FREDRIKSTAD KOMMUNE

Møteinnkalling
Planutvalget

Møtested: Fredrikstad rådhus, møterom Formannskapssalen
Tidspunkt: 09.10.2025 kl. 16:00

Det blir befaring i sakene 93/25 og 95/25 før møtet.
Felles transport; fremmøte ved rådhuset kl. 14:00

Eventuelle forfall meldes til møtesekretær Irene Lundstrøm, telefon 97 64 73 95, eller e-post: irlu@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 innen onsdag 08.10.25 kl. 15:00.

Dersom du ønsker å få vurdert din habilitet, send nødvendig informasjon til utvalgsleder Ole Johan Hellås Lakselv, e-post olelak@fredrikstad.kommune.no med kopi til møtesekretær Irene Lundstrøm, e-post irlu@fredrikstad.kommune.no.

Fredrikstad, 30.09.2025

Ole Johan Hellås Lakselv (sign.)
leder

Saksliste

Saksnr.	Innhold	Hjemmel u.off.
OS 11/25	Orientering om status områderegulering Torp Bruk, v/Torp Marinepark AS	
OS 12/25	Orientering om Værste AS, v/Trond Delbekk	
OS 13/25	Orientering om planprogram for kommuneplanens samfunnsdel v/Marianne Aune	
OS 14/25	Orientering om ulovlighetsoppfølging	
OS 15/25	Orientering fra administrasjonen	
PS 90/25	Referatsaker	
RS 11/25	Statsforvalterens vedtak i klagesak - eiendom 54/99 - Krosneslund 14 - tre mindre eneboliger	
RS 12/25	Statsforvalterens vedtak i klagesak - eiendom 209/213 - Furuholtveien 28 - fradeling ny boligtomt	
PS 91/25	Delegerte vedtak til planutvalgets møte 09.10.2025	
PS 92/25	Forslag til detaljregulering for Badehusveien, gbnr. 300/1228 m.fl. - Nasjonal arealplanID 3107 1131 - Sentrum - Forslagstiller: Kniplefjellet Eiendom AS	
PS 93/25	Forslag til detaljregulering for Stjernehallen - arealplanID 1218 - Sentrum - Høring og offentlig ettersyn - Forslagsstiller: Stjernehallen Eiendom AS	
PS 94/25	Planinitiativ for Nygaardsgata 28-30 - Sentrum - Forslagsstiller: Fredriksborg Eiendom AS	
PS 95/25	Planinitiativ for felt B45 Bratthammeren - arealplanID 1213 - Sentrum - Forslagstiller: Creo Utvikling AS	
PS 96/25	Langøyveien 186 - Søknad om riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av ny fritidsbolig og anneks - Eiendom 425/317	
PS 97/25	Nedre Vikeråsen 7 - Klage på dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av ny bolig	
PS 98/25	Klage på dispensasjon fra regulert arealformål for adkomst over kommunal eiendom - Slevik allé - Eiendom 64/344 og 64/485	
PS 99/25	Fjæreveien 7 - Klage på dispensasjon og tillatelse til oppføring av støttemur	

OS 11/25 Orientering om status områderegulering Torp Bruk, v/Torp Marinepark AS
OS 12/25 Orientering om Værste AS, v/Trond Delbekk
OS 13/25 Orientering om planprogram for kommuneplanens samfunnsdel v/Marianne Aune
OS 14/25 Orientering om ulovlighetsoppfølging
OS 15/25 Orientering fra administrasjonen
PS 90/25 Referatsaker

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 16.09.2025
Vår ref: 2025/28196
Deres dato: 24.06.2025
Deres ref: 2023/83970

FREDRIKSTAD KOMMUNE AREAL OG SAMFERDSEL
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Helga Sjølli Grimstad, 69 24 70 00

Byggesak - Fredrikstad 54/99 - Krosneslund 14 - tre mindre eneboliger

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 24.06.2025.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 07.03.2025 i sak 2023/83970. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra ansvarlig søker SMA Prosjekt AS om oppføring av tre eneboliger på eiendommen Krosneslund 14 i Fredrikstad kommune.

Byggesak og geomatikk i Fredrikstad kommune godkjente søknaden 07.03.2025.

Advokatfirmaet Ytterbøl & Co ved advokat Magnus Bøckmann klaget på vedtaket 24.03.2025 på vegne av nabo Geir Vikerheim (Krosneslund 14). I klagen anføres det at tiltaket vil medføre en vesentlig forringelse av Vikerheims eiendom i form av tap av sol/ utsikt og økt innsyn, at vilkårene for dispensasjon fra bestemmelsen om avstand til vei ikke er oppfylt, at tiltaket er uheldig for kulturmiljøet og naturverdiene på eiendommen, at det er behov for dispensasjon fra bestemmelsen om etasjeantall i reguleringsplanen, at uteoppholdsarealene ikke vil ha nødvendig kvalitet og at tiltaket muligens er i strid med arealplanens pkt 12.4 og 12.5. Klager peker også på at boligene er plassert nærmere hverandre enn det som følger av brannkravene i TEK17 § 11-6 andre ledd.

Planutvalget i Fredrikstad kommune tok ikke klagen til følge i møte 19.06.2025, og oversendte saken til Statsforvalteren.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren som klageinstans
Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans fremgår av forvaltningsloven § 34.

Statsforvalteren ser slik på saken
Saken gjelder oppføring av tre bolighus på eiendommen Krosneslund 14, med gårds- og bruksnummer 54/99, i Fredrikstad kommune.

Kommunen skriver følgende om plangrunnlag for eiendommen:

> «Gjeldende plan er Krosnes med planid 213, formål bolig, vedtatt 10.07.1985. Planen er gammel og noen av bestemmelsene erstattes/suppleres av bestemmelser i kommuneplanens arealdel for Fredrikstad 2023-2035. Blant annet omfattes eiendommen av hensynssone for bevaring av kulturmiljø, H570.»

Dispensasjon avstand vei
Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 at bygningsmyndighetene kan gi dispensasjon dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Bestemmelsens første og andre ledd lyder.

> «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.»

Vilkårene er kumulative, det vil si at begge vilkårene må være oppfylt for at tillatelse skal kunne gis.

Det er her gitt dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei. Det første spørsmålet er om hensynene bak bestemmelsen, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, settes vesentlig til side ved en eventuell dispensasjon.
Kommunen beskriver og vurderer forholdet som følger:

> «I plankartet er det inntegnet byggegrenser for eiendommene. Disse er juridisk bindende for all planlagt bebyggelse på eiendommer innenfor det regulerte området. Det er sannsynlig at byggegrensene er satt for å oppnå en fornuftig plassering av bebyggelsen i forhold til veien som i dette tilfelle er Krosnes allé.
>
> Omsøkte tiltak blir plassert ca. 2m fra eiendomsgrensen, 3,4 meter fra grøftekant og ca. 5,7 meter fra senter vei. Ut i fra dette mener vi at boligen ikke vil være til hinder for sikt, vedlikehold, drift eller brøyting av veien. Det er også lite trafikk på denne delen av Krosnes allé. Vi kan derfor ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken.»

Naboene mener vilkårene for dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei ikke er oppfylt. I klagen skrives det blant annet at «plasseringen tilsidesetter hensynet bak reglene om plassering, herunder trafikksikkerheten». Det er ikke nærmere spesifisert på hvilken måte hensyn knyttet til

trafikksikkerhet settes til side. Vi legger her kommunens opplysninger og vurdering til grunn, og slutter oss til konklusjonen om at hensynene bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side.

Spørsmålet blir så om fordelene er «klart større» enn ulempene. Kommunen skriver følgende i sin redegjørelse:

> «Ved å plassere boligen der den nå er planlagt, unngås større terrenginngrep i den naturlige topografien, en liten fjellkolle beholdes noe som er gunstig for områdets estetikk samt bevaring av verneverdige trær. Boligen plasseres på et område som ellers ikke ville blitt benyttet til annet formål, og dette sikrer optimal arealutnyttelse.
>
> Ulemper ved dispensasjon fra byggegrense mot vei knytter seg ofte til nedsatt sikt, mangel på luft og avstand fra vei, eller tilsvarende problemstillinger. I denne saken anser vi at ulempene, om noen, er små.
>
> Etter en helhetlig vurdering anser vi at det ligger til rette for å innvilge dispensasjon fra regulert byggegrense.»

Klager mener tiltakshavers og kommunens begrunnelse er uklar, og at det uansett ikke er sannsynliggjort at fordelene er «klart større» enn ulempene, og at fordelen tiltakshaver påberoper seg om å «opprettholde bebyggelsesstrukturen i området, slik at strøkets karakter beholdes» kan oppnås på annet vis.

Som klager påpeker, er det et krav om at fordelene ved dispensasjon skal være «klart større» enn ulempene. Det innebærer at det ikke er tilstrekkelig at det ikke foreligger ulemper. Vi slutter oss til kommunens vurdering om at det ikke knytter ulemper til dispensasjonen. Spørsmålet blir så om de fordelene som løftes frem, er «klart større» enn ulempene. Disse knytter seg i stor grad til å bevare eksisterende trær og en kolle på eiendommen, unngå større terrenginngrep og plassere boligene på en hensiktsmessig måte på eiendommen. Det dreier seg her om en forholdsvis liten eiendom, og vi anser det som en relevant fordel at denne utnyttes på en effektiv måte som samtidig minimerer terrenginngrep og bevarer vegetasjon. Vi kommer derfor til, under noen tvil, til at fordelene er «klart større» enn ulempene.

Klagen har ikke ført frem på dette punktet.

Nærmere om reguleringsplan § 4 om antall etasjer
Av reguleringsplanen følger det at bolighus kan oppføres med inntil 1 1/2 etasje. Klager anfører at øverste etasje må regnes som en full etasje, og at boligene i realiteten har to etasjer, og dermed er i strid med reguleringsbestemmelsen.

Boligene bygges med en øverste etasje som bygges med en knevegg på 1,5 m (innvendig høyde). Kommunen har lagt til grunn at det er «tilstrekkelig» for 1,5 etasje. Det opplyses at høyeste gjennomsnittlig mønehøyde er 7,4 meter, som er innenfor reguleringsbestemmelsen § 5 om at bygningens høyde for 1 ½ etasjes hus ikke skal overstige 8 meter over ferdig planert terreng.

Spørsmålet her blir om øverste etasjeplan kan anses som en ½ etasje etter planen, slik at den er i samsvar med reguleringsbestemmelsen. Verken plan- og bygningsloven eller reguleringsplanen har bestemmelser om hvor høy en ½ etasje kan være.

Statsforvalteren har vurdert spørsmålet om 11/2 etasje tidligere, i vår sak 2020/6274 (vedlagt, deres ref. 2017/9605-66-77190/2020-SIMOLS) uttalte vi følgende:

> «I denne saken legger Fylkesmannen vekt på at det ikke foreligger noen definisjon på hva en halv etasje er. Vi ser også at kommunen i byggesaker innenfor samme reguleringsområde har praktisert bestemmelsen slik at øvre etasjer med knevegg faller inn under begrepet ½-etasje. Dette uten at kneveggen kan anses som halv eller at kun en tilnærmet halvpart av etasjen har måleverdig areal.
>
> Fylkesmannen legger avgjørende vekt på at kommunens forståelse av bestemmelsen fremstår som langvarig, konsekvent og alminnelig kjent i forbindelse med reguleringsplanen. Til grunn for denne oppfatning er hensynet til forutberegnelighet og hensynet til at kommunen selv står nærmest til å definere innholdet i reguleringsbestemmelser som ikke har et klart innhold.
>
> Fylkesmannen legger kommunens praktisering av bestemmelsen til grunn. Slik bestemmelsen er utformet synes den ikke uttrykkelig å være til hinder for at etasjer med knevegg kan anses som ½-etasjer. Vi viser her til legalitetsprinsippet og at kommunen bare kan avslå en søknad dersom tiltaket er i strid med en klart utformet avslagshjemmel i lov eller juridisk bindende planbestemmelser.»

Vi legger her til grunn at de omsøkte boligene ikke er i strid med etasjebestemmelsen i reguleringsplanen § 4. Anførslene har ikke ført frem på dette punktet.

Virkning på naboeiendommen
Klager er innehaver av naboeiendommen Krosneslund 12, og mener tiltaket vil vesentlig forringelse av hans eiendom. Statsforvalteren bemerker her at utgangspunktet er at den som søker om byggetillatelse har krav på å få søknaden innvilget dersom det omsøkte tiltaket holder seg innenfor lov, forskrift og gjeldende planer for området. Dette prinsippet følger av plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd første setning, hvor det heter at «Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.»

For at et tiltak skal kunne avslås, må det finnes en hjemmel for avslaget. Vi bemerker her at eiendommen er regulert til boligformål, samt at tiltaket overholder krav til høyde og avstand til nabogrense, samt at det ligger innenfor regulert grad av utnytting. Det er påregnelig at eiendommer utnyttes i tråd med reguleringsformål og innen de begrensninger som følger av regelverket på området. Vi kan dermed ikke se at anførslene om at klagers eiendom vil påvirkes i urimelig grad, kan føre frem.

Uteområder
Klager mener uteområdene for de tre nye boligene ikke er tilfredsstillende verken kvantitativt eller kvalitativt, og viser til følgende punkter i kommunens arealplan:

- Pkt. 12.1: Minst 80 kvm pr boenhet. Arealer avsatt til vei, parkering for bil og sykkel og areal smalere enn 10 meter teller ikke med.
- Pkt. 12.4: For områder med mer enn tre boenheter skal det være sandlekeplass på minimum 100 kvm, med kort gangavstand fra bolig.
- Pkt. 12.5: For områder med mer enn 25 boenheter skal det avsettes areal til kvartalslekeplass på minst 0,5 daa, maksimalt 200 meter gangavstand fra bolig. For områder

med mer enn 50 boenheter økes arealkravet for kvartalslekeplass til minst 1,0 daa. Kvartalslekeplass kan plasseres innenfor felles eller offentlig uteoppholdsareal.

Av situasjonsplanen går det frem at det er avsatt 80m2 MUA ved hver bolig, i tillegg kommer det som fremstår som felles grøntområder. Det er ikke opplysninger som tilsier at disse ikke oppfyller kravene i 12.1. Når det gjelder anførslene i 12.4 og 12.5, legger vi til grunn at disse ikke kommer til anvendelse.

Visuelle kvaliteter/ kulturmiljø
Klager mener tiltaket medfører en «en fortetning som er uheldig for naboer og som er uheldig for kulturmiljøet og naturverdiene på de aktuelle tomtene», og viser også til at Byantikvaren har vært negativ til en tidligere søknad om tiltak på eiendommen.

Kommunen har vurdert tilpasning til område hensynsone kulturmiljø H570 slik i rammetillatelsen:

> «Bygningsmyndighetenes kommentar til nabomerknadene
> *Tilpasning til området hensynsone kulturmiljø H570*
> Hensynssone kulturmiljø H570 Hensynssoner er et virkemiddel som gjør det mulig å ivareta landskap og bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.
>
> Lokalt viktige kulturmiljøer representerer viktige verdier for byen. Mange områder er identifisert i lokalsamfunnsrapportene. Området Krosnes er angitt som en verneverdig karakter og består av blandet bebyggelse med små enkle arbeiderboliger, nyere eneboliger og rester av gårdsbebyggelse. Alder avgjør verneverdi i området. Områdets karakter er preget av blandingen av bygningstyper, småskala og åpenhet.
>
> Kommuneplanens bestemmelse § 13 sier:
> *«Tiltak etter plan- og bygningsloven skal ikke forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter som knytter seg til verneverdige bygninger eller bygningsmiljø. Tiltak må ivareta bebyggelse i byggehøyder, målestokk, uttrykk, og møtet mellom gammelt og nytt.»*
>
> Kommuneplanens bestemmelse pkt. 5 – estetikk og byggeskikk sier:
> *«Ved planlegging og gjennomføring av tiltak, skal nye bygninger og anlegg, utformes i samspill med eksisterende bebyggelse og naturgitte forhold, kulturlandskapet og byggeskikken på stedet. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, og fremme gode uterom.*
> *(...)*
> *I områder med bevaringsverdige bygninger, kulturmiljø og utvalgt kulturlandskap stilles strenge krav til estetisk tilpasning og byggeskikk.»*
>
> Byggeskikken i området, så vel som landskapsbildet, vil derfor være faktorer i skjønnsutøvelsen, noe som også er inntatt i kommuneplanbestemmelsenes kap. 7.1,d. Det kreves ikke at et nybygg skal være helt likt sine bygde omgivelser, også kontraster kan være positive, men avvikene må framstå som faglig begrunnet valg framfor tilfeldig utforming.
>
> Ansvarlig søker har ved sin estetikkvurdering og søknad vist at tiltaket er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Ut i fra dette mener vi at omsøkte bygninger er tilstrekkelig tilpasset stedets byggeskikk, kulturlandskapet og eksisterende bebyggelse på stedet.»

