



Møteprotokoll Planutvalget

Dato: 22.05.2025
Møtested: Fredrikstad rådhus, møterom Formannskapssalen
Tidspunkt: Fra kl. 16:00 til kl. 17:00
Saksnr. fra/til: 35/25 – 44/25

Frammøteliste

Navn	Funksjon	Repr.
Ole Johan Hellås Lakselv	Leder	FRP
Voica Dumitrascu Imrik	Medlem	AP
Jaran Berg	Medlem	AP
Inger Christine Mulvad Apenes	Nestleder	H
Wenche Lene Jørgensen	Medlem	H
Leif Willy Eriksen	Medlem	FRP
Bianca Elise Skoglie	Medlem	FRP
Inger Lise Sandvik	Medlem	R
Anja Rolf	Medlem	BYM
Tomas Pål Tálos	Medlem	INP
Roger Søråsdekkan	Medlem	INP

Møtende fra administrasjonen

Navn	Rolle/stilling
Per-Erik Torp	Direktør byutvikling
Lene Lorentzen Sørby	Barnetalsperson
Gard Skoe Fredriksen	Virksomhetsleder areal og samferdsel
Snorre Huseby	Virksomhetsleder byggesak og geomatikk
Irene Lundstrøm	Møtesekretær

Ole Johan Lakselv
leder

Inger Christine Apenes
nestleder

Voica Imrik
medlem

Merknader

Planutvalget var på befarings i sak 43/25 med felles avreise fra rådhuset kl. 14:15.

Antall stemmeberettigede fremmøtte 11 av 11.

Innkalling og sakliste med tilleggssak Spørsmål til utvalgsleder – Naturhensyn i arealplanlegging, ble godkjent. Tilleggssak PS 44/25 ble sendt planutvalgets medlemmer 19.05.2025.

Det var ingen som stilte spørsmål ved sin habilitet.

Saksrekkefølge:

PS 35/25-36/25, 43/25, 37/25-42/25, 44/25.

Protokollen er godkjent 26.05.2025, og signert digitalt.

Saksliste

Saksnr.	Innhold	Hjemmel u.off.
OS 5/25	Orientering om Kasernen, ved Fredriksborg Eiendom	
OS 6/25	Orientering fra administrasjonen	
PS 35/25	Referatsaker	
RS 5/25	Eiendom 62/5 og 59/2 - Vedtak i klagesak - omdisponering etter jordloven - fra fulldyrka jord til juletreproduksjon	
PS 36/25	Delegerte vedtak til planutvalgets møte 22.05.2025	
PS 37/25	Torp Bruk - nasjonal arealplanID 3107 1230 - Borge - Planprogram for utarbeidelse av områderegulering og konsekvensutredning - Forslagsstiller: Fredrikstad kommune	
PS 38/25	Moum Næringsområde - nasjonal arealplanID 3107 1229 - Borge - Planprogram for utarbeidelse av områderegulering og konsekvensutredning - Forslagsstiller: Fredrikstad kommune	
PS 39/25	Kortbølgen 9 - Øra - Søknad om oppføring av næringsbygg	
PS 40/25	Dikeveien 4 - Eiendom 738/73 - Søknad om oppføring av nybygg i 2 etg. for handel med plasskrevende varer	
PS 41/25	Voldportgaten 73 - Søknad om bruksendring, fasadeendring og skilt	
PS 42/25	Kongsbergveien 5 - Dispensasjon - Eiendom 17/1	
PS 43/25	Femdalsund 29 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse til riving og gjenoppføring av hytte	
PS 44/25	Tilleggssak: Spørsmål til utvalgsleder - Naturhensyn i arealplanlegging	

OS 5/25 Orientering om Kasernen, ved Fredriksborg Eiendom

Planutvalgets behandling 22.05.2025:

Ina Tangen fra Fredriksborg Eiendom orienterte.

OS 6/25 Orientering fra administrasjonen

Planutvalgets behandling 22.05.2025:

Direktør for byutvikling Per-Erik Torp orienterte om:
Status innsigelser fra statsforvalter
Tidsbruk i byggesaker

PS 35/25 Referatsaker

Planutvalgets behandling 22.05.2025:

Referatsaken tas til orientering.

