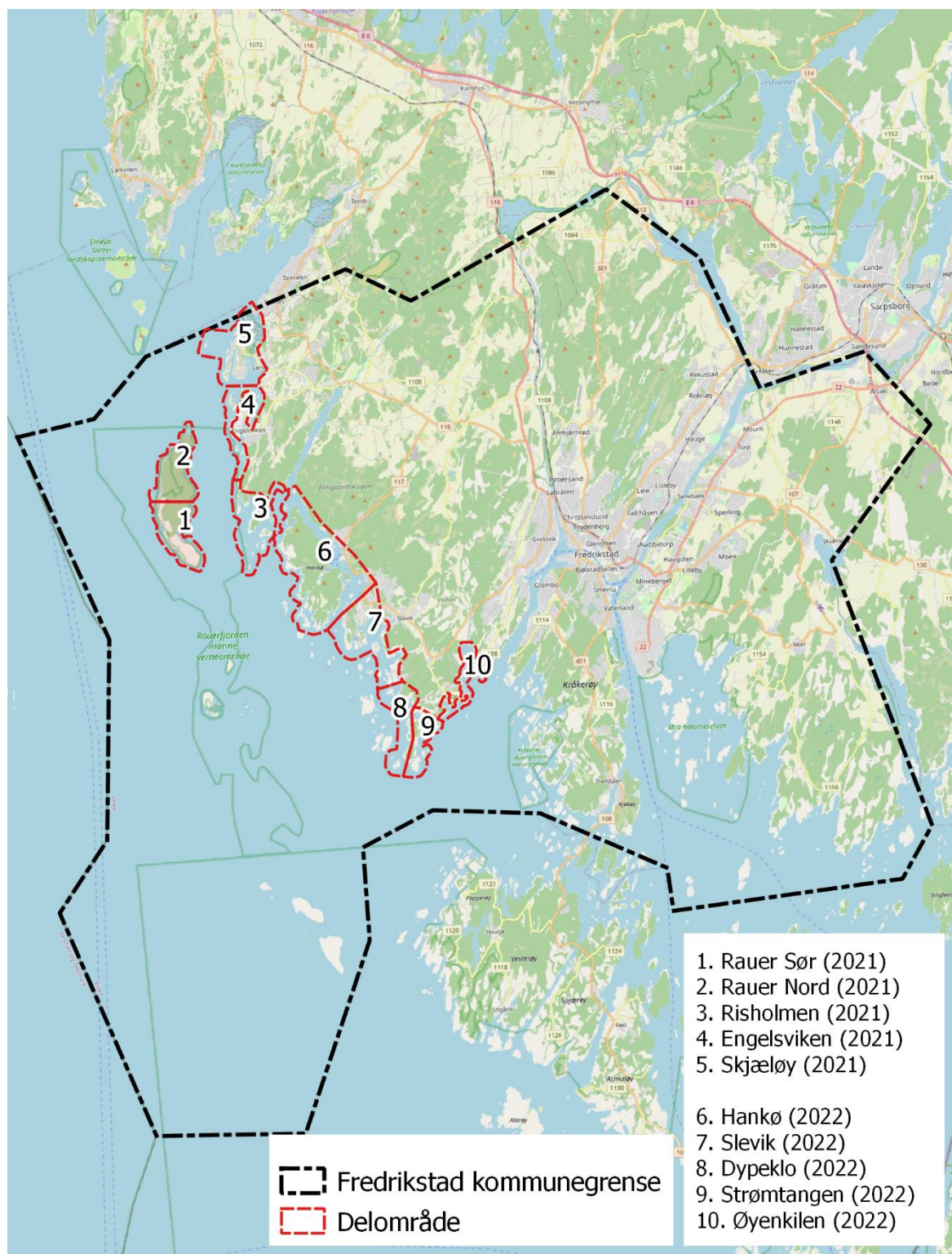


Denne NiN-kartleggingen i sjø omfatter hele kyststrekningen rundt øyen Hankø. Hankø har vært et populært ferie- og rekreasjonssted i Fredrikstadskjærgården siden 1870-tallet som betyr at det er blant Norges eldste feriesteder. Hankø er særlig kjent som seilSPORTENS Mekka og det blir årlig arrangert regattaer på Hankø. Det er 160 private sommerboliger på Hankø, blant disse er kongefamilien sin tidligere sommerbolig ([visitfredrikstadhvaler.com](http://visitfredrikstadhvaler.com)). Det går ferger kontinuerlig fra Vikane på fastlandet til Hankø over Hankøsundet. Langs de andre delområdene, Slevik, Dypeklo, Strømtangen og Øyenkilen er det også flere båthavner, badeplasser og boliger.

Langs denne kyststrekningen kan vannkvaliteten, marine habitater og naturtyper i sjø bli påvirket av diffus avrenning fra fritidsbåter, forsøpling, diffus avrenning fra fulldyrket mark, annen langtransportert forurensning samt tiltak og utbygging i strandsonen.



Figur 1. Vannforekomster (blå linje) den kartlagte kyststrekningen Hankø – Øyenkilen tilhører, A) Ytre Oslofjord – Øst (ID: 0101020101-2-C), B) Nordre og Søndre Søster (ID: 0101000032-4-C) og C) Lera (ID: 0101010500-C). Hentet fra Vann-Nett.no.



Figur 2. Kart over Fredrikstad kommune med tilhørende sjøområder, den svarte stiplede linjen er kommunegrensen. Sjøområdene innenfor de røde stiplede linjene markerer NiN-kartlagte delområder i 2021 (COWI 2021) og 2022.

## 2 Metodikk

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alle levende organismer og de miljøfaktorene som virker der. Gjennom stortingsmeldingen Natur for livet (Meld. St. 14, 2015-2016) har Stortinget understreket at det er et stort behov for kunnskap om naturtyper. Naturtyper som bør prioriteres er:

- > naturtyper som er truet
- > naturtyper som er viktige for mange arter
- > naturtyper som dekker sentrale økosystemfunksjoner
- > naturtyper som er spesielt dårlig kartlagt

Denne kartleggingen har fokus på marine naturtyper som Miljødirektoratet har prioritert for Oslofjorden (Miljødirektoratet, 2020).

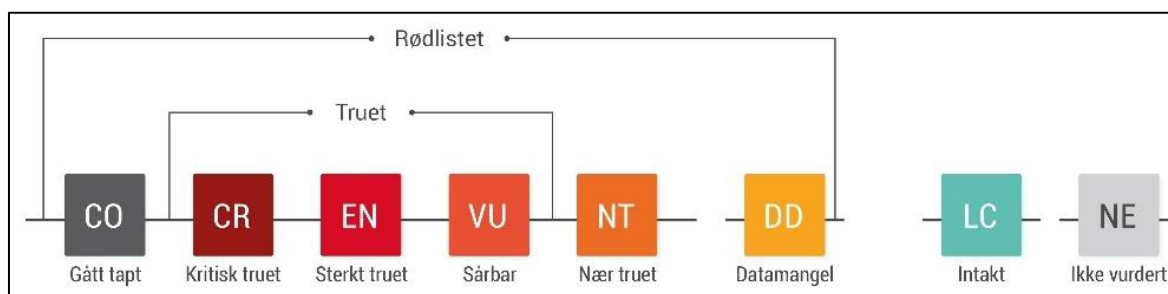
Artsdatabankens kartleggingssystem, Natur i Norge (NiN), ble først lansert for terrestriske naturtyper i 2009 (Halvorsen m.fl., 2009). Systemet ble utviklet for å type-inndele og beskrive natur på en etterprøvbar og sammenlignbar måte. Samme år ble Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven) vedtatt av Stortinget. I 2015 bestemte Stortinget at all naturtypekartlegging i regi av det offentlige skal foregå etter NiN (Meld. St. 14 (2015-2016)).

I 2019 publiserte Artsdatabanken en feltveileder for NiN-kartlegging i sjø: *NiN Kartleggingsveileder nr 3 - Marint, Feltveileder for kartlegging av marin naturvariasjon etter NiN (2.2.0)*. I feltveilederen presiseres det at det ikke "finnes tilstrekkelig erfaring med praktisk bruk av systemet", og det vil være en "videre utvikling og en revidering (av feltveilederen) basert på nye erfaringer og evt. nye metoder som må utvikles". Dette betyr også at det er veldig få tidligere undersøkelser som følger den nye NiN-kartleggingsmetodikken i sjø (Norconsult, 2018; NIVA, 2021).

### 2.1 Rød- og fremmedartslister

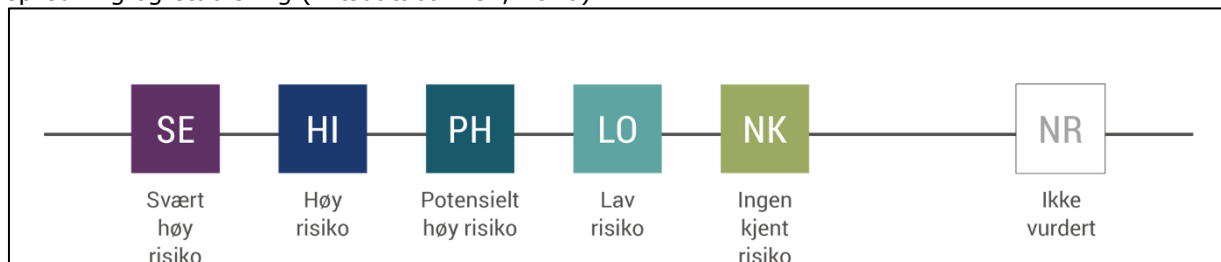
Rødlista for naturtyper er en oversikt over naturtyper som har risiko for å gå tapt fra Norge (Figur 3). Rødlistestatus for de ulike naturtypene i dette prosjektet er oppgitt i Kapittel 2.2

*Utvalgskartlegging.* Det meste av tidligere naturtypekartlegging har satt søkelys på terrestriske naturtyper. Dette er ikke nødvendigvis fordi det er færre truede marine naturtyper, men snarere at kunnskapsmangelen er betydelig større for marine kontra terrestriske naturtyper (Salt, 2019).



Figur 3. Rødliste- og truethetskategoriene for naturtyper (Artsdatabanken, 2018).

**Fremmede arter** regnes som en stor trussel mot naturmangfoldet i Norge. Fremmedartslista (2018) er benyttet for status for de ulike artene (Artsdatabanken, 2018a). Fremmede arter som risikovurderes gis en kategori som angir i hvor stor grad arten kan påvirke naturmangfoldet i Norge (Figur 4). Risikokategorien bestemmes av artens økologiske effekt, og hvilket potensiale den har til spredning og etablering (Artsdatabanken, 2018).



Figur 4. Risikokategorier for fremmede arter (Artsdatabanken, 2018).

Registrering av fremmede arter i dette prosjektet har hatt fokus på store synlige fremmede arter som kan bli identifisert på video, og som blir omtalt som høyrisikoarter med hensyn til bestand, spredningsvektorer, økologiske effekter og aktuelle tiltak i Oslofjorden (Norling & Jelmert 2010). Disse var:

**Stillehavssøsters (*Crassostrea gigas*)** er den fremmede arten som har fått mest oppmerksomhet i Oslofjorden i de siste årene. Dette er både fordi den kan utgjøre en trussel mot andre stedeagne arter, som flatøsters (*Ostrea edulis*) og blåskjell (*Mytilus edulis*), men også fordi de skarpe kantene kan forringe kvaliteten på badestrender (Salt, 2019). Stillehavssøsters er en såkalt ingeniørart som kan forekomme i høye tettheter og danne revformasjoner som dekker bunnsubstratet fullstendig. Rev av stillehavssøsters endrer habitatet totalt og gjør det svært lite tilgjengelig for andre arter (Artsdatabanken, 2018). Stillehavssøsters er vurdert til svært høy risiko (SE) for skade på det biologiske mangfoldet (Fremmedartslista 2018).

**Japansk drivtang (*Sargassum muticum*)** er en brunalge som har hatt en rask ekspansjon langs den norske kysten og er en av de mest markante endringene i moderne tid av marine makroalgebelter. Arten konkurrerer med sukkertare (*Saccharina latissima*) om plass og kan konkurrere ut fingertare (*Laminaria digitata*) og ålegress (*Zostera marina*). Videre så reduserer den mengden av sollys på bunnen gjennom sin evne til å vokse i høyde og tetthet som utgjør en trussel for andre arter (Norling & Jelmert 2010). Japansk drivtang er vurdert til svært høy risiko (SE) for skade på det biologiske mangfoldet (Fremmedartslista 2018).

## 2.2 Utvalgskartlegging

Kartleggingen er utført etter metodikk for valgskartlegging av marine naturtyper i Oslofjorden - (Miljødirektoratet, 2020). I tillegg til selve naturtypekartleggingen er utvalgte variabler fra beskrivelsessystemet også registrert. Bruk av beskrivelsessystemet danner et differensiert bilde av ulike lokaliteter og deres mulige økologiske funksjoner (Artsdatabanken, 2019).



### 2.2.1 Hovedtype M1 Grunn marin fastbunn

Grunn marin fastbunn (LC) kalles også for "Eufotisk fast saltvannsbunn". M1 omfatter fast fjell (bergknaus) og stabile blokker med permanente samfunn av flerårige alger og dyrearter (Figur 5). Denne hovedtypen er funnet i den eufotiske sonen fra normalt fjæremål (normalt lavvann) til nedre grense for algevekst (Artsdatabanken.no).



Figur 5. Eksempel på NiN Hovedtype M1 Grunn marin fastbunn. Bilde fra videopunkt 82 i Slevikkilen i Delområde 7 Slevik.

Utvalgte variabler fra beskrivelsessystemet for M1 Grunn marin fastbunn:

- > Geologisk sammensetning

#### Grunntype M1-3 Sukkertareskog

Naturtypen Sukkertareskog (M1-3) tilhører hovedtypen M1 Grunn marin fastbunn. M1-3 har en egen vurderingsenhet i Sør-Norge som omfatter sukkertareskog i Nordsjøen og Skagerrak. Denne grunntypen er vurdert som sterk truet (EN) grunnet eutrofiering og høyere vanntemperatur (Artsdatabanken, 2018b). Denne naturtypen har hatt en betydelig nedgang de siste 50 årene. Dette skyldes mest sannsynlig økt vanntemperatur og økt mengde næringssalter og partikler i vannsøylen. Sukkertare finner vi for det meste på hardbunn i områder som er beskyttet mot havstrømmer og bølger, og er et tredimensjonalt system med stort artsmangfold av planter og dyr. Tareskogen, inkludert sukkertareskog er blant klodens mest produktive økosystemer (Figur 6; Abdullah & Fredriksen, 2004).



Figur 6. Eksempel på NiN Hovedtype M1-3 Sukkertareskog. Bilde fra videopunkt 19 i Delområde 10 Øyenkilen.

Utvalgte variabler fra beskrivelsessystemet for M1-3 sukkertareskog:

- > Artssammensetning
- > Geologisk sammensetning
- > Tilstandsvariasjon

#### Grunntype M1-5 Stortareskog

Stortareskog, i likhet med Sukkertareskog (M1-3) tilhører hovedtypen M1 Grunn marin fastbunn. Sørlig Stortareskog har ikke blitt vurdert på rødlista for naturtyper (2018), mens Nordlig stortareskog er vurdert som nær truet (NT), hovedsakelig grunnet nedbeiting av kråkebolle (Artsdatabanken.no). Naturtypen Stortareskog skiller seg fra Sukkertareskog (M1-3) fordi den er funnet på fastbunn med litt høyere vannpåvirkningsintensitet (VF), dvs. noe høyere strømningsforhold og/eller bølgeaktivitet. Stortare er en av de vanligste tareartene i Norge, og stortareskogene (Figur 7) er blant de mest produktive områdene vi har langs norskekysten (Abdullah & Fredriksen, 2004). Det er både fordi stortare er høyproduktive i seg selv, og fordi de er viktige leve- og næringsområder for blant fisk og sjøfugl. Klimaendringer med varmere vann kan ha en påvirkning på for eksempel nedre voksegrense for plantene (Miljødirektoratet, 2020).



Figur 7. Eksempel på NiN Hovedtype M1-5 Stortareskog. Bilde fra videopunkt 101 sørvest for Mærrapanna naturreservat i Delområde 7 Slevik.

Utvalgte variabler fra beskrivelsessystemet for M1-5 Stortateskog:

- > Artssammensetning
- > Geologisk sammensetning
- > Tilstandsvariasjon

## 2.2.2 M4 Grunn marin sedimentbunn

Hovedtypen Grunn marin sedimentbunn (LC), omfatter bunnsystemer med sedimenter, fra grov grus og småstein til sand, silt og leire fra og med vannstranddelen av fjærebeltet (midt i tidevannssonen) ned til nedre grense for algevekst (eufotisk sone) (Figur 8; Artsdatabanken.no).



Figur 8. Eksempel på NiN Hovedtype M4 Grunn marin sedimentbunn. Bilde fra videopunkt 3 i Delområde 10 Øyenkilen.

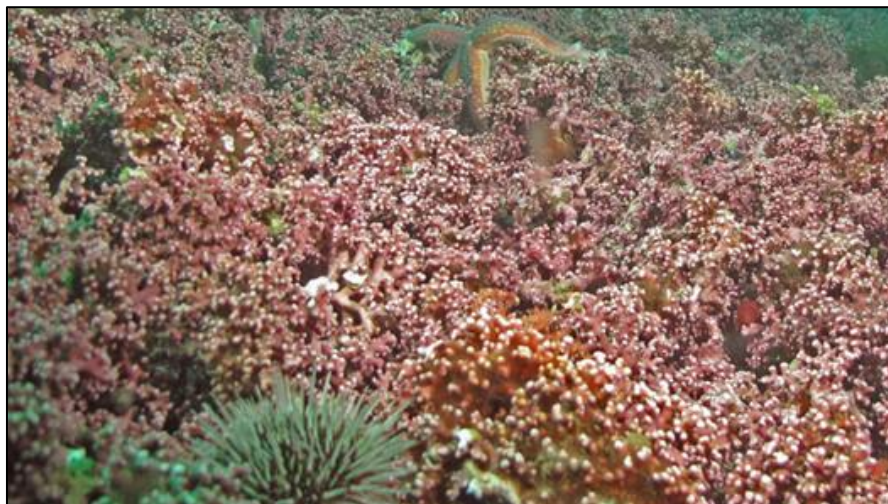


Utvalgte variabler fra beskrivelsessystemet for M4 Grunn marin sedimentbunn:

> Geologisk sammensetning

#### Grunntype M4-11, M4-20 Ruglbunn

Ruglbunn (DD) er en sjelden naturtype som er svært lite undersøkt i Norge (Figur 9). De rosa ruglumpene har en rekke funksjoner: de filtrerer vannet, binder karbon, og danner små hulrom og skjulesteder for smådyr. Dette habitatet er grunnlag for rike fiskebestander og viktig for biologisk mangfold. Ruglbunn kan dermed tenkes å ha tilsvarende økologiske funksjoner som tareskog og ålegrasenger (Niva.no).



Figur 9. Ruglbunn i Kongsfjord i Finnmark. Foto: Janne K. Gitmark (Artsdatabanken.no).

#### 2.2.3 Hovedtype M7 Marin undervannseng

Marine undervannsenger (LC) karakteriseres av et fåtall karplanter. Ålegress er den viktigste arten, en av svært få marine blomsterplanter. Forekomst og utbredelse av ålegressengene varierer med ytre faktorer som lys, temperatur, saltholdighet, bølgeeksponering, strøm og næringstilgang. Ålegressenger er et habitat for mange arter og er viktig for det biologiske mangfoldet (Duffy m.fl., 2015). I tillegg stabiliserer ålegresset sedimentet, binder karbon og næringssalter, og oksygenerer bunnvannet, noe som forbedrer vannkvaliteten. Ålegresset påvirkes negativt av overgjødning (eutrofiering), økt organisk belastning og redusert lystilgang som følge av økte mengder partikler i vannmassene (Miljødirektoratets Veileder 02/2018). Økte mengde partikler i vannmassene kan komme som følge av menneskelig aktivitet som utbygging, utfylling eller mudring.





Figur 10. Eksempel på NiN Hovedtype M7 Marin undervannseng. Bildet er fra NiN kartleggingen i 2021 og er videopunkt 1 i Delområde 3 Risholmen.

Utvalgte variabler fra beskrivelsessystemet for M7 Marin undervannseng:

- > Artssammensetning
- > Geologisk sammensetning
- > Tilstandsvariasjon

#### 2.2.4 Grunntype M3-6, M3-8 og M3-9 Eksponert blåskjellbunn

Eksponert blåskjellbunn er vurdert som sårbar (VU) på rødlista. Det har de siste fem-seks årene kommet flere bekymringsmeldinger om reduksjon i blåskjellbestander (Artsdatabanken.no). Vi vet lite om omfanget og årsakene til bestandsreduksjonen, men det er trolig knyttet til endringer i havmiljøet, økt predasjon og forekomst av sykdom (Mortensen og Strohmeier 2018).



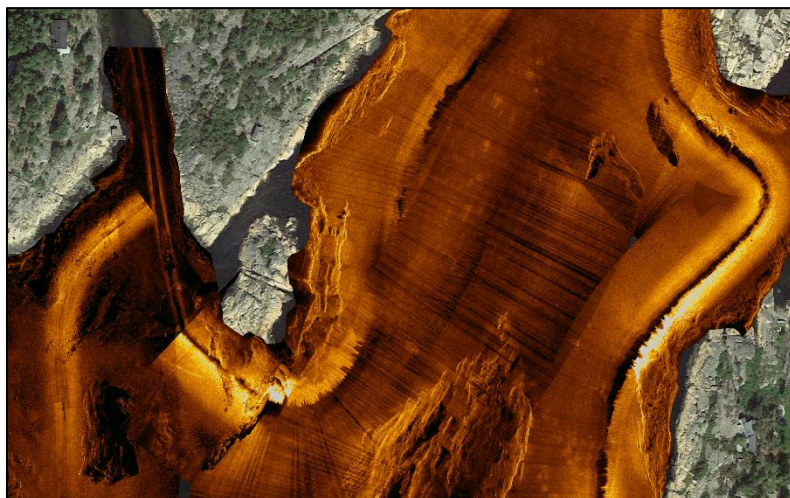
Figur 11. Eksempel på naturtypen Eksponert blåskjellbunn. Foto: Janne K. Gitmark (Artsdatabanken.no).

### 2.2.5 Øvrig vegetasjon

I tillegg til de utvalgte naturtypene ble bunnsubstratet undersøkt visuelt for å beskrive geologisk sammensetning, og det ble notert forekomst av andre typer vegetasjon, dvs. flerårige brunalger, fintrådig (filamentøse) alger og rødalger.

## 2.3 Sidesøkende sonar

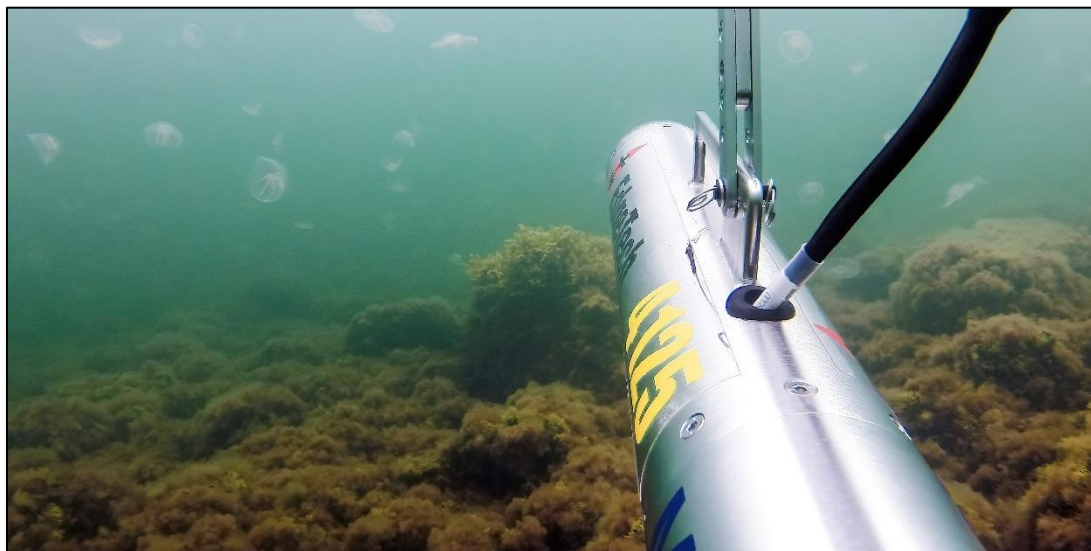
En sidesøkende sonar sender ut et akustisk signal mot havbunnen som reflekteres tilbake og registrerer ekkene på et skjermbilde. Forenklet sett kan man si at den tar bilde av havbunnen med lyd i stedet for lys (Figur 12). Målinger med sidesøkende sonar ble utført av Medins om bord MV Nemo den 14-15 juni 2022.



Figur 12. Eksempel på sonogram (sonarbilde) fra NiN-kartleggingen i Fredrikstad i 2022 med sidesøkende sonar. Bildet er fra Hankø.

### 2.3.1 Sonarsystemet

Data ble samlet inn ved hjelp av et høyoppløselig sonarsystem av EdgeTech-merket (4125) (Figur 13). Sonaren slepes etter båten under vann når den er i bruk. Rekkevidden til sonarsystemet ble satt til 100 m. Dette betød at under optimale forhold ble en 200 m bred korridor (100 m på hver side) avbildet langs målefartøyet kjøreretning (Figur 12). Data ble samlet inn ved en arbeidsfrekvens på 600 kHz. Sjøbunnsundersøkelsen ble hovedsakelig utført parallelt med strandlinjen i en avstand på ca. 70–90 m fra land. Avstanden fra strendene varierte med dybdeforholdene og ble kontinuerlig justert for å optimalisere forholdet mellom romlig dekning og datakvalitet.



Figur 13. Sonarsystem av EdgeTech-merket (4125).

### 2.3.2 Digitalisering

Innsamlet sonardata ble behandlet og vurdert av Medins i Mölnlycke, Sverige. Først ble SonarWiz-programvaren brukt til å justere og homogenisere de genererte sonarmosaikkene. Denne databehandlingen ble etterfulgt av en eksport av sammenhengende georefererte mosaikker (GeoTiff) med en oppløsning på 0,3 m/piksel. Av praktiske årsaker ble det generert tre mosaikker (som ble navngitt SONAR\_A1, SONAR\_A2 og SONAR\_A3). Mosaikkene ble posisjonert i henhold til koordinatsystemet ETRS89/UTM sone 32N (EPSG: 25832).

### 2.3.3 Tolkning av sonarmosaikker

De genererte sonarmosaikkene ble importert til GIS-programvaren QGIS. I tolkningen ble fem datalag identifisert og avgrenset:

- > **M1 Grunn marin fast bunn** reflekterer lydbølgene til sonarsystemet i stor grad og er enkel å avgrense på sonogrammene. Dette betyr at utbredelsen av grunn marin fast bunn kan defineres godt ved bruk av sidesonar.
- > **M4 Grunn marin sedimentbunn** kommer vanligvis tydelig frem på sonogram og kan digitaliseres med høy presisjon.
- > **M7 Marin undervannseng** kan som regel identifiseres og avgrenses meget godt ved tolkning av sonarmosaikker. Begrensningen er at det ikke er mulig å si med sikkerhet hvilke arter som er representert i undervannsensengene eller kvalitetsfaktorer. Et eksempel på en kvalitetsfaktor er *grad av begroingsalger*. Etter at NiN-hovedtypen M7 var avgrenset i QGIS, ble resultatene fra droppkameraundersøkelsen brukt til verifisering og for å kommentere de utvalgte variablene fra beskrivelsessystemet. I noen tilfeller ble også satellittbilder (Esri Imagery) benyttet.

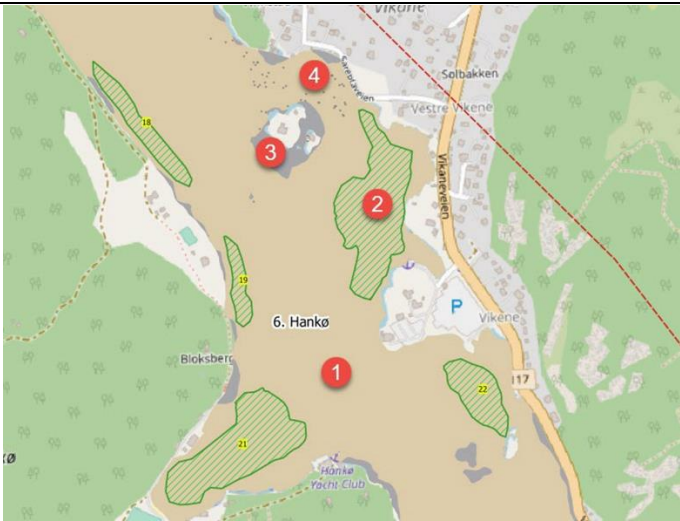


- > **Frittliggende stein og blokk.** Tilstedeværelsen av steiner og blokker på en sedimentbunn er et godt mål på hvor fast sjøbunnen er. For eksempel, man finner ikke gjenstander på overflaten av en bløt sedimentbunn (bløtbunn), fordi gjenstandene vil synke og begraves. Frittliggende stein og blokk er godt synlige på sonaren. Alle større stein og blokk ble markert i QGIS og vises på kartet over M1 og M4 (Tabell 1).

Slett sjøbunn med mye innslag av frittliggende stein og blokk er vanlig i eksponerte områder, dvs. områder utsatt for bølger og strøm. I disse eksponerte områdene transporteres den finkornete sedimentfraksjonen bort mens større fraksjoner som sand, grus, stein og blokker blir liggende igjen. Fra et økologisk perspektiv representerer bunnsubstrat bestående av eksponerte bergarter og blokker varierte habitater som skiller seg sterkt fra bløtbunn.

- > **Predikerte polygoner.** Ved å sammenfatte informasjon om strukturen og topografien til bunnsubstratene med resultatene fra droppkameraundersøkelsen ble det frembrakt et datalag som viser sannsynlighet (lav/høy) for at en viss type vegetasjon er representert innenfor hvert havområde. Utdypende informasjon om metodikken er i Kapittel 2.3.4 *Predikerende polygoner*.

Tabell 1. Eksempel på digitalisert sonarmosaikk med forklaringer til de ulike NiN-hovedtypene. Eksempelen er hentet fra Delområde 6 Hankø.

| Forklaring                                                                                                                                      | Digitaliserte marine bunntyper og habitat                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. M4 Grunn marin sedimentbunn</p> <p>2. M7 Marin undervannseng</p> <p>3. M1 Grunn marin fastbunn</p> <p>4. Frittliggende stein og blokk</p> |  |

## 2.3.4 Predikerte polygoner

For å kunne skape heldekkende polygoner for naturtypene Tareskog (M1-3 og M1-5) og rødalger, fintrådlige alger og flerårige brunalger, ble det laget predikerende polygoner som representerte "Lav" og "Høy" sannsynlighet for at habitatet er representert innenfor det kartlagte området. Denne sannsynlighetsvurderingen ble gjort ut ifra bunnsforhold, resultatene fra videokartleggingen og eksponeringsgrad. Sannsynlighetskartet må ikke tolkes som en absolutt representasjon av virkeligheten, og det kan ikke utelukkes at naturtypene/habitatene i noen grad også er til stede i områder markert som "Lav" sannsynlighet. Vandndyp er ikke inkludert i vurderingen. Dette er fordi



vurdering av vanddyb vil kreve en dybdemodell med svært høy oppløsning (som ikke er tilgjengelig). Mangel på dybdemodell kan antas å ha ført til at utbredelsen av vegetasjonen til en viss grad overvurderes. Naturtyper (predikerte polygoner) rapporteres kort under Kapittel 3. Resultater og i Vedlegg 9.

## 2.4 Droppkamera

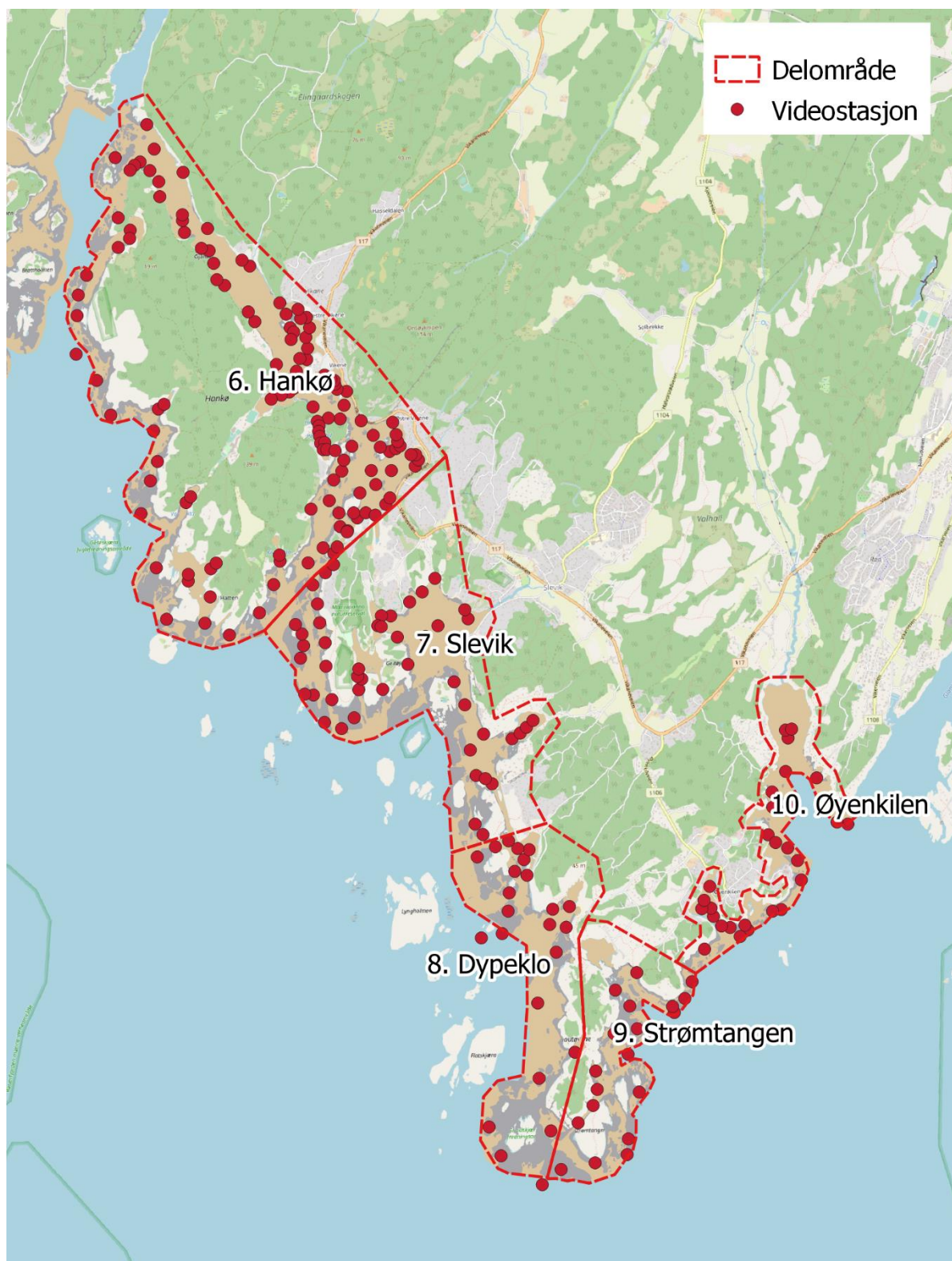
Droppkameraundersøkelsen ble planlagt basert på tolkningen av sonarmosaikkene, og ble gjennomført av COWI og Medins om bord på MV Bruce den 23-24 august 2022 (Figur 14). Totalt ble det filmet ved 252 videopunkter (Figur 15), koordinatene til de enkelte videopunktene er i Vedlegg 3. Under denne kartleggingen ble droppkamera brukt til to hovedformål:

- > **Verifisering** av tolkningen av sonarmosaikker.
- > **Utdypende informasjon** om parametere som ikke kan bestemmes utelukkende på grunnlag av sonardata (f.eks. artssammensetning, sedimentasjonsgrad og detaljert substratinformasjon).

Det var spesielt viktig å ha høy tetthet av videopunkter i områder hvor de viktige naturtypene som kartlegges kunne forventes å forekomme. Punkter hvor det forekom M7 Undervannsenger, M1-3 og M1-5 Tareskog ble notert i felt og video herfra ble spesielt undersøkt i etterkant av COWI.



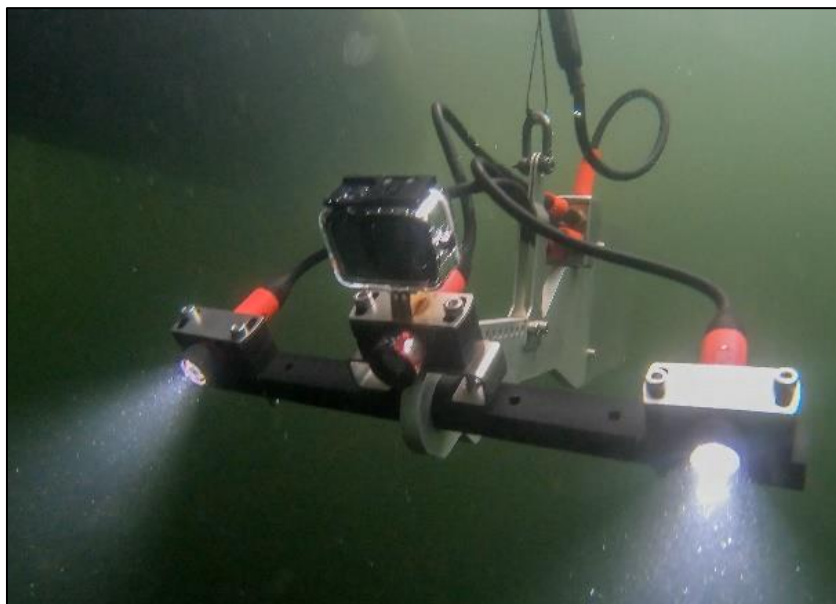
Figur 14. MV Bruce, fartøyet som ble benyttet for videokartlegging i Fredrikstad i 2021 og 2022.



Figur 15. Oversiktskart som viser fordelingen av de 252 videopunktene gjort i forbindelse med marin NiN-kartlegging i Fredrikstad kommune i 2022. Nummererte videopunkter og kart av hvert delområde er vist i Vedlegg 3.

### 2.4.1 Droppkamarasystem

Videopptak ble gjort med et droppkamarasystem designet av Medins. Systemet består av et observasjonskamera som sender live-streamet video til en monitor i båten. Kameraet er av typen GoPro Hero 7 Black, og det er montert en LED-frontlykt på hver side av kameraet (Figur 16). Ved hvert videopunkt ble kameraet senket ned i vannsøylen til rett over sjøbunnen og kameraoperatøren justerte høyden på kamerariggen mens den fulgte med på monitor i båten (Figur 17).



Figur 16. Samme type kamerasystem som ble anvendt i NiN-kartlegging i Fredrikstad kommune 2022.

### 2.4.2 Videotolkning i felt

I forbindelse med droppkameraundersøkelsen ble det fylt ut en feltprotokoll (Tabell 2). I denne feltprotokollen ble det notert vanndybde, forekomst av kartlagte NiN-kategorier, substrattyper og generell forekomst av vegetasjon (flerårige brunalger, fintrådige alger og rødalger) (Vedlegg 2). På en rekke lokaliteter ble det gjort videotransekter for bestemmelse av nedre voksegrense (gjelder naturtypene M1-3, M1-5 og M7), slik det anbefales i *NIN Kartleggingsveileder nr 3 - Marint, Feltveileder for kartlegging av marin naturvariasjon etter NiN (2.2.0)*.



Figur 17. Marinbiologer følger med på monitoren ved droppkamerastasjon under NiN-kartleggingen i 2021.



Tabell 2. Informasjon notert i felt ved videoundersøkelse langs kyststrekningen Hankø - Øyenkilen i Fredrikstad kommune 2022.

| Stasjonsdata                                                  | NiN-naturtype | Substrat             | Øvrig vegetasjon    |
|---------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|---------------------|
| WPT (Stasjons ID)                                             | M1            | Berg                 | Flerårige brunalger |
| Vanndyp (m)                                                   | M1-3          | Grus, Stein og Blokk | Fintrådige alger    |
|                                                               | M1-5          | Grusig sand          | Rødalger            |
|                                                               | M4            | Sandig grus          |                     |
|                                                               | M4-11/20      | Grus                 |                     |
|                                                               | M7            | Sand                 |                     |
|                                                               |               | Sediment             |                     |
| Forekomst registreres etter en 4-delt semi-kvantitativ skala. |               | 0: Ingen funn        |                     |
|                                                               |               | 1: Enkeltfunn        |                     |
|                                                               |               | 2: Moderat forekomst |                     |
|                                                               |               | 3: Rikelig forekomst |                     |

### 2.4.3 Supplerende videoanalyse - M1-3 og M1-5 Tareskog

Ved droppvideostasjonene hvor Tareskog (M1-3 og M1-5) ble påtruffet ble videomaterialet analysert i etterkant for å beskrive de utvalgte variablene fra beskrivelsessystemet: Artssammensetning og tilstandsvariasjon. Informasjon om geologisk sammensetning ble notert i felt og hentet fra sonarundersøkelsen.

For å beskrive artssammensetningen ved disse naturtypene ble det notert andre typer vegetasjon og store synlige dyr som var til stede. Bestemmelse til art ble gjort der det var mulig. Notering av fintrådede rødalger refererer til alger som hører til for eksempel rekekloslekta (*Ceramium*) og dokkeslekta (*Polysiphonia*). Fintrådige alger kan som regel ikke artsbestemmes uten mikroskopiering. Betegnelsen *Laminaria* sp. brukes for å beskrive artskomplekset *Laminaria digitata* (Fingertare) og *Laminaria hyperborea* (Stortare). Et artskompleks referer til to eller flere arter som har svært likt utseende. I tilfeller hvor stilken var tydelig oppreist, har *Laminaria* sp. blitt identifisert som Stortare (*L. hyperborea*). Svartkluff (*Furcellaria lumbricalis*) og rødkluff (*Polyides rotundus*) er andre eksempler på artskompleks.

Tilstandsvariasjon ble vurdert ut ifra to parametere:

#### > **Sedimentasjonsgrad** etter en 4-delt semi-kvantitativ skala:

- 0 = ingen
- 1 = spredt (<25%)
- 2 = vanlig (25-75%)
- 3 = dominerende (>75%)

En økning i sedimentasjonsgrad er en av parameterne, sammen med økt vanntemperatur, som kan ha forårsaket nedgangen i sukkertarebestanden (Jackson, 2008). Høy sedimentasjonsgrad er et resultat av mye avrenning fra land og storskala eutrofiering.



> **Grad av påvirkning** beskrives i 4 klasser:

0 = Ingen

1 = Menneskelig forurensing (f.eks søppel). Eutrofi (påvekst)- Delvis anoksisk sediment eller spor av fysisk forstyrrelser (f.eks fra ankring)

2 = to av disse samtidig

3 = tre av disse samtidig

#### 2.4.4 Supplerende videoanalyse – Ålegressdelen av M7 Undervannseng

Ved droppvideostasjonene hvor ålegress ble registrert ble videomaterialet analysert i etterkant for å beskrive de utvalgte variablene fra beskrivelsessystemet: Artssammensetning og tilstandsvariasjon. Informasjon om geologisk sammensetning ble notert i felt og hentet fra sonarundersøkelsen.

Artssammensetningen i M7 ble beskrevet ved å notere andre typer vegetasjon og dyr som var til stede. Bestemmelse til art ble gjort der det var mulig.

Tilstandsvariasjonen ble vurdert etter tre parametere:

> **Tetthet av ålegress** iht. dekningsklassene i Vannforskriftens Veileder 02/2018:

1 = enkeltfunn (enkelteplanter)

2 = spredte planter (glissen eng)

3 = flekkvis tett eng (markert flekkvis forekomst)

4 = tett, heldekkende eng

> **Tetthet av filamentøse (fintrådige) alger på ålegresset** beskrives iht. dekningsklassene i Veileder 02/2018:

1 = mindre enn 50 % av areal uten filamentøse alger

2 = 50-85 % av areal uten filamentøse alger

3 = mer enn 85 % areal uten filamentøse alger, men fortsatt spredte forekomster

4 = 100 % av arealet uten filamentøse alger (lite til ingen forekomster)

> **Grad av påvirkning** beskrives i 4 klasser:

0 = Ingen

1 = Menneskelig forurensing (f.eks søppel). Eutrofi (påvekst)- Delvis anoksisk sediment eller spor av fysisk forstyrrelser (f.eks fra ankring)

2 = to av disse samtidig

3 = tre av disse samtidig

### 3 Resultater

Totalt ble 805 hektar (ha) sjøbunn kartlagt med sidesøkende sonar. Grunntypene som omfatter eksponert blåskjellbunn (M3-6, M3-8 og M3-9) og ruglbunn (M4-11, M4-20) ble ikke funnet under denne kartleggingen.

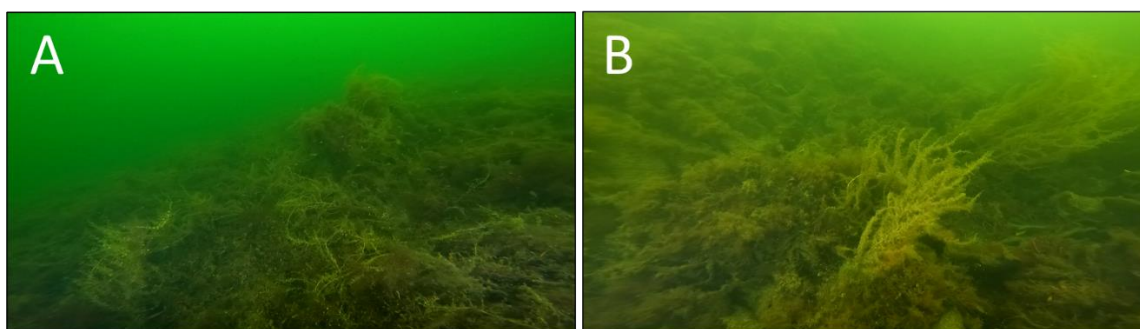
I Vedleggene 4, 5, 7 og 9 vises oversiktskart over alle naturtyper og øvrig vegetasjon langs den kartlagte strekningen, dvs. ålegress (M7), tareskog (M1-3 og M1-5), flerårige brunalger, rødalger og fintrådige alger. I Vedlegg 4 vises M1 og M4 sammen med ålegressenger (M7).

#### 3.1 M1 Grunn marin fastbunn og M4 Grunn marin sedimentbunn

Sjøbunnen i alle delområdene bestod av en blanding mellom M1 Grunn marin fastbunn og M4 Grunn marin sedimentbunn (Figur 19 og Figur 21). På M1 ble det kartlagt større arealer med tare, rødalger og flerårige brunalger (Vedlegg 9 og Figur 24). Færre typer marine vekster trives på sedimentbunn (M4), derfor ble det påtruffet mindre vegetasjon i delområde 10 Øyenkilen som består hovedsakelig av sedimentbunn (Vedlegg 9 og Figur 21). Oversikts kart over sidesøkende sonarundersøkelsen er i Vedlegg 1.

Det er også, som forventet, et større innslag av fast bunn (M1) på den eksponerte siden av delområdene, som skyldes grad av bølgeeksponering. Dette ser man veldig godt i Hankø, den eksponerte siden er sterkt utsatt for bølger og strøm, mens øyas østlige bredder er relativt beskyttet og har mye mer sedimentbunn (M4) og mindre stein og blokk.

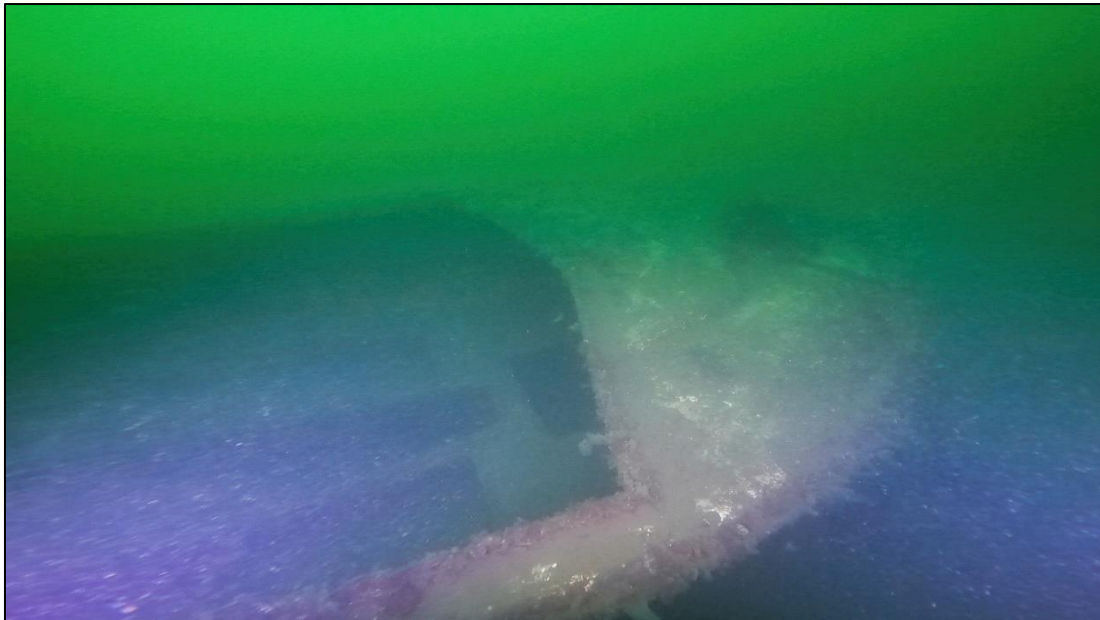
Ved videopunktene 224, 225 og 233 i Delområde 6 Hankø ble det notert enkelte planter av den fremmede arten Japansk drivtang (*Sargassum muticum*) (Figur 18). Japansk drivtang har ikke tidligere blitt registrert i området rundt Hankø (artskart.artsdatabanken.no). Merk at spredte forekomster av stortare og sukkertare ble påtruffet ved noen M1 Grunn marin fastbunn, men ikke i store eller tette nok arealer for å være egen naturtype. Ellers fant vi et vrak ved videopunkt 137 i Hankø, mellom Kallen og Løkholmen (Figur 20).



Figur 18. Japansk drivtang på M1 Grunn marin fastbunn i videopunkt a) 224 b) 233 i delområdet Hankø.

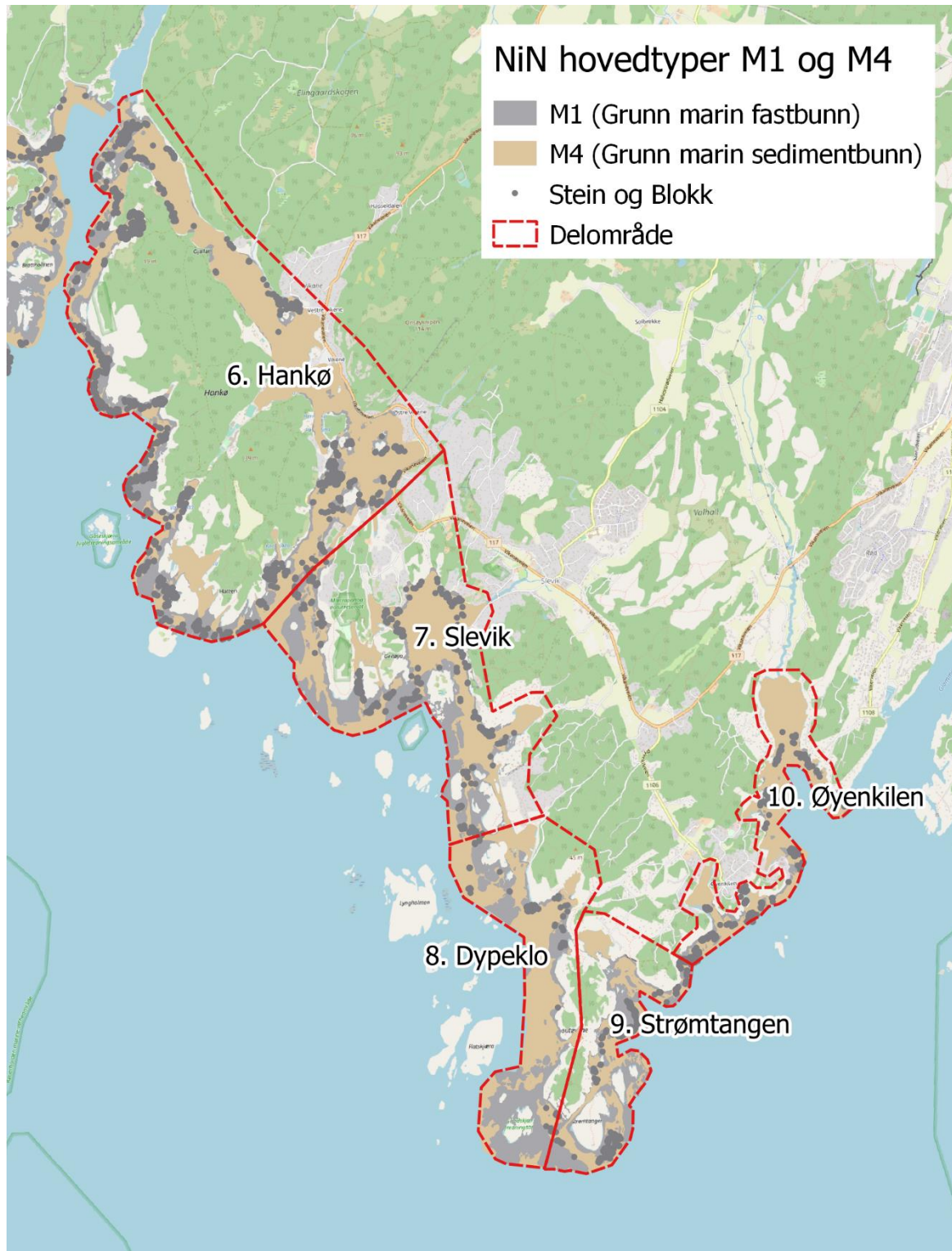


Figur 19. Eksempler på NiN-hovedtypene M1 Grunn marin fastbunn og M4 Grunn marin sedimentbunn: M1 bestående av stein og blokk ved videopunkt 29 i Delområde 9 Strømtangen (øverst til venstre), M4 bløtbunn med sjøfjær ved videopunkt 84 i Delområde 7 Slevik (øverst til høyre), M1 bestående av en bergvegg, stein og blokk med rød- og brunalger ved videopunkt 229 i Delområde 6 Hankø (nederst til venstre) og M4 sedimentbunn ved videopunkt 61 i Delområde 8 Dypeklo (nederst til høyre).



Figur 20. Båtvrak ved videopunkt 137 i Delområde 6 Hankø.





Figur 21. Fordelingen av NiN hovedtypene M1 Grunn marin fastbunn og M4 Grunn marin sedimentbunn langs kyststrekningen Hankø – Øyenkilen.



### 3.2 M1-3 Sukkertareskog og M1-5 Stortareskog

Sammenlignet med kartleggingen i 2021 langs Saltnessund – Grunnvika var det færre påtruffet punkter med sukkertareskog (Figur 22) og stortareskog (Figur 23). Dette er ikke overaskende fordi fjorårets delområder var mer eksponert (Figur 2), særlig Rauer, og det var mye færre småøyer på utsiden av delområdene. I år ble de største bestandene funnet utenfor Slevik. Det var ingen tidligere registrerte polygoner av tareskog inne på naturbase.



Figur 22. Stortareskog (M1-5) ved Videopunkt 45 sørvest for Strømtangen i Delområde 9 Strømtangen.

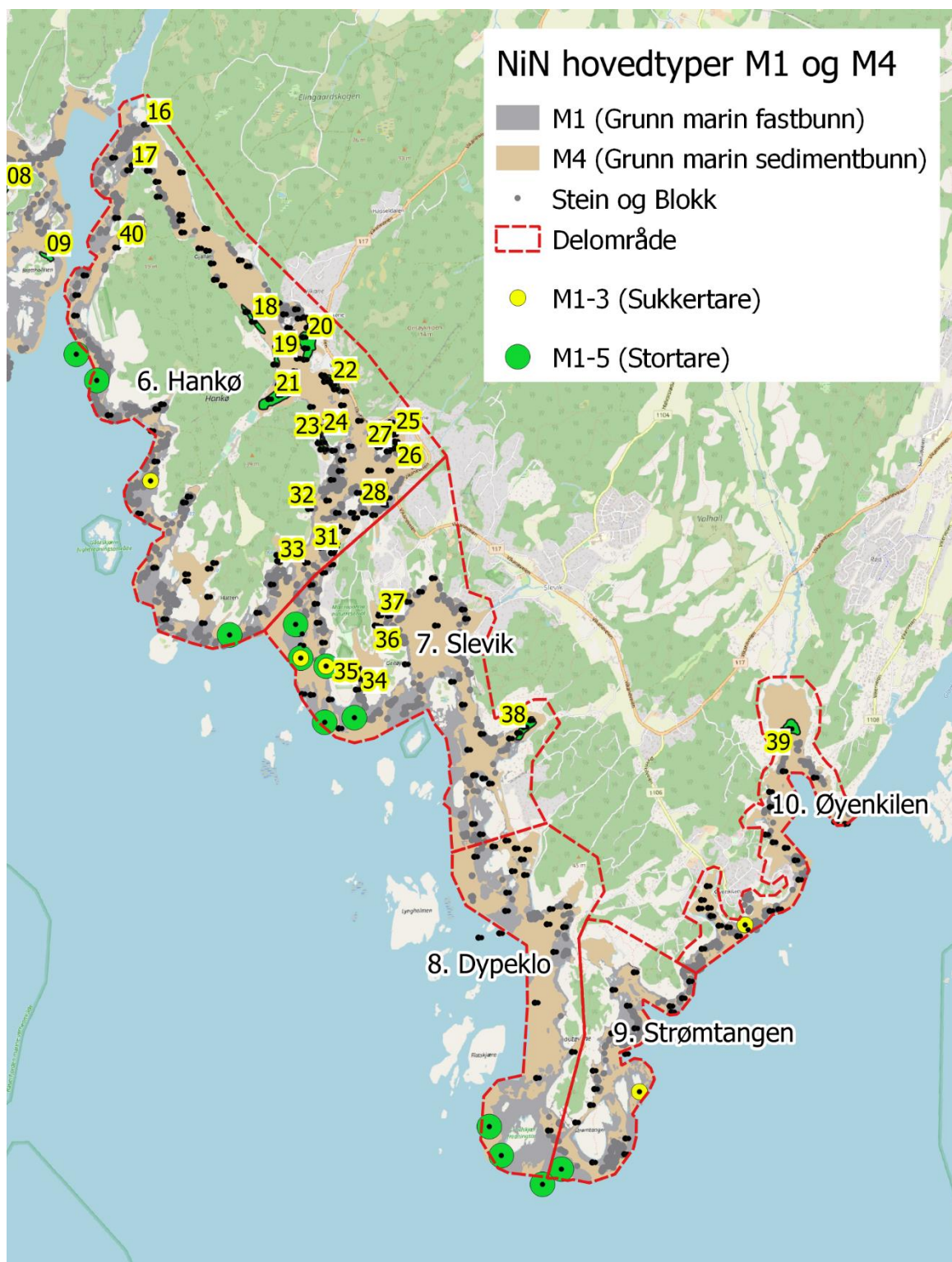


Figur 23. Sukkertareskog (M1-3) ved Videopunkt 234 i Delområde 6 Hankø.

På fire videopunkter ble det gjort videotransekter for å registrere nedre voksegrense av tareskogene. Resultatene av disse videotransektene indikerte at tare hadde sin nedre voksegrense mellom 8 og 11 m dyp (Tabell 3).

Tabell 3. Nedre voksegrense av naturtypene M1-3 og M1-5 langs kyststrekningen Hankø – Øyenkilen.

| Delområde      | Videopunkt | Kommentar                                                                                                                                              | Nedre voksegrense (m) |
|----------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 7. Slevik      | 101        | Stortareskog med enkelte sukkertare planter. Veldig stor og fin bestand.                                                                               | 11                    |
|                | 105        | Stortare med innslag av sukkertare. Stor og fin bestand med flere rødalgearter.                                                                        | 11                    |
|                | 106        | Lik mengde sukkertare og stortare på en skråning, noe dårligere sikt og synlig sediment på algene. Mye småfisk                                         | 9                     |
| 9. Strømtangen | 45         | Stortare med innslag av sukkertare. Stor og fin bestand med en del rødalger og småfisk. Substratet går over til sandbunn med stein og blokk under 8 m. | 8                     |



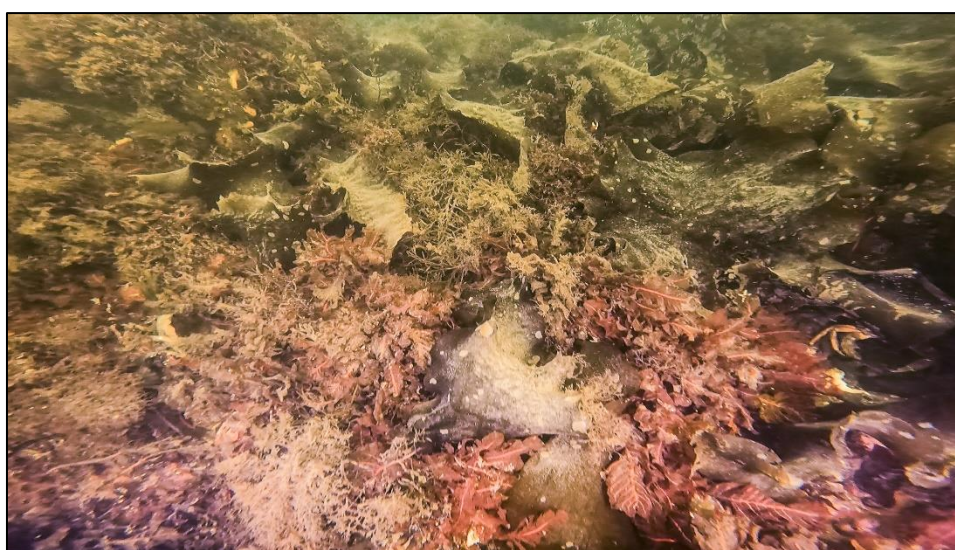
Figur 24. Tareskog (M1-3 og M1-5) i den kartlagte kyststrekningen Hankø – Øyenkilen. Se svarte prikkene viser videopunktene i denne kartleggingen, og de gule boksene er nummererte undervannsenger (M7).



### 3.2.1 Artssammensetning

Ved de 15 videopunktene der det ble påtruffet Stortareskog og Sukkertareskog (M1-3 og M1-5) ble det notert flere ulike algearter og artskompleks (Tabell 4). Den vanligste formen av tare i den kartlagte strekningen var stortare (*Laminaria hyperborea*) og/eller fingertare (*Laminaria digitata*) som ble notert ved 14 videopunkter. Men sukkertare (*Saccharina latisima*), var nesten like vanlig og ble notert ved 13 videopunkter.

Den vanligste type vegetasjon var eikeving (*Phycodrys rubens*)/fagerving (*Delesseria sanguinea*) som ble påtruffet ved 14 ut av de 15 videopunktene (Figur 25). Fagerving og eikeving kan være vanskelig å skille på video og er derfor slått sammen til en artskompleks. Ved videopunkt 234 i Delområde 6 Hankø ble det notert enkelte planter av den fremmede arten Japansk drivtang (*Sargassum muticum*) (Figur 26). Japansk drivtang har ikke tidligere blitt registrert i området rundt Hankø (artskart.artsdatabanken.no). Krysstabell med arter er i Vedlegg 6.



Figur 25. Rødalgen Fagerving (*Delesseria sanguinea*) ved videopunkt 19 i Delområde 10 Øyenkilen.

Tabell 4. Artssammensetningen innenfor M1-3 og M1-5 langs kyststrekningen Hankø – Øyenkilen i Fredrikstad kommune.

| Gruppe    | Art                                                                                 | Antall videostasjoner |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Brunalger | Fingertare ( <i>Laminaria digitata</i> )/Stortare ( <i>Laminaria hyperborea</i> )   | 14                    |
|           | Sukkertare ( <i>Saccharina latisima</i> )                                           | 13                    |
|           | Uidentifiserbar tang fra slekten <i>Fucus</i> sp.                                   | 6                     |
|           | Skolmetang ( <i>Halidrys siliquosa</i> )                                            | 4                     |
|           | Øvrige brunalger                                                                    | 3                     |
|           | Japansk drivtang ( <i>Sargassum muticum</i> )                                       | 1                     |
| Rødalger  | Eikeving ( <i>Phycodrys rubens</i> )/Fagerving ( <i>Delesseria sanguinea</i> )      | 14                    |
|           | Krusflik ( <i>Chondrus crispus</i> )                                                | 10                    |
|           | Svartkluft ( <i>Furcellaria lumbricalis</i> )/Rødkluft ( <i>Polyides rotundus</i> ) | 10                    |
|           | Kjøttblad ( <i>Dilsea Carnosa</i> )                                                 | 8                     |
|           | Filamentøse alger                                                                   | 8                     |
|           | Øvrige rødalger                                                                     | 4                     |



| Gruppe | Art                                         | Antall videostasjoner |
|--------|---------------------------------------------|-----------------------|
| Dyr    | Rødlo ( <i>Bonnemaisonia hamifera</i> )     | 4                     |
|        | Sjøstjerne (Asteroidea)                     | 2                     |
|        | Dødmannshånd ( <i>Alcyonium digitatum</i> ) | 1                     |



Figur 26. Japansk drivtang (*Sargassum muticum*) ved videopunkt 234 (M1-3 Sukkertareskog) i Delområdet Hankø.

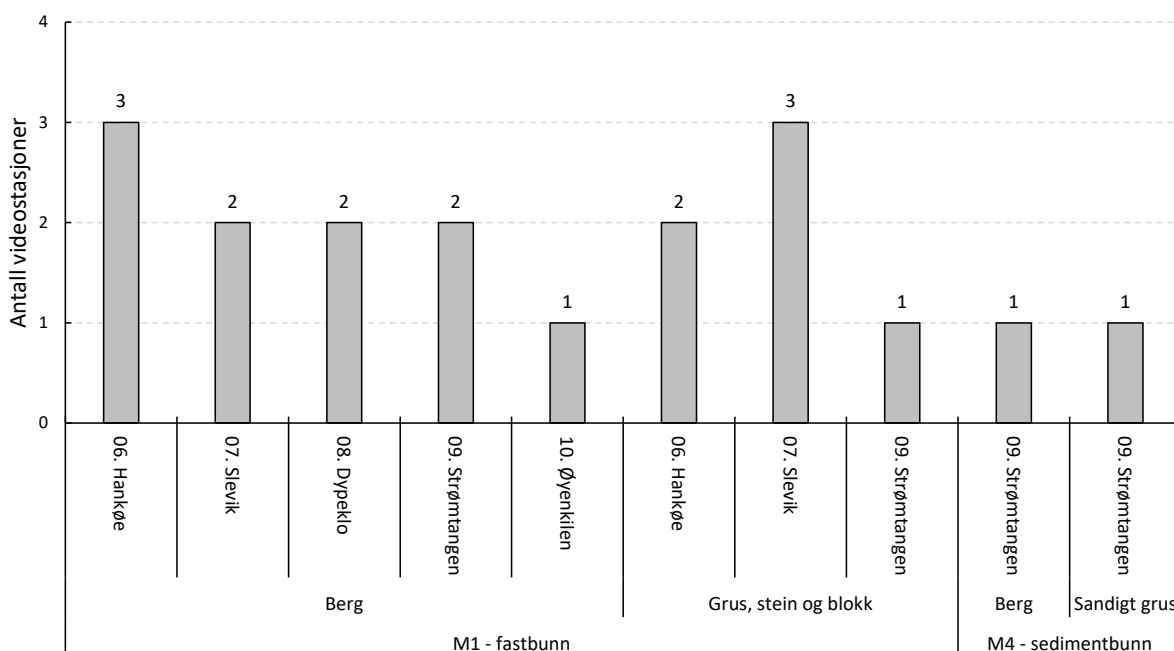


Figur 27. Stortareskog (M1-5) ved Videopunkt 140 i Delområde 8 Dypeklo.

### 3.2.2 Geologisk sammensetning

Som forventet var det en tydelig kobling mellom geologisk sammensetning (bunns substrat) og funn av stortare og sukkertare. Ved de fleste videopunktene hvor naturtypene M1-3 og M1-5 ble

observert sammenfalt den geologiske sammensetning med NiN-hovedtype M1 Grunn marin fastbunn, hvor bunnsstrat av grus, stein og blokk og berg var vanligst (Figur 28).

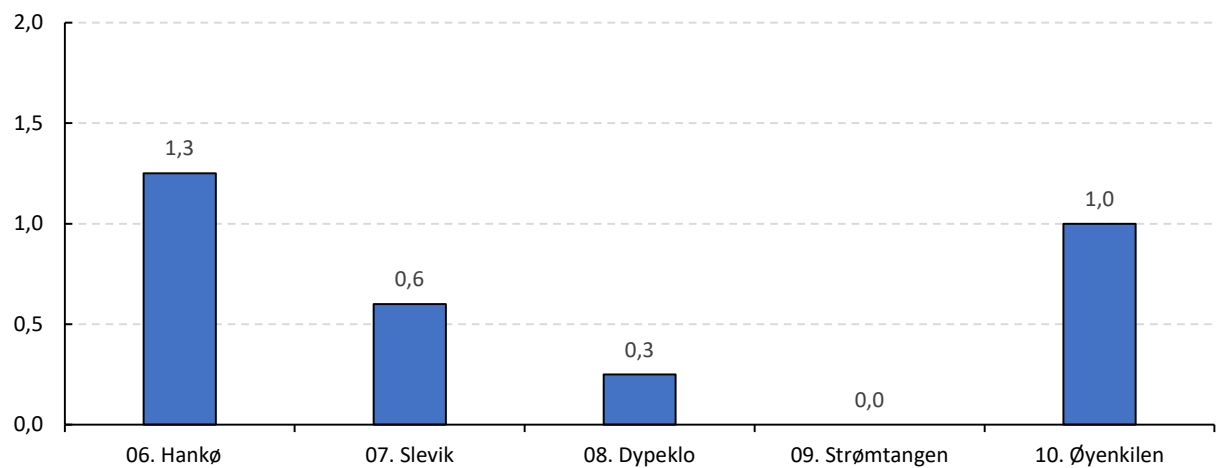


Figur 28. Geologisk sammensetning av M1-3 og M1-5 i kyststrekningen Hankø – Øyenkilen.

### 3.2.3 Tilstandsvariasjon

Sedimentasjonsgraden og grad av påvirkning varierte ved videopunktene der det ble registrert tare, og viser ikke en tydelig sammenheng mellom hvor eksponert området er og totalarealet av tareskog i delområdet. Det var ingen sediment på makroalgene i Øyenkilen eller Strømtangen samt lav grad av påvirkning, men det ble det kun registrert to forekomster i hvert delområde (Tabell 5). Hankø og Slevik hadde flest registrerte M1-3 og M1-5 (Figur 24), og det var stor variasjon i tilstanden.

I fjorårets kartlegging så vi at tare forekom hyppigst i delområdene der sedimentasjonsgraden var lavest (COWI, 2021). Dette er fordi tare, som ålegress, blir påvirket negativt av redusert lystilgang som følge av økte mengder partikler i vannmassene. Men det er generelt en lav sedimentasjonsgrad ved tareskogene langs den kartlagte strekningen i år også. Det er bare ett videopunkt som hadde en dominerende forekomst av sediment på algene, og det var punkt 234 på utsiden av Hankø (Figur 30). Ellers var det liten grad av synlig påvirkning innenfor M1-3 og M1-5 annet enn mulig eutrofi på noen av videopunktene (Tabell 5).