I innstilling til Planutvalget skriver kommunedirektøren følgende:

> «Kommunen har gjort en helhetlig vurdering av det omsøkte prosjektet, og funnet at de omsøkte boligene forholder seg til omkringliggende bebyggelse på en god måte, med tanke på både byggehøyder og avstand til nabogrenser. Kommunedirektøren anser at bygningene er tilstrekkelig tilpasset stedets byggeskikk, kulturlandskapet og den eksisterende bebyggelsen på stedet. Søker har redegjort for at brannsikkerheten er ivaretatt.»

Vi kommer her til at kommunen har vurdert forholdet til kulturmiljøet på en tilstrekkelig måte.

Når det gjelder forholdet til naboeiendommer, viser vi til redegjørelse over om byggeretten. Vi bemerker her at det ikke er lagt frem opplysninger som tilsier at naboeiendommer berøres på en måte som går ut over det som må forventes på en underutnyttet eiendom, der krav til høyde, avstand og grad av utnyttelse følges.

Når det gjelder anførslene knyttet til naturmiljø, viser vi til at tiltaket er tilpasset topografi og sikter mot å ivareta eiketrærne på eiendommen, slik at naturmiljø ivaretas.

Anførslene har ikke ført frem.

Brannsikkerhet
Kommunen opplyser at nsvarlig søker har redegjort for at krav til brannsikkerhet i varetas. Vi legger opplysningene til grunn, og tar ikke anførslene knyttet til brannsikkerhet til følge.

Konklusjon
Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 07.03.2025 i sak 2023/83970. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig. Dere kan ikke klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Odd Meldal
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Helga Sjølli Grimstad
Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:
1 Fylkesmannens stadfester Fredrikstad kommunes vedtak om byggetillatelse for 3 eneboliger med kjeller – Gbnr. 54199 - Krosnesveien 21 B - C - D

Kopi til:

RADIN EIENDOM AS	J.N.Jacobsens gate 24	1606	FREDRIKSTAD
ADVOKATFIRMAET YTTERBØL & CO AS AVD SARPSBORG	Postboks 404	1703	SARPSBORG
SMA PROSJEKT AS	Gamle Isevei 6	1738	BORGENHAUGEN

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Vår dato:	Vår ref:
23. september 2020	2020/6274
Deres dato:	**Deres ref:**
3. april 2020	2017/9605-66-77190/2020-SIMOLS

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ida Hausmann, 69 24 70 00

Fylkesmannens stadfester Fredrikstad kommunes vedtak om byggetillatelse for 3 eneboliger med kjeller – Gbnr. 54/199 - Krosnesveien 21 B - C - D

Vi viser til kommunens oversendelse datert 3. april 2020.

Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak av 22. januar 2020 i sak 2017/9605. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn
Saken gjelder søknad fra tiltakshaver Arild Skofterud om oppføring av 3 eneboliger med garasje i kjeller i Krosnesveien 21 B, C og D, gnr. 54 bnr. 199.

Fredrikstad kommune godkjente søknaden administrativt i delegert vedtak den 22. januar 2020.

Vedtaket ble påklaget av Eivind Hasseldokk Ramsjord i brev datert 9. februar 2020.
I klagen anføres det i hovedsak:

Saksbehandlingsfeil
- Fredrikstad kommune har begått saksbehandlingsfeil ved å ikke overprøve materielle krav som utnyttelseskrav og høydebegrensninger etter plan- og bygningsloven § 21-4.
- Kommunen har vist til at opplysninger fra tiltakshaver eller ansvarlig søker skal legges til grunn ved vurderingen av om tiltaket oppfyller tekniske krav. Dette er feil da krav om utnyttelsesgrad og høyde/etasjebegrensninger er materielle krav.
- Kommunen har vist til at søknader oppfyller kravene etter plan- og bygningsloven § 21-2 andre ledd, noe som ikke har relevans i denne saken.
- Kommunen har ikke vurdert tiltaket opp mot naturmangfoldloven. Det er hule eiker på tomten.

E-postadresse: fmovpost@fylkesmannen.no
Sikker melding: www.fylkesmannen.no/melding
Postadresse: Pb 325, 1502 Moss
Besøksadresse: Moss: Vogts gate 17, Drammen: Grønland 32, Oslo: Stensberggata 27
Telefon: 69 24 70 00
www.fylkesmannen.no/ov
Org.nr. 974 761 319

Tiltaket oppfyller ikke materielle krav

- Tiltaket overskrider reguleringsplanens begrensning på maksimalt 1 ½ etasje da andre etasje ikke bare inneholder tilleggsdel som har et bruksareal på mindre enn 1/3 av den underliggende etasjens bruksareal. I tillegg skal kjeller også medregnes i etasjetallet da det har himling høyere enn 1,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- På grunn av bruk av to forskjellige kotesystemer for beregningen av bygningens høyde er det vanskelig å beregne om tiltaket holder seg innenfor reguleringsplanens begrensing på 8 meters høyde for boliger.
- Dersom bygget overholder begrensningen på 8 meters høyde, anføres det at dette skyldes at terrenget er tilpasset i strid i med reguleringsplanen §§ 2 og 3. Det er gjort terrenginngrep på over to meter for å tilpasse tiltaket til tomten.
- Det er en grov feil ved søknaden at reguleringsplanens krav etter § 2 andre ledd ikke er fulgt ved at grunnmurens høyde over eksisterende terreng ikke er oppgitt for hvert av byggets ytterhjørner.
- Tiltaket er ikke i tråd tillatt utnyttelsesgrad etter reguleringsplanen § 5. Kommunen har ikke kontrollert tiltakshavers beregninger, utkragede bygningsdeler og parkering på terreng er ikke tatt med i beregningen jf. reguleringsplanen § 6 fjerde ledd.

Avløp

- Avløpssystemet på Krosnes har ikke kapasitet til å betjene 3 nye boenheter.
- Håndtering av vannforsyning, avløpsvann og overvann er ikke sikret.

Reguleringsplan

- Tiltaket er avhengig av ny reguleringsplan fordi det krever dispensasjon for antall etasjer og grad av utnytting.

Fredrikstad kommune tok ikke klagen til følge og oversendte saken til Fylkesmannen 3. april 2020.

Fylkesmannen har mottatt supplerende bemerkninger fra klager i brev av 16. april, 3. juni, 1. september og epost 15. september 2020. I brevene fremholdes tidligere anførsler, samt anføres at tiltaket er i strid med avstandskravene etter pbl. § 29-4. Det vises eksempler på kommunens praksis i byggesaker innenfor planområdet. Disse supplerende bemerkningene blir besvart i klagebehandlingen under.

Klager har bedt om utsatt iverksetting. Verken kommunen eller Fylkesmannen har funnet grunnlag for å beslutte utsatt iverksetting av tiltaket.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har delegert myndigheten som klageinstans etter plan- og bygningsloven § 1-9 til Fylkesmannen.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Fylkesmannen ser slik på saken

Tiltakets forhold til plan

Eiendommen er regulert og omfattes av Reguleringsplan Krosnes, Onsøy kommune, plan nr. 213 vedtatt av kommunestyret 14. februar 1985. Området er regulert til bolig.

Innledende bemerkninger
Klager har underveis i klagebehandlingen kommet med merknader knyttet til at bygningsdeler for bolig C er plassert nærmere enn 4 meter fra nabogrensen til Krosnesveien 21. Tiltakshaver har etter dette utarbeidet nye, reviderte tegninger for tiltaket hvor ingen bygningsdeler er plassert nærmere enn 4 meter fra nabogrensen til Krosnesveien 21. Del av vegg som lå for nær nabogrensen er flyttet. Fylkesmannen går ikke nærmere inn på dette punkt.

Klager har reist spørsmål om habilitet tilknyttet en av saksbehandlerne i Fredrikstad kommunes forbindelse med utbygger. Det foreligger imidlertid ikke en tilknytning mellom part i saken og saksbehandler som tilsier at det skal gjøres noen nærmere vurdering av habilitet.

Rettslig utgangspunkt
Det følger av plan- og bygningsloven § 1-6 (2) at «Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan».

Videre følger det av plan- og bygningsloven § 21-4 (1) at bygningsmyndighetene «skal (...) gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven». Dette er et uttrykk for legalitetsprinsippet i bygningsretten.

Med andre ord kan plan- og bygningsmyndighetene bare avslå en søknad dersom tiltaket er i strid med lov eller juridisk bindende planbestemmelser.

For at de materielle avslagshjemlene skal ha rettsvirkning må de være tilstrekkelig klare og entydige. Dette følger av legalitetsprinsippet, og er blant annet lagt til grunn i Sivilombudsmannens sak av 10.09.13 (SOMB-2012/1175). I saken uttalte Sivilombudsmannen at
«*Det følger av legalitetsprinsippet at offentlige inngrep i borgernes rettsstilling trenger hjemmel i lov, eller bestemmelse gitt med hjemmel i lov. Etter forholdene må det også stilles visse krav om at hjemmelen er klart utformet. (...) innhold og rettsvirkninger (...) bør fremgå på en tilstrekkelig klar og entydig måte for å kunne hjemle inngrep i borgernes rettsstilling.*».

Utgangspunkter ved tolkning av eldre reguleringsplaner:
Ved tolkning av eldre reguleringsplaner [1] følger det av kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder for grad av utnytting at:

> *«For å avklare hvordan grad av utnytting skal beregnes, må man bruke byggeforskriften, den norske standarden og veiledningen som gjaldt da reguleringsplanen ble vedtatt. Forskriften som gjaldt ved vedtakelsen av arealplanen bør som hovedregel legges til grunn for tolkning av planen. Det har formodningen for seg at kommunen la teknisk forskrift på det aktuelle tidspunktet til grunn da planen ble vedtatt. En slik praksis vil videre bidra til forutsigbarhet og en enhetlig forståelse av planen. Unntak fra dette utgangspunktet vil være der en annen forståelse entydig følger av planens bestemmelser og/eller der planen konsistent er praktisert på en annen måte.»* (vår understrekning)

[1] Jf. Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder for grad av utnytting 2014 s. 53

Grad av utnytting
Det fremgår av reguleringsbestemmelsene § 5 første setning at:

«Bygningens brutto grunnfalte, inklusive bod/garasje skal ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal for boligområder [....].»

Klager mener parkeringsareal skal medregnes i grad av utnytting, og viser til reguleringsplanen § 6 fjerde ledd hvor det fremgår at det i tillegg til garasje skal være oppstillingsplass for bil på egen grunn.

Det følger av veileder Grad av utnytting fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet at byggeforskriften, den norske standarden og veiledningen som gjaldt da reguleringsplanen ble vedtatt som hovedregel skal legges til grunn for å avklare hvordan grad av utnytting skal beregnes. Reguleringsplanen for Krosnes ble vedtatt av kommunestyret 14. februar 1985. Byggeforskrift 1985 trådte i kraft 1.1.1985, og denne skal legges til grunn for beregningene. Etter denne skulle ikke parkeringsareal på terreng medregnes i utnyttingsgraden. Bestemmelser om dette ble inntatt i senere byggeforskrifter og er ikke gjeldende for vurderingen av denne saken.

Kommunen har i klageomgangen foretatt en egen beregning av utnyttelsesgrad basert på opplysningene oppgitt i søknaden. Kommunen kom ved denne beregningen til en annen utnyttelsesgrad enn søker, men anser likevel at tiltaket er i tråd med reguleringsplanen § 5 Etter kommunens beregning som omfatter både huskropp og utstikkende veranda, er utnyttelsesgraden 24,5%. Vi har ikke noe å utsette på denne vurderingen.
Etasjeantall
Av reguleringsplanen § 4 fremgår det at bolighus kan oppføres med inntil 1½ etasje. Klager anfører at tiltaket er prosjektert med tre fulle etasjer.

Som nevnt over er hovedregelen ved tolkning av reguleringsplaner at det tas utgangspunkt i den byggeforskriften og standarden som var gjeldende på vedtakstidspunktet for reguleringsplanen. I dette tilfellet er det Byggeforskrift 1985 og NS 3940 1. utgave.

Av Byggeforskrift 1985 kap. 23 fremgår det det at kjeller regnes med i etasjetallet når underkant av dekke/himling er høyere enn 1,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. For boligene i Korsnesveien 21 B, C og D følger det av tegninger og ansvarlig søkers øvrige opplysninger at kjelleren i hovedsak ligger under gjennomsnittlig terrengnivå. Dekke/ himling i kjeller er beregnet til å være 0,9 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå og for hus C er det beregnet til å være 0,3 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. I likhet med kommunen legger også Fylkesmannen disse opplysningene til grunn.

På bakgrunn av at kjellerens dekk/himling er oppgitt å være lavere enn 1,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt boligen regnes ikke kjellerne med i etasjeantallet for hus B, C og D.

Klager anfører at boligens 2. etasje må anses som en full etasje og overskrider reguleringsplanens begrensning etter § 4 om 1 ½ etasje.

I den forbindelse viser vi til Byggeforskrift 1985. Forskriften oppgir at loft skal regnes med i etasjetallet når det er innredet oppholds- eller soverom med samlet bruttoareal som er større enn 1/3 av underliggende etasjes bruttoareal.

Utgangspunktet er at man ikke kan fravike teknisk forskrift for eksempel med egne definisjoner av hva som skal regnes som en etasje. Kommunen har imidlertid medregnet øverste etasjeplan i omsøkt tiltak som en etasje etter teknisk forskrift, men kun som en ½ etasje etter reguleringsplanen. Spørsmålet er derfor om øverste etasjeplan kan anses som en ½ etasje etter planen, slik at den er i samsvar med reguleringsbestemmelsen.

Fylkesmannen deler klagers oppfatning av at etasjen som har måleverdig areal på hele flaten og som er innredet med bad, kjøkken og stue kan fremstå som en full etasje.

Verken plan- og bygningsloven eller reguleringsplanen har bestemmelser om hvor høy en ½ etasje kan være. Etter Fylkesmannen syn vil det etter en naturlig språkforståelse av bestemmelsens ordlyd være mest nærliggende å forstå bestemmelsen slik at den legger opp til at etasjen må være mindre enn hva som kan anses som en full etasje. Dette kan eksempelvis være ved at måleverdig areal er halvparten eller tilnærmet halvparten av underliggende etasje eller at kneveggen fremstår som en halv vegg. Begrepet ½-etasje kan imidlertid romme flere tolkninger.