PS 36/25 Delegerte vedtak til planutvalgets møte 22.05.2025

Planutvalgets vedtak 22.05.2025:

1. Rapport delegerte vedtak til planutvalgets møte 22.05.2025 tas til orientering.

Planutvalgets behandling 22.05.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 37/25 Torp Bruk - nasjonal arealplanID 3107 1230 - Borge - Planprogram for utarbeidelse av områderegulering og konsekvensutredning - Forslagsstiller: Fredrikstad kommune

Planutvalgets vedtak 22.05.2025:

Planutvalgets uttalelse:

1. Med hjemmel i forskrift om konsekvensutredninger §16 fastsettes planprogram for områderegulering med konsekvensutredning for Torp Bruk datert 03.05.2024, sist revidert 02.05.2025.

2. Planmyndigheten ønsker at boligsosiale aspektet skal vurderes i den videre planbehandlingen av Torp Bruk. Slike elementer kan blant annet bestå av:

- leilighetssammensetning for ulike livsfaser og behov
- leilighetsutforming ved valg av planløsninger vurderes økt av fellesareal for å legge til rette for deling, at størrelsen på soverom vurderes for samkjøp m.m
- utforming av uteområder og nærmiljøaktiviteter

Planutvalgets behandling 22.05.2025:

Inger Christine Apenes (H) fremmet på vegne av H følgende tilleggsforslag:

Planmyndigheten ønsker at boligsosiale aspektet skal vurderes i den videre planbehandlingen av Torp Bruk. Slike elementer kan blant annet bestå av:

- leilighetssammensetning for ulike livsfaser og behov
- leilighetsutforming ved valg av planløsninger vurderes økt av fellesareal for å legge til rette for deling, at størrelsen på soverom vurderes for samkjøp m.m
- utforming av uteområder og nærmiljøaktiviteter

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fremmet av Inger Christine Apenes (H) ble enstemmig vedtatt.

**PS 38/25 Moum Næringsområde - nasjonal arealplanID 3107 1229 - Borge -
Planprogram for utarbeidelse av områderegulering og konsekvensutredning -
Forslagsstiller: Fredrikstad kommune**

Planutvalgets vedtak 22.05.2025:

Planutvalgets uttalelse:

1. Med hjemmel i forskrift om konsekvensutredninger §16 fastsettes planprogram for områderegulering med konsekvensutredning for Moum Næringsområde, datert 27.08.2024, sist revidert 05.05.2025

Planutvalgets behandling 22.05.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 39/25 Kortbølgen 9 - Øra - Søknad om oppføring av næringsbygg

Planutvalgets vedtak 22.05.2025:

1. Søknad om tillatelse for oppføring av næringsbygg godkjennes.
2. I medhold av plan- og bygningslovens §19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes §2 som sier at hovedbygning skal anlegges med hovedfasade og hovedinngang til den vei hvor adkomst anlegges og med veggliv 15m fra tomtegrense mot kommunal vei.
3. Plantegninger mottatt 17.12.2024 samt situasjonskart, fasadetegninger, snittegning og visualisering mottatt 01.04.2025 er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.
4. Før byggetiltaket kan igangsettes må søknad om igangsettingstillatelse være innsendt og godkjent. Denne søknaden må vedlegges:
 - ☐ Relevante ansvarserklæringer
 - ☐ Oppdatert gjennomføringsplan
5. Før byggetiltaket kan tas i bruk må søknad om brukstillatelse eller ferdigattest være innsendt og godkjent. Denne søknaden må vedlegges:
 - ☐ Oppdatert gjennomføringsplan
 - ☐ Sluttrapport for avfall (før ferdigattest)
6. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i saken.