Figur 29. Gjennomsnittlig tilstandsvariasjon (sedimentasjonsgrad (0-3) og grad av påvirkning (0-3)) ved M1-3 og M1-5 i delområdene langs kyststrekningen Hankø – Øyenkilen.



Figur 30. Høy sedimenteringsgrad (>75 %, 3 poeng) på sukkertare ved videopunkt 234 i Delområdet Hankø.

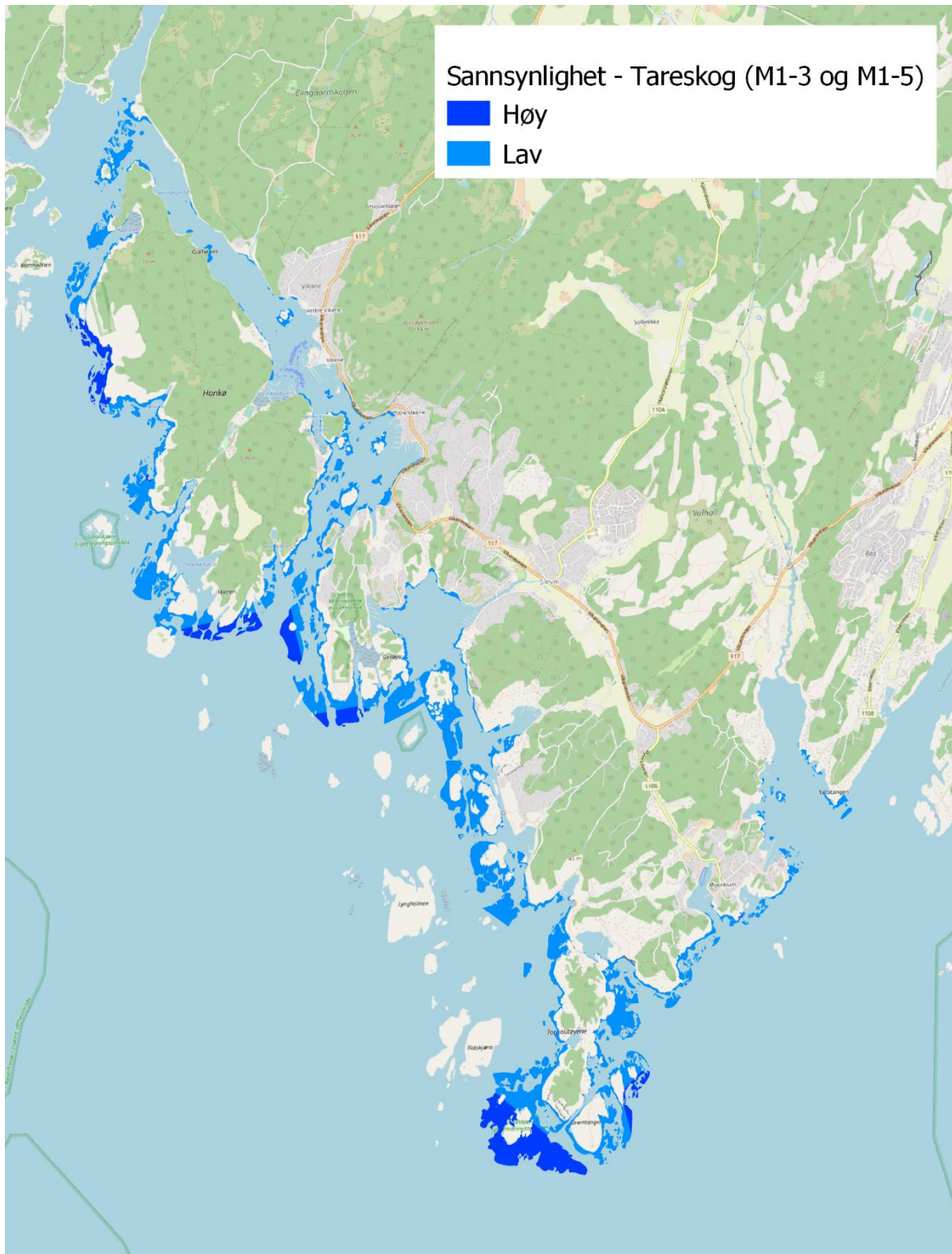
Tabell 5. Tilstandsvariasjonen i M1-3 og M1-5 beskrevet som sedimentasjonsgrad og menneskelig påvirkning langs kyststrekningen Hankø – Øyenkilen.

| Delområde      | Videopunkt | M1-3 | M1-5 | Sedimentasjonsgrad<br>(0-3) | Grad av påvirkning<br>(0-3) |
|----------------|------------|------|------|-----------------------------|-----------------------------|
| 6. Hankø       | 227        |      | x    | 1                           | 0                           |
| 6. Hankø       | 228        |      | x    | 0                           | 0                           |
| 6. Hankø       | 234        | x    |      | 3                           | 2                           |
| 6. Hankø       | 246        |      | x    | 1                           | 0                           |
| 7. Slevik      | 95         |      | x    | 0                           | 0                           |
| 7. Slevik      | 101        |      | x    | 0                           | 1                           |
| 7. Slevik      | 105        | x    | x    | 0                           | 1                           |
| 7. Slevik      | 106        | x    | x    | 2                           | 1                           |
| 7. Slevik      | 109        |      | x    | 1                           | 0                           |
| 8. Dypeklo     | 139        |      | x    | 0                           | 1                           |
| 8. Dypeklo     | 140        |      | x    | 0                           | 0                           |
| 9. Strømtangen | 45         |      | x    | 0                           | 0                           |
| 9. Strømtangen | 141        |      | x    | 0                           | 0                           |
| 10. Øyenkilen  | 19         | x    |      | 1                           | 1                           |
| 6. Hankø       | 227        |      | x    | 1                           | 0                           |

### 3.2.4 Sannsynlighet for tareskog (M1-3 og M1-5)

For å avgrense hvilke hardbunnområder hvor det kan forekomme tare, ble det laget et prediktivt kartlag (Figur 31). Vannndyp er ikke med i analysen. Dette er fordi sonardataen ikke inneholder høyoppløselig dybde data, og tilgjengelig kartdata hadde ikke tilstrekkelig oppløsning. Denne mangelen forårsaket trolig at områder med "høy" sannsynlighet for tare er litt overvurdert da områder som er dypere enn de registrerte nedre voksegrensene ble inkludert i prediksjonen. Sannsynlighetskartet kan uansett betraktes som et godt kunnskapsgrunnlag om utbredelsen av naturtypen Tareskog (M1-3 og M1-5) i dette prosjektet.





Figur 31. Sannsynlighetskart av tareskog (M1-3 og M1-5) i den kartlagte kyststrekningen Hankø – Øyenkilen Fredrikstad kommune.

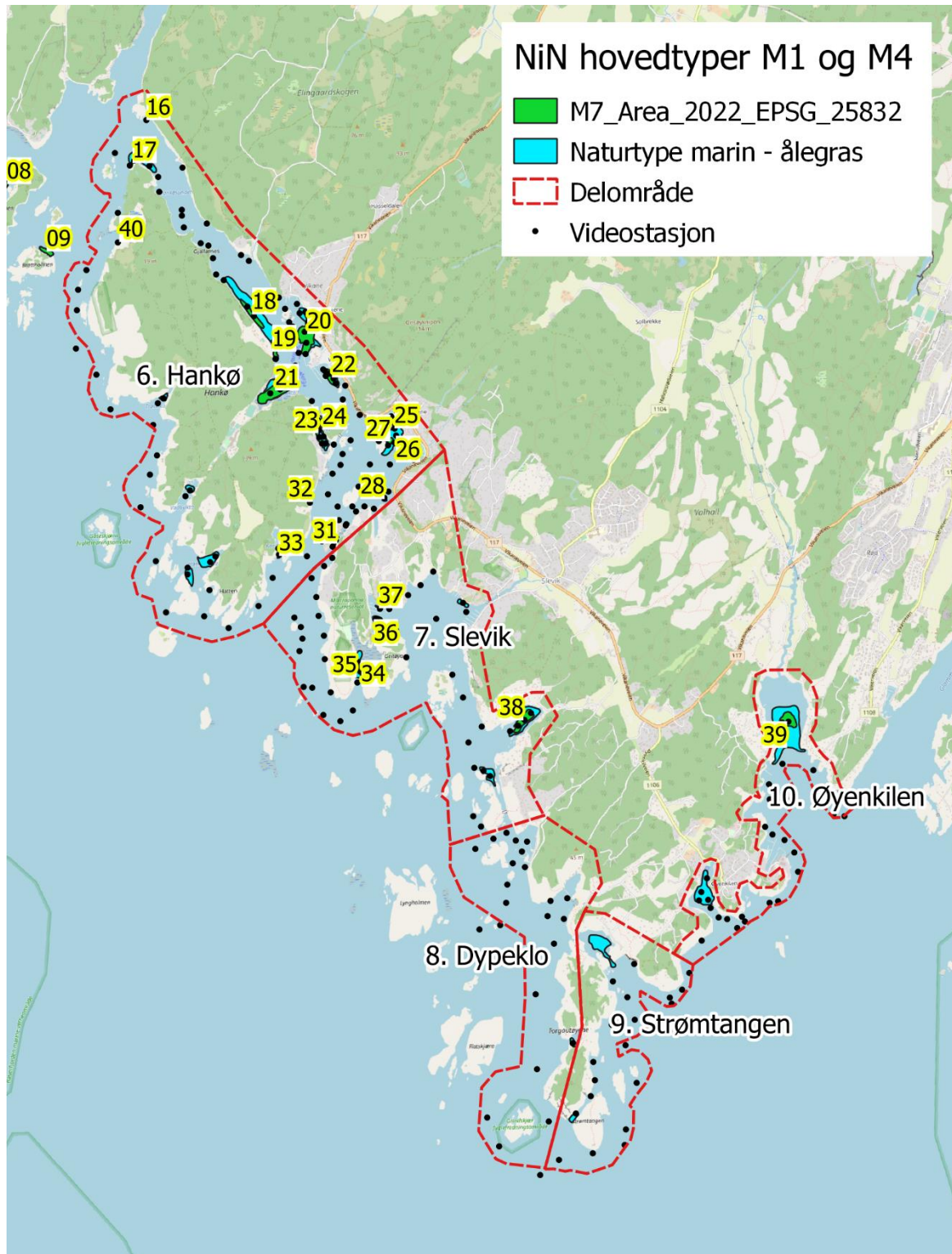
### 3.3 Ålegressdelen av Marin undervannseng (M7)

I kartleggingen i 2022 ble 25 ålegressenger avgrenset (Figur 32 og Vedlegg 7), som til sammen hadde et areal på 15,25 hektar (Vedlegg 8). I tillegg er det to forekomster på vestsiden av Hankø og én forekomst i delområdet Strømtangen som ikke er avgrenset (se kart med punkter i Vedlegg 7). De to ålegressforekomstene i Hankøbukta var også påtruffet i 2008 (naturbase.no). Forekomstene er ikke avgrenset fordi det ble ikke kartlagt med sonar i Hankøbukta og deler av Hubukta (Strømtangen) fordi det var svært grunt og trangt (se sonarkart i Vedlegg 1). Det er heller ikke mulig å avgrense de tre forekomstene med hjelp av satellittbilder.

I 2021 ble 15 ålegressenger kartlagt langs kyststrekningen Saltnessund-Grunnvika, med et samlet areal på 10 hektar (COWI, 2021). Kart over M7 i de enkelte delområdene er i Vedlegg 7 og informasjon om tetthet, areal og grad av påvirkning er i Vedlegg 8.

Den forrige registreringen av ålegressenger langs den kartlagte strekningen ble gjort i 2008 av Havforskningsinstituttet, og én eng ble kartlagt i Slevikkilen av WK Naturkart i juli 2022 (naturbase.no). I 2008 ble det kartlagt 22 ålegressenger i det samme området vi har kartlagt i 2022. Delområde 6 Hankø hadde størst utbredelse av naturtypen, med 17 enger og to uavgrensede forekomster i forskjellige størrelser (Figur 32). Totalt har 9 nye ålegressenger blitt kartlagt – Undervannseng 16, 22, 28-33 i Hankø og Undervannseng 37 i Slevik. Vi så også noen tilfeller hvor større ålegressenger har blitt til flere mindre enger. Tolv ålegressenger har forsvunnet siden kartleggingen i 2008. Fire ålegressenger har forsvunnet på vestsiden av Hankø, to i delområdet Slevik, to i delområdet Dypeklo, tre i Strømtangen og én i Øyenkilen. Det er kun én (uavgrenset) ålegressforekomst i Strømtangen og ingen kartlagte ålegressenger i delområdet Dypeklo.

Ellers stemte resultatene fra vår kartlegging for det meste overens med det forrige datasettet fra 2008. Det var imidlertid forskjeller med hensyn til utbredelse og plassering av engene, se Vedlegg 7, og engene har for det meste blitt mindre siden 2008.



Figur 32. Kart over ålegressenger (M7 undervannseng) som ble kartlagt under NiN-kartlegging av kyststrekningen Hankø – Øyenkilen, sammen med Naturbase polygoner. ID-nummer på undervannsengene (gul boks) er en fortsettelse av kartleggingen i 2021. Ålegresspolygonene er mer synlig i kartene over de enkelte delområdene i Vedlegg 7.

### 3.3.1 Artssammensetning

Totalt ble det notert 16 ulike taxa ved de 53 videopunktene der det ble påtruffet ålegress. Innenfor engene var ulike typer trådalger den vanligste formen for vegetasjon (Figur 38), etterfulgt av den ettårige brunalgen martaum (*Chorda filum*) (Figur 33). Sekkedyr trives godt i ålegressenger og var det vanligste dyret etterfulgt av juvenile sjøstjerner og ålegrasanemoneer (Tabell 6). Ved flere av videopunktene var det tykke matter av filamentøse alger som dekket sjøbunnen innenfor ålegressengene (se Kapittel 3.3.3). Fremmede arten stillehavsøsters (*Crassostrea gigas*) ble funnet i videopunkt 97 i delområde Slevik, og videopunktene 117 og 242 i delområde Hankø. Stillehavsøsters har tidligere blitt registret i begge delområdene (artskart.artsdatabanken.no). Japansk drivtang ble registrert i videopunkt 131 i Hankø, og har ikke blitt registrert tidligere i dette området (artskart.artsdatabanken.no).

Tabell 6. Artssammensetningen innenfor M7 Undervannseng ved NiN-kartlegging av kyststrekningen Hankø – Øyenkilen i Fredrikstad kommune i 2022.

| Gruppe              | Art                                               | Antall videostasjoner |
|---------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Brunalger</b>    | Uidentifiserbar tang fra slekten <i>Fucus</i> sp. | 21                    |
|                     | Martaum ( <i>Chorda filum</i> )                   | 18                    |
|                     | Skolmetang ( <i>Halidrys siliquosa</i> )          | 3                     |
|                     | Sagtang ( <i>Fucus serratus</i> )                 | 3                     |
|                     | Grisetang ( <i>Ascophyllum nodosum</i> )          | 2                     |
|                     | Japansk drivtang ( <i>Sargassum muticum</i> )     | 1                     |
|                     | Blæretang ( <i>Fucus vesiculosus</i> )            | 1                     |
| <b>Grønnalger</b>   | Filamentøse alger fra slekten <i>Ulva</i> sp.     | 18                    |
| <b>Rødalger</b>     | Filamentøse alger                                 | 7                     |
|                     | Sjørøis ( <i>Ahnfeltia plicata</i> )              | 2                     |
| <b>Øvrige alger</b> | Filamentøse alger                                 | 42                    |
| <b>Dyr</b>          | Sekkedyr (Ascidacea)                              | 14                    |
|                     | Sjøstjerne (Asteroidea)                           | 7                     |
|                     | Ålegrasanemone ( <i>Sagartiogeton viduatus</i> )  | 7                     |
|                     | Ål ( <i>Anguilla anguilla</i> )                   | 2                     |
|                     | Stillehavsøsters ( <i>Crassostrea gigas</i> )     | 3                     |
|                     | Musling fra blåskjellfamilien (Mytilidae)         | 1                     |





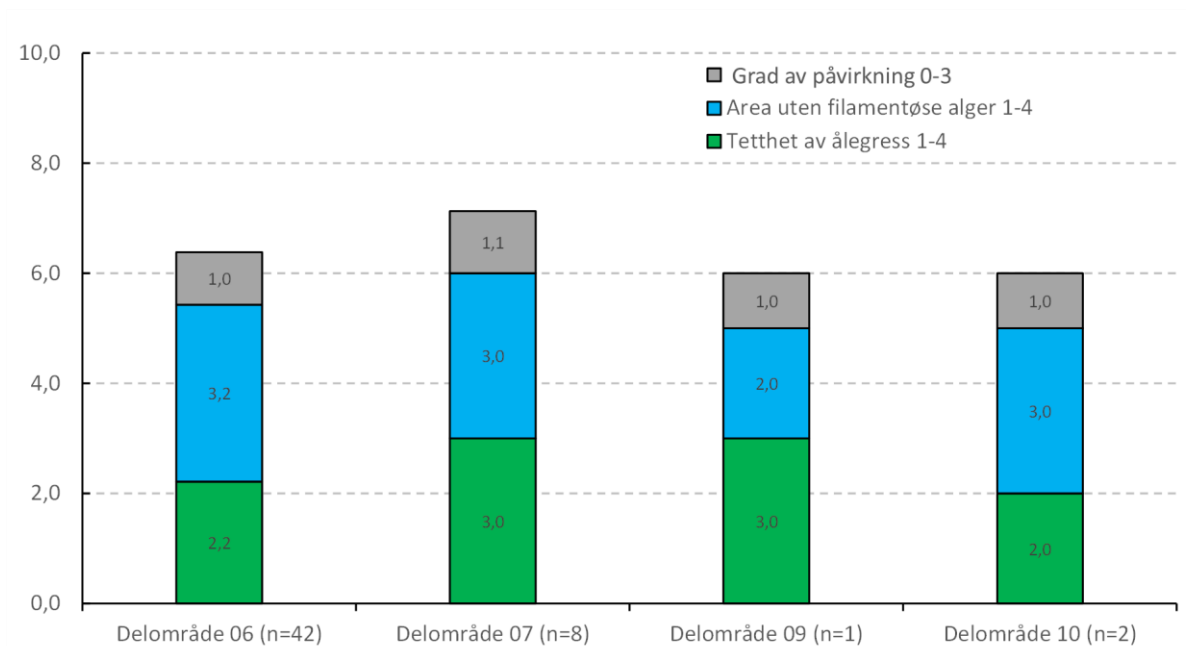


Figur 35. Undervannseng 21 i Husebukta i Delområde 6 Hankø. Ålegressengen er på M4 sedimentbunn med innslag av stein og blokk.

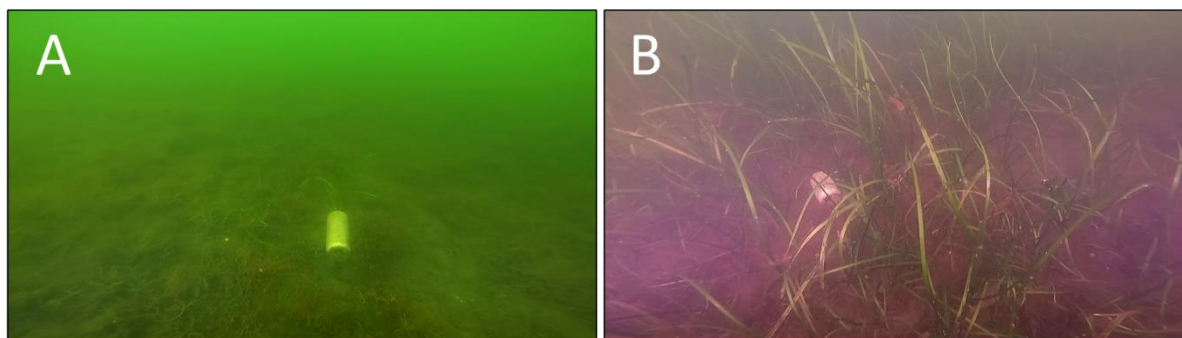
### 3.3.3 Tilstandsvariasjon

Samlet sett var tilstanden i de 25 registrerte ålegressengene (fordelt over 53 punkter) ganske lik (Figur 36). Det var hovedsakelig mengden påvekstalger og tetthet som varierte mellom engene (Figur 38; Vedlegg 8). Begroing og høy forekomst av påvekstalger kan være en indikasjon på eutrofiering. Men kan imidlertid også skyldes mangel på topp-predatorer, et fenomen som kalles «pseudoeutrofiering» (Östman m.fl. 2016). Derfor er det ikke mulig å si hva som skyldes den høye forekomsten av påvekstalger i noen av ålegressengene. Ålegresset hadde størst mengde påvekstalger i Strømtangen (Delområde 9), og minst i Hankø (Delområde 6) (Figur 39). Men de fleste videopunktene hadde noen form av fintrådigealger på eller rundt ålegresset (Figur 38). Tykke og dominerende algematter av både brune og grønne alger ble funnet rundt flere av engene i Hankø og Slevik (Figur 40).

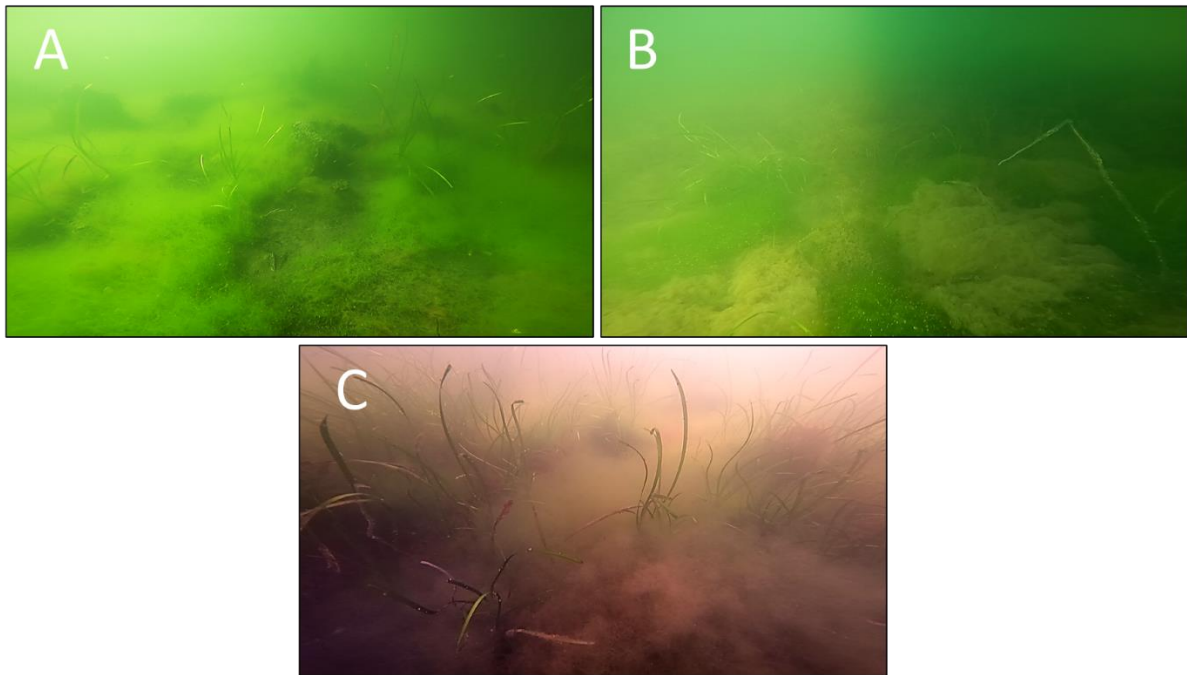
Undervannsengene i Hankø og Øyenkilen var mer glisne enn engene i Slevik og Strømtangen, men det var også stor variasjon i tettheten innenfor de enkelte engene (Vedlegg 8). Sjøppel ble funnet ved to av videopunktene i Hankø (Figur 37), og en mulig bakteriematte i Slevik (Figur 41).



Figur 36. Gjennomsnittlig tilstandsvariasjon for videopunkter (n) i hvert delområde med M7 Undervannseng gitt som tetthet av ålegress, areal uten filamentøse (fintrådige) alger og grad av påvirkning.



Figur 37. Gamle ølbokser i undervannseng A) 18 (videopunkt 198) og B) 20 (videopunkt 187) i Delområde 6 Hankø. Søppel inngår i tilstandsparameteren Grad av påvirkning.



Figur 38. M7 Undervannseng i A) Delområde 7 Slevik (undervannseng 26) og B-C) Delområde 6 Hankø (undervannseng 28 og 22) som eksempler på høy forekomst av filamentøse alger, både brune og grønne.



Figur 39. Undervannseng 31 i Delområde 6 Hankø er et eksempel lav forekomst av påvekstalger.





Figur 40. Prøve hentet opp fra sjøbunnen av *Ulva* sp. ved videopunkt 129, i nærheten av undervannseng 28 i Delområde 6 Hankø. Slike grønnalgematter var vanlig å se under årets kartlegging, spesielt i Hankø.



Figur 41. Tykk algematte og mulig bakteriematte (*Beggiatoa* sp. - hvite flekker) på sjøbunnen ved videopunkt 89 i Delområde 7 Slevik. Bakteriematte inngår i tilstandsparameteren Grad av påvirkning.

## 4 Konklusjon

Denne NiN-kartleggingen i sjø er en fortsettelse av et prosjekt for Fredrikstad kommune som startet i 2021 med kartlegging av kyststrekningen Saltnessund – Grunnvika. I 2022 kartla COWI og Medins strekningen Hankø – Øyenkilen, totalt ble 805 hektar sjøbunn kartlagt med sidesøkende sonar og 252 punkter filmet med droppkamera. Til sammen har COWI og Medins kartlagt 1531 hektar og filmet ved 414 videopunkter fordelt over ti delområder.

NiN-kartleggingen viser en tydelig sammenheng mellom bølgeeksponering og bunnssubstrat (M1 Grunn marin fastbunn og M4 Grunn marin sedimentbunn), og mellom bunnssubstrat, type og mengde vegetasjon (M1-3 Sukkertareskog, M1-5 Stortareskog, M7 Undervannsenger).

Av tareskog ble det i hovedsakelig observert M1-5 Stortare og fingertare (14 ut av 15 videopunkter), og de største tareskogforekomstene finnes utenfor Slevik og Dypeklo. Totalt ble 25 ålegressenger og tre uavgrensede forekomster registrert, hvorav de fleste (19) var i Delområde 6 Hankø. Totalt har 12 ålegressenger forsvunnet fra delområdene siden Havforskningsinstituttet sin kartlegging i 2008, mens ni nye ålegressenger og én uavgrenset eng har blitt kartlagt. Av fremmedarter ble japansk drivtang påtruffet i Delområde 6 Hankø og Stillehavsøsters i Delområde 6 Hankø og Delområde 7 Slevik. Naturtypene relatert til eksponert blåskjellbunn (M3-6, M3-8 og M3-9) og ruglbunn (M4-11, M4-20) ble ikke påtruffet under kartleggingen.

## 5 Referanser

Abdullah M.I., Fredriksen, S. (2004). Production, respiration and exudation of dissolved organic matter by the kelp *Laminaria hyperborea* along the west coast of Norway. *Journal of the Marine Biological Association of the United Kingdom* 84: 887.

Artsdatabanken (2018). Fremmedartslista 2018. Hentet (24.11.2021) fra <https://www.artsdatabanken.no/fremmedartslista2018>

Artsdatabanken (2021). Norsk rødliste for naturtyper 2018. Hentet (24.11.2021) fra <https://www.artsdatabanken.no/rodlistefornaturtyper>

Artsdatabanken (2019). NIN Kartleggingsveileder nr 3 - Marint, Feltveileder for kartlegging av marin naturvariasjon etter NiN (2.2.0).

COWI (2021). NiN-kartlegging av marint miljø i Fredrikstad kommune 2021. Kyststrekningen Saltnessund-Grunnvika. Dokumentnr. A209425-006.40 sider + vedlegg.

Duffy, J. Emmett, Reynolds, Pamela L., Boström, Christoffer, Coyer, James A. m.fl. (2015). "Biodiversity mediates top-down control in eelgrass ecosystems: a global comparative-experimental approach." *Ecology Letters* 18 (7):696-705. <https://doi.org/10.1111/ele.12448>

Forskrift om Rauer naturreservat. (2010). Forskrift om verneplan for Oslofjorden – delplan Østfold – Rauer naturreservat, Fredrikstad kommune, Østfold (FOR-2010-04-16-538). Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2010-04-16-538>

Forsvarsbygg (2004). Biologisk mangfold på Rauøy fort, Fredrikstad kommune, Østfold. BM-rapport nr. 60 – 2003.

Halvorsen, R., Andersen, T., Blom, H.H., Elvebakk, A., Elven, R., Erikstad, L., Gaarder, G., Moen, A., Mortensen, P.B., Norderhaug, A., Nygaard, K., Thorsnes, T. & Ødegaard, F. (2009). Naturtyper i Norge – Teoretisk grunnlag, prinsipper for inndeling og definisjoner. *Naturtyper i Norge versjon 1.0* Artikkel 1: 1-210.

Jackson, J.B.C. (2008). Ecological extinction and evolution in the brave new ocean. *Proceedings of the National Academy of Sciences of the United States of America*, vol. 105, no. 1, pp. 11458–11465.

Meld. St. 14 (2015–2016) Natur for livet — Norsk handlingsplan for naturmangfold

Mortensen, S., Strohmeier, T. (2018). Hvorfor forsvinner blåskjellene? Havforskningsinstituttet notat.

Miljødirektoratet (2020). Kartlegging av utvalgte marine naturtyper i Oslofjorden. Bilag 1 Kundens beskrivelse av oppdraget. Datert 16.07.2020.

NIVA (2021). Kartlegging av et utvalg marine naturtyper i Oslofjorden. NIVA rapport 7605-2021

Niva.no - [Ruglbunn til begjær: Ønsker høsting av sjelden og sårbar marin naturtype - NIVA](#)

Norconsult (2018). Miljøovervåking i Indre Oslofjord 2018. Vedleggsrapport. Oppdragsnr.: 5145099  
Dokumentnr.: 5145099-11 Versjon: J03 Dato: 2019-05-23.

Norling, P., Jelmert, A. (2010). Fremmede marine arter i Oslofjorden. NIVA rapport 5919-2010

Salt (2019). Kunnskapsstatus Oslofjorden. Salt Rapport Nr 1036.  
<https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/m1556/m1556.pdf>

Veileder 02/2018 (revidert 2020). Klassifisering av miljøtilstand i vann - Økologisk og kjemisk klassifiseringssystem for kystvann, grunnvann, innsjøer og elver. Miljødirektoratet, 227 sider + 147 sider vedlegg.

Östman, Ö., Eklöf, J.S., Eriksson, B., Moksnes, P.O., Olsson, J., Bergström, U. (2016). Top-down control as important as nutrient enrichment for eutrophication effects in North Atlantic coastal ecosystems. Journal of Applied Ecology. 53: 1138-1147.

### **Databaser på internett**

Artsdatabanken, 2021. Norsk rødliste for arter 2021. (Data hentet ut 26-11-2022)

Artsdatabanken, 2018. Fremmedartslista 2018. (Data hentet ut 26-11-2022)

Miljøstatus.no (Data hentet ut i november 2022)

Naturbase.no (Data hentet ut i november 2022)

Vann-nett.no (Data hentet ut i november 2022)



## Vedlegg 1 Sidesøkende sonar (Kart)



## Vedlegg 2 Feltprotokoll Droppkamera

**Substrat og vegetasjon ble vurdert i felt etter en 3-delt semi-kvantativ skala:**

1. Enkeltfunn
2. Moderat forekomst
3. Rikelig forekomst

| Delområde 6. Hankø |         |              |      |      |    |    |          |                      |             |             |      |      |          |                     |                   |          |
|--------------------|---------|--------------|------|------|----|----|----------|----------------------|-------------|-------------|------|------|----------|---------------------|-------------------|----------|
| Stasjons-<br>data  |         | NiN-kategori |      |      |    |    | Substrat |                      |             |             |      |      |          | Vegetasjon          |                   |          |
| Videopunkt ID      | Dyp (m) | M1           | M1-3 | M1-5 | M4 | M7 | Berg     | Grus, stein og blokk | Grusig sand | Sandig grus | Grus | Sand | Sediment | Flerårige brunalger | Fintrådlige alger | Rødalger |
| 116                | 2.4     |              |      |      |    | X  |          |                      | 3           |             |      |      |          |                     | 2                 |          |
| 117                | 1.8     |              |      |      |    | X  |          |                      | 3           |             |      |      |          | 2                   | 2                 |          |
| 118                | 6.5     |              |      |      | X  |    |          | 1                    |             | 3           |      |      |          | 2                   | 2                 |          |
| 119                | 25.1    |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      | 3        |                     |                   |          |
| 120                | 3.1     | X            |      |      |    |    | 3        |                      |             |             |      |      |          |                     | 3                 |          |
| 121                | 1.9     | X            |      |      |    |    | 3        |                      |             |             |      |      |          | 3                   |                   |          |
| 122                | 1.3     |              |      |      | X  | X  |          |                      |             |             |      |      |          | 2                   | 2                 |          |
| 123                | 3.4     |              |      |      | X  |    |          | 2                    | 3           |             |      |      |          | 2                   | 3                 | 2        |
| 124                | 3.5     |              |      |      | X  |    |          | 2                    | 3           |             |      |      |          |                     | 3                 | 3        |
| 125                | 4       | X            |      |      |    |    |          | 3                    |             |             |      | 1    |          | 2                   |                   |          |
| 126                | 19.2    |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      | 3        |                     |                   |          |
| 127                | 5.8     |              |      |      | X  |    |          | 1                    |             |             |      | 3    |          | 2                   |                   |          |
| 128                | 3.5     |              |      |      | X  |    |          | 2                    |             |             |      | 3    |          | 2                   | 2                 |          |
| 129                | 1.8     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      | 3    |          |                     | 2                 |          |
| 130                | 2.1     |              |      |      |    | X  |          |                      |             |             |      | 3    |          | 1                   | 3                 |          |
| 131                | 1.3     |              |      |      |    | X  |          |                      |             |             |      | 3    |          | 1                   | 3                 | 2        |
| 132                | 8.4     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      | 3    |          |                     |                   |          |
| 133                | 2.2     |              |      |      | X  |    |          |                      | 3           |             |      |      | 1        |                     | 2                 | 2        |
| 134                | 2.1     |              |      |      | X  |    |          |                      | 3           |             |      |      | 1        |                     | 2                 | 2        |
| 135                | 1.7     |              |      |      | X  |    |          | 3                    |             |             |      |      |          | 3                   | 2                 | 1        |
| 136                | 2.8     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      | 3    |          |                     |                   |          |
| 137                | 12.1    |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      | 3        |                     |                   |          |
| 138                | 10.3    |              |      |      | X  |    |          |                      | 3           |             |      |      |          |                     |                   |          |
| 142                | 3       |              |      |      |    | X  |          |                      |             |             |      | 3    |          | 1                   | 3                 |          |
| 143                | 8.5     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      | 3        |                     |                   |          |
| 144                | 7.7     | X            |      |      |    |    |          | 3                    |             |             |      |      |          | 3                   | 2                 | 2        |

| Delområde 6. Hankø |         |              |      |      |    |    |          |                      |             |             |      |      |          |                      |                   |          |
|--------------------|---------|--------------|------|------|----|----|----------|----------------------|-------------|-------------|------|------|----------|----------------------|-------------------|----------|
| Stasjons-<br>data  |         | NiN-kategori |      |      |    |    | Substrat |                      |             |             |      |      |          | Vegetasjon           |                   |          |
| Videopunkt ID      | Dyp (m) | M1           | M1-3 | M1-5 | M4 | M7 | Berg     | Grus, stein og blokk | Grusig sand | Sandig grus | Grus | Sand | Sediment | Flerårlige brunalger | Fintrådlige alger | Rødalger |
| 145                | 8.3     |              |      |      | X  |    | 3        |                      |             |             |      | 1    | 2        |                      |                   |          |
| 146                | 2.9     | X            |      |      |    |    |          | 3                    |             |             |      |      |          | 2                    | 3                 | 1        |
| 147                | 3.1     |              |      |      | X  | X  |          | 2                    |             |             |      |      | 3        | 1                    | 3                 |          |
| 148                | 3.9     |              |      |      | X  | X  |          | 2                    |             |             |      |      | 3        | 2                    | 3                 |          |
| 149                | 2.8     |              |      |      | X  |    |          | 2                    |             |             |      |      | 3        | 1                    | 3                 |          |
| 150                | 2.5     |              |      |      |    | X  |          | 1                    |             |             |      |      | 3        |                      | 3                 |          |
| 151                | 1.5     |              |      |      | X  | X  |          | 2                    |             |             |      |      | 3        |                      | 3                 |          |
| 152                | 3.1     |              |      |      | X  |    |          | 3                    |             |             |      |      | 2        | 3                    | 3                 |          |
| 153                | 8.5     |              |      |      | X  |    |          |                      | 1           |             |      |      | 3        |                      |                   |          |
| 154                | 3.9     |              |      |      | X  |    |          | 2                    |             |             |      |      | 3        | 3                    | 2                 | 1        |
| 155                | 8.1     |              |      |      | X  |    |          | 2                    |             |             |      |      | 3        | 2                    |                   |          |
| 156                | 8.8     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      | 1    | 2        |                      |                   |          |
| 157                | 2.8     |              |      |      | X  |    |          | 1                    |             |             |      |      | 3        |                      | 3                 |          |
| 158                | 1.9     |              |      |      | X  |    |          | 1                    |             |             |      |      | 3        |                      |                   | 1        |
| 159                | 2.5     |              |      |      | X  | X  |          |                      | 3           |             |      |      | 1        |                      | 3                 |          |
| 160                | 2.8     |              |      |      | X  |    |          | 2                    |             |             |      |      | 3        | 3                    | 3                 |          |
| 161                | 1.9     |              |      |      |    | X  |          | 2                    |             |             |      |      | 3        |                      | 3                 |          |
| 162                | 2       |              |      |      | X  | X  |          |                      | 1           |             |      |      | 3        |                      | 3                 |          |
| 163                | 2       |              |      |      |    | X  |          |                      |             |             |      |      | 3        | 1                    | 2                 |          |
| 164                | 2.3     |              |      |      |    | X  |          |                      |             |             |      |      | 3        |                      | 3                 |          |
| 165                | 0.8     |              |      |      |    | X  |          |                      | 1           |             |      |      | 3        |                      | 2                 |          |
| 166                | 1.3     |              |      |      |    | X  |          | 1                    |             |             |      |      | 3        |                      | 2                 |          |
| 167                | 3.2     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             | 1    |      | 3        | 1                    | 2                 |          |
| 168                | 5.3     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      |          | 2                    | 2                 | 1        |
| 169                | 1.6     |              |      |      | X  |    |          |                      |             | 3           |      |      |          |                      |                   |          |
| 170                | 2.5     |              |      |      |    | X  |          |                      |             | 3           |      |      | 3        |                      | 1                 |          |
| 171                | 1.1     |              |      |      |    | X  |          |                      |             |             |      |      | 3        |                      |                   |          |
| 172                | 1       |              |      |      |    | X  |          |                      |             |             |      |      | 3        | 1                    | 1                 |          |
| 173                | 1.2     |              |      |      |    | X  |          |                      |             |             |      |      | 3        |                      |                   |          |
| 174                | 0.8     |              |      |      |    | X  |          |                      |             |             |      |      | 3        |                      |                   |          |
| 175                | 0.8     |              |      |      | X  |    |          | 1                    |             |             |      |      | 3        | 3                    |                   |          |
| 176                | 2.6     |              |      |      |    | X  |          |                      |             |             |      |      | 3        |                      |                   |          |
| 177                | 6.3     |              |      |      | X  |    |          |                      | 1           |             |      |      | 3        |                      |                   |          |

| Delområde 6. Hankø |         |              |      |      |    |    |          |                      |             |             |      |      |          |                      |                   |          |
|--------------------|---------|--------------|------|------|----|----|----------|----------------------|-------------|-------------|------|------|----------|----------------------|-------------------|----------|
| Stasjons-<br>data  |         | NiN-kategori |      |      |    |    | Substrat |                      |             |             |      |      |          | Vegetasjon           |                   |          |
| Videopunkt ID      | Dyp (m) | M1           | M1-3 | M1-5 | M4 | M7 | Berg     | Grus, stein og blokk | Grusiq sand | Sandig grus | Grus | Sand | Sediment | Flerårlige brunalger | Fintrådlige alger | Rødalger |
| 178                | 4.3     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      | 3        |                      | 1                 |          |
| 179                | 2.7     |              |      |      |    | X  |          | 1                    |             |             |      |      | 3        | 2                    | 1                 |          |
| 180                | 1.8     |              |      |      |    | X  |          |                      |             |             |      |      | 3        | 2                    | 3                 |          |
| 181                | 1.8     |              |      |      |    | X  |          |                      |             |             |      |      | 3        |                      | 3                 |          |
| 182                | 2.5     |              |      |      |    | X  |          |                      |             |             |      |      | 3        |                      | 2                 |          |
| 183                | 3       |              |      |      |    | X  |          |                      |             | 1           |      |      | 3        | 1                    |                   |          |
| 184                | 3       |              |      |      |    | X  |          |                      |             |             |      |      | 3        |                      |                   |          |
| 185                | 5       |              |      |      | X  |    | 1        |                      |             | 1           |      |      | 3        | 1                    |                   |          |
| 186                | 3       |              |      |      |    | X  |          |                      |             | 1           |      |      | 3        | 2                    |                   |          |
| 187                | 2.9     |              |      |      |    | X  |          |                      |             | 2           |      |      | 3        | 2                    |                   |          |
| 188                | 2.9     |              |      |      |    | X  |          |                      | 2           |             |      |      | 2        | 1                    |                   |          |
| 189                | 1.9     |              |      |      |    | X  |          |                      | 1           |             |      |      | 3        |                      | 3                 |          |
| 190                | 4.4     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      | 3        |                      |                   |          |
| 191                | 4       |              |      |      | X  |    |          | 2                    |             |             |      |      | 3        | 2                    | 2                 | 2        |
| 192                | 1.3     | X            |      |      |    |    |          | 3                    |             |             |      |      |          | 3                    |                   |          |
| 193                | 4.3     |              |      |      | X  |    |          |                      | 2           |             |      |      | 3        |                      |                   |          |
| 194                | 6       |              |      |      | X  |    |          |                      | 2           |             |      |      | 3        |                      |                   |          |
| 195                | 3.3     |              |      |      | X  |    |          |                      | 1           |             |      |      | 3        |                      |                   |          |
| 196                | 3.2     |              |      |      | X  |    |          |                      | 1           |             |      |      | 3        |                      | 2                 |          |
| 197                | 2.8     |              |      |      |    | X  |          |                      | 1           |             |      |      | 3        | 1                    | 2                 |          |
| 198                | 3.1     |              |      |      | X  | X  |          |                      | 1           |             |      |      | 3        | 1                    | 1                 |          |
| 199                | 3.5     |              |      |      | X  |    |          |                      | 1           |             |      |      | 3        |                      | 2                 |          |
| 200                | 2.7     |              |      |      | X  |    |          |                      | 1           |             |      |      | 3        | 2                    | 3                 |          |
| 201                | 5.6     |              |      |      | X  |    |          |                      |             | 1           |      |      | 3        | 1                    |                   |          |
| 202                | 1       |              |      |      | X  |    |          |                      |             | 2           |      | 3    |          | 2                    | 2                 |          |
| 203                | 1       |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      | 3    | 1        | 2                    |                   |          |
| 204                | 2.3     |              |      |      | X  |    |          |                      | 1           |             |      | 3    | 1        | 2                    | 3                 | 1        |
| 205                | 1.5     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      | 1    | 3        |                      | 2                 |          |
| 206                | 6.1     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      | 3    | 1        | 1                    |                   | 2        |
| 207                | 2.6     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      | 3        |                      |                   |          |
| 208                | 7.8     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      | 3        |                      |                   |          |
| 209                | 10.2    |              |      |      | X  |    |          |                      | 1           |             |      |      | 3        |                      |                   |          |
| 210                | 4.9     |              |      |      | X  |    |          |                      | 1           |             |      |      | 3        |                      | 3                 |          |



| Delområde 6. Hankø |         |              |      |      |    |    |          |                      |             |             |      |      |          |                     |                   |          |
|--------------------|---------|--------------|------|------|----|----|----------|----------------------|-------------|-------------|------|------|----------|---------------------|-------------------|----------|
| Stasjons-<br>data  |         | NiN-kategori |      |      |    |    | Substrat |                      |             |             |      |      |          | Vegetasjon          |                   |          |
| Videopunkt ID      | Dyp (m) | M1           | M1-3 | M1-5 | M4 | M7 | Berg     | Grus, stein og blokk | Grusig sand | Sandig grus | Grus | Sand | Sediment | Flerårige brunalger | Fintrådlige alger | Rødalger |
| 221                | 1.9     |              |      |      | X  |    |          |                      | 1           |             |      | 3    |          | 2                   |                   |          |
| 222                | 1.8     |              |      |      | X  |    | 1        | 3                    |             |             |      | 3    |          |                     | 3                 |          |
| 223                | 2.7     |              |      |      |    | X  |          |                      |             |             |      | 3    |          |                     | 2                 |          |
| 224                | 6.5     | X            |      |      |    |    | 3        | 1                    |             |             |      |      |          | 3                   | 2                 | 3        |
| 225                | 7       | X            |      |      |    |    | 3        | 3                    |             |             |      |      |          | 3                   |                   | 3        |
| 226                | 5.4     | X            |      |      |    |    | 3        | 3                    |             |             |      |      |          | 3                   |                   | 3        |
| 227                | 6.5     |              |      | X    |    |    | 3        | 3                    |             |             |      |      |          | 2                   |                   | 3        |
| 228                | 7       |              |      | X    |    |    | 3        | 3                    |             |             |      |      |          | 2                   |                   | 3        |
| 229                | 12.7    | X            |      |      |    |    | 3        |                      |             |             |      |      |          |                     |                   | 3        |
| 230                | 4       |              |      |      | X  |    |          |                      | 3           |             |      |      |          | 2                   |                   |          |
| 231                | 2.2     |              |      |      | X  |    |          | 3                    | 3           |             |      |      |          | 3                   |                   |          |
| 232                | 10      | X            |      |      |    |    | 3        |                      |             |             |      |      |          |                     |                   | 3        |
| 233                | 4.5     | X            |      |      |    |    | 3        |                      |             |             |      |      |          | 3                   |                   | 2        |
| 234                | 6.3     |              | X    |      |    |    | 3        |                      |             |             |      |      |          |                     |                   |          |
| 235                | 6       | X            |      |      |    |    | 3        |                      |             |             |      |      |          |                     |                   | 2        |
| 236                | 4.3     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      | 3    |          |                     | 2                 |          |
| 237                | 2.9     |              |      |      | X  |    |          | 2                    | 3           |             |      |      |          |                     | 3                 |          |
| 238                | 4.8     |              |      |      | X  |    |          | 1                    | 3           |             |      |      |          | 2                   |                   |          |
| 239                | 2.5     |              |      |      | X  | X  |          |                      |             |             |      | 3    |          | 2                   | 3                 |          |
| 240                | 2.3     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      | 3    |          |                     | 3                 |          |
| 241                | 2.8     |              |      |      | X  | X  |          |                      |             |             |      | 3    |          |                     | 3                 |          |
| 242                | 1.8     |              |      |      |    | X  |          |                      |             |             |      | 3    |          | 2                   | 3                 |          |
| 243                | 7.2     |              |      |      | X  |    |          | 2                    |             |             |      | 3    |          | 3                   |                   | 2        |
| 244                | 3.5     | X            |      |      |    |    | 3        |                      |             |             |      |      |          | 3                   |                   | 3        |
| 245                | 3       | X            |      |      |    |    | 3        |                      |             |             |      |      |          | 3                   |                   | 2        |
| 246                | 9.7     |              |      | X    |    |    |          |                      |             |             |      |      |          |                     |                   | 1        |
| 247                | 7.4     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      |          | 2                   |                   |          |
| 248                | 6.9     |              |      |      | X  |    |          |                      | 3           |             |      |      |          | 1                   |                   |          |
| 249                | 1.7     |              |      |      |    | X  |          |                      | 3           |             |      |      |          |                     | 2                 |          |
| 250                | 2.1     |              |      |      | X  |    |          |                      | 3           |             |      |      |          | 2                   |                   |          |

| Delområde 7. Slevik |         |              |      |      |    |    |          |                      |             |             |      |      |          |                     |                   |          |
|---------------------|---------|--------------|------|------|----|----|----------|----------------------|-------------|-------------|------|------|----------|---------------------|-------------------|----------|
| Stasjons-<br>data   |         | NiN-kategori |      |      |    |    | Substrat |                      |             |             |      |      |          | Vegetasjon          |                   |          |
| Videopunkt ID       | Dyp (m) | M1           | M1-3 | M1-5 | M4 | M7 | Berg     | Grus, stein og blokk | Grusiq sand | Sandig grus | Grus | Sand | Sediment | Flerårige brunalger | Fintrådlige alger | Rødalger |
| 68                  | 5.8     | X            |      |      |    |    | 3        | 2                    |             |             |      |      |          | 3                   | 1                 | 2        |
| 69                  | 6       | X            |      |      |    |    | 3        | 2                    |             |             |      |      |          | 2                   |                   | 3        |
| 70                  | 5       |              |      |      | X  |    |          | 2                    | 2           |             |      |      | 1        | 2                   |                   |          |
| 71                  | 2       |              |      |      | X  |    |          | 1                    | 3           |             |      |      | 1        | 1                   | 1                 |          |
| 72                  | 11.6    |              |      |      | X  |    |          |                      | 3           |             |      |      | 1        |                     |                   |          |
| 73                  | 5.2     |              |      |      | X  |    |          |                      | 3           |             |      |      | 1        |                     |                   |          |
| 74                  | 1.8     |              |      |      |    | X  |          |                      |             |             |      |      | 3        |                     |                   |          |
| 75                  | 1.4     |              |      |      |    | X  |          |                      |             |             |      |      | 3        |                     | 2                 |          |
| 76                  | 1.5     |              |      |      |    | X  |          |                      |             |             |      |      | 3        |                     | 2                 |          |
| 77                  | 8.8     |              |      |      | X  |    |          | 1                    | 2           |             |      |      | 3        |                     |                   |          |
| 78                  | 12.8    |              |      |      | X  |    |          |                      | 2           |             |      |      | 3        |                     |                   |          |
| 79                  | 12.9    |              |      |      | X  |    |          |                      | 1           |             |      |      | 3        | 2                   | 2                 |          |
| 80                  | 5.8     |              |      |      | X  |    |          |                      | 1           |             |      |      | 3        |                     |                   |          |
| 81                  | 8.4     |              |      |      | X  |    |          |                      |             | 3           |      |      | 1        | 2                   |                   |          |
| 82                  | 3.3     |              |      |      | X  |    |          | 3                    | 3           |             |      |      |          |                     | 1                 |          |
| 83                  | 11.5    |              |      |      | X  |    |          |                      | 1           |             |      |      | 3        |                     |                   |          |
| 84                  | 11.9    |              |      |      | X  |    |          |                      | 1           |             |      |      | 3        |                     |                   |          |
| 85                  | 2.4     |              |      |      | X  |    |          | 2                    |             |             |      |      | 2        | 1                   | 3                 | 1        |
| 86                  | 8.5     |              |      |      | X  |    |          |                      | 1           |             |      |      | 3        |                     |                   |          |
| 87                  | 6.4     |              |      |      | X  |    |          |                      | 3           |             |      |      |          | 3                   | 2                 | 1        |
| 88                  | 3.6     |              |      |      | X  |    |          | 1                    | 2           |             |      |      |          | 2                   | 2                 |          |
| 89                  | 2       |              |      |      |    | X  |          |                      |             | 2           |      |      | 3        |                     | 3                 |          |
| 90                  | 2.5     |              |      |      |    | X  |          |                      |             |             |      |      | 3        |                     | 3                 |          |
| 91                  | 3.4     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      | 3        | 2                   | 3                 | 2        |
| 92                  | 2.3     |              |      |      | X  |    |          | 1                    |             |             |      |      | 3        | 1                   | 2                 |          |
| 93                  | 2.4     | X            |      |      |    |    |          | 3                    |             |             |      |      |          | 3                   | 2                 |          |
| 94                  | 3.3     |              |      |      | X  |    |          |                      |             | 3           |      |      |          | 1                   |                   |          |
| 95                  | 4.3     |              |      | X    |    |    |          | 3                    |             |             |      |      |          | 2                   |                   | 2        |
| 96                  | 4.7     |              |      |      | X  |    |          | 3                    |             | 3           |      |      |          | 2                   |                   |          |
| 97                  | 3.1     |              |      |      |    | X  |          |                      |             |             |      |      | 3        | 1                   | 1                 |          |
| 98                  | 1.9     |              |      |      |    | X  |          |                      |             |             |      |      | 3        |                     | 2                 |          |
| 99                  | 2.6     |              |      |      |    | X  |          |                      |             |             |      |      | 3        |                     | 1                 |          |
| 100                 | 14.7    | X            |      |      |    |    |          | 3                    |             |             |      |      |          |                     |                   | 3        |

| Delområde 7. Slevik |         |              |      |      |    |    |          |                      |             |             |      |      |          |                     |                   |          |
|---------------------|---------|--------------|------|------|----|----|----------|----------------------|-------------|-------------|------|------|----------|---------------------|-------------------|----------|
| Stasjons-<br>data   |         | NiN-kategori |      |      |    |    | Substrat |                      |             |             |      |      |          | Vegetasjon          |                   |          |
| Videopunkt ID       | Dyp (m) | M1           | M1-3 | M1-5 | M4 | M7 | Berg     | Grus, stein og blokk | Grusig sand | Sandig grus | Grus | Sand | Sediment | Flerårige brunalger | Fintrådlige alger | Rødalger |
| 101                 | 5.5     |              |      | X    |    |    |          |                      |             |             |      |      |          |                     |                   | 2        |
| 102                 | 8.9     | X            |      |      |    |    | 3        | 2                    |             |             |      |      |          | 2                   |                   | 2        |
| 103                 | 6       | X            |      |      |    |    | 3        | 2                    |             |             |      |      |          | 1                   |                   | 3        |
| 104                 | 6.3     |              |      |      | X  |    | 1        | 3                    | 1           |             |      |      |          | 1                   |                   | 1        |
| 105                 | 9.9     |              | X    | X    |    |    | 3        | 2                    |             |             |      |      |          | 1                   |                   | 2        |
| 106                 | 8.6     |              | X    | X    |    |    | 3        | 2                    |             |             |      |      |          |                     |                   | 1        |
| 107                 | 15.9    |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      | 1        |                     |                   |          |
| 108                 | 10.8    |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      | 1        |                     |                   |          |
| 109                 | 3.7     |              |      | X    |    |    |          |                      |             |             |      |      |          |                     |                   | 2        |
| 110                 | 9.2     |              |      |      | X  |    |          |                      | 3           |             |      |      |          |                     |                   |          |
| 111                 | 9.7     |              |      |      | X  |    |          |                      | 3           |             |      |      |          |                     |                   |          |
| 112                 | 17.3    | X            |      |      |    |    | 3        | 1                    |             |             |      |      |          | 2                   |                   | 2        |
| 113                 | 20      |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      | 3        |                     |                   |          |
| 114                 | 4.7     |              |      |      | X  |    |          |                      |             | 3           |      |      |          | 2                   | 2                 | 2        |
| 115                 | 3       |              |      |      | X  |    |          |                      |             | 3           |      |      |          | 2                   | 2                 |          |
| 251                 | 3.5     |              |      |      | X  |    |          |                      |             | 1           |      |      | 3        |                     | 3                 |          |

| Delområde 8. Dypeklo |         |              |      |      |    |    |          |                      |             |             |      |      |          |                     |                   |          |
|----------------------|---------|--------------|------|------|----|----|----------|----------------------|-------------|-------------|------|------|----------|---------------------|-------------------|----------|
| Stasjons-<br>data    |         | NiN-kategori |      |      |    |    | Substrat |                      |             |             |      |      |          | Vegetasjon          |                   |          |
| Videopunkt ID        | Dyp (m) | M1           | M1-3 | M1-5 | M4 | M7 | Berg     | Grus, stein og blokk | Grusig sand | Sandig grus | Grus | Sand | Sediment | Flerårige brunalger | Fintrådlige alger | Rødalger |
| 48                   | 19.5    |              |      |      | X  |    |          | 1                    |             |             |      |      |          | 2                   |                   |          |
| 49                   | 8.5     | X            |      |      |    |    | 3        | 2                    |             |             |      |      | 1        |                     |                   |          |
| 50                   | 23.8    |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      | 3        |                     |                   |          |
| 51                   | 8       | X            |      |      |    |    | 3        | 2                    |             |             |      |      |          | 2                   |                   |          |

| Delområde 8. Dypeklo |         |              |      |      |    |    |          |                      |             |             |      |      |          |                     |                   |          |
|----------------------|---------|--------------|------|------|----|----|----------|----------------------|-------------|-------------|------|------|----------|---------------------|-------------------|----------|
| Stasjons-data        |         | NiN-kategori |      |      |    |    | Substrat |                      |             |             |      |      |          | Vegetasjon          |                   |          |
| Videopunkt ID        | Dyp (m) | M1           | M1-3 | M1-5 | M4 | M7 | Berg     | Grus, stein og blokk | Grusig sand | Sandig grus | Grus | Sand | Sediment | Flerårige brunalger | Fintrådlige alger | Rødalger |
| 52                   | 21.9    |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      | 3        |                     |                   |          |
| 53                   | 8.7     | X            |      |      |    |    | 3        | 2                    |             |             |      |      |          | 2                   |                   | 1        |
| 54                   | 12.2    | X            |      |      |    |    | 2        | 3                    |             |             |      |      |          | 2                   |                   |          |
| 55                   | 14.5    | X            |      |      |    |    | 3        | 2                    |             |             |      |      |          | 1                   |                   |          |
| 56                   | 6.3     | X            |      |      |    |    | 2        | 3                    |             |             |      |      |          | 2                   |                   | 1        |
| 57                   | 11.2    | X            |      |      |    |    | 3        | 2                    |             |             |      |      |          | 2                   |                   | 1        |
| 58                   | 7.7     | X            |      |      |    |    | 1        | 2                    |             |             |      |      |          | 2                   |                   |          |
| 59                   | 7.7     | X            |      |      |    |    | 2        | 3                    |             |             |      |      |          | 2                   |                   |          |
| 60                   | 5.2     |              |      |      | X  |    |          |                      | 3           |             |      |      | 1        | 1                   |                   |          |
| 61                   | 7.8     |              |      |      | X  |    |          |                      | 3           |             |      |      | 2        |                     |                   |          |
| 62                   | 4.9     |              |      |      | X  |    |          |                      | 3           |             |      |      | 2        |                     |                   |          |
| 63                   | 1.9     |              |      |      | X  |    |          |                      | 2           |             |      |      | 2        |                     | 3                 |          |
| 64                   | 3.3     |              |      |      | X  |    |          |                      | 2           |             |      |      | 2        |                     | 2                 | 1        |
| 65                   | 3.5     |              |      |      | X  |    |          |                      | 2           |             |      |      | 3        |                     | 1                 |          |
| 66                   | 5.7     | X            |      |      |    |    | 3        | 2                    |             |             |      |      |          | 3                   | 1                 | 1        |
| 67                   | 6.6     | X            |      |      |    |    | 2        | 2                    |             |             |      |      | 1        | 2                   |                   | 2        |
| 139                  | 6       |              |      | X    |    |    | 3        |                      |             |             |      |      |          | 1                   |                   | 2        |
| 140                  | 6.1     |              |      | X    |    |    | 3        |                      |             |             |      |      |          | 1                   |                   | 2        |
| 252                  | 1.2     |              |      |      | 1  |    |          |                      |             |             |      | 3    |          |                     | 3                 |          |

| Delområde 9. Strømtangen |         |              |      |      |    |    |          |                      |             |             |      |      |            |                     |                   |          |
|--------------------------|---------|--------------|------|------|----|----|----------|----------------------|-------------|-------------|------|------|------------|---------------------|-------------------|----------|
| Stasjons-data            |         | NiN-kategori |      |      |    |    | Substrat |                      |             |             |      |      | Vegetasjon |                     |                   |          |
| Videopunkt ID            | Dyp (m) | M1           | M1-3 | M1-5 | M4 | M7 | Berg     | Grus, stein og blokk | Grusig sand | Sandig grus | Grus | Sand | Sediment   | Flerårige brunalger | Fintrådlige alger | Rødalger |
| 29                       | 5.1     | X            |      |      |    |    |          | 3                    |             | 1           |      |      |            | 2                   |                   | 1        |



| Delområde 9. Strømtangen |         |              |      |      |    |    |          |                      |             |             |      |      |          |                     |                   |          |
|--------------------------|---------|--------------|------|------|----|----|----------|----------------------|-------------|-------------|------|------|----------|---------------------|-------------------|----------|
| Stasjons-data            |         | NiN-kategori |      |      |    |    | Substrat |                      |             |             |      |      |          | Vegetasjon          |                   |          |
| Videopunkt ID            | Dyp (m) | M1           | M1-3 | M1-5 | M4 | M7 | Berg     | Grus, stein og blokk | Grusig sand | Sandig grus | Grus | Sand | Sediment | Flerårige brunalger | Fintrådlige alger | Rødalger |
| 30                       | 11.2    | X            |      |      |    |    |          | 3                    |             | 1           |      |      |          | 2                   |                   | 1        |
| 31                       | 7.7     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      | 3        |                     |                   |          |
| 32                       | 14.4    | X            |      |      |    |    |          | 3                    |             |             |      |      | 1        | 2                   |                   | 2        |
| 33                       | 2.5     | X            |      |      |    |    | 3        |                      |             |             |      |      | 1        |                     |                   |          |
| 34                       | 4.5     |              |      |      | X  |    |          |                      | 3           |             |      |      | 1        |                     | 1                 |          |
| 35                       | 2.1     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      | 1    | 3        |                     |                   |          |
| 36                       | 3.6     | X            |      |      |    |    | 3        |                      |             |             |      |      |          | 3                   | 2                 | 2        |
| 37                       | 14.2    | X            |      |      |    |    | 3        |                      |             |             |      |      |          | 3                   | 2                 | 2        |
| 38                       | 3.7     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      | 3        |                     |                   |          |
| 39                       | 2.7     | X            |      |      |    |    | 2        | 2                    |             |             |      |      |          | 3                   |                   | 1        |
| 40                       | 6.6     |              |      |      | X  |    |          | 2                    |             | 3           |      |      |          | 2                   |                   |          |
| 41                       | 4.5     | X            |      |      |    |    | 3        |                      |             |             |      |      |          | 3                   |                   | 1        |
| 42                       | 18.6    |              | X    |      | X  |    | 1        |                      |             | 3           |      |      |          | 2                   |                   | 1        |
| 43                       | 8.3     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      | 3        |                     |                   |          |
| 44                       | 7.8     | X            |      |      |    |    | 1        | 2                    |             |             |      |      |          | 3                   |                   | 1        |
| 45                       | 5.8     | X            |      |      |    |    |          | 3                    |             |             |      |      |          | 2                   |                   | 2        |
| 46                       | 3.6     |              |      | X    |    |    | 3        | 2                    |             |             |      |      |          | 1                   |                   | 2        |
| 47                       | 4       |              |      |      | X  |    |          | 1                    | 3           |             |      |      |          |                     |                   |          |
| 141                      | 10.3    |              |      |      | X  |    |          |                      | 1           |             |      |      | 3        |                     |                   |          |

| Delområde 10. Øyenkilen |         |              |      |      |    |    |          |                      |             |             |      |      |          |                     |                   |          |
|-------------------------|---------|--------------|------|------|----|----|----------|----------------------|-------------|-------------|------|------|----------|---------------------|-------------------|----------|
| Stasjons-data           |         | NiN-kategori |      |      |    |    | Substrat |                      |             |             |      |      |          | Vegetasjon          |                   |          |
| Videopunkt ID           | Dyp (m) | M1           | M1-3 | M1-5 | M4 | M7 | Berg     | Grus, stein og blokk | Grusig sand | Sandig grus | Grus | Sand | Sediment | Flerårige brunalger | Fintrådlige alger | Rødalger |
| 1                       | 6.5     | X            |      |      |    |    |          | 3                    |             |             |      |      | 1        | 3                   |                   |          |

| Delområde 10. Øyenkilen |         |              |      |      |    |    |          |                      |             |             |      |      |          |                     |                   |          |
|-------------------------|---------|--------------|------|------|----|----|----------|----------------------|-------------|-------------|------|------|----------|---------------------|-------------------|----------|
| Stasjons-<br>data       |         | NiN-kategori |      |      |    |    | Substrat |                      |             |             |      |      |          | Vegetasjon          |                   |          |
| Videopunkt ID           | Dyp (m) | M1           | M1-3 | M1-5 | M4 | M7 | Berg     | Grus, stein og blokk | Grusig sand | Sandig grus | Grus | Sand | Sediment | Flerårige brunalger | Fintrådlige alger | Rødalger |
| 2                       | 12.3    |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      | 3        |                     |                   |          |
| 3                       | 4       |              |      |      | X  |    |          | 1                    |             | 2           |      |      |          | 3                   |                   |          |
| 4                       | 3.1     |              |      |      | X  |    |          |                      | 2           |             |      |      | 1        |                     |                   |          |
| 5                       | 1.5     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      | 3        |                     |                   |          |
| 6                       | 1       |              |      |      |    | X  |          | 1                    |             |             |      |      | 3        | 1                   |                   |          |
| 7                       | 1.1     |              |      |      |    | X  |          | 1                    |             |             |      |      | 3        | 1                   |                   |          |
| 8                       | 1.7     |              |      |      | X  |    |          | 1                    |             |             |      | 1    | 3        |                     |                   |          |
| 9                       | 2.9     |              |      |      | X  |    |          | 1                    |             |             |      |      | 3        | 1                   |                   |          |
| 10                      | 3.3     | X            |      |      |    |    | 3        |                      |             |             |      |      | 1        | 3                   |                   | 2        |
| 11                      | 2.9     |              |      |      | X  |    |          | 1                    | 3           |             |      |      |          | 2                   | 1                 | 1        |
| 12                      | 3.2     |              |      |      | X  |    |          |                      | 3           |             |      |      | 1        |                     |                   |          |
| 13                      | 4.5     |              |      |      | X  |    |          |                      | 3           |             |      |      | 1        |                     |                   |          |
| 14                      | 4.8     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      | 3        |                     |                   |          |
| 15                      | 8.1     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      | 3        |                     |                   |          |
| 16                      | 10.4    |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      | 3        |                     |                   |          |
| 17                      | 9.6     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      | 3        |                     |                   |          |
| 18                      | 8.3     |              |      |      | X  |    |          | 2                    | 1           |             |      |      |          | 1                   |                   |          |
| 19                      | 2.5     |              | X    |      |    |    | 3        |                      |             |             |      |      |          | 2                   |                   | 1        |
| 20                      | 11.2    |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      | 3        |                     |                   |          |
| 21                      | 4.4     |              |      |      | X  |    |          |                      |             | 3           |      |      |          | 2                   |                   | 1        |
| 22                      | 8.5     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      | 1    | 2        |                     |                   |          |
| 23                      | 4.4     |              |      |      | X  |    |          | 1                    |             |             |      | 1    | 2        |                     |                   |          |
| 24                      | 2.8     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      | 1    | 2        |                     |                   |          |
| 25                      | 1.4     |              |      |      | X  |    |          | 1                    |             |             |      |      | 3        | 1                   |                   |          |
| 26                      | 1.6     |              |      |      | X  |    |          | 1                    |             |             |      |      | 3        | 2                   |                   |          |
| 27                      | 0.6     |              |      |      | X  |    |          |                      |             |             |      |      | 3        |                     |                   |          |
| 28                      | 2.6     |              |      |      | X  |    |          | 2                    |             | 3           |      |      |          | 3                   | 1                 | 1        |