Sivilombudsmannen har uttalt følgende om vektleggingen av en planbestemmelses ordlyd[2]:

> *«Jeg er enig med fylkesmannen i at hensynet til forutberegnelighet taler for å tillegge en bestemmelses ordlyd stor vekt. Når ordlyden her åpner for tre ulike tolkningsalternativer, vil imidlertid neppe forutberegnelighetshensyn tale for ett av disse.*
>
> *Kommunens praktisering av bestemmelsen kan også ha en side mot hensynet til forutberegnelighet. Kommunen har etter det opplyste en konsekvent praksis i over 20 år for å legge tolkningsalternativ to til grunn. Fylkesmannen har ikke bestridt denne praksisen, men skriver at en eventuell praksis uansett ikke kan binde fylkesmannen. Kommunens praksis er et relevant tolkningsmoment ved tolkningen av en bestemmelse i kommuneplanen. Dersom praksisen er langvarig, konsekvent og alminnelig kjent i kommunen, tilsier hensynet til forutberegnelighet at den vektlegges.»*

Kommunen har i klagebehandlingen begrunnet sin tolkning av ½-etasje slik:

> *«Vi vil bemerke at det ikke finnes en klar definisjon på hva en ½ etasje vil innebære. Dette er en betegnelse som ikke brukes i nyere reguleringsplaner. Vår praksis er at 1 ½ etasje utgjør to etasjer, men med knevegg i deler av øverste etasjeplan. På utsiden vil det innebære at deler av 2.etasje vil være under gesims, og gesims vil bli lavere enn innvendig himling. Etasjen vil derfor ikke ha full høyde, i to etasjer, på langveggene. Godkjente tegninger viser at boligene oppfyller disse kriteriene. Derfor er boligene i tråd med kravet om 1 ½ etasje.»*

Fylkesmannen har bedt kommunen om en nærmere redegjørelse av hensynet bak reguleringsplanen § 4, samt redegjørelse for kommunens praktisering av ½ -etasjebegrepet.

Om hensynet bak bestemmelsen uttalte kommunen:

> *«Bestemmelsen skal sammen med krav til høyde sikre enhetlig bebyggelsesstruktur. Kravet til etasjeantall vil påvirke utforming av bebyggelse, og da særlig fasadeuttrykk.*

---

[2] Sivilombudsmannens uttalelse av 30.10.2013 i sak 2012/956

Kommunen vil bemerke at den ½ etasjen skal kunne brukes til oppholdsrom (beboelse). Det betyr at man må kunne ha tilstrekkelig takhøyde i tråd med kravene i teknisk forskrift. Samtidig er det viktig at det er et skille mellom de to etasjene. Derfor er det avgjørende for vår definisjon at det ikke er full takhøyde i hele etasjen. I noen tilfeller vil dette kunne løses gjennom høye knevegger.

(...)

Vi mener at vår forståelse av reguleringsplanens § 4 vil medføre at nye boliger tilpasses øvrig bebyggelse, og på den måten sikrer man en enhetlig bebyggelsesstruktur i området.»

Kommunen har for øvrig vist til praktisering av bestemmelse om 1 ½ etasje som høydebegrensning både i dette og andre planområder.

I denne saken legger Fylkesmannen vekt på at det ikke foreligger noen definisjon på hva en halv etasje er. Vi ser også at kommunen i byggesaker innenfor samme reguleringsområde har praktisert bestemmelsen slik at øvre etasjer med knevegg faller inn under begrepet ½-etasje. Dette uten at kneveggen kan anses som halv eller at kun en tilnærmet halvpart av etasjen har måleverdig areal.

Fylkesmannen legger avgjørende vekt på at kommunens forståelse av bestemmelsen fremstår som langvarig, konsekvent og alminnelig kjent i forbindelse med reguleringsplanen. Til grunn for denne oppfatning er hensynet til forutberegnelighet og hensynet til at kommunen selv står nærmest til å definere innholdet i reguleringsbestemmelser som ikke har et klart innhold.

Fylkesmannen legger kommunens praktisering av bestemmelsen til grunn. Slik bestemmelsen er utformet synes den ikke uttrykkelig å være til hinder for at etasjer med knevegg kan anses som ½-etasjer. Vi viser her til legalitetsprinsippet og at kommunen bare kan avslå en søknad dersom tiltaket er i strid med en klart utformet avslagshjemmel i lov eller juridisk bindende planbestemmelser.

Høyde

Tegninger viser at boligenes høyde ikke overstiger reguleringsplanens begrensning på 8 meter over planert terreng. Fylkesmannen tiltrer kommunenes vurdering om at tiltaket er i tråd med reguleringsplanen § 5 som tillater 8 meters høyde for hus med 1 ½ etasje. At tomten er opparbeidet og planert i forbindelse med byggetiltaket er ikke avgjørende. Det tas utgangspunkt i faktisk gjennomsnittlig planert terreng ved denne vurderingen.

Fylkesmannen tiltrer kommunens vurdering om at utnyttelsesgrad, høyde og etasjeantall er i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Terrengtilpasning

Klager anfører at terrengtilpasninger er i strid med reguleringsplanens bestemmelse etter § 2 hvor det oppstilles krav om god tilpasning mellom eksisterende og nye bygninger, samt mellom terreng og bygninger. Klager viser også til at krav om å angi grunnmurens høyde over eksisterende terreng for hvert av byggets ytterhjørner ikke er oppfylt jf. reguleringsplanen § 2.

Vurderingene i bestemmelsen er av skjønnsmessig karakter, slike vurderinger er hovedsakelig opp til kommunens frie skjønn. Fylkesmannen skal derfor legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av om kravet til tiltakets visuelle kvaliteter er oppfylt, jf. forvaltningsloven § 34

andre ledd tredje punktum. Fylkesmannen må derfor i sin overprøving være varsom med å sette kommunens vurdering til side, med mindre den fremstår som utilstrekkelig eller urimelig.

I klagebehandlingen har kommunen vurdert hvordan tiltaket er tilpasset slik:

> *«I reguleringsplanens § 2 står det at bygningsmyndighetene må vurdere hvorvidt ny bebyggelse er tilstrekkelig tilpasset eksisterende bebyggelse i området. Dette er en skjønnsmessig vurdering. Vi har foretatt en faglig vurdering av estetikk og om boligene er tilpasset terrenget i området. På bakgrunn av disse vurderingen, har vi kommet frem til at boligene er tilstrekkelig tilpasset både terrenget og omkringliggende bebyggelse. Derfor er tiltaket i tråd med reguleringsplanens § 2.»*

Fylkesmannen finner ikke grunn til å sette til side kommunens vurdering av at tiltaket er i tråd med kravene i § 2, herunder tiltakets tilpasning til eksisterende bebyggelse og terreng. Vi legger til grunn at kommunen, basert på tegninger og øvrig dokumentasjon, har hatt tilstrekkelig informasjon til å vurdere tiltaket opp mot reguleringsplanen
§ 2.

Bevaring av vegetasjon
Videre viser klager til at byggingen på tomten har medført felling av trær og fjerning av eksisterende vegetasjon på tomten. Det anføres at dette er i strid med reguleringsplanen § 3 andre ledd første punktum hvor det fremgår at bestående vegetasjon skal ivaretas i maksimal utstrekning.

Kommunen har i klagebehandlingen begrunnet sin avgjørelse slik:

> *«Formålet med bestemmelsen er å bevare grønnstrukturen i området.*
> *Bestemmelsen må forstås slik at man ikke skal rydde mer vegetasjon enn det som er nødvendig for å utnytte tomta. Ved oppføring av nye boliger er man alltid avhengig av å rydde deler av et område for vegetasjon. Med tanke på at området er regulert til bolig, vil det ikke være naturlig at man må søke dispensasjon for å fjerne vegetasjon som er nødvendig for å oppføre bolig.»*

Tiltakshaver oppgir at det ikke er fjernet mer vegetasjon enn det som er nødvendig for å kunne gjennomføre det godkjente tiltaket.

Fylkesmannen tiltrer kommunens vurdering på dette punkt. Tomten er regulert til boligformål og etter Fylkesmannens syn må tomten kunne ryddes for vegetasjon som ikke er vernet etter annet regelverk for å muliggjøre gjennomføringen av godkjent byggetiltak uten å være i strid med reguleringsplanen.

Vurdering etter naturmangfoldloven
Når det gjelder klagers anførsel om manglende vurdering etter naturmangfoldloven, viser vi til at klager i denne saken også har sendt klage[3] til Fylkesmannen i Oslo og Viken ved Klima- og miljøvernavdelingen om felling av trær på tomten. Klima- og miljøavdelingen valgte å ikke følge opp klagen om felling av hule eiker, da det etter deres vurdering ikke forelå noen åpenbare brudd etter forskrift om utvalgte naturtyper, jf. § 3 nr. 3.

[3] Brev av 14. februar 2020

Avløp
Til klageres anførsel om vann- og avløpssystemet i området, vil vi vise til uttalelsen fra Virksomhet vann og avløp. Det fremgår her at de forsikrer at undersøkelser vil fortsette og at det arbeides med å løse avløpsproblemet. Kommunen har lagt til grunn at bortledning av avløpsvann er sikret for tiltaket.

Krav til reguleringsplan
Området er allerede omfattet av reguleringsplanen Krosnes og boligene som skal oppføres er i tråd med denne. Fylkesmannen finner på denne bakgrunn at det ikke foreligger krav om ny planprosess for dette tiltaket.

Saksbehandlingsfeil

Klager viser til at det foreligger saksbehandlingsfeil da Fredrikstad kommune ikke har overprøvd materielle krav knyttet til grad av utnyttelse og høydebegrensninger jf. pbl. § 21-4 første ledd.

I dette tilfellet har kommunen funnet grunn til å foreta en egen beregning av tiltakets utnyttelsesgrad jf. avsnitt ovenfor med tittel «Grad av utnytting». Kommunen har i klagebehandlingen vist til sin vurdering av etasjeantall og redegjort for sin praktisering ytterligere etter forespørsel fra Fylkesmannen. Under avsnittet «Etasjeantall» ovenfor har også Fylkesmannen gjort en vurdering av anførselen om etasjeantall og kommunens praktisering av denne bestemmelsen. Basert på dette anser vi som saken tilstrekkelig opplyst og utredet. Tiltaket er i tråd med bestemmelser gitt i eller medhold av plan- og bygningsloven, jf. § 21-4.

Som redegjort for innledningsvis, kan ikke bygningsmyndighetene avslå et tiltak som ikke er i strid med reguleringsplanens bestemmelser jf. pbl. § 21-4 første ledd første punktum. Tiltakshaver er pliktig til å utføre tiltaket slik det er omsøkt, og vil være ansvarlig dersom tiltaket ved en eventuell ulovlighetsoppfølgning fra kommunen skulle vise seg å avvike fra lov- eller planbestemmelser.

Konklusjon
Kommunens vedtak av 22. januar 2020 i sak 2017/9605 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 34.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Anne Danielsen Haugland
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Eline Sedal Kristiansen
Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Eivind H Ramsjord	Krosnesveien 21	1622	Gressvik
Arild Skofterud	Spinellveien 24 B	1639	GAMLE FREDRIKSTAD

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 16.09.2025
Vår ref: 2025/28193
Deres dato: 24.06.2025
Deres ref: 2024/85615

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Karin Sand Oftedal, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Fredrikstad kommune - 209/213 - Furuholtveien 28 - fradeling ny boligtomt

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak datert 24.06.2025.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opphever planutvalgets vedtak 27.02.2025 i sak 11/25. Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

Sakens bakgrunn
Saken gjelder søknad fra TT Utvikling AS om fradeling av ny boligtomt fra gnr. 209 bnr. 213 i Furuholtveien 28. Søknaden omfatter også søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen pkt. 2.1.

Planutvalget i Fredrikstad kommune godkjente søknaden i møte den 27.02.2025 (utvalgssak 11/25).

Vedtaket ble klaget på av følgende parter i felles brev datert 10.03.2025:

1. Fredrik Myrvang og Marie Therese Sandmoe, Furuholtveien 29,
2. Christin og Ståle Julseth, Furuholtveien 28 A,
3. Rikke Bye-Andersen og Magnus Kvalsvik, Furuholtveien 26,
4. Sigrun Kvaale Otto Kristiansen, Furuholtveien 25,
5. Tordis og Dagfinn Nome, Furuholtveien 27,
6. Anne Siri Heen, Furuholtveien 30,
7. Karl Filip Singdahlsen, Bjørnefjellet 5, og
8. Pål Svankil, Kniplefjellet 9.

Klagerne viser blant annet til:

E-postadresse: sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding: www.statsforvalteren.no/melding
Postadresse: Pb 325, 1502 Moss
Besøksadresse: Moss: Vogts gate 17, Drammen: Dr. Hansteinsgate 9, Oslo: Stensberggata 27
Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319

- Klagerne stiller spørsmål ved kommunens vurdering av spørsmålet om habilitet, og mener at en representant burde fratrådt som inhabil.
- I protokollen fra planutvalgets møte omtales forslag til vedtak fra Pål Tálos, mens i selve vedtaket omtales en person som Tomas Tálos. Klagerne ber kommunen vurdere om disse er i familie og om det kan ha påvirket saken.
- Kommunens vedtak er ikke tilstrekkelig begrunnet.
- Kommunen har ikke tatt hensyn til egen vedtatt hensynssone for kulturmiljø, belastningen for naboeiendommer, eller vurdert om rådyrtråkk og biologisk mangfold blir påvirket.
- Kommunen har ikke utredet trafikkforholdene.

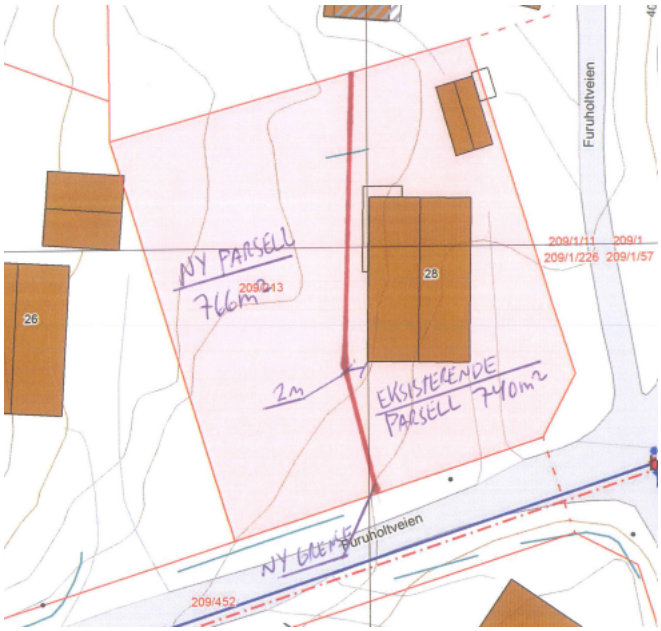
Planutvalget i Fredrikstad kommune tok ikke klagen til følge i møte 19.06.2025, og oversendte saken til Statsforvalteren.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren som klageinstans
Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans fremgår av forvaltningsloven § 34.

Statsforvalteren ser slik på saken

Utgangspunkt
Saken gjelder søknad om fradeling av et areal på ca. 766 m^2 for opprettelse av ny grunneiendom til boligformål. Den eksisterende eiendommen gnr. 209 bnr. 213 er på ca. 1 507 m^2, og er bebygd med en enebolig og en frittliggende garasje/uthus. Gjenværende tomt vil etter fradelingen få et areal på ca. 741 m^2.



Utklipp fra innsendt situasjonskart

Plangrunnlag
Eiendommen er uregulert, og avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel 2023-2035, vedtatt 15.06.2023, plan-ID 913. I kommuneplanen er eiendommen videre omfattet av Hensynssone H570 – kulturmiljø.

Kommuneplanens bestemmelser oppstiller et plankrav i pkt. 2.1. Bestemmelsen lyder slik:

> «I områder for bebyggelse og anlegg, områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og områder for bruk og vern av sjø og vassdrag, kan arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b), d), e), k), l) og m) ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.»

Det følger videre unntak fra plankravet i kommuneplanen pkt. 2.5 a) for tiltak som kan ha «mindre betydning for miljø og samfunn, der kravet om reguleringsplan virker åpenbart urimelig». Statsforvalteren er enig med kommunen i at unntaket ikke kommer til anvendelse i dette tilfellet.