Planutvalgets behandling 22.05.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 40/25 Dikeveien 4 - Eiendom 738/73 - Søknad om oppføring av nybygg i 2 etg. for handel med plasskrevende varer

Planutvalgets vedtak 22.05.2025:

1. Søknad om rammetillatelse for oppføring av nybygg i 2 etg. for handel med plasskrevende varer, godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
2. Det forutsettes at nytt bygg i 2 etasjer benyttes for handel med plasskrevende varer.
3. Betingelser forut for igangsettingstillatelse:
 - ☐ Det må foreligge relevante ansvarserklæringer, samt oppdatert gjennomføringsplan.
 - ☐ Det må innsendes brannkonsept.
 - ☐ Det må innsendes kart som viser ledningstrasé for stikkledninger, samt redegjørelse for overvannshåndtering.
 - ☐ Det må foreligge avtale om tilknytning til fjernvarme.
 - ☐ Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før Arbeidstilsynet har gitt samtykke til planene. Plikten til å søke står i arbeidsmiljøloven § 18-9.
4. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i byggesaken.

Planutvalgets behandling 22.05.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 41/25 Voldportgaten 73 - Søknad om bruksendring, fasadeendring og skilt

Planutvalgets vedtak 22.05.2025:

1. Søknad om bruksendring, fasadeendring og skilt innvilges i medhold av plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til videre saksbehandling.

Planutvalgets behandling 22.05.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 42/25 Kongsbergveien 5 - Dispensasjon - Eiendom 17/1

Planutvalgets vedtak 22.05.2025:

Saken utsettes for befaring.

Planutvalgets behandling 22.05.2025:

Roger Søråsdekkan (INP) fremmet på vegne av INP følgende forslag:

Saken utsettes for befaring.

Votering:

Utsettelsesforslag fremmet av Roger Søråsdekkkan (INP) ble enstemmig vedtatt.

PS 43/25 Femdalsund 29 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse til riving og gjenoppføring av hytte

Planutvalgets vedtak 22.05.2025:

1. Klagen fra Atelier Bjølstad tas til følge.
2. Iht. plan og bygningsloven §19.2 gis det dispensasjon til rivning og oppføring av ny hytte slik det fremgår i søknaden.

Mindretallet anket saken inn for bystyret i henhold til Reglement for saksbehandling i folkevalgte organer 2023-2027 pkt 4.1. og Reglement for delegering, innstilling og folkevalgte organer pkt. 6.2.

Planutvalgets behandling 22.05.2025:

Planutvalget var på befaring før behandling av saken.

Bianca Elise Skoglie (FrP) fremmet på vegne av FrP og INP følgende forslag:

1. Klagen fra Atelier Bjølstad tas til følge.
2. Iht. plan og bygningsloven §19.2 gis det dispensasjon til rivning og oppføring av ny hytte slik det fremgår i søknaden.

Begrunnelse

Hytten er ikke en typisk Kråkerøyhytte slik planutvalget la til grunn da saken ble behandlet i planutvalget 27.02.2025.

Ut ifra allmenhetens interesse er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene.

- ☐ Den private sonen ved hytten blir vendt mot stigende terreng og mot skogen, bort fra området som benyttes av allmenheten.
- ☐ Ny hytte vil bli mindre synlig i området og vende bort fra områdene som er attraktive for allmenheten.
- ☐ Høyden reduseres og fargevalg tilpasses landskapet, noe som gir hytten en mer diskre fremtoning.
- ☐ Store glassflater vil ikke være synlig i særlig grad for omgivelsene pga. den retningen ny hytte vil ligge i.
- ☐ En ny hytte vil også være positivt mht. energiøkonomisering.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Votering:

Forslag fremmet av Bianca Elise Skoglie (FrP) ble vedtatt med 7 stemmer (FrP 3, INP 2, H 2) mot 4 stemmer (Ap 2, R 1, BYM 1) som ble avgitt for kommunedirektørens innstilling.

Inger Lise Sandvik (R) fremmet mindretallsanke som ble vedtatt med 4 stemmer (R1, Ap 2, BYM 1).

PS 44/25 Spørsmål til utvalgsleder - Naturhensyn i arealplanlegging

Planutvalgets behandling 22.05.2025:

Saken er utsendt per e-post til utvalgets medlemmer 19.05.2025.

Fra Voica Imrik (Arbeiderpartiet)

Regjeringen v/ Kommunal og distriktsdepartementet har nylig kunngjort følgende på sine nettsider:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/kartlegging-av-kommunenes-behov-og-handlingsrom-for-a-ivareta-naturhensyn-og-miljo-i-arealplanlegging/id3098734/>

Dette temaet bør være relevant også i våre plansaker.