## Vedlegg 3 Videokoordinater og kart over videopunktene

| <b>Delområde 6. Hankø</b> |                   |                    |                  |
|---------------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| Videopunkt ID (WPT)       | Latitude (WGS 84) | Longitudo (WGS 84) | Kommentar        |
| 116                       | 59.19921514       | 10.79149514        | Undervannseng 31 |
| 117                       | 59.19970437       | 10.79203594        | Undervannseng 31 |
| 118                       | 59.19966283       | 10.78986372        |                  |
| 119                       | 59.19849976       | 10.78748419        |                  |
| 120                       | 59.2012966        | 10.79256773        |                  |
| 121                       | 59.2009597        | 10.79370342        | Undervannseng 30 |
| 122                       | 59.2008674        | 10.7936223         | Undervannseng 30 |
| 123                       | 59.20195193       | 10.79526273        |                  |
| 124                       | 59.20235805       | 10.79471292        |                  |
| 125                       | 59.20237651       | 10.79244155        |                  |
| 126                       | 59.20337331       | 10.79099941        |                  |
| 127                       | 59.20391785       | 10.79575847        |                  |
| 128                       | 59.20233497       | 10.7965877         |                  |
| 129                       | 59.2021273        | 10.79803885        |                  |
| 130                       | 59.20297182       | 10.79970632        | Undervannseng 28 |
| 131                       | 59.20346099       | 10.8003643         | Undervannseng 29 |
| 132                       | 59.20561602       | 10.80069779        |                  |
| 133                       | 59.20592057       | 10.80439328        |                  |
| 134                       | 59.20640047       | 10.80491605        |                  |
| 135                       | 59.20681115       | 10.80451947        |                  |
| 136                       | 59.20682961       | 10.80378938        |                  |
| 137                       | 59.20566217       | 10.79760621        |                  |
| 138                       | 59.20454545       | 10.79823714        |                  |
| 142                       | 59.2027457        | 10.78816019        | Undervannseng 32 |
| 143                       | 59.20500229       | 10.79177456        |                  |
| 144                       | 59.20568062       | 10.79305445        |                  |
| 145                       | 59.20654352       | 10.79341499        |                  |
| 146                       | 59.20761864       | 10.79471292        |                  |
| 147                       | 59.20712953       | 10.8004995         | Undervannseng 27 |
| 148                       | 59.20733718       | 10.80148196        | Undervannseng 27 |
| 149                       | 59.20754943       | 10.80214895        |                  |
| 150                       | 59.20789549       | 10.8017794         | Undervannseng 26 |
| 151                       | 59.20844919       | 10.80158111        | Undervannseng 25 |
| 152                       | 59.20942736       | 10.8011034         |                  |
| 153                       | 59.20843996       | 10.79805688        |                  |
| 154                       | 59.20749406       | 10.7990844         |                  |
| 155                       | 59.20961192       | 10.79624519        |                  |
| 156                       | 59.21087612       | 10.79367638        |                  |
| 157                       | 59.20980571       | 10.7930184         |                  |
| 158                       | 59.20989798       | 10.79121573        |                  |

| <b>Delområde 6. Hankø</b> |                   |                    |                  |
|---------------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| Videopunkt ID (WPT)       | Latitude (WGS 84) | Longitude (WGS 84) | Kommentar        |
| 159                       | 59.20966729       | 10.78948516        |                  |
| 160                       | 59.20930279       | 10.78973753        |                  |
| 161                       | 59.20885984       | 10.7896474         | Undervannseng 23 |
| 162                       | 59.20847226       | 10.78980063        |                  |
| 163                       | 59.20793702       | 10.78990879        | Undervannseng 23 |
| 164                       | 59.20797394       | 10.79053972        | Undervannseng 24 |
| 165                       | 59.20741562       | 10.79029636        | Undervannseng 23 |
| 166                       | 59.20741562       | 10.79082815        | Undervannseng 23 |
| 167                       | 59.2073141        | 10.79210805        |                  |
| 168                       | 59.21081614       | 10.78889028        |                  |
| 169                       | 59.21196956       | 10.79412705        |                  |
| 170                       | 59.21215872       | 10.79265787        | Undervannseng 22 |
| 171                       | 59.21255087       | 10.7923424         | Undervannseng 22 |
| 172                       | 59.21285536       | 10.7922793         | Undervannseng 22 |
| 173                       | 59.21296147       | 10.79172949        | Undervannseng 22 |
| 174                       | 59.21318753       | 10.79099941        | Undervannseng 22 |
| 175                       | 59.21329826       | 10.79077407        |                  |
| 176                       | 59.21278155       | 10.79114362        | Undervannseng 22 |
| 177                       | 59.21366733       | 10.78648371        |                  |
| 178                       | 59.21232019       | 10.78599698        |                  |
| 179                       | 59.21204338       | 10.78531197        | Undervannseng 21 |
| 180                       | 59.21180808       | 10.78403207        | Undervannseng 21 |
| 181                       | 59.21151742       | 10.78248177        | Undervannseng 21 |
| 182                       | 59.21263853       | 10.78404108        | Undervannseng 21 |
| 183                       | 59.214244         | 10.78341916        | Undervannseng 19 |
| 184                       | 59.21456693       | 10.78811513        | Undervannseng 20 |
| 185                       | 59.21466381       | 10.78705155        |                  |
| 186                       | 59.21545728       | 10.78829539        | Undervannseng 20 |
| 187                       | 59.21632915       | 10.78806105        | Undervannseng 20 |
| 188                       | 59.21708106       | 10.78868297        | Undervannseng 20 |
| 189                       | 59.21790216       | 10.78825033        | Undervannseng 20 |
| 190                       | 59.21782374       | 10.787358          |                  |
| 191                       | 59.21855717       | 10.78697944        |                  |
| 192                       | 59.21712258       | 10.78569954        |                  |
| 193                       | 59.21676738       | 10.7862133         |                  |
| 194                       | 59.21618615       | 10.78578066        |                  |
| 195                       | 59.21819737       | 10.78512269        |                  |
| 196                       | 59.21910147       | 10.78420332        |                  |
| 197                       | 59.21767151       | 10.78027349        | Undervannseng 18 |
| 198                       | 59.21845569       | 10.77930005        | Undervannseng 18 |
| 199                       | 59.22060054       | 10.77575779        |                  |
| 200                       | 59.2210664        | 10.77459507        |                  |



| <b>Delområde 6. Hankø</b> |                   |                    |                  |
|---------------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| Videopunkt ID (WPT)       | Latitude (WGS 84) | Longitude (WGS 84) | Kommentar        |
| 201                       | 59.2220765        | 10.77972368        |                  |
| 202                       | 59.22255617       | 10.77853391        |                  |
| 203                       | 59.22236707       | 10.77417144        |                  |
| 204                       | 59.22337713       | 10.77351346        |                  |
| 205                       | 59.22358006       | 10.77233271        |                  |
| 206                       | 59.22512967       | 10.77336023        |                  |
| 207                       | 59.22487141       | 10.76979094        |                  |
| 208                       | 59.22581221       | 10.76953856        |                  |
| 209                       | 59.22627339       | 10.76954758        |                  |
| 210                       | 59.22774909       | 10.76613151        |                  |
| 211                       | 59.22893422       | 10.76602335        |                  |
| 212                       | 59.2296213        | 10.76982699        |                  |
| 213                       | 59.2298242        | 10.7647074         |                  |
| 214                       | 59.2305297        | 10.76323822        |                  |
| 215                       | 59.2302807        | 10.76236392        | Undervannseng 17 |
| 216                       | 59.22990259       | 10.76166989        | Undervannseng 17 |
| 217                       | 59.23152108       | 10.76546452        |                  |
| 218                       | 59.23347607       | 10.76442798        |                  |
| 219                       | 59.23092626       | 10.75942556        |                  |
| 220                       | 59.22616732       | 10.75963287        |                  |
| 221                       | 59.22516195       | 10.76143554        |                  |
| 222                       | 59.22451168       | 10.76131837        |                  |
| 223                       | 59.22381988       | 10.75951569        |                  |
| 224                       | 59.22168907       | 10.7545313         |                  |
| 225                       | 59.22014391       | 10.75317028        |                  |
| 226                       | 59.21852027       | 10.75289086        |                  |
| 227                       | 59.21547573       | 10.75259342        |                  |
| 228                       | 59.21336284       | 10.75564896        |                  |
| 229                       | 59.21058545       | 10.75768598        |                  |
| 230                       | 59.21096839       | 10.76504089        |                  |
| 231                       | 59.21132826       | 10.76594223        |                  |
| 232                       | 59.20925203       | 10.76422969        |                  |
| 233                       | 59.20682499       | 10.76469838        |                  |
| 234                       | 59.20531146       | 10.76352664        |                  |
| 235                       | 59.20274108       | 10.7619493         |                  |
| 236                       | 59.2035256        | 10.76893467        |                  |
| 237                       | 59.20397784       | 10.76965574        |                  |
| 238                       | 59.19843053       | 10.76408547        |                  |
| 239                       | 59.19731357       | 10.76894368        |                  |
| 240                       | 59.19784436       | 10.76897974        |                  |
| 241                       | 59.19824129       | 10.77248594        |                  |
| 242                       | 59.19867976       | 10.77332418        |                  |

| <b>Delområde 6. Hankø</b> |                   |                    |                  |
|---------------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| Videopunkt ID (WPT)       | Latitude (WGS 84) | Longitude (WGS 84) | Kommentar        |
| 243                       | 59.19602118       | 10.77226962        |                  |
| 244                       | 59.19394864       | 10.77134124        |                  |
| 245                       | 59.194341         | 10.76545551        |                  |
| 246                       | 59.1929654        | 10.77507278        |                  |
| 247                       | 59.19465488       | 10.77978677        |                  |
| 248                       | 59.19685662       | 10.78209419        |                  |
| 249                       | 59.19869822       | 10.78316678        | Undervannseng 33 |
| 250                       | 59.19917822       | 10.78309468        |                  |

| <b>Delområde 7. Slevik</b> |                   |                    |                  |
|----------------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| Videopunkt ID              | Latitude (WGS 84) | Longitude (WGS 84) | Kommentar        |
| 68                         | 59.17666177       | 10.81328046        |                  |
| 69                         | 59.17750231       | 10.81211774        |                  |
| 70                         | 59.18133988       | 10.81247827        |                  |
| 71                         | 59.18065182       | 10.81489386        |                  |
| 72                         | 59.18336701       | 10.8116851         |                  |
| 73                         | 59.18417044       | 10.81816571        |                  |
| 74                         | 59.18459524       | 10.81944561        | Undervannseng 38 |
| 75                         | 59.18504311       | 10.82043708        | Undervannseng 38 |
| 76                         | 59.18556948       | 10.82147362        | Undervannseng 38 |
| 77                         | 59.18459524       | 10.81380324        |                  |
| 78                         | 59.18694999       | 10.81103613        |                  |
| 79                         | 59.1887875        | 10.80947682        |                  |
| 80                         | 59.19205139       | 10.81111725        |                  |
| 81                         | 59.1937363        | 10.8118924         |                  |
| 82                         | 59.19446563       | 10.81143272        |                  |
| 83                         | 59.19325622       | 10.80722348        |                  |
| 84                         | 59.19242531       | 10.80527659        |                  |
| 85                         | 59.19700894       | 10.80696209        |                  |
| 86                         | 59.19596118       | 10.80494309        |                  |
| 87                         | 59.19519495       | 10.80296916        |                  |
| 88                         | 59.19413328       | 10.79999475        |                  |
| 89                         | 59.19417021       | 10.79856163        | Undervannseng 37 |
| 90                         | 59.19339009       | 10.79794872        | Undervannseng 36 |
| 91                         | 59.19330238       | 10.79848952        |                  |
| 92                         | 59.19244377       | 10.80092313        |                  |
| 93                         | 59.19026483       | 10.80243738        |                  |
| 94                         | 59.18834429       | 10.79845347        |                  |
| 95                         | 59.18616047       | 10.79394678        |                  |
| 96                         | 59.18836737       | 10.79475798        |                  |
| 97                         | 59.18921224       | 10.79527174        | Undervannseng 34 |

| <b>Delområde 7. Slevik</b> |                   |                    |                  |
|----------------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| Videopunkt ID              | Latitude (WGS 84) | Longitude (WGS 84) | Kommentar        |
| 98                         | 59.18942461       | 10.79462278        | Undervannseng 35 |
| 99                         | 59.19001092       | 10.7948391         | Undervannseng 35 |
| 100                        | 59.185334         | 10.79196384        |                  |
| 101                        | 59.18586036       | 10.78935897        |                  |
| 102                        | 59.18764715       | 10.79058479        |                  |
| 103                        | 59.18804881       | 10.7877636         |                  |
| 104                        | 59.18813192       | 10.78642963        |                  |
| 105                        | 59.190985         | 10.78593389        |                  |
| 106                        | 59.19029253       | 10.78980964        |                  |
| 107                        | 59.19196829       | 10.78644765        |                  |
| 108                        | 59.19289154       | 10.78624936        |                  |
| 109                        | 59.19365782       | 10.78528493        |                  |
| 110                        | 59.19215756       | 10.7897826         |                  |
| 111                        | 59.19374091       | 10.78903449        |                  |
| 112                        | 59.19523649       | 10.78876409        |                  |
| 113                        | 59.19675508       | 10.78811513        |                  |
| 114                        | 59.19768282       | 10.79010708        |                  |
| 115                        | 59.19831053       | 10.79139599        |                  |
| 251                        | 59.18107666       | 10.81389337        |                  |

| <b>Delområde 8. Dypeklo</b> |                   |                    |           |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|-----------|
| Videopunkt ID               | Latitude (WGS 84) | Longitude (WGS 84) | Kommentar |
| 48                          | 59.15309988       | 10.82250114        |           |
| 49                          | 59.15727753       | 10.82090578        |           |
| 50                          | 59.16322886       | 10.82101394        |           |
| 51                          | 59.16720663       | 10.82406947        |           |
| 52                          | 59.16941013       | 10.82318616        |           |
| 53                          | 59.16915145       | 10.82570089        |           |
| 54                          | 59.17078668       | 10.82630479        |           |
| 55                          | 59.17061115       | 10.82370894        |           |
| 56                          | 59.16849549       | 10.81260446        |           |
| 57                          | 59.16879113       | 10.81582223        |           |
| 58                          | 59.17055572       | 10.81684075        |           |
| 59                          | 59.17199688       | 10.81709312        |           |
| 60                          | 59.17335023       | 10.81989628        |           |
| 61                          | 59.17368278       | 10.81803051        |           |
| 62                          | 59.17459267       | 10.81949068        |           |
| 63                          | 59.1753686        | 10.82032892        |           |
| 64                          | 59.17547944       | 10.81858934        |           |
| 65                          | 59.17611218       | 10.81719227        |           |
| 66                          | 59.1756688        | 10.81514623        |           |
| 67                          | 59.17490212       | 10.81230702        |           |

| <b>Delområde 8. Dypeklo</b> |                   |                    |           |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|-----------|
| Videopunkt ID               | Latitude (WGS 84) | Longitude (WGS 84) | Kommentar |
| 139                         | 59.15354355       | 10.81301006        |           |
| 140                         | 59.15123272       | 10.81473162        |           |
| 252                         | 59.15925988       | 10.82652111        |           |

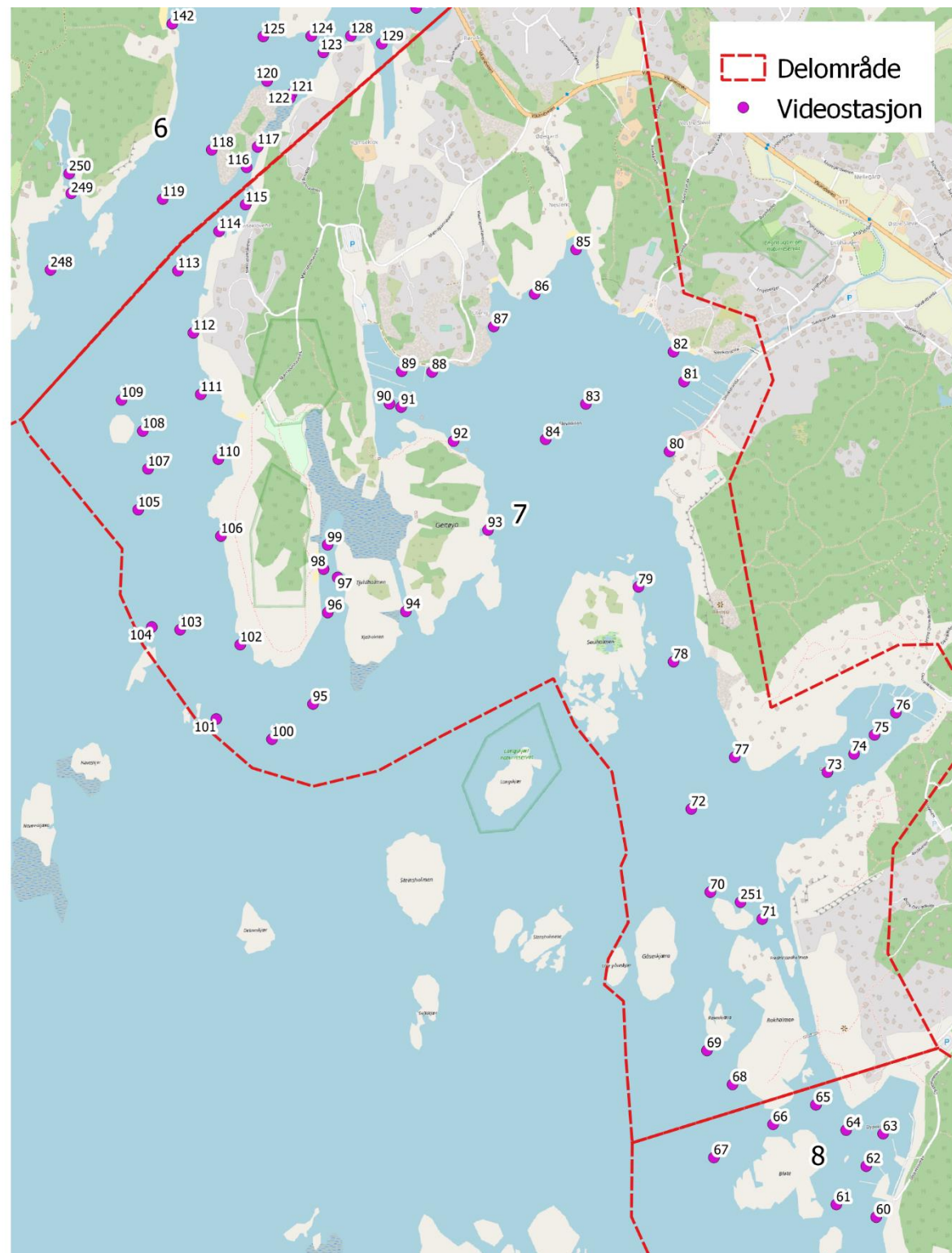
| <b>Delområde 9. Strømtangen</b> |                   |                    |           |
|---------------------------------|-------------------|--------------------|-----------|
| Videopunkt ID                   | Latitude (WGS 84) | Longitude (WGS 84) | Kommentar |
| 29                              | 59.16458718       | 10.84485431        |           |
| 30                              | 59.16327045       | 10.84367356        |           |
| 31                              | 59.16218468       | 10.84199707        |           |
| 32                              | 59.16266981       | 10.84173568        |           |
| 33                              | 59.16542339       | 10.83637273        |           |
| 34                              | 59.16408359       | 10.83301074        |           |
| 35                              | 59.16279456       | 10.83517395        |           |
| 36                              | 59.16098799       | 10.83622851        |           |
| 37                              | 59.15898726       | 10.83468722        |           |
| 38                              | 59.16064607       | 10.83264119        |           |
| 39                              | 59.15773038       | 10.82963974        |           |
| 40                              | 59.15627475       | 10.82980198        |           |
| 41                              | 59.15597438       | 10.83625555        |           |
| 42                              | 59.15106633       | 10.83413741        |           |
| 43                              | 59.15230034       | 10.83438978        |           |
| 44                              | 59.15047935       | 10.82917104        |           |
| 45                              | 59.1500264        | 10.82391624        |           |
| 46                              | 59.15501778       | 10.82909893        |           |
| 47                              | 59.15367757       | 10.82672842        |           |
| 141                             | 59.14886626       | 10.82095084        |           |

| <b>Delområde 10. Øyenkilen</b> |                   |                    |                  |
|--------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| Videopunkt ID                  | Latitude (WGS 84) | Longitude (WGS 84) | Kommentar        |
| 1                              | 59.17668948       | 10.86950588        |                  |
| 2                              | 59.17687421       | 10.86784742        |                  |
| 3                              | 59.18041169       | 10.86490005        |                  |
| 4                              | 59.18098431       | 10.86015           |                  |
| 5                              | 59.18362559       | 10.86066377        |                  |
| 6                              | 59.18425817       | 10.86030323        | Undervannseng 39 |
| 7                              | 59.18432281       | 10.86125865        | Undervannseng 39 |
| 8                              | 59.17939113       | 10.85797778        |                  |
| 9                              | 59.17819042       | 10.85802285        |                  |
| 10                             | 59.17819966       | 10.86056462        |                  |
| 11                             | 59.17601981       | 10.85719362        |                  |
| 12                             | 59.17539631       | 10.85830226        |                  |
| 13                             | 59.17492983       | 10.86014099        |                  |

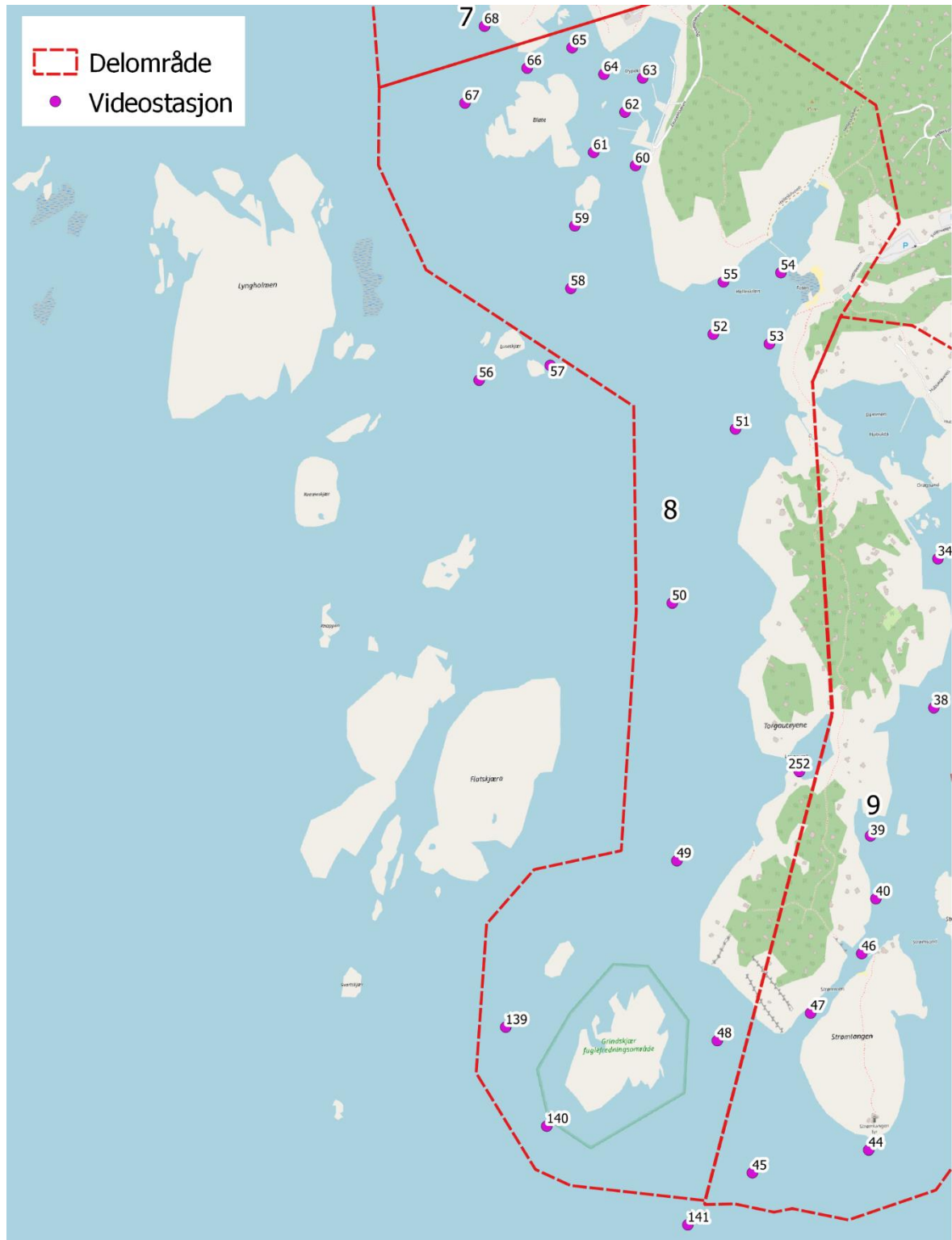


| <b>Delområde 10. Øyenkilen</b> |                   |                    |               |
|--------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|
| Videopunkt ID                  | Latitude (WGS 84) | Longitude (WGS 84) | Kommentar     |
| 14                             | 59.17391834       | 10.86160116        |               |
| 15                             | 59.17238026       | 10.86209689        |               |
| 16                             | 59.17008455       | 10.85888813        | Enkeltfunn M7 |
| 17                             | 59.16997831       | 10.85755415        |               |
| 18                             | 59.16854168       | 10.8536784         |               |
| 19                             | 59.16893434       | 10.85322773        |               |
| 20                             | 59.16805201       | 10.85245258        |               |
| 21                             | 59.16877727       | 10.85093834        |               |
| 22                             | 59.1689251        | 10.84962238        |               |
| 23                             | 59.16970115       | 10.84841459        |               |
| 24                             | 59.17034785       | 10.8480811         |               |
| 25                             | 59.17032476       | 10.84665698        |               |
| 26                             | 59.1709853        | 10.84705357        |               |
| 27                             | 59.17207079       | 10.84798195        |               |
| 28                             | 59.16712809       | 10.84690936        |               |

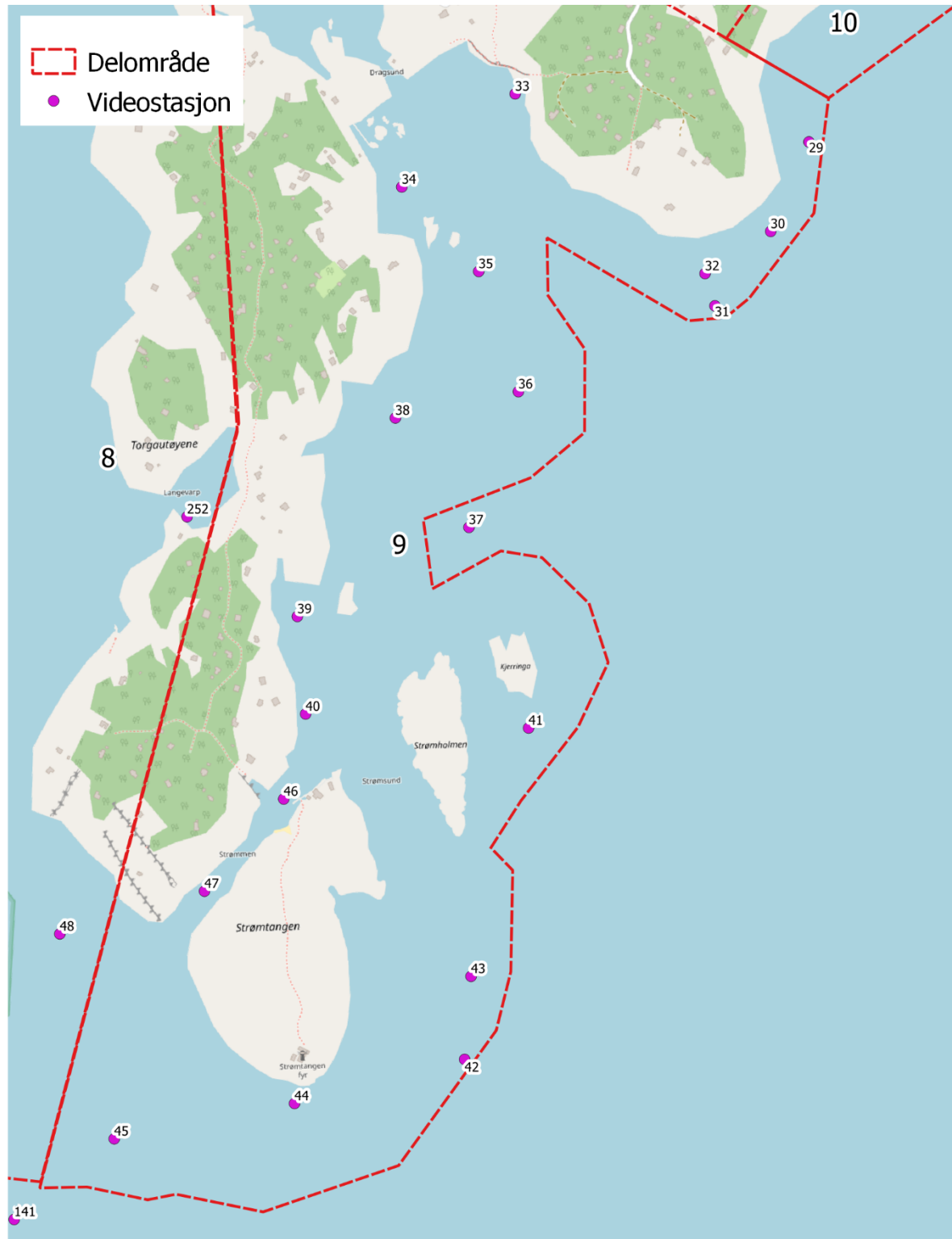


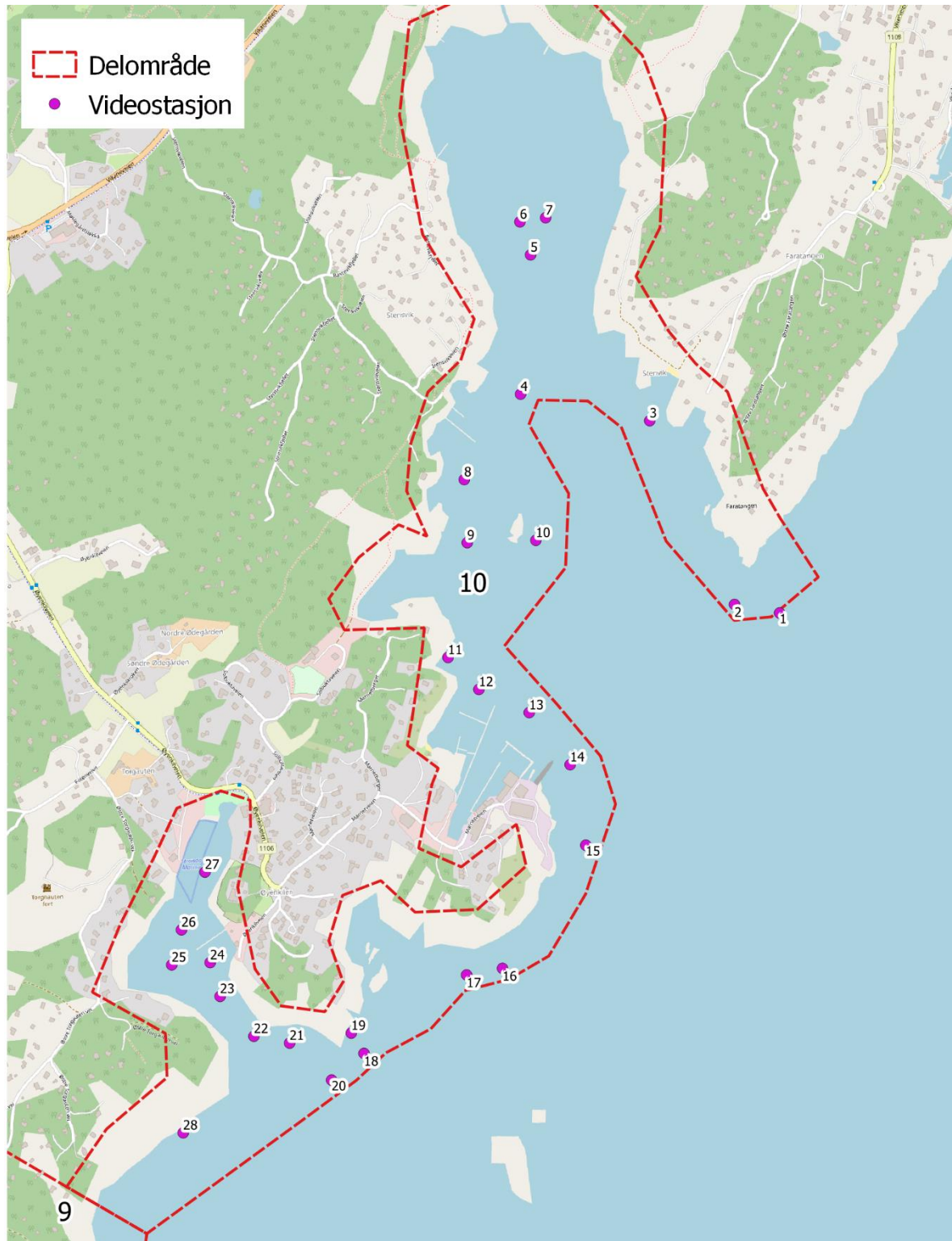




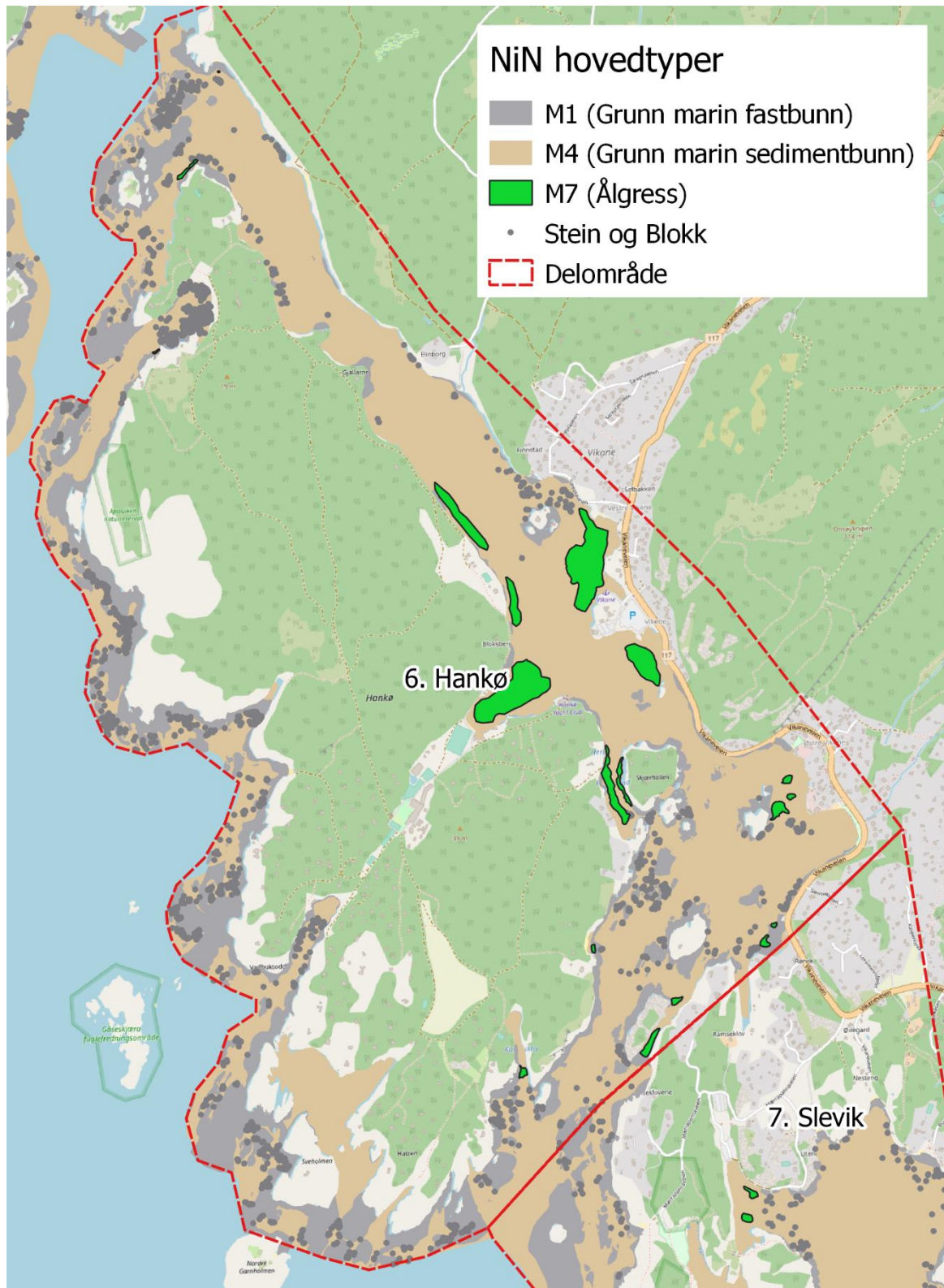




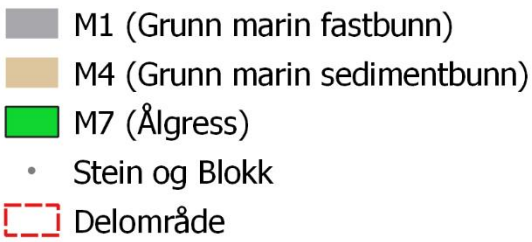




## Vedlegg 4 M1 og M4 kart

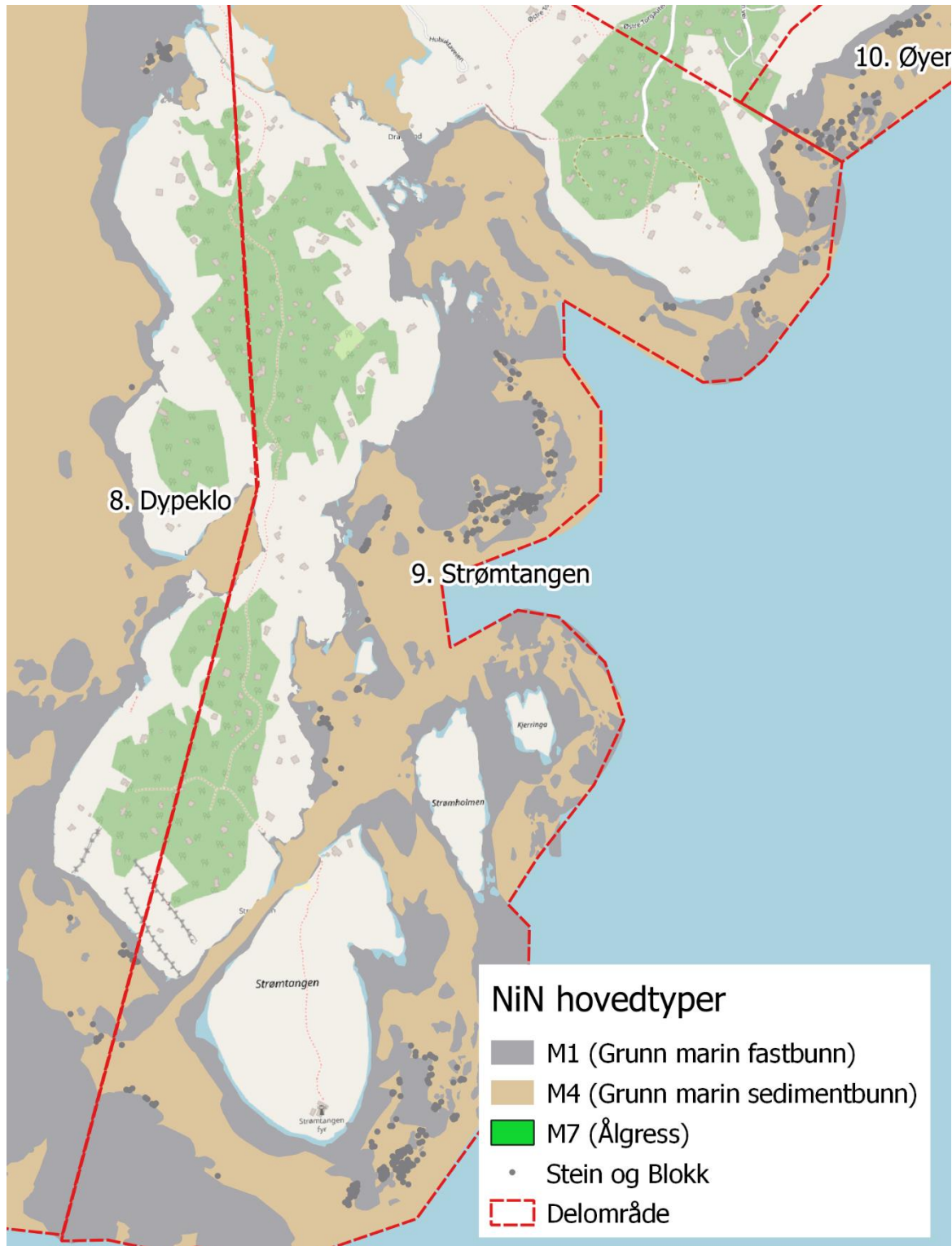








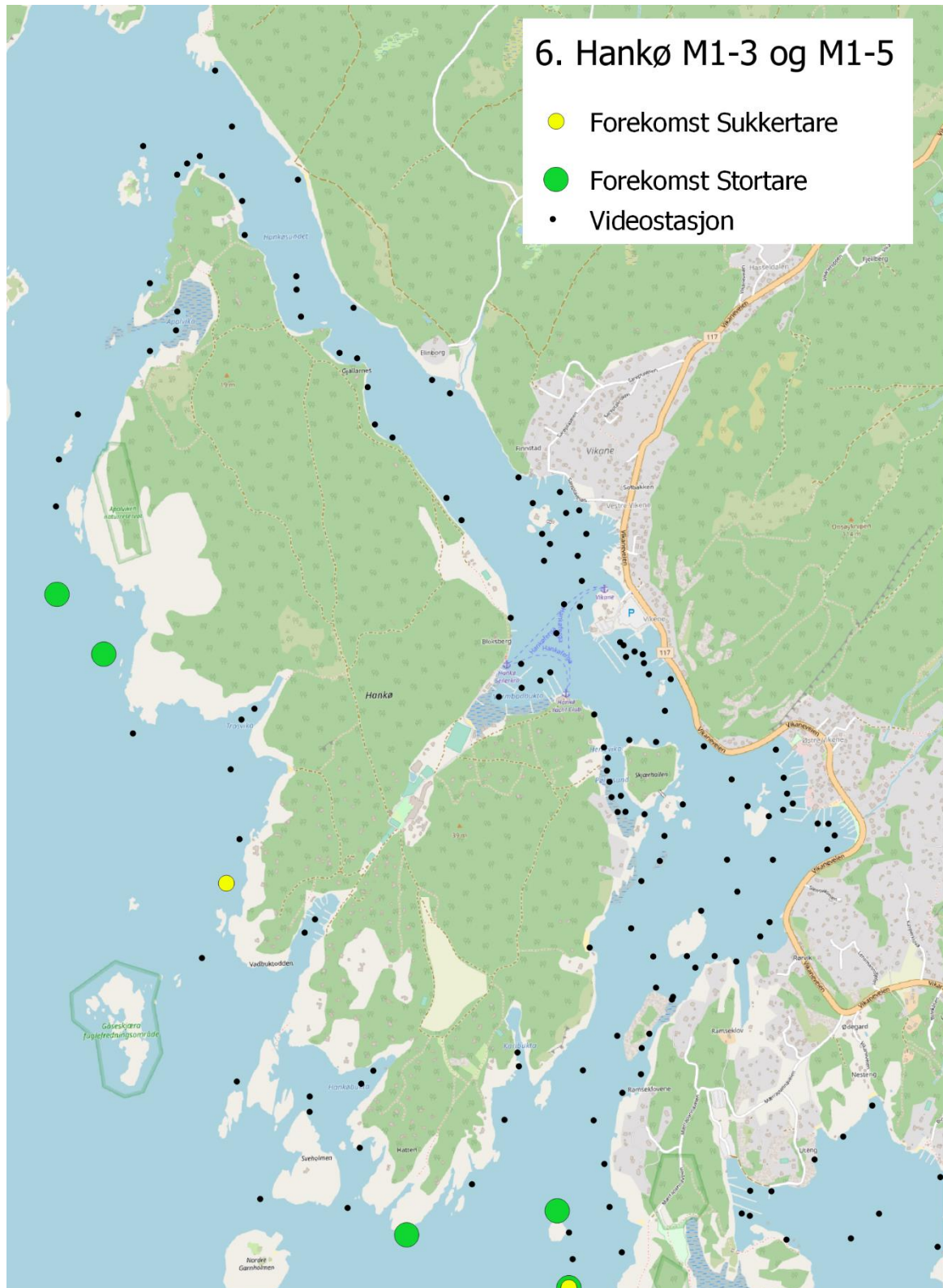




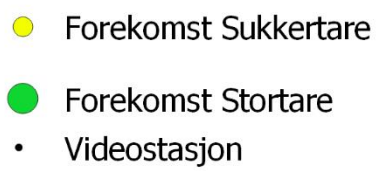


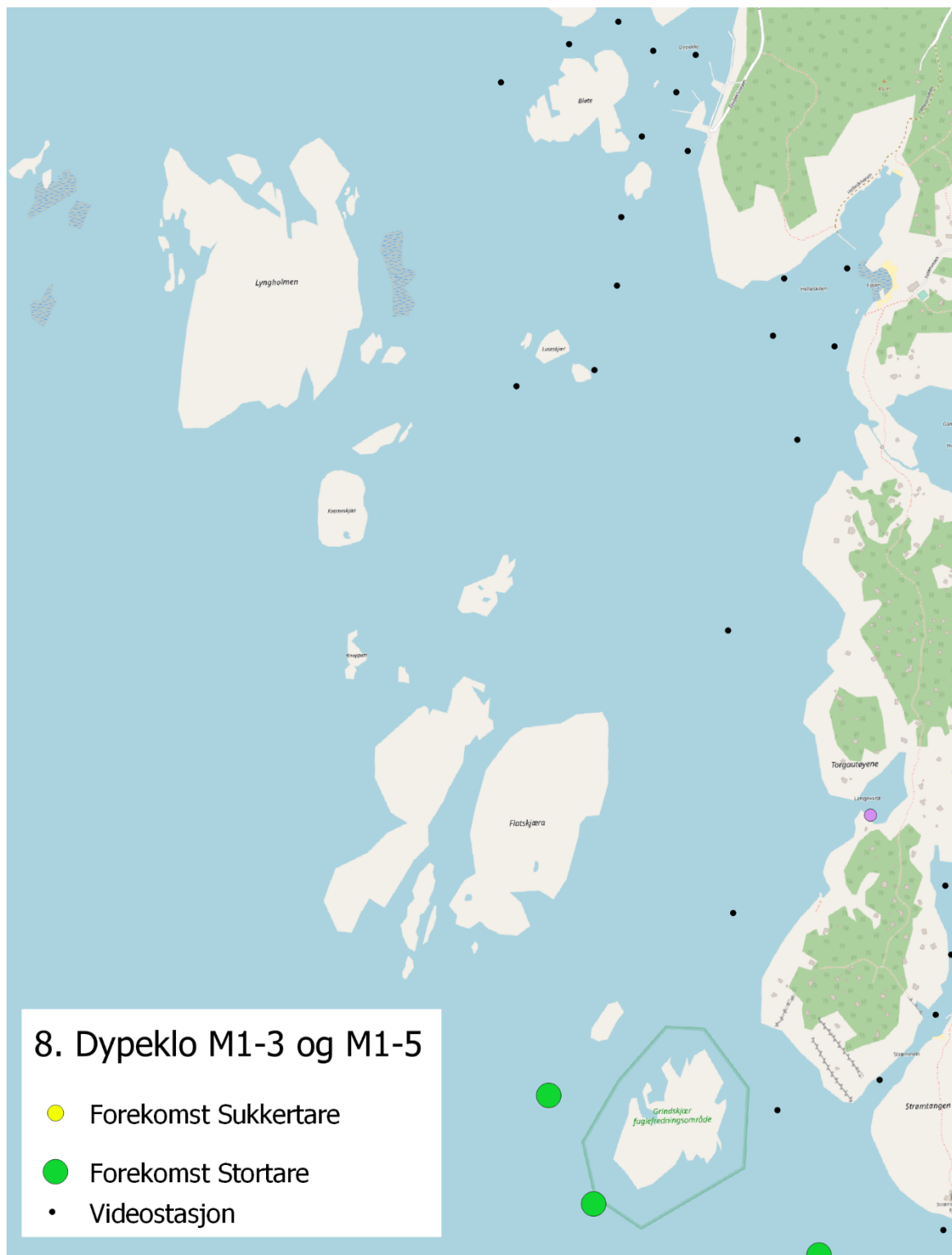


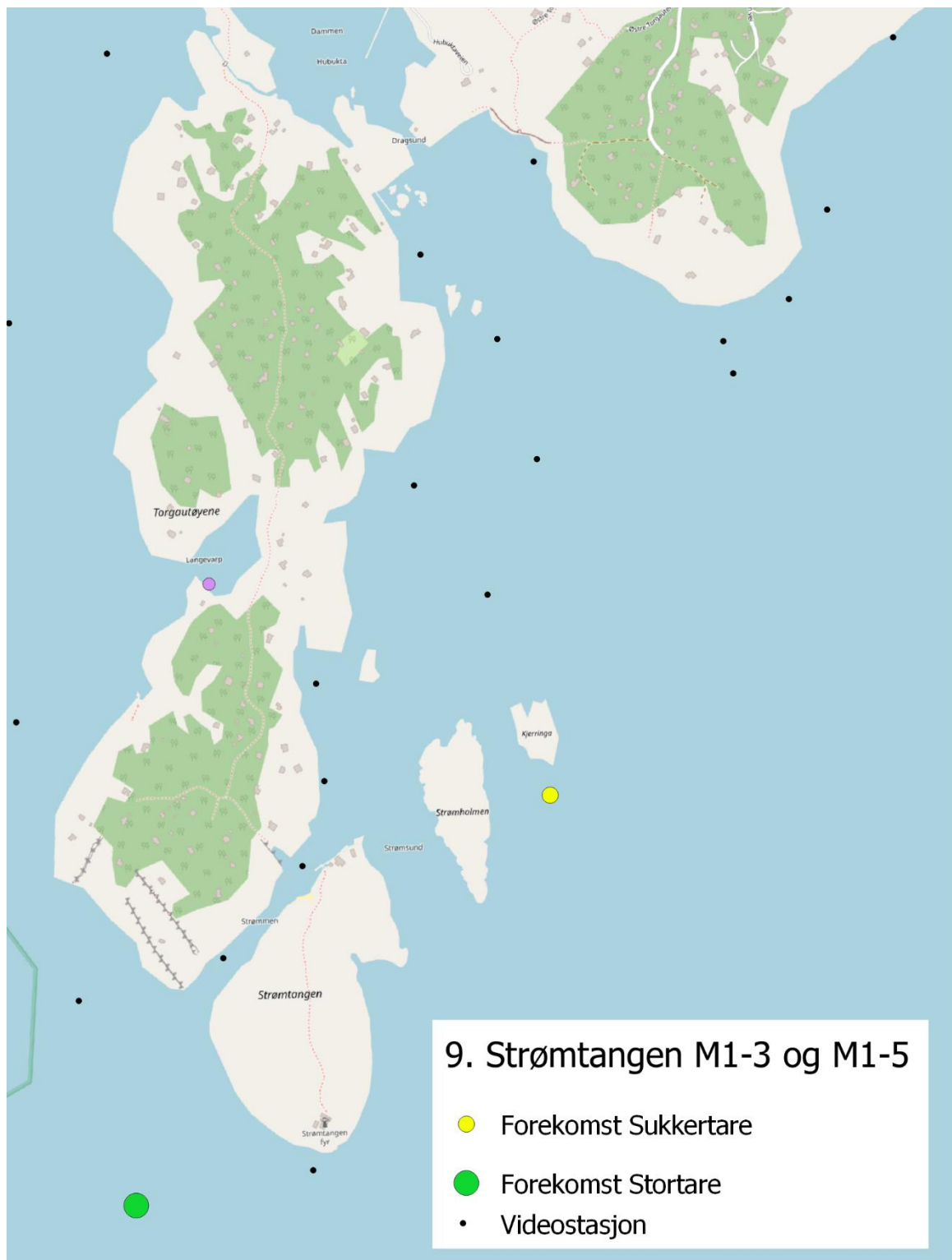
## Vedlegg 5 M1-3 og M1-5 Tareskog (Kart)

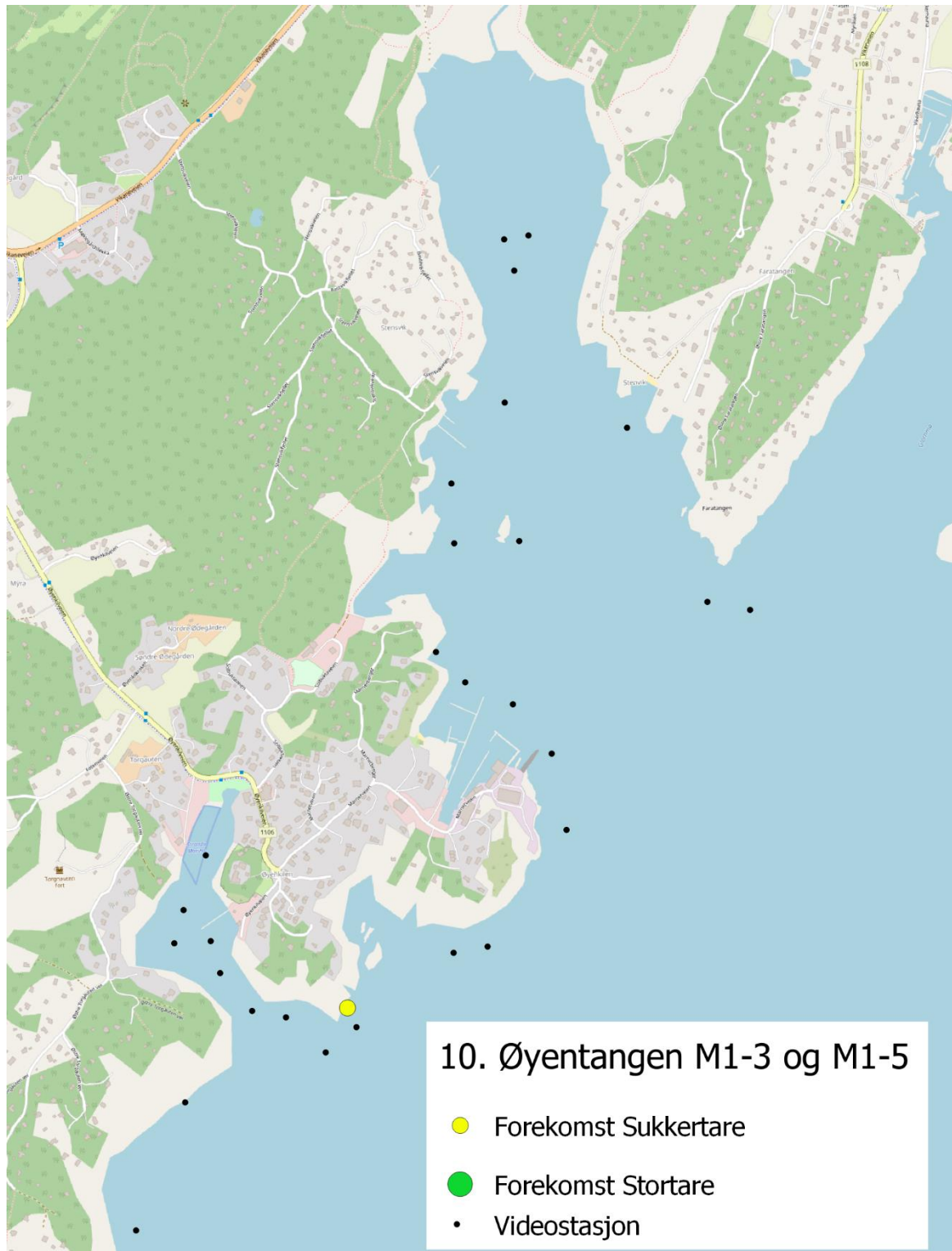














## Vedlegg 6 M7 undervannseng og M1-3 og M1-5 artsliste

Arter ved videopunkter der det ble påtruffet M7 Undervannseng.

| WPT | Sagtang (Fucus serratus) | Japansk drivtang (Sargassum muticum) | Stillehavssøsters (Crassostrea gigas) | Brun lurv (Filamentøse alger) | Martaum (Chorda filum) | Filamentøse alger fra slekten Ulva sp. | Blæretang (Fucus vesiculosus) | Filamentøse rødalger | Sektedy (Ascidacea) | Uidentifiserbar tang fra slekten Fucus sp. | Sjøstjerne (Asteroidea) | Grisetang (Ascophyllum nodosum) | Ålegrasanemone (Sagartiogeton viduatus) | Ål (Anguilla anguilla) | Skolmetang (Halidrys siliquosa) | Sjørøis (Ahnfeltia plicata) | Mussling fra blåskjellfamilien (Mytilidae) |
|-----|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|------------------------|----------------------------------------|-------------------------------|----------------------|---------------------|--------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|
| 6   |                          |                                      |                                       |                               |                        |                                        |                               | X                    |                     | X                                          |                         |                                 |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 7   |                          |                                      |                                       |                               |                        |                                        |                               |                      |                     |                                            |                         |                                 |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 74  |                          |                                      |                                       | X                             |                        |                                        |                               |                      |                     |                                            |                         |                                 | X                                       |                        |                                 |                             |                                            |
| 75  |                          |                                      |                                       | X                             |                        |                                        |                               |                      |                     |                                            |                         |                                 |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 76  |                          |                                      |                                       | X                             |                        |                                        |                               |                      |                     |                                            |                         |                                 |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 89  |                          |                                      |                                       | XXX                           | X                      | X                                      |                               |                      |                     |                                            |                         |                                 |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 90  |                          |                                      |                                       | XXX                           | X                      | X                                      |                               |                      |                     |                                            |                         |                                 |                                         |                        |                                 |                             | X                                          |
| 97  |                          |                                      | X                                     |                               |                        |                                        |                               |                      |                     | X                                          |                         | X                               |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 98  |                          |                                      |                                       | X                             |                        |                                        |                               |                      |                     |                                            |                         |                                 |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 99  |                          |                                      |                                       | X                             |                        |                                        |                               |                      |                     |                                            |                         |                                 |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 116 |                          |                                      |                                       | X                             |                        |                                        |                               |                      |                     |                                            |                         |                                 |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 117 | X                        |                                      | X                                     | X                             |                        |                                        |                               |                      |                     |                                            |                         |                                 |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 122 | X                        |                                      |                                       | XX                            | X                      | X                                      |                               |                      |                     | X                                          |                         |                                 |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 130 |                          |                                      |                                       | XXX                           | X                      | X                                      | X                             | X                    |                     |                                            |                         |                                 |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 131 |                          | X                                    |                                       | X                             | X                      |                                        |                               |                      | X                   |                                            |                         |                                 |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 142 |                          |                                      |                                       | X                             |                        |                                        |                               |                      |                     | X                                          |                         |                                 |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 147 |                          |                                      |                                       |                               | X                      | X                                      |                               |                      |                     | X                                          |                         |                                 |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 148 |                          |                                      |                                       |                               | X                      | X                                      |                               | X                    | X                   | X                                          |                         |                                 |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 150 |                          |                                      |                                       |                               | X                      | X                                      |                               |                      | X                   |                                            |                         |                                 |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 151 |                          |                                      |                                       |                               |                        | X                                      |                               |                      | X                   |                                            |                         |                                 |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 159 |                          |                                      |                                       | XXX                           | X                      | X                                      |                               |                      |                     | X                                          |                         |                                 |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 161 |                          |                                      |                                       | X                             |                        | X                                      |                               |                      |                     | X                                          |                         |                                 |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 162 |                          |                                      |                                       | XX                            |                        | X                                      |                               |                      |                     |                                            |                         |                                 |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 163 |                          |                                      |                                       | X                             |                        |                                        |                               |                      |                     |                                            | X                       |                                 |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 164 |                          |                                      |                                       | X                             | X                      | X                                      |                               | X                    |                     | X                                          |                         |                                 |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 165 |                          |                                      |                                       | X                             |                        |                                        |                               |                      |                     |                                            |                         |                                 |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 166 |                          |                                      |                                       | X                             | X                      | X                                      |                               | X                    |                     |                                            | X                       | X                               |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 170 |                          |                                      |                                       | X                             | X                      |                                        |                               |                      |                     |                                            |                         |                                 |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 173 |                          |                                      |                                       | X                             |                        |                                        |                               |                      |                     |                                            |                         |                                 |                                         |                        |                                 |                             |                                            |
| 174 |                          |                                      |                                       |                               |                        |                                        |                               |                      |                     | X                                          |                         |                                 |                                         |                        |                                 |                             |                                            |

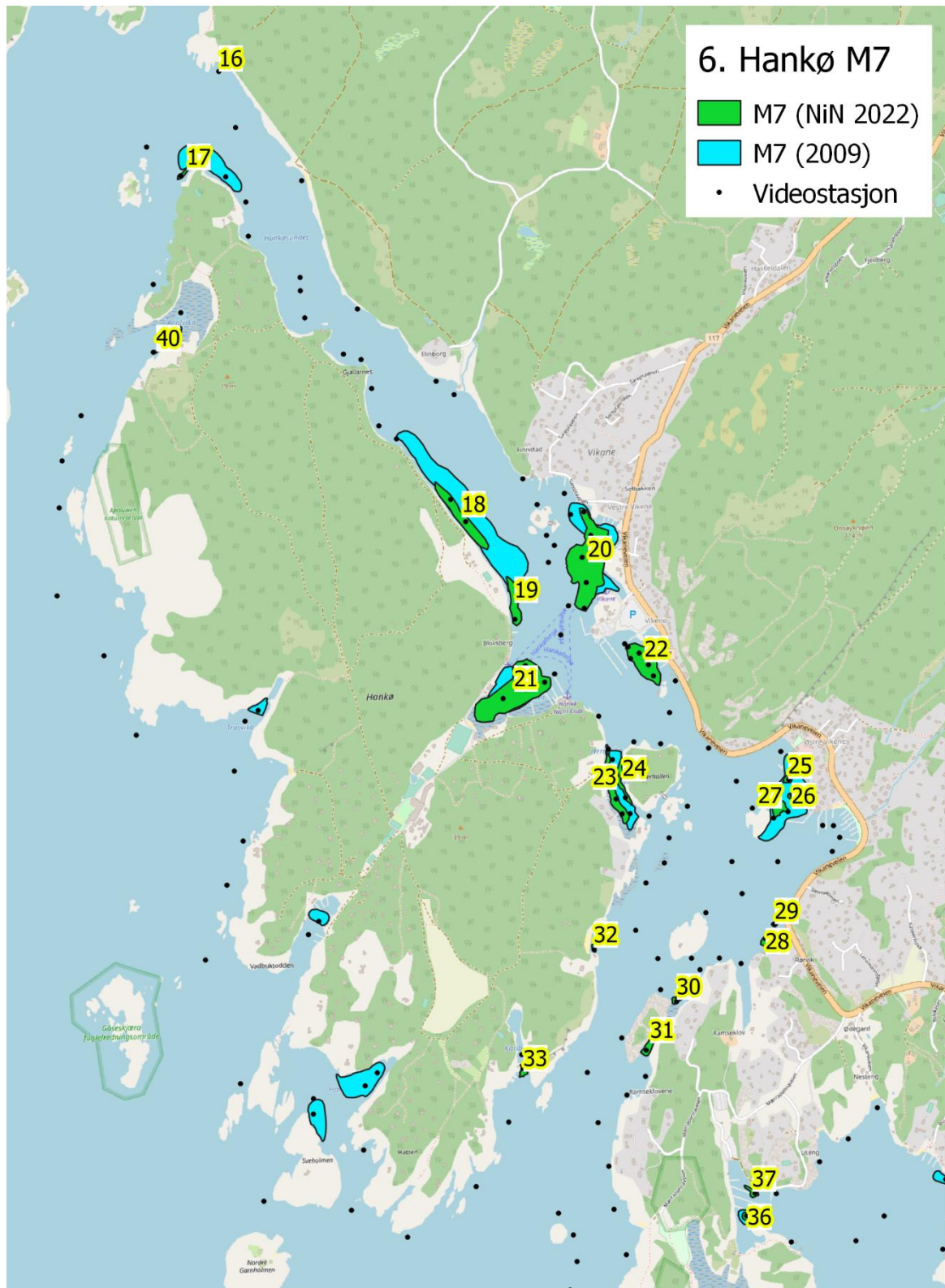
|     |   |  |   |     |   |   |  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |  |
|-----|---|--|---|-----|---|---|--|---|---|---|---|---|---|---|---|---|--|
| 176 |   |  |   | X   |   |   |  |   | X |   |   |   | X |   |   |   |  |
| 179 |   |  |   | X   | X |   |  |   | X | X | X |   | X |   |   |   |  |
| 180 |   |  |   | X   | X |   |  |   | X |   |   |   |   |   |   |   |  |
| 182 |   |  |   | X   |   |   |  |   | X |   |   |   | X | X |   |   |  |
| 183 |   |  |   |     |   |   |  |   |   | X | X |   |   | X |   |   |  |
| 184 |   |  |   |     | X |   |  |   | X |   | X |   | X |   |   |   |  |
| 186 |   |  |   |     | X |   |  |   | X | X | X |   | X |   |   |   |  |
| 187 |   |  |   |     |   |   |  |   | X |   |   |   | X |   | X |   |  |
| 188 |   |  |   |     |   |   |  |   | X | X | X |   |   |   | X |   |  |
| 189 |   |  |   | XXX |   | X |  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |  |
| 197 |   |  |   | X   |   | X |  |   |   | X |   |   |   |   | X |   |  |
| 198 |   |  |   | X   | X |   |  |   | X | X |   |   |   |   |   | X |  |
| 215 |   |  |   | XXX |   |   |  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |  |
| 216 | X |  |   | XX  |   |   |  |   |   | X |   | X |   |   |   |   |  |
| 218 |   |  |   | XX  |   |   |  |   |   | X |   |   |   |   |   |   |  |
| 223 |   |  |   | X   |   |   |  | X |   | X |   |   |   |   |   |   |  |
| 239 |   |  |   | XX  | X | X |  |   |   |   |   |   |   |   |   | X |  |
| 241 |   |  |   |     |   | X |  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |  |
| 242 |   |  | X | XXX |   | X |  |   | X | X |   |   |   |   |   |   |  |
| 249 |   |  |   | X   |   |   |  | X |   | X |   |   |   |   |   |   |  |

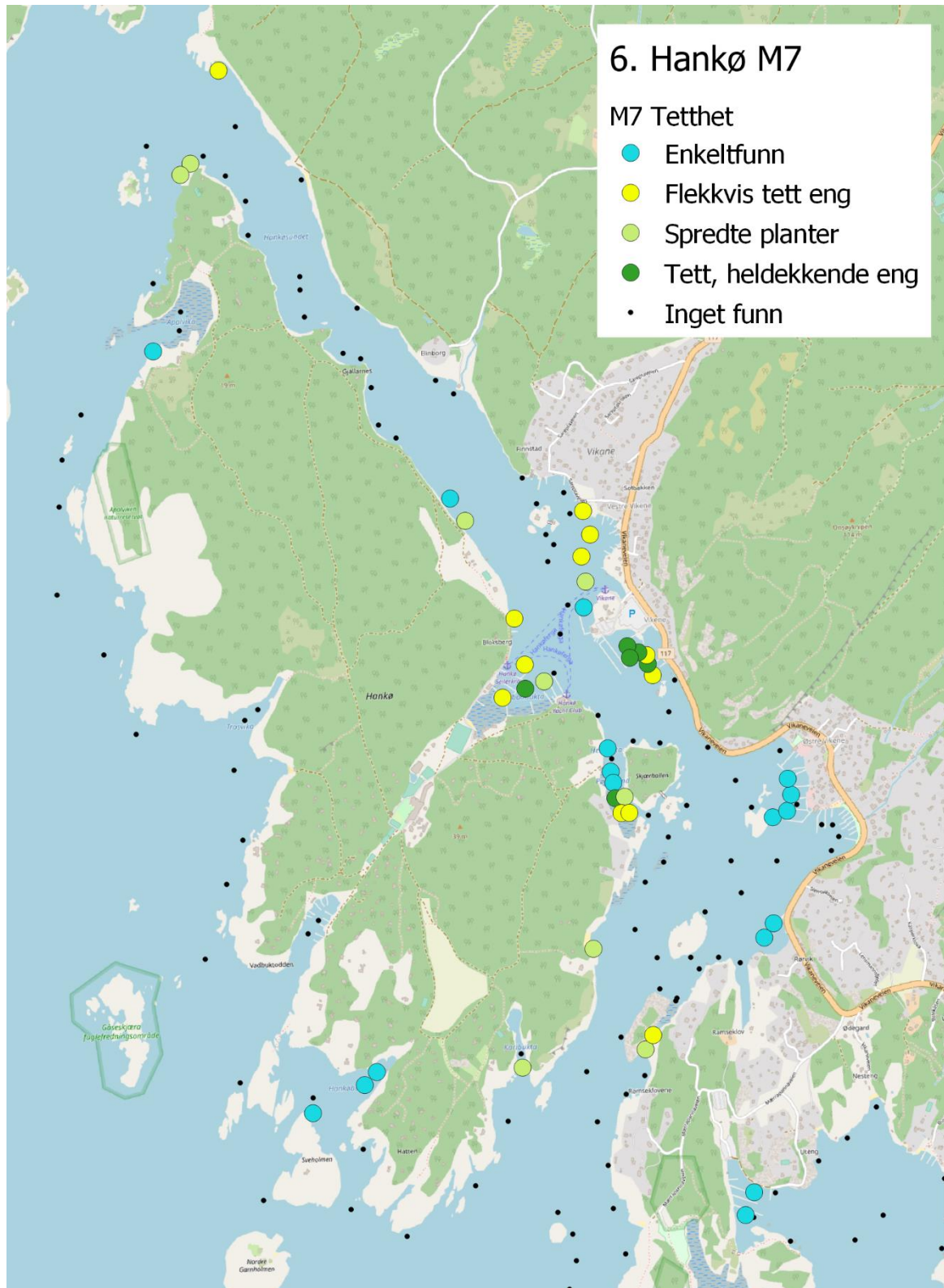
Når det gjelder brun lurv på sjøbunnen/ålegresset er det tatt med informasjon om mengde:

X = Liten forekomst

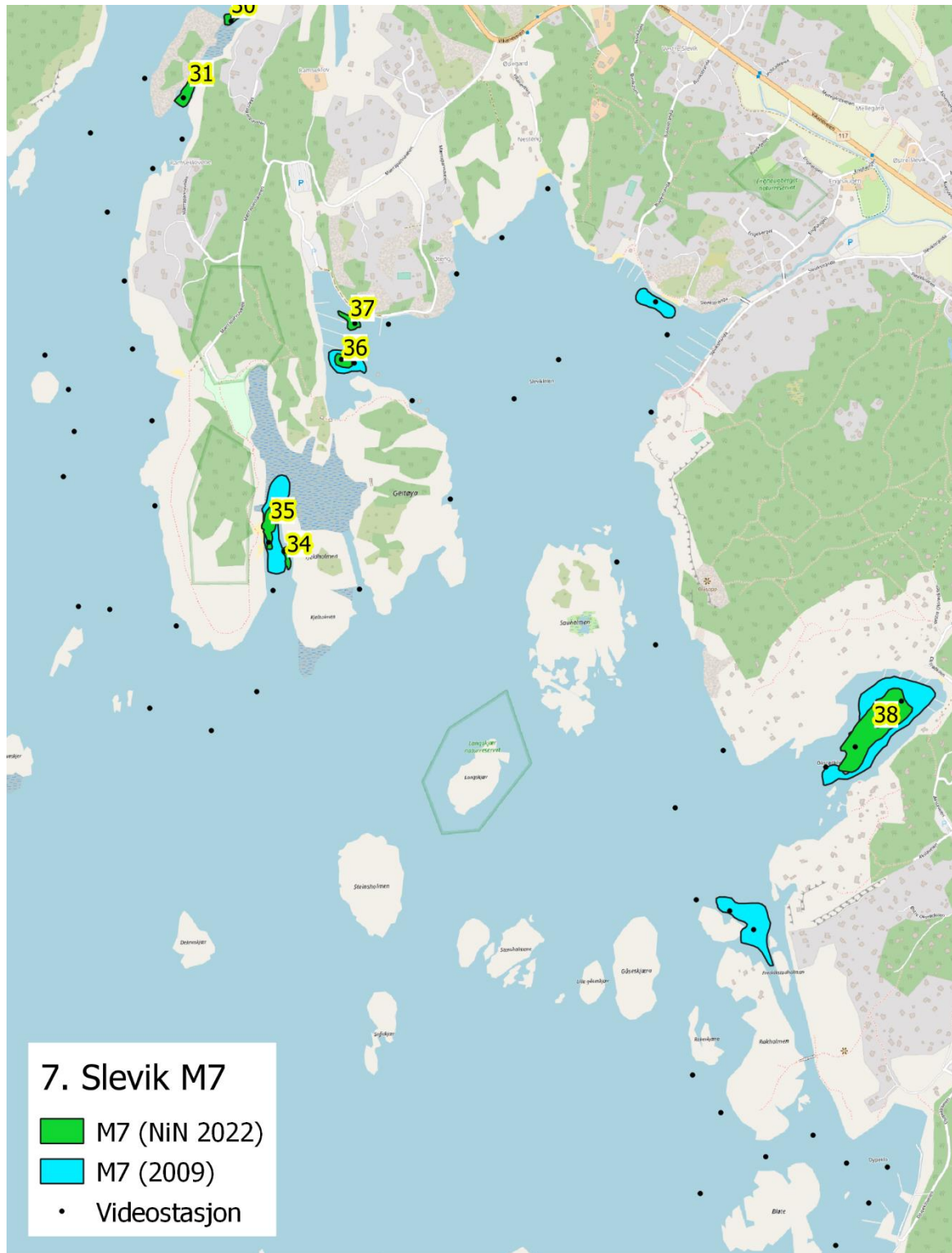
XXX = Dominerende forekomst

## Vedlegg 7 M7 Undervannseng (Kart)



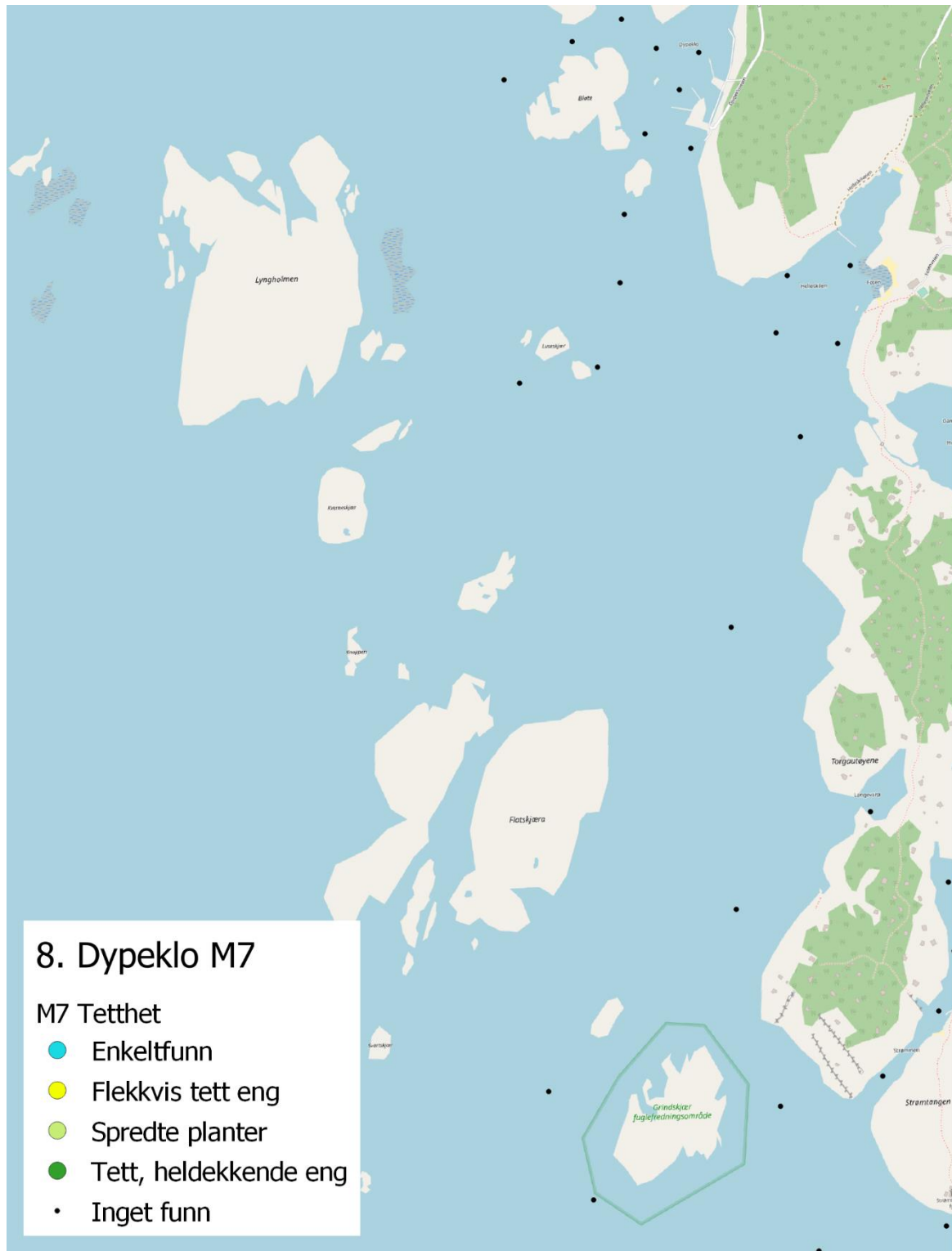






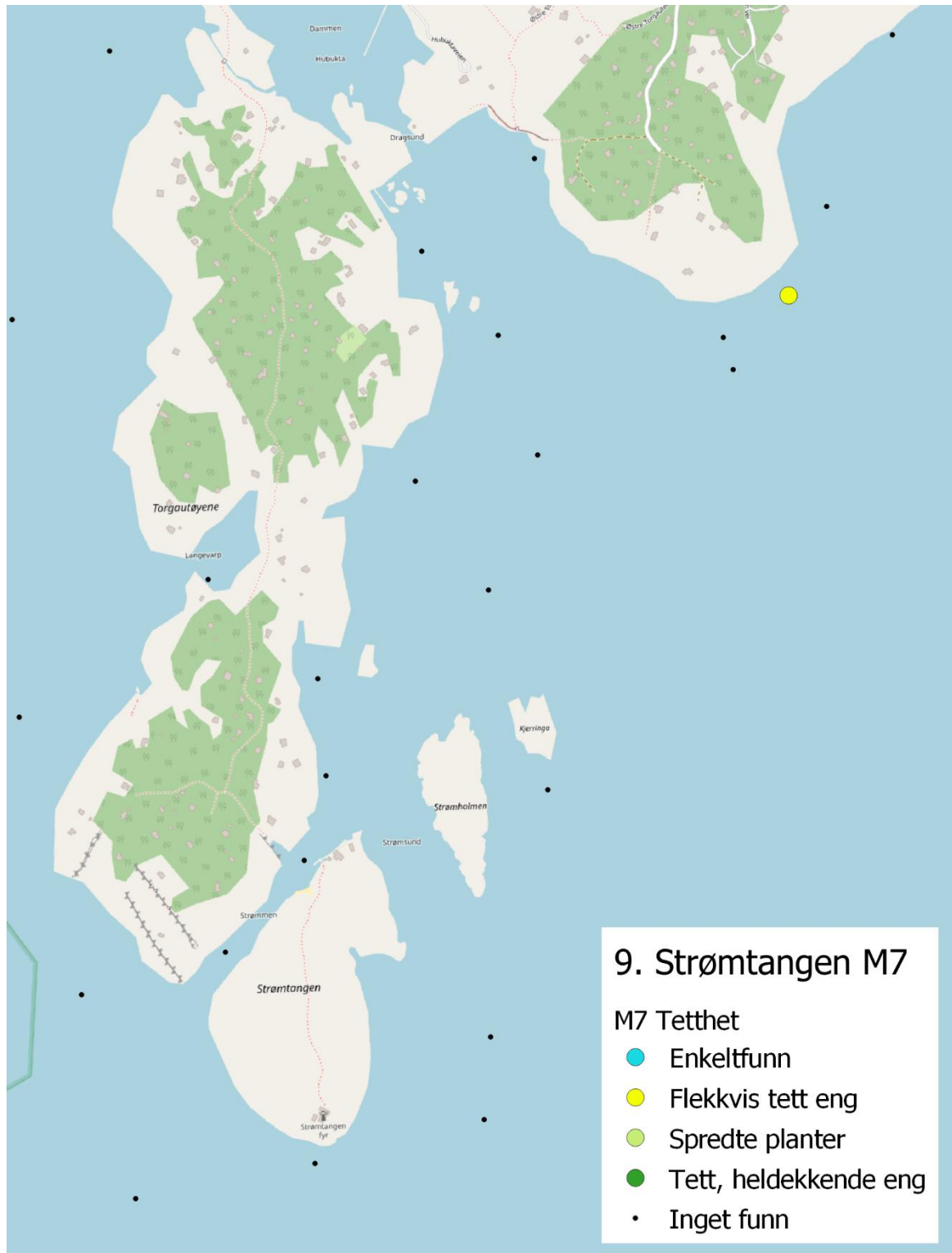


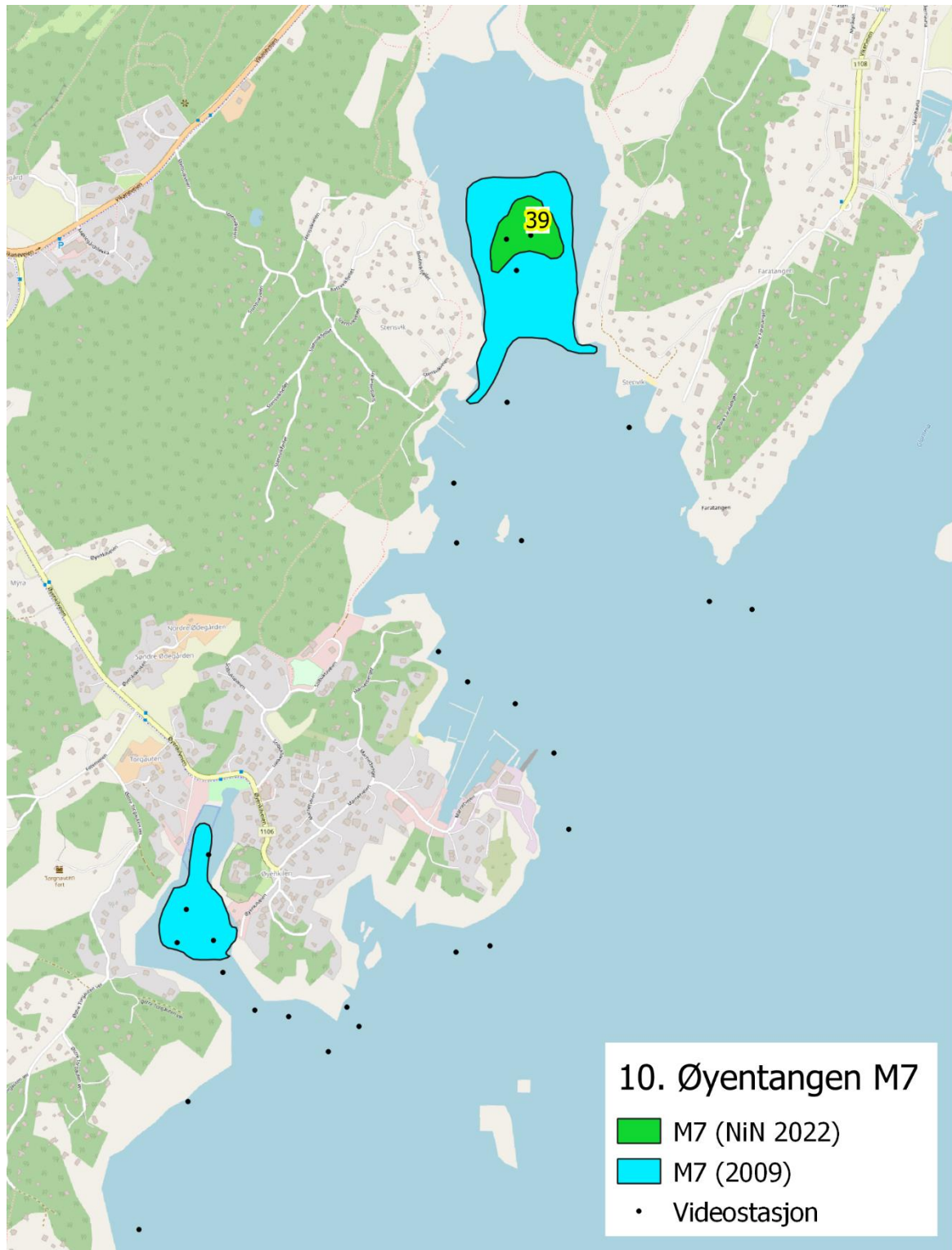


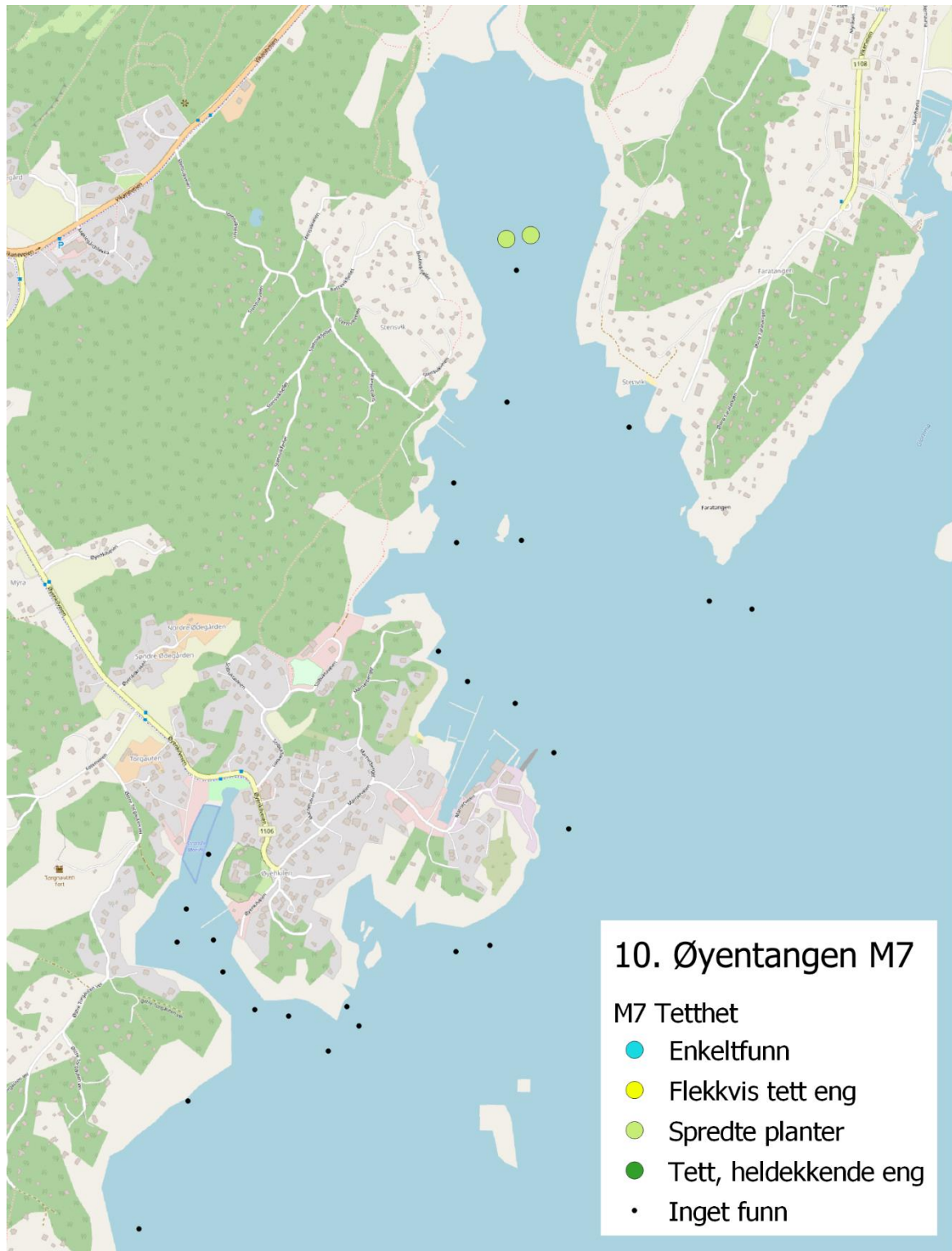














## Vedlegg 8 M7 Undervannseng (Tilstandsvariasjon og areal)

| Undervannseng | WPT | Art                   | Tetthet av ålegress (1-4) (iht. Veileder 02/2018) | Area uten filamentøse alger (1-4) (iht. Veileder 02/2018) | Grad av påvirkning (0-3) |
|---------------|-----|-----------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------|
| 16            | 218 | <i>Zostera marina</i> | 3                                                 | 3                                                         | 1                        |
| 17            | 215 | <i>Zostera marina</i> | 2                                                 | 3                                                         | 1                        |
| 17            | 216 | <i>Zostera marina</i> | 2                                                 | 3                                                         | 1                        |
| 18            | 197 | <i>Zostera marina</i> | 2                                                 | 3                                                         | 1                        |
| 18            | 198 | <i>Zostera marina</i> | 1                                                 | 4                                                         | 2                        |
| 19            | 183 | <i>Zostera marina</i> | 3                                                 | 3                                                         | 1                        |
| 20            | 184 | <i>Zostera marina</i> | 1                                                 | 4                                                         | 1                        |
| 20            | 186 | <i>Zostera marina</i> | 2                                                 | 4                                                         | 1                        |
| 20            | 187 | <i>Zostera marina</i> | 3                                                 | 3                                                         | 2                        |
| 20            | 188 | <i>Zostera marina</i> | 3                                                 | 4                                                         | 0                        |
| 20            | 189 | <i>Zostera marina</i> | 3                                                 | 2                                                         | 1                        |
| 21            | 179 | <i>Zostera marina</i> | 2                                                 | 3                                                         | 1                        |
| 21            | 180 | <i>Zostera marina</i> | 4                                                 | 3                                                         | 1                        |
| 21            | 181 | <i>Zostera marina</i> | 3                                                 | 2                                                         | 1                        |
| 21            | 182 | <i>Zostera marina</i> | 3                                                 | 3                                                         | 1                        |
| 22            | 170 | <i>Zostera marina</i> | 3                                                 | 4                                                         | 1                        |
| 22            | 171 | <i>Zostera marina</i> | 4                                                 | 4                                                         | 0                        |
| 22            | 172 | <i>Zostera marina</i> | 3                                                 | 4                                                         | 1                        |
| 22            | 173 | <i>Zostera marina</i> | 4                                                 | 4                                                         | 0                        |
| 22            | 174 | <i>Zostera marina</i> | 4                                                 | 3                                                         | 1                        |
| 22            | 176 | <i>Zostera marina</i> | 4                                                 | 4                                                         | 0                        |
| 23            | 159 | <i>Zostera marina</i> | 1                                                 | 3                                                         | 1                        |
| 23            | 161 | <i>Zostera marina</i> | 1                                                 | 3                                                         | 1                        |
| 23            | 162 | <i>Zostera marina</i> | 1                                                 | 2                                                         | 1                        |
| 23            | 163 | <i>Zostera marina</i> | 4                                                 | 4                                                         | 1                        |
| 23            | 165 | <i>Zostera marina</i> | 3                                                 | 3                                                         | 1                        |

| Undervannsseng            | WPT | Art                   | Tetthet av<br>ålegress<br>(1-4)<br>(iht. Veileder<br>02/2018) | Area uten<br>filamentøse<br>alger (1-4)<br>(iht. Veileder<br>02/2018) | Grad av<br>påvirkning<br>(0-3) |
|---------------------------|-----|-----------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 23                        | 166 | <i>Zostera marina</i> | 3                                                             | 3                                                                     | 1                              |
| 24                        | 164 | <i>Zostera marina</i> | 2                                                             | 3                                                                     | 1                              |
| 25                        | 151 | <i>Zostera marina</i> | 1                                                             | 3                                                                     | 1                              |
| 26                        | 150 | <i>Zostera marina</i> | 1                                                             | 3                                                                     | 1                              |
| 27                        | 147 | <i>Zostera marina</i> | 1                                                             | 3                                                                     | 1                              |
| 27                        | 148 | <i>Zostera marina</i> | 1                                                             | 3                                                                     | 1                              |
| 28                        | 130 | <i>Zostera marina</i> | 1                                                             | 3                                                                     | 1                              |
| 29                        | 131 | <i>Zostera marina</i> | 1                                                             | 4                                                                     | 1                              |
| 31                        | 116 | <i>Zostera marina</i> | 2                                                             | 4                                                                     | 1                              |
| 31                        | 117 | <i>Zostera marina</i> | 3                                                             | 4                                                                     | 1                              |
| 32                        | 142 | <i>Zostera marina</i> | 2                                                             | 4                                                                     | 1                              |
| 33                        | 249 | <i>Zostera marina</i> | 2                                                             | 3                                                                     | 1                              |
| 34                        | 97  | <i>Zostera marina</i> | 3                                                             | 3                                                                     | 1                              |
| 35                        | 98  | <i>Zostera marina</i> | 4                                                             | 3                                                                     | 1                              |
| 35                        | 99  | <i>Zostera marina</i> | 3                                                             | 3                                                                     | 1                              |
| 36                        | 90  | <i>Zostera marina</i> | 1                                                             | 3                                                                     | 2                              |
| 37                        | 89  | <i>Zostera marina</i> | 1                                                             | 3                                                                     | 2                              |
| 38                        | 74  | <i>Zostera marina</i> | 4                                                             | 3                                                                     | 0                              |
| 38                        | 75  | <i>Zostera marina</i> | 4                                                             | 3                                                                     | 1                              |
| 38                        | 76  | <i>Zostera marina</i> | 4                                                             | 3                                                                     | 1                              |
| 39                        | 6   | <i>Zostera marina</i> | 2                                                             | 3                                                                     | 1                              |
| 39                        | 7   | <i>Zostera marina</i> | 2                                                             | 3                                                                     | 1                              |
| 40                        | 223 | <i>Zostera marina</i> | 1                                                             | 4                                                                     | 1                              |
| 41                        | 241 | <i>Zostera marina</i> | 1                                                             | 2                                                                     | 1                              |
| 41                        | 242 | <i>Zostera marina</i> | 1                                                             | 2                                                                     | 1                              |
| Uavgrenset<br>ålegresseng | 30  | <i>Zostera marina</i> | 3                                                             | 2                                                                     | 1                              |

**Tetthet av ålegress** uttrykkes i følgende klasser (subjektiv vurdering):

- 1 = enkeltfunn (enkelteplanter)
- 2 = spredte planter (glissen eng)
- 3 = flekkvis tett eng (markert flekkvis forekomst)
- 4 = tett, heldekkende eng

**Tetthet av filamentøse alger** på ålegresset registreres som areal ikke dekket av alger:

- 1 = mindre enn 50 % av areal uten filamentøse alger
- 2 = 50-85 % av areal uten filamentøse alger
- 3 = mer enn 85 % areal uten filamentøse alger, men fortsatt forekomster
- 4 = 100 % (lite til ingen forekomster)

**Påvirkning:**

- 0 = Ingen synlig påvirkning
- 1 = Menneskelig forurensing (søppel), eutrofi (påvekst av fintrådige alger), delvis anoksisk sediment eller spor av fysisk forstyrrelser (f.eks fra ankring)
- 2 = to av disse samtidig
- 3 = tre av disse samtidig

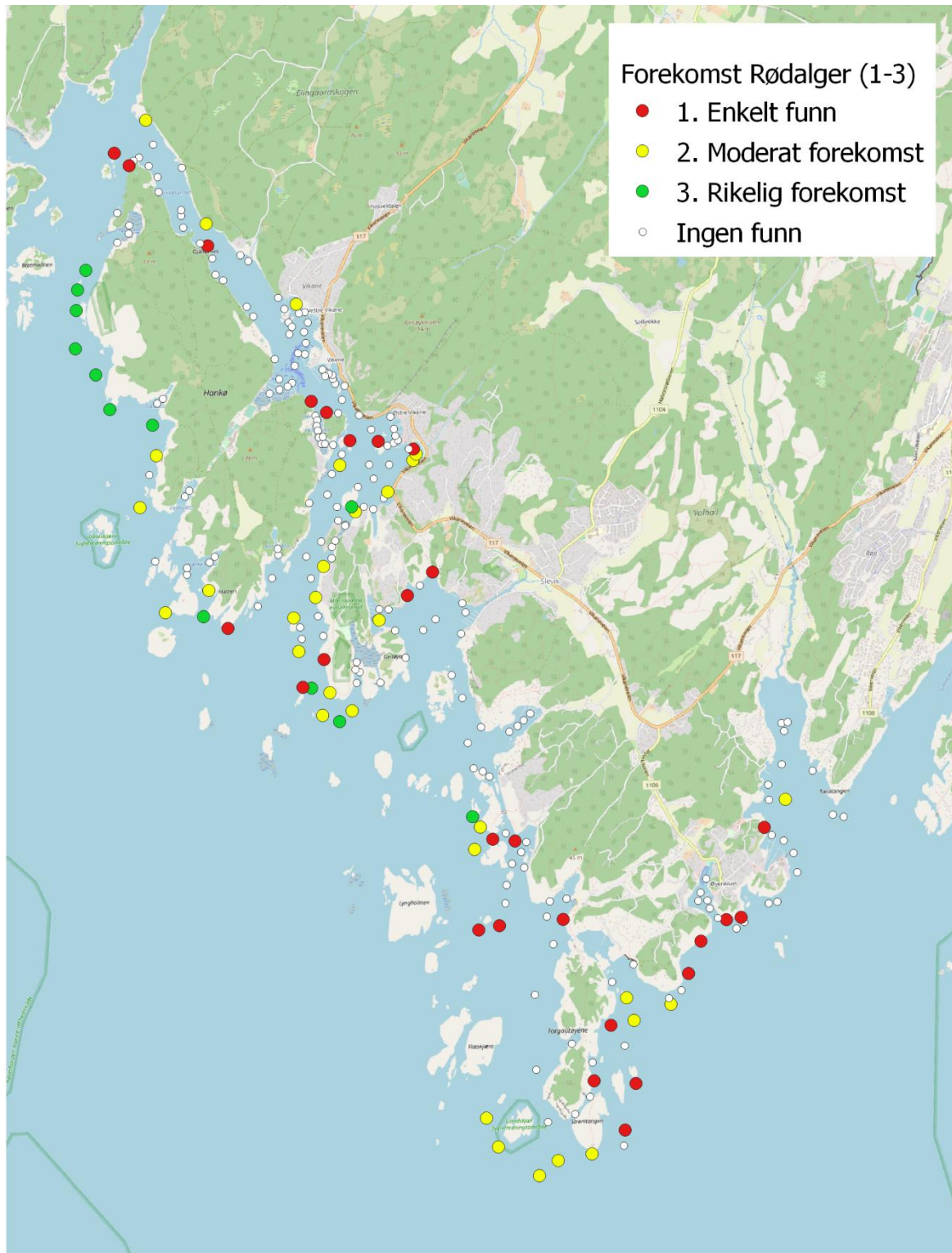
**Areal av undervannsenger kartlagt i Fredrikstad 2021-2022.**

| Undervannseng    | Areal (m <sup>2</sup> ) | Areal (ha) | År   |
|------------------|-------------------------|------------|------|
| Undervannseng 1  | 4437                    | 0,44       | 2021 |
| Undervannseng 2  | 2161                    | 0,22       |      |
| Undervannseng 3  | 16334                   | 1,63       |      |
| Undervannseng 4  | 1626                    | 0,16       |      |
| Undervannseng 5  | 3407                    | 0,34       |      |
| Undervannseng 6  | 3886                    | 0,39       |      |
| Undervannseng 7  | 3393                    | 0,34       |      |
| Undervannseng 8  | 9048                    | 0,9        |      |
| Undervannseng 9  | 4258                    | 0,43       |      |
| Undervannseng 10 | 5486                    | 0,55       |      |
| Undervannseng 11 | 3943                    | 0,39       |      |
| Undervannseng 12 | 3297                    | 0,33       |      |
| Undervannseng 13 | 6652                    | 0,67       |      |
| Undervannseng 14 | 26113                   | 2,61       |      |
| Undervannseng 15 | 5758                    | 0,58       |      |
| Undervannseng 16 | 44                      | 0          | 2022 |
| Undervannseng 17 | 1055                    | 0,11       |      |
| Undervannseng 18 | 10179                   | 1,02       |      |
| Undervannseng 19 | 5208                    | 0,52       |      |
| Undervannseng 20 | 34855                   | 3,49       |      |
| Undervannseng 21 | 32472                   | 3,25       |      |
| Undervannseng 22 | 11703                   | 1,17       |      |
| Undervannseng 23 | 7490                    | 0,75       |      |
| Undervannseng 24 | 2398                    | 0,24       |      |
| Undervannseng 25 | 880                     | 0,09       |      |

| Undervannseng    | Areal<br>(m <sup>2</sup> ) | Areal<br>(ha) | År |
|------------------|----------------------------|---------------|----|
| Undervannseng 26 | 526                        | 0,05          |    |
| Undervannseng 27 | 2708                       | 0,27          |    |
| Undervannseng 28 | 1034                       | 0,1           |    |
| Undervannseng 29 | 307                        | 0,03          |    |
| Undervannseng 30 | 803                        | 0,08          |    |
| Undervannseng 31 | 2507                       | 0,25          |    |
| Undervannseng 32 | 393                        | 0,04          |    |
| Undervannseng 33 | 878                        | 0,09          |    |
| Undervannseng 34 | 622                        | 0,06          |    |
| Undervannseng 35 | 2596                       | 0,26          |    |
| Undervannseng 36 | 1112                       | 0,11          |    |
| Undervannseng 37 | 1045                       | 0,1           |    |
| Undervannseng 38 | 14829                      | 1,48          |    |
| Undervannseng 39 | 16683                      | 1,67          |    |
| Undervannseng 40 | 177                        | 0,02          |    |

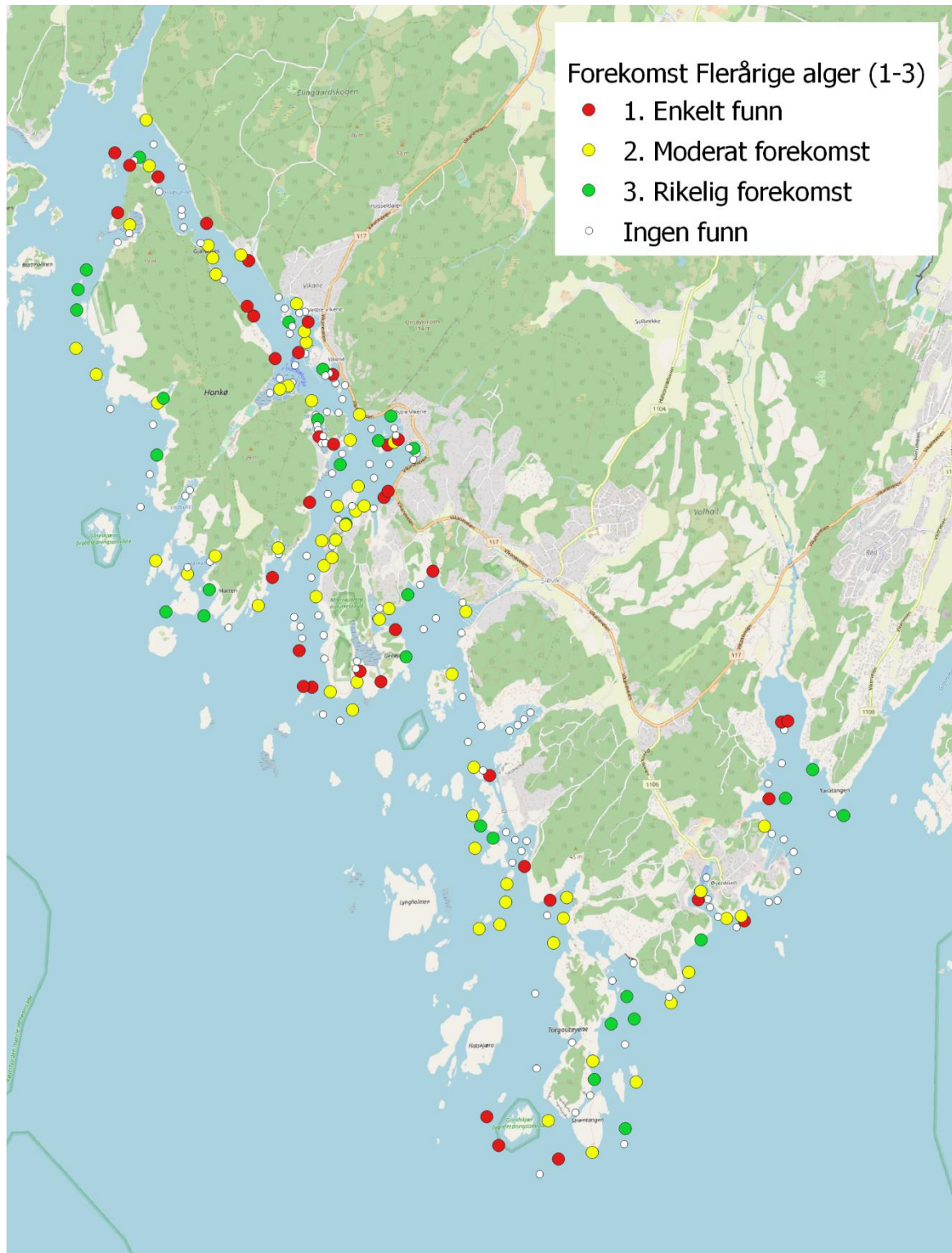


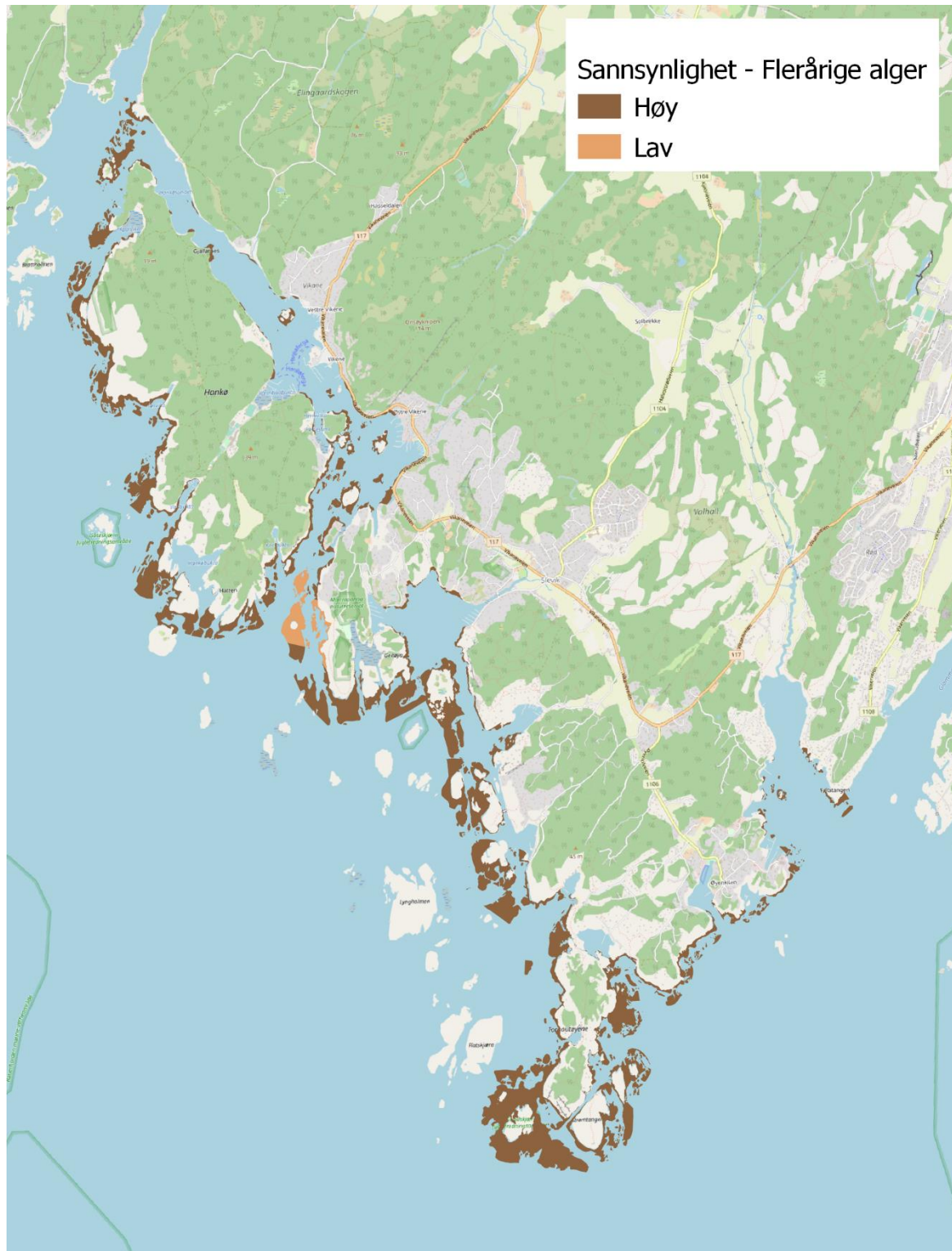
## Vedlegg 9 Øvrig vegetasjon (Kart)



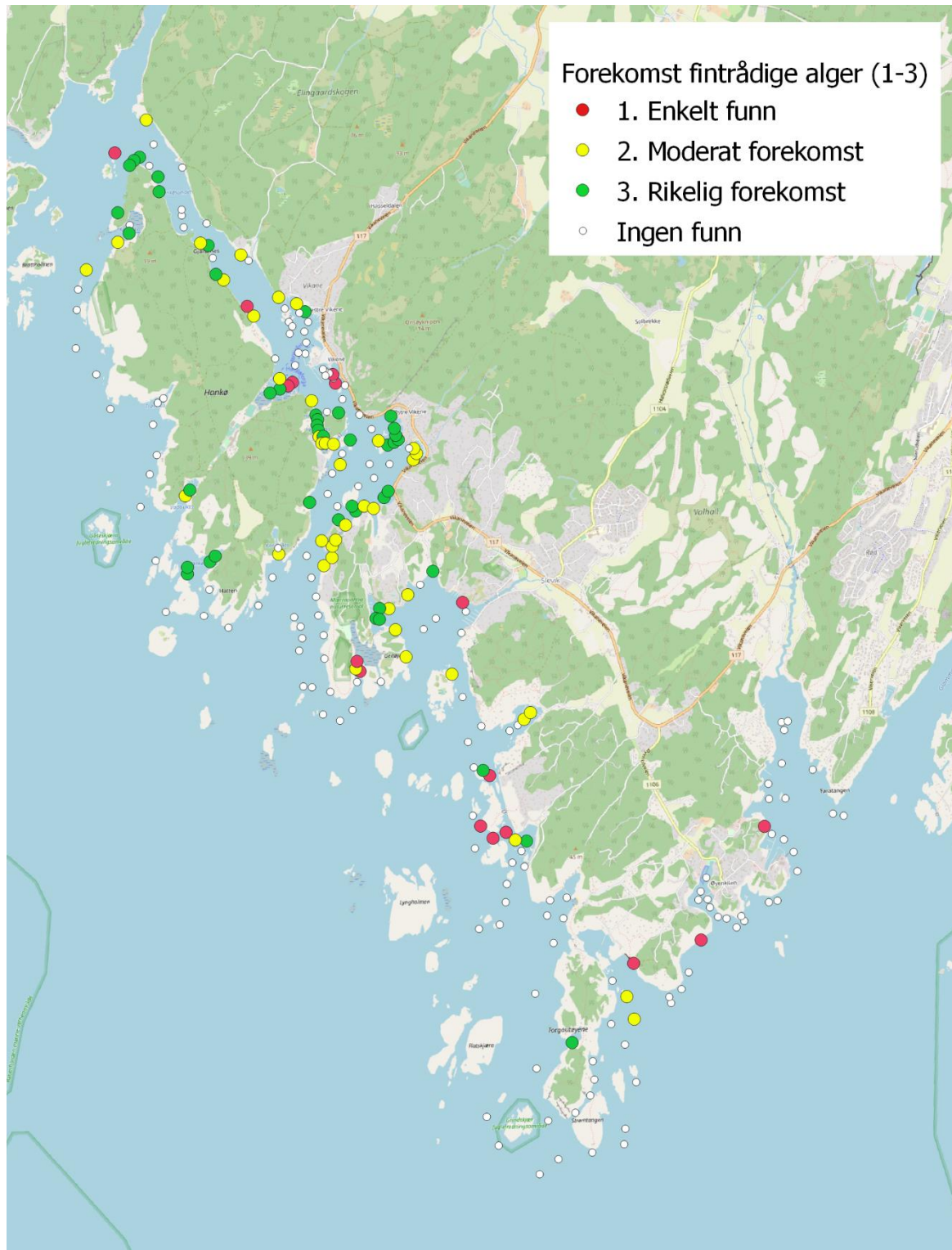


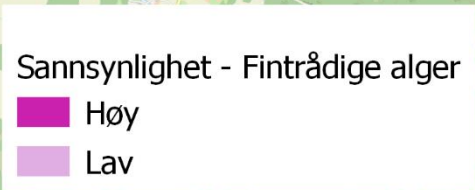












## Notat

### SHAS-312-01-209-Teknisk notat - Videoinspeksjon Hankøsundet

|                                                                                                                                                                                               |                                                             |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------|
| Kunde                                                                                                                                                                                         | Hankø Yacht Club                                            |                    |
| Dokument                                                                                                                                                                                      | SHAS-312-02-209-Teknisk notat - Videoinspeksjon Hankøsundet |                    |
| <br>Øraveien 2<br>1630 Gamle Fredrikstad<br>Norway<br><a href="http://www.styvehavn.no">www.styvehavn.no</a> | Versjon<br>02                                               | Dato<br>28.01.2022 |

## Innhold

|     |                                       |   |
|-----|---------------------------------------|---|
| 1   | Innledning.....                       | 2 |
| 1.1 | Oppsummering .....                    | 2 |
| 1.2 | Styvehavn AS .....                    | 2 |
| 2   | Inspeksjon med undervannsdroner ..... | 2 |
| 2.1 | Blueye Pioneer Pro .....              | 2 |
| 2.2 | Gjennomføring.....                    | 2 |

## 1 Innledning

### 1.1 Oppsummering

Den 26.01.2022 gjennomførte Styvehavn AS en videoinspeksjon ved Hankø Yacht Club sin østre flytebrygge i Hankøundet. Inspeksjonen ble gjort med Blueye Pro undervannsdroner. Det ble verken under selve inspeksjonen eller under gjennomgang av videomaterialet observert ålegress.

### 1.2 Styvehavn AS

Styvehavn AS er et maritimt ingeniørfirma i Fredrikstad som leverer tjenester innen oppmåling og inspeksjon under vann. Kartlegging og inspeksjon gjøres ved bruk av multistråle ekkolodd og/eller ved videoinspeksjon med undervannsdroner.

## 2 Inspeksjon med undervannsdroner

### 2.1 Blueye Pioneer Pro

Blueye pioner er en undervannsdroner fra Blueye som gir gode videoopptak i full HD og er enkel å operere. Den har kraftige LED-lys, tåler 150 meters dyp og kan forflytte seg i opptil 3 knop. Med sin lave vekt på 9 kilo og innovative styringssystemer kan den enkelt fraktes og opereres av en person. Den har også andre egenskaper som:

- Slitesterk og utskiftbar kabel som skaper minimalt med drag
- Automatisk retning og dybde, som gir gode undervannsopplevelser i tøffe forhold
- Smart plassering av motordyser, som gjør det mulig med bunndykking uten å ødelegge sikten eller dronen
- Håndterer strøm opptil 2 knop



### 2.2 Gjennomføring

Videoinspeksjonen ble gjennomført 26.01.2022 av Thomas Tørjesen (droneoperatør).

Side: 2/3



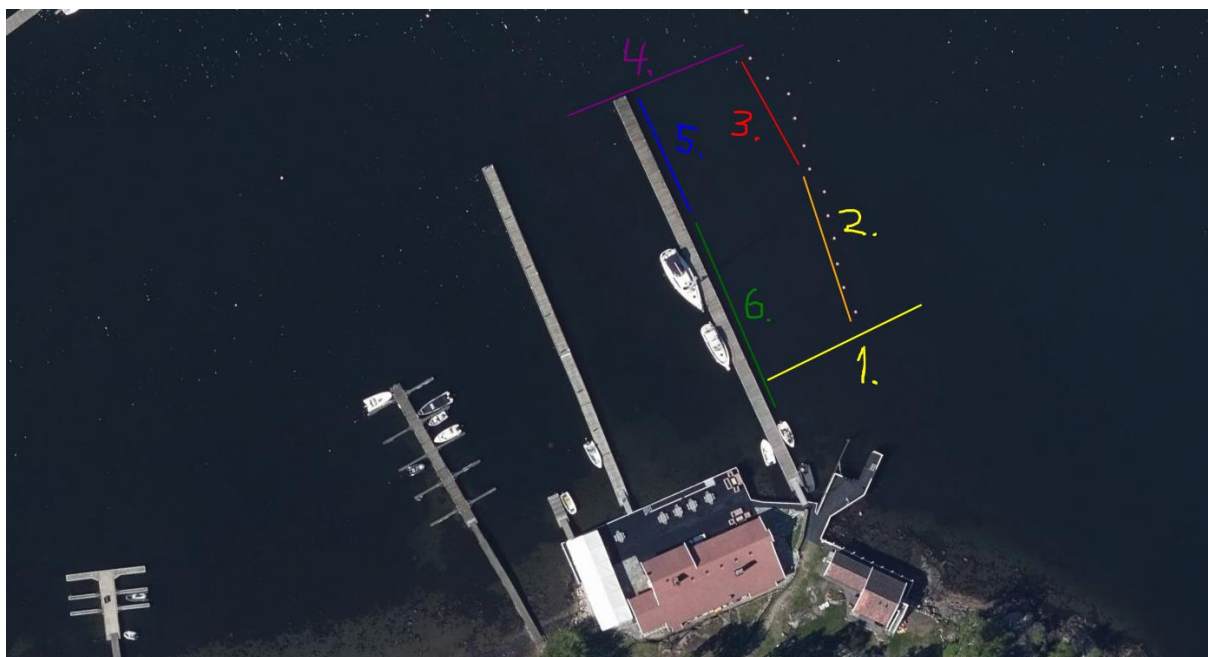
Operasjonen ble kjørt fra østre flytebrygge. Det var noe partikler i vannet, men sikten anses som god for formålet. Det ble ikke observert ålegress under inspeksjonen.

Videomaterialet ble gjennomgått samme dag. Det ble heller ikke observert ålegress under denne gjennomgangen.

Videofilene er gitt beskrivende navn og nummerert:

| Navn                                                            | Dato             | Type    | Størrelse  | Lengde   |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|---------|------------|----------|
| 1 - 2022-01-26_082406-Rett øst ut mot bøye 1 sør og litt forbi  | 26.01.2022 09:24 | MP4-fil | 234 946 kB | 00:02:21 |
| 2 - 2022-01-26_082838- Bøye 1-sør                               | 26.01.2022 09:28 | MP4-fil | 220 704 kB | 00:02:11 |
| 3 - 2022-01-26_083446- Moringer sør-nord                        | 26.01.2022 09:34 | MP4-fil | 219 335 kB | 00:02:13 |
| 4 - 2022-01-26_083850-Moringer sør-nord forts.                  | 26.01.2022 09:38 | MP4-fil | 525 186 kB | 00:05:18 |
| 5 - 2022-01-26_084532-Fra bøye nord- rett mot vest forbi brygge | 26.01.2022 09:45 | MP4-fil | 112 679 kB | 00:01:08 |
| 6 - 2022-01-26_085017-langs brygge nord-sør                     | 26.01.2022 09:50 | MP4-fil | 81 477 kB  | 00:00:50 |
| 7 - 2022-01-26_085139- Langs brygge forts.                      | 26.01.2022 09:51 | MP4-fil | 317 609 kB | 00:03:14 |

Skissen under anslår omtrentlig plassering per videofil.





Saksref.: 2026/1476-16

Dato: 26.06.2026

**Til:**

Margrethe Nødtveidt

Byggesak og geomatikk

**Fra:**

Miljø og landbruk

## **2. gangs uttalelse virksomhet miljø og landbruk - Brygge og bodarealer - Hotellveien 2 - Eiendom 105/159**

Viser til anmodning om 2.gangs uttalelse av rapport «Bryggeflytting – Hankø Yacht Club – vurdering av marin naturkonsekvens» datert 24.06.2026, i forbindelse med riving og etablering av ny brygge. Det søkes om dispensasjon fra hensynssone naturmangfold, friluftsliv og strandsone i kommeplanens arealdel.

### **Saksopplysninger**

Hisøy Miljø har på oppdrag fra Hankø Yacht Club utarbeidet en rapport *Bryggeflytting – Hankø Yacht Club - Vurdering av marin naturkonsekvens*.

Rapporten viser til konsekvenser og potensielle avbøtende eller skadereduserende tiltak. Under følger utdrag fra vurderingene:

*Fjerning av den gamle bryggen kan gi en lokal positiv effekt. Der eksisterende brygge, skygge og eventuell bunnpåvirkning fjernes, legges det til rette for reetablering av ålegress eller tilbakeføring mot mer naturlige bløtbunnsforhold. Dette er likevel en usikker forbedring, og bør ikke fullt ut motregnes mot ny påvirkning før gammel brygge faktisk fjernes, sjøbunnen ryddes, og etterkontroll viser reetablering eller forbedret bunnforhold. Tiltaket kan ikke vurderes som naturmessig nøytralt. Flytting og forlengelse av bryggen vil kunne gi ny påvirkning i et registrert marint naturtypeområde og i randsonen til deler av påvist ålegressbunn.*

| Alternativ              | Verdi   | Påvirkning                              | Konsekvensgrad                                                                                      | Begrunnelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|---------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0-alternativ            | Middels | Ubetydelig endring                      | Ubetydelig konsekvens (0)                                                                           | Dagens brygge- og bunnpåvirkning videreføres. Ingen ny flytting/forlengelse. Eksisterende skygge og fysisk påvirkning opprettholdes.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Flytting og forlengelse | Middels | Noe forringet, med risiko for forringet | Noe negativ konsekvens / noe miljøskade (1 minus). Risiko for middels negativ konsekvens (2 minus). | Ny plassering kan berøre registrert bløtbunn og påvist ålegressbunn. Direkte arealbeslag/skygge vurderes trolig begrenset i areal, men B-A-B, D-G og G-D dokumenterer tette ålegresskjerner i influensområdet. Risikoen øker dersom det kan påvises et større, sammenhengende ålegressområde med dypere voksegrense eller man hindrer reetablering av bløtbunn/ålegress der gammel brygge fjernes. |

## Vurdering

På bakgrunn av oppdatert kunnskapsgrunnlag og foreliggende rapport med vurdering av marin naturkonsekvens vurderer virksomhet miljø og landbruk at tiltaket fortsatt vil medføre negativ påvirkning på marine naturverdier. Fjerning av eksisterende brygge kan potensielt gi en lokal forbedring av bunnforholdene og legge til rette for reetablering av ålegress. Denne effekten er imidlertid usikker, og forutsetter at bryggen faktisk fjernes, at sjøbunnen ryddes, og at etterkontroll dokumenterer forbedring. Vi mener at en slik mulig fremtidig gevinst derfor ikke kan tillegges avgjørende vekt.

Tiltaket innebærer samtidig flytting og forlengelse av bryggen, med ny påvirkning innenfor et registrert marint naturtypeområde og i randsonen til påvist ålegressbunn. Vi mener at det ikke foreligger tilstrekkelige miljømessige fordeler eller avbøtende tiltak som kan oppveie disse ulempene.

Dispensasjon forutsetter at fordelene ved tiltaket klart overstiger ulempene, og at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De påpekte fordelene knytter seg til en mulig fremtidig forbedring av bunnforholdene, men denne er usikker og ikke dokumentert realisert. I tråd med føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9 mener vi at en slik potensiell effekt ikke kan tillegges avgjørende vekt.

Tiltaket vil samtidig medføre ny og varig påvirkning i et registrert marint naturtypeområde, herunder i randsonen til ålegress, og bidra til økt samlet belastning i området. På denne bakgrunn vurderes tiltaket å komme i konflikt med hensynet til naturmangfoldet.

Virksomhet miljø og landbruk opprettholder derfor sin tidligere vurdering og fraråder at det gis dispensasjon.

## Konklusjon

Virksomhet miljø og landbruk opprettholder sin vurdering og fraråder dispensasjon.

Storgata 5  
N-1607 FREDRIKSTAD

Lakkegt 55A  
N-0187 OSLO

t: +47 69113210  
[www.plusarkitektur.no](http://www.plusarkitektur.no)  
org: NO 990 055 718

28.04.2026

## TILBAKEMELDING PÅ SØKNAD OM UTVIDELSE AV BRYGGE VED HANKØ YACHT CLUB Hotellveien 2 / gnr 105 / bnr 159

Tiltakshaver ber om at kommunen behandler søknaden og at den eventuelt tas opp til politisk behandling.

I den sammenheng ønsker vi å kommentere noen forhold.

1. Cirka 2/3 av omsøkt *fellesbrygge* er allerede nedfelt i gjeldende reguleringsplan, men eksisterende dybdeforhold på ny plassering krever at bryggen forlenges. Kommunens eget forslag til ny reguleringsplan for området hensyntar en forlengelse, men reguleringsplanen er ikke vedtatt. Det er kun den ytre 1/3 av fellesbryggen samt boder, som utløser krav om dispensasjon. Begge forhold er hensyntatt i kommunens forslag til ny reguleringsplan.
2. Flytting av *Fellesbrygge* følger som en direkte konsekvens av HYCs byggeprosjekt som ferdigstilles juni 2026. I ettertid ser vi at dette burde vært én byggesak. Beklageligvis har flyttingen av fellesbrygge blitt en egen byggesak. Behovet for flytting av fellesbryggen er knyttet direkte opp mot utvidelsen av seileranlegget til HYC, godkjent av kommunen.
3. Fellesbryggen ble etablert rundt 1905, fikk dagens plassering og størrelse i 1956 og har hatt denne plasseringen i 70 år. Fellesbryggen søkes flyttet ca. 20 meter retning sør på samme tomt. Båtplassene på fellesbryggen benyttes av eierne av 8 gamle sveitserhytter på oversiden av Husebukta. Antall båtplasser skal ikke økes i forbindelse med flyttingen.
4. Det skal avholdes VM-mesterskap i 11-meter i august 2026 med over 400 deltagere med base på HYC-Hankø. Det bes om prioritert saksgang hos PBE slik at Fellesbryggen kan flyttes ila juli 2026 og før mesterskapet starter.

Tor Austigard  
Plus Arkitektur



Storgata 5  
N-1607 FREDRIKSTAD

Lakkegt 55A  
N-0187 OSLO

t: +47 69113210  
[www.plusarkitektur.no](http://www.plusarkitektur.no)  
org: NO 990 055 718

29.05.2026

## TILBAKEMELDING PÅ SØKNAD OM UTVIDELSE AV BRYGGE VED HANKØ YACHT CLUB Hotellveien 2 / gnr 105 / bnr 159

Vi viser til tidligere oversendt tilbakemelding datert 28.04.2026 vedrørende søknad om flytting og utvidelse av eksisterende fellesbrygge ved Hankø Yacht Club, samt møte avholdt med PBE i etterkant 7. mai. I møtet 7. mai ble tiltakshaver anmodet om å foreta nærmere undersøkelser av bunnforholdene ved eksisterende og ny lokasjon for fellesbryggen, med særlig henblikk på forekomster av ålegress.

Tiltakshaver fikk 12. mai 2026 gjennomført undervannsinspeksjon av de aktuelle områdene ved bruk av ROV-undervannsdrone. Filmopptakene er i etterkant gjennomgått av tiltakshaver, som konkluderer med at det ikke er vesensforskjeller i bunnforhold mellom områdene for eksisterende og ny plassering av bryggen. Filmopptak kan oversendes kommunen om det er ønskelig.

Ansvarlig søker har tidligere bemerket at 2/3 av omsøkt brygge, med tilhørende påvirkning på grunnforhold, allerede er nedfelt i gjeldende reguleringsplan, og kun ytre 1/3 av bryggen (samt boder) utløser krav om dispensasjon.

Hvis ytre 1/3 av bryggen gjennom en dispensasjon kan bli gjennomført samtidig med hoveddelen på 2/3 i stedet for i to omganger etter at pågående plan er vedtatt, og tiltakshavers vurdering av bunnforhold tatt i betraktning, tyder det på at omsøkt dispensasjon vil gi lik eller redusert påvirkning på naturmangfold.

Som tidligere opplyst er behovet for flytting av bryggen en direkte konsekvens av allerede godkjent utvidelse av seileranlegget ved Hankø Yacht Club. Fremdriften er tidskritisk med hensyn til flere større seil-arrangement og ikke minst brukssesongen for 8 hytte- og båtplasseiere innværende sesong. Det bes om snarlig behandling av søknaden.

Med vennlig hilsen  
Tor Austigard  
Plus Arkitektur

Fra: Tor Austigard[tor@plusarkitektur.no]  
Mottatt: 24.06.2026 12:32:49  
Til: Nødtveidt Margrethe[marn@fredrikstad.kommune.no]  
Kopi: Einar Kindem[einar.kindem@advansia.no]; Trine Berglund[trine@plusarkitektur.no];  
Tittel: Re: Brev fra Fredrikstad kommune 2026/80076

---

Hei,

Vi viser til tilbakemelding fra kommunen 01.06.2026 om at det må være et foretak med relevant fagkompetanse som vurderer hvilke konsekvenser det omsøkte tiltaket kan ha for ålegresset/bunnforhold. Vedlagt er rapport fra foretak med relevant fagkompetanse. Rapporten viser:

- Forekomst ålegress er har lav til moderat lokalitetskvalitet.
- Flytting av brygge kan medføre lokal positiv effekt ved at ålegress reetableres.
- Flytting og forlengelse av brygge vil medføre noe miljøskade (1 minus).
- Påvirkning kan avbøtes med tiltak, blant annet:
  - Innfesting med påler eller annen løsning som unngår moringer og slepende kjetting/vaier over bunnen
  - Grundig reetablering av bunn under eksisterende brygge, med etterkontroll

Ansvarlig søker ønsker å påpeke at bunnforhold har vært et tema i denne prosjektet tilbake til rammetillatelsen av 2022, med merknader fra Statsforvalter, Østfold Fylkeskommune, Fiskeridirektoratet m.fl. Planutvalget gjorde politisk vedtak i 2022, med en vekting av hensyn til naturmangfold og til offentlighetens tilgang til sjøen gjennom seilspananlegget på Hankø, der alle merknader ble hensyntatt. Planutvalget gikk inn for en utvidelse av seilspananlegget på Hankø, som medførte utvidelse av brygge (allerede gitt tillatelse til) og flytting av brygge (omsøkt tiltak). Ansvarlig søker anser ikke tiltaket som et frittstående tiltak, men et tiltak som følger av vedtaket fra 2022, og som formelt burde vært med på vedtaket i 2022. Ansvarlig søker vurderer derfor at denne vektingen for omsøkt tiltak allerede er gjort.

Ansvarlig søker vurderer at foreliggende rapport ikke vesentlig endrer på beslutningsgrunnlaget sammenlignet med rammetillatelsen i 2022, og at den vanskelige vektingen mellom naturmangfold og offentlighetens tilgang til sjøen i hovedsak er den samme. Vi ber på dette grunnlag om et vedtak i saken, og at den eventuelt fremlegges for politisk behandling.

Vennlig hilsen  
Tor O. Austigard

Avdelingsleder Oslo  
Arkitekt  
Mobil +47 99716229  
E-post [tor@plusarkitektur.no](mailto:tor@plusarkitektur.no)

**PLUS** A R K I T E K T U R

A R K I T E K T U R   /   P L A N   /   I N T E R I Ø R

Lakkegata 55 A  
0187 Oslo

<https://plusarkitektur.no/>  
<https://www.instagram.com/plusarkitektur/>

---

**From:** byggesak@fredrikstad.kommune.no <byggesak@fredrikstad.kommune.no>

**Date:** Tuesday, 2 June 2026 at 08:30

**To:** Tor Austigard <tor@plusarkitektur.no>

**Subject:** Brev fra Fredrikstad kommune

You don't often get email from byggesak@fredrikstad.kommune.no. [Learn why this is important](#)

Vår ref 2026/80076

Vennlig hilsen

**Margrethe Nødtveidt | overingeniør**

e-post: [marn@fredrikstad.kommune.no](mailto:marn@fredrikstad.kommune.no)

15. Juni-2026



---

# Bryggeflytting - Hankø Yacht Club

---

Vurdering av marin naturkonsekvens



Hisøy Miljø AS  
s-b-o@hmiljo.no  
+47 92210245  
Org. Nr 934 269 985





# Innhold

|          |                                                          |           |
|----------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Sammendrag</b>                                        | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Beskrivelse av tiltak</b>                             | <b>4</b>  |
| 2.1      | Tiltak og mandat                                         | 4         |
| 2.2      | Foreliggende ROV-datagrunnlag                            | 5         |
| 2.3      | Øvrige registreringer                                    | 7         |
| 2.4      | Marine naturtyper iht Miljødirektoratets instruks M-3130 | 9         |
| <b>3</b> | <b>Verdi, påvirkning og konsekvens</b>                   | <b>11</b> |
| 3.1      | Naturmangfold, lokalitetskvalitet og naturverdi          | 13        |
| 3.2      | Påvirkning og konsekvens                                 | 14        |
| 3.3      | Naturmangfoldloven § 8-12                                | 14        |
| 3.4      | Avbøtende og risikoreduserende tiltak                    | 14        |
| <b>4</b> | <b>Samlet konklusjon</b>                                 | <b>16</b> |
| <b>5</b> | <b>Referanser</b>                                        | <b>17</b> |
| <b>6</b> | <b>Vedlegg</b>                                           | <b>18</b> |

**Forsidefoto:** "Hankø Yacht Club - bryggeanlegg" – Bilde tilsendt fra oppdragsgiver.

|      |          |                       |               |                    |               |
|------|----------|-----------------------|---------------|--------------------|---------------|
|      |          |                       |               |                    |               |
|      |          |                       |               |                    |               |
| R00  | 15.06.26 | Naturfaglig vurdering | Stein B Olsen | Roger M. Konieczny | Stein B Olsen |
| REV. | DATO     | BESKRIVELSE           | UTARBEIDET AV | KONTROLLERT AV     | GODKJENT AV   |



# 1 Sammen drag

Vurderingen bygger på mottatte ROV-filmer fra 12.05.2026, tidligere registreringer i Vannmiljø/Vann-Nett, Naturbase, flyfoto, dybdeinformasjon og tidligere fagrapporter. Det er ikke utført egen feltbefaring. Filmene er tatt i mai, før hovedvekstsesongen for flere marine vekster, og materialet har stedvis redusert kvalitet som følge av dugg på linse, manglende nærbilder og usikre koordinater/heading. Dette gir usikkerhet ved vurdering av ålegressdekning, lurv, makroalger og fremmede arter.

Hele planområdet ligger innenfor en tidligere registrert marin naturtypelokalitet, bløtbunnsområder i strandsonen, vurdert som lokalt viktig etter DN-håndbok 19. Dette er ikke en egen naturtype etter M-3130, men registreringen er relevant som del av kunnskapsgrunnlaget og viser at planområdet ikke består av ordinær sjøbunn uten registrert naturverdi.

ROV-materialet bekrefter bløtbunn som dominerende substrat i planområdet. Filmene viser også ålegressbunn i flere transekter, særlig B-A-B, D-G og G-D. Forekomsten fremstår med tette kjernepartier, glisne randsoner, åpne bløtbunnspartier og partier med skjell, organisk materiale og mulige makroalger/alge- og detritusmatter. Ålegresstettheten vurderes som klasse 2–3 i de best utviklede delene, med klasse 3 (>50 % dekning) i kjernepartier. E-F og deler av D-C/C-D ved eksisterende brygge viser i større grad åpen eller svakt vegetert bløtbunn.

Lurv/fintrådlige alger og organisk begroing vurderes som tydelig innslag til middels tett, anslagsvis 12,5–50 % lokalt. Det ble ikke gjort sikre observasjoner av fremmede arter, men dette må ikke forstås som dokumentert fravær. Fremmede alger eller andre fremmede arter kan ikke bekrefte eller utelukkes sikkert basert på videomaterialet alene.

Ålegressbunnen vurderes etter M-3130 som en forekomst med lav til moderat lokalitetskvalitet. Moderat naturmangfold vurderes som mest sannsynlig naturmangfoldsnivå. Vurderingen bygger på kjernepartier med høy ålegresstetthet, men også på usikkerhet knyttet til avgrensning, nedre voksegrense, sammenheng med større ålegressarealer i Hankøsundet og tydelig lurv/algepåslag i flere opptak.

Naturverdien vurderes samlet til middels, med plassering mot øvre del av kategorien. Verdien kan oppjusteres mot stor dersom videre kartlegging dokumenterer større eller mer sammenhengende ålegressforekomst, dypere nedre voksegrense eller bedre økologisk tilstand enn tilgjengelig materiale viser. Tiltaket kan ikke vurderes som naturmessig nøytralt. Flytting og forlengelse av bryggen vil kunne gi ny påvirkning i et registrert marint naturtypeområde og i deler av tiltaksområdet hvor det er påvist eller sannsynlig ålegressbunn.

Etter M-1941 vurderes konsekvensen av flytting og forlengelse foreløpig til noe miljøskade (1 minus), forutsatt at avbøtende tiltak sikres og gjennomføres. Dette omfatter skånsom innfesting, fortrinnsvis bruk av påler eller annen løsning som unngår moringer og slepende kjetting over bunnen, skånsom anleggsgjennomføring, fjerning av gammel brygge og oppfølging av mulig reetablering av ålegress eller bløtbunnsforhold der gammel brygge fjernes.

Konsekvensen bør vurderes på nytt dersom supplerende feltkartlegging dokumenterer større og dypere ålegressareal eller høyere lokalitetskvalitet.



## 2 Beskrivelse av tiltak

### 2.1 Tiltak og mandat

Det er ikke gjennomført egen befarings i sjø eller strandsonen. Vurderingen er basert på fjernvurdering av mottatt videomateriale og øvrig dokumentasjon. Dette er lagt til grunn ved vurdering av usikkerhet, kunnskapsgrunnlag og behov for eventuelle supplerende undersøkelser.

ROV-filmene er tatt i mai. Dette er tidlig i vekstsesongen for flere marine makroalger og undervannsplanter. Det kan medføre at dekning av ålegress, lurv og enkelte fremmede arter er lavere eller mindre tydelig enn senere i sesongen.

Fredrikstad kommune har bedt om at et foretak med relevant fagkompetanse vurderer hvilke konsekvenser det omsøkte tiltaket kan ha for ålegress og bunnforhold. Bakgrunnen er søknad om flytting og utvidelse av eksisterende fellesbrygge ved Hankø Yacht Club. Kommunen har presisert at det ikke er tilstrekkelig at tiltakshaver selv gjennomgår ROV-filmene og konkluderer om bunnforholdene.

Rapporten bygger på kommunens krav om fagkyndig vurdering, mottatte kartfigurer, eksisterende miljødata og gjennomgang av ti ROV-filmer fra 12.05.2026. Vurderingen er avgrenset til naturmangfold i sjø, med hovedvekt på ålegressbunn, bløtbunnsområde i strandsonen, lurv, fremmede arter og mulige virkninger av flytting og forlengelse av brygge. Se også Figur 1.



Figur 1. Dagens bryggeanlegg. Rød pil viser omtrentlig flytting ca. 15 m. Kilde: mottatt ortofoto med påtegning.



Aktuelle tiltak og alternativ er vist i *Tabell 1*.

Tabell 1. De alternativene som skal vurderes.

| Alternativ     | Beskrivelse                                                                                                                                                        | Forventet påvirkning i sjø                                                                                                                    |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0-alternativet | Eksisterende situasjon videreføres. Bryggen flyttes ikke og forlenges ikke utover dagens/allerede avklart situasjon.                                               | Ingen ny plassering av brygge i registrert eller antatt ålegressbunn. Dagens skygge, forankring og bruk videreføres.                          |
| Alternativ 1   | Eksisterende flytebrygge flyttes ca. 15 m og forlenges. Foreliggende figurer og ROV-videoer indikerer at ny plassering overlapper med ålegress i deler av traséen. | Ny skyggepåvirkning, mulig ny forankring, risiko for fysisk skade fra kjetting/moring og økt driftsbelastning i ålegress- og bløtbunnsområde. |

Det nevnes at det i Naturbase (Miljødirektoratet, Naturbase, 2026) er registrert to verdsatte naturtyper hvor ny flytebrygge vil bli tilknyttet land. Disse er vist i Figur 2 som hhv orange område for Strandeng med verdikategori Stor verdi og blått område for Semi-naturlig strandeng med verdikategori Svært stor verdi. Disse verdsatte naturtypene tilhører en terrestrisk vurdering og er ikke medtatt i denne rapporten.



Figur 2. Orange område viser Strandeng med verdikategori Stor verdi og blått område Semi-naturlig strandeng med verdikategori Svært stor verdi. Kilde: Naturbase.

## 2.2 Foreliggende ROV-datagrunnlag

ROV-kartleggingen ble utført 12.05.2026 av Styvehavn AS. Videoene er vurdert som dokumentasjon i denne rapporten. Transektene er angitt med bokstavkode i filnavnene. Bokstavkodene er sammenholdt med mottatt kartfigur som viser transektene.

Det er uoverensstemmelse mellom koordinater og heading i ROV-opptakene. Reell plassering av observasjoner er derfor usikker. Deler av opptakene har dugg eller dråper på innsiden av linse, samt varierende lys og sikt. Dette reduserer sikkerheten i vurdering av fremmede arter, lurv og dekningsgrad.

Nedre voksegrense er ikke målt. Bukta er grunn, og største dybde i indre del er oppgitt til ca 2 m. Det kan ikke utelukkkes at ålegress fortsetter ut i sundet, men dette er ikke dokumentert i foreliggende transektter.

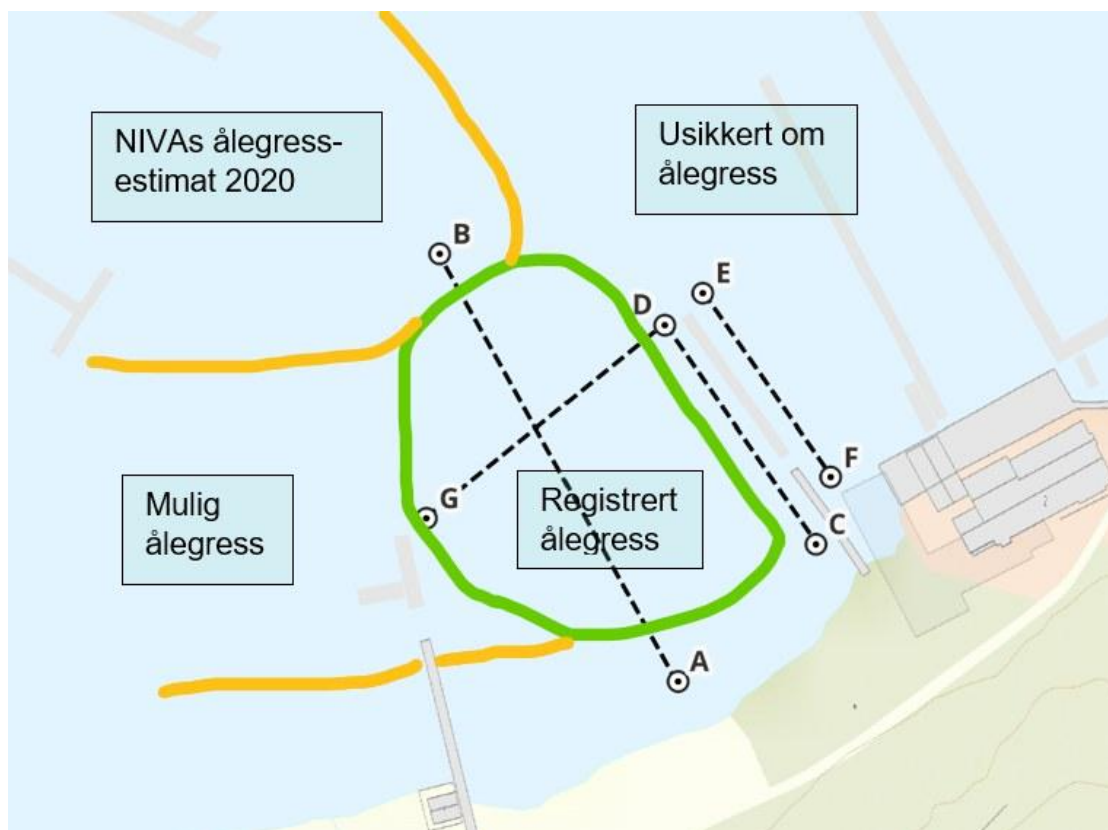




Klassifiseringen er dermed en faglig skjønnsvurdering basert på video, flyfoto, dybdekart, Vann-Nett (Miljødirektoratet, Vann-nett, 2026), Naturbase (Miljødirektoratet, Naturbase, 2026) og tidligere rapporter. ROV-materialet er egnet til å vurdere hovedtrekk i bunnforhold og ålegressforekomst, men ikke til presis polygonavgrensning, endelig artsbestemmelse av fremmede arter eller sikker fastsettelse av nedre voksegrense.

Tolkning av transekter og ålegressutbredelse basert på mottatt dokumentasjon er vist i

Figur 3. Grønn avgrensning viser registrert/antatt ålegress. Gule linjer viser tidligere/maskinelt estimert eller mulig ålegress. I Tabell 2 er det oppsummert observasjoner og faglige vurderinger av de enkelte ROV-filmene som er mottatt.



Figur 3. Tolkning av transekter og ålegressutbredelse basert på mottatt dokumentasjon. Grønn avgrensning viser registrert ålegress. Gule linjer viser tidligere/maskinelt estimert eller mulig ålegress. Kilde: mottatt arbeidsfigur.