Fradeling av ny boligeiendom er videre søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m. Kommuneplanen stiller dermed krav om at området må reguleres nærmere før fradelingen kan iverksettes.

Tillatelse til å gjennomføre tiltaket forutsetter at det gis dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen punkt 2.1 første ledd, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjon fra plankravet
Kommunen kan gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd. Bestemmelsen stiller opp to vilkår som begge må være oppfylt for å gi dispensasjon. Det første vilkåret er at de hensyn som ligger til grunn for den/de bestemmelser det er aktuelt å dispensere fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret er at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Plankravet i kommuneplanen er blitt til gjennom en planprosess der hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning skal være ivertatt. Det skal derfor ikke være en kurant å fravike bestemmelsen, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242. I motivene heter det videre:

> «Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»

At arealplaner normalt skal følges, er også slått fast i Sivilombudets praksis. I sak 2015/1365 uttaler ombudet at «[d]en klare hovedregel er at bestemmelsene i en reguleringsplan skal overholdes inntil planen oppheves eller endres» og at «[p]ermanente avvik med generell gyldighet i reguleringsområdet skal gjøres gjennom reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjoner».

Planutvalget ga dispensasjon i vedtaket 27.02.2025 med følgende begrunnelse:

> «Hensynet bak bestemmelsen om plankrav anses ikke vesentlig tilsidesatt. Det vil være uforholdsmessig å kreve utarbeidelse av en reguleringsplan for et såpass beskjedent tiltak.
>
> Planutvalget ser ikke at hensynet til kulturmiljøet blir vesentlig tilsidesatt av å innvilge søknaden. Hver av de nye tomtene blir romslige og fortetting vil ikke forringe området på noe vis. Naturligvis avhengig av videre planer, men det hensyn tas i neste omgang. Fordelene anses etter en samlet vurdering klart større enn ulempene.»

Slik vi ser det, er kommunens dispensasjonsvurdering svært knapp. Det er ikke foretatt en selvstendig vurdering av hvert av dispensasjonsbestemmelsens vilkår, og spesielt ikke vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene.

Ved behandling av en dispensasjonssøknad må kommunen i sin begrunnelse vise at hvert av lovens kumulative vilkår er vurdert og hvilke konklusjoner vurderingene munner ut i, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Vi viser her til Sivilombudets uttalelse i sak 2011/2812 hvor dette er presisert.

Når det gjelder vesentlighetsvilkåret, er det etter vårt syn ikke tilstrekkelig å vise til at tiltaket er at beskjeden art. I likhet med kommunedirektøren, viser vi til at kommunen har vedtatt et generelt plankrav i kommuneplanen, og at det ikke er gjort unntak fra kravet for tiltak i etablerte boligområder eller for fradelinger generelt. Kommunen har dermed tatt konkret stilling til at det gjelder et plankrav i tilfeller som det omsøkte. Vi peker videre på at eiendommen ligger i et område omfattet av hensynssone for kulturmiljø, og viser til kommunedirektørens vurdering av at tiltaket vil endre tomte- og bebyggelsesstrukturen i området.

Planutvalget har ikke begrunnet nærmere hvorfor fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, annet enn at det vil være uforholdsmessig å kreve utarbeidelse av en reguleringsplan i dette tilfellet, og at fortetting vil ikke forringe området på noe vis. Vi bemerker at det er lagt vekt på relevante hensyn, jf. SOM-2019-4292.

Når det skal tas stilling til vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene, uttaler ombudet i ovennevnte sak at det må vurderes i hvilken grad hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning gjør seg gjeldende, f.eks. fordi tiltaket i seg selv eller de konsekvenser det kan gi, vil kunne fremkalle vesentlige endringer i det bestående bomiljøet eller utløse behov for andre tiltak mv., som samlet sett kan gi større virkninger. Også hensynet til om det aktuelle tiltaket kan eller bør sees isolert, og ikke i sammenheng med videre utvikling av området, vil være viktig. Hensynet til å unngå en ressurskrevende planprosess må vurderes opp mot dette.

Kommunens vurdering fremstår etter Statsforvalterens syn som mangelfull. Vi legger til grunn at det bare er der hensynene bak plankravet ikke eller bare i liten grad gjør seg gjeldende ved den aktuelle saken, at fordelene ved å dispensere vil kunne anses klart større enn ulempene.

Slik saken er opplyst kan vi ikke uten videre slutte oss til planutvalgets vurdering av at dispensasjonen ikke har ulemper av betydning. Saken fremstår som betent, der flere naboer har fremhevet behovet for ytterligere utredninger av kulturmiljøet i området og belastningen for naboeiendommer. Disse momentene er i liten grad belyst i planutvalgets vedtak.

Samlet sett er kommunens begrunnelse mangelfull. Statsforvalteren viser her til kommunens plikt til å begrunne enkeltvedtak etter forvaltningsloven §§ 24 og 25. Kommunens vedtak må dermed oppheves.

Konklusjon
Statsforvalteren opphever planutvalgets vedtak 27.02.2025 i sak 11/25. Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

Dekning av sakskostnader
Klageren kan kreve dekning av vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. forvaltningsloven § 36. Kravet må sendes til Statsforvalteren innen tre uker etter at klageren har mottatt dette vedtaket.

Med hilsen

Hege Skaanes Nyhus
avdelingsdirektør
Juridisk avdeling

Odd Meldal
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

TT UTVIKLING AS	Topasveien 3A	1639	GAMLE FREDRIKSTAD
Fredrik Myrvang	Furuholtveien 29	1613	Fredrikstad
Marie Therese Sandmoe	Furuholtveien 29	1613	Fredrikstad
Rikke Bye-Andersen	Furuholtveien 26	1613	Fredrikstad
Magnus Kvalsvik	Furuholtveien 26	1613	Fredrikstad
Sigrun Kvaale	Furuholtveien 25	1613	Fredrikstad
Otto Kristiansen	Furuholtveien 25	1613	Fredrikstad
Pål Svankil	C/O H0101, Kniplefjellet 9	1613	Fredrikstad
Karl Rostad Singdahlsen	Bjørnefjellet 5	1613	Fredrikstad
Anne Siri Heen	Furuholtveien 30	1613	Fredrikstad
Dagfinn Nome	Furuholtveien 27	1613	Fredrikstad
Karen Tordis Tørnby Nome	Furuholtveien 27	1613	Fredrikstad
Ståle Greger Julseth	Furuholtveien 28 A	1613	Fredrikstad
Christin A Julseth	Furuholtveien 28A	1613	Fredrikstad

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2011/1384
Dokumentnr.: 324
Løpenr.: 258964/2025
Klassering: 033

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	09.10.2025	91/25

Delegerte vedtak til planutvalgets møte 09.10.2025

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Rapport delegerte vedtak til planutvalgets møte 09.10.2025 tas til orientering.

Vedlegg
1 Rapport delegerte vedtak til møte 09.10.2025 (e-byggesak)

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.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant

Vurdering
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å ta Rapport delegerte vedtak til planutvalgets møte 09.10.2025 til orientering.

Delegerte vedtak

Elements

Seleksjon: Utvalg: 1 - Planutvalget - delegerte | Journaldato: 05.09.2025 - 29.09.2025 | Status (kode): F | E | J | A

Rapport generert: 29.09.2025

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	8420/2025	1076/25	DS	19.09.2025	Tillatelse - Fasadeendring og påbygg med to nye takoppletter - Plankestredet 1 - Eiendom 300/1571	J	Trond Berg Mathisen
BYG	9214/2025	1169/25	DS	09.09.2025	Rammetillatelse - Oppgradering av gassanlegg - Habornveien 61A - Eiendom 303/1212	J	Thomas Ruyter
BYG	9420/2025	1193/25	DS	15.09.2025	Ferdigattest - Fasadeendring - Bratthammeren 15 - Eiendom 208/1036/1372	J	Trond Berg Mathisen
BYG	9532/2025	1208/25	DS	05.09.2025	Tillatelse - Arealoverføring - Midtre Faratangen 11 og Østre Faratangen 62 - Eiendom 55/50 og 55/129	J	Heidi Kaspersen
BYG	9548/2025	1211/25	DS	19.09.2025	Rammetillatelse - Bruksendring av kjeller - Sølands Vei 1 - Eiendom 205/105	J	Ulf Roppestad
BYG	9596/2025	1217/25	DS	05.09.2025	Tillatelse - Dispensasjon - Opprettelse av to nye grunneiendommer til boligformål - Borgeveien 129 - Eiendom 616/1	J	Heidi Kaspersen
BYG	9769/2025	1237/25	DS	10.09.2025	Rammetillatelse - Bruksendring av uthus til bolig - Jernbanegata 15 - Eiendom 300/711	J	Trond Berg Mathisen
BYG	9795/2025	1243/25	DS	10.09.2025	Tillatelse - Fradeling - Opprettelse av ny grunneiendom til fritidsformål - Vikaneveien 376 - Eiendom 84/12	J	Nina Slavica Bazler
BYG	9892/2025	1260/25	DS	11.09.2025	Dispensasjon og tillatelse - Utvidelse av privat VA-anlegg - Husvikveien 12 B - Eiendom 695/16	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	9903/2025	1263/25	DS	08.09.2025	Igangsettingstillatelse - Oppføring av 3 stk. hytter - Marnetveien 49 - Eiendom 62/663	J	Astrid Meek
BYG	9966/2025	1271/25	DS	09.09.2025	Vedtak om gebyrfastsettelse - Haldenveien 108	J	Iselin Trømborg Nordberg
BYG	9990/2025	1274/25	DS	17.09.2025	Rammetillatelse - Tilbygg til eksisterende industribygg - Øraveien 15B - Eiendom 303/1199	J	Thomas Ruyter
BYG	9992/2025	1275/25	DS	08.09.2025	Ferdigattest - Fasadeendring - Onsøyveien 22 - Eiendom 210/499	J	Astrid Meek
BYG	9994/2025	1276/25	DS	08.09.2025	Tillatelse - Fasadeendring og basseng - Skjærhallen 4 - Eiendom 85/20	J	Astrid Meek
BYG	10039/2025	1278/25	DS	08.09.2025	Ferdigattest - Tilbygg over 50 m² - Bregneveien 9 - Eiendom 727/252/47	J	Tor Midtvåge
BYG	10054/2025	1280/25	DS	22.09.2025	Tillatelse - Utvidelse av eksisterende veranda samt oppføring av en frittliggende hagestue - Rikulfsvei 24 - Eiendom 725/50	J	Magne Danielsen
BYG	10057/2025	1281/25	DS	12.09.2025	Tillatelse - Bruksendring av loft - Sadelveien 5 - Eiendom 213/121	J	Svein A. Simensen
BYG	10061/2025	1282/25	DS	16.09.2025	Tillatelse - Fasadeendring, Tilbygg inntil 50 m² - Sleipnerveien 21 - Eiendom 610/546	J	Ulf Roppestad
BYG	10076/2025	1283/25	DS	05.09.2025	Igangsettingstillatelse - Riving av pipe - Elvenesveien 30A - Eiendom 729/98	J	Magne Danielsen
BYG	10078/2025	1284/25	DS	05.09.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av en pipe - Vestengaten 54 - Eiendom 625/74	J	Ulf Roppestad
BYG	10083/2025	1286/25	DS	05.09.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av skorstein - Færgeportgaten 84 - Eiendom 302/91	J	Cato Andre Olsen
BYG	10084/2025	1287/25	DS	05.09.2025	Ferdigattest - Oppføring av anneks/bod og carport - Jegerveien 8 - Eiendom 425/256	J	Heidi Kaspersen
BYG	10097/2025	1289/25	DS	10.09.2025	Tillatelse - Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel - Bryggeriveien 40 - Eiendom 208/346	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	10112/2025	1290/25	DS	05.09.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Oksrødkilen 51 - Eiendom 63/57	J	Ulf Roppestad
BYG	10126/2025	1291/25	DS	05.09.2025	Igangsettingstillatelse - Nybygg - boligformål, Riving av hele bygg - Slevikstranda 75 - Eiendom	J	Helle Kristin Gjølme

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
					64/20		
BYG	10129/2025	1292/25	DS	05.09.2025	Tillatelse - Ny stålpipe/ildsted - Slåpeveien 3 - Eiendom 422/169	J	Cato Andre Olsen
BYG	10138/2025	1293/25	DS	05.09.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Bastevikfjellet 21 - Eiendom 59/51	J	Svein A. Simensen
BYG	10141/2025	1294/25	DS	05.09.2025	Ferdigattest - Utvendige vann- og avløpsledninger - Fotenveien 25 - Eiendom 60/384	J	Erik Stumberg
BYG	10169/2025	1295/25	DS	12.09.2025	Tillatelse - Bruksendring av underetasje - Nordre Galoppen 24 - Eiendom 48/229	J	Svein A. Simensen
BYG	10171/2025	1296/25	DS	05.09.2025	Ferdigattest - Fasadeendring, Skilt/reklame - mindre enn 6,5 m² - fasade, Bruksendring andre bygg - Voldportgaten 73 - Eiendom 302/78	J	Magne Danielsen
BYG	10174/2025	1297/25	DS	08.09.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Sponheimveien 7A - Eiendom 210/1469	J	Magne Danielsen
BYG	10182/2025	1298/25	DS	09.09.2025	Ferdigattest - Fasadeendring - Seierstensgata 2 - Eiendom 300/1515	J	Cato Andre Olsen
BYG	10195/2025	1299/25	DS	09.09.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Alf Prøysens Vei 4 - Eiendom 611/11	J	Ulf Roppestad
BYG	10197/2025	1300/25	DS	09.09.2025	Ferdigattest - Bruksendring av kjeller - Vinkelveien 12 - Eiendom 48/214	J	Ulf Roppestad
BYG	10201/2025	1301/25	DS	08.09.2025	Ferdigattest - Oppføring av garasje - Langgårdslia 10 - Eiendom 57/41	J	Svein A. Simensen
BYG	10212/2025	1303/25	DS	08.09.2025	Ferdigattest - Bruksendring andre bygg - Ferjestedsveien 15A - Eiendom 300/461	J	Magne Danielsen
BYG	10213/2025	1304/25	DS	11.09.2025	Tillatelse - Oppføring av frittstående anneks - Lindstadveien 7 - Eiendom 66/642	J	Erik Stumberg
BYG	10214/2025	1305/25	DS	09.09.2025	Tillatelse - Riving av tilbygg - Tomteveien 30 - Eiendom 203/238	J	Thomas Ruyter
BYG	10219/2025	1306/25	DS	08.09.2025	Ferdigattest - Nybygg - boligformål - Blåsoppveien 3 - Eiendom 64/645	J	Astrid Meek
BYG	10222/2025	1307/25	DS	17.09.2025	Tillatelse - Fasadeendring og platting - Sareptaveien 1 - Eiendom 85/10	J	Astrid Meek
BYG	10235/2025	1308/25	DS	16.09.2025	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Riisløkka 21 - Eiendom 210/1222	J	Cato Andre Olsen
BYG	10236/2025	1309/25	DS	09.09.2025	Igangsettingstillatelse trinn 1 - Oppføring av nytt tilbygg for etablering av bilforretning - Stabburveien 6 - Eiendom 201/120	J	Thomas Ruyter
BYG	10237/2025	1310/25	DS	12.09.2025	Tillatelse - Bruksendring og fasadeendring - Sarpsborgveien 414 - Eiendom 613/53	J	Magne Danielsen
BYG	10260/2025	1311/25	DS	16.09.2025	Tillatelse - Oppføring av tomannsbolig - Børstadbuen 28 - Eiendom 614/258	J	Erik Stumberg
BYG	10291/2025	1312/25	DS	10.09.2025	Igangsettingstillatelse for hele tiltaket - Riving/nybygg bolig - Vestengaten 31 - Eiendom 625/12/38	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	10294/2025	1313/25	DS	10.09.2025	Igangsettingstillatelse for hele tiltaket - Etablering av permanente brakker tilknyttet drift av busser - Kampenveien 1 - Eiendom 205/51/139	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	10296/2025	1314/25	DS	19.09.2025	Tillatelse - Konstruksjon - Husløsveien 68 - Eiendom 119/129	J	Astrid Meek
BYG	10297/2025	1315/25	DS	10.09.2025	Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket - Utvidelse av Gudeberg skole til Gudeberg og Råkollen skole -Nabbetorpveien 15 - Eiendom 303/705	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	10304/2025	1316/25	DS	10.09.2025	Endringstillatelse - Oppføring av ny enebolig med tilhørende garasje - Langøyveien 15 - Eiendom 424/485	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	10323/2025	1318/25	DS	11.09.2025	Midlertidig brukstillatelse - Bobilparkering og småbåt-/gjestehavn - Odden - Eiendom 423/2	J	Snorre Huseby
BYG	10324/2025	1319/25	DS	11.09.2025	Tillatelse - Endring av bygg - annet, Fasadeendring - Borgarveien 20 - Eiendom 303/60	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	10340/2025	1320/25	DS	11.09.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av skorstein - Lervik Allé 26 - Eiendom 119/64	J	Svein A. Simensen
BYG	10343/2025	1321/25	DS	12.09.2025	Tillatelse - Opprettelse av ny grunneiendom - Trondalsveien 4A og 4B - Eiendom 50/352	J	Nina Slavica Bazler