Spørsmål nr. 1:

Er Fredrikstad kommune kjent med rapporten og arbeidet som gjøres av departementet, og hvordan har kommunen i så fall tenkt å jobbe med et større fokus på naturhensyn i arealplanleggingen?

Spørsmål nr. 2:

Jeg har tidligere etterspurt en oversikt over arealer som omdisponeres fra grønt til bebygd areal. Noen kommuner, blant andre Nordre Follo, har vedtatt å være arealnøytral, og er i ferd med å utvikle metoder for arealregnskap/ naturregnskap, naturrestaurering m.m.

Mye av arbeidet inngår i pilotprosjekter, og her er også Østfold fylkeskommune med.

Se lenke: <https://arealregnskap-analyseabo.hub.arcgis.com/>

Er Fredrikstad kommune informert om dette arbeidet og vurderes det å gjøre noe av det samme i vår kommune?

Utvalgsleders svar:

Utvalgsleder overlot til direktør for byutvikling å svare:

Spørsmål nr. 1:

Er Fredrikstad kommune kjent med rapporten og arbeidet som gjøres av departementet, og hvordan har kommunen i så fall tenkt å jobbe med et større fokus på naturhensyn i arealplanleggingen?

Fredrikstad kommune arbeider kontinuerlig med problemstillinger rundt naturhensyn i arealplanleggingen. Vi er godt kjent med mye av Holth & Wings arbeid, og bruker denne planperioden til blant annet å utarbeide grunnlag for planvask basert på deres forslag til metodikk.

Videre stilles det i høringsforslag til Regional plan for Areal og mobilitet svært skjerpene krav til kommunenes arealplaner. Høringsuttalelse fra Fredrikstad kommune skal behandles i FSK 05.06 og BYS 12.06. Her gis det utdypende kommentarer til høringsuttalelsen, som i stor grad omfatter problemstillinger Nordre Follo utfordrer og som du er opptatt av, blant annet arealnøytralitet, naturrestaurering og økologisk og økonomisk kompensasjon.

Fredrikstad kommune skal innen utgangen av 2026 utarbeide en ny kommuneplan (samfunnsdel). I dette arbeidet vil det også utarbeides en ny arealstrategi. Naturhensyn vil være et sentralt tema i dette arbeidet.

Spørsmål nr. 2:

Jeg har tidligere etterspurt en oversikt over arealer som omdisponeres fra grønt til bebygd areal. Noen kommuner, blant andre Nordre Follo, har vedtatt å være arealnøytral, og er i ferd med å utvikle metoder for arealregnskap/ naturregnskap, naturrestaurering m.m.

Mye av arbeidet inngår i pilotprosjekter, og her er også Østfold fylkeskommune med.

Se lenke: <https://arealregnskap-analyseabo.hub.arcgis.com/>

Er Fredrikstad kommune informert om dette arbeidet og vurderes det å gjøre noe av det samme i vår kommune?

Når det gjelder endring fra LNF til utbyggingsformål, framkommer dette av arealregnskapet utarbeidet i forbindelse med rullering av KPA 2023-2035, s.20 – 23.

[Fredrikstad kommune - Kommuneplanens arealde](#)

For mer detaljert oversikt over konfliktområder mellom utbygging og dyrket mark, myr og fem utvalgte naturtyper se lenken under. Et stykke ned på hjemmesiden til Østfold fylkeskommune finner du konfliktkart.

[Høring – forslag til tre nye regionale planer og oppheving av gjeldende regionale planer for Østfold - Østfold fylkeskommune](#)

Fredrikstad er en av åtte pilotkommuner som deltar i arbeidet med arealregnskap for Akershus, Buskerud og Østfold

Dette arealregnskapet ska Arealregnskapet skal

- *gi fylkeskommunen et verktøy for å overvåke endringer i arealbruk over tid*
- *gi oversikt over viktige naturverdier og areal med samfunnsrisiko (for eksempel flom og ras)*
- *brukes som et verktøy til å planlegge for en langsiktig og bærekraftig arealforvaltning*

Når det gjelder spørsmålet om det vurderes det å gjøre noe av det samme i vår kommune viser kommunedirektøren til svar til spm 1.