Tabell 2. Observasjon og faglig vurdering av de ROV-filmer som er mottatt. Filnavnet og transekt er vist i kolonne video/transekt.

| Video/transekt          | Observasjon                                                                                                                                                                                                                                                                 | Faglig vurdering                                                                                                                                                    |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B-A-B_2026-05-12_075313 | Svak til moderat videokvalitet. Viser ålegressbunn på bløtbunn med betydelig variasjon. Første og midtre del har glissen til middels tett ålegress, enkelte partier lokalt tettere. Siste del går over i mer åpen/påvirket bløtbunn med skjellrester og organisk materiale. | Bekrefter ålegress i B-A-B, men ikke jevnt heldekkende eng. Tetthet hovedsakelig klasse 1-2, lokalt nær klasse 3. Lurv tydelig/moderat. Ingen sikre fremmede arter. |
| B-A-B_2026-05-12_075837 | Brukbar, men noe uklar sikt. Tydelig ålegress i store deler av midtre del. Start og slutt har mer åpen eller glissen bløtbunn.                                                                                                                                              | Tetthet varierer fra klasse 1 til klasse 3. Kjernepartier kan settes til klasse 3. Lurv tydelig/moderat. Ingen sikre fremmede arter.                                |
| B-A-B_2026-05-12_080206 | Svært svak videokvalitet med dugg/dråper på linse. Vegetasjon skimtes, men detaljer er lite lesbare.                                                                                                                                                                        | Ikke egnet for sikker klassifisering av ålegress (men mulig 2-3), lurv eller                                                                                        |



| Video/transekt          | Observasjon                                                                                                                                                                                                            | Faglig vurdering                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |                                                                                                                                                                                                                        | fremmede arter. Brukes kun som støtteinfo for å vurdere lokalitetskvalitet.                                                                                                                                                    |
| B-A-B_2026-05-12_080600 | Moderat videokvalitet. Viser ålegress gjennom store deler av opptaket. Midtre del har middels tett til lokalt tett ålegress. Siste del viser svært grunt/åpent sand-/mudderparti med makroalger og organisk materiale. | Støtter B-A-B som ålegressområde med kjernepartier klasse 2-3, lokalt klasse 3. Senere del viser bløtbunn/makroalger og lavere ålegressdekning. Lurv/algepåslag tydelig. Ingen sikre fremmede arter.                           |
| C-D_2026-05-12_082437   | Delvis brukbar video. Start viser åpen bløtbunn/sand-mudder med spredt vegetasjon. Midtre del viser flekkvis til lokalt tett ålegress/undervannsvegetasjon og tydelig alge-/lurvinnslag.                               | Bekrefter overgangssone mellom bløtbunn og ålegressbunn. Tetthet varierer fra klasse 1 i åpne partier til klasse 2-3 i vegeterte partier. Ikke egnet til presis avgrensning alene.                                             |
| D-C_2026-05-12_082309   | Moderat videokvalitet, men noe grums/dugg. Viser glissen til middels ålegressbunn i deler av opptaket og overgang mot åpne sand-/mudderpartier. Makroalger/organisk materiale forekommer lokalt.                       | Støtter at C-D/D-C er en overgangssone. Tetthet hovedsakelig klasse 1. Lurv/algepåslag tydelig i vegeterte partier. Ingen sikre fremmede arter.                                                                                |
| D-G_2026-05-12_083515   | Moderat videokvalitet. Underliggende sand-/mudderbunn med tydelig ålegress gjennom store deler av opptaket. Vegetasjonen er stedvis tett. Brunlig begroing/lurv forekommer.                                            | Dokumenterer ålegressbunn med høy tetthet i kjernepartier, klasse 3. Lurv tydelig til middels tett, ca. 12,5-50 % lokalt. Ingen sikre fremmede arter.                                                                          |
| E-F_2026-05-12_082844   | Delvis brukbar, men lys/refleks/dugg. Ålegress forekommer mer glissent og flekkvis. Åpne bløtbunnspartier og alge-/detritusmatter sees.                                                                                | Mosaikk med bløtbunn og glissen ålegressbunn. Med innslag av blåskjellsamfunn. Ingen sikre fremmede arter.                                                                                                                     |
| E-F_2026-05-12_083135   | Moderat til god i deler. Viser tydelig bløtbunn/sand-mudder, skjellrester, noe stein/grus og brygge-/pålepåvirkning. Lite sikker ålegressdekning.                                                                      | Vurderes hovedsakelig som åpen eller påvirket bløtbunn. Første metere med ålegress klasse 0-1 i dette opptaket, deretter ingen. Med innslag av blåskjellsamfunn. Lurv/organisk materiale flekkvis. Ingen sikre fremmede arter. |
| G-D_2026-05-12_083709   | Delvis brukbar video, men påvirket av sol/refleks, dråper og noe redusert sikt. Viser vegetert bunn i store deler av transektet, med ålegress/undervannsvegetasjon og tydelig begroing/lurv.                           | Støtter vurdering av tett kjerneområde. Ålegresstetthet vurderes stedvis til klasse 3, men arts- og lurvvurdering er usikker. Ingen sikre fremmedarter identifisert.                                                           |

## 2.3 Øvrige registreringer

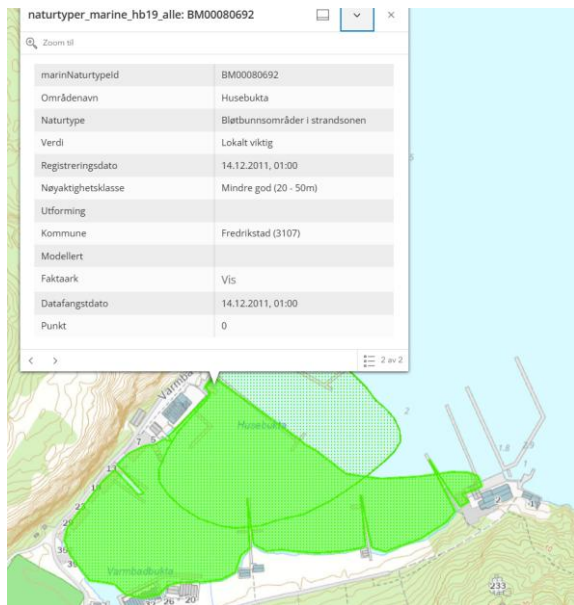
Hele planområdet ligger innenfor en tidligere registrert marin naturtypelokalitet i Miljødirektoratets kartlag for marine naturtyper/Naturbase: Bløtbunnsområder i strandsonen, vurdert som lokalt viktig etter DN-håndbok 19 (Miljødirektoratet, DN-håndbok 19, 2001). Dette er ikke en egen naturtype etter Miljødirektoratets instruks M-3130 (Miljødirektoratet, M-3130 Marine naturtyper, 2026), men registreringen er relevant som del av kunnskapsgrunnlaget og ved vurdering av naturverdi etter M-1941 (Miljødirektoratet, 2025). Lokaliteten viser at planområdet ikke består av ordinær sjøbunn uten registrert naturverdi.

Tiltaket må derfor vurderes både opp mot påvist og antatt ålegressbunn i deler av plan- og influensområdet, og opp mot funksjonen til det grunne bløtbunnsområdet. Slike grunne bløtbunnsområder kan ha funksjon som leve-, beite- og oppvekstområde for bløtbunnsfauna, fisk og andre marine organismer.

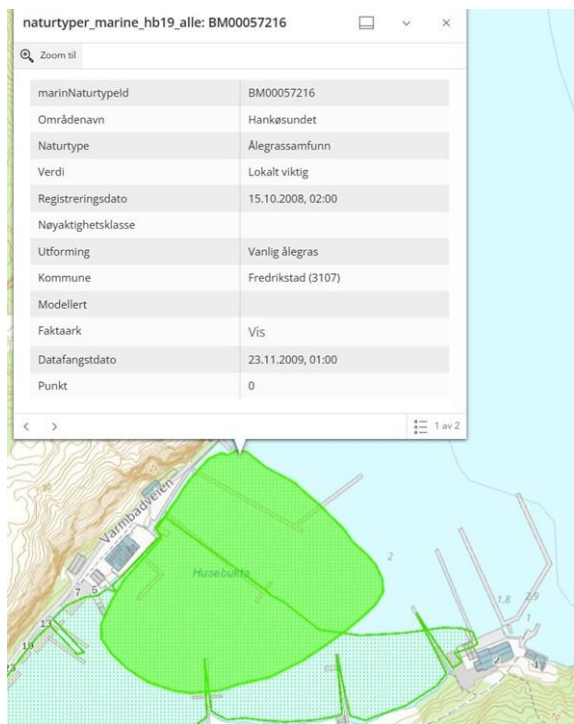
Registreringen av bløtbunnsområdet er særlig relevant fordi bryggeflytting, forankring, kjetting, påler, propelloppvirvling og anleggsarbeid kan gi fysisk forstyrrelse, sedimentoppvirvling eller lokal endring i bunnforhold. Dette er også relevant ved vurdering av samlet belastning i Hankøundet, hvor flere brygger og inngrep allerede påvirker grunne sjøarealer.



Miljødirektoratets kartlag/Naturbase viser registrert ålegresssamfunn i Hankøsundet og bløtbunnsområde i strandsonen ved Husebukta. Foreliggende kart- og videogrunnlag viser at dagens og planlagt bryggeplassering ligger innenfor den registrerte bløtbunnslokaliteten, og at ny plassering/forlengelse kan berøre påvist eller antatt ålegressbunn i deler av plan- og influensområdet. Se Figur 4 og Figur 5.



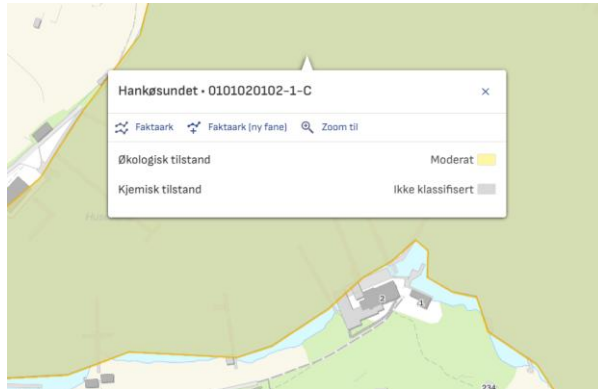
Figur 4. Naturbase-kartutsnitt som viser registrert bløtbunnsområde i strandsonen ved Husebukta. Kilde: Naturbase.



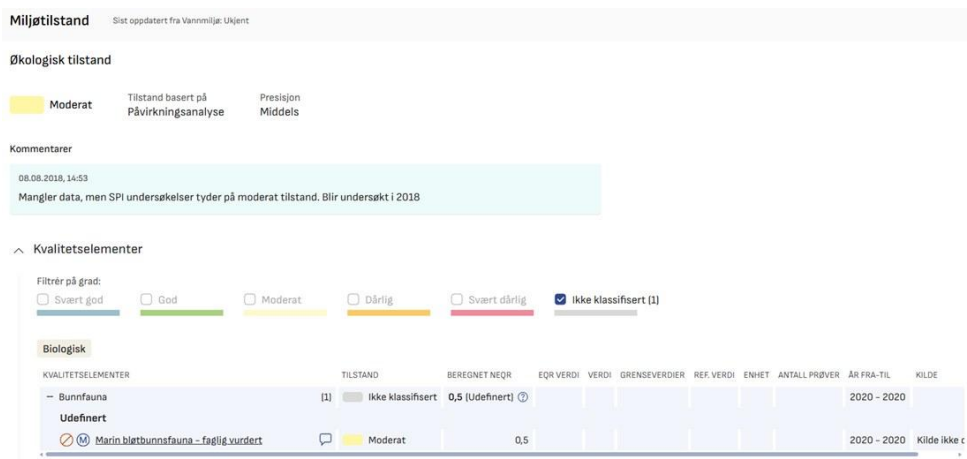
Figur 5. Naturbase-kartutsnitt som viser registrert ålegresssamfunn i Hankøsundet. Kilde: Naturbase.



Vannforekomsten er Hankøsundet, vannforekomst-ID 0101020102-1-C. Vann-Nett-kartutsnitt (Miljødirektoratet, Vann-nett, 2026) viser moderat økologisk tilstand og ikke klassifisert kjemisk tilstand. Vann-nettkartutsnitt viser at tilstanden bygger på påvirkningsanalyse med middels presisjon, og at det mangler data. Se også Figur 6 og Figur 7.



Figur 6. Vannforekomsten er Hankøsundet, vannforekomst-ID 0101020102-1-C. Kilde: Vann-nett.



Figur 7. Moderat økologisk tilstand er oppgitt med middels presisjon og kommentar om manglende data. Kilde: Vann-nett.

## 2.4 Marine naturtyper iht Miljødirektoratets instruks M-3130

Miljødirektoratets instruks M-3130 definerer NT-10 Ålegressbunn som områder med minst 5 % dekning av ålegressplanter (*Zostera marina*). Ålegressbunn vurderes gjennom lokalitetskvalitet, der tilstand og naturmangfold kombineres. Relevant for denne saken er særlig lurv, fremmede arter, nedre voksegrense, tetthet av ålegress og areal.

Tabell 3 viser NiN-skala P6a for prosentvis dekning/tetthet, som er brukt ved vurdering av lurv. Tabell 4 viser poengverdier for nedre voksegrense for ålegress i ulike økoregioner og vanntyper. Figur 8 viser maskinelt/NIVA-estimert ålegressareal. Dette arealet er ikke verifisert som sammenhengende forekomst gjennom ROV-materialet.





Tabell 3. NiN-skala P6a for prosentvis dekning/tetthet. Skalaen er brukt for å beskrive lurv. Kilde: M-3130.

| Beskrivelse av tetthet | P6a-trinn | P6a-Verdi (%) |
|------------------------|-----------|---------------|
| Fravær                 | 0         | 0             |
| Enkelte                | 1         | 0-6,25        |
| Spredd forekomst       | 2         | 6,25-12,5     |
| Tydelig innslag        | 3         | 12,5-25       |
| Middels tett           | 4         | 25-50         |
| Tett                   | 5         | 50-100        |

Tabell 4. Poengverdier for nedre voksegrense for ålegress i ulike økoregioner og vanntyper. Hankøundet ligger i Skagerrak, vanntype 3. Nedre voksegrense er ikke faktisk målt i foreliggende ROV-materiale. Kilde: Vannportalen.

| Tabell 9.16 Poengverdier for referanseverdier og klassegrenser (gitt i meter) for ålegrasets nedre voksegrense for beregning av EQR. |          |               |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Nedre voksedyp (m*) for ålegras i ulike økoregioner og vanntyper.                                                                    |          |               |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Økoregion                                                                                                                            | Vanntype | Referanse-dyp | 5 poeng hvis dyp >x* | 4 poeng hvis dyp >x* | 3 poeng hvis dyp >x* | 2 poeng hvis dyp >x* | 1 poeng hvis dyp >x* | 0 poeng hvis dyp >x* |
| Skagerrak                                                                                                                            | 1        | >9            | >9                   | >7-9                 | >5-7                 | >4-5                 | >2-4                 | 0-2                  |
| Skagerrak                                                                                                                            | 2        | >7            | >7                   | >6-7                 | >4-6                 | >3-4                 | >1-3                 | 0-1                  |
| Skagerrak                                                                                                                            | 3        | >5            | >5                   | >4-5                 | >3-4                 | >2-3                 | >1-2                 | 0-1                  |
| Nordsjøen sør                                                                                                                        | 1        | >12           | >12                  | >10-12               | >7-10                | >5-7                 | >2-5                 | 0-2                  |
| Nordsjøen sør                                                                                                                        | 2        | >8            | >8                   | >6-8                 | >5-6                 | >3-5                 | >2-3                 | 0-2                  |
| Nordsjøen sør                                                                                                                        | 3        | >8            | >8                   | >6-8                 | >5-6                 | >3-5                 | >2-3                 | 0-2                  |
| Nordsjøen nord                                                                                                                       | 3        | >7            | >7                   | >6-7                 | >4-6                 | >3-4                 | >1-3                 | 0-1                  |
| Nordsjøen nord                                                                                                                       | 4        | >7            | >7                   | >6-7                 | >4-6                 | >3-4                 | >1-3                 | 0-1                  |
| Nordsjøen nord                                                                                                                       | 6        | >6            | >6                   | >5-6                 | >4-5                 | >2-4                 | >1-2                 | 0-1                  |



Figur 8. Maskinelt/NIVA-estimert ålegressareal på ca. 22 746 m². Arealet er nært grensen mot større arealklasse, men forekomsten er ikke verifisert som sammenhengende med ROV-materialet. Kilde: Naturbase.



### 3 Verdi, påvirkning og konsekvens

Konsekvensvurderingen er satt opp etter prinsippene i Miljødirektoratets M-1941 for Naturbase/naturmangfold. Metoden skiller mellom verdi, påvirkning og konsekvens. Naturverdi settes ut fra type naturverdi og lokalitetskvalitet. Påvirkning vurderes ut fra varig forringelse/forbedring, midlertidig påvirkning, samlet belastning og risiko for forringelse. Konsekvensgrad settes ved å sammenstille verdi og påvirkning i konsekvensvifta i M-1941. Vurderingene som ligger til grunn er vist i Tabell 5.

Tabell 5. Vurdering etter videogjennomgang og klassifisering.

| Parameter         | Vurdering etter videogjennomgang                                                                                                                                                                                                                             | Betydning for klassifisering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ålegressforekomst | Ålegress er dokumentert i flere transekter. B-A-B, D-G og G-D viser kjerneområder med tydelig ålegress. C-D/D-C viser overgangssoner. E-F viser i hovedsak åpen eller påvirket bløtbunn med lite sikker ålegressdekning.                                     | NT-10 Ålegressbunn forekommer i plan- og influensområdet, men utstrekningen kan ikke endelig fastsettes. Dokumentert/verifisert forekomst i plan-/influensområdet settes foreløpig i arealklasse 1 (<25 000 m <sup>2</sup> ). Det maskinelt/NIVA-estimerte arealet på ca. 22 746 m <sup>2</sup> er nær grensen mot neste arealklasse, men forekomsten er ikke verifisert som sammenhengende i ROV-materialet. |
| Tetthet ålegress  | Kjernepartier i B-A-B, D-G og G-D har lokalt klasse 3 (>50 % dekning). B-A-B samlet er mer variert, ofte klasse 1-2 i ytterkanter med lokale klasse 3-partier. C-D/D-C er hovedsakelig klasse 1-2, lokalt klasse 2-3. E-F er klasse 0-2, avhengig av opptak. | Tetthetsklasse 3 (>50 % dekning) legges til grunn for kjernepartier i B-A-B, D-G og G-D. Forekomsten samlet vurderes med klasse 2-3 i de best utviklede delene og lavere tetthet i randsoner og åpne bløtbunnspartier. Dette gir grunnlag for moderat naturmangfold som mest sannsynlig nivå, men ikke for å klassifisere hele planområdet som tett/heldekkende ålegressbunn.                                 |
| Lurv              | Tydelig innslag til middels tett i flere transekter, ca. 12,5-50 % lokalt. I enkelte bilder er alge-/detritusdekningen høy, men dette kan ikke sikkert skilles fra makroalger, dødt plantemateriale eller fremmede arter fra video.                          | Trekker tilstand mot moderat. Det er ikke sikkert grunnlag for å sette hele lokaliteten til dominerende/heldekkende lurv (>50 %).                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Fremmede arter    | Ingen sikre funn i de ti videoene. Løstliggende alge-/detritusmatter, skjell og brun/rødbrun vegetasjon kan ikke artsbestemmes sikkert uten nærbilder eller prøver.                                                                                          | Fremmede arter kan ikke brukes til sikker nedklassifisering, men forekomst kan heller ikke utelukkes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Bløtbunn          | Bløtbunn er visuelt bekreftet i alle relevante transekter, både som åpen sand-/mudderbunn og som substrat under ålegress. E-F og deler av D-C/C-D viser særlig tydelige åpne bløtbunnspartier med skjellrester og organisk materiale.                        | Bekrefter at tiltaket må vurderes mot registrert naturtypelokalitet Bløtbunnsområder i strandsonen, ikke bare mot ålegress.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Nedre voksegrense | Ikke målt. Bukta er grunn, og ROV-opptakene dekker ikke en dokumentert nedre voksegrense. Det kan ikke utelukkes at ålegress fortsetter ut i dypere deler av Hankøundet.                                                                                     | Nedre voksegrense er ikke målt. Foreliggende dybdeinformasjon tilsier at ålegress i den undersøkte bukta hovedsakelig er dokumentert på grunt vann, omkring 0-2 m. Dette gir lav skår for nedre voksegrense som foreløpig vurdering. Dersom supplerende kartlegging dokumenterer at ålegress fortsetter ut i dypere deler av Hankøundet, kan tilstandsvurderingen og samlet lokalitetskvalitet bli høyere.    |

For Tilstand i Tabell 6 gjelder prinsippet om at «den verste styrer», som betyr at den primærvariabelen med dårligst skår bestemmer lokalitetens tilstand. For Naturmangfold gjelder prinsippet om at «den beste styrer», som betyr at variabelen med best skår bestemmer lokalitetens naturmangfold.

I tillegg til lurv, er nedre voksegrense en indikator for eutrofi, se Tabell 4. Nedre voksegrense er en primærvariabel for ålegressbunn. I dette tilfellet har vi ikke registrert en nedre voksegrense, men sjøkart viser maks dyp for området på 2m, som gir 1 poeng for voksedyp.

Det er ikke gjort sikre funn av arter på fremmedartslisten i de gjennomgåtte ROV-videoene. Dette kan ikke tolkes som sikkert fravær. Videokvalitet, lysforhold, dugg/dråper på linse, manglende



nærbilder, tidlig tidspunkt i vekstsesongen og manglende prøvetaking gjør artsbestemmelse av alger, skjell og fastsittende organismer usikker. Løstliggende alge-/detritusmatter kan ligne fremmede rødalger i video, men kan ikke bestemmes uten nærbilde, fysisk prøve eller artskyndig feltkontroll. Forekomst av fremmede arter som japansk pollris (Agarophyton vermiculophyllum), japansk drivtang, havnespy etc. kan derfor verken bekreftes eller utelukkes.

Tabell 6. Matrise for NT-10 Ålegressbunn fra Miljødirektoratets instruks M-3130, brukt som grunnlag for vurdering av tilstand, naturmangfold og lokalitetskvalitet. Gul skravur viser hvordan ålegressbunnen er vurdert. Kilde: M-3130.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |                                                    |                                 |                                                    | NT-10 ÅLEGRASBUNN            |                      |                                                 |                                                                |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------|
| Tilstand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Vannforskriftens tilstands-klasse <sup>1</sup> | Lurv (% dekning)                                   | Nedre vokse-grense <sup>2</sup> | Fremmed art (% dekning)                            |                              |                      |                                                 |                                                                |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Svært god + God                                | Ingen/få/noe spredt (<12,5% dekning)               | ≥4 poeng (inkl. referanse-dyp)  | Ingen/få/noe spredt (<12,5% dekning)               | God                          | Moderat kvalitet (2) | Høy kvalitet (3)                                | Svært høy kvalitet (4)                                         |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Moderat                                        | Tydelig innslag til middels tett/vanlig (12,5-50%) | 2-3 poeng                       | Tydelig innslag til middels tett/vanlig (12,5-50%) | Moderat                      | Lav kvalitet (1)     | Moderat kvalitet (2)                            | Høy kvalitet (3)                                               |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Dårlig                                         | Dominerende/heldekkende/tett/i overtall (>50%)     | <2 poeng                        | Dominerende/heldekkende/tett/i overtall (>50%)     | Dårlig                       | Lav kvalitet (1)     | Lav kvalitet (1)                                | Moderat kvalitet (2)                                           |         |
| <b>Ekstremtrinn</b> (gjelder der man vet fra tidligere observasjoner/informasjon at arten/naturtypen har forekommet): <ul style="list-style-type: none"><li>Vannforskriftens tilstandsklasse: Svært dårlig i hht. <u>Klassifiseringsveileder</u></li><li>Lurv: fullstendig dominerende, det er ingen eller kun enkeltindivider av ålegras til stede</li><li>Fremmede arter: fullstendig dominerende, det er ingen eller kun enkeltindivider av ålegras til stede</li><li>Nedre voksegrense: ålegras mangler</li></ul> |                                                |                                                    |                                 |                                                    |                              | Lite                 | Moderat                                         | Stort                                                          |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |                                                    |                                 |                                                    | Rødliste-arter <sup>1</sup>  | Ingen                | Enkeltindivider (<5% dekning) og spredt (5-25%) | Middels tett/noe flekkvis (25-50%) og tett/hel-dekkende (>50%) |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |                                                    |                                 |                                                    | Naturmangfold                |                      |                                                 |                                                                |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |                                                    |                                 |                                                    | Tetthet ålegras <sup>2</sup> |                      |                                                 |                                                                |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |                                                    |                                 |                                                    |                              | 1                    | 2                                               | 3                                                              |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |                                                    |                                 |                                                    | Areal <sup>3</sup>           | 1                    | Lite                                            | Lite                                                           | Moderat |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |                                                    |                                 |                                                    |                              | 2                    | Lite                                            | Moderat                                                        | Moderat |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |                                                    |                                 |                                                    |                              | 3                    | Lite                                            | Moderat                                                        | Stort   |
| <sup>1</sup> Rødliste-arter, dvs. truede (VU, EN og CR) og nær truede (NT) arter. Observasjoner av enkeltindivider vil primært basere seg på tidligere observasjoner registrert i lokaliteten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                |                                                    |                                 |                                                    |                              |                      |                                                 |                                                                |         |
| <sup>2</sup> Tetthet ålegras<br>1: Enkelt-individer (0-5% dekning) og spredte forekomster (5-25%)<br>2: Middels tett/noe flekkvis (25-50%)<br>3: Tette/heldekkende (>50%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                |                                                    |                                 |                                                    |                              |                      |                                                 |                                                                |         |
| <sup>3</sup> Arealutbredelse<br>1: <25 000 m <sup>2</sup> ,<br>2: ≥25 000 m <sup>2</sup> , <100 000 m <sup>2</sup> ,<br>3: ≥100 000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                |                                                    |                                 |                                                    |                              |                      |                                                 |                                                                |         |
| Kategoriene i areal-tetthets-matrisen (i mørk grå) plasserer naturmangfold inn i hovedmatrisen (gul/grønn).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                |                                                    |                                 |                                                    |                              |                      |                                                 |                                                                |         |

<sup>3</sup>Tydelig: >12,5% av lokaliteten



### 3.1 Naturmangfold, lokalitetskvalitet og naturverdi

Hele planområdet ligger innenfor en tidligere registrert marin naturtypelokalitet i Naturbase, Bløtbunnsområder i strandsonen, vurdert som lokalt viktig. Denne lokaliteten er registrert etter DN-håndbok 19, og inngår ikke som en egen NT-naturtype i Miljødirektoratets instruks M-3130. Registreringen er likevel relevant som del av kunnskapsgrunnlaget og viser at delområdet ikke består av ordinær sjøbunn uten registrert naturverdi.

Den delen av plan- og influensområdet hvor det er påvist ålegress vurderes etter M-3130 som NT-10 Ålegressbunn. B-A-B, D-G og G-D dokumenterer kjernepartier med tett vegetasjon som i deler av opptakene tilsvarer tetthetsklasse 3 (>50 % dekning). Videoene som er fra området rundt eksisterende brygge, C-D og D-C, dokumenterer overgangssoner fra åpen bløtbunn til glissen og middels tett ålegressbunn. Det samme gjelder E-F som viser hovedsakelig åpen eller påvirket bløtbunn og lite sikker ålegressdekning i de vurderte opptakene.

Samlet gir videoene grunnlag for å vurdere ålegressbunnen som en forekomst med moderat naturmangfold som mest sannsynlig nivå. Vurderingen bygger særlig på at det finnes kjernepartier med høy tetthet av ålegress, samtidig som arealavgrensning, sammenheng med større ålegressarealer i Hankøundet og nedre voksegrense er usikre.

Lokalitetskvaliteten for ålegressbunnen vurderes foreløpig som lav til moderat. Dette skyldes at nedre voksegrense ikke er målt, at forekomsten ikke er fullstendig avgrenset, og at det er tydelig lurv/algepåslag i flere opptak. Filmene er i tillegg tatt i mai, før full vekstsesong for flere marine vekster, og det er ikke gjennomført egen feltbefaring.

Etter verdisettingsprinsippene i M-1941 settes naturverdien for delområdet samlet til middels, med plassering mot øvre del av kategorien. Begrunnelsen er kombinasjonen av registrert bløtbunnsområde etter DN-håndbok 19, påvist NT-10 Ålegressbunn etter M-3130 i deler av plan- og influensområdet, grunt beskyttet sjøområde og økologisk funksjon som leve-, skjul-, beite- og oppvekstområde for marine arter. Verdien settes ikke sikkert til stor fordi lokalitetskvaliteten for ålegressbunnen ikke kan fastsettes endelig, nedre voksegrense ikke er målt, og sammenhengen med større ålegressarealer i Hankøundet ikke er dokumentert.

| Vurderingstrinn             | Faglig begrunnelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Konklusjon                                                                                                        |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naturtype og registrering   | Hele planområdet ligger innenfor registrert Bløtbunnsområder i strandsonen, vurdert som lokalt viktig. ROV-filmene dokumenterer også ålegressbunn i flere transekter.                                                                                                                                                       | Delområdet har dokumenterte marine naturverdier.                                                                  |
| Lokalitetskvalitet ålegress | Ålegressbunnen vurderes som lav til moderat lokalitetskvalitet. Tilstanden trekkes ned av usikker nedre voksegrense, tydelig lurv/algepåslag og eksisterende brygge-/driftspåvirkning. Naturmangfold trekkes opp av tette kjernepartier, men avgrensning og areal er usikkert.                                              | Foreløpig lav til moderat lokalitetskvalitet.                                                                     |
| Naturmangfold               | Tette kjernepartier (>50 % ålegressdekning) finnes i B-A-B, D-G og G-D. Areal, sammenheng og nedre voksegrense er ikke dokumentert sikkert. E-F og deler av C-D/D-C viser åpne bløtbunnsområder.                                                                                                                            | Moderat naturmangfold er mest sannsynlig. Mulig oppjustering ved dokumentert større sammenhengende ålegressareal. |
| Naturverdi etter M-1941     | Kombinasjonen av lokalt viktig bløtbunnsområde, påvist ålegressbunn, grunt beskyttet sjøområde og økologisk funksjon som oppvekst-/leveområde tilsier at verdien ikke bør settes lavt. Usikker lokalitetskvalitet og manglende dokumentert sammenhengende stort ålegressareal gjør at verdien ikke settes sikkert til stor. | Middels naturverdi, mot øvre del av kategorien. Mulig oppjustering mot stor etter bedre kartlegging.              |





## 3.2 Påvirkning og konsekvens

Fjerning av den gamle bryggen kan gi en lokal positiv effekt. Der eksisterende brygge, skygge og eventuell bunnpåvirkning fjernes, legges det til rette for reetablering av ålegress eller tilbakeføring mot mer naturlige bløtbunnsforhold. Dette er likevel en usikker forbedring, og bør ikke fullt ut motregnes mot ny påvirkning før gammel brygge faktisk fjernes, sjøbunnen ryddes, og etterkontroll viser reetablering eller forbedret bunnforhold.

Konsekvensvurderingen er en samlet netto vurdering: ny plassering kan gi negativ påvirkning i registrert bløtbunn og ålegressbunn, mens fjerning av gammel brygge kan gi lokal restaureringseffekt. Med sikrede avbøtende tiltak, særlig plassering av brygge og innfesting slik at tett ålegress unngås, vurderes konsekvensen til noe negativ konsekvens / noe miljøskade (1 minus). Dersom det kan påvises et større, sammenhengende ålegressområde med dypere voksegrense, øker risikoen for middels negativ konsekvens (2 minus).

Hovedforskjellen mellom nullalternativet og tiltaksalternativet er at flytting og forlengelse etablerer en ny fysisk påvirkning i et areal som nå vurderes å inneholde ålegress i deler av traséen. Dette gjelder særlig skygge fra brygge, forankring/moring/kjetting, partikkeloppvirvling i anleggsfasen og driftsbelastning fra båter.

| Alternativ              | Verdi   | Påvirkning                              | Konsekvensgrad                                                                                      | Begrunnelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|---------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0-alternativ            | Middels | Ubetydelig endring                      | Ubetydelig konsekvens (0)                                                                           | Dagens brygge- og bunnpåvirkning videreføres. Ingen ny flytting/forlengelse. Eksisterende skygge og fysisk påvirkning opprettholdes.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Flytting og forlengelse | Middels | Noe forringet, med risiko for forringet | Noe negativ konsekvens / noe miljøskade (1 minus). Risiko for middels negativ konsekvens (2 minus). | Ny plassering kan berøre registrert bløtbunn og påvist ålegressbunn. Direkte arealbeslag/skygge vurderes trolig begrenset i areal, men B-A-B, D-G og G-D dokumenterer tette ålegresskjerner i influensområdet. Risikoen øker dersom det kan påvises et større, sammenhengende ålegressområde med dypere voksegrense eller man hindrer reetablering av bløtbunn/ålegress der gammel brygge fjernes. |

## 3.3 Naturmangfoldloven § 8-12

Hankøundet og Husebukta har flere eksisterende brygger, registrert bløtbunn og flere ålegressforekomster. Et viktig forvaltningshensyn er å unngå ytterligere oppdeling av ålegressbunn og bløtbunnsområder i en allerede påvirket strandsone. Etter naturmangfoldloven § 8 er kunnskapsgrunnlaget fortsatt usikkert for avgrensning, nedre voksegrense og fremmede arter. Førvar-prinsippet i § 9 tilsier at tiltak ikke bør legges inn i tett ålegress uten presis avklaring. Etter § 10 må samlet belastning fra eksisterende brygger, planlagt flytting/forlengelse, forankring og drift vurderes samlet.

Etter naturmangfoldloven § 11 bør kostnader ved nødvendige miljøtiltak, justering av innfesting, eventuell supplerende kartlegging og etterkontroll bæres av tiltakshaver. Etter § 12 bør det velges teknikker og driftsmetoder som gir minst mulig skade på naturmangfoldet, herunder innfesting som unngår slepende kjetting over bunn, optimal plassering av påler utenfor tette ålegresskjerner, skånsom anleggsgjennomføring og tiltak som begrenser sedimentoppvirvling.



### 3.4 Avbøtende og risikoreduserende tiltak

1. Innfesting bør fortrinnsvis skje med påler eller annen løsning som unngår moringer og slepende kjetting over bunnen. Påleplassering må optimaliseres slik at direkte inngrep i tett ålegress unngås så langt som mulig.
2. Dersom moring likevel benyttes, bør det brukes løsning som ikke gir slepende vaier eller kjetting over bunnen, for eksempel oppdriftsbøye, stram fortøyning eller annet lavpåvirkningssystem.
3. Brygge, utriggere, påler, moringer og kjettinger bør plasseres utenfor tette ålegresskjermer så langt dette er praktisk mulig.
4. Ved fjerning av eksisterende brygge bør sjøbunnen ryddes for eventuelle rester, gamle fortøyninger og gjenstander. Arealet bør følges opp med etterkontroll for å dokumentere om ålegress eller naturlige bløtbunnsforhold reetableres.
5. Arbeidet bør gjennomføres skånsomt og utenfor hovedvekstsesong. Partikkeloppvirvling bør begrenses. Siltgardin eller tilsvarende tiltak bør vurderes dersom arbeid kan gi tilslamming av tett ålegress.
6. Arbeidslekter bør ha tilstrekkelig klaring og ikke berøre sjøbunnen direkte.
7. Det bør gjennomføres etterkontroll første vekstsesong etter tiltaket, med dokumentasjon av ålegressdekning, skyggepåvirkning og eventuelle spor etter kjetting, moring eller påler.
8. Bruk flytebrygger som slipper gjennom noe lys, f.eks med gitter. Vurder også smalere brygger og uteriggere.



## 4 Samlet konklusjon

Hele planområdet ligger innenfor en tidligere registrert marin lokalitet i Naturbase, Bløtbunnsområder i strandsonen, vurdert som lokalt viktig etter DN-håndbok 19. Dette er ikke en egen naturtype etter M-3130, men registreringen er relevant som del av kunnskapsgrunnlaget og viser at delområdet ikke består av ordinær sjøbunn uten registrert naturverdi.

ROV-gjennomgangen bekrefter at det finnes ålegressbunn i deler av plan- og influensområdet. Transektene B-A-B, D-G og G-D viser kjernepartier med tett vegetasjon, der deler av opptakene tilsvarer tetthetsklasse 3 (>50 % dekning). Ved eksisterende brygge viser C-D og D-C overgangssoner fra åpen bløtbunn til glissen og middels tett ålegressbunn. Det samme med E-F, som viser hovedsakelig åpen eller påvirket bløtbunn, med lite sikker ålegressdekning i de vurderte opptakene. Ny bryggeplassering kan derfor ikke behandles som et areal uten marine naturverdier.

Ålegressbunnen vurderes etter M-3130 som en lav til moderat lokalitetskvalitet. Moderat naturmangfold vurderes som mest sannsynlig naturmangfoldsnivå. Vurderingen bygger på at det finnes kjernepartier med høy ålegresstetthet, men også på vesentlig usikkerhet knyttet til avgrensning, nedre voksegrense, sammenheng med større ålegressarealer i Hankøsundet og tydelig lurv/algepåslag i flere opptak. Filmene er tatt i mai, før full vekstsesong for flere marine vekster, og det er ikke gjennomført egen feltbefaring.

Naturverdien for delområdet settes samlet til middels, med plassering mot øvre del av kategorien. Begrunnelsen er kombinasjonen av registrert bløtbunnsområde, påvist ålegressbunn i deler av plan- og influensområdet, grunt beskyttet sjøområde og økologisk funksjon som leve-, skjul-, beite- og oppvekstområde for marine arter. Verdien settes ikke sikkert til stor fordi lokalitetskvaliteten for ålegressbunnen ikke kan fastsettes endelig, nedre voksegrense ikke er målt, og sammenhengen med større ålegressarealer i Hankøsundet ikke er dokumentert.

Tiltaket kan ikke vurderes som naturmessig nøytralt. Flytting og forlengelse av bryggen vil kunne gi ny påvirkning i et registrert marint naturtypeområde og i randsonen til deler av påvist ålegressbunn. Etter M-1941 vurderes samlet konsekvens foreløpig til noe miljøskade (1-), forutsatt at avbøtende tiltak sikres og gjennomføres. Dette omfatter bruk av påler eller annen skånsom innfesting som unngår moringer og slepende kjetting over bunnen, skånsom anleggsgjennomføring, fjerning av gammel brygge og oppfølging av mulig reetablering av ålegress eller bløtbunnsforhold der gammel brygge fjernes.

Konsekvensen bør skjerpes og vurderes på nytt dersom senere feltkartlegging dokumenterer større og dypere ålegressareal, og høyere lokalitetskvalitet.



## 5 Referanser

Miljødirektoratet. (2001). *DN-håndbok 19*. Oslo: Miljødirektoratet.

Miljødirektoratet. (2025). *M-1941 | Konsekvensutredning av klimagassutslipp*. Hentet fra <https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/arealplanlegging/konsekvensutredninger/metode-for-utredning/klimagassutslipp/6.2-utred-utslipp>

Miljødirektoratet. (2026). *M-3130 Marine naturtyper*. Oslo: Miljødirektoratet.

Miljødirektoratet. (2026, 06 15). *Naturbase*. Hentet fra Naturbase: <https://geocortex02.miljodirektoratet.no/vertigisstudio/web/?app=a3a09afee5c24c459c53a9a9ff0915f1>

Miljødirektoratet. (2026, 06 15). *Vannmiljø*. Hentet fra Vannmiljø: <https://vannmiljo.miljodirektoratet.no/#>

Miljødirektoratet. (2026, 06 15). *Vann-nett*. Hentet fra Vann-nett: <https://vann-nett.no/waterbodies/0101020102-1-C/factsheet/information>





## 6 Vedlegg

1. Feltskjema
2. Gjennomgang av ROV-videoer

## 1. Feltskjema

Feltskjemaet nedenfor er basert på gjennomgang av mottatte ROV-videoer. Det er ikke et feltutfyllt skjema fra egen befaring, men en etterregistrering av observasjoner fra videomaterialet. Vurdering av nedre voksegrense inngår ikke i ROV-materialet. Filmene er fra mai og kan undervurdere vekst og artsforekomst senere i sesongen. Lurv vurderes lokalt til tydelig/moderat. Fremmede arter er ikke sikkert påvist.

Vurderingene er beheftet med usikkerhet grunnet varierende videokvalitet, dugg på linse og usikre koordinater/heading. Hele planområdet ligger innenfor registrert naturtypelokalitet Bløtbunnsområder i strandsonen, vurdert som lokalt viktig iht HB19.

| <b>Initialer: SBO</b><br><br><b>Sted: Husebukta/Hankøundet, Hankø</b><br><br><b>Dato: 12.05.2026</b><br><br><b>Tid:</b><br><br><b>Skjema nr: ROV-01</b> |           |              |                        |                                    | <b>Naturtype:</b><br><br>NT-10 Ålegressbunn der ålegressdekning $\geq 5$ %. Øvrig areal inngår i registrert HB19-lokalitet Bløtbunnsområder i strandsonen (Naturbase, lokalt viktig).<br><br><b>Mosaikk? Nei</b> |                            |                |                 | <b>WP nr. som avgrenser lokaliteten hvis det gjøres i felt:</b><br><br>B-A-B, C-D, E-F og G-D etter mottatt transektfigur. |                                        |                                    |                | <b>Lengde og maks. bredde (ca.) hvis lokaliteten avgrenses i felt:</b><br><br>Ikke endelig avgrenset. Foreliggende video er ikke tilstrekkelig for presis polygonavgrensning.<br><br>Kontrollbehov: Presis georeferering, supplerende transekter i vekstsesong, nærfoto/prøvetaking av alge-/detritusmatter og skjell, samt dokumentasjon av moring/påle plassering.<br><br>Ekstremtrinn? Nei. |                                |               |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------|--|
| W P                                                                                                                                                     | Tid       | Film nr.     | Dyp                    | Substr1                            | Lurv                                                                                                                                                                                                             | Fremmed-<br>art (art og %) | Beite-<br>spor | Beiter<br>e (%) | Menn.sk.<br>forst.                                                                                                         | Naturt. bygger (%)                     | Rødlistet<br>e arter<br>(art og %) | Forur.         | Fys. forst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Obj.                           | Anoksisk<br>2 |  |
| B-A-B                                                                                                                                                   | 0-60 s    | B-A-B_075313 | Grunnt, <2 m (usikker) | B/C - bløtbunn med ålegress        | Tydelig, 12,5-50 % lokalt - 3 eller 4                                                                                                                                                                            | Ingen sikre funn           | Ikke observert | 0               | Ikke sikkert vurderbart                                                                                                    | Ålegress klasse 2-3, lokalt tettere    | Ikke observert                     | Ikke observert | Ikke sikkert dokumentert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ingen direkte objekt observert | Nei           |  |
| B-A-B                                                                                                                                                   | 60-140 s  | B-A-B_075313 | Grunnt, <2 m (usikker) | B/C - bløtbunn med ålegress        | Tydelig/moderat, 12,5-50 % - 3 eller 4                                                                                                                                                                           | Ingen sikre funn           | Ikke observert | 0               | Ikke sikkert vurderbart                                                                                                    | Ålegress klasse 2, lokalt nær klasse 3 | Ikke observert                     | Ikke observert | Ikke sikkert dokumentert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ingen direkte objekt observert | Nei           |  |
| B-A-B                                                                                                                                                   | 140-200 s | B-A-B_075313 | Grunnt, <2 m (usikker) | B/C - åpen/delvis åpen bløtbunn    | Spredt til tydelig; organisk materiale                                                                                                                                                                           | Ingen sikre funn           | Ikke observert | 0               | Ikke sikkert vurderbart                                                                                                    | Ålegress klasse 0-1/1                  | Ikke observert                     | Ikke observert | Ikke sikkert dokumentert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ingen direkte objekt observert | Nei           |  |
| B-A-B                                                                                                                                                   | 0-30 s    | B-A-B_075837 | Grunnt, <2 m (usikker) | B/C - bløtbunn med spredt ålegress | Tydelig, 12,5-50 % lokalt - 3 eller 4                                                                                                                                                                            | Ingen sikre funn           | Ikke observert | 0               | Ikke sikkert vurderbart                                                                                                    | Ålegress klasse 1                      | Ikke observert                     | Ikke observert | Ikke sikkert dokumentert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ingen direkte objekt observert | Nei           |  |
| B-A-B                                                                                                                                                   | 30-90 s   | B-A-B_075837 | Grunnt, <2 m           | B/C - bløtbunn med tett ålegress   | Tydelig/moderat, 12,5-50 %                                                                                                                                                                                       | Ingen sikre funn           | Ikke observert | 0               | Ikke sikkert vurderbart                                                                                                    | Ålegress klasse 2-3, lokalt klasse 3   | Ikke observert                     | Ikke observert | Ikke sikkert dokumentert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ingen direkte                  | Nei           |  |

|       |          |              |                             |                                                            |                                                                         |                                                              |                 |   |                                             |                                                                             |                 |                 |                          |                                |                 |
|-------|----------|--------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|---|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------|-----------------|
|       |          |              | (usikker)                   |                                                            |                                                                         |                                                              |                 |   |                                             |                                                                             |                 |                 |                          | objekt observert               |                 |
| B-A-B | Hel e    | B-A-B_080206 | Grunt, <2 m (usikker)       | Ikke sikkert vurderbart                                    | Ikke sikkert vurderbart                                                 | Ikke sikkert vurderbart                                      | Ikke vurderbart | - | Ikke vurderbart                             | Vegetasjon skimtes på hele strekningen, men tetthet ikke sikker (mulig 2-3) | Ikke vurderbart | Ikke vurderbart | Ikke vurderbart          | Ikke vurderbart                | Ikke vurderbart |
| B-A-B | 0-80 s   | B-A-B_080607 | Grunt, <2 m (usikker)       | B/C - bløtbunn med ålegress                                | Tydelig/moderat, 12,5-50 % lokalt - 3 eller 4                           | Ingen sikre funn                                             | Ikke observert  | 0 | Ikke sikkert vurderbart                     | Ålegress klasse 2-3, lokalt klasse 3                                        | Ikke observert  | Ikke observert  | Ikke sikkert dokumentert | Ingen direkte objekt observert | Nei             |
| B-A-B | 80-116 s | B-A-B_080607 | Svært grunt, <1 m (usikker) | B/C - åpen bløtbunn med makroalger/organisk materiale      | Tydelig alge-/organisk dekning; ikke sikker lurkvantifisering           | Ingen sikre funn; makroalger ikke artsbestemt                | Ikke observert  | 0 | Ikke sikkert vurderbart                     | Ålegress klasse 0-1/1                                                       | Ikke observert  | Ikke observert  | Ikke sikkert dokumentert | Ingen direkte objekt observert | Nei             |
| C-D   | 0-12 s   | C-D_082437   | Grunt, <2 m (usikker)       | B/C - åpen bløtbunn                                        | 2 og 3/4 varierer                                                       | Ingen sikre funn                                             | Ikke observert  | 0 | Ikke sikkert vurderbart                     | Ålegress 0-1, spredte skudd/alger                                           | Ikke observert  | Ikke observert  | Ikke sikkert dokumentert | Ingen direkte objekt observert | Nei             |
| C-D   | 14-48 s  | C-D_082437   | Grunt, <2 m (usikker)       | B/C - bløtbunn med vegetasjon                              | Tydelig/moderat, 12,5-50 % lokalt - 3 eller 4                           | Ingen sikre funn; alge-/detritusmatter ikke artsbestemt      | Ikke observert  | 0 | Ikke sikkert vurderbart                     | Ålegress klasse 1-2, lokalt 2-3                                             | Ikke observert  | Ikke observert  | Ikke sikkert dokumentert | Ingen direkte objekt observert | Nei             |
| D-C   | 0-35 s   | D-C_082309   | Grunt, <2 m (usikker)       | B/C - bløtbunn med glissen vegetasjon                      | Tydelig/moderat i vegeterte partier                                     | Ingen sikre funn                                             | Ikke observert  | 0 | Ikke sikkert vurderbart                     | Ålegress klasse 1-2, lokalt klasse 2                                        | Ikke observert  | Ikke observert  | Ikke sikkert dokumentert | Ingen direkte objekt observert | Nei             |
| D-C   | 35-56 s  | D-C_082309   | Grunt, <2 m (usikker)       | B/C - åpen sand-/mudderbunn                                | Spredt til tydelig organisk/algepål                                     | Ingen sikre funn                                             | Ikke observert  | 0 | Ikke sikkert vurderbart                     | Ålegress klasse 0-1                                                         | Ikke observert  | Ikke observert  | Ikke sikkert dokumentert | Ingen direkte objekt observert | Nei             |
| D-G   | Hel e    | D-G_083515   | Grunt, <2 m (usikker)       | B/C - bløtbunn med tett ålegress                           | Tydelig/moderat, 12,5-50 % - 3 eller 4                                  | Ingen sikre funn                                             | Ikke observert  | 0 | Ikke sikkert vurderbart                     | Ålegress klasse 3 i kjernepartier                                           | Ikke observert  | Ikke observert  | Ikke sikkert dokumentert | Ingen direkte objekt observert | Nei             |
| E-F   | Hel e    | E-F_082844   | Grunt, <2 m (usikker)       | B/C - bløtbunn med flekkvis vegetasjon                     | Spredt til tydelig lokalt                                               | Ingen sikre funn                                             | Ikke observert  | 0 | Brygge-/driftspåvirkning i nærområdet mulig | Ålegress klasse 0                                                           | Ikke observert  | Ikke observert  | Ikke sikkert dokumentert | Ingen direkte objekt observert | Nei             |
| E-F   | Hel e    | E-F_083135   | Grunt, <2 m (usikker)       | B/C - åpen/påvirket bløtbunn, skjellrester, noe stein/grus | Spredt til tydelig organisk materiale, ikke dominerende                 | Ingen sikre funn; skjell kan ikke artsbestemmes sikkert      | Ikke observert  | 0 | Tydelig nærhet til brygge/påler             | Ålegress klasse 0-1 innledningsvis, lite sikker forekomst                   | Ikke observert  | Ikke observert  | Ikke sikkert dokumentert | Brygge/påler i nærområdet      | Nei             |
| G-D   | 0-120 s  | G-D_083709   | Grunt, <2 m (usikker)       | B/C - bløtbunn med tett vegetasjon                         | Tydelig til middels tett, 12,5-50 % - 3 eller 4, lokalt høyere usikkert | Ingen sikre funn; løse alge-/detritusmatter ikke artsbestemt | Ikke observert  | 0 | Ikke sikkert vurderbart                     | Ålegress/undervannsvegetasjon klasse 2-3, stedvis klasse 3                  | Ikke observert  | Ikke observert  | Ikke sikkert dokumentert | Ingen direkte objekt observert | Nei             |

1 Dominerende kornstr/substrat: Leire (LM-DK\_A), Silt (B), Sand (C), Grus (D), Stein (E), Blokk (F), Stor blokk (G), Kjempblokk og fast fjell (H); Skjellsand (LM-ST\_A); Kunstig substrat (ny fastbunn, LM-MY\_A).

2 Tegn på anoksiske forhold, f.eks. H2S-lukt. Ikke vurderbart fra video alene med mindre tydelige visuelle tegn er observert.

**Samlet observasjonsnotat:**

Gjennomgått ROV-materiale består av ti filmer fra 12.05.2026. B-A-B-serien viser ålegress på bløtbunn, men med betydelig variasjon fra glissen forekomst til lokalt tett kjerneområde. B-A-B\_080206 er lite egnet for vurdering på grunn av dugg/dråper på linsen. C-D og D-C viser overgang mellom åpen bløtbunn og glissen til middels tett ålegressbunn. D-G og G-D viser de tydeligste kjernepartiene med tett ålegress/undervannsvegetasjon, lokalt tilsvarende tetthetsklasse 3. E-F viser i større grad åpen eller påvirket bløtbunn med skjellrester, noe stein/grus og lite sikker ålegressdekning.

Lurv og fintrådige alger/organisk begroing forekommer som tydelig innslag til middels tett i flere transekter, normalt vurdert til 12,5-50 % lokalt. Enkelte bilder viser høy dekning av alge-/detritusmatter, men materialet kan ikke sikkert skilles fra makroalger, dødt plantemateriale eller fremmede arter uten feltkontroll.

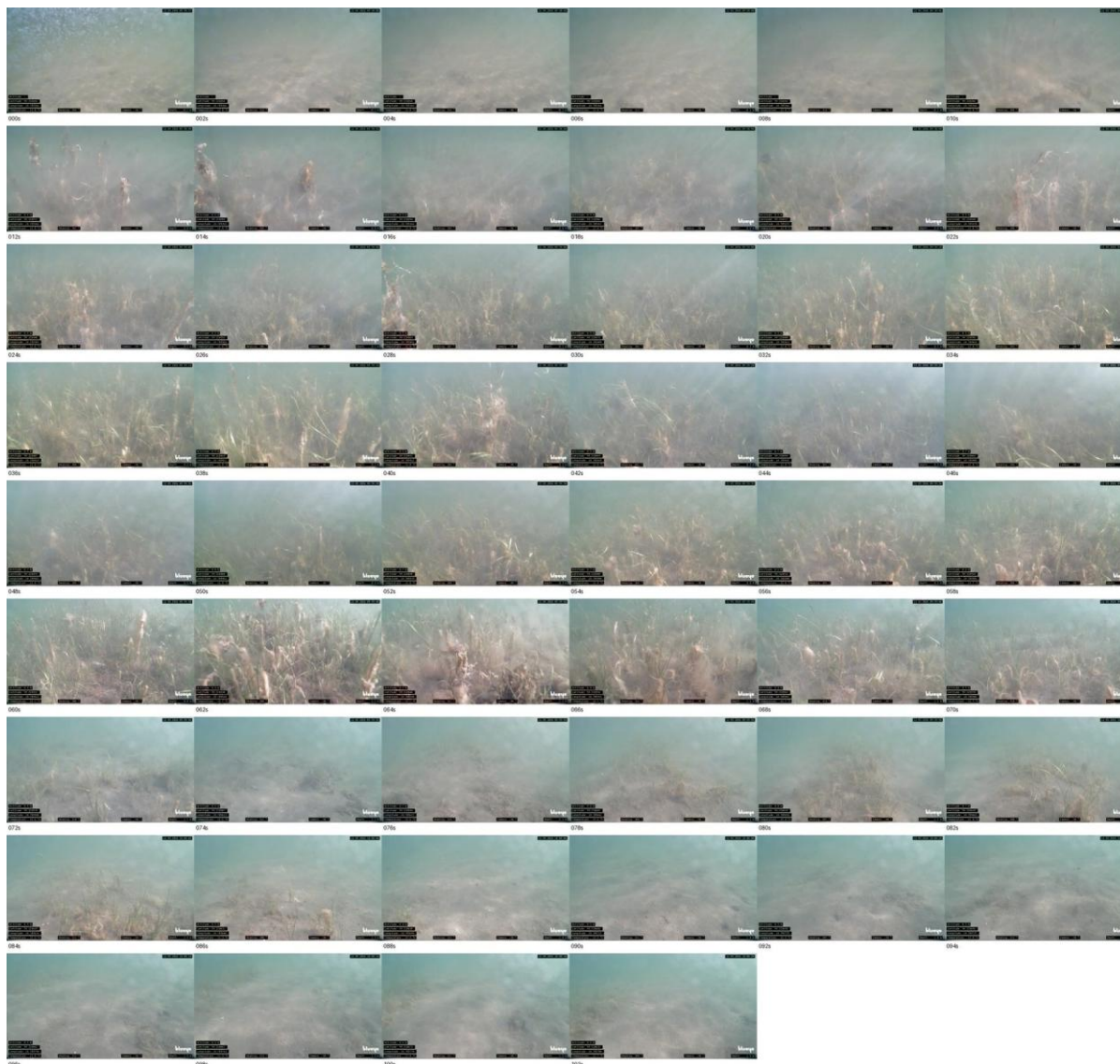
Det er ikke gjort sikre funn av fremmede arter. Dette er ikke det samme som dokumentert fravær. Videokvalitet, tidlig tidspunkt i vekstsesongen, manglende nærbilder og manglende prøvetaking gjør det ikke mulig å avkrefte arter som japansk pollris (Agarophyton vermiculophyllum), japansk drivtang etc.

Bløtbunn er visuelt bekreftet som dominerende substrat i planområdet. Tiltaket må derfor vurderes både mot registrert naturtypelokalitet Bløtbunnsområder i strandsonen og mot NT-10 Ålegressbunn. Supplerende georeferert feltkartlegging i vekstsesong anbefales før endelig plassering og innfestingsløsning fastsettes.

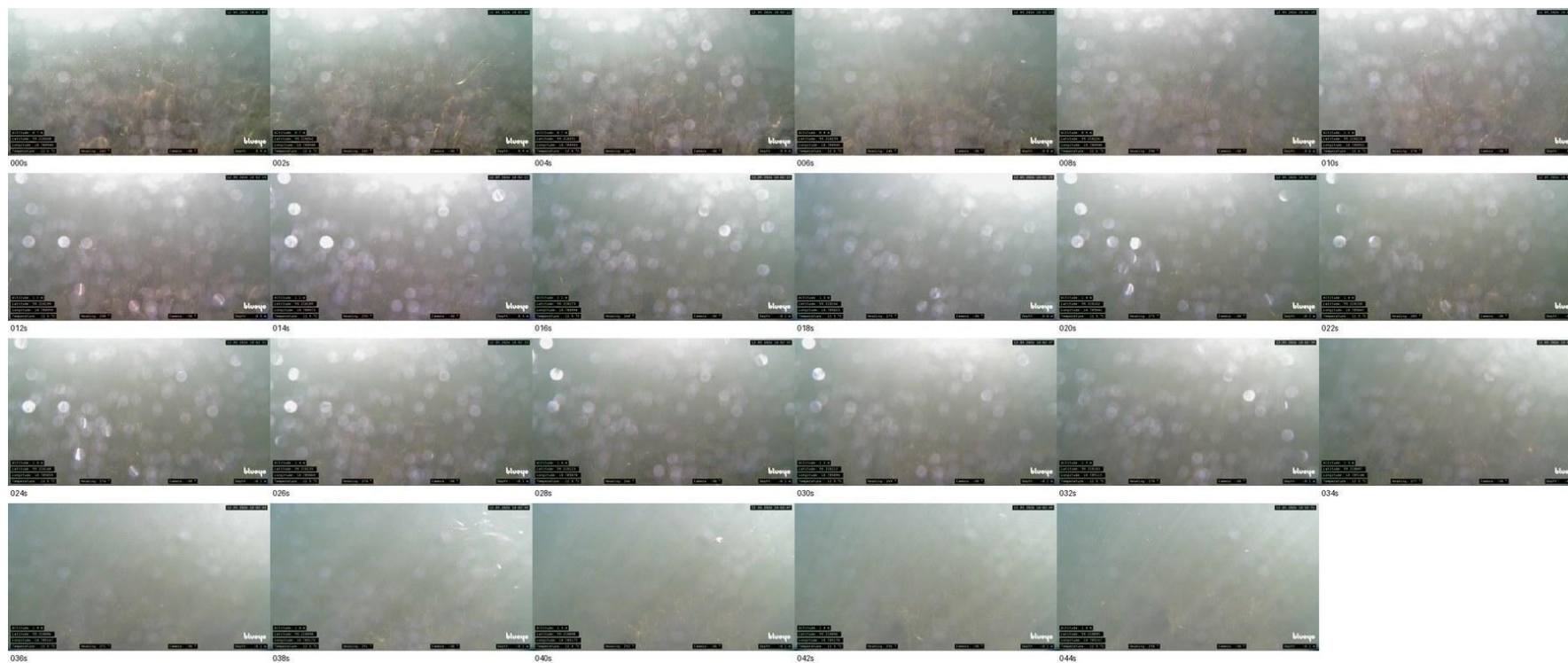


## 2. Gjennomgang av ROV-videoer

De ti gjennomgåtte ROV-filmene bekrefter ålegress i planområdet. B-A-B, D-G og G-D viser stedvis tett ålegress/undervannsvegetasjon. C-D og D-C viser overgang mellom åpen bløtbunn og glissen til middels tett ålegressbunn. E-F viser i hovedsak åpen eller påvirket bløtbunn og bare flekkvis eller usikker ålegressforekomst. Forekomsten fremstår med tette kjerneområder, randsoner med lavere tetthet og åpne bløtbunnspartier. Videoene gir ikke grunnlag for en presis geografisk avgrensning av ålegressbunnen, men de styrker vurderingen av at flytting og forlengelse kan komme i konflikt med både ålegressbunn og bløtbunnsområde.

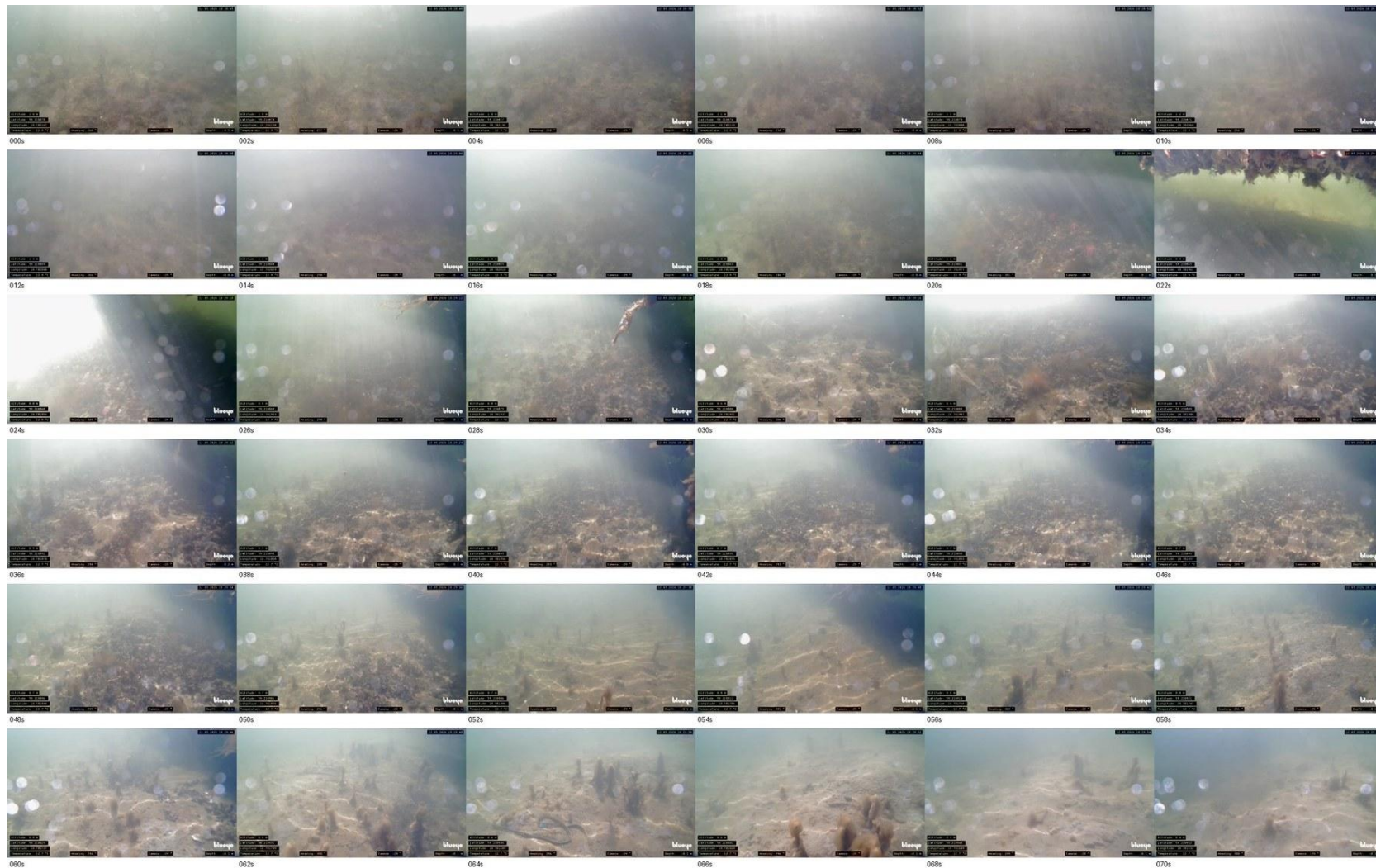


Bildeserie fra B-A-B\_075837. Midtre del av opptaket viser tett ålegress i flere partier, mens start og slutt viser mer åpen eller glissen bløtbunn. Kilde: ROV-video 12.05.2026.



Bildeserie fra B-A-B\_080206. Opptaket er sterkt påvirket av dugg/dråper på linse og er ikke egnet for sikker klassifisering. Kilde: ROV-video 12.05.2026.





Bildeserie fra E-F\_082844. Videoen viser flekkvis/glissen ålegressforekomst, åpne bløtbunnspartier og alge-/detritusmatter. Kilde: ROV-video 12.05.2026.



De øvrige opptakene gir supplerende dokumentasjon av overgangssoner, tette vegeterte kjernepartier og åpne bløtbunnspartier. Flere opptak er likevel påvirket av varierende sikt, solinnstråling, dråper/dugg på linse og manglende sikker georeferering. De brukes derfor som støtte for samlet vurdering, og ikke som grunnlag for endelig polygonavgrensning.



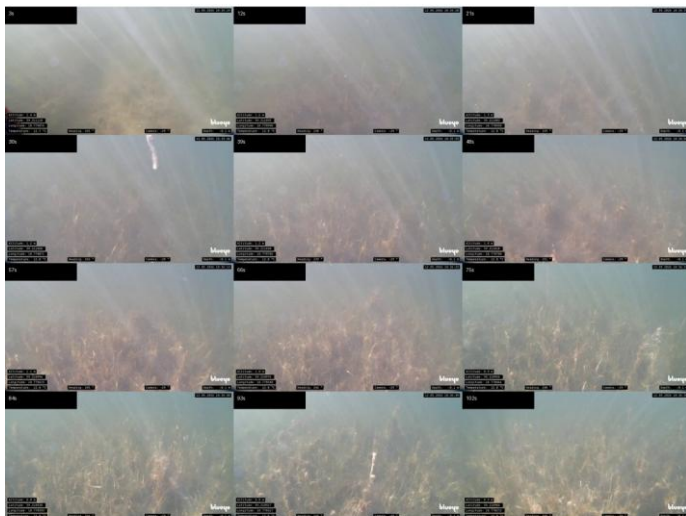
Bildeserie fra C-D\_082437. Opptaket viser overgang fra åpen bløtbunn med spredt vegetasjon til flekkvis tett ålegress/undervannsvegetasjon og tydelig alge-/lurvinnsalg. Kilde: ROV-video 12.05.2026.



Bildeserie fra G-D\_083709. Opptaket viser et vegetert område med stedvis tett ålegress/undervannsvegetasjon og tydelig begroing/lurv, men med redusert artsbestemmelsessikkerhet på grunn av lys, sikt og linseforhold. Kilde: ROV-video 12.05.2026.

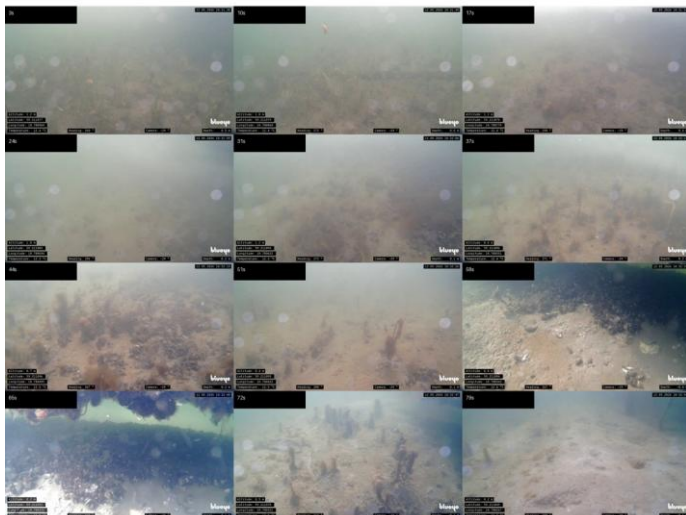
D-G\_083515: tett ålegressbunn i store deler av kjerneparti, kun tydelig skall.

D-G\_2026-06-12\_083515.mpeg



E-F\_083135: hovedsakelig åpen og påvirket bløtbunn, lite skallet ålegressbunn.

E-F\_2026-06-12\_083135.mpeg

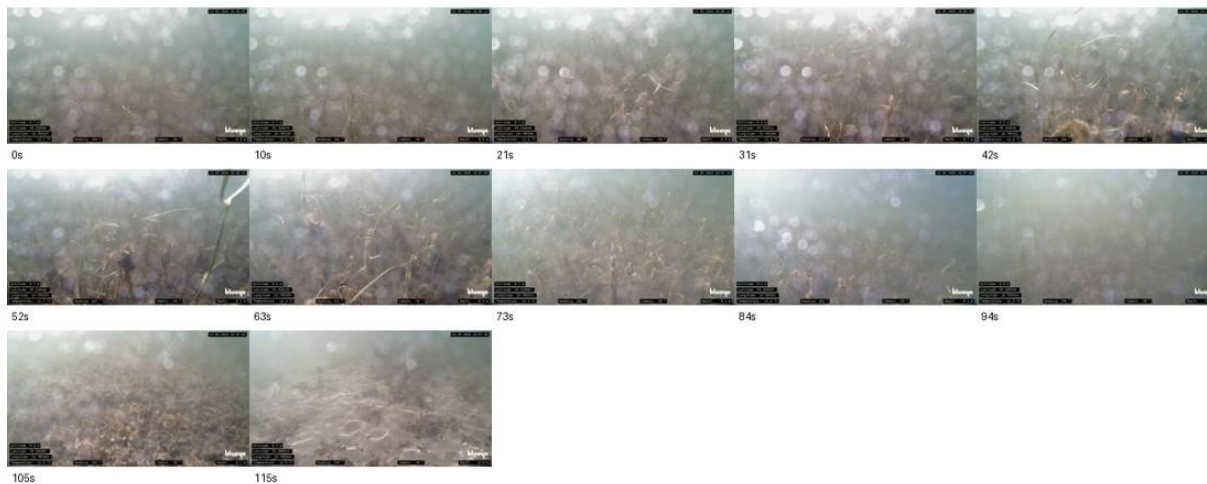


Supplerende bildeserie fra D-G\_083515 og E-F\_083135. D-G viser tett ålegressbunn i kjernepartier, mens E-F i hovedsak viser åpen eller påvirket bløtbunn.  
Kilde: ROV-video 12.05.2026.

B-A-B\_075313: Ålegress på bløtbunn, glissent til middels tett med lokale tettere partier, lurv tydelig.



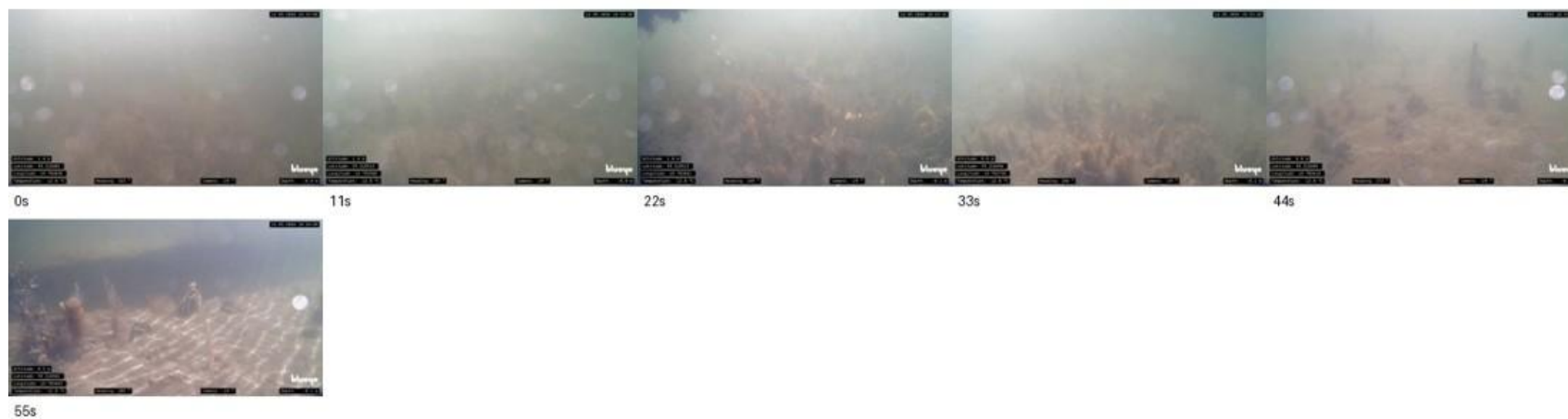
B-A-B\_080600: Ålegress i store deler av opptaket senere overgang til åpen/svært grunn bløtbunn med makroalger.