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	10350/2025	1322/25	DS	10.09.2025	Vedtak om overtredelsesgebyr - Blåsoppveien 27	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	10360/2025	1323/25	DS	16.09.2025	Tillatelse - Ny garasje - Roald Amundsensvei - Eiendom 613/83	J	Ulf Roppestad
BYG	10369/2025	1324/25	DS	12.09.2025	Tillatelse - Opprettelse av ny grunneiendom - Marnetveien 49 - Eiendom 62/663	J	Nina Slavica Bazler
BYG	10370/2025	1325/25	DS	12.09.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Fossumveien 33 - Eiendom 208/1134	J	Magne Danielsen
BYG	10372/2025	1326/25	DS	10.09.2025	Pålegg om stans av arbeider - Frydenberggata 5	J	Christian Ingolfsrud
BYG	10391/2025	1327/25	DS	12.09.2025	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Kapellveien 4	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	10395/2025	1328/25	DS	12.09.2025	Ferdigattest - Oppføring av stålpipe - Jadaberget 18A - Eiendom 112/395	J	Magne Danielsen
BYG	10397/2025	1329/25	DS	15.09.2025	Ferdigattest - drivhus som tilbygg til låve - Saltnesveien 6 - Eiendom 101/5	J	Astrid Meek
BYG	10400/2025	1330/25	DS	19.09.2025	Tillatelse - Garasje - Slevik Platå 50 - Eiendom 65/15	J	Magne Danielsen
BYG	10416/2025	1331/25	DS	17.09.2025	Innvilgelse av dispensasjon - Endringstillatelse - Garasje - Smertuveien 1 - Eiendom 440/24	J	Kajal Hamad
BYG	10417/2025	1332/25	DS	15.09.2025	Ferdigattest - Rive eksisterende hytte og sette opp ny - Sønningveien 45 - Eiendom 116/79	J	Astrid Meek
BYG	10420/2025	1333/25	DS	12.09.2025	Ferdigattest - Tilbygg/påbygg til bolig - Opalveien 14 - Eiendom 601/144	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	10440/2025	1334/25	DS	15.09.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Kapellveien 4 - Eiendom 208/237	J	Magne Danielsen
BYG	10443/2025	1335/25	DS	19.09.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe teglskorstein - Litles Gate 16 - Eiendom 303/606	J	Svein A. Simensen
BYG	10448/2025	1336/25	DS	16.09.2025	Ferdigattest - Tilbygg, fasadeendring og bruksendring - Ferdigattest - Strands Vei 1A - Eiendom 208/709	J	Ulf Roppestad
BYG	10491/2025	1337/25	DS	19.09.2025	Rammetillatelse - Dispensasjon - Nybygg - boligformål - Nordliveien 8B - Eiendom 422/526	J	Heidi Kaspersen
BYG	10500/2025	1338/25	DS	15.09.2025	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Slevikstranda 51	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	10501/2025	1339/25	DS	15.09.2025	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Slevikstranda 51	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	10511/2025	1340/25	DS	17.09.2025	Tillatelse - Fradeling - Opprettelse av ny grunneiendom - Svenskeberget 53 - 93 - Eiendom 439/265	J	Nina Slavica Bazler
BYG	10519/2025	1341/25	DS	17.09.2025	Ferdigattest - Tilbygg/garasje - Opalveien 14 - Eiendom 601/144	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	10520/2025	1342/25	DS	17.09.2025	Ferdigattest - Riving av eksisterende portvakt og vekter samt oppføring av ny portvakt og vekter - Habornveien 61 - Eiendom 303/1212	J	Thomas Ruyter
BYG	10542/2025	1344/25	DS	22.09.2025	Avvisning av klage - Brønneløkkveien 10 - Eiendom 208/78	J	Iselin Trømborg Nordberg
BYG	10543/2025	1345/25	DS	17.09.2025	Tillatelse - Nybygg hytte - Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Tomt 34 - Eiendom 425/618	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	10545/2025	1346/25	DS	17.09.2025	Igangsettingstillatelse trinn 3 - Oppføring av tre sentrumsbygg med tilhørende utearealer og parkeringskjeller samt riving av eksisterende bebyggelse - Værstetorvet Nord - Eiendom 423/59, 79 m.fl.	J	Thomas Ruyter
BYG	10565/2025	1347/25	DS	16.09.2025	Endringstillatelse - Rødsmyraskogen 37 - Eiendom 424/457	J	Astrid Meek
BYG	10573/2025	1349/25	DS	16.09.2025	Igangsettingstillatelse - Tilbygg/oppgradering av fritidsbolig - Slevikstranda 51 - Eiendom 64/67	J	Astrid Meek
BYG	10574/2025	1350/25	DS	16.09.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Rostadnesveien 5 - Eiendom 717/38	J	Magne Danielsen
BYG	10577/2025	1351/25	DS	22.09.2025	Ferdigattest - Bygningstekniske installasjoner - Modernisering av 1 stk heis Kobberslagerstredet 1 - Eiendom 423/164	J	Svein A. Simensen
BYG	10584/2025	1352/25	DS	16.09.2025	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Anders Olufsens gate 3 - Eiendom 303/2	J	Magne Danielsen

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	10594/2025	1353/25	DS	22.09.2025	Endringstillatelse - Oppføring av enebolig - Levvelveien 39 - Eiendom 112/51/61	J	Astrid Meek
BYG	10630/2025	1356/25	DS	17.09.2025	Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av to boligbygg og ett næringsbygg med felles parkeringskjeller - Storveien 77-81 - Eiendom 49/183	J	Thomas Ruyter
BYG	10640/2025	1357/25	DS	16.09.2025	Ferdigattest - Bruksendring og fasadeendring - Riisløkka 52 - Eiendom 212/169	J	Ulf Roppestad
BYG	10641/2025	1358/25	DS	17.09.2025	Ferdigattest - Riving av pumpehuset til Torp Bruk - Blekeriveien 1 - Eiendom 613/16	J	Thomas Ruyter
BYG	10642/2025	1359/25	DS	17.09.2025	Midlertidig brukstillatelse - Terrengarbeider i form av avlastning og motfylling - Brønnerød - Eiendom 211/67	J	Thomas Ruyter
BYG	10654/2025	1360/25	DS	16.09.2025	Pancoveien 28 - Søknad om midlertidig brukstillatelse	J	Thomas Ruyter
BYG	10655/2025	1361/25	DS	17.09.2025	Midlertidig brukstillatelse - Bruksendring fra kontor/lager til forretning/apotek - Pancoveien 28 - Eiendom 44/56	J	Thomas Ruyter
BYG	10686/2025	1362/25	DS	18.09.2025	Igangsettingstillatelse - Oppføring av midlertidig skolepaviljong - Enggata 76 - Eiendom 303/183	J	Thomas Ruyter
BYG	10687/2025	1363/25	DS	18.09.2025	Igangsettingstillatelse for hele tiltaket - Oppføring av nytt lagermodulbygg - Eiendom 202/124	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	10701/2025	1364/25	DS	22.09.2025	Dispensasjon og endringstillatelse - Tilbygg til eksisterende bygg - Hotellveien 2 - Eiendom 105/159	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	10714/2025	1365/25	DS	22.09.2025	Ferdigattest - Bruksendring andre bygg, Fasadeendring - Pancoveien 8 - Eiendom 45/258/0/3	J	Caroline Marie Johansen
BYG	10723/2025	1366/25	DS	18.09.2025	Vedtak om å frata ansvarsrett - Krav til kvalifikasjoner - Rolvsøyveien 406	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	10732/2025	1367/25	DS	18.09.2025	Ferdigattest - Oppføring av tomannsbolig med 2 stk. carporter - Lislebyveien 205 B og C - Eiendom 203/43	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	10737/2025	1368/25	DS	18.09.2025	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Storveien 77-81	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	10742/2025	1369/25	DS	25.09.2025	Igangsettingstillatelse - Riving av eksisterende bolig - Lyngstien 10 - Eiendom 422/341	J	Heidi Kaspersen
BYG	10752/2025	1370/25	DS	19.09.2025	Midlertidig brukstillatelse - Ny tomannsbolig med frittliggende garasje - Bauveien - Eiendom 439/512	J	Heidi Kaspersen
BYG	10757/2025	1371/25	DS	18.09.2025	Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket - Driftsbygning m/korntørkeanlegg og tilbygg (personalrom) - Thorsøveien 135 - Eiendom 688/3	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	10759/2025	1372/25	DS	24.09.2025	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Tilbygg inntil 50 m² - Rabben 2B - Eiendom 611/6/101	J	Magne Danielsen
BYG	10782/2025	1374/25	DS	19.09.2025	Igangsettingstillatelse nr 2 - Nybygg - boligformål - Marnetveien 39B - Eiendom 62/667	J	Astrid Meek
BYG	10786/2025	1376/25	DS	19.09.2025	Ferdigattest - Etablering av stikkledning VA - Vikanetoppen 20 - Eiendom 85/201	J	Astrid Meek
BYG	10847/2025	1378/25	DS	22.09.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Gluppeåsen 1 - Eiendom 212/403	J	Magne Danielsen
BYG	10861/2025	1380/25	DS	22.09.2025	Tillatelse til plassering av garasje fra veiloven - Blåklokkeveien 11 - Eiendom 727/259/70	J	Kajal Hamad
BYG	10872/2025	1381/25	DS	22.09.2025	Ferdigattest - Tilbygg enebolig - Vollebergveien 13 - Eiendom 51/138/145	J	Svein A. Simensen
BYG	10875/2025	1382/25	DS	22.09.2025	Ferdigattest - Bruksendring av kjeller - Victors Vei 6 - Eiendom 610/686	J	Svein A. Simensen
BYG	10876/2025	1383/25	DS	22.09.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Ørmenåsen 12 - Eiendom 1/5	J	Svein A. Simensen
BYG	10893/2025	1385/25	DS	24.09.2025	Klage på tillatelse til oppføring av fritidsbolig - Blåsoppveien 27	J	Iselin Trømborg Nordberg
BYG	10899/2025	1387/25	DS	24.09.2025	Ferdigattest - Påbygg/heving av tak og ny veranda - Brekkefaret 14A - Eiendom 46/7	J	Svein A. Simensen
BYG	10944/2025	1389/25	DS	24.09.2025	Tillatelse - Arealoverføring - Hasledalen - Eiendom 91/1 og 91/25	J	Nina Slavica Bazler

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	10956/2025	1392/25	DS	24.09.2025	Ferdigattest - Oppføring av hytte - Blåsoppveien 67 - Eiendom 64/627	J	Astrid Meek
BYG	10960/2025	1393/25	DS	25.09.2025	Tillatelse - Endring - bærekonstruksjoner, Nybygg - boligformål, Riving av deler av bygg - Gamle Kirkevei 82A - Eiendom 201/257	J	Magne Danielsen
BYG	10964/2025	1394/25	DS	25.09.2025	Midlertidig brukstillatelse - Nybygg - boligformål - Saltnesveien - Eiendom 121/238	J	Astrid Meek
BYG	10966/2025	1395/25	DS	23.09.2025	Rammetillatelse - Nybygg - fritidsbolig - Oksrødkilen - Eiendom 63/79	F	Heidi Kaspersen
BYG	10982/2025	1396/25	DS	29.09.2025	Tillatelse - Ny enebolig med sekundærleilighet og integrert garasje - Brønnerødtoppen 18 - Eiendom 211/99	J	Erik Stumberg
BYG	10984/2025	1397/25	DS	25.09.2025	Endringstillatelse - Nybygg helsehus - Kjønikveien - Eiendom 114/68	J	Astrid Meek
BYG	10990/2025	1398/25	DS	24.09.2025	Ferdigattest - Riving/nybygg hytte - Torgautøyene 72 - Eiendom 60/284	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	11008/2025	1398/25	DS	24.09.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Kjenneveien 7 - Eiendom 78/29	J	Ulf Roppestad
BYG	11017/2025	1399/25	DS	29.09.2025	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Bekkevoldveien 5 - Eiendom 303/1858	J	Ulf Roppestad
BYG	11035/2025	1400/25	DS	24.09.2025	Igangsettingstillatelse trinn 1- Oppføring av 4 boligblokker med tilhørende parkeringskjeller og utearealer - Glomboveien 2 - Eiendom 424/486	J	Thomas Ruyter
BYG	11043/2025	1401/25	DS	26.09.2025	Igangsettingstillatelse - Renovering av enebolig med fasadeendring - Tilbygg - Ilebakken 20D - Eiendom 424/1/193	J	Erik Stumberg
BYG	11046/2025	1402/25	DS	24.09.2025	Ferdigattest - Takopplett på garasje - Urteveien 5 - Eiendom 54/175	F	Kajal Hamad
BYG	11053/2025	1403/25	DS	24.09.2025	Tillatelse - Opprettelse av ny grunneiendom - Ilebakken 15 - Eiendom 424/68	E	Nina Slavica Bazler
BYG	11058/2025	1404/25	DS	25.09.2025	Ferdigattest - Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Løkkaveien 4 - Eiendom 679/135	J	Ulf Roppestad
BYG	11069/2025	1405/25	DS	24.09.2025	Tillatelse - Skilt/reklame - mindre enn 6,5 m² - fasade - Dokka 3A - Eiendom 423/166	F	Trond Berg Mathisen
BYG	11078/2025	1406/25	DS	26.09.2025	Igangsettingstillatelse - Bruksendring - Gressvikveien 34 - Eiendom 48/437	J	Magne Danielsen
BYG	11103/2025	1407/25	DS	29.09.2025	Igangsettingstillatelse - Riving av bygg - Kong Sverres Vei 13 - Eiendom 601/45/49	J	Magne Danielsen
BYG	11104/2025	1408/25	DS	25.09.2025	Ferdigattest - Oppføring av fritidsbolig og anneks - Blåsoppveien 30 - Eiendom 64/614	F	Heidi Kaspersen
BYG	11129/2025	1411/25	DS	29.09.2025	Tillatelse - Brann- og nødlysanlegg - Kringsjå 11A - Eiendom 208/1035	J	Magne Danielsen
BYG	11131/2025	1412/25	DS	29.09.2025	Ferdigattest - Riving/ny bolig - Rostadveien 42 - Eiendom 719/33	J	Erik Stumberg
BYG	11133/2025	1413/25	DS	29.09.2025	Tillatelse - Bygningstekniske installasjoner, Endring - brannskille, Endring av bygg - annet - Jens Wilhelmsens gate 1 (Klinikk HHF 4 etg) - Eiendom 423/177	J	Magne Danielsen
BYG	11176/2025	1416/25	DS	29.09.2025	Ferdigattest - Nybygg - Fritidsbolig- Søgårdåsen 37 - Eiendom 124/79	J	Astrid Meek

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2014/5801
Dokumentnr.: 118
Løpenr.: 244390/2025
Klassering: Badehustomta

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	09.10.2025	92/25
Bystyret		

Forslag til detaljregulering for Badehusveien, gbnr. 300/1228 m.fl. - Nasjonal arealplanID 3107 1131 - Sentrum - Forslagstiller: Kniplefjellet Eiendom AS

Kommunedirektørens innstilling

1. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes forslag til detaljregulering for Badehusveien, gbnr. 300/1228 m.fl., nasjonal arealplanID 3107 1131, plankart datert 07.05.2024 sist revidert 25.09.2025 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 07.05.2024, sist revidert 25.09.2025.

Sammendrag

Bakgrunnen for planforslaget for Badehusveien er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg. Det planlegges en utbygging av cirka 22 mindre leiligheter. Planområdet tenkes opparbeidet uten privat bilparkering, med unntak av 2 parkeringsplasser for forflytningshemmede. Videre sikres det opparbeidelse av et allment tilgjengelig areal for lek/uteopphold nordvest i planområdet. Planområdet er avsatt til fremtidig boligformål (B25) i kommuneplanens arealdel.

Planområdet er i dag ubebygd, og er ikke tilrettelagt for opphold. Det finnes rødlistede treslag (ask og alm) i planområdet, og det er registrert rødlistede fuglearter i influensområdet.

En omdisponering av arealet vurderes å være i tråd med kommuneplanens arealdel og tidligere vedtak i planutvalget. Det er positivt at det legges opp til et uteoppholdsareal nordvest i planområdet. Valget om å ikke legge til rette for parkering med unntak av for bevegelseshemmede vurderes å være i tråd med kommuneplanens arealdel og overordnede føringer for areal- og transportplanlegging. Det er også positivt at terrenginngrep reduseres ved at det ikke legges opp til parkeringskjeller.

Det er gjort grep for å tilpasse bebyggelsen til omliggende bebyggelse med saltak, oppdelte bygningsvolumer og trematerialer, men kommunedirektøren vurderer at foreslått bebyggelse likevel derfor omfangsrik med tanke på tilpasning til omliggende kulturmiljø og omliggende boligbebyggelse. Foreslått bebyggelse vurderes ikke å være i tråd med bestemmelse §7.1d i kommuneplanens arealdel. Det vurderes også som uheldig at vegetasjon innenfor planområdet ikke kan bevares med foreslått utbygging. Foreslått utbygging vurderes å ville ha negative konsekvenser for naturmangfold og kulturmiljø.

Det er kun gjort mindre endringer i ordlyd til bestemmelser i etterkant av høring og offentlig ettersyn, og ikke noe som er vesentlig nok til å nødvendiggjøre ny høring og nytt offentlig ettersyn.

På bakgrunn av negative konsekvenser for naturmangfold og kulturmiljø, samt uttalelser fra fylkeskommune og naboer, mener kommunedirektøren at det er faglige grunner til at planforslaget ikke bør godkjennes før omfang på bebyggelsen reduseres.

Kommunedirektøren tilrår likevel at planen godkjennes. Når planen ble fremlagt planutvalget for utlegg til høring og offentlig ettersyn var kommunedirektørens innstilling at planen ikke skulle legges ut til høring og offentlig ettersyn, men at den skulle sendes tilbake til forslagsstiller med følgende føringer:

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

Planutvalget besluttet i sak 5/25 at planforslaget skulle legges ut på høring og offentlig ettersyn uten overnevnte føringer. Kommunedirektøren anser dette som en prosessledende beslutning og det vurderes som politisk ønskelig at området bygges ut i henhold til planforslaget slik det ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn. Kommunedirektøren tilrår derfor at planforslaget godkjennes.

Det foreligger ingen innsigelser mot planforslaget fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter. Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren grunnlag for å anbefale at det fremlagte planforslaget godkjennes.

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Plankart datert 07.05.2024, sist revidert 25.09.2025
3 Reguleringsbestemmelser datert 07.05.2024, sist revidert 25.09.2025
4 Planbeskrivelse datert 07.05.2024, sist revidert 25.09.2025
5 ROS-analyse datert 07.05.2024
6 Konseptstudie/illustrasjoner datert 31.10.2023 og 02.11.2023
7 Illustrasjonsplan datert 17.10.2023
8 Sol- skyggediagram datert 30.10.2023
9 Mobilitetsplan datert 06.10.2023
10 Renovasjonsteknisk plan datert 07.05.24
11 Utredning av luftkvalitet datert 25.04.2024
12 Områdestabilitetsvurdering datert 13.04.2023
13 VA-vurdering datert 09.11.2023
14 Vurdering av naturverdier datert 16.06.2023, sist revidert 19.06.2023
15 Vurdering av trafikkstøy datert 31.05.2023
16 Forslagsstillers oppsumering og vurdering av merknader til høring og offentlig ettersyn datert 12.05.2025, sist revidert 25.09.2025
17 Sammenstilling av høringsuttalelser ved høring og offentlig ettersyn
18 Møtereferat Cicignon elevråd 27.10.2023

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige saksdokumenter i arkivsak 2014/5801.

Saksopplysninger
Bakgrunn for planarbeidet
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg på gårds og bruksnummer 300/1228. Tomta har tidligere vært bebygget, men er i dag ubebygd. Det planlegges nå bygging av ca. 22 mindre leiligheter.

Forslagstiller: Kniplefjellet Eiendom AS
Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS

Overordnet planstatus
Fylkesplan for Østfold, Østfold mot 2050 (2018)

- Området er i fylkesplanen avsatt til nåværende tettsted.

Kommuneplanens arealdel (2023-2035)

- Arealet er avsatt til «fremtidig boligbebyggelse» (områdenavn B25) i kommuneplanens arealdel.
- Planområdet ligger innenfor sentrumsområdet i kommuneplanens arealdel.
- Planområdet omfattes av hensynssone H570 (bevaring av kulturmiljø) over Apenesfjellet og St. Croix. Planområdet omfattes også av hensynssone H310 - Ras og skredfare.

Gjeldende reguleringsplaner:

- Arealet inngår i «Reguleringsplan for Apenesfjellet», nasjonal arealplanID 3107 145, vedtatt 19.08.81. I denne planen er arealet avsatt til offentlig friområde (lek, park).

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold
Planområdet omfatter eiendommen 300/1228, samt noe veigrunn i øst, på Apenesfjellet. Planavgrensning omfatter et areal på ca. 1,85 dekar som i dag er ubebygget, og fremstår som en naturtomt bevokst med trær og busker. Planområdet ligger sydvendt, med et terreng som stiger fra ca. kote 8 (ved Badehusveien) til ca. kote 17 i nord. Innenfor planområdet finnes det ask og alm, som begge er rødlistede treslag.

Nord og vest for planområdet ligger kvartalsstrukturer med tettstilt småhusbebyggelse, i hovedsak trehus med saltak. Planområdet er omfattet av hensynssone for kulturmiljø, og er del av det større kulturmiljøet på Apenesfjellet. Øst og sør for planområdet ligger Badehuset og Kulturhuset St. Croix. Disse bygningene er oppført i tegl, og har større skala/bygningsvolum enn øvrig omliggende bebyggelse. Dette området er definert som kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Planområdet er omgitt av SEFRAK- registrert bebyggelse.

Beskrivelse av planforslaget
Planforslaget legger til rette for bygging av boliger, og det foreslås at området reguleres til konsentrert småhusbebyggelse. Det reguleres også for tilhørende leke- og oppholdsareal som skal være allment tilgjengelig. Tilstøtende del av Sverres gate inngår i planområdet.

Mulighetsstudie viser 22 mindre leiligheter, de fleste med en grunnflate på 40-50 m^2 BRA. Bygningsmassen er formet omkring et adkomst-tun med henvendelse mot Sverres gate. Bygningsmassen har en oppbrutt volumoppbygging og saltaksformer. Skisserte bygningsvolumer har 2-3 etasjers høyde over terreng, og er mer høyreiste enn boligene i nabolaget. Det legges ikke opp til parkeringsplasser for boligene, med unntak av to plasser for bevegelseshemmede. Det forutsettes at besøkende som kommer i bil benytter allment tilgjengelige eller offentlige parkeringsplasser, for eksempel i Apenesfjellet. Sykkelparkering er sikret i tråd med krav i kommuneplanens arealdel. Den nordre delen av området (ca. 0,4 daa) planlegges opprettholdt som en «grønn lunge» – med tilrettelegging for lek og opphold.

Konsekvenser av planforslaget
Planforslaget vurderes å ha positive konsekvenser knyttet til effektiv og miljøvennlig arealutnyttelse. Det vurderes også å ha en positiv konsekvens for lek og rekreasjon innenfor planområdet.

Samtidig vurderes planforslaget å ha negative konsekvenser for kulturmiljø og naturmiljø.

Risiko- og sårbarhetsanalyse
Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planarbeidet, og det er registrert følgende farer og sårbarhets- og risikoreduserende tiltak:

Store nedbørsmengder/urban flom - Det stilles krav om at overvannshåndtering skal inngå i teknisk plan som skal godkjennes av kommunen i forbindelse med utbygging. Det er i forbindelse med reguleringsarbeidet foretatt en vurdering som viser prinsippløsninger for flomveier og fordrøyning.

Trafikk - Reguleringsbestemmelser stiller krav om anleggsplan for å ivareta trafikksikkerhet i anleggsfase.

Støy - Vurdering fra akustiker konkluderer med nødvendige tiltak for å sikre forskriftsmessige støyforhold for planlagt arealbruk. Konklusjon i vurdering er videreført som krav i bestemmelsene til reguleringsplan.

Luftforurensning - Det stilles krav i bestemmelsene om at luftinntak plasseres og orienteres vekk fra forurensningskilde (hovedvei).

Forhold som kan påvirke omkringliggende områder - Bestemmelsene stiller krav om sprengningsplan som dokumenterer at grunn- og sprengningsarbeider gjennomføres på en måte som ikke medfører fare for ulykke eller skade på omgivelsene, inkludert eksisterende P-anlegg i grunnen under Apenesfjellet.

Samråd og medvirkningsprosess
Det ble varslet oppstart av planarbeid 11.02.2023. Det ble i denne forbindelse mottatt 10 merknader. Sammendrag av merknader med forslagstillers kommentarer er innarbeidet i kapittel 9 i planbeskrivelsen.

27.10.2023 ble det avholdt møte med elevrådet på Cicignon ungdomsskole. Referat fra møtet ligger vedlagt planforslaget.

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 06.03.2024 - 28.04.2024.

Innkomne uttalelser ved høring og offentlig ettersyn
Det ble mottatt 10 uttalelser, hvorav 1 på vegne av 17 naboer, i forbindelse med høring og offentlig ettersyn. Forslagsstiller har laget en oppsummering og vurdering av merknader, som er vedlagt saken.

Under følger et sammendrag av temaer i uttalelser med forslagstillers kommentarer og kommunedirektørens vurdering.

Tilpasning til omliggende bebyggelse og kulturmiljø:
Et gjennomgående tema som også nevnes av Østfold fylkeskommune og naboer til planforslaget er utbyggingsvolumet, og hvordan det tilpasser seg omliggende bebyggelse og kulturmiljø. Naboer peker på at foreslått bebyggelse bryter markant med eksisterende småhusbebyggelse, og ber om at planforslaget bearbeides. De mener planforslaget tar for lite hensyn til kulturmiljøet på Apenesfjellet. De ber om at det gjøres tydeligere arkitektoniske grep for å styrke sammenhengen med nærområdet. Videre ber de om at det utarbeides supplerende illustrasjoner/dokumentasjon, som viser sammenstilling med eksisterende bygningsmiljø, og at skala og uttrykk bearbeides og eventuelt reduseres i volum. Østfold fylkeskommune mener at bygningshøydene er for store og at bygningsmassen er for kompakt i forhold til det sårbare kulturmiljøet på Apenesfjellet i bakkant, og mener det bør reduseres før planen vedtas. De viser til at planforslaget ligger innenfor hensynssone for

kulturmiljø og helt på kanten av NB!-området «Fredrikstad på vestsiden» som har nasjonal kulturminneverdi. Konkret mener de at den høyest liggende delen av bebyggelsen bør reduseres med en etasje, og at antall bygninger bør reduseres. De mener videre at det bør unngås lys fargesetting på bebyggelsen for å redusere landskapsvirkningen på bebyggelsen.

Forslagstillers kommentar: Forslagsstiller kommenterer at de har søkt å finne en balanse som ivaretar høy/effektiv arealutnyttelse i sentrumsområder, og som ivaretar hensyn til kulturverdier og kulturmiljø. De mener at foreliggende illustrasjoner gir en god fremstilling av hvordan planlagt utbygging vil fremstå mot omgivelser og nabolag. Forslagsstiller ønsker å opprettholde det foreslåtte utbyggingsvolumet. De bemerker videre at foreliggende illustrasjoner er volumstudier, det vil si at fasadeutforming, fargesetting, detaljering med mer skal bearbeides som ledd i videre prosjektering. Forslagstiller viser til at anbefaling om å unngå hvit farge på bygningseksteriør er drøftet med kommunen, og tas ikke til etteretning.

Kommunedirektørens vurdering: Kommunedirektøren deler mange av bekymringene fra både naboer og fylket, og mener planforslaget i for liten grad tilpasses omliggende bebyggelse og kulturmiljø. Etter kommunedirektørens vurdering burde høyder og volum vært redusert. Samtidig ble dette spørsmålet behandlet i forbindelse med førstegangsbehandling av planforslaget, og det vurderes dermed som politisk ønskelig å gå videre med den skisserte løsningen. Kommunedirektøren er for øvrig ikke enig med fylkeskommunen i at man bør unngå lys fargesetting på bebyggelsen. Det er vedtatt ved behandling av planinitiativet at bebyggelsen skal forholde seg til bebyggelsen på Apenesfjellet, og lys fargesetting er et grep for å tilpasse seg denne, ettersom bebyggelsen her i stor grad er hvit småhusbebyggelse.

<u>Naturverdier og naturmangfold:</u>
Østfold fylkeskommune mener området ikke bør bygges ned uten å ivareta naturmangfold innenfor planområdet. Nabo mener også at en større del av området må avsettes til en grønn lunge. Det vises til en «grønn plan» for området fra 2002 og forventninger i lokalsamfunnet.

Forslagstillers kommentarer: Forslagstiller viser til at det aktuelle området er vedtatt nyttet som byggeområde for bolig i gjeldende kommuneplan. Nordre del av planområdet skal ikke bygges ut – og eksisterende trevegetasjon her skal bevares. Det er utarbeidet notat med vurdering av naturverdiene i området. De viser også til at avbøtende tiltak for ivaretakelse av naturmangfold er videreført i reguleringsbestemmelser.

Kommunedirektørens vurdering: Kommunedirektøren er i stor grad enig med fylkeskommunen og naboer, og mener plangrepet vil ha negative konsekvenser for naturverdier innenfor planområdet. Samtidig var dette et vurderingspunkt ved førstegangsbehandling av planforslaget, og det vurderes dermed som politisk ønskelig at området bygges ut i henhold til planforslaget. En ytterligere ivaretakelse av naturverdier og naturmangfold vurderes ikke å være mulig uten å redusere utnyttelse betydelig, og man vil da sannsynligvis måtte endre hele utbyggingskonseptet.

<u>Trafikk:</u>
Naboer stiller seg skeptiske til den planlagte lave parkeringsdekningen innenfor planområdet, og mener utvikling uten parkeringsdekning er uheldig. De viser også til at ny bebyggelse vil medføre mer aktivitet og dårligere forhold for myke trafikanter. De ber om at det foretas en grundigere vurdering av parkeringsbehov, om at trafikksikkerhet utredes ytterligere, og at det tas høyde for «reelle behov» for biltilkomst og parkering. De viser også til konsekvenser for St. Croix huset.