Supplerende bildeserie fra B-A-B\_075313 og B-A-B\_080600. Opptakene viser ålegress på bløtbunn med varierende tetthet, tydelig lurv/algepåslag og overgang mot åpne eller svært grunne bløtbunnspartier. Kilde: ROV-video 12.05.2026.



D-C\_082309: overgang mellom bløtbunn og glislen/middels ålegressbunn; åpne sand-/mudderpartier mot slutten.



Supplerende bildeserie fra D-C\_082309. Opptaket viser overgang mellom ålegressbunn og åpen sand-/mudderbunn. Kilde: ROV-video 12.05.2026.



Saksnr.: 2026/80694  
Dokumentnr.: 13  
Løpenr.: 10571/2026  
Klassering: 434/4

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato   | Utvalgssaksnr. |
|--------------|------------|----------------|
| Planutvalget | 17.09.2026 | 96/26          |

## Trolldalen - Dispensasjon - Oppføring av uthus/lager - Eiendom 434/4

### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om oppføring av uthus/lager avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-6, andre ledd, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

### Sammendrag

Ansvarlig søker Boholm AS, for tiltakshaver Bjørn Fallang, søker om dispensasjon fra formål landbruk, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanens arealdel for oppføring av uthus/lager på eiendommen 434/4 i Trolldalen på Kråkerøy. Bygningen er gitt et bebygd areal på 176 m<sup>2</sup>, og inneholder rom for boder, lager- og hobbyrom.

Kommunedirektøren finner etter en omfattende vurdering at det ikke ligger til rette for å innvilge dispensasjon fra formål LNF i kommuneplanen for oppføring av uthus/lager.

Hensynene bak forholdet det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningsloven § 19-2. Fordelene er heller ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunedirektøren anbefaler at søknaden avslås.

### Vedlegg

- 1 Oversiktskart - Trolldalen
- 2 Sit-kart
- 3 Fasade Vest og Nord
- 4 Fasade Øst og Sør
- 5 Plantegning
- 6 Snitt
- 7 Uttalelse fra Statsforvalter i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
- 8 Uttalelse fra Østfold fylkeskommune
- 9 Uttalelse fra miljø og landbruk

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ikke relevant.

### Saksopplysninger

Det søkes om oppføring av uthus/lager på eiendommen 434/4 i Trolldalen på Kråkerøy. Bygningen er gitt et bebygd areal på 176 m<sup>2</sup>, og inneholder rom for boder, lager- og hobbyrom.

Eiendommen 434/4 er en større, ubebygd eiendom beliggende i LNF, og står registret som en eiendom til landbruk/fiske. Eiendommen består av fem teiger. Den største teigen

omkranser eiendommen 434/109 Trollaldalen 6A, som er en vanlig boligeiendom. Søker redegjør for at det på de områdene som naturlig framstår som tilhørende til eiendommen Trollaldalen 6A, foreligger en privatrettslig avtale om bruk av grunn.

#### Søkers redegjørelse

Søker redegjør blant annet slik for søknaden: «*Det søkes om å oppføre et uthus uten rom for varig opphold. Uthuset vil i tillegg til å fungere som boder/lager/hobbyrom også fungere som støyskjerm mot Kråkerøyveien.*»

#### Planstatus

Eiendommen er uregulert og avsatt til LNF (landbruk- natur og friluftsmål) i kommuneplanens arealdel, planID 913.

Eiendommen omfattes av hensynssone H530-friluftsliv.

#### Hjemmel for avslag

##### Rettslig grunnlag

Plan- og bygningslovens § 11-6, annet ledd sier følgende: «*Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealmål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealmål og hensynssoner.*».

##### Søknad om dispensasjon

Det er nedfelt i loven at tiltak ikke skal være i strid med planens arealmål, generelle bestemmelser, eller bestemmelser knyttet til arealmål og hensynssoner. Det følger av lovkommentaren at LNF-formålet omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon (herunder jordbruk, skogbruk og reindrift) og/eller som skal bli liggende som naturområder, og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Man kan i utgangspunktet si at LNF-formålet setter et generelt byggeforbud for tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

Omsøkt nybygg er planlagt oppført som uthus/garasje tilknyttet vanlig boligeiendom og er ikke tilknyttet landbruksvirksomhet. Tiltaket er derfor avhengig av at det innvilges dispensasjon fra gjeldene plangrunnlag i kommuneplanen.

Det er søkt om dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2.

#### *Søkers begrunnelse for dispensasjon*

Søkers begrunnelse gjengis i stikkordsform.

Søknad om dispensasjon er i sin helhet vedlagt i oversendelsen.

- Det aktuelle arealet er i liten grad område med aktiv landbruksfunksjon.
- Tiltaket berører ikke dyrket mark eller viktige skogbruksområder.
- Området berører ikke friluftsliv eller allmenne friluftsjntresser.
- Plasseringen er naturlig tilknyttet eksisterende bebyggelse på tilliggende eiendom i Trollaldalen 6A.
- Bygningens volum og plassering vil bidra til å skjerme eiendommens utearealer mot trafikkstøy fra Kråkerøyveien.
- Tiltaket har ingen innvirkning på veianlegget og er plassert utenfor regulert byggegrense mot vei.
- Tiltaket bidrar til en mer ryddig og hensiktsmessig bruk av et areal som allerede disponeres av eiendommen i Trollaldalen 6A.
- De ulempene som tiltaket kan medføre vurderes som begrensede.

#### Høringsuttalelser

Saken med tilhørende dokumentasjon er oversendt til Statsforvalter i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Østfold Fylkeskommune og avdeling for Miljø og landbruk, til uttalelse.

#### Østfold Fylkeskommune

Østfold Fylkeskommune skriver i sitt svar datert 26.05.2026 at de ut fra kapasitetshensyn ikke har foretatt en nærmere faglig vurdering, og at det ikke foreligger merknader til tiltaket. De ber om å få tilsendt vedtak i saken.

#### Statsforvalter i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Statsforvalter svarer i brev datert 02.06.2026 og skriver i sin konklusjon at de ikke har noen innvendinger til en eventuell dispensasjon. De anbefaler videre at det settes vilkår vedrørende terrengarbeider, materialbruk, fargevalg og bygningsmessige arbeider for å hindre unødige eksponering i landskapsbildet. Tiltaket må ikke medføre inngrep i karbonrike arealer. De vurderer at tiltaket ikke vil komme i konflikt med de nasjonale og regionale interesser som de er satt til å ivareta og ber om å få tilsendt vedtak i saken.

#### Avdeling for miljø og landbruk

Avdeling for miljø og landbruk skriver i sin uttalelse datert 15.05.2026 blant annet at tiltaket, som en garasje tilknyttet en enebolig, ikke er i tråd med formål i kommuneplanen. Videre at det ikke framgår av søknaden en vurdering av en eventuell annen plassering av garasjen.

Det etterlyses støyutredning, dersom målet med bygget delvis også skal være støyskjerming mot Kråkerøyveien, samt en vurdering av behov for toalett. Trasé for eventuelle vann- og avløpsledninger bør da framgå av situasjonskartet.

De skriver i sin konklusjon at *«tiltaket ikke er i tråd med planformålet, og anbefaler at søknaden avslås.»*

*Tiltakshaver bør som et alternativ vurdere å etablere garasje på egen eiendom.»*

#### Søkers tilsvare til høringsinstansenes uttalelser.

Ansvarlig søker er forelagt høringsinstansenes svar i saken og skriver i sitt tilsvare datert 15.07.2026 blant annet at de innkomne uttalelsene trekker ulike konklusjoner, samt delvis framholder momenter som etter tiltakshavers syn berører den samlede dispensasjonsvurderingen etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedrørende toalett i uthuset imøtekommer til miljø og landbruk sin uttalelse, og ber om at videre behandling av søknaden skjer på grunnlag av at uthuset ikke skal inneholde toalett.

Det konkluderes; *«På denne bakgrunn opprettholdes søknaden, og vi ber om at saken fremmes for politisk behandling.»*

#### **Nabovarsel**

Naboer er lovlig varslet. Det foreligger ingen merknader til saken.

#### Tiltak på annen manns grunn

Omsøkt uthus/lager søkes oppført på eiendommen 434/4, som ligger i direkte tilknytning til boligeiendommen i Troll dalen 6a. Området disponeres av søker og det redegjøres for privatrettslig avtale for bruk av grunn.

#### **Konsekvenser for sosial bærekraft**

Ikke relevant

#### **Konsekvenser for økonomisk bærekraft**

Ikke relevant



## Konsekvenser for miljømessig bærekraft

- Ikke relevant

## Ansattes medbestemmelse

- Ikke relevant

## Vurdering

### Dispensasjon

Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningsloven kapittel 19. Loven fastslår følgende i § 19-2: «*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*»

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

### *Hensyn*

Eiendommen i Trollaldalen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til LNF-formål. Hensynene som ligger til grunn for LNF-formålet er å ivareta landbruksinteresser samt landskap og naturopplevelser, minimere naturlige inngrep og beholde allmennhetens ferdselsmuligheter. Kommunen har, i disse områdene, valgt å sette hensynet til landbruk – og friluft, samt allmenne interesser, foran private interesser.

Man kan i utgangspunktet si at LNF-formålet setter et generelt byggeforbud for tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring. I slike områder er det spesielt viktig å forhindre tiltak som kan medføre nedbygging av landbruksarealer, eller som kan føre til ulemper for landbruksnæringen eller friluftslivets interesser på annen måte. Området skal holdes mest mulig fri for bygninger som ikke er tilknyttet landbruksvirksomhet eller allmenne friluftinteresser.

Kommunedirektøren vektlegger at det ved en dispensasjon i denne saken medfører at det legges til rette for aktivitet eller annen næring som ikke er direkte tilknyttet landbruks- eller friluftinteresser.

Teigen som planlegges bebygget er et mindre område klemte mellom boligområdene i Trollaldalen og Kråkerøyveien. Det er av den grunn i liten eller ingen grad et område som er av landbruksmessig interesse. Det er av samme grunn også et område som i svært liten grad er av interesse for allmennheten som et friluftsområde. Fra kommunal og moderniseringsdepartementets Veileder Mai 2020; (*Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder*), finner vi blant annet at «*Utgangspunktet er at LNFR-områder ikke er byggeområder, og at det kun skal tillates bebyggelse direkte knyttet til landbruk, natur friluftsliv og reindrift.*»

Om et område kan virke verdiløst fordi det ikke brukes til jordbruk eller aktivt friluftsliv, bygger arealforvaltningen på et prinsipp om at natur kan ha verdi som ikke umiddelbart er synlig.

At miljø og landbruk uttaler seg negativt til utbyggingen taler også for at de hensyn som byggeforbudet i LNF er ment å ivareta blir vesentlig tilsidesatt.

Eiendommen Trolldalen 6a som skal ha tilhold/bruke området er registrert som en vanlig boligeiendom i LNF-b, og behovet for biloppstillingsplasser er tilfredsstillende dekket på eiendommen. Det er ingen konkrete arealbegrensninger i rene LNF- områder. Det er derfor naturlig å se hen til bestemmelsene i kommuneplanen for Boligbebyggelse i LNF-b, jf.kap 28, bokstav b, og d, som angir maksimal utnyttelse for boligeiendom, samt forventet størrelse på garasje tilknyttet boligeiendom. En oppføring av uthus med et bebygd areal på 176 m<sup>2</sup> må sies å langt overskride en vanlig boligeiendom sitt forventet behov for garasje og biloppstillingsplasser. Hensynet til selve begrensningen i kommuneplanen blir å anse som en vesentlig tilsidesettelse.

Sett hen til momentene ovenfor, og miljø og landbruk sin uttalelse i tidligere sak, vurderes det at hensynet til naturinteresser vil bli vesentlig tilsidesatt ved en innvilgelse av dispensasjon i denne saken.

#### *Fordeler og ulemper*

For at det skal være adgang til å dispensere fra formål i kommuneplanen, må begge vilkår i § 19-2 være oppfylt. Selv om det første vilkåret ikke er oppfylt, ønsker kommunedirektøren å belyse også fordeler og ulemper ved omsøkt tiltak. Det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interessene) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som her skal tillegges vekt, og som må avveies når det snakkes om fordeler og ulemper. Begrepet "*klart større*", innebærer at det må foreligge en kvalifisert overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Samtidig er det ikke nok å vise til et fravær av ulemper i en dispensasjonsvurdering, det må vises til konkrete og relevante fordeler.

Tiltaket medfører en nedbygging av arealer som i utgangspunktet skal være fri for bebyggelse utover det som kan knyttets til stedegen næring som landbruk, eller også tiltak knyttet til natur- og friluftinteresser. Det anses likevel som en fordel at tiltaket ikke berører skog med høy bonitet eller dyrket- eller dyrkbar mark.

Det vises til at området er opparbeidet som lagringsplass for maskiner og annet utstyr tilknyttet den utstrakte bruken av eiendommen Trolldalen 6a. At et areal er tatt i bruk i strid med arealformålet kan ikke tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering.

Det anses som en ulempe i seg selv at det oppføres et større uthus tilknyttet en boligeiendom som er langt over de arealbegrensninger som er satt for uthus/garasjer ikke tilknyttet stedegen aktivitet. Eiendommens plassering tett inntil Kråkerøyveien medfører likevel at tiltaket i seg selv vil ha svært begrenset påvirkning på omgivelsene, uten vesentlige terrenginngrep eller fortrengende virkning.

Tiltaket er lite eksponert, hindrer ikke landbruksinteresser eller friluftinteresser og medfører ingen vesentlig ulemper for naboer eller allmennheten. Likevel innebærer tiltaket en ytterligere nedbygging av naturområdet, uten at det kan sies å ha noen fordeler for andre enn tiltakshaver selv.

Kommunedirektøren har forståelse for at en plassering som omsøkt kan medvirke til en ikke ubetydelig støyreduksjon fra Kråkerøyveien, en vei med svært høy trafikkbelastning. Dette må kunne sies å være en objektiv fordel for eiendommen. Kommunedirektøren vurderer likevel at dersom hensikten med tiltaket i hovedsak er støydemping, kan dette løses på en mer arealeffektiv måte som ikke i så stor grad berører naturområder.

Kommunedirektøren kan ikke se at det er noen fordeler for natur- eller friluftinteresser at det gis dispensasjon for oppføring av uthus i dette konkrete tilfellet. Tiltaket er ikke tilknyttet stedegen virksomhet, som landbruk eller skogbruk. Eiendommen Trolldalen 6a som ligger i

direkte tilknytning til omsøkt, er en boligeiendom og det vurderes at det på eiendommen allerede er tilstrekkelig areal for å kunne holde området estetisk og ryddig.

Videre er de fordelene som tiltakshaver anfører, i all hovedsak fordeler som tilfaller tiltakshaver selv. Kommunedirektøren skal ikke vektlegge fordeler som anses å være av mer allmenngyldig karakter og som alle kan påberope seg.

### **Konklusjon**

Det er samfunnsmessige areal- og ressursdisponeringshensyn som er mest relevant ved vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt. I denne konkrete saken er det hensynet til rene naturinteresser som må vektlegges. En dispensasjon i denne saken medvirker til en bit-for-bit nedbygging av LNF-områder gjennom enkeltvise dispensasjoner.

En dispensasjon i denne saken medfører at hensynet til naturinteresser tilsidesettes. Utover fordeler for tiltakshaver selv, vil ikke en dispensasjon i denne saken medføre noen overvekt av fordeler av samfunnsmessig karakter.

Kommunedirektøren kan ikke se at det ligger til rette for å innvilge dispensasjon fra LNF formålet for nybygg av uthus.

### **Alternative løsninger**

Ikke relevant.

LUNDESKOGEN

Breifjell

Krakerøyveien

53

54

Lunderamsa

Bjerkelund

Krakerøyveien

Trolldalen

Kjøeksund

Sandbukta

Tangodden

TROLLDALEN

Rekvin

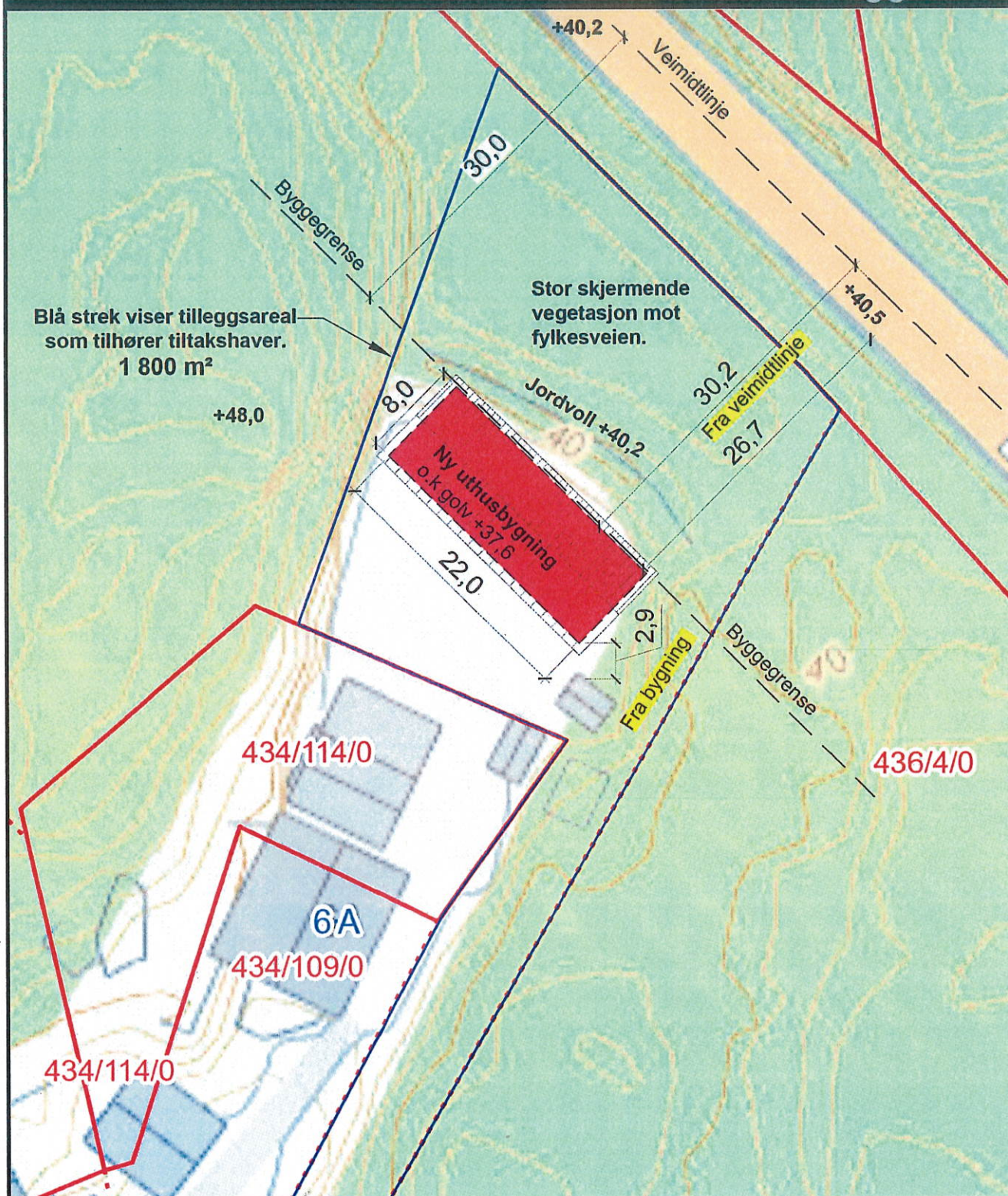
Nordre Rekvin  
Kjøek

248

47



# Vedlegg D-2



## Situasjonskart

Gnr. 434 Bnr. 4

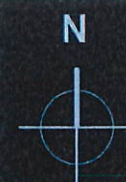
Adresse: Trollidalen 6A 1676 Kråkerøy

Tomteareal:

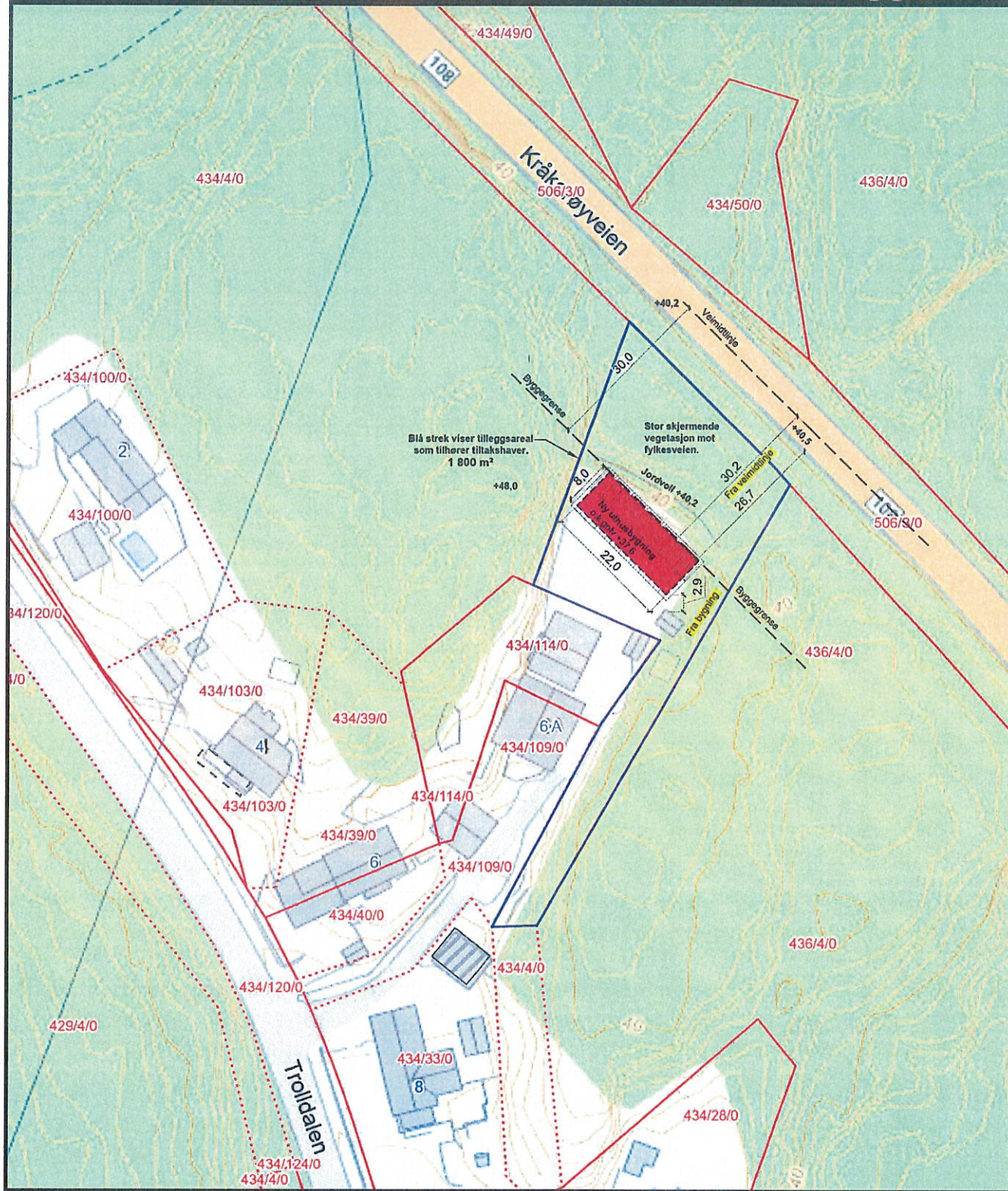
Målestokk: 1: 500

Prosjektert bebyggelse: ██████████

Dato: 02.02.26







## Situasjonskart

Gnr. 434      Bnr. 4

Adresse: Trolldalen 6A 1676 Kråkerøy

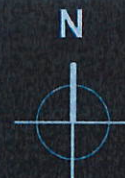
Tomteareal:

Målestokk: 1: 1000

Prosjektert bebyggelse:

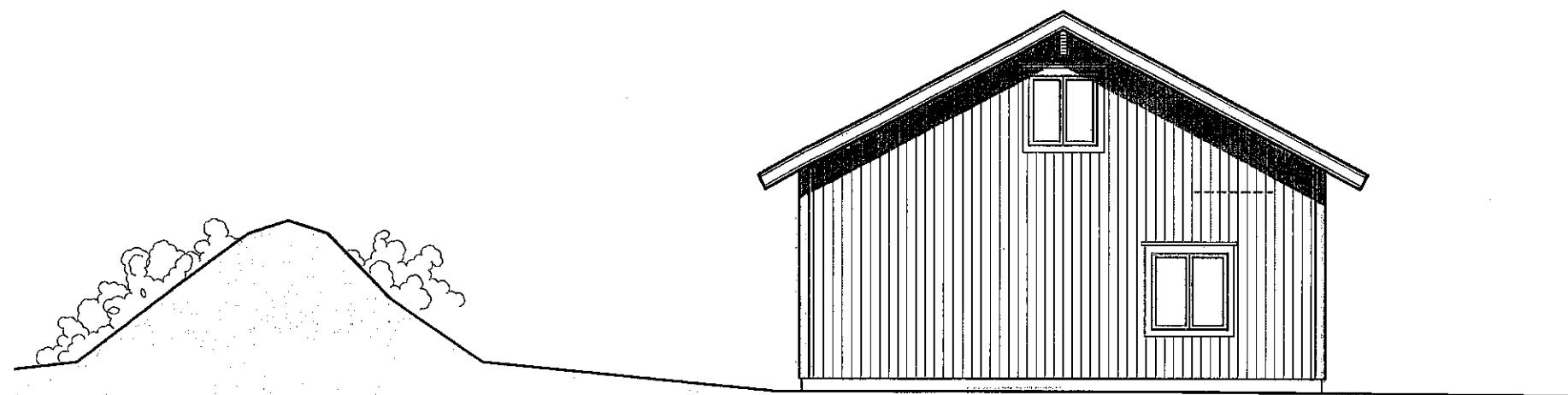
Dato: 02.02.26

Bjørn Fallang  
Trolldalen 6A 1676 Kråkerøy

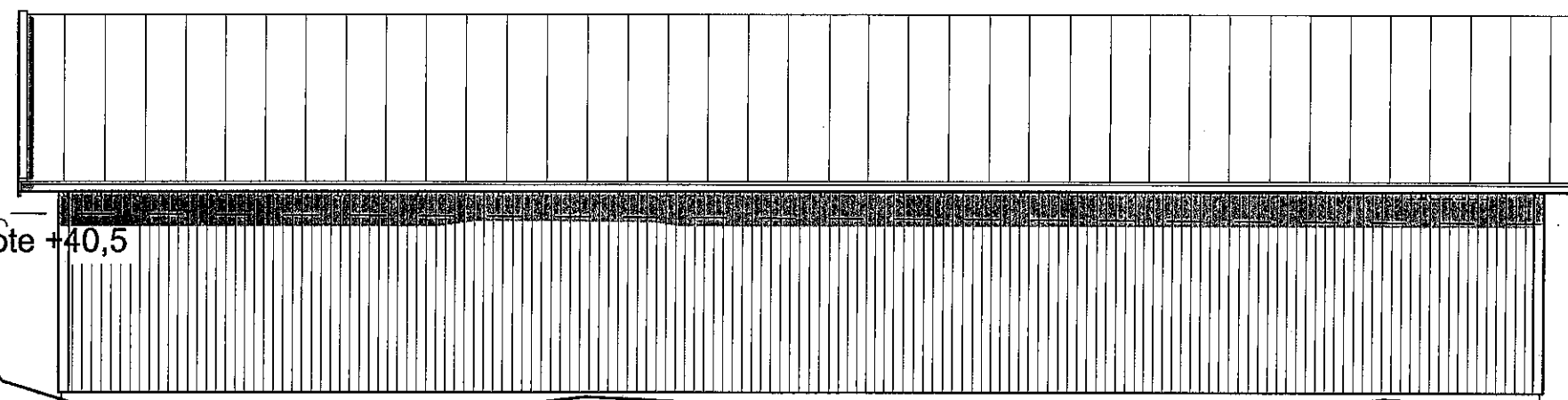


Byron-HQ Fall 2009





**Fasade mot vest**



Kråkerøyveien kote +40,5

Kråkerøyveien kote +40,2

**Fasade mot nord**

## VEDLEGG E-4

02.11.22

DATO TEGN. KONTR.

### BYGGEMELDING

- FASADER

MÅLESTOKK: 1:100

### NY UTHUSBYGNING

TROLLEDALEN 6A

1676 KRÅKERØY

TELEFON:

Gnr: 434 Bnr: 4

Festenr:

BJØRN FALLANG

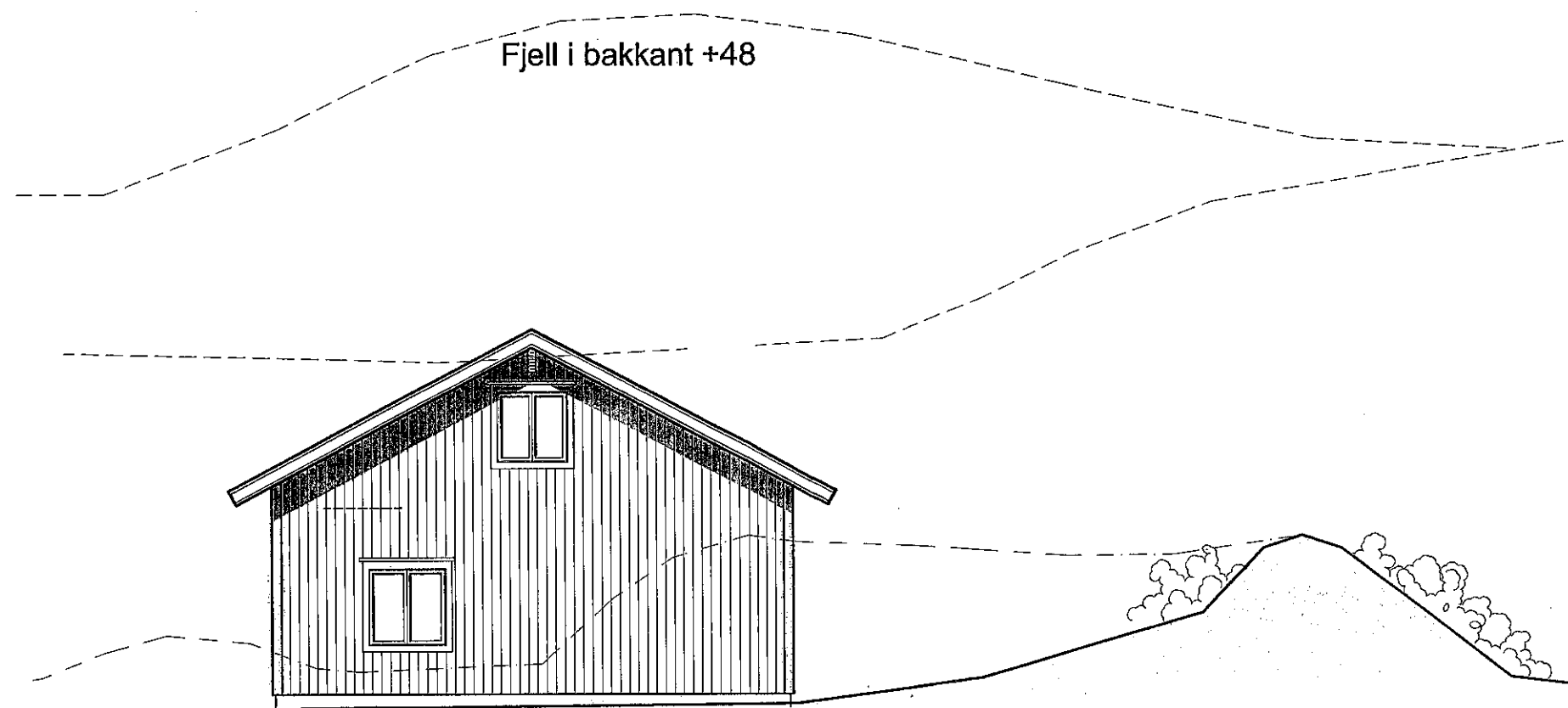
TROLLEDALEN 6A

1676 KRÅKERØY

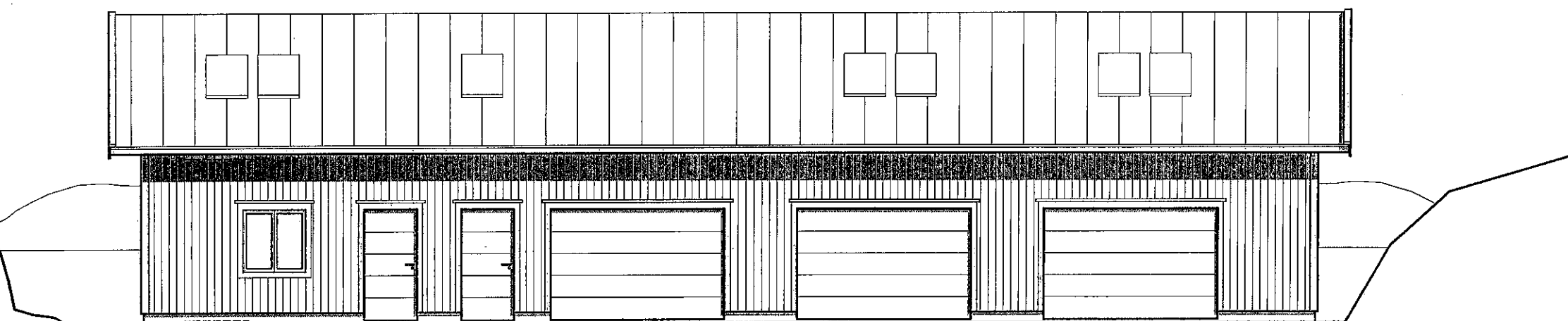
TLF: 99 40 27 80

PROSJ.NR. TEGN.NR.

**04**



**Fasade mot øst**



**Fasade mot sør**

**VEDLEGG E-3**

02.11.22

DATO TEGN. KONTR.

**BYGGEMELDING**

- FASADER

MALESTOKK: 1:100

**NY UTHUSBYGNING**

TROLLEDALEN 6A

1676 KRÅKERØY

**TELEFON:**

Gnr: 434 Bnr: 4

Festenr:

BJØRN FALLANG

TROLLEDALEN 6A

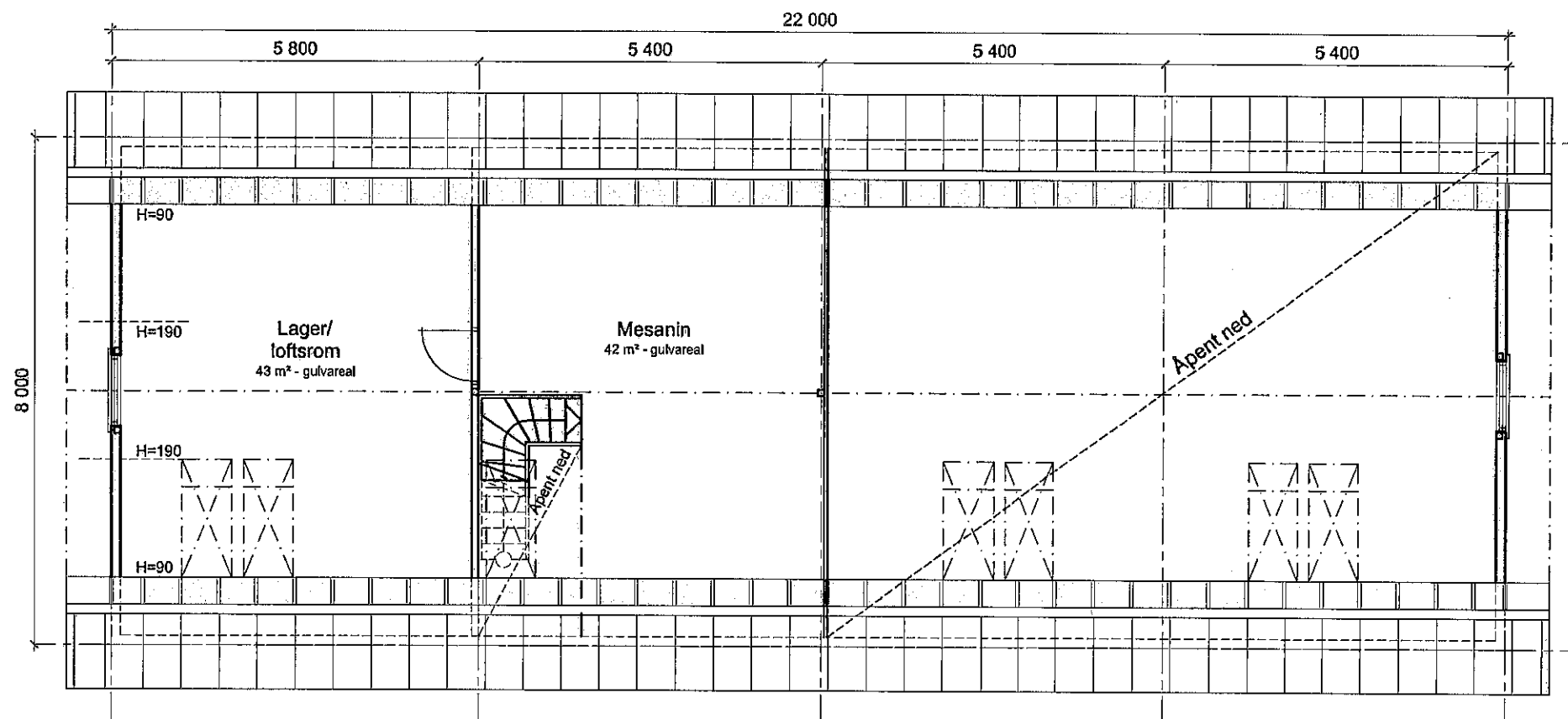
1676 KRÅKERØY

**TLF: 99 40 27 80**

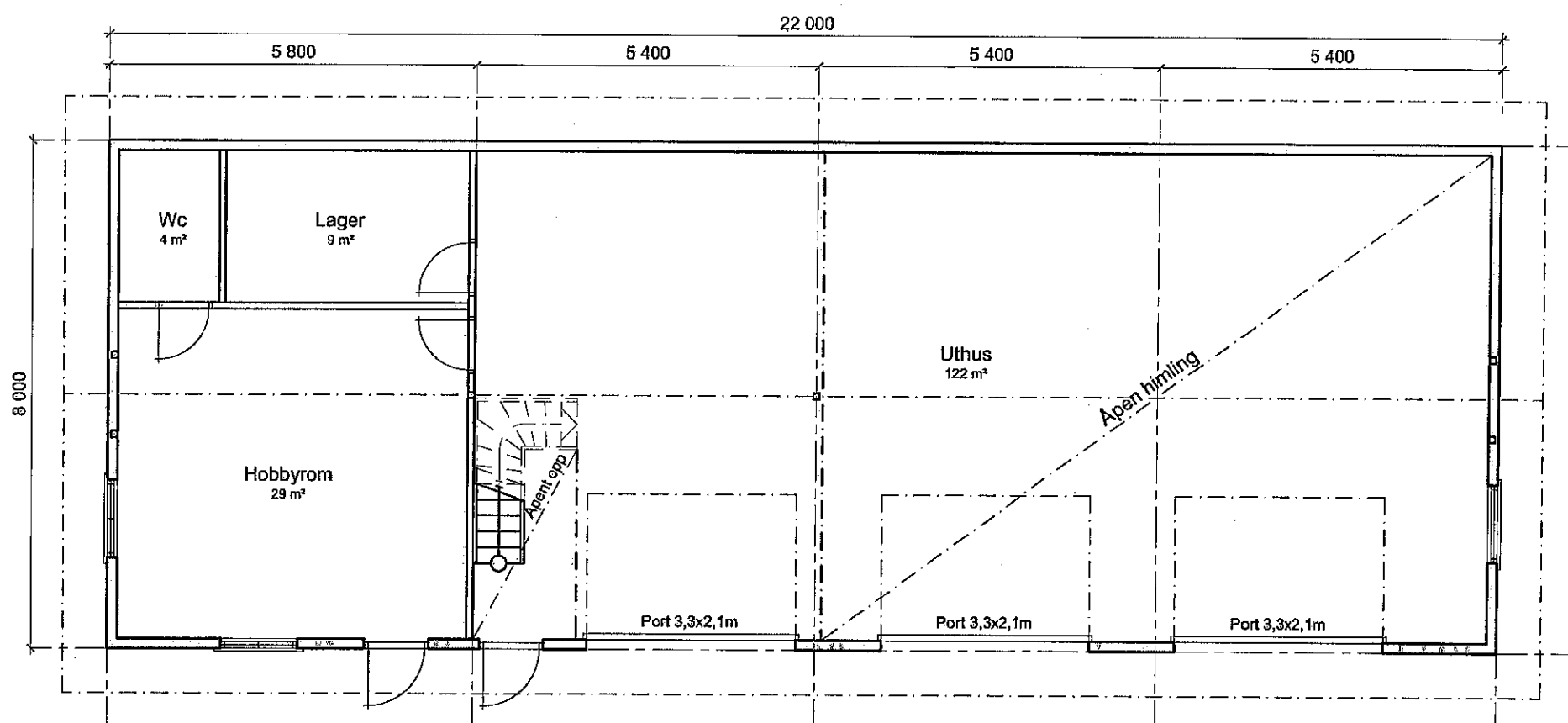
PROSJ.NR. TEGN.NR.

**03**





Plantegning 2.etasje



Plantegning 1.etasje

#### Arealer

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Bruksareal 1.etg | = 166 m² BRA |
| Bruksareal 2.etg | = 73 m² BRA  |
| Sum bruksareal   | = 239 m² BRA |
| Bebygd areal     | = 176 m² BYA |

#### VEDLEGG E-1

02.11.22

DATO TEGN. KONTR.

#### BYGGEMELDING

- PLANTEGNINGER

MÅLESTOKK: 1:100

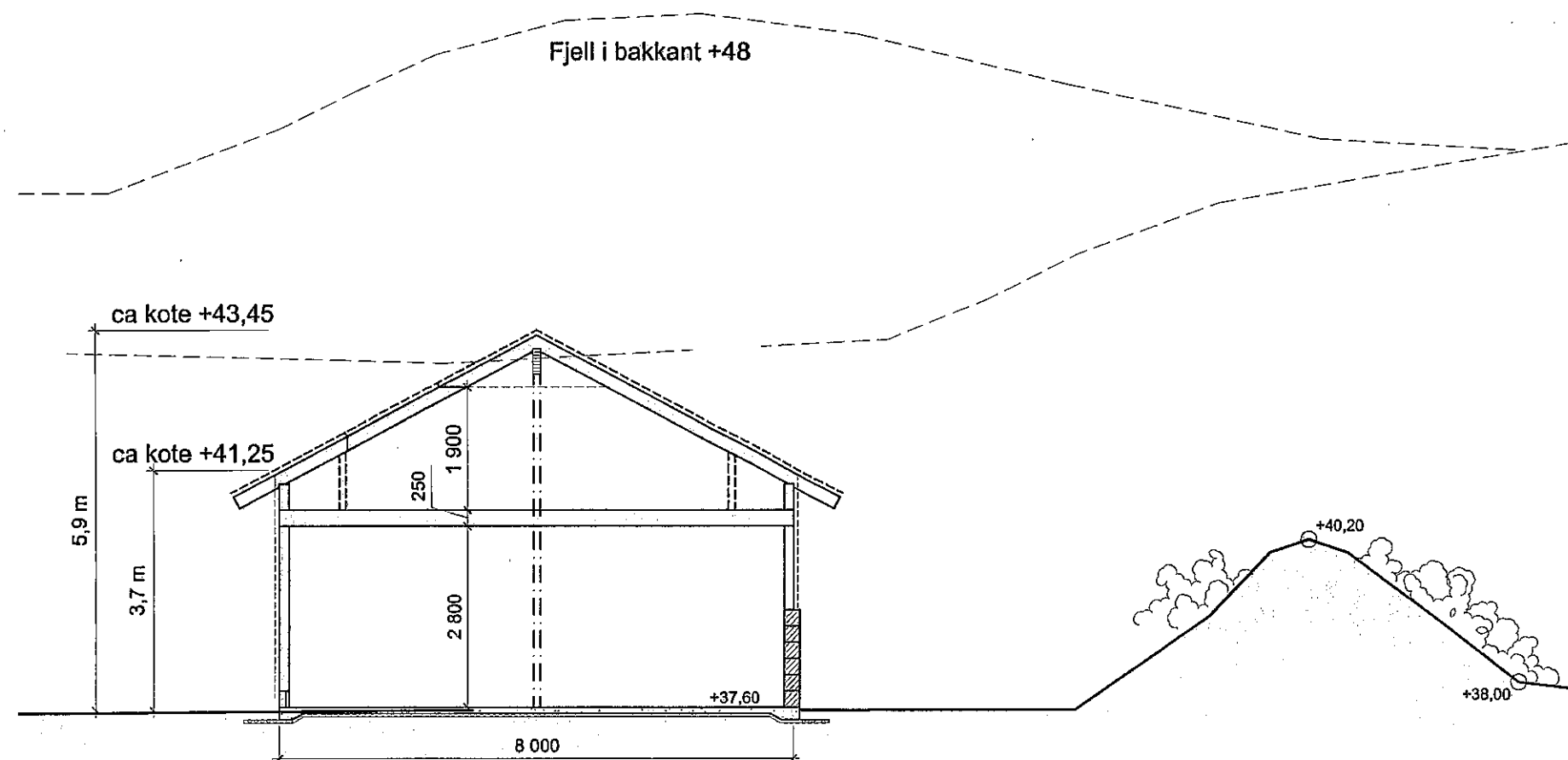
#### NY UTHUSBYGNING

TROLLEDALEN 6A  
1676 KRÅKERØY  
TELEFON:  
Gnr: 434 Bnr: 4  
Festenr:

BJØRN FALLANG  
TROLLEDALEN 6A  
1676 KRÅKERØY  
TLF: 99 40 27 80

PROSJ.NR. TEGN.NR.

01



Skjematisk snitt

## VEDLEGG E-2

02.11.22

DATO TEGN. KONTR.

**BYGGEMELDING**  
- SKJEMATISK SNITT

MÅLESTOKK: 1:100

**NY UTHUSBYGNING**

TROLLEDALEN 6A  
1676 KRÅKERØY  
**TELEFON:**  
Gnr: 434 Bnr: 4  
Festenr:

BJØRN FALLANG  
TROLLEDALEN 6A  
1676 KRÅKERØY  
TLF: 99 40 27 80

PROSJ.NR. TEGN.NR.

**02**



FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEOMRÅDE  
SAMFUNN

Postboks 1405

1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Ole Martinsen, 69247046

## Fredrikstad - Gbnr 434/4 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av uthus

Vi viser til deres brev datert 07.05.2026 vedrørende søknad om dispensasjon for oppføring av uthus.

---

**Vi vil ikke ha innvendinger til en eventuell dispensasjon. Vi anbefaler at det settes vilkår vedrørende de elementer som er nevnt i vår vurdering.**

**Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.**

---

Kommunen skriver at det søkes om oppføring av uthus uten rom for varig opphold. Uthuset er planlagt med et bebyggd areal på 176 m<sup>2</sup>. Bruksareal i 1.etasje oppgis til 166 m<sup>2</sup> og bruksareal i 2.etasje oppgis til 73 m<sup>2</sup>. Eiendommer er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-formål.

Søknaden begrunnes blant annet med at:

- Det aktuelle arealet er i liten grad område med aktiv landbruksfunksjon.
- Tiltaket berører ikke dyrket mark eller viktige skogbruksområder.
- Området berører ikke friluftsliv eller allmenne friluftsinnteresser.
- Plasseringen er naturlig tilknyttet eksisterende bebyggelse på tiliggende eiendom i Trollaldalen 6A.
- Bygningens volum om plassering vil bidra til å skjerme eiendommens utearealer mot trafikkstøy fra Kråkerøyveien.

### Lovverk og Statsforvalterens rolle

Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter.



Statsforvalteren skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, barn og unges interesser, folkehelse, samfunnssikkerhet og gravplasser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor våre ansvarsområder. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Statsforvalterens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være en annen Statsforvalter som behandler klagen.

### Vurdering

Omsøkte uthus vil ligge på en eiendom som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål. I områder som er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel, er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk/stedegen næring. Uthuset er også planlagt med en forholdsvis omfattende størrelse.

I NIBIOs gårdskart er eiendommen klassifisert som bebygd areal i området hvor uthuset skal ligge, og tiltaket vil dermed ikke berøre produktiv skog eller dyrka mark. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at det er kartlagt skog med høy bonitet i umiddelbar nærhet, jf. de nasjonale føringene om å ivareta karbonrike arealer. Kommunen skriver at de har forståelse for at bygningen med omsøkt plassering også skal medvirke til redusert støy fra Kråkerøyveien som ligger tett inntil eiendommen i Troll dalen 6A.

Med bakgrunn i ovennevnte kan vi ikke se at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med de nasjonale og regionale interesser vi skal ivareta. Vi forutsetter at det ikke etableres boenheter eller næringsvirksomhet (uten nødvendig tillatelse).

Vi vil anbefale at det ved en eventuell dispensasjon settes vilkår vedrørende terrengarbeider, materialbruk, fargevalg og bygningsmessige arbeider, slik at uthuset ikke blir liggende unødig eksponert og fremtredende i landskapsbildet, og ikke medfører inngrep i karbonrike arealer.

Vi legger til grunn at kommunen vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser også til [dispensasjonsveilederen](#) som ligger på vår [nettside](#). Vi viser ellers til [Statsforvalterens føringer for kommunal arealplanlegging for 2026](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#).

Med hilsen

Carl Henrik Jensen  
fagleder  
Klima- og miljøvern avdelingen

Ole Martinsen  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:  
Østfold fylkeskommune

Postboks 220

1702

SARPSBORG



FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK  
Postboks 1405  
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2026/7737-3

Deres ref.: 2026/80694

Dato: 26.05.2026

## Uttalelse - søknad om dispensasjon - uthus - gbnr. 434/4 - Trolldalen 6A - Fredrikstad kommune

Østfold fylkeskommune viser til brev fra Fredrikstad kommune datert 7. mai 2026.

Det søkes om oppføring av et uthus uten rom for varig opphold, med areal til boder, lager og hobbyrom. Bygget er også tenkt som støyskjerm mot Kråkerøyveien. Uthuset får et bebygd areal på 176 m<sup>2</sup>, med 166 m<sup>2</sup> i 1. etasje og 73 m<sup>2</sup> i 2. etasje.

Tiltaket ligger i et område avsatt til LNF-formål i kommuneplanen og innenfor hensynssone for friluftsliv. Området brukes i dag delvis til lagring og er tilknyttet boligeiendommen Trolldalen 6A.

Det søkes dispensasjon fra LNF-formålet. Søker presiserer at bygget plasseres utenfor reguleringsplanens grenser, og at tidligere opplysning om konflikt med reguleringsplan var en feil.

Saken er forelagt våre relevante fagavdelinger. Ut fra kapasitetshensyn er det ikke gitt en nærmere faglig vurdering, og det foreligger ingen merknader til tiltaket.

Vi overlater til kommunen å fatte vedtak i saken, og ber om å få oversendt vedtaket når dette foreligger.

Vennlig hilsen

Christine Stene  
Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS



Saksref.: 2026/11246-7

Dato: 15.05.2026

**Til:**

Heidi Kaspersen

Byggesak og geomatikk

**Fra:**

Miljø og landbruk

## **Uttalelse fra miljø og landbruk - Oppføring av uthus - Trolldalen - Eiendom 434/4**

Viser til anmodning om uttalelse til søknad om oppføring av uthus på eiendom 434/4 datert 08.05.2026. Det søkes om dispensasjon fra LNF-formålet for å oppføre en garasje på 166 m<sup>2</sup>. Området er avsatt til hensynssone friluftsliv i kommuneplanens arealdel.

Søker oppgir at garasjen også vil ha funksjon som støyskjerming mellom Kråkerøyveien og bolig i Trolldalen 6A.

### **Saksopplysninger**

Boligen i Trolldalen 6A ligger på eiendom 434/109, eiendommen er avsatt til LNF med spredt boligbebyggelse. Garasjen skal tilhøre denne boligen, men ligger på naboeiendommen 343/4, som er en ubebyggt eiendom avsatt til vanlig LNF-område. Begge eiendommene ligger i hensynssone friluftsliv.

Arealet hvor garasjen søkes oppført fremstår i dag som en opparbeidet grusplass som benyttes til oppstilling av diverse kjøretøy og gjenstander. Det er et vegetasjonsbelte mellom tiltaksområdet og Kråkerøyveien. Boligen ligger delvis i gul støysone.

I plantegningen er det tegnet inn WC i garasjen. Det er ikke beskrevet ledningstrase for tilknytning til offentlig avløpsnett i søknad eller situasjonskart.

Det er ikke registrert fremmede eller truede arter i tiltaksområdet.

### **Vurdering**

Det søkes om oppføring av garasje på ubebyggt eiendom i område avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger i hensynssone friluftsliv. Miljø og landbruk vurderer at tiltaket ikke er i tråd med formålet. Garasjen skal tilhøre en bolig på naboeiendommen. Miljø og landbruk vurderer at garasje på ubebyggt eiendom tilhørende enebolig er i strid med formålet i arealplanen.

Det fremgår ikke av søknaden om det er vurdert andre løsninger for etablering av garasje på eiendommen hvor boligen ligger. I henhold til kommuneplanens arealdel er det tillatt med garasje på inntil 70 m<sup>2</sup> på boligeiendom i LNF-B-områder.

Det oppgis i søknaden at garasjen skal skjerme boligen i Trolldalen 6A mot støy fra Kråkerøyveien. Det foreligger ikke støyutredning. Miljø og landbruk vurderer at det for en bolig i nedre del av gul støysone normalt vil være tilstrekkelig med fasadetiltak for å oppnå tilfredsstillende støynivåer innendørs. Det fremstår ikke som om støyskjerming er hovedformålet med tiltaket.

Det er angitt WC i plantegningen over den omsøkte garasjen. Miljø og landbruk vurderer at det normalt ikke er nødvendig med toalett i garasjer tilknyttet boligeiendommer. Dersom bygningen tillates bør det primært stilles vilkår om at toalettet ikke etableres, sekundært må tiltakshaver sende inn revidert situasjonsplan hvor også trase for vann- og avløpsledninger oppgis.

### **Konklusjon**

Miljø og landbruk vurderer at tiltaket ikke er i tråd med planformålet, og anbefaler at søknaden avslås.

Tiltakshaver bør som et alternativ vurdere å etablere garasje på egen eiendom.





Saksnr.: 2026/80591  
Dokumentnr.: 16  
Løpenr.: 7729/2026  
Klassering: 208/1809

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato   | Utvalgssaksnr. |
|--------------|------------|----------------|
| Planutvalget | 17.09.2026 | 97/26          |

### Fridtjof Nansens vei 16 B - Eiendom 208/1809 - Klage på dispensasjon og rammetillatelse

#### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Klagen fra Guro Holte, Hans Petter Thøgersen og Mona Lisa Ness tas ikke til følge.
2. Klagesaken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig klagebehandling.

#### Saksparter

Tiltakshaver: Konsept Eiendomsutvikling AS

Ansvarlig søker: Griff Arkitektur AS

Klagere: Guro Holte, Hans Petter Thøgersen og Mona Lisa Ness, på vegne av Sameiet Wergelandsvei 2 B

#### Sammendrag

Det ble ved delegert vedtak av 09.05.2026 gitt dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av tremannsbolig med felles carport, samt fremføring av nødvendig infrastruktur og etablering av turvei-parsell, på eiendom 208/1809, Fridtjof Nansens vei 16 B.

Vedtaket omfatter dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om maksimal utnyttelsesgrad på 20 % bebygd areal (BYA), slik at tiltaket kan oppføres med en utnyttelsesgrad på 27,8 % BYA. Det ble også gitt dispensasjon for å tillate at regulert turveiareal opparbeides kjørbart og benyttes som kjøreadkomst til carport.

Vedtaket er påklaget av naboene Guro Holte, Hans Petter Thøgersen og Mona Lisa Ness. Klagerne anfører blant annet at saken ikke er tilstrekkelig opplyst, at tiltaket er i strid med områdets karakter og opprinnelige intensjon, at tidligere uttalelser fra kommunens ansatte tilsier at tiltaket er for omfattende for området, samt at det foreligger spørsmål knyttet til habilitet og saksbehandling.

Kommunedirektøren kan ikke se at det fremkommer nye opplysninger eller forhold som tilsier at vedtaket bør omgjøres. Kommunedirektøren anbefaler at planutvalget ikke tar klagen til følge, og at saken sendes til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

#### Vedlegg

- 1 Oversiktskart Fridtjof Nansens vei 16 B
- 2 Situasjonsplan
- 3 Situasjonsplan med byggegrenser
- 4 Utomhusplan
- 5 Plantegninger
- 6 Snitt og arealer

- 7 Terrengsnitt
- 8 Fasader
- 9 Arealer oversikt
- 10 260327 Følggebrev Rammesøknad Disp FN16B
- 11 Anmodning om uttalelse - 3-mannsbolig m/carport - Fridtjof Nansens vei 16 B - Eiendom 208/1809
- 12 Referat - Forhåndskonferanse - - Eiendom 2081809
- 13 Notat fra møte Byantikvar 23.04.26
- 14 Dispensasjon og rammetillatelse - Oppføring av tre boenheter med felles carport - Fridtjof Nansens vei 16 B - Eiendom 208/1809
- 15 Klage på dispensasjon og rammetillatelse - Fridtjof Nansens vei 16 B
- 16 260604 Kommentarer til klage FN16B
- 17 Byantikvarens vurdering - Fridtjof Nansens vei 16 B

#### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

Se øvrige dokumenter i arkivsak 2026/10612.

#### **Saksopplysninger**

##### Saken gjelder

Delegert vedtak av 09.05.2026 om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av tremannsbolig med felles carport, samt fremføring av nødvendig infrastruktur og etablering av turvei-parsell, på eiendom 208/1809, Fridtjof Nansens vei 16 B.

Det ble gitt dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om maksimal utnyttelsesgrad på 20 % BYA, slik at tiltaket kan oppføres med en utnyttelsesgrad på 27,8 % BYA. Det ble videre gitt dispensasjon for å tillate at turveiareal opparbeides kjørbart og benyttes som kjøreadkomst til carport.

Vedtaket ble påklaget 29.05.2026.

##### Klagefrist og rettslig klageinteresse

Klagen er mottatt innen klagefristen, jf. forvaltningsloven § 29. Klagerne er naboer til tiltaket og vurderes å ha rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28.

##### Planstatus

Tiltaksområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, Plan-ID 913, med hensynssone H570 – kulturmiljø.

Gjeldende plan er reguleringsplan for Lillebæk (plan-ID 399), vedtatt 26.09.1996. Eiendommen er regulert til boligformål i felt C2. Reguleringsplanen fastsetter blant annet maksimal utnyttelsesgrad på 20 % BYA.

Langs eiendommens nordside er det regulert tursti som juridisk bindende tema. Nord for turstien ligger område regulert til spesialområde bevaring bolig (felt F). Mot vest er arealet avsatt til turvei.

##### Klagen fra Guro Holte, Hans Petter Thøgersen og Mona Lisa Ness

I klagen anføres i hovedsak følgende:

- Det foreligger ikke uttalelse fra byantikvar i saken, og saken er derfor ikke tilstrekkelig opplyst
- Tiltaket overstiger reguleringsplanens utnyttelsesgrad på 20 % BYA og er i strid med områdets opprinnelige intensjon og karakter
- Tidligere uttalelser fra kommunens saksbehandlere tilsier at tiltaket er for omfattende for området

- Det reises spørsmål om habiliteten til saksbehandler som følge av at ansvarlig søker tidligere har vært ansatt i kommunen
- Det stilles spørsmål ved om kommunen har foretatt befarings- og adkomstforholdene er tilstrekkelig vurdert

Klagen er vedlagt i sin helhet, se vedlegg 15.

#### Tilsvar fra ansvarlig søker

Ansvarlig søker har fått anledning til å kommentere klagen. I tilsvar datert 04.06.2026 anføres det i hovedsak følgende:

- Det fremgår av kommunens vedtak at saken har vært drøftet med byantikvar, og at byantikvar etter vurdering av illustrasjoner og tiltakets forhold til omgivelsene vurderte at tiltaket kunne aksepteres
- Spørsmålet om utnyttelsesgrad ble tatt opp i nabomerknadene og er vurdert både i søknaden og i kommunens vedtak
- Reguleringsplanen forutsetter adkomst fra veien nord for eiendommen, og den omsøkte adkomstløsningen er redegjort for i søknaden og vurdert i kommunens vedtak
- Klagen inneholder etter ansvarlig søkers vurdering ikke nye momenter som ikke allerede er vurdert i saken

Tilsvaret er vedlagt i sin helhet, se vedlegg 16.

#### **Relevante bestemmelser**

Plan- og bygningsloven § 19-2 – dispensasjon:

*Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.  
[...]*

Forvaltningsloven § 17 – utrednings- og informasjonsplikt

*Forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes.  
[...]*

Forvaltningsloven § 6 andre ledd – habilitet

*Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. Det skal også legges vekt på om ugildhetsinnsigelse er reist av en part.  
[...]*

#### **Konsekvenser for sosial bærekraft**

Ikke relevant.

**Konsekvenser for økonomisk bærekraft**

Dersom klager får medhold i planutvalget eller hos Statsforvalteren, vil klager kunne få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få vedtaket endret. Dette framgår av forvaltningsloven § 36.

**Konsekvenser for miljømessig bærekraft**

Ikke relevant.

**Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant.

**Vurdering**

Klagen bygger i stor grad på forhold som tidligere ble tatt opp gjennom nabomerknader, og som ble vurdert ved behandling av rammesøknaden. Kommunedirektøren viser derfor til vurderingene som fremgår av vedtaket av 09.05.2026. Kommunedirektøren vil i det følgende knytte noen supplerende kommentarer til de forhold som tas opp i klagen.

Uttalelse fra byantikvaren

Klagerne anfører at det ikke foreligger uttalelse fra byantikvar i saken, og at saken derfor ikke er tilstrekkelig opplyst.

Saken ble forelagt og drøftet med byantikvar før vedtak ble fattet. Notatet datert 23.04.2026 ble etter avtale utarbeidet av saksbehandler etter møtet, og dokumenterer forhold som ble gjennomgått og vurdert med byantikvar og flere andre til stede.

Byantikvaren har i etterfølgende e-post bekreftet at saksbehandler har gjengitt byantikvarens synspunkter riktig. Byantikvaren har videre opplyst at det innledningsvis var spørsmål om tiltaket var tilstrekkelig tilpasset området i utstrekning og størrelse. Etter nærmere vurdering av illustrasjoner og tiltakets forhold til omgivelsene vurderte byantikvar at tiltaket var innenfor det som kunne aksepteres, og godt tilpasset området.

Kommunedirektøren kan ikke se at plan- og bygningsloven eller forvaltningsloven oppstiller krav om at byantikvars vurdering må foreligge som en egen skriftlig uttalelse eller i et særskilt referat.

Kommunedirektøren vurderer derfor at saken var tilstrekkelig opplyst før vedtaket ble truffet, jf. forvaltningsloven § 17.

Utnyttelsesgrad og områdets karakter

Klagerne anfører at tiltaket overstiger reguleringsplanens tillatte utnyttelsesgrad på 20 % BYA, og at tiltaket er i strid med områdets opprinnelige intensjon og karakter.

Kommunedirektøren viser til vurderingene som fremgår av vedtaket.

Dispensasjonsspørsmålet er vurdert etter plan- og bygningsloven § 19-2. Det er i vurderingen lagt vekt på hensynet bak reguleringsplanens bestemmelse om maksimal utnyttelsesgrad, herunder å ivareta en åpen og villamessig bebyggelse.

Når det gjelder klagerne henvisning til eldre tomtedelingsplaner og illustrasjoner, bemerker kommunedirektøren at disse ikke er bindende plangrunnlag for vurderingen av dagens byggesøknad. Tomtedelingsplanen fra 2015 ble utarbeidet og godkjent innenfor rammene av gjeldende reguleringsplan. Det er derfor reguleringsplanens bestemmelser som er styrende for vurderingen av utnyttelsesgraden. Tomtedelingsplanen kan inngå som et bakgrunnsmoment i vurderingen av områdets utvikling, men vurderingen av dispensasjonen må ta utgangspunkt i den gjeldende reguleringsplanen.



Kommunedirektøren kan på denne bakgrunn ikke se at klagen gir grunnlag for en annen vurdering av dispensasjonen.

#### Tidligere uttalelser i saken

Klagerne viser til uttalelser gitt av kommunens ansatte i forbindelse med tidligere dialog og forhåndskonferanse.

Kommunedirektøren bemerker at uttalelser gitt i forbindelse med forhåndskonferanse og annen innledende dialog er av foreløpig karakter, og ikke bindende for den senere behandlingen av byggesøknaden. Kommunen må ved behandling av søknaden foreta en selvstendig vurdering på grunnlag av det samlede dokumentasjonsgrunnlaget i saken. Prosjektet har også blitt noe justert siden forhåndskonferanse ble avholdt, og dette gjorde at kommunen anså at tiltaket kunne godkjennes.

Kommunedirektøren kan derfor ikke se at de påpekte uttalelsene gir grunnlag for å endre vedtaket.

#### Habilitet

Klagerne har reist spørsmål om habiliteten til saksbehandler.

Kommunedirektøren har vurdert forholdet etter forvaltningsloven § 6. Det forhold at ansvarlig søker tidligere har vært ansatt i kommunen og vært kollega med saksbehandler, er etter kommunedirektørens vurdering ikke tilstrekkelig til å medføre inhabilitet.

Det foreligger ikke opplysninger om personlige, økonomiske eller andre særegne forhold som er egnet til å svekke tilliten til saksbehandlers upartiskhet. Saksbehandler har opplyst at ansvarlig søker er tidligere kollega, men at de ikke har hatt kontakt etter at vedkommende sluttet i kommunen, og at de hverken har hatt eller har en privat relasjon. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at det foreligger forhold som medfører inhabilitet.

#### Befaring

Klagerne stiller spørsmål ved om kommunen har foretatt befaring av eiendommen.

Kommunedirektøren bemerker at det ikke foreligger noe generelt krav om befaring i byggesaker. Det avgjørende er at saken er tilstrekkelig opplyst før vedtak treffes, jf. forvaltningsloven § 17. Saken er vurdert på bakgrunn av innsendte tegninger, situasjonsplan, illustrasjoner, terrengsnitt, nabomerknader og øvrige dokumenter i saken.

Kommunedirektøren vurderer at saken var tilstrekkelig opplyst til å kunne avgjøres uten befaring.

#### Oppsummering

Kommunedirektøren har vurdert klagen, men kan ikke se at det er kommet frem nye opplysninger eller forhold som tilsier at vurderingene i vedtaket av 09.05.2026 bør endres.

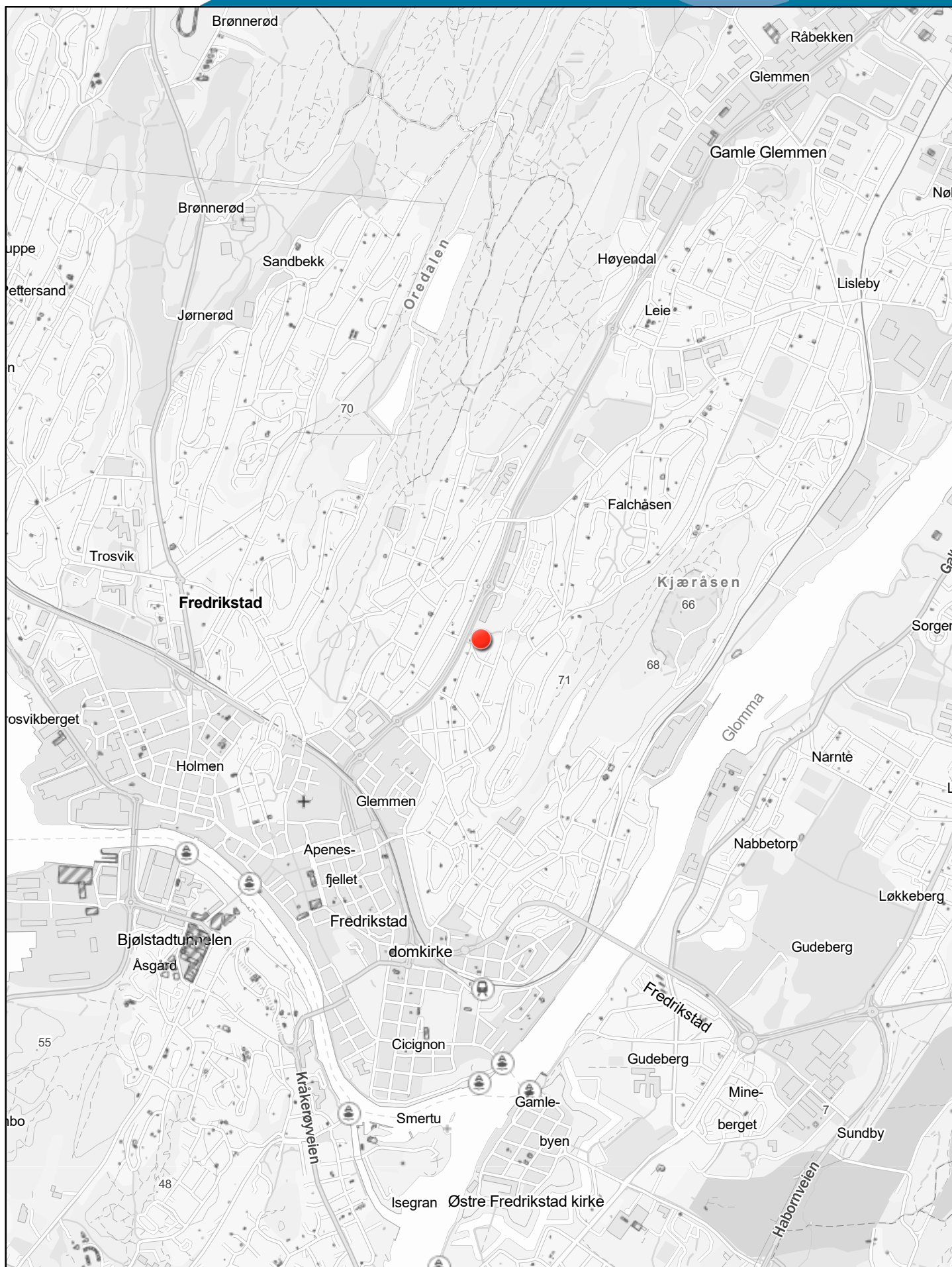
Kommunedirektøren opprettholder derfor tidligere vurderinger og anbefaler at klagen ikke tas til følge.

#### **Alternative løsninger**

Ikke relevant.

#### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at klagen fra Guro Holte, Hans Petter Thøgersen og Mona Lisa Ness ikke tas til følge, og at klagesaken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.





TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Balkong/overbygg ny bebyggelse
- Takflate ny bebyggelse
- Takflate eksisterende bebyggelse

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg
- Parkering
- Internvei/gangareal

GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur
- Uteoppholdsareal - UA

LINJESYMBOLER

- Byggegrense
- Målsetting
- Eiendomsgrense
- Bygning som forutsettes fjernet
- Støttemur
- Støyskjerm

REFERANSEPUNKTER BINDINGSVERK (EUREF 89)

BEREGNING AV UTNYTTELSESGRAD

Areal tomt = 825,5 m<sup>2</sup>  
Tilleggsareal = 76,1 m<sup>2</sup>  
BYA bolig = 251 m<sup>2</sup>  
% BYA = 251 m<sup>2</sup> / 901,6 m<sup>2</sup> = 27,8 %

DIGITALT KARTGRUNNLAG FRA NORKART.  
Høyder ut fra kart. Alle høyder må kontrollinmåles  
før utsetting av bolig. Ekvidistanse 1 m.

MÅLSETTING FRA UTVENDIG KLEDNING.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Situasjonsplan

*Bolig Partner*

Tiltakshaver :  
Konsept Eiendomsutvikling AS

Byggeplass :  
Fridtjof Nansenvei, 1605 Fredrikstad

Gnr: 208  
Bnr: 1809  
Fnr:

MÅL 1 : 500 (A3)

Dato 16.03.26 Sign. øhb

Pnr.: 60300031

Tegnings Nr.  
— 910





TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Balkong/overbygg ny bebyggelse
- Takflate ny bebyggelse
- Takflate eksisterende bebyggelse

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg
- Parkering
- Internvei/gangareal

GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur
- Uteoppholdsareal - UA

LINJESYMBOLER

- Byggegrense
- Målsetting
- Eiendomsgrense
- Bygning som forutsettes fjernet
- Støttemur
- Støyskjerm

REFERANSEPUNKTER BINDINGSVERK (EUREF 89)

-

BEREGNING AV UTNYTTELSESGRAD

Areal tomt = 825,5 m<sup>2</sup>  
Tilleggsareal = 76,1 m<sup>2</sup>  
BYA bolig = 251 m<sup>2</sup>  
% BYA = 251 m<sup>2</sup> / 901,6 m<sup>2</sup> = 27,8 %

DIGITALT KARTGRUNNLAG FRA NORKART.  
Høyder ut fra kart. Alle høyder må kontrollinmåles  
før utsetting av bolig. Ekvidistanse 1 m.

MÅLSETTING FRA UTVENDIG KLEDNING.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Situasjonsplan

*Bolig Partner*

Tiltakshaver :  
Konsept Eiendomsutvikling AS

Byggeplass :  
Fridtjof Nansenvei, 1605 Fredrikstad

Gnr: 208  
Bnr: 1809  
Fnr:

MÅL 1 : 500 (A3)

Dato 16.03.26 Sign. øhb

Pnr.: 60300031

Tegnings Nr.  
— 910

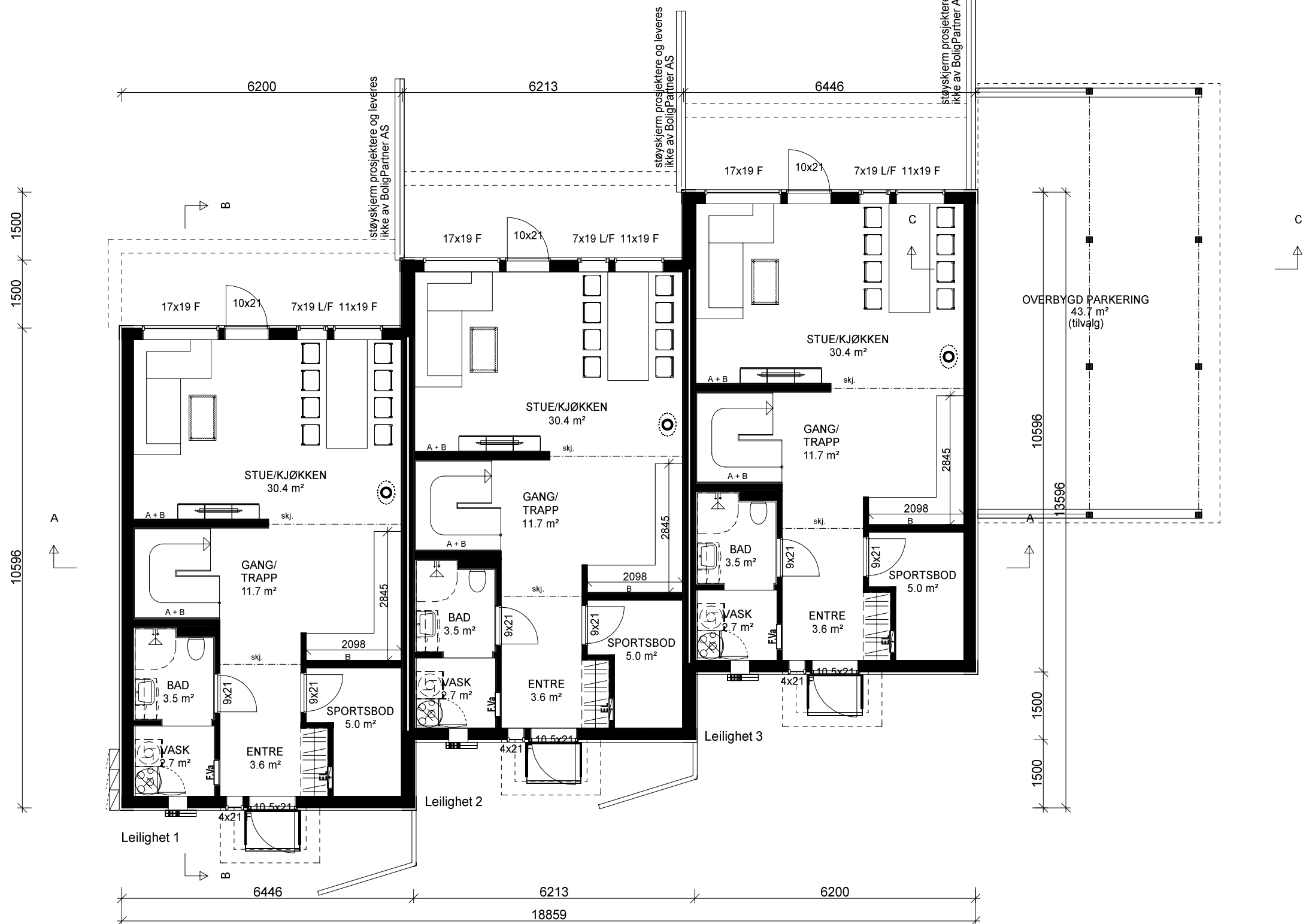




Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

|             |                                                      |                               |                         |
|-------------|------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Utomhusplan | Tiltakshaver :                                       |                               | MÅL 1 : 200 (A3)        |
|             | Konsept Eiendomsutvikling AS                         |                               | Dato 16.03.26 Sign. øhb |
|             | Byggeplass :<br>Fridtjof Nansenvei, 1605 Fredrikstad | Gnr: 208<br>Bnr: 1809<br>Fnr: | Pnr.: 60300031          |
|             |                                                      |                               | Tegnings Nr. — 920      |

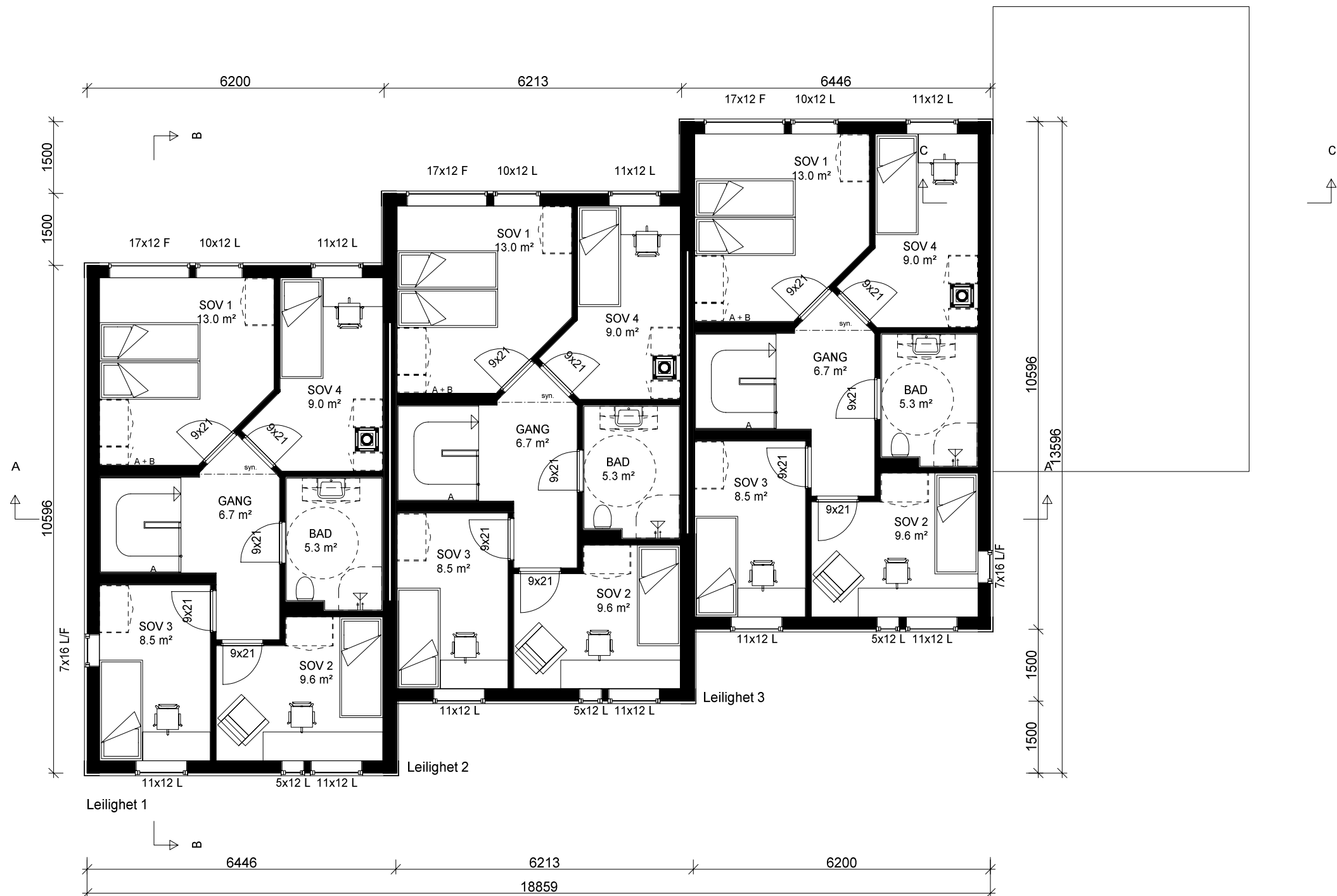
- A = Avstivende vegg  
B = Bærevegg  
L = Åpningsbart vindu  
F = Fast vindu  
L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade  
Syn = Synlig drager  
Ski = Skjult drager



"Prosjekt"  
3MB SPESIAL

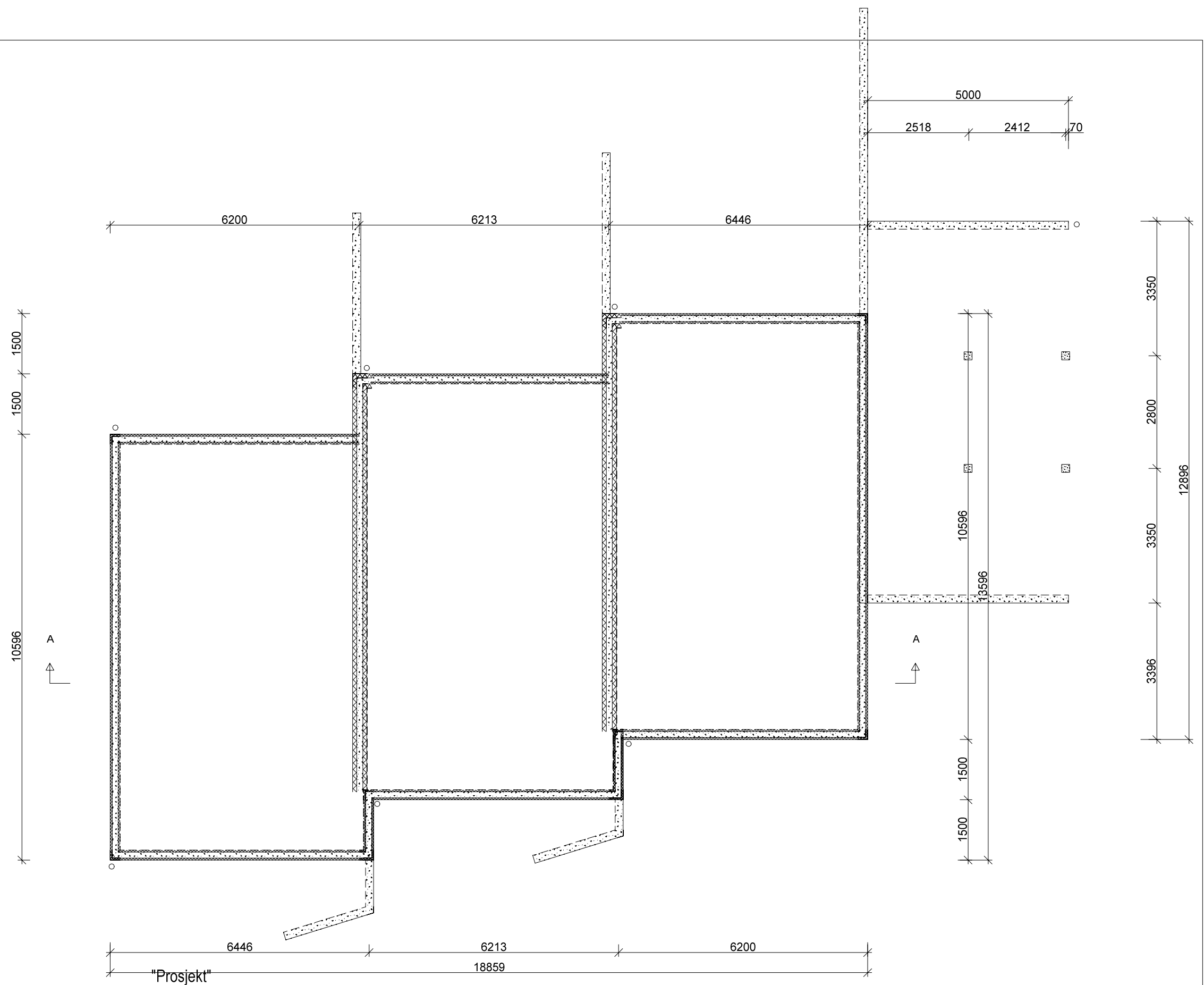
|                                                                                                                                                                                                           |                                                |  |                                                      |               |                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------|
| HOVEDPLAN 1.etg.                                                                                                                                                                                          | Tiltakshaver :<br>Konsept Eiendomsutvikling AS |  | Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17           |               | MÅL 1 : 100                   |
| <br><small>Denne tegning tilhører Mestergruppen BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke</small> |                                                |  | Byggeplass :<br>Fridtjof Nansenvei, 1605 Fredrikstad |               | Gnr: 208<br>Bnr: 1809<br>Fnr: |
|                                                                                                                                                                                                           |                                                |  |                                                      | Pnr.:60300031 |                               |
|                                                                                                                                                                                                           |                                                |  |                                                      |               | Tegnings Nr.<br>— 502         |

- A = Avstivende vegg  
B = Bærevegg  
L = Åpningsbart vindu  
F = Fast vindu  
L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade  
Syn = Synlig drager  
Ski = Skjult drager



"Prosjekt"  
3MB SPESIAL

|                                                                                                                                                                                            |                                                           |  |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--|------------------------|
| ETASJEPLAN 2.etg.                                                                                                                                                                          | Tiltakshaver : Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17 |  | MÅL 1 : 100            |
| <br>Denne tegning tilhører Mestergruppen BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke | Konsept Eiendomsutvikling AS                              |  | Dato 17.03.26 Sign.MSS |
|                                                                                                                                                                                            | Byggeplass : Fridtjof Nansenvai, 1605 Fredrikstad         |  | Pnr.:60300031          |
|                                                                                                                                                                                            |                                                           |  | Tegnings Nr. — 503     |

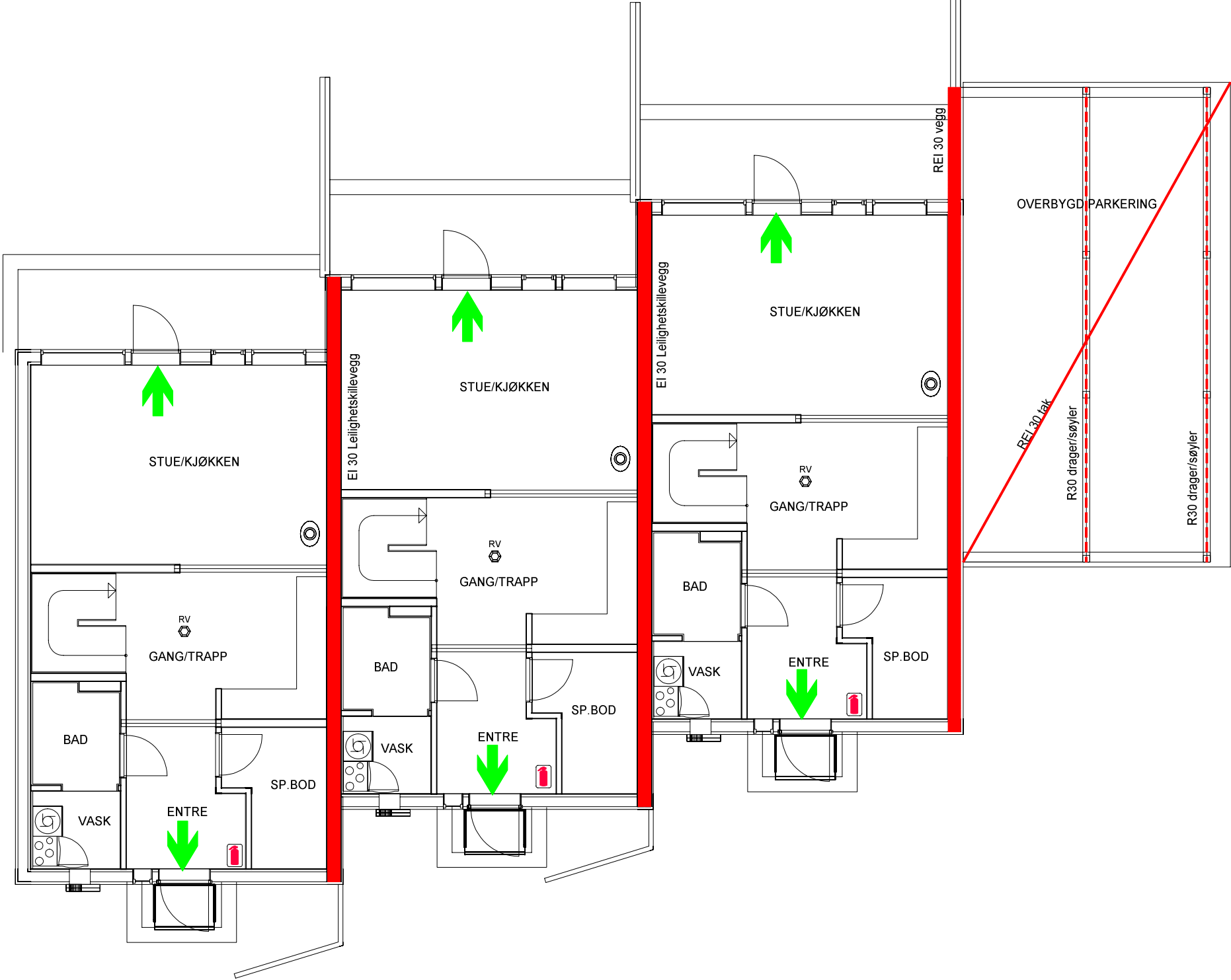


|                                                                                                                                                                                            |  |                                                           |  |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------|--|------------------------|
| STØPT PLATE PÅ MARK                                                                                                                                                                        |  | Tiltakshaver : Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17 |  | MÅL 1 : 100            |
|                                                                                                                                                                                            |  | Konsept Eiendomsutvikling AS                              |  | Dato 17.03.26 Sign.MSS |
| <br>Denne tegning tilhører Mestergruppen BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke |  | Byggeplass : Fridtjof Nansenvei, 1605 Fredrikstad         |  | Pnr.:60300031          |
|                                                                                                                                                                                            |  | Gnr: 208<br>Bnr: 1809<br>Fnr:                             |  | Tegnings Nr.<br>— 504  |



Symbolforklaring

- Branncellebegrensende bygningsdeler EI30
- Bærende bygningsdel R30
- Horisontalt skille
- Rømningsutgang
- Håndslukker
- Røykvarsler



"Prosjekt"  
3MB SPESIAL

Risikoklasse: 4, Brannklasse: 1  
Hoved- og sekunder bæresystem: R15/R30  
Branncellebegrensninger bygningsdeler: EI30  
Minimum en håndslukker pr. boenhet

Det må være minst én røykvarsler per etasje.  
Røykvarslere må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 desibel i oppholdsrom soverom når mellomliggende dører er lukket.

Brannskissen skal ses i sammenheng med brannteknisk notat.

BRANNTegn. 1.ETAJSE

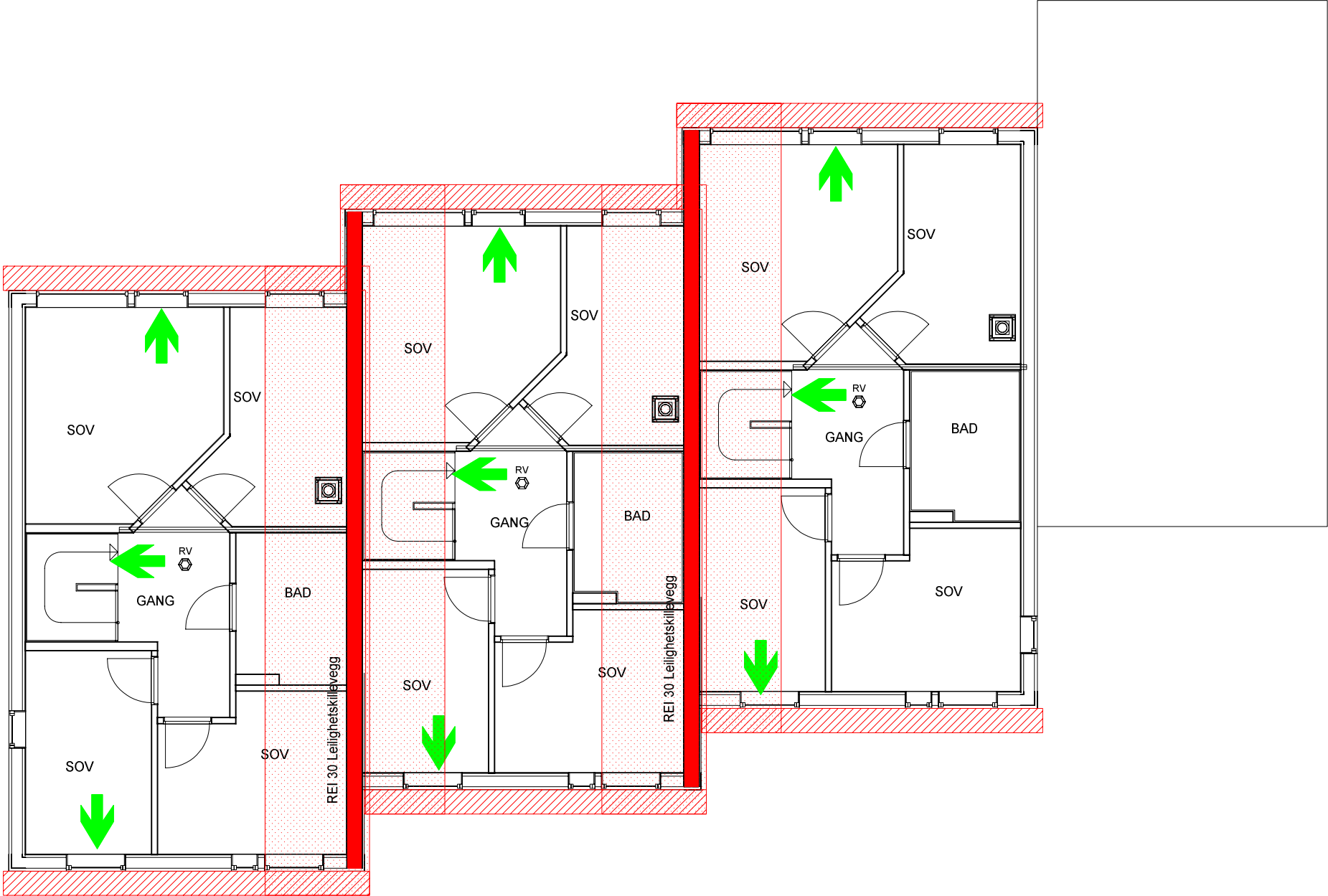
*BoligPartner*

Denne tegning tilhører Mestergruppen BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

|                                                      |  |                                            |  |                        |
|------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------|--|------------------------|
| Tiltakshaver :<br>Konsept Eiendomsutvikling AS       |  | Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17 |  | MÅL 1 : 100            |
| Byggeplass :<br>Fridtjof Nansenvai, 1605 Fredrikstad |  | Gnr: 208<br>Bnr: 1809<br>Fnr:              |  | Dato 17.03.26 Sign.MSS |
|                                                      |  |                                            |  | Pnr.:60300031          |
|                                                      |  |                                            |  | Tegnings Nr.<br>— 531  |

Symbolforklaring

- Branncellebegrensende bygningsdeler EI30
- Rømningsutgang
- Røykvarsler
- 9 mm gips under sutak
- Branntetting av gesimskasse



Risikoklasse: 4, Brannklasse: 1  
Hoved- og sekunder bæresystem: R15/R30  
Branncellebegrensninger bygningsdeler: EI30  
Minimum en håndslukker pr. boenhet

Det må være minst én røykvarsler per etasje.  
Røykvarslere må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 desibel i oppholdsrom soverom når mellomliggende dører er lukket.

Brannskissen skal ses i sammenheng med brannteknisk notat.

"Prosjekt"  
3MB SPESIAL

|                                                                                                                                                                                            |  |                                                           |  |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------|--|------------------------|
| BRANNTegn. 2.ETAJSE                                                                                                                                                                        |  | Tiltakshaver : Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17 |  | MÅL 1 : 100            |
| <br>Denne tegning tilhører Mestergruppen BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke |  | Konsept Eiendomsutvikling AS                              |  | Dato 17.03.26 Sign.MSS |
|                                                                                                                                                                                            |  | Byggeplass : Fridtjof Nansenvai, 1605 Fredrikstad         |  | Pnr.:60300031          |
|                                                                                                                                                                                            |  | Gnr: 208<br>Bnr: 1809<br>Fnr:                             |  | Tegnings Nr.<br>— 532  |

Da det ikke er vist snøfangere,  
må det være ru takstein eller tilsvarende

Per leilighet:

Beregninger i hht NS3940

| Arealer (m²)      | BRA  |
|-------------------|------|
| Hovedplan         | 59.6 |
| Etg.plan          | 59.6 |
| Totalt bruksareal | 119  |

Totalt:

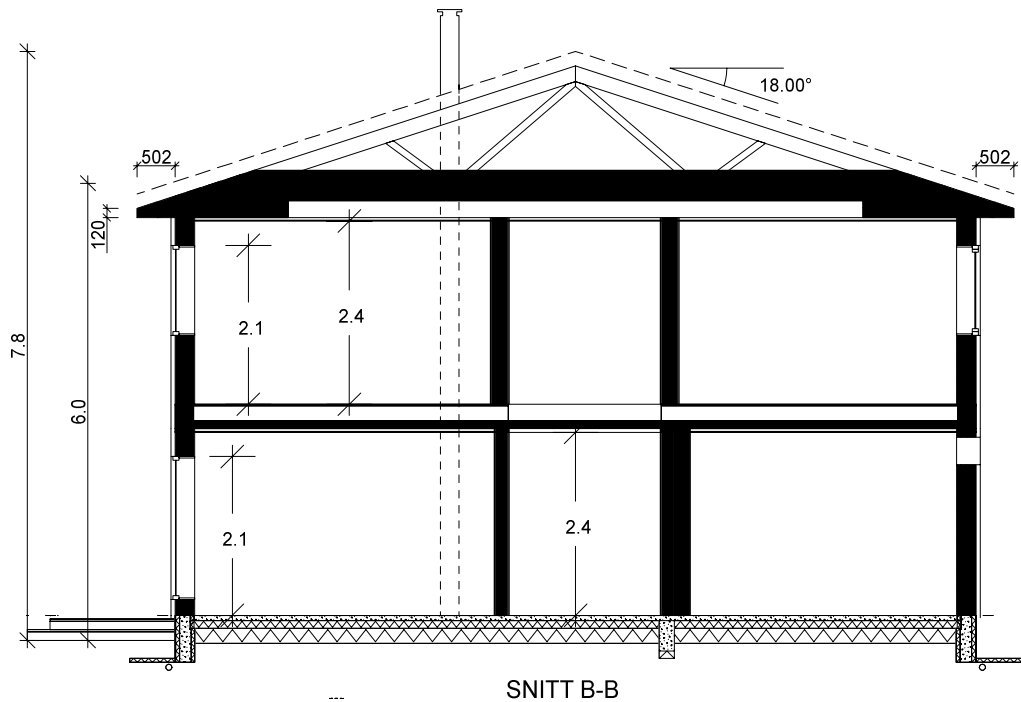
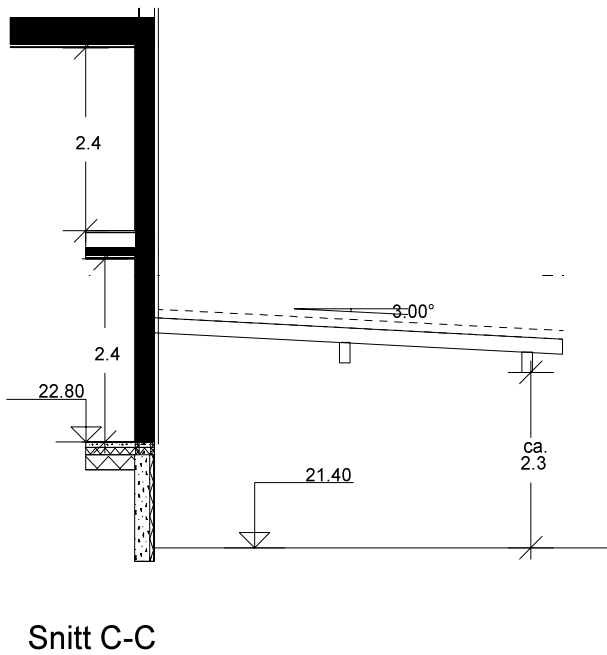
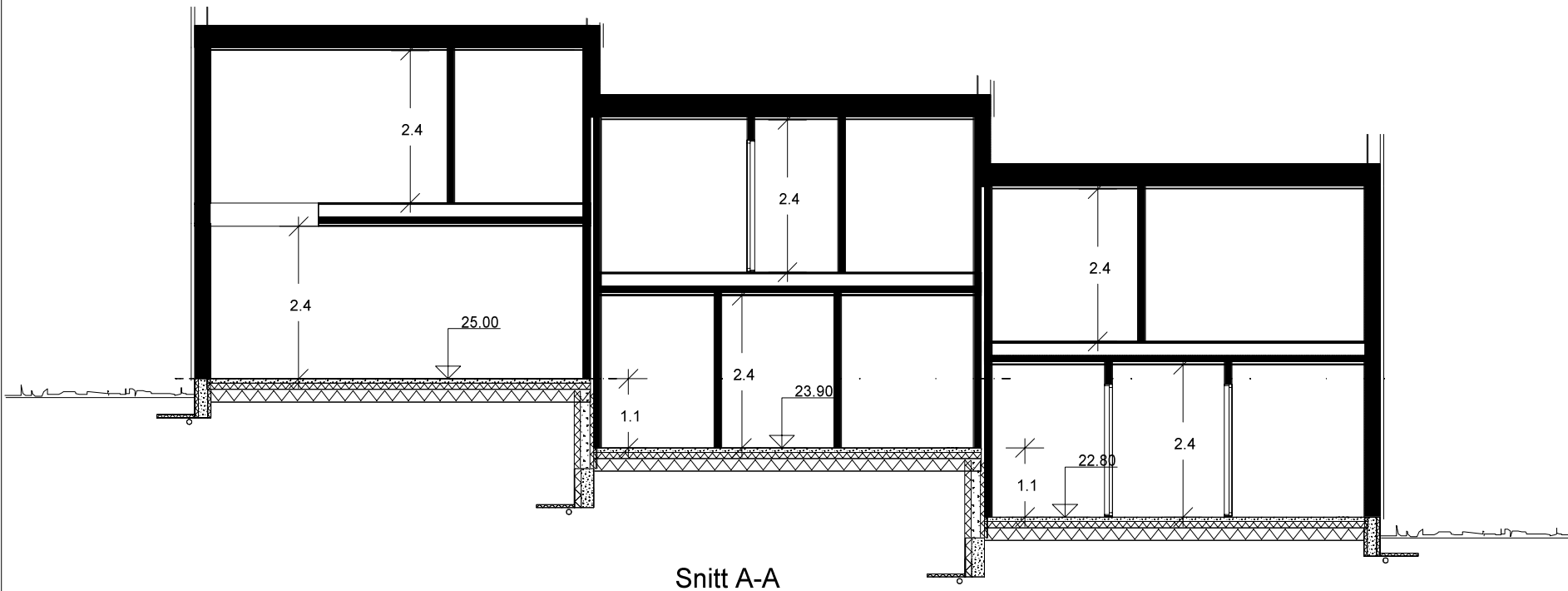
Beregninger i hht NS3940

| Arealer (m²)       | BTA   |
|--------------------|-------|
| Hovedplan          | 204.1 |
| Etg.plan           | 204.1 |
| Totalt bruttoareal | 408   |

Beregninger i hht NS3940

| Arealer (m²)      | BRA  |
|-------------------|------|
| Ovrbygd parkering | 43.7 |
| Totalt bruksareal | 44   |

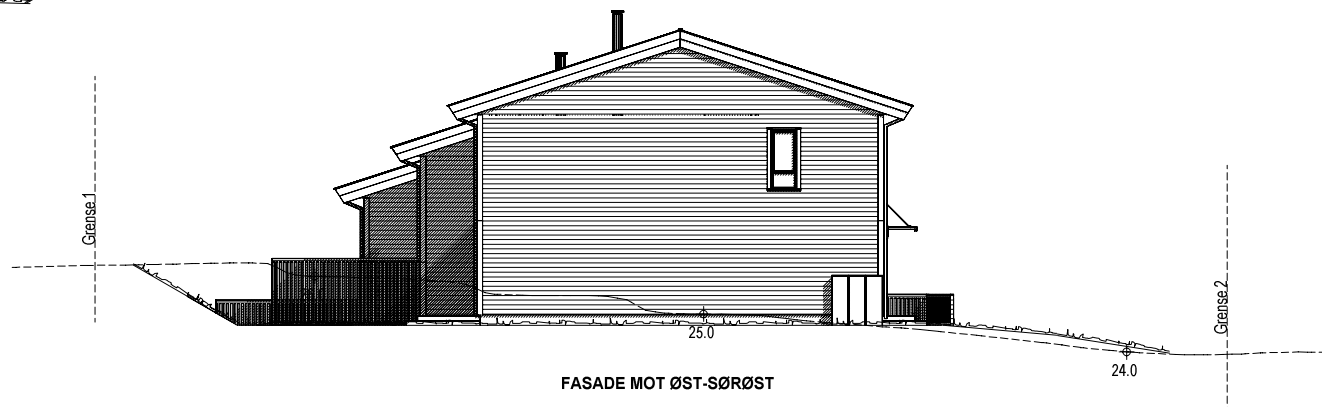
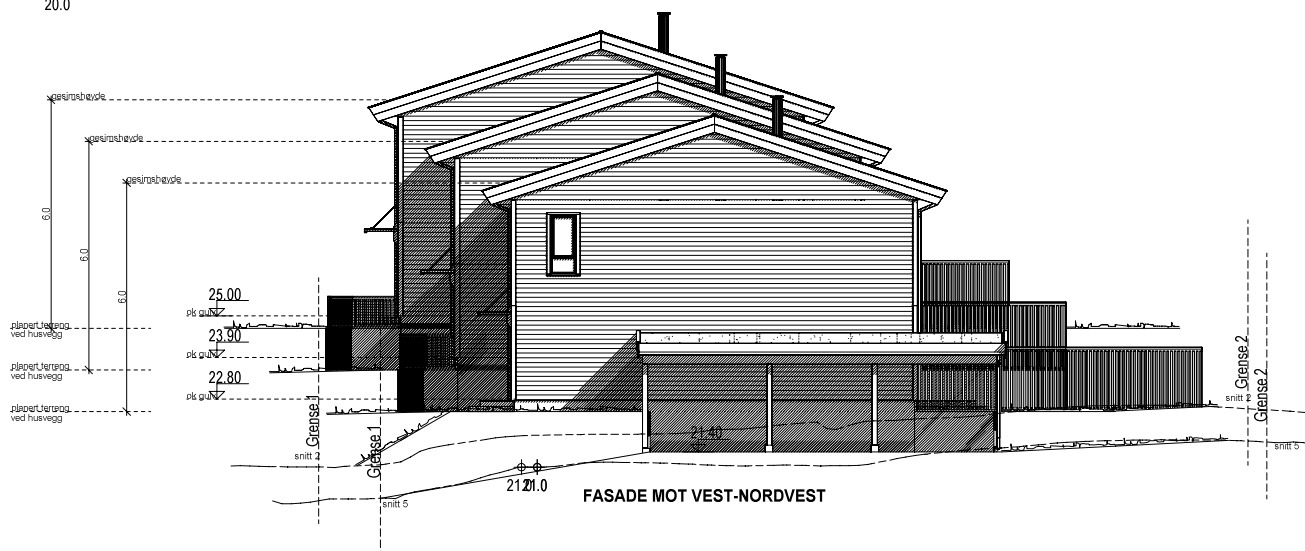
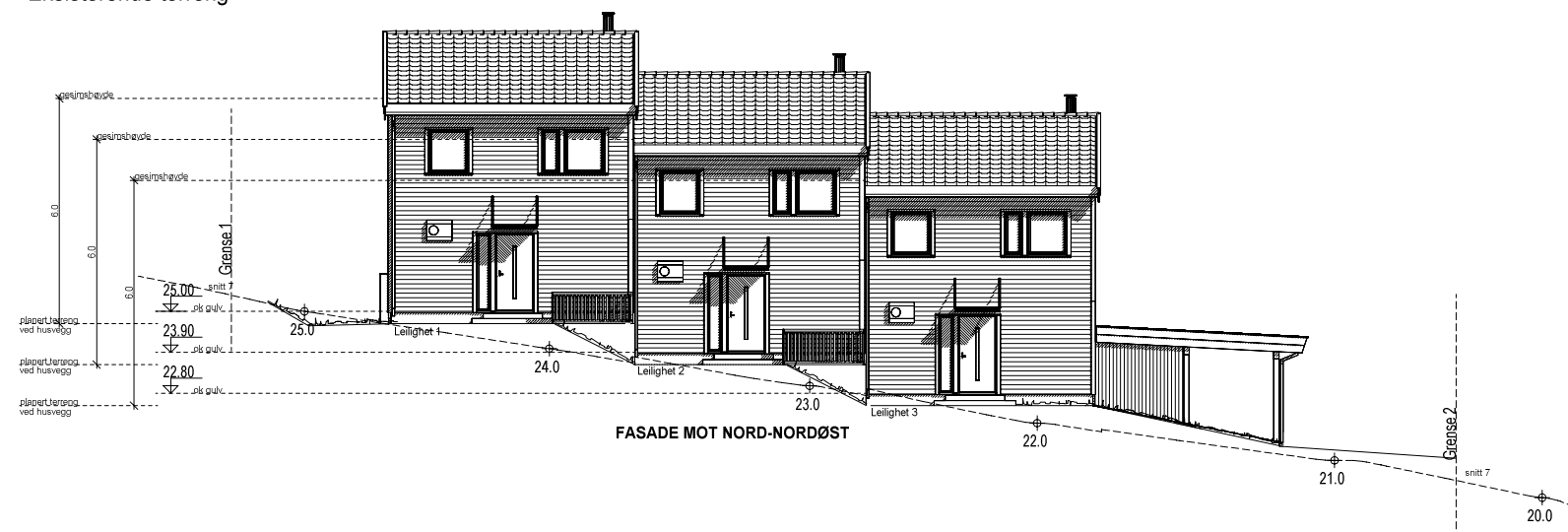
Bebygd areal bolig (BYA) 251



"Prosjekt"  
3MB SPESIAL

|                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                           |  |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--|------------------------|
| <div>SNITT OG AREALER</div> <div></div> <div><small>Denne tegning tilhører Mestergruppen BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke</small></div> | Tiltakshaver : Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17 |  | MÅL 1 : 100            |
|                                                                                                                                                                                                                                                          | Konsept Eiendomsutvikling AS                              |  | Dato 17.03.26 Sign.MSS |
|                                                                                                                                                                                                                                                          | Byggeplass : Fridtjof Nansenvei, 1605 Fredrikstad         |  | Pnr.:60300031          |
|                                                                                                                                                                                                                                                          | Gnr: 208<br>Bnr: 1809<br>Fnr:                             |  | Tegnings Nr.<br>— 501  |

Planert terreng  
Eksisterende terreng



"Prosjekt"  
3MB SPESIAL

ALLE FASADER MED TERRENGSNITT

*BoligPartner*

Denne tegning tilhører Mestergruppen BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :  
Konsept Eiendomsutvikling AS

Byggeplass :  
Fridtjof Nansenvai, 1605 Fredrikstad

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Gnr: 208  
Bnr: 1809  
Fnr:

MÅL 1 : 200

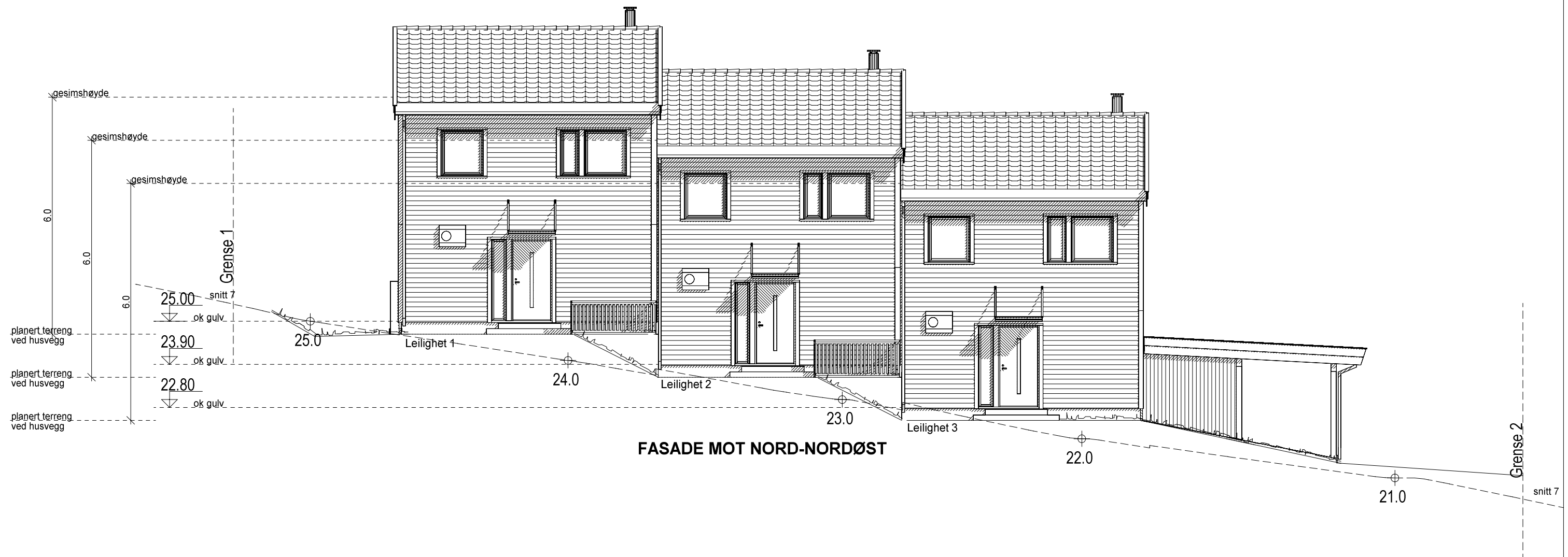
Dato 17.03.26 Sign.MSS

Pnr.:60300031

Tegnings Nr.  
— 510



Planert terreng  
Eksisterende terreng



"Prosjekt"  
3MB SPESIAL

FASADE 1

*BoligPartner*

Denne tegning tilhører Mestergruppen BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :  
Konsept Eiendomsutvikling AS

Byggeplass :  
Fridtjof Nansenvai, 1605 Fredrikstad

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Gnr: 208  
Bnr: 1809  
Fnr:

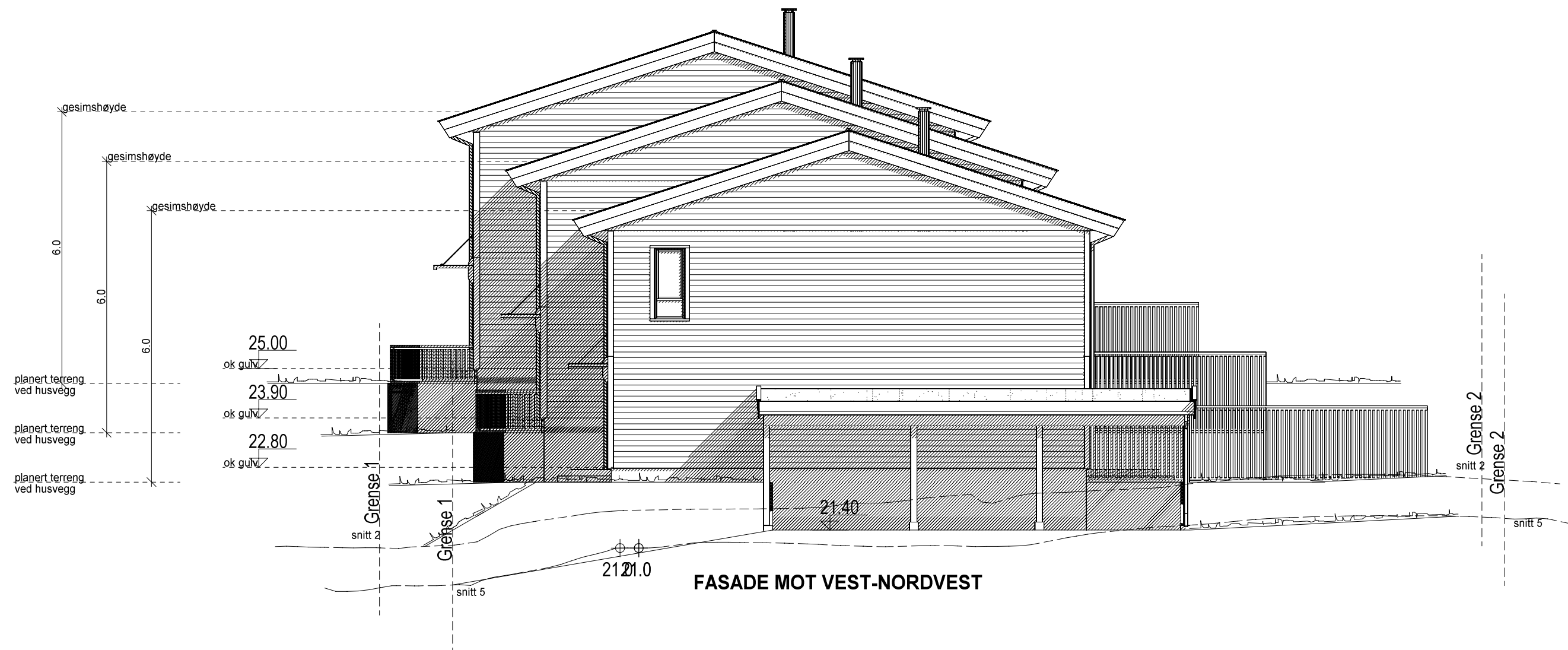
MÅL 1 : 100

Dato 17.03.26 Sign.MSS

Pnr.:60300031

Tegnings Nr.  
— 505

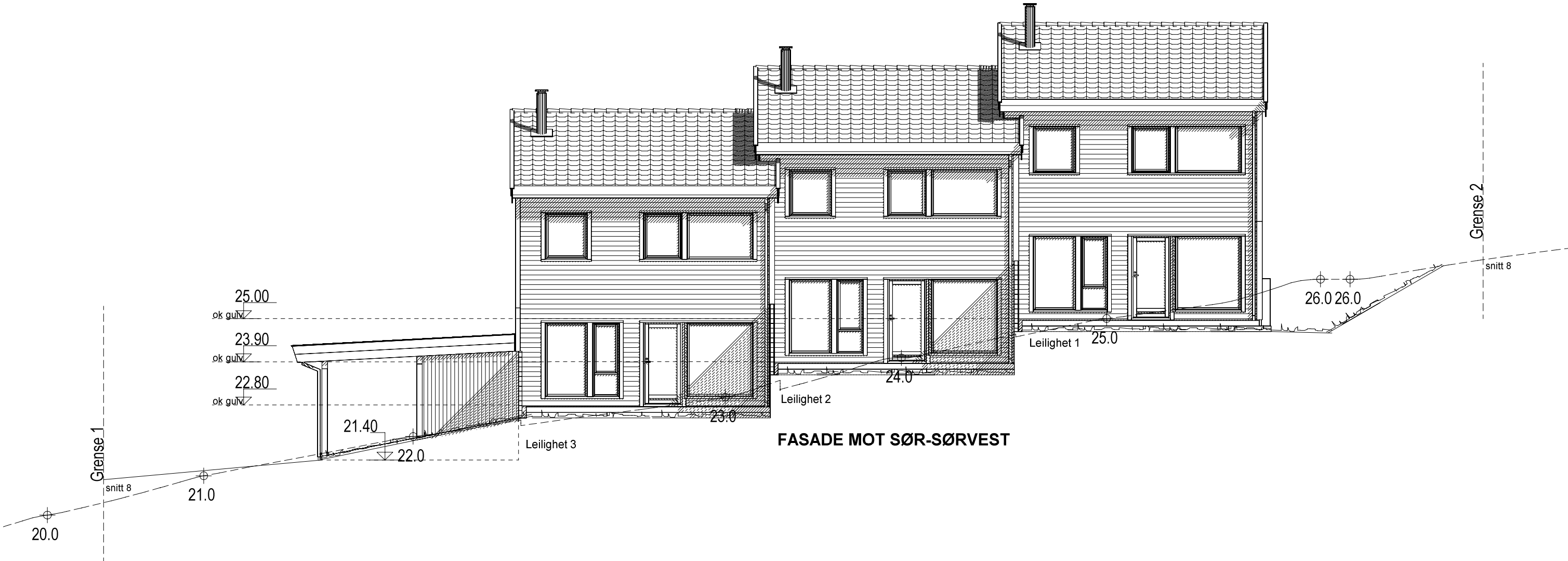
Planert terreng  
Eksisterende terreng



"Prosjekt"  
3MB SPESIAL

|                                                                                                                                                                                            |                                                           |  |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--|------------------------|
| FASADE 2                                                                                                                                                                                   | Tiltakshaver : Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17 |  | MÅL 1 : 100            |
| <br>Denne tegning tilhører Mestergruppen BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke | Konsept Eiendomsutvikling AS                              |  | Dato 17.03.26 Sign.MSS |
|                                                                                                                                                                                            | Byggeplass : Fridtjof Nansenvei, 1605 Fredrikstad         |  | Pnr.:60300031          |
|                                                                                                                                                                                            | Gnr: 208<br>Bnr: 1809<br>Fnr:                             |  | Tegnings Nr.<br>— 506  |

Planert terreng  
Eksisterende terreng



"Prosjekt"  
3MB SPESIAL

FASADE 3

*BoligPartner*

Denne tegning tilhører Mestergruppen BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :  
Konsept Eiendomsutvikling AS

Byggeplass :  
Fridtjof Nansenvai, 1605 Fredrikstad

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Gnr: 208  
Bnr: 1809  
Fnr:

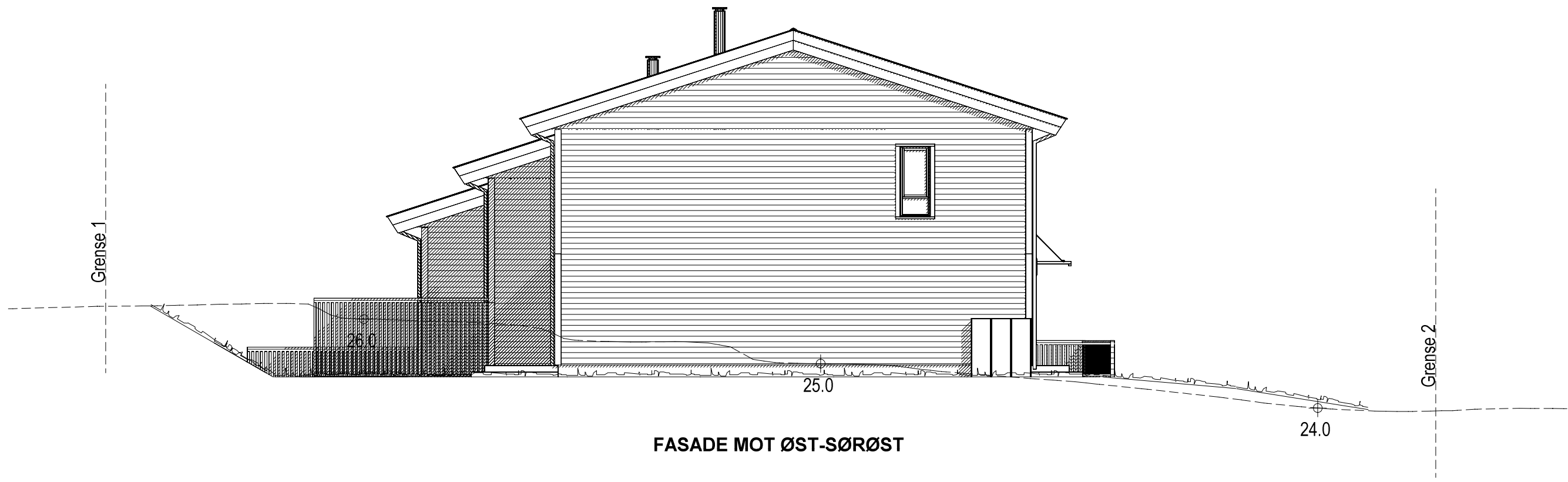
MÅL 1 : 100

Dato 17.03.26 Sign.MSS

Pnr.:60300031

Tegnings Nr.  
— 507

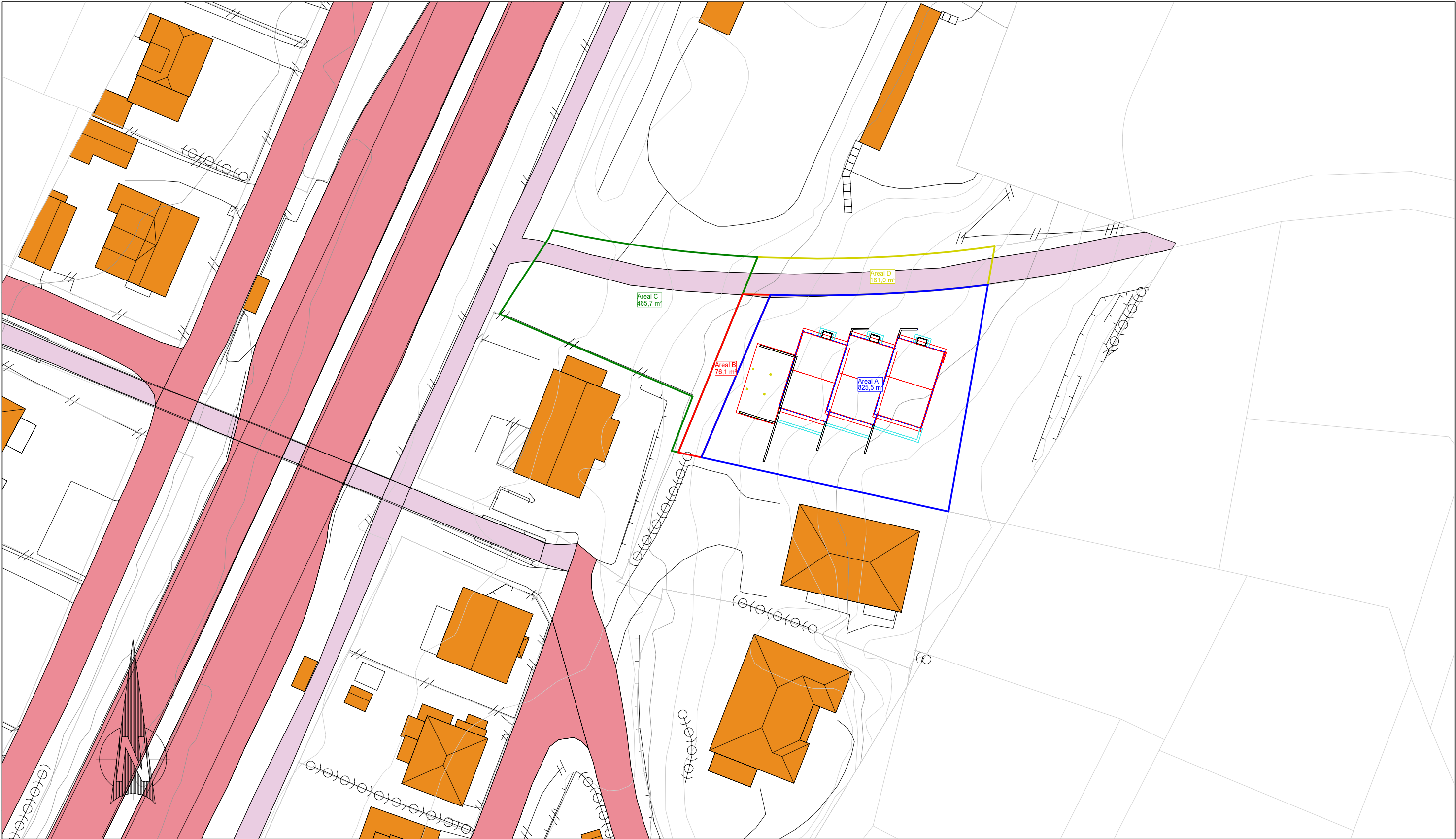
Planert terreng  
Eksisterende terreng



"Prosjekt"  
3MB SPESIAL

|                                                                                                   |                                                      |  |                                            |               |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------|---------------|-----------------------|
| FASADE 4                                                                                          | Tiltakshaver :<br>Konsept Eiendomsutvikling AS       |  | Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17 |               | MÅL 1 : 100           |
| Dato 17.03.26 Sign.MSS                                                                            |                                                      |  |                                            |               |                       |
|              | Byggeplass :<br>Fridtjof Nansenvei, 1605 Fredrikstad |  | Gnr: 208                                   | Pnr.:60300031 | Tegnings Nr.<br>— 508 |
|                                                                                                   |                                                      |  | Bnr: 1809                                  |               |                       |
| Denne tegning tilhører Mestergruppen BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke |                                                      |  | Fnr:                                       |               |                       |





Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Arealer oversikt



|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Tiltakshaver :                       |           |
| Konsept Eiendomsutvikling AS         |           |
| Byggeplass :                         |           |
| Fridtjof Nansenvei, 1605 Fredrikstad |           |
| Gnr: 208                             | Bnr: 1809 |
| Fnr:                                 |           |

|                         |
|-------------------------|
| MÅL 1 : 500 (A3)        |
| Dato 16.03.26 Sign. øhb |
| Pnr.: 60300031          |
| Tegnings Nr. — 911      |

Fredrikstad kommune, KMB regulering og byggesak  
postmottak@fredrikstad.kommune.no

**Deres referanse:**  
THORUY

**Vår referanse:**  
333720

**Dato:**  
27.03.2026

#### FØLGEBREV

### **Søknad om dispensasjon og rammetillatelse - Oppføring av tremannsbolig med carport, Fridtjof Nansens vei 16 B, 1605 Fredrikstad.**

#### **Tiltakshaver:**

Konsept Eiendomsutvikling AS.

#### **Omsøkte tiltak:**

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av tre boenheter med felles carport samt framføring av nødvendig infrastruktur og etablering av turvei-parsell, jf. vedlagt situasjonsplan og tegninger.

VA er lagt frem til tomta, og vil ikke krysse annen eiendom.

Overvann håndteres og fordrøyes på egen grunn iht. gjeldende krav, jf. vedlagt notat.

Fjernvarmetilknytningsplikt gjelder ikke (pga. tiltakets areal) og er heller ikke vurdert aktuelt for prosjektet.

Det er fjell på tomta. Detaljprosjektering av fundamentering ivaretas før IG.

Eksisterende atkomstvei skal gruses på nytt, men ikke breddes.

Saken er drøftet innledningsvis i forhåndskonferanse med byggesaksavdelingen 05.11.2025.

Griff Arkitektur AS er ansvarlig søker. BoligPartner AS er ansvarlig for arkitekturprosjektering.

Gjennomføringsplan viser øvrige ansvars- og fagområder.

#### **Eiendomsforhold:**

Tiltaket berører eiendommene 208/97 og 208/1809, hvor tiltakshaver har avtale med grunneier om utvikling av omsøkt prosjekt.

#### **Planstatus:**

Prosjektområdet er regulert ved plan Lillebæk, vedtatt 1996. Aktuelle formål er bolig og park-/turveg.

Regulerte formåls- og byggegrenser framgår av situasjonsplan.

Det er regulert atkomst til boligene via Fridtjof Nansens veg. Vegen er også avsatt som spesialområde bevaring, med bestemmelse om at alleen skal bevares og benyttes som atkomst, og at markert turveg skal opparbeides og holdes åpen for alminnelig ferdsel. Dette ivaretas.

Kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2035 gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid. I KPA er eiendommen avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, og ligger i hensynssone kulturmiljø knyttet til hageby- og villabebyggelse fra siste halvdel av 1900-tallet langs og vest for Fagerliveien. I KPA er det også avsatt hensynssone kulturmiljø som tilsvarer reguleringsplanens spesialområde bevaring, som nevnt over. Det vurderes ikke å være motstrid mellom reguleringsplan og KPA, og reguleringsplanen er dermed lagt til grunn for søknaden.

### Søknad om dispensasjon:

Tiltaket er i tråd med reguleringsplan med unntak av to forhold som det søkes om dispensasjon fra:

- Utnyttelsesgrad: Reguleringsplanen tillater inntil 20 %-BYA. Det søkes om dispensasjon for en utnyttelsesgrad på 27,8 %-BYA.
  - Begrunnelse: Tiltaket er i tråd med formålet i gjeldende reguleringsplan og gjelder fortetting i eksisterende boligområde. Reguleringsplanen for området er av eldre dato, og ikke tilpasset dagens krav til høy arealutnyttelse ved fortetting i eksisterende, sentrumsnære boligområder. Planen er laget på et tidspunkt da det var større tomter. I ettertid er disse delt opp til mindre tomter, uten at utnyttelsesgrad er tilpasset nye tomtestørrelser. I tråd med dette har kommunen gjennom årenes løp gitt tillatelse og dispensasjon til en høyere utnyttelsesgrad i nærområdet, bl.a. i Fridtjof Nansens vei 14 B, hvor godkjent utnyttelsesgrad er 27 %. Området er etablert og hovedsakelig ferdig utbygd, og omsøkte tiltak gjelder en av de siste ubebygde eiendommene i planområdet. En dispensasjon vil dermed ikke medføre noen vesentlig presedensvirkning.

Sentrale føringer vektlegger en høy utnyttelsesgrad, og samtidig at tiltak skal være tilpasset området bebyggelsesstruktur, kulturmiljø og landskap. Dette er også vektlagt i omsøkte prosjekt, ved at bebyggelsens skala, høyde, volum, fasadelengde og takform er tilpasset stedlig terreng og bebyggelse i nærområdet, jf. illustrasjoner under:



*Eiendommen markert på skråfoto. I nærområdet er det variert bebyggelse; Større næringsbygg, verneverdig gårdstun, blokkbebyggelse og villabebyggelse.*



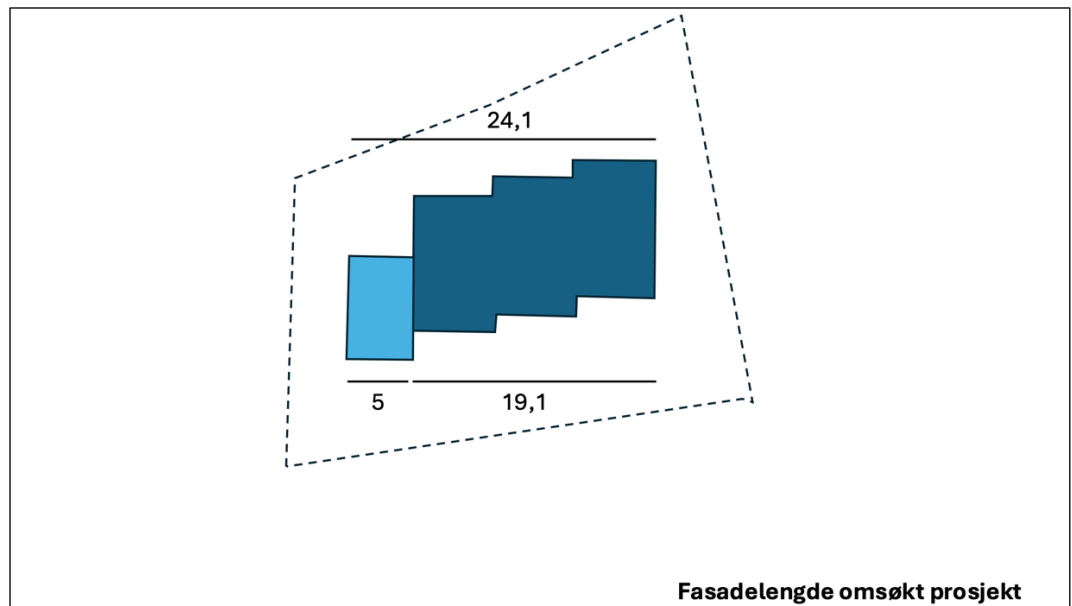


*Boligbebyggelsen i nærområdet er variert i både type, volum og utforming.*



*Fasadelengder i nærområdet varierer.*





*Fasadelengde på omsøkt prosjekt er innenfor det som er vanlig i området.*



*Områdeperspektiv: Næringsbebyggelse langs Rolvsøyveien i forgrunnen. Omsøkt bebyggelse (markert med hvit pil) er godt tilpasset og underordnet omkringliggende bebyggelse og landskap.*



*Områdeperspektiv: Den verneverdige gården Lillebæk i forgrunnen. Omsøkt bebyggelse (markert med hvit pil) er godt tilpasset og underordnet omkringliggende bebyggelse og landskap.*

Området vil fortsatt framstå åpent og villamessig, og utbyggingen hensyntar lys, luft og uteopphold på både egen og tilstøtende eiendommer.

Atkomstveien og gården Lillebæk nord for planområdet er regulert til spesialområde bevaring. Omsøkte tiltak er utformet for å ivareta nødvendige hensyn knyttet til dette, og prosjektet er tilpasset og underordnet det verneverdige anlegget på lik linje som øvrig bebyggelse i nærområdet.

Samfunnsmessige fordeler ved dispensasjon er at det muliggjør etablering av rimelige familieboliger i et sentralt, godt etablert boligområde, nær sentrum, lokalsentra, skole, barnehage, butikker, idrettsanlegg m.m, og i umiddelbar nærhet til en hovedakse for kollektivtrafikk (fv. 109). Dette imøtekommer sentrale føringer om arealbruk og mobilitet, som skal fremme utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer, tilrettelegging for gode mobilitetsløsninger, redusert transportbehov og effektiv arealbruk gjennom samordning av arealbruk og transportsystem.

Basert på ovennevnte vurderes dispensasjonen ikke å tilsidesette hensynet som regulert utnyttelsesgrad skal ivareta i vesentlig grad, og både de samfunnsmessige fordelene og fordelene for prosjektet ved å innvilge dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

- Offentlig tilgjengelig turveiparsell etableres som regulert, vest for boligene. Det søkes om dispensasjon fra formål park-/turveg for å tillate at turvegen opparbeides kjørbare og kan fungere som kjøreatkomst til omsøkt carport.
  - Begrunnelse: Felles carport som omsøkt er en arealeffektiv utnyttelse av den mest støyutsatte delen av tomte. Turvegen gir kjøretilkomst til carporten. Turvegen får også slik delt bruk (gående, syklende og kjørende) langs nordsiden av prosjektet, hvor reguleringsplanen tillater kombinert kjøreatkomst og turveg. Kjøring vil kun være til aktuelle eiendom og vil dermed være svært begrenset.

Gatene i nærområdet er hovedsakelig uten fortau og har svært lav trafikk. Blandet trafikk (gående, syklende og kjørende) er dermed både vanlig og forventet blant dem som ferdes i området, og trafikantene tar gjensidig hensyn til hverandre. Vi kan dermed ikke se at hensynet som planen skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt.

Vi vil også bemerke at en videreføring av den regulerte turvegen sørover mot Skovbøleveien og Wergelands vei går over en privat naboeiendom, hvor turveien ikke er opparbeidet. En sammenkobling her må evt. avklares med grunneier, uavhengig av vårt omsøkte prosjekt. Omsøkte turveiparsell klargjør og tilrettelegger imidlertid for en slik eventuell framtidig gjennomføring av den regulerte turveiforbindelsen.

Fordelene ved løsningen; å muliggjøre tilkomst til en felles, arealeffektiv parkeringsløsning plassert på den mest støyutsatte delen av tomta, vurderes dermed å være større enn ulempene for framtidige brukere av turveien.

**Støy:**

Eiendommen er trafikkstøyutsatt, og det er utarbeidet en støyrapport, jf. vedlegg, som dokumenterer at tilfredsstillende støynivå ivaretas i bebyggelsen og på uteoppholdsareal.

**Nabovarsel:**

Rammesøknaden sendes kommunen før frist for nabomerknader er utløpt. Vi er innforstått med at det ikke kan fattes vedtak i saken før nabofristen går ut, men med hensyn til framdrift sender vi dette parallelt slik at kommunens gjennomgang kan starte. Eventuelle nabomerknader vil bli ettersendt til kommunen etter merknadsfristens utløp.

Ta gjerne kontakt med undertegnede om dere har behov for ytterligere opplysninger.

Med vennlig hilsen



Kjersti Grotle

arkitekt | ansvarlig søker

**Griff Arkitektur AS** | +47 979 50 828 | Stadion 21 | 1671 Kråkerøy | Norway



## Uttalelse

Byggesaksnr.: 2026/80591  
Dokumentnr.: 4  
Løpenr.: 5065/2026  
Dato: 23.04.2026  
Gradering:  
Klassering: 208/1809

### Til:

Tormod Hundsnes Førre

Areal og samferdsel

### Fra:

Margrethe Nødtveidt

## Anmodning om uttalelse

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av tre boenheter med felles carport samt framføring av nødvendig infrastruktur og etablering av turvei-parsell, jf. vedlagt situasjonsplan og tegninger.

VA er lagt frem til tomta, og vil ikke krysse annen eiendom.  
Overvann håndteres og fordrøyes på egen grunn iht. gjeldende krav, jf. vedlagt notat.

Fjernvarmetilknytningsplikt gjelder ikke (pga. tiltakets areal) og er heller ikke vurdert aktuelt for prosjektet.