Forslagstillers kommentar: Forslagsstiller anser at det er et godt tiltak å stimulere til redusert bilbruk, og at det sentrumsnære planområdet er godt egnet til «bilfrie boliger». De viser til at løsningen er i samsvar med kommuneplanen, som ikke krever opparbeiding av p-plasser for

boliger i dette området. Det vurderes videre at de planlagte boligene, som ikke har egen bil/parkering, i svært liten grad vil generere trafikk opp på Apenesfjellet. Det vises til at det allerede er etablert fortau og gangveiforbindelser forbi og inntil St.Croix og planområdet. Det vises for øvrig til at planforslaget krever dokumentasjon for hvordan trafikksikkerhet skal ivaretas i anleggsperiode.

Kommunedirektørens vurdering: Kommunedirektøren stiller seg i hovedsak bak forslagstillers vurdering. Området vurderes å være godt egnet for lav parkeringsdekning, som kan være positivt med tanke på miljømessig bærekraft. Planforslaget vurderes å legge opp til lav bilbruk, noe som vil begrense konsekvenser for omliggende veinett. Det er likevel forståelig at naboer har bekymringer rundt trafikk, parkeringssituasjonen og muligheter for villparkering.

Støy:
Statens vegvesen mener at sumstøy fra jernbane og vei burde vært vurdert/omtalt i planforslaget. De viser videre til at bestemmelse pkt. 2.3 for støy er for generell og at grenseverdier må tydeliggjøres med henvisning til tabell i retningslinje.

Østfold fylkeskommune redegjør for farer og ulemper ved støy, og fordelene med vegetasjonsbuffer mellom boliger og støykilde.

Forslagstillers kommentar: Forslagsstiller viser til støynotat utarbeidet av akustiker, som sier at støy fra jernbane er så marginal at vurdering av sumstøy ikke er relevant/nødvendig. Bestemmelse 2.3 revideres for å henvise til grenseverdier i retningslinjens tabell 2 på en tydeligere måte.

Forslagsstiller vurderer at støyproblematikk er forskriftsmessig håndtert og viser til foreliggende notat fra akustiker, samt plankart og reguleringsbestemmelser.

Kommunedirektørens vurdering: Kommunedirektøren stiller seg bak forslagstillers vurdering.

Parkeringsbestemmelse - ordlyd:
Statens vegvesen anbefaler at HC-parkering omtales som «P-plass for forflytningshemmede» i planens bestemmelser.

Forslagstillers vurdering: Forslagstiller endrer ordlyd i bestemmelse.

Kommunedirektørens vurdering: Tas til orientering.

Universell utforming:
Østfold fylkeskommune viser til at terreng og fallforhold i gate er utfordrende med hensyn til tilrettelegging for universell tilgjengelighet i utomhusområder. De mener at det likevel må stilles krav, gjerne bedre enn TEK 17. De ber videre kommunen vurdere om foreslåtte planløsninger med bebyggelse i inntil tre etasjer ivaretar hensynene i TEK 17, § 12-2.

Fylkeskommunen viser til bestemmelse 16.2 i kommuneplanens arealdel som stiller krav til minimum 0,1 parkeringsplasser for funksjonshemmede. De mener det er uheldig at antall parkeringsplasser for forflytningshemmede rundes ned, og anbefaler i stedet at antall boenheter reduseres til 20 eller færre, noe som vil kunne bidra til å ivareta flere av hensynene de påpeker i planområdet.

Eldrerådet og råd for personer med funksjonsnedsettelse forutsetter at universell utforming ivaretas i planarbeidet.

Forslagstillers kommentar: Forslagsstiller vurderer at det ikke kan gjøres noe for å endre fallforhold i gater og terreng på stedet – men at tilkomst til boliger og tilhørende

uteoppholdsareal er sikret i planen. De viser for øvrig til at beregning av nødvendig parkering for forflytningshemmede er gjort i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.

Kommunedirektørens vurdering: Kommunedirektøren stiller seg bak forslagstillers kommentarer.

Leilighetsstørrelse:
Østfold fylkeskommune påpeker at leilighetenes størrelse påvirker bomiljøet, jo mindre, jo mer gjennomtrekk og jo mer utrygt oppleves bomiljøet. De mener det er uheldig dersom det legges til rette for boliger under 50 m² for å redusere krav til tilgjengelige boenheter til 50 %.

Forslagstillers kommentar: Forslagstiller forklarer at prosjektet er utviklet med moderate boligstørrelser og uten garasje, slik at det skal være mulig for «de med begrenset kjøpekraft» å skaffe seg eget bosted.

Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren slutter seg til forslagsstillers begrunnelse for planlagt leilighetsstørrelse, og ser ikke behov for å endre reguleringsplanen med tanke på dette.

Motstrid med reguleringsplan og behov for erstatningsareal:
Østfold fylkeskommune påpeker at det er motstrid mellom gjeldende reguleringsplan og kommuneplanen, og etterlyser en grundigere redegjørelse for dette. Fylkeskommunen savner også en redegjørelse av «Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging» punkt 5d) som sier at når det skal omdisponeres areal som i reguleringsplan er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Forslagstillers kommentar: Forslagsstiller vurderer at reguleringsplanen det vises til er fra 1981, og anses å være utdatert, jf. planbeskrivelse pkt. 4.2.1. Det påpekes at det ikke har vært etablert noe offentlig eller privat fri- eller lekeområde innenfor planområdet og at planområdet ikke benyttes til lek eller opphold nå. De viser videre til at planområdet er vist med boligformål i gjeldende kommuneplan, og at det ligger inne i kommunens boligbyggeprogram. De viser videre til at det gjennom politisk behandling av planinitiativ og planforslag er bekreftet at kommunen ønsker utarbeidelse av en reguleringsplan som legger til rette for boligbygging i Badehusveien. Det påpekes også at planforslaget sikrer opparbeiding av en allment tilgjengelig lekeplass, slik at barn og unges muligheter for lek og opphold i planområdet blir vesentlig forbedret.

Kommunedirektørens vurdering: Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillers kommentarer. Forhold til gjeldende reguleringsplan er vurdert i tidligere politiske behandlinger av planinitiativ og planforslag. Kommunen har tatt stilling til formålsendring ved behandling av kommuneplanens arealdel.

Forurensning og VA-løsning
Statsforvalter påpeker at «Fredrikstad avløpsrenseanlegg (FARA) må driftes i henhold til forurensingslovverket og gjeldende tillatelse før utbyggingen kan realiseres. Dette må i større grad tydeliggjøres i planen, blant annet gjennom rekkefølgebestemmelser.

Forslagstillers kommentar: Forslagstiller tar innspillet til orientering. Det er ikke hensiktsmessig å innarbeide rekkefølgekrav ettersom dette er forhold som sikres gjennom plan- og bygningslovens §27-2 og forurensingsforskrift.

Kommunedirektørens vurdering: Kommunedirektøren slutter seg til forslagsstillers kommentarer.

Barn og unges interesser:
Østfold fylkeskommune påpeker at det er vanskelig å vurdere kvaliteten på planlagt lekeplass innenfor planområdet, og konstaterer at den vil ligge tett opp mot nabobebyggelse, og at det vil kunne være behov for terrengbearbeiding. De påpeker at arealet ikke vil være synlig for flere av omliggende boliger, og at det derfor bør settes av andre arealer til lekeplass innenfor planområdet.

Østfold fylkeskommune mener at planforslaget overser betydningen av å sikre hensynet til barn og unge i området, spesielt siden kulturhuset St. Croix ligger ved siden av planområdet, og det vil være skolevei til Cicignon skole forbi planområdet. De mener mange barn og unge ferdes i området, og at det er mye henting og bringing i området, som vil kunne føre til uheldige situasjoner spesielt i anleggsperioden.

Forslagstillers kommentar: Forslagsstiller vurderer at hensyn til barn og unges interesser er godt ivaretatt. De viser til at planlagt lekeareal har en trafikksikker beliggenhet, og utstrekning som innfrir kommunale arealkrav og at detaljert opparbeiding av lekeplass vil bli ivaretatt i videre prosjektering. Planlagte boliger skal ikke gis garasje (prosjektet genererer med andre ord svært lite biltrafikk), og det er allerede etablert fortau og gangveiforbindelser forbi/inntil St.Croix og planområdet. Reguleringsplanen krever også dokumentasjon for hvordan trafikksikkerhet skal ivaretas i anleggsperiode.

Kommunedirektørens vurdering: Nye områder for lek vil måtte medføre reduksjon i foreslått bebyggelse. Kvalitetskrav og detaljeringsgrad på lekeareal vurderes som tilfredsstillende.

Fjernvarme:
Fredrikstad Fjernvarme AS opplyser om at tomten ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og antar at tiltaket omfattes av tilknytningsplikt. Tiltakshaver oppfordres til å ta kontakt med Fredrikstad Fjernvarme i god tid før realisering.

Forslagstillers kommentar: Forslagstiller påpeker at reguleringsbestemmelser krever utarbeidelse av teknisk plan, inkludert dokumentasjon/redegjørelse for tilknytning til fjernvarme. Det er tatt inn bestemmelse vedrørende tilknytningsplikt og eventuelt fritak fra krav om tilknytning. Nødvendig dialog med fjernvarmeselskapet vil bli ivaretatt i forbindelse med videre prosjektering.

Kommunedirektørens vurdering: Kommunedirektøren stiller seg bak forslagstillers vurdering.

Sikkerhet og brann:
Østfold Fylkeskommune etterlyser redegjørelse for «spesielle tiltak for sikring av brann».

Forslagstillers kommentar: Forslagsstiller vurderer at konkrete og forskriftsmessige branntekniske løsninger vil bli presentert i forbindelse med videre prosjektering, og at tettstilt bebyggelse er «normalen» på Apenesfjellet/i en urban situasjon.

Kommunedirektørens vurdering: Behov for spesielle branntekniske løsninger forutsettes ivaretatt ved gjennomføring av plan, i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Plandokumentene:
Naboer har i sin tilbakemelding flere kommentarer til plandokumentene. De mener fremstillingen av kulturmiljø og verneverdig bebyggelse i planbeskrivelsen er misvisende, og henviser til kart som brukes under punkt 5.5. De mener dette gir et inntrykk av at planområdet ikke har kulturhistorisk verdi. De mener også at til tross for at planbeskrivelsen understreker betydning av tilpasning til kulturmiljøet fremstår dokumentasjonen utilstrekkelig og det etterlyses fotomontasjoner, snitt og vurdering av visuell påvirkning fra offentlige rom.

Forslagstillers vurdering: Forslagsstiller vurderer at det i planbeskrivelsens pkt. 4.1.2 og 5.5 er redegjort tilfredsstillende for avgrensing av områdene der kulturverdier skal hensyntas spesielt. Forslagsstiller vurderer at planbeskrivelsens pkt. 5.3. fanger «essensen» av kulturmiljøet på Apenesfjellet, og at det er redegjort for arkitektonisk utforming (og tilpasning) i beskrivelsens pkt. 6.3.

Kommunedirektørens vurdering: Forhold til kulturmiljø, og øvrig planmateriale vurderes å være tilstrekkelig for å vise potensiell planlagt bebyggelse og hvilke konsekvenser den vil kunne ha på nærområdet. Samtidig er det stor forståelse for at deler av planmateriale medfølgende reguleringsplan i mange sammenhenger vil fremstå som noe vanskelig å tolke, og at det alltids vil være fordelaktig med mer og tydeligere dokumentasjon.

Relevante bestemmelser
Saken er vurdert opp mot relevante bestemmelser i plan- og bygningsloven, nasjonale og regionale føringer, samt kommunale planer og retningslinjer

Konsekvenser for sosial bærekraft
Etablering av offentlig lekeareal/møtested vil kunne ha positive virkninger for den sosiale bærekraften på Apenesfjellet. Dersom det etableres et fortettingsprosjekt som går på bekostning av utsikt- og solforhold og uteoppholdsarealer, kan dette gi negative virkninger for den sosiale bærekraften i området.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Planforslaget medfører ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Barnehagekapasiteten i kommunen er presset, og det er kapasitetsutfordringer for skoler i sentrum og i de sentrumsnære områdene. Utbygging ved Badehusveien vil kunne medføre økt behov for barnehage- og skoleplasser i sentrumsområdet. Styrking av skolekapasiteten i sentrum vil kunne innebære kostnader for kommunen, men vil uansett være nødvendig som følge av vedtatt utbyggingsfordeling.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Planområdet ligger innenfor sentrumsområdet i kommuneplanen, med nærhet til kollektivknutepunkt, sentrumsfunksjoner og Apenesfjellet parkeringshus. Planforslaget legger ikke opp til parkering utover til bevegelseshemmede, og legger således opp til lav bilbruk. Planforslaget vil slik sett kunne ha en positiv innvirkning på miljømessig bærekraft.

Samtidig vil fortetting kunne gå ut over naturmangfold og grønne kvaliteter i nærområdet og dermed innebære negative virkninger for miljømessig bærekraft i byområdet. Dette ved at man bygger ned en sentrumsnær grønn lunge, samt fjerner rødlistede trær.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant i saken.

Vurdert for uttalelser i rådene
Det er mottatt uttalelser fra eldrerådet og råd for personer med funksjonsnedsettelse i forbindelse med høring og offentlig ettersyn.

Vurdering
En omdisponering av arealet vurderes å være i tråd med kommuneplanens arealdel og tidligere vedtak i saken. Det er positivt at det legges opp til et uteoppholdsareal innenfor planområdet i nord. Uteoppholdsarealet vil kunne være et positivt tilskudd for de nærmeste naboene til planforslaget, men vil kunne oppleves som noe privatisert for

allmenheten. Valget om å ikke legge til rette for parkering med unntak av parkering for bevegelseshemmede vurderes å være i tråd med kommuneplanens arealdel og overordnede føringer for areal- og transportplanlegging. Grepet vurderes å legge opp til lav bilbruk, og kan således være positivt for miljømessig bærekraft. Det er også positivt at terrenginngrep reduseres ved at det ikke legges opp til parkeringskjeller.

Høyder, fotavtrykk og tilpasning til tilliggende kulturmiljø
Kommunedirektøren er generelt sett positiv til fortetning i sentrumsområde, og ser verdien av opparbeidelse av leiligheter i kort gangavstand til byens servicetilbud. Tomtens beliggenhet vurderes å være godt egnet for en høyere fortetting. Samtidig vurderes planforslaget å legge opp til en utbygging som vil ha negative konsekvenser for kulturmiljø og tilliggende bebyggelse.

Planforslaget legger opp til bebyggelse som vil være høyere enn den omliggende. Planområdet ligger som en del av et eksisterende kvartal med frittstående eneboliger, og anses å inngå i et eksisterende småhusområde. Typologien vurderes dermed å være i strid med kommuneplanens arealdel ved at det legges opp til blokkbebyggelse. Bebyggelsen fremstår som massiv i forhold til øvrig bebyggelse innenfor kvartalet, og fører til begrensede solforhold og begrensede muligheter for uteopphold internt innenfor planområdet. Bebyggelse blir også liggende svært tett på eksisterende bebyggelse. Dette er spesielt problematisk i sør-vest hvor bebyggelsen ligger 4 meter fra tilliggende bolig. Her er det også tenkt etablert en sti mellom bebyggelsen, noe som vil kunne medføre ytterligere sjenanse for naboer.

Planområdet ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø og er tilgrensende et NB!-område av nasjonal verdi. Det er gjort gode grep for å tilpasse seg det omliggende bygningsmiljøet, ved bruk av saltak, oppbrudd av bygningskropper og fargesetting. Samtidig vurderes bebyggelsen å være for høy og massiv, og arkitekturen for fremmed for å kunne regnes som tilpasset kulturmiljøet, og områdets nåværende karakter.