Det er fjell på tomta. Detaljprosjektering av fundamentering ivaretas før IG.  
Eksisterende atkomstvei skal gruses på nytt, men ikke breddes.

Saken er drøftet innledningsvis i forhåndskonferanse med byggesaksavdelingen 05.11.2025 (se vedlegg).

Tiltaket berører eiendommene 208/97 og 208/1809, hvor tiltakshaver har avtale med grunneier om utvikling av omsøkt prosjekt.

Reguleringsplanen for området ble vedtatt i 1996 og utnyttelsesgraden ble satt for å ivareta en åpen og villamessig bebyggelse. Maks BYA er satt til 20% av tomtens areal. Reguleringsplanen stiller også krav om at bebyggelsen skal være ensartet og helhetlig i materialbruk og formspråk. I ettertid har det i kommuneplanen også blitt lagt en **hensynssone for kulturmiljø** over nærområdet hvor tilpasning til omgivelsene er viktig, herunder tilpasning til eksisterende terreng. I tillegg kan sier kommuneplanens kap. 7 pkt. 7.1 d) at steds karakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes, hvor ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur.

Det søkes om dispensasjon fra

- Utnyttelsesgrad: Reguleringsplanen tillater inntil 20 %-BYA. Det søkes om dispensasjon for en utnyttelsesgrad på 27,8 %-BYA.
- Formål park-/turveg for å tillate at turvegen opparbeides kjørbær og kan fungere som kjøreatkomst til omsøkt carport.



## Vedlegg

- 1 Referat - Forhåndskonferanse - - Eiendom 2081809
- 2 Situasjonsplan
- 3 Situasjonsplan med byggegrenser
- 4 Utomhusplan
- 5 Fasader
- 6 Snitt og arealer
- 7 Plantegninger
- 8 Terrengsnitt
- 9 Arealer oversikt
- 10 260327 Følgerev Rammesøknad Disp FN16B
- 11 260319 AKU-01 R rev2 Fridtjof Nansens vei Fredrikstad-Støyfaglig utredning
- 12 Notat lokal overvannshåndtering



HMT PROSJEKT AS  
Att.:Tobias Eriksson  
Statsminister Torps vei 1A  
1738 BØRGENHAUGEN

| Din referanse | Byggesaksnummer | Dok.nr. | Ident  | Klassering | Dato       |
|---------------|-----------------|---------|--------|------------|------------|
|               | 2025/81783      | 5       | THORUY | 208/1809   | 06.11.2025 |

## **Oppsummering fra forhåndskonferanse - Eiendom 208/1809**

### **Oppføring av bolighus**

Reguleringsplanen for området ble vedtatt i 1996 og utnyttelsesgraden ble satt for å ivareta en åpen og villamessig bebyggelse. Maks BYA er satt til 20% av tomtens areal. Reguleringsplanen stiller også krav om at bebyggelsen skal være ensartet og helhetlig i materialbruk og formspråk. I tillegg har også det (i kommuneplanen) også blitt lagt en hensynssone for kulturmiljø over nærområdet hvor tilpasning til omgivelsene er viktig, herunder tilpasning til eksisterende terreng. I tillegg kan nevnes at kommuneplanens punkt 7.1 sier at steds karakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes, hvor ny bebyggelse og nye tomter skal følge området bebyggelses- og tomtestruktur.

3-mannsboligen i rekke synes stor og lite tilpasset eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur. Da tomten/området synes bedre egnet for en mer beskjeden enebolig eller tomannsbolig anbefaler vi at det søkes om dette fremfor viste 3-mannsbolig.

Gjeldende krav til uteoppholdsarealer er 80kvm pr. boenhet, jf. kommuneplanens punkt 12.1. Krav til uteoppholdsarealer må løses innenfor eiendommen. Kjørearealer kan ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

Reguleringsplanens krav til gesimshøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bolighuset. Gavlvæggen mot vest synes for høy og bes redusert. Mot denne siden bør det også jobbes betydelig mer med bedre terrengtilpasning. Merk også at reguleringsplanen sier at etasjetallet ikke skal overskride 2 etasjer og at maks gesimshøyde ikke skal overskride 6m.

Vi kan ikke forkutture utfallet av eventuelle dispensasjonssøknader. Vi vet heller ikke hva naboer eventuelt vil mene om en slike dispensasjoner. Fordelene med dispensasjonene må være klart større enn ulempene ut fra et samfunnsperspektiv. Det er ikke nok at ulempene er små. Det er heller ikke noe automatikk i dispensasjon gis fordi det er gitt dispensasjon tidligere, da hver sak må vurderes for seg. Vi anbefaler ut fra dette at det søkes om et tiltak innenfor gjeldende plankrav. Ny bebyggelse må også plasseres innenfor viste byggegrenser i reguleringsplanen.

Det må redegjøres for og dokumenteres at eventuell dispensasjon fra støykrav er forsvarlig.

At tursti benyttes til adkomst synes greit så lenge turstien fortsatt vil fremstå som en gruset smal tursti med grønne kanter med eksisterende trær som øverst i bakken, jf. også at turstien er regulert til bevaring. Det bør kun være en avkjørsel fra eiendommen til turstien.

Eventuell adkomst via naboeiendom mot syd synes ut fra en foreløpig vurdering greit, men betinger nødvendige rettigheter fra nabo. Slik adkomst må dessuten være en hensiktsmessig og god løsning.

Vi er i utgangspunktet positive til at tursti/tverrforbindelse i henhold til reguleringsplanen etableres til Wergelands vei. Også her må nødvendige rettigheter innhentes fra nabo.

Gjeldende parkeringskrav er minimum 0,5 og maksimum 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet, jf. kommuneplanens punkt 16.2.

Skal nytt tomteareal legges til grunn i byggesaken må arealoverføringen være gjennomført før det fattes vedtak i byggesaken. Det bes derfor om at byggesøknaden ikke innsendes for dette er ordnet.

For øvrig viser vi til vårt brev datert 24.09.2025 i sak 2025/1809.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Thomas Ruyter  
senioringeniør



## Notat

Byggesaksnr.: 2026/80591  
Dokumentnr.: 5  
Løpenr.: 5098/2026  
Dato: 23.04.2026  
Gradering:  
Klassering: 208/1809

### Til:

Margrethe Nødtveidt

Byggesak og geomatikk

### Fra:

Margrethe Nødtveidt

## Notat fra møte Byantikvar 23.04.26

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av tre boenheter med felles carport samt framføring av nødvendig infrastruktur og etablering av turvei-parsell, jf. vedlagt situasjonsplan og tegninger.

VA er lagt frem til tomta, og vil ikke krysse annen eiendom. Overvann håndteres og fordrøyes på egen grunn iht. gjeldende krav, jf. vedlagt notat. Fjernvarmetilknytningsplikt gjelder ikke (pga. tiltakets areal) og er heller ikke vurdert aktuelt for prosjektet. Det er fjell på tomta. Detaljprosjektering av fundamentering ivaretas før IG. Eksisterende atkomstvei skal gruses på nytt, men ikke breddes.

Saken er drøftet innledningsvis i forhåndskonferanse med byggesaksavdelingen 05.11.2025.

Tiltaket berører eiendommene 208/97 og 208/1809, hvor tiltakshaver har avtale med grunneier om utvikling av omsøkt prosjekt. Reguleringsplanen for området ble vedtatt i 1996 og utnyttelsesgraden ble satt for å ivareta en åpen og villamessig bebyggelse. Maks BYA er satt til 20% av tomtens areal.

Reguleringsplanen stiller også krav om at bebyggelsen skal være ensartet og helhetlig i materialbruk og formspråk. I tillegg har det i kommuneplanen også blitt lagt en hensynssone for kulturmiljø over nærområdet hvor tilpasning til omgivelsene er viktig, herunder tilpasning til eksisterende terreng. I tillegg kan sies kommuneplanens kap. 7 pkt. 7.1 d) at steds karakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes, hvor ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur.

Det søkes om dispensasjon fra

- Utnyttelsesgrad: Reguleringsplanen tillater inntil 20 %-BYA. Det søkes om dispensasjon for en utnyttelsesgrad på 27,8 %-BYA.
- Formål park-/turveg for å tillate at turvegen opparbeides kjørbare og kan fungere som kjøreatkomst til omsøkt carport.

3-mannsboligen i rekke synes stor, og spørsmålet vil være om omsøkte tiltak er tilstrekkelig tilpasset eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur. Er tomten/området bedre egnet for en mer beskjeden enebolig eller tomannsbolig fremfor viste 3-mannsbolig?

Det bør utarbeides en illustrasjon som viser helheten ift. eksisterende boliger på omkringliggende eiendommer, og hvordan bygningene fremstår i forhold til hverandre.





Griff Arkitektur AS  
Att.: Kjersti Grotle  
Stadion 21  
1671 KRÅKERØY

| Din referanse | Byggesaksnummer | Dok.nr. | Ident | Klassering | Dato       |
|---------------|-----------------|---------|-------|------------|------------|
|               | 2026/80591      | 8       | MARN  | 208/1809   | 09.05.2026 |

## Dispensasjon og rammetillatelse - Oppføring av tre boenheter med felles carport - Fridtjof Nansens vei 16 B - Eiendom 208/1809

Behandlet på vegne av  
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.  
620/26

### Rammetillatelse

---

#### Søknaden din er godkjent

Du har søkt om:

- Oppføring av tremannsbolig med carport, samt fremføring av nødvendig infrastruktur og etablering av turvei-parsell.

Vi har godkjent søknaden din. Det er viktig at du leser gjennom vedtaket nøye, da det kan være særlige krav og vilkår som gjelder for tillatelsen din.

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent.

---

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 31.03.26. Saken regnes som komplett og behandlingsklar 22.04.26, ved mottak av supplerende dokumentasjon.

#### Søknaden gjelder

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av tre boenheter med felles carport, samt framføring av nødvendig infrastruktur og etablering av turvei-parsell, jf. vedlagt situasjonsplan og tegninger, mottatt 31.03.26.

Søker redegjør slik

#### **Omsøkte tiltak:**

*Det søkes om rammetillatelse for oppføring av tre boenheter med felles carport samt framføring av nødvendig infrastruktur og etablering av turvei-parsell, jf. vedlagt situasjonsplan og tegninger. VA er lagt frem til tomta, og vil ikke krysse annen eiendom. Overvann håndteres og fordrøyes på egen grunn iht. gjeldende krav, jf. vedlagt notat. Fjernvarmetilknytningsplikt gjelder ikke (pga. tiltakets areal) og er heller ikke vurdert aktuelt for prosjektet. Det er fjell på tomta.*

#### Byggesak og geomatikk

Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16  
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14

*Detaljprosjektering av fundamentering ivaretas før IG. Eksisterende atkomstvei skal gruses på nytt, men ikke breddes.*

*Saken er drøftet innledningsvis i forhåndskonferanse med byggesaksavdelingen 05.11.2025. Griff Arkitektur AS er ansvarlig søker. BoligPartner AS er ansvarlig for arkitekturprosjektering. Gjennomføringsplan viser øvrige ansvars- og fagområder.*

**Eiendomsforhold:**

*Tiltaket berører eiendommene 208/97 og 208/1809, hvor tiltakshaver har avtale med grunneier om utvikling av omsøkt prosjekt.*

**Planstatus:**

*Prosjektområdet er regulert ved plan Lillebæk, vedtatt 1996. Aktuelle formål er bolig og park-/turveg. Regulerte formåls- og byggegrenser framgår av situasjonsplan. Det er regulert atkomst til boligene via Fridtjof Nansens veg. Vegen er også avsatt som spesialområde bevaring, med bestemmelse om at alleen skal bevares og benyttes som atkomst, og at markert turveg skal opparbeides og holdes åpen for alminnelig ferdsel. Dette ivaretas.*

*Kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2035 gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid. I KPA er eiendommen avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, og ligger i hensynssone kulturmiljø knyttet til hageby- og villabebyggelse fra siste halvdel av 1900-tallet langs og vest for Fagerliveien. I KPA er det også avsatt hensynssone kulturmiljø som tilsvarer reguleringsplanens spesialområde bevaring, som nevnt over. Det vurderes ikke å være motstrid mellom reguleringsplan og KPA, og reguleringsplanen er dermed lagt til grunn for søknaden.*

**Planstatus**

Tiltaksområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, planID 913, med hensynssone H570, kulturmiljø.

Tiltaksområdet er avsatt til boliger i reguleringsplanen for Lillebæk, planID 399, felt C2.

Tursti ligger inne som et juridisk bindende tema (streksymbol oooo) i gjeldende plan. I reguleringsplankartet er «adkomsten» nord for omsøkte eiendom, vist som «tursti» (som del av spesialområder - bolig, bevaringsverdig, område F. Her fremgår det av reguleringsbestemmelser § 8 at markert turveg skal opparbeides og holdes åpen for alminnelig ferdsel).

Mot vest er arealet 208/97 avsatt til turvei i gjeldende reguleringsplan. De deler av eksisterende reguleringsplan som regulerer areal til kommunaltekniske anlegg, lekeplasser og andre grønne arealer, gjelder fullt ut, jf. kap. 1, pkt. 1.1 i gjeldende kommuneplan.

Reguleringsplanen for området ble vedtatt i 1996 og utnyttelsesgraden ble satt for å ivareta en åpen og villamessig bebyggelse. Maks BYA er satt til 20% av tomtens areal.

Reguleringsplanen stiller også krav om at bebyggelsen skal være ensartet og helhetlig i materialbruk og formspråk. I ettertid har det i kommuneplanen også blitt lagt en hensynssone for kulturmiljø over nærområdet hvor tilpasning til omgivelsene er viktig, herunder tilpasning til eksisterende terreng.

I tillegg kan sier kommuneplanens kap. 7, pkt. 7.1 d) at steds karakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes, hvor ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur.

### Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra

- Utnyttelsesgrad: Reguleringsplanen tillater inntil 20 %-BYA. Det søkes om dispensasjon for en utnyttelsesgrad på 27,8 %-BYA (28%).
- Formål park-/turveg for å tillate at turvegen opparbeides kjørbar og kan fungere som kjøreadkomst til omsøkt carport.

I reguleringsplankartet er arealet nord for omsøkte eiendom, vist som «tursti», som del av spesialområder - *bolig*, bevaringsverdig, område F, altså formål bolig. Her fremgår det av reguleringsbestemmelser § 8 at markert turveg skal opparbeides og holdes åpen for alminnelig ferdsel.

Vi oppfatter, på bakgrunn av ovennevnte (formål bolig,) at det her søkes om dispensasjon fra området med *formål turvei* (park/turvei/lekeplass) vest for omsøkte eiendom, altså del av eiendom 208/97.

### Søkers begrunnelse

#### **Søknad om dispensasjon:**

*Tiltaket er i tråd med reguleringsplan med unntak av to forhold som det søkes om dispensasjon fra:*

- *Utnyttelsesgrad: Reguleringsplanen tillater inntil 20 %-BYA. Det søkes om dispensasjon for en utnyttelsesgrad på 27,8 %-BYA.*
- o *Begrunnelse: Tiltaket er i tråd med formålet i gjeldende reguleringsplan og gjelder fortetting i eksisterende boligområde. Reguleringsplanen for området er av eldre dato, og ikke tilpasset dagens krav til høy arealutnyttelse ved fortetting i eksisterende, sentrumsnære boligområder. Planen er laget på et tidspunkt da det var større tomter. I ettertid er disse delt opp til mindre tomter, uten at utnyttelsesgrad er tilpasset nye tomtestørrelser. I tråd med dette har kommunen gjennom årenes løp gitt tillatelse og dispensasjon til en høyere utnyttelsesgrad i nærområdet, bl.a. i Fridtjof Nansens vei 14 B, hvor godkjent utnyttelsesgrad er 27 %. Området er etablert og hovedsakelig ferdig utbygd, og omsøkte tiltak gjelder en av de siste ubebygde eiendommene i planområdet. En dispensasjon vil dermed ikke medføre noen vesentlig presedensvirkning.*

*Sentrale føringer vektlegger en høy utnyttelsesgrad, og samtidig at tiltak skal være tilpasset områdets bebyggelsesstruktur, kulturmiljø og landskap. Dette er også vektlagt i omsøkte prosjekt, ved at bebyggelsens skala, høyde, volum, fasadelengde og takform er tilpasset stedlig terreng og bebyggelse i nærområdet, jf. illustrasjoner under:*



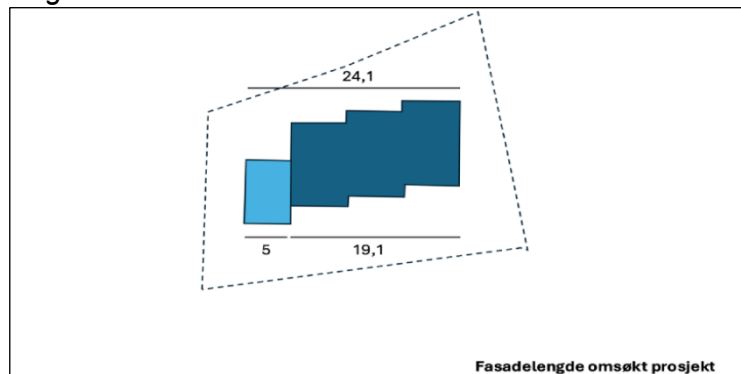
*Eiendommen markert på skråfoto. I nærområdet er det variert bebyggelse; Større næringsbygg, verneverdig gårdstun, blokkbebyggelse og villabebyggelse.*



*Boligbebyggelsen i nærområdet er variert i både type, volum og utforming.*



*Fasadelengder i nærområdet varierer.*



*Fasadelengde på omsøkt prosjekt er innenfor det som er vanlig i området.*



*Områdeperspektiv: Næringsbebyggelse langs Rolvsøyveien i forgrunnen. Omsøkt bebyggelse*



*(markert med hvit pil) er godt tilpasset og underordnet omkringliggende bebyggelse og landskap.*



*Områdeperspektiv: Den verneverdige gården Lillebæk i forgrunnen. Omsøkt bebyggelse (markert med hvit pil) er godt tilpasset og underordnet omkringliggende bebyggelse og landskap.*

*Området vil fortsatt framstå åpent og villamessig, og utbyggingen hensyntar lys, luft og uteopphold på både egen og tilstøtende eiendommer.*

*Atkomstveien og gården Lillebæk nord for planområdet er regulert til spesialområde bevaring. Omsøkte tiltak er utformet for å ivareta nødvendige hensyn knyttet til dette, og prosjektet er tilpasset og underordnet det verneverdige anlegget på lik linje som øvrig bebyggelse i nærområdet.*

*Samfunnsmessige fordeler ved dispensasjon er at det muliggjør etablering av rimelige familieboliger i et sentralt, godt etablert boligområde, nær sentrum, lokalsentra, skole, barnehage, butikker, idrettsanlegg m.m, og i umiddelbar nærhet til en hovedakse for kollektivtrafikk (fv. 109). Dette imøtekommer sentrale føringer om arealbruk og mobilitet, som skal fremme utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer, tilrettelegging for gode mobilitetsløsninger, redusert transportbehov og effektiv arealbruk gjennom samordning av arealbruk og transportsystem.*

*Basert på ovennevnte vurderes dispensasjonen ikke å tilsidesette hensynet som regulert utnyttelsesgrad skal ivareta i vesentlig grad, og både de samfunnsmessige fordelene og fordelene for prosjektet ved å innvilge dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.*

- *Offentlig tilgjengelig turveiparsell etableres som regulert, vest for boligene. Det søkes om dispensasjon fra formål park-/turveg for å tillate at turvegen opparbeides kjørbær og kan fungere som kjøreatkomst til omsøkt carport.*
- o *Begrunnelse: Felles carport som omsøkt er en arealeffektiv utnyttelse av den mest støyutsatte delen av tomta. Turvegen gir kjøretilkommst til carporten. Turvegen får også slik delt bruk (gående, syklende og kjørende) langs nordsiden av prosjektet, hvor reguleringsplanen tillater kombinert kjøreatkomst og turveg. Kjøring vil kun være til aktuelle eiendom og vil dermed være svært begrenset.*

*Gatene i nærområdet er hovedsakelig uten fortau og har svært lav trafikk. Blandet trafikk (gående, syklende og kjørende) er dermed både vanlig og forventet blant dem som ferdes i området, og trafikantene tar gjensidig hensyn til hverandre. Vi kan dermed ikke se at hensynet som planen skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt.*

*Vi vil også bemerke at en videreføring av den regulerte turvegen sørover mot Skovbøleveien og Wergelands vei går over en privat naboeiendom, hvor turveien ikke er opparbeidet. En sammenkobling her må evt. avklares med grunneier, uavhengig av vårt omsøkte prosjekt. Omsøkte turveiparsell klargjør og tilrettelegger imidlertid for en slik eventuell framtidig gjennomføring av den regulerte turveiforbindelsen.*

*Fordelene ved løsningen; å muliggjøre tilkomst til en felles, arealeffektiv parkeringsløsning plassert på den mest støyutsatte delen av tomta, vurderes dermed å være større enn ulempene for framtidige brukere av turveien.*

**Støy:**

*Eiendommen er trafikkstøyutsatt, og det er utarbeidet en støyrapport, jf. vedlegg, som dokumenterer at tilfredsstillende støynivå ivaretas i bebyggelsen og på uteoppholdsareal.*

**Nabovarsel:**

*Rammesøknaden sendes kommunen før frist for nabomerknader er utløpt. Vi er innforstått med at det ikke kan fattes vedtak i saken før nabofristen går ut, men med hensyn til framdrift sender vi dette parallelt slik at kommunens gjennomgang kan starte. Eventuelle nabomerknader vil bli ettersendt til kommunen etter merknadsfristens utløp.*

**Høringsuttalelser**

Det foreligger notat fra møte Byantikvar 23.04.26 der det fremkommer at

*Det søkes om rammetillatelse for oppføring av tre boenheter med felles carport samt framføring av nødvendig infrastruktur og etablering av turvei-parsell, jf. vedlagt situasjonsplan og tegninger.*

*VA er lagt frem til tomta, og vil ikke krysse annen eiendom. Overvann håndteres og fordrøyes på egen grunn iht. gjeldende krav, jf. vedlagt notat.*

*Fjernvarmetilknytningsplikt gjelder ikke (pga. tiltakets areal) og er heller ikke vurdert aktuelt for prosjektet. Det er fjell på tomta. Detaljprosjektering av fundamentering ivaretas før IG. Eksisterende atkomstvei skal gruses på nytt, men ikke breddes.*

*Saken er drøftet innledningsvis i forhåndskonferanse med byggesaksavdelingen 05.11.2025.*

*Tiltaket berører eiendommene 208/97 og 208/1809, hvor tiltakshaver har avtale med grunneier om utvikling av omsøkt prosjekt. Reguleringsplanen for området ble vedtatt i 1996 og utnyttelsesgraden ble satt for å ivareta en åpen og villamessig bebyggelse. Maks BYA er satt til 20% av tomtens areal.*

*Reguleringsplanen stiller også krav om at bebyggelsen skal være ensartet og helhetlig i materialbruk og formspråk. I ettertid har det i kommuneplanen også blitt lagt en hensynssone for kulturmiljø over nærområdet hvor tilpasning til omgivelsene er viktig, herunder tilpasning til eksisterende terreng. I tillegg kan sier kommuneplanens kap. 7 pkt. 7.1 d) at steds karakter i eksisterende småhusområder*

*skal opprettholdes, hvor ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur.*

*Det søkes om dispensasjon fra*

- Utnyttelsesgrad: Reguleringsplanen tillater inntil 20 %-BYA. Det søkes om dispensasjon for en utnyttelsesgrad på 27,8 %-BYA.*
- Formål park-/turveg for å tillate at turvegen opparbeides kjørbær og kan fungere som kjøreatkomst til omsøkt carport.*

*3-mannsboligen i rekke synes stor, og spørsmålet vil være om omsøkte tiltak er tilstrekkelig tilpasset eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur. Er tomten/området bedre egnet for en mer beskjeden enebolig eller tomannsbolig fremfor viste 3-mannsbolig?*

*Det bør utarbeides en illustrasjon som viser helheten ift. eksisterende boliger på omkringliggende eiendommer, og hvordan bygningene fremstår i forhold til hverandre.*

Det foreligger illustrasjon som viser helheten ift. eksisterende boliger på omkringliggende eiendommer, og hvordan bygningene fremstår i forhold til hverandre, og Byantikvar vurderer etter dette at omsøkte tiltak kan aksepteres, jf. ny drøfting av saken den 24.04.26.

Kommunalteknikk v/ Tomas Homstvedt skriver i uttalelse av 05.05.26 at

*Det skal oppføres nye tremannsboliger i kjede/rekke på ovennevnte adresse. Vi kan ikke se at vann og avløpsstrøse for tiltaket er vist på rammestadiet.*

*Fredrikstad kommune har vedtatt Standard abonnementsvilkår for vann og avløp og alle arbeider skal være utført i henhold til dette. Det er ansvarlig autorisert utførers plikt å gjøre seg kjent med bestemmelser, regler i vilkårene. Dette er gjeldende regelverk/viktige bestemmelser:*

- Vann og avløp stikkledninger skal være etablert med frostfri dybde, alternativt sikres med isolasjon og/eller tilføres varme.*
- Abonnementen plikter å sørge for att offentlige vannledninger er sikret mot tilbakestrømming i henhold til Norsk standard NS-EN 1717.*
- Takvann må håndteres på egen grunn, som angitt i søknad. Vannet skal ikke være til sjenanse for nabo eller annen part.*
- Det er redegjort for lokal overvannshåndtering av 26.03.2026 i søknaden. Videre skal overvann håndteres ved åpne naturbaserte løsninger. Løsninger for infiltrasjon, fordrøyning og avledning (tretrinnsstrategien) legges til grunn, med dimensjonerings-grunnlag på 20- års regn (fordrøyning) og klimafaktor 1,5. Overvannshåndtering er skissert på utomhusplan. Trygge flomveier skal sikres for 200 års nedbør. Det vurderes ut fra dette at dagens grunnforhold har begrensede infiltrasjonsegenskaper. Det vil være mulig å håndtere økt avrenning når materiale i de øvre lag i byggeområdet erstattes med egnet byggegrunn, det vil si kvalitetsfylling bestående av grov og godt gradert pukk eller kult.*
- Vi gjør oppmerksom på at eventuell drenering/vervann skal føres ut på egen grunn, eller tas hånd om innenfor eiendommen gjennom infiltrasjon, fordrøyning i grunnen og/eller åpne vannveier som beskrevet i overvannsnotat. For avrenning etter utbygging er det beregnet et fordrøyningsvolum på cirka 7 m³. I områdets randsone (mot nord) anbefales det i notatet å etablere et lavbrekk med beplantering, for eksempel hekk. Dette vil fungere som fordrøyende element gjennom opptak fra grunnen og*

*transpirasjon fra overflaten. I nærheten av de tettere overflatene kan det også etableres et regnbed som et magasin for vannansamling fra overflateavrenning.*

### **Ferdigdokumentasjon**

*As- built/Innmålingsdokumentasjon(som bygget), skal leveres som SOSI eller GMI, med x-, y- og z- koordinater. Alle z-høyder skal måles i/på åpen grøft. Data-filen skal inneholde ledningslinje fra punkt til punkt for hele anlegget. Alle knekk- og tilkoblingspunkt skal måles på åpen grøft. Ledningskart skal målsettes, påføres dimensjoner og vise plassering av stikkledninger inkludert tilknytningspunkt, mv. Grøft og tilkoblinger skal bildedokumentertes.*

### **Orientering**

*Før vann- og avløp fra bygningene tas i bruk vil Teknisk forvaltning behandle innsendte søknad om sanitærabonnement. Søknad om sanitærabonnement er omsøkt via «Entreprenørportalen» i Gemini.*

### **Nabomerknader og søkers kommentarer**

Det foreligger merknader i saken fra hjemmelshavere av eiendommen Wergelandsvei 2 B, 208/1645, der det i hovedsak anføres at tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelser om bevaring av kulturmiljø.

Det oppfattes at prosjektet fremstår som overdimensjonert i forhold til tomten, adkomstforholdene og området som helhet. Selv om bebyggelsen ikke er planlagt direkte innenfor hensynssonen, anføres det at økt ferdsel, veiutbedring og utbygging vil kunne svekke det bevaringsverdige kulturmiljøet. Det vises til at reguleringsplanen kun tillater fortetting som ikke bryter med bevaringsintensjonen.

Når det gjelder utnyttelsesgrad, påpekes det at prosjektet overskrider reguleringsplanens grense på 20 %, med en søkt utnyttelse på 27,8 %. Det stilles spørsmål ved praksisen med å inkludere tilleggsareal fra en tilstøtende tomt for å redusere beregnet utnyttelsesgrad. De viser videre til tidligere dispensasjoner i området, hvor det ble lagt til grunn at området i hovedsak var ferdig utbygd, noe som bør tillegges betydelig vekt.

Det anføres også at parkeringsløsningen fremstår som lite realistisk. Planen legger opp til én parkeringsplass per boenhet, til tross for tidligere krav om to plasser for boliger over 80 m<sup>2</sup>. Videre stilles det spørsmål ved adkomsten via tursti, som ikke er tilstrekkelig dimensjonert for ordinær trafikk, renovasjon eller utrykningskjøretøy, og som i tillegg kan komme i konflikt med kulturminnehensyn.

Oppsummert anføres det at prosjektet samlet sett bryter med flere bestemmelser og intensjoner i gjeldende regulerings- og kommuneplan.

Søker avviser at tiltaket strider mot hensynssonen for kulturmiljø og mener nødvendige hensyn er ivarettatt. Prosjektet beskrives som tilpasset både regulert boligformål, eksisterende byggeskikk og skala i området, og med adkomst i tråd med reguleringsplan.

Når det gjelder utnyttelsesgrad, viser søker til at nivået er i tråd med nærområdet og fastholder tidligere argumentasjon uten ytterligere kommentarer. Anførsler om bruk av tilleggstomt med annet formål avvises, og det presiseres at tilleggstomten (areal foran carport) ligger innenfor formål regulert til bolig.

Søker mener at henvisninger til uttalelser fra grunneier i andre saker er irrelevante. Parkeringsløsningen forsvares som i tråd med gjeldende retningslinjer og tilpasset en sentral beliggenhet med mål om redusert bilbruk.



Adkomstforholdene vurderes som tilfredsstillende og sammenlignbare med naboeiendommer. Når det gjelder opparbeidelse av turvei til kjørevei, opplyses det at dette er omsøkt gjennom dispensasjon, mens eksisterende vei i nord kun skal oppgraderes uten utvidelse av hensyn til kulturminner.

## Vurdering

### Det søkes om

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av tre boenheter med felles carport, samt framføring av nødvendig infrastruktur og etablering av turvei-parsell, jf. vedlagt situasjonsplan og tegninger, mottatt 31.03.26.

### Tiltakets forhold til plan

Tiltaksområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, planID 913, med hensynssone H570, kulturmiljø.

Tiltaksområdet er avsatt til boliger i reguleringsplanen for Lillebæk, planID 399, felt C2.

I gjeldende reguleringsplan, § 2, pkt. 1.1, er det stilt krav om at det blir utarbeidet bebyggelsesplan for alle delområdene innenfor planen, bortsett fra områdene C 2 og F. Det fremgår av pkt. 1.6 at for områdene C2 og F gjelder ikke bestemmelsene under pkt. 1.1. og 1.2, men tomtedelingsplan skal fremlegges ved byggemelding.

Reguleringsplanens § 2, pkt. 1.7, sier at tomtedelingsplan for område C2 skal omfatte videreføring av Fridtjof Nansens vei som gangveitrasé/tilknytning til det viste parkbeltet, mens det av § 5 pkt. 2 og 4 fremgår at tillatt bebygd areal (BYA) ikke skal overstige 20% av tomtens areal, samt at område C2 gis adkomst fra Fritjof Nansens vei.

Det i delegert sak nr. 507/15, datert 07.04.15, godkjent en tomtedelingsplan og deling av grunneiendom 208/97 i 4 boligtomter (sak 14/21648 Elements). I denne saken vises det til vendehammer mellom tomt 3 (208/1811) og 4 (208/1812), som også er adkomst til tomt 2 (208/1810). Det er i samme sak gitt aksept for at tomt 1 (208/1809) gis adkomst via gang/sykkelvei nord i området. Tomt 2, Fridtjof Nansens vei 16 A, 208/1810, er i delegert sak 838/17, datert 01.06.17, gitt adkomst via område avsatt til turvei, nord for omsøkte eiendom.

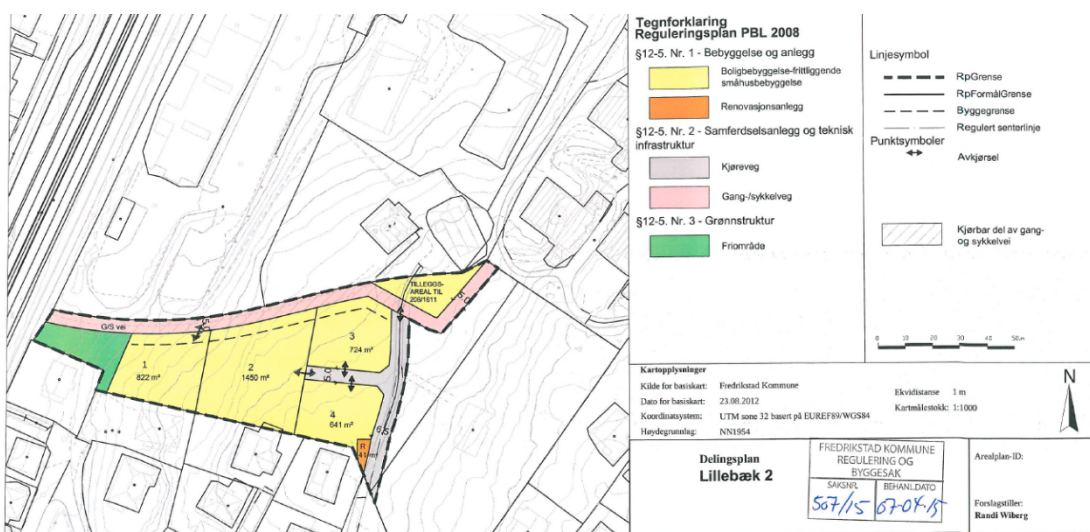


Fig. viser tomtedelingsplan Lillebæk 2, sak 14/21648 Elements

Tursti ligger inne som et juridisk bindende tema (streksymbol oooo) i gjeldende plan. I reguleringsplankartet er «adkomsten» nord for omsøkte eiendom, vist som «tursti» (som del av spesialområder - bolig, bevaringsverdig, område F. Her fremgår det av

reguleringsbestemmelser § 8 at markert turveg skal opparbeides og holdes åpen for alminnelig ferdsel).

I delegert sak 507/15 (sak 14/21648 Elements) og i brev av 31.01.17 vises det til *gang/sykkelvei* nord i området. Dette området vises i gjeldende reguleringsplan som *turvei*.

Formål *turvei* benyttes som underformål – grønnstruktur, der hovedmålsetning med grønnstruktur er at den skal inngå i en struktur som skal være allment tilgjengelig, mens gang- og sykkelvei ligger innenfor formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. En turveg er ment for ferdsel til fots, ev. med sykkel, rullestol, barnevogn mv., ikke som adkomstvei for bil.

Reguleringsavdelingen har, i etterkant av godkjent tomtedelingsplan (2015), signalisert at det *kan* aksepteres adkomst til tomt nr. 1 (omsøkte eiendom), via Fritjof Nansens vei og inn på *turvei* – fra øst.

Bygningsmyndighetene legger til grunn at reguleringsplanens krav om utarbeidelse av tomtedelingsplan, jf. § 2 punkt 1.6, er oppfylt. Det vises til at godkjent tomtedelingsplan gir hjemmel for adkomst til tomt 1 (omsøkte eiendom) via gang- og sykkelvei (tursti) nord i planområdet. En eventuell dispensasjonsbehandling hva gjelder adkomst fra nord, vil etter bygningsmyndighetenes vurdering kunne innebære en tilsidesettelse av rettsvirkningene av den allerede godkjente tomtedelingsplanen.

Mot vest er deler av arealet 208/97 avsatt til formål *turvei* i gjeldende reguleringsplan. De deler av eksisterende reguleringsplan som regulerer areal til kommunaltekniske anlegg, lekeplasser og andre grønne arealer, gjelder fullt ut, jf. kap. 1, pkt. 1.1 i gjeldende kommuneplan.

Det søkes om dispensasjon fra

- Utnyttelsesgrad: Reguleringsplanen tillater inntil 20 %-BYA. Det søkes om dispensasjon for en utnyttelsesgrad på 27,8 %-BYA.
- Formål park-/turveg for å tillate at *turveien* opparbeides kjørbare og kan fungere som kjøreadkomst til omsøkt carport.

#### Dispensasjon

Utgangspunktet og hovedregelen er at lov-, plan- og forskriftsbestemmelser skal følges. Etter plan- og bygningsloven § 19-2 har kommunen etter nærmere vurdering likevel anledning til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av nevnte lov.

Bestemmelsen oppstiller to vilkår, som begge må innfris for å kunne dispensere. Dersom begge vilkår innfris, skal det i tillegg foretas en helhetlig vurdering, hvor det avgjøres om dispensasjon skal gis. Dispensasjon er noe kommunen kan innvilge dersom vilkårene oppfylles, jf. bestemmelsens ordlyd.

For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å innvilge dispensasjon være klart større enn ulempene dispensasjonen vil medføre. Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies.

Det vil derfor i hovedsak være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som har vekt når det er snakk om fordeler og ulemper. I en dispensasjonsvurdering er det ikke tilstrekkelig at situasjonen for de allmenne interessene ikke forverres. Det må også påvises en fordel av dispensasjonen, primært for allmenne

interesser. Personlige fordeler/forhold vil bare unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering.

*Hensynet bak § 5 pkt. 2 - Grad av utnytting/Blir hensynene vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon?*

Hensynet bak fastsettelsen av grad av utnytting er å sikre en kontrollert og balansert arealdisponering, hvor bebyggelsens volum og omfang står i et rimelig forhold til tomtens størrelse og omgivelsene for øvrig. Bestemmelsen skal bidra til å opprettholde gode bokvaliteter gjennom tilstrekkelig tilgang på lys, luft og uteoppholdsarealer, samt sikre at utbyggingen ikke medfører en uforholdsmessig belastning på teknisk infrastruktur eller bryter med områdets etablerte bebyggelsesstruktur. I tillegg er graden av utnytting et viktig virkemiddel for å ivareta hensynet til estetikk, landskapstilpasning og forutsigbarhet for berørte naboer og øvrige beboere i planområdet.

For den aktuelle reguleringsplanen fra 1996 legges det til grunn at utnyttelsesgraden ble fastsatt med sikte på å oppnå en åpen og villamessig bebyggelse, med god avstand mellom bygningene og tilstrekkelige private uteoppholdsarealer på den enkelte eiendom. Samtidig skulle planen sikre en helhetlig utvikling av området, hvor bebyggelsen fremstår som harmonisk og tilpasset terreng og eksisterende struktur. Selv om tillatt utnyttelsesgrad i dag fremstår som mer restriktiv enn det som er vanlig i nyere planer, må hensynet til planens forutberegnelighet og de forventninger den har skapt for eksisterende beboere tillegges vekt.

Ved vurderingen av om hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, har bygningsmyndighetene lagt betydelig vekt på de konkrete forholdene i saken. Det fremgår at planområdet i all hovedsak er ferdig utbygd, noe som begrenser rekkevidden av en eventuell presedensvirkning. Selv om det generelt bør utvises varsomhet med å åpne for dispensasjoner som kan undergrave planen, anses risikoen for en uheldig utvikling som begrenset i dette tilfellet.

Videre tillegges det vekt at den aktuelle eiendommen inngår i en tomtedeling godkjent i 2015, hvor det ble etablert 4 boligtomter etter planens vedtakstidspunkt. Den omsøkte eiendommen er blant de mindre av disse, og det fremstår som en naturlig og påregnelig konsekvens av delingen at tomten skal kunne bebygges på en hensiktsmessig måte. Det må i denne sammenheng legges til grunn at det foreligger en berettiget forventning om utnyttelse som gir rom for en funksjonell bolig med tilhørende nødvendige bygningsmasse, som f.eks. tilhørende carport.

Det er videre vurdert at eiendommen har tilfredsstillende uteoppholdsarealer, både på egen grunn og gjennom nærhet til offentlige rekreasjonsområder. Det omsøkte tiltaket er etter bygningsmyndighetenes vurdering godt tilpasset terreng og eksisterende bebyggelse i området, og fremstår ikke som dominerende eller skjemmende i omgivelsene.

Tiltaket vil heller ikke i vesentlig grad påvirke naboenes interesser knyttet til lysforhold, luft eller bruk av egne utearealer. De kvaliteter reguleringsplanen søker å ivareta, herunder en helhetlig bebyggelsesstruktur og gode bomiljøkvaliteter, anses dermed i det vesentlige opprettholdt.

Avviket fra regulert utnyttelsesgrad, fra 20 % til 28 %, vurderes samlet sett som moderat. Etter en konkret helhetsvurdering, finner bygningsmyndighetene at de hensyn bestemmelsen om grad av utnytting skal ivareta, ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken.

*Er fordelene klart større enn ulempene – Grad av utnytting?*

Ved vurderingen av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, skal det foretas en konkret og helhetlig interesseavveining.

I denne saken legger bygningsmyndighetene avgjørende vekt på at dispensasjonen muliggjør en hensiktsmessig utnyttelse av fradelt boligtomt. Eiendommen inngår i en tomtedeling godkjent i 2015, og det må legges til grunn at det foreligger en berettiget forventning om at tomten skal kunne bebygges på en funksjonell måte.

Uten dispensasjon vil utnyttelsesgraden i større grad legge begrensninger som kan gjøre det vanskelig å oppnå en tilfredsstillende og tidsmessig bolig med nødvendige tilleggskfunksjoner, herunder carport.

Det tillegges videre betydning at avviket fra regulert utnyttelsesgrad er relativt moderat, fra 20 % til 28 %, og at dette ikke medfører vesentlige negative konsekvenser for omgivelsene.

Tiltaket er vurdert å være godt tilpasset både terreng og eksisterende bebyggelse, og det er ikke påvist at det vil ha nevneverdig innvirkning på naboenes lys-, luft- eller utsiktsforhold.

Uteoppholdsarealene på eiendommen anses som tilfredsstillende, og eiendommens nærhet til offentlige rekreasjonsområder bidrar ytterligere til å opprettholde gode bokvaliteter.

Når det gjelder de mulige ulempene, knytter disse seg i hovedsak til hensynet til planens forutberegnelighet og risikoen for presedens. Bygningsmyndighetene er bevisst at dispensasjoner i stedet for planendringer kan bidra til å svekke planens styringskraft over tid. I denne saken vurderes det imidlertid som lite sannsynlig at dispensasjonen vil få omfattende presedensvirkninger, ettersom planområdet i all hovedsak er ferdig utbygd og det er begrenset potensial for tilsvarende saker. Ulempene knyttet til økt utnyttelsesgrad vurderes derfor som små og avgrensede.

Etter en samlet vurdering, finner bygningsmyndighetene at fordelene ved å tillate en mer fleksibel og hensiktsmessig utnyttelse av eiendommen, samt å legge til rette for en funksjonell boligløsning i tråd med dagens behov, klart overstiger de begrensede ulempene dispensasjonen medfører.

Vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd anses således oppfylt.

*Hensyn bak formålet turvei i gjeldende reguleringsplan/Blir hensynene bak formålet vesentlig tilsidesatt?*

Hensynet bak arealformålet turvei (ofte regulert som gang- og sykkelvei eller turdrag) i en reguleringsplan er i hovedsak å sikre allmenn tilgjengelighet, trafiksikkerhet og sammenhengende grønnstruktur i området.

En turvei er typisk avsatt for å ivareta myke trafikanter behov, herunder gående og syklende, og skal bidra til trygg ferdsel adskilt fra biltrafikk. Samtidig skal formålet sikre tilgang til rekreasjon og friluftsliv, ved å etablere sammenhengende forbindelser mellom boligområder, naturområder mv. Turveier inngår ofte som en del av en overordnet grønnstruktur, der hensynet til trivsel, folkehelse og natur- og opplevelseskvaliteter står sentralt.

Videre er det et bærende hensyn at slike arealer skal være tilgjengelige for allmennheten, og ikke privatiseres eller tas i bruk til formål som begrenser denne tilgjengeligheten. Formålet innebærer derfor også å sikre at arealet ikke benyttes til tiltak som kan skape konflikter mellom ulike brukergrupper, redusere opplevelseskvaliteten eller svekke trafiksikkerheten for myke trafikanter.



Hensynet bak formålet turvei er å sikre et sammenhengende og trygt ferdselsnett for gående og syklende, ivareta allmennhetens tilgang til rekreasjonsområder og grønnstruktur, samt forhindre privatisering eller bruk som er til hinder for disse formålene.

Det legges til grunn at den aktuelle turveien opparbeides i tråd med reguleringsplanen og forblir offentlig tilgjengelig. Tiltaket innebærer ikke en privatisering av arealet, men en utvidelse av bruken til også å omfatte kjøring i et svært begrenset omfang. Kjøringen vil være knyttet til et fåtall boliger og vil etter bygningsmyndighetenes vurdering være av marginal karakter. Turvegen vil dermed fortsatt kunne fungere etter sin hovedhensikt som ferdselsåre for gående og syklende.

Det vises videre til at blandet trafikk er en etablert og akseptert situasjon i nærområdet, hvor de fleste gatene mangler fortau og har lav trafikkbetlastning. Trafikantene er vant til å forholde seg til både gående, syklende og kjørende, og det legges til grunn at dette også vil gjelde for den aktuelle turvegen. På denne bakgrunn vurderes tiltaket ikke å medføre en vesentlig reduksjon i trafikksikkerheten eller fremkommeligheten for myke trafikanter.

Det tillegges også vekt at reguleringsplanen allerede åpner for tilsvarende kombinasjon av turveg og kjøreatkomst langs nordsiden av planområdet. Omsøkte løsning fremstår dermed som en videreføring av en planlagt og akseptert brukstype innenfor samme område, og ikke som et prinsipielt avvik fra planens intensjon.

Videre vurderes det som positivt at løsningen legger til rette for en felles og arealeffektiv parkeringsløsning plassert i den mest støyutsatte delen av tomten. Dette bidrar til å skjerme øvrige deler av eiendommen for trafikk og parkering, og understøtter gode bokvaliteter. Løsningen innebærer dermed en hensiktsmessig disponering av arealene uten at det går på bekostning av turvegfunksjonen.

Når det gjelder turvegens videreføring sydover, bemerkes det at denne delen i dag ikke er opparbeidet og berører privat grunn. Omsøkte tiltak er imidlertid ikke til hinder for en fremtidig etablering av en sammenhengende turveiforbindelse, men vil tvert imot kunne legge til rette for en slik utvikling gjennom opparbeidelse av aktuell eiendom.

På bakgrunn av ovennevnte, finner bygningsmyndighetene at turvegens funksjon som tilgjengelig ferdselsåre for allmennheten i hovedsak opprettholdes, og at tiltaket ikke i vesentlig grad svekker hensynene til tilgjengelighet, trafikksikkerhet eller rekreasjon.

Hensynene bak formålet turvei anses derfor ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken.

#### *Er fordelene klart større enn ulempene – Turvei?*

Ved vurderingen av om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd, må det foretas en konkret og helhetlig interesseavveining hvor både tiltakets nytte og de mulige negative konsekvensene vurderes.

Det omsøkte tiltaket legger til rette for en hensiktsmessig og arealeffektiv utnyttelse av eiendommen ved etablering av en felles carport på den delen av tomten som er mest utsatt for støy. Denne plasseringen fremstår som rasjonell og bidrar til å skjerme øvrige deler av eiendommen for trafikk og parkering, noe som igjen gir bedre kvalitet på uteoppholdsarealene. Dispensasjonen muliggjør dermed en løsning som totalt sett styrker bokvaliteten på eiendommen, samtidig som den gir en funksjonell og fremtidsrettet parkeringsløsning.

Videre er det av betydning at turveiparsellen opparbeides i tråd med reguleringsplanen og forblir tilgjengelig for allmennheten. Den utvidede bruken til også å omfatte kjøring vurderes

som svært begrenset, både i omfang og intensitet, og vil i hovedsak være knyttet til et fåtall kjøretøy med ærend til de aktuelle eiendommene. Dette innebærer at tiltaket ikke i vesentlig grad reduserer turvegens funksjon for gående og syklende. Tvert imot vil opparbeidelsen kunne bidra til å forbedre fremkommeligheten og standarden på traséen, noe som representerer en fordel også for øvrige brukere.

Det tillegges også vekt at blandet trafikk er vanlig i nærområdet, og at trafikkbelastningen generelt er lav. Risikoen for uheldige konsekvenser for trafikksikkerheten vurderes derfor som begrenset. I tillegg åpner reguleringsplanen for tilsvarende kombinasjonsløsninger andre steder i området, noe som tilsier at den omsøkte bruken ikke bryter med de overordnede føringene for arealdisponeringen.

Når det gjelder ulempene, knytter disse seg i hovedsak til at turvei også benyttes til kjøring, noe som prinsipielt kan innebære en viss svekkelse av formålet. Etter en konkret vurdering anses imidlertid denne ulempen som begrenset, både fordi trafikken vil være minimal og fordi tiltaket ikke er til hinder for turvegens tilgjengelighet eller fremtidige sammenkoblinger. Det er heller ikke sannsynlig at tiltaket vil medføre vesentlige presedensvirkninger, sett hen til områdets utbyggingsgrad og de spesifikke forholdene i saken.

Etter en samlet vurdering finner bygningsmyndighetene at fordelene ved tiltaket, herunder en bedre arealutnyttelse, en funksjonell parkeringsløsning, opprettholdte bokvaliteter og forbedret opparbeidelse av turvegen, klart overstiger de begrensede ulempene knyttet til en marginal økning i bruk til kjøring. Vilåret om at fordelene må være klart større enn ulempene anses dermed oppfylt.

#### *Lovens formålsbestemmelse § 1-1*

Ved vurderingen av dispensasjon skal det også tas hensyn til om tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, jf. plan- og bygningsloven § 1-1. Bestemmelsen fremhever blant annet hensynet til bærekraftig utvikling, samordning av arealbruk, gode bomiljøer, estetisk utforming og sikre at tiltak fremmer hensynet til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Det omsøkte tiltaket, med en noe høyere utnyttelsesgrad enn regulert, vurderes å være i tråd med disse overordnede hensynene. Tiltaket legger til rette for en hensiktsmessig utnyttelse av en etablert boligtomt innenfor et allerede utbygd område, noe som er i samsvar med prinsippet om effektiv arealutnyttelse og begrensnings av unødig arealforbruk. Videre er tiltaket utformet og plassert slik at det fremstår som godt tilpasset eksisterende bebyggelse og terreng, og hensynet til estetikk og landskap anses ivaretatt.

Når det gjelder bokvalitet, vurderes tiltaket å bidra til å opprettholde gode bomiljøer ved at eiendommen fortsatt har tilstrekkelige uteoppholdsarealer, og at det ikke medfører vesentlige negative konsekvenser for naboenes lys-, luft- eller støyforhold. Tiltaket anses heller ikke å medføre økt risiko eller ulempe knyttet til helse, miljø eller sikkerhet.

Tilgjengelighetshensyn anses også ivaretatt gjennom etablering av hensiktsmessig adkomst og funksjonelle løsninger som gjør eiendommen bedre egnet for alminnelig bruk.

Etter en samlet vurdering finner bygningsmyndighetene at tiltaket ikke er i strid med, men snarere ligger innenfor rammen av de hensyn som plan- og bygningslovens formålsbestemmelse skal ivareta. Dette taler for at dispensasjon kan gis.

#### Vei og adkomst

Bygningsmyndighetene legger til grunn at reguleringsplanens krav om utarbeidelse av tomtedelingsplan, jf. § 2 punkt 1.6, er oppfylt. Det vises til at godkjent tomtedelingsplan gir

hjemmel for adkomst til tomt 1 (omsøkte eiendom) via gang- og sykkelvei (tursti) nord i planområdet.

#### Vann og avløp

Eiendommen tilknyttes offentlig vann- og avløp. Takvann/overvann føres til terreng.

#### Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Det er etablert godt uteoppholdsareal på eiendommen. Boligen plasseres solrikt til. Nærområdet byr på gode muligheter for rekreasjon og uteopphold. I nærhet av området finnes turveier/lysløyper og skogsområder.

Det fremgår av gjeldende reguleringsplan at familieboliger over 80 m<sup>2</sup> skal ha 2 plasser pr. bolig. Her sier gjeldende kommuneplan min. 0,5 p-plass pr. boenhet og maks 1,2 p-plass pr. boenhet. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanen, og dersom ikke annet er bestemt i plan. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner, med noen unntak. I dette tilfellet går kommuneplanen foran reguleringsplanen hva gjelder antall p-plasser.

Kravet til parkering dekkes opp av parkering i carport, og det er avsatt tilstrekkelig plass til manøvrering på egen grunn.

#### Beliggenhet og høydeplassing

Eiendommen ligger øst for Fv. 109, Rolvsøyveien.

#### Visuell utforming

Etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 29-1 skal alle tiltak prosjekteres og utføres slik at de får en god arkitektonisk utforming. Begrepet arkitektonisk utforming anvendes som et samlebegrep for integrering av visuelle- og funksjonelle kvaliteter, dvs. god brukbarhet, mulighet for utsikt, dagslys mv. i utformingen av det enkelte tiltak og uteareal.

Etter plan- og bygningslovens § 29-2 skal alle tiltak prosjekteres og utføres slik at gode visuelle kvaliteter oppnås. Med dette menes at bygningen gjennom sin form gir uttrykk for sin funksjon og at andre visuelle kvaliteter skal være ivarettatt i prosjektering og utførelse, som samspill mellom volum og høyde, fasadeuttrykk, riktige forhold mellom byggverkets enkelte deler og helheten, tiltakets tilpasning til landskapet og omgivelsene (tiltakets fjernvirkning), tiltakets tilpasning til terrenget (om tiltaket føyer seg etter mindre variasjoner i terrenget) og i forhold til omgivelsene.

Dette medfører at vurderingen i forhold til omsøkte tiltak også skal gjøres i lys av både omkringliggende bygningsmiljø og naturmiljø. Byggeskikken i området, så vel som landskapsbildet, vil derfor kunne være faktorer i skjønnsutøvelsen.

Området består av uensartet bebyggelse med ulike høyder, takformer- og vinkler. Omsøkte tiltak vil derfor ikke skille seg særlig ut i forhold til omkringliggende bebyggelse.

Omsøkte tiltak er gitt en tilstrekkelig god arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter, i forhold til omkringliggende bebyggelse og omgivelser, jfr. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 og kap. 7.1 bokstav d) i gjeldende kommuneplan som sier at «*Stedskarakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes. Ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur (...).*»

#### Forholdet til utvalgte naturtyper

Ifølge tilgjengelige data finnes det ikke registreringer av truede arter, utvalgte naturtyper eller andre forhold som berøres av prinsippene i naturmangfoldloven innenfor

dette området.

I og med at naturmangfoldet i liten grad berøres av tiltaket og det ikke kan påvises at tiltaket vil ha noen negativ påvirkning på verdifull natur, legger bygningsmyndigheten til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter prinsippene i naturmangfoldloven § 8-12.

#### Sikkerhet for fare

Boligen skal ikke plasseres i område med fare for flom, skred eller andre natur- og miljøforhold.

#### Bygningsmyndighetenes kommentarer til merknader

Bygningsmyndighetene har vurdert innkomne merknader fra naboer, samt tiltakshavers kommentarer til disse.

Når det gjelder hensynssone for kulturmiljø, påpeker naboene at tiltaket kan forringe kulturmiljøet gjennom økt bruk, veiutbedring og utbygging. Tiltakshaver anfører at prosjektet er i tråd med regulert arealformål, og at hensyn til kulturmiljø er ivaretatt.

Bygningsmyndighetene legger til grunn at tiltaket ikke berører selve hensynssonen direkte, men vurderer at også indirekte virkninger må tillegges vekt. Det må derfor foretas en samlet vurdering av om tiltaket er i samsvar med bevaringshensynet i planverket.

Når det gjelder utnyttelsesgrad, viser naboene til at omsøkt grad vesentlig overstiger reguleringsplanens bestemmelse, og til tidligere vurderinger om at området i hovedsak er ferdig utbygd. Tiltakshaver mener den omsøkte utnyttelsen er i tråd med utviklingen i nærområdet. Bygningsmyndighetene legger til grunn at tiltaket forutsetter dispensasjon, og vurderer dette etter plan- og bygningslovens vilkår, herunder hensynet bak bestemmelsene og presedensvirkninger.

Spørsmålet om inkludering av tilleggstomt er også vurdert. Tiltakshaver har dokumentert at arealet er regulert til boligformål. Bygningsmyndighetene legger dette til grunn i sin vurdering.

Når det gjelder parkeringsdekning, mener naboene at løsningen er utilstrekkelig. Tiltakshaver viser til gjeldende føringer og sentral beliggenhet. Bygningsmyndighetene vurderer parkeringsløsningen opp mot gjeldende krav og retningslinjer i gjeldende planer for området.

Adkomstforholdene er også kommentert av naboene, særlig med hensyn til fremkommelighet og bruk av turvei. Tiltakshaver viser til regulert adkomst og at nødvendige tiltak er omsøkt. Bygningsmyndighetene legger til grunn at adkomst er regulert/vist i tomtedelingsplan, men vurderer samtidig om løsningene er tilstrekkelig dimensjonert og forsvarlige, samt om tiltak på turvei krever og kan gis dispensasjon.

Samlet sett inngår både naboenes merknader og tiltakshavers redegjørelse i grunnlaget for bygningsmyndighetenes videre vurdering av saken.

Bygningsmyndighetene har vurdert naboenes merknader og tiltakshavers redegjørelse opp mot gjeldende planer og vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2.

Hensynet bak bestemmelsen i gjeldende reguleringsplan hva gjelder grad av utnytting vurderes å ikke bli vesentlig tilsidesatt. Det er lagt vekt på at omsøkt utnyttelsesgrad ligger innenfor det som fremstår som vanlig i nærområdet, og at tiltaket er tilpasset omkringliggende bebyggelse i volum og skala. Fordelene ved å tillate tiltaket vurderes samlet sett å være større enn ulempene. Vilårene for dispensasjon anses dermed oppfylt.



For opparbeidelse av turvei til kjørbart adkomst, er det søkt om dispensasjon fra regulert formål park-/turveg. Bygningsmyndighetene legger til grunn at tiltaket gir en hensiktsmessig og nødvendig adkomst til eiendommen. Det er videre vektlagt at tiltaket begrenses i omfang, og at det tas hensyn til omkringliggende kulturmiljø. Etter en samlet vurdering anses heller ikke hensynet bak arealformålet å bli vesentlig tilsidesatt.

På denne bakgrunn finner bygningsmyndighetene at vilkårene for dispensasjon er oppfylt både for utnyttelsesgrad og for bruk av regulert turvei som kjøreareal.

#### Andre forhold

##### Støy

Det skal, i henhold til gjeldende regulering § 2 pkt. 1.4, fremlegges utomhusplan, samt at det skal fremlegges støyberegninger og redegjørelse for nødvendige støytiltak, jf. § 2, pkt. 1.9 i gjeldende plan. Det foreligger utomhusplan, datert 16.03.26, samt at det er utarbeidet en støyrapport, jf. vedlegg, som dokumenterer at tilfredsstillende støynivå ivaretas i bebyggelsen og på uteoppholdsareal.

##### Oppsummering og konklusjon

Omsøkte tiltak anses å inneha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser, og gir et helhetlig inntrykk som glir harmonisk inn i omkringliggende boligbebyggelse. Omsøkte tiltak vil derfor ikke medføre en vesentlig endring av områdets karakter. Boligene vil ikke begrense mulighet for lys, luft og lekeareal for nærliggende eiendommer. En helhetlig bebyggelsesstruktur og gode uteoppholdsarealer anses opprettholdt.

Bygningsmyndighetene finner, etter en omfattende vurdering, også sett hen til søknad om dispensasjon, at det ligger til rette for å dispensere for oppføring av tremannsbolig med carport, samt fremføring av nødvendig infrastruktur og etablering av turvei-parsell, som omsøkt.

Hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene synes klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningslovens § 19-2.

#### **Vedtak**

- I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra utnyttelsesgrad, § 5, pkt. 2, samt formål park-/turveg i reguleringsplanen for Lillebæk, planID 399, felt C2.
- Din søknad om oppføring av tremannsbolig med carport, samt fremføring av nødvendig infrastruktur og etablering av turvei-parsell, godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Følgende tegninger legges til grunn for godkjenningen:

6 Situasjonsplan med byggegrenser  
7 Situasjonsplan  
10 Utomhusplan  
11 Fasader  
12 Snitt og arealer  
14 Plantegninger

#### **Krav til den videre prosessen**

Krav til søknad om igangsettingstillatelse

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent. Søknad om igangsettingstillatelse må vedlegges:

- Relevante ansvarserklæringer.
- Oppdatert gjennomføringsplan.

#### Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må vedlegges:

- Oppdatert gjennomføringsplan.
- Innmålingsrapport for VA-anlegg.

#### **Plassering**

Du må plassere byggetiltaket ditt i henhold til tegningsdokumentasjonen som ble lagt til grunn for godkjenning av søknaden.

#### **Gebyr**

Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens *Avgifter og egenbetalinger 2026*. Gebyr beregnes slik:

|                                                                        | Sats     | Antall | Beløp    |
|------------------------------------------------------------------------|----------|--------|----------|
| Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet - § 3-11-1 (26)          | 1830,00  | 3      | 5490,00  |
| Bolig og fritidsbebyggelse - første boenhet - § 3-9-1a (26)            | 26080,00 | 1      | 26080,00 |
| Bolig og fritidsbebyggelse - per boenhet 2 - 4 - § 3-9-1b (26)         | 6520,00  | 2      | 13040,00 |
| Mindre dispensasjoner fra reguleringsplan/kommuneplan - § 3-10-1b (26) | 11800,00 | 1      | 11800,00 |

#### **Tillatelsens varighet**

Er tiltaket ikke lovlig satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen din bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Dersom det klages på vedtaket regnes fristen 3 år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges.

#### **Din rett til å klage**

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

Nina Slavica Bazler  
avdelingsingeniør

Margrethe Nødtveidt  
overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

|                                 |                             |                               |      |              |
|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------|--------------|
| KONSEPT<br>EIENDOMSUTVIKLING AS | Ludvig<br>Normann<br>Hansen | Statsminister<br>Torps vei 1A | 1738 | BORGENHAUGEN |
| Guro Holte                      |                             | Wergelands Vei<br>2 B         | 1605 | Fredrikstad  |
| Hans Petter Thøgersen           |                             | Wergelands Vei<br>2 B         | 1605 | Fredrikstad  |
| Mona Lisa Ness                  |                             | Wergelands Vei<br>2 B         | 1605 | Fredrikstad  |

FREDRIKSTAD KOMMUNE  
Byggesak og geomatikk

## **KLAGE PÅ DISPENSASJON OG RAMMETILLATELSE FR.NANSENS VEI 16B**

Viser til vedtak av 11. mai 2026, byggesaksnummer 2026/80591 som gir dispensasjon og rammetillatelse til oppføring av tremannsbolig i rekke i Fridtjof Nansens 16 B.

Vi vil klage på vedtaket med følgende to hoved-årsaker:

- 1. *Det foreligger ikke uttalelse fra byantikvar i saken.***
- 2. *Tiltaket overstiger utnyttelsesgrad på 20% og går imot områdets intensjon.***

### **1. UTTAELSE BYANTIKVAR**

I vår nabomerknad av 10.04.26 hadde vi innsigelser vedrørende kulturmiljøet i henhold til reguleringsplanen. Saksbehandler har den 23.04.26 sendt en anmodning om uttalelse til byantikvaren rundt tiltaket. Notat av 24.04.26 har i «innsyn byggesaker» overskrift: «Notat fra møte Byantikvar 23.04.26». Dette er et notat fra saksbehandler til seg selv, og virker ufullstendig. Hva byantikvaren mener om tiltaket fremkommer ikke for offentligheten på klagetidspunktet. En vurdering ser heller ikke ut til å ha funnet sted før vedtak ble gjort i saken. Det omtalte dokument er vedlagt. Vi mener dette er mangelfull saksbehandling. ***Vi ber om at byantikvarens uttalelse legges fram, og at saken behandles på nytt.***

### **2. TOMTENS UTNYTTELSESGRAD**

Tiltaket har en utnyttelsesgrad av tomten på 28%. Saksbehandler Margrethe Nødtveidt innvilger dispensasjon fra kravet og skriver at: «utnyttelsesgraden er relativt moderat». ***Vi mener tre forhold i saken gjør at saken bør vurderes på nytt:***

#### **2.1 Kollegaers uttalelse**

Planutvalgets intensjon virker å være at tiltak ikke skal overstige utnyttelsesgraden på 20%. Dette har to kollegaer av Nødtveidt uttalt i en innledende fase av saken.

**\* 12. august 2025.** Utbygger har henvendt seg til kommunen. Saksbehandler nr. 1: Magne Danielsen skriver at: «Bygningsmyndighetene er skeptiske til forslaget om tre boenheter på eiendommen».

**\* 6. oktober 2025.** I referat fra forhåndskonferanse skriver saksbehandler nr. 2: Thomas Ruyter: «3-mannsboligen i rekke synes stor og lite tilpasset eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur».





### **2.3 Spørsmål om habilitet?**

I den første henvendelsen til kommunen i august, og ved forhåndskonferansen i oktober går kommunikasjonen mellom Fredrikstad kommune og HMT Prosjekt AS ved Tobias Eriksson. Så vidt oss bekjent er det ikke grunn til å stille noen habilitetsspørsmål rundt denne kontakten.

Rammesøknad til kommunen av 27.03.26 er sendt fra Griff Arkitektur AS ved Kjersti Grotle. Hun har tidligere arbeidet ved kommunens planavdeling og vært kollega med dagens saksbehandler Nødtveidt. Hun går imot sine to tidligere kollegaer og innvilger dispensasjon. Ut fra sakens totale historikk mener vi det er på sin plass å reise spørsmål om habilitet i saken.

### **3. BEFARING**

I vår tidligere nabomerknad har vi stilt spørsmål rundt adkomst til tomten for tre boenheter, renholds-kjøretøy og utrykning. Vi opplever at disse innsigelsene blir avfeid og stiller spørsmål om bevilgende myndigheter fysisk har vært på stedet i forbindelse med saksbehandlingen? Gjennom henvendelser fra utbygger har vi også fått flere henvendelser om tilgang via vår tomt. Vi håper ikke en slik tilgang er lagt til grunn for hele byggeprosjektet.

Avslutningsvis håper vi at våre innsigelser blir tatt til vurdering. Vi mener det er viktige prinsipielle spørsmål som er tilsidesatt i under den administrative behandlingen.

***I lys av dette mener vi det vil være ryddig at Planutvalget får saken til endelig behandling.***

Med hilsen  
Guro Holte  
Hans-P. Thøgersen & Mona Lisa Ness  
Sameiet Wergelandsvei 2b

Fredrikstad kommune, byggesak  
postmottak@fredrikstad.kommune.no

**Deres referanse:**  
2026/80591-MARN

**Vår referanse:**  
333720

**Dato:**  
04.06.2026

**Kommentarer til innkommet klage på vedtak i delegert sak 620/26  
Oppføring av tre boenheter med felles carport- Fridtjof Nansens vei 16 B, 208/1809**

Vi viser til oversendt klage fra nabo i Wergelands vei 2 C v/ Guro Holte, Hans-P. Thøgersen og Mona Lisa Ness, mottatt her 29.05.2026. Her følger våre kommentarer;

Punkt 1: Det fremholdes at det ikke foreligger uttalelse fra byantikvaren i saken. Det fremgår imidlertid av godkjenningsvedtaket at saken er drøftet med byantikvar, som etterlyste illustrasjoner av tiltaket sett i forhold til omgivelsene. Slike illustrasjoner var allerede vedlagt søknaden. Slik vi forstår redegjørelsen i kommunens godkjenningsvedtak vurderte byantikvaren etter å ha sett disse at omsøkte tiltak kan aksepteres.

Punkt 2: Det klages på godkjent utnyttelsesgrad. Klager sendte merknader til nabovarsel vedrørende omsøkt utnyttelsesgrad. Utnyttelsesgrad er grundig redegjort for i søknaden og nabos merknad er vurdert både i søknaden og i kommunens godkjenningsvedtak.

Punkt 3: Det klages på omsøkt atkomstvei nord for tomte. Klager sendte også merknad om atkomsten ifbm. nabovarsel. Reguleringsplanen fastsetter imidlertid at eiendommen skal ha atkomst fra denne veien. Det er redegjort for atkomsten i søknaden og den er vurdert i kommunens godkjenningsvedtak.

Vi kan ikke se at klagen inneholder nye momenter som ikke allerede er vurdert i saken.

Med vennlig hilsen



**Kjersti Grotle**  
ansvarlig søker | Griff Arkitektur AS  
+47 979 50 828  
Stadion 21 | 1671 Kråkerøy | Norway

Fra: Førre Tormod Hundsnes[tomfor@fredrikstad.kommune.no]  
Mottatt: 15.06.2026 11:40:14  
Til: Nordberg Elfi Iselin Trømborg[elftro@fredrikstad.kommune.no]  
Kopi: Kristiansen Emma Linnea Sommer[emmkri@fredrikstad.kommune.no]; Nødtveidt Margrethe[ marn@fredrikstad.kommune.no]; Auganes Anna[ aaug@fredrikstad.kommune.no];  
Tittel: SV: 2026/80591-12 - Klage på dispensasjon og rammetillatelse - Fridtjof Nansens vei 16 B

---

## Vurdering av tremannsbolig i Fridtjof Nansens vei 16b

Byantikvaren avholder ukentlige møter der aktuelle saker gjennomgås. Forumet består av byantikvar, i tillegg til øvrige ansatte ved Areal og samfunn og Byggesak med kompetanse innen kultur- og bygningsvern. Saksbehandlere i aktuelle saker kalles inn, og sakene diskuteres i plenum.

Byantikvaren bekrefter at saksbehandler i eget notat har gjengitt byantikvarens synspunkter riktig:

23.04.26

«...

*3-mannsboligen i rekke synes stor, og spørsmålet vil være om omsøkte tiltak er tilstrekkelig tilpasset eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur. Er tomten/området bedre egnet for en mer beskjeden enebolig eller tomannsbolig fremfor viste 3-mannsbolig?*

*Det bør utarbeides en illustrasjon som viser helheten ift. eksisterende boliger på omkringliggende eiendommer, og hvordan bygningene fremstår i forhold til hverandre.»*

Som referert, var Byantikvar-forumet noe i tvil om tiltaket var tilpasset området i utstrekning og størrelse. Etter nærmere vurdering, og med blick på illustrasjonen som viser bygningene i sammenhengen, vurderte Byantikvaren tiltaket dithen at det var innenfor det som kan aksepteres. Omsøkte boliger har relevante referanser til epoken og karakteren *hensynssone kulturmiljø* i dette tilfellet søker å bevare. Byantikvaren anser omsøkt tiltak for godt tilpasset, særlig sett hen til øvrig utvikling og endringer i området.

Vennlig hilsen

**Tormod H Førre**

---

Konstituert byantikvar  
Areal og samferdsel  
Fredrikstad kommune  
E-post: [tomfor@fredrikstad.kommune.no](mailto:tomfor@fredrikstad.kommune.no)  
Tel: +4748896576

Vi gjør oppmerksom på at dette ikke er en privat e-postadresse. Både inngående og utgående e-post blir vurdert for ev. offentlig journalføring i kommunens sak-arkivsystem. Denne e-posten (inkludert vedlegg) er kun beregnet for mottakerne. Hvis du har mottatt denne e-posten ved en feil, vennligst gi oss beskjed omgående via e-post eller telefon og slett denne meldingen fra systemet