Naturmangfold og eksisterende vegetasjon
Planforslaget slik det nå foreligger, vil etter kommunedirektørens vurdering ha negative konsekvenser for miljø, grønnstruktur, og biologisk mangfold. Planen vurderes å påvirke eksisterende forekomster av ask og alm, som begge er rødlistede arter, og å utgjøre en forringelse for funksjonsområdet for fugl, og habitatet for insekter og mindre organismer. Eventuell bevaring av større trær vurderes ikke å være forenelig med utbyggingskonseptet som er valgt.

I henhold til naturmangfoldnotatet fra Multiconsult omfatter planområdet en av de få gjenværende restbiotopene med natur i byen. Området skiller seg fra nærliggende parklandskap ved å være preget av gjengroing og lite vedlikehold. Særlig den sørlige og sørøstlige delen av planområdet inneholder velutviklet spontan vegetasjon, som utgjør et variert økosystem med flere økologiske nisjer. Tett og variert vegetasjon med innslag av knekte og døde trær skaper flere gjemmesteder og mikrohabitat. Ask og alm er arter av stor forvaltningsmessig interesse. Både ask og alm er vurdert til sterkt truet i Norsk rødliste for arter 2021. Trærne og det naturlike grøntområdet de er del av utgjør en ressurs for befolkningen og naturmangfoldet på stedet. Verdien av slike områder vil med tiden bare øke, ettersom framtidig bystruktur blir tettere.

Store, eldre trær er viktige for en variert vegetasjonssammensetning, og tilfører kulturmiljøet tidsdybde. Kommunedirektøren mener at trærne komplementerer det overordnede kulturmiljøet, og gir disse en innramming som myker opp området, er estetisk god, og bidrar til trivsel.

Utover naturverdiene ivaretar grøntområdet viktige funksjoner med tanke på lokale miljøfaktorer, særlig luftkvalitet og støynivå. Med tanke på miljøproblemer knyttet til fortetting i støy og luftkvalitetsbelastede områder som St. Croix sier kommunens fortettingsstrategi følgende: «Fortettes disse områdene er det en fare for at man bygger seg inn i et problem og påfører fremtidige beboere en økt helseskaderisiko både som følge av forringet luftkvalitet og støybelastning.».

Forholdet til naturmangfoldlovens § 8-12 er vurdert i planbeskrivelsens kapittel 8.3. Kommunedirektøren stiller seg bak disse vurderingene.

Endringer i planforslaget etter høring og offentlig ettersyn
Det er i etterkant av høring og offentlig ettersyn ikke gjennomført store endringer i planforslaget. Det er på bakgrunn av innkomne uttalelser gjort mindre justeringer av ordlyd i bestemmelser knyttet til støy, fjernvarme og parkering.

Alternative løsninger
Planforslaget sendes tilbake til forslagstiller for følgende endringer:

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

Konklusjon
Planforslaget har vært gjenstand for en omfattende og grundig vurdering etter høring og offentlig ettersyn. Justeringer som er foretatt anses ikke å være så vesentlige at det er nødvendig med nytt offentlig ettersyn.

På bakgrunn av negative konsekvenser for naturmangfold og kulturmiljø, samt uttalelser fra fylkeskommune og naboer, mener kommunedirektøren at det er faglige grunner til at planforslaget ikke burde godkjennes før omfang på bebyggelsen reduseres.

Kommunedirektøren tilrår likevel at planen godkjennes. Når planen ble fremlagt planutvalget for utlegg til høring og offentlig ettersyn var kommunedirektørens innstilling at planen ikke skulle legges ut til høring og offentlig ettersyn, men sendes tilbake til forslagsstiller med følgende føringer:

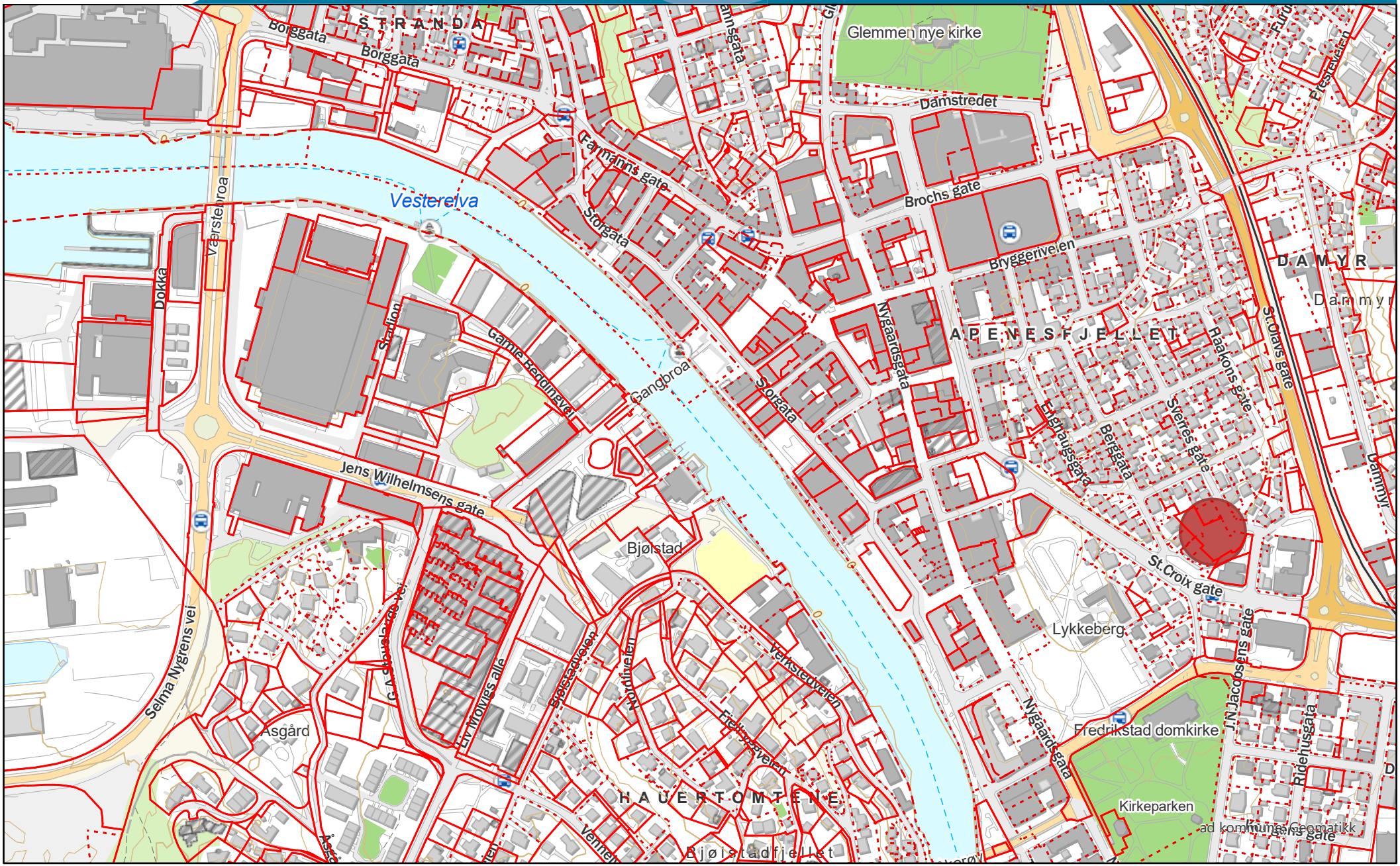
- Byggehøyde må reduseres ytterligere for å sørge for en bedre tilpasning til omliggende kulturmiljø.
- Fotavtrykk på bebyggelse må reduseres og avstand fra bebyggelse til tilliggende eiendommer må økes.
- Naturmangfold og eksisterende vegetasjon må i større grad hensyntas.

Planutvalget besluttet i sak 5/25 at planforslaget skulle legges ut på høring og offentlig ettersyn uten overnevnte føringer. Kommunedirektøren anser dette som en prosessledende beslutning og det vurderes som politisk ønskelig at området bygges ut i henhold til planforslaget slik det ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

Det foreligger ingen innsigelser mot planforslaget fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren grunnlag for å anbefale at det fremlagte planforslaget godkjennes.

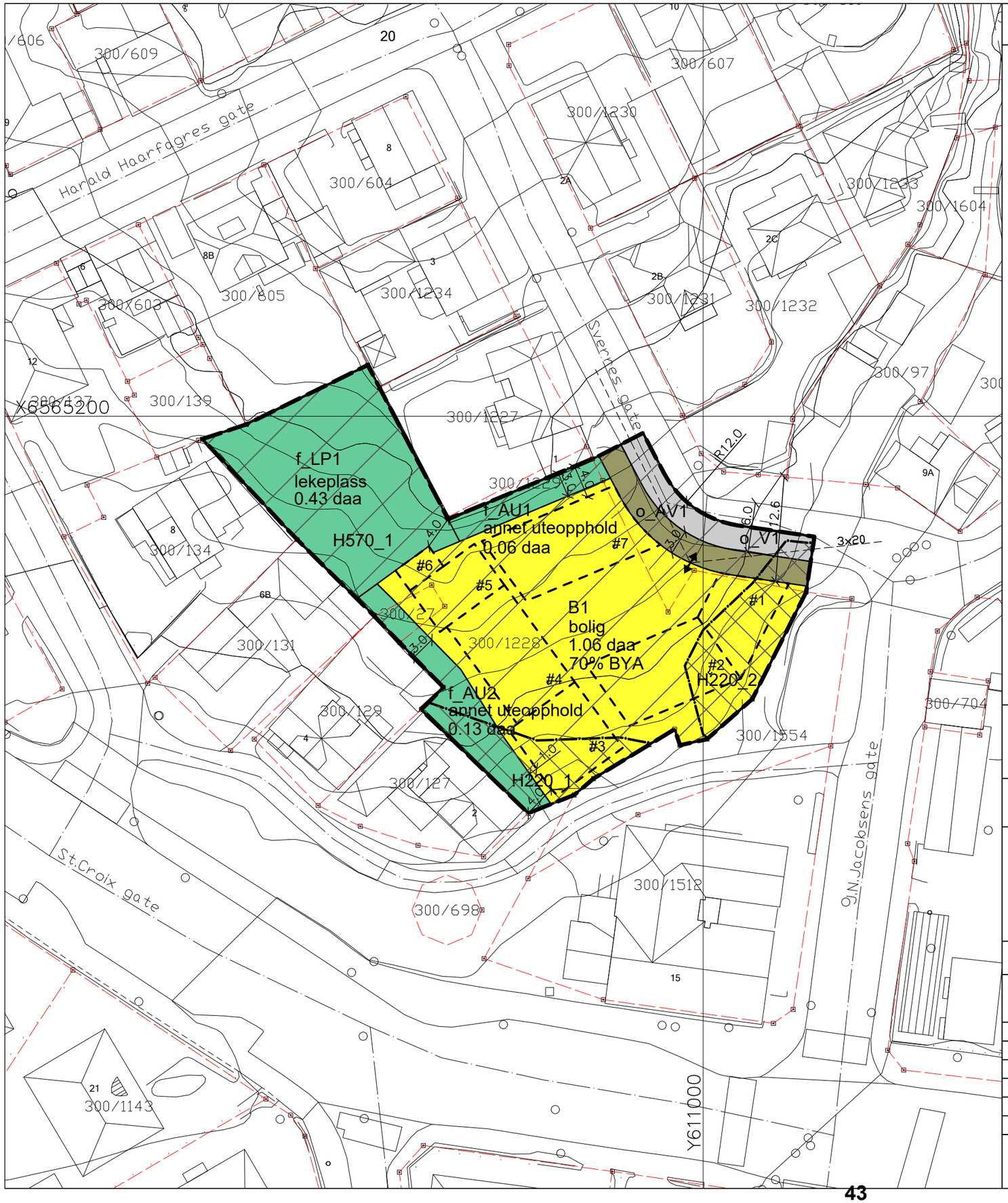
FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 155 310 Meter

Målestokk 1:5 000

Dato 03.12.2024



TEGNFORKLARING

PBL § 12.5 AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG
(PBL § 12-5-1)

- B — Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- LP — Lekeplass (1610)
- AU — Anne uteoppholdsareal (1690)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(PBL § 12-5-2)

- V — Kjøreveg (2011)
- AV — Annen veggrunn - grøntareal (2019)

PBL § 12.6 § 11-8 HENSYNSSONER

STØYSONE
(PBL § 11-8a.2)

- H220 — Gul sone iht. T-1442, (H220_1 og H220_2)

SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN
(PBL § 11-8c)

- H570 — Bevaring kulturmiljø, (570_1)

PBL § 12-7 BESTEMMELSESOMRÅDER

BESTEMMELSESOMRÅDER
(PBL § 12-7 nr. 2)

- # — Bestemmelsesområde, #1 til #7 (1)

STREKSYMBOLER MM.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Frisiktlinje (1222)
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for støysone
- Grense for bestemmelser
- Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)

Basiskart levert av Infoland 23.01.23
Kartgrunnlag - EUREF 89, UTM sone 32
Høydegrunnlag - NN2000

Planområdets areal: 1.85 daa
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:500 (A3)

0 5m 10m 15m 20m

FREDRIKSTAD
KOMMUNE

PlanID: 3107 1131

SAKSBEHANDLER:

Detaljregulering for Badehusveien, gbnr. 300/1228 m.fl.

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Bystyrets vedtak:			
2. gangs behandling i Planutvalget			
Offentlig ettersyn fra 06.03.2025 til 28.04.2025			
1. gangs behandling i Planutvalget		27.02.2025	
Kunngjøring av planarbeid		11.02.2023	TS

Planen er utarbeidet av: BØRVE BORCHSENIUS Arkitektur siden 1889

www.borveborchsenius.no
5610-10, TS
07.05.24, sist revidert 25.09.2025

Detaljreguleringsplan for Badehusveien, gbnr. 300/1228 m.fl. Reguleringsbestemmelser

PlanID: 3107 1131
Saksnummer: 2014/5801

1. Generelt

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med reguleringsplanen for Badehusveien er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg på gbnr. 300/1228. Nordre del av gbnr. 300/1228 skal opprettholdes ubebygd, og opparbeides som allment tilgjengelig areal for lek/uteopphold.
Reguleringsplanen ivaretar og balanserer hensyn til kulturverninteresser i og inntil planområdet - og hensyn til effektiv og miljøvennlig arealutnyttelse av dette sentrumsnære byggeområdet.

1.2 Avgrensing av planområdet

Planområdets utstrekning fremgår av plankart datert 07.05.2024

1.3 Arealformål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

Planområdet reguleres til følgende arealbruk:

Bebyggelse og anlegg – pbl §12-5 nr. 1	
- konsentrert småhusbebyggelse	B1
- lekeplass og oppholdsareal	LP1
- Annet uteoppholdsareal, gangsti	AU1, AU2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl §12-5 nr. 2	
- veg	V1
- annen veggrunn, grøntareal	AV1
Hensynssoner og bestemmelsesområder – pbl §§ 12-6 og 11-8	
- gul støysone	H220_1, H220_2
- hensyn kulturmiljø	H570
- bestemmelsesområder, byggehøyder	#1 - #7

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Dokumentasjonskrav

Det kreves utarbeidelse av følgende dokumentasjon i forbindelse med søknad og gjennomføring av tiltaket, jf. rekkefølgekrav i pkt. 7:

2.1.1 Landskapsplan

Til søknad om tiltak skal det foreligge landskapsplan i målestokk min. 1/500. Planen skal vise:

- Bebyggelsens plassering, med kotehøyde angitt ved inngangsparti
- Terrengbehandling – eksisterende og planlagte kotelinjer
- Vegetasjon – eksisterende og planlagt
- Tiltak for naturmangfold, jf. pkt. 2.4
- Opparbeiding og møblering av felles leke- og oppholdsareal
- Gangsoner og kjøreareal, parkeringsløsning for bevegelseshemmede og sykkel
- Renovasjonsløsning

2.1.2 Teknisk plan

Til søknad om tiltak skal det foreligge teknisk plan som skal godkjennes av kommunen. Planen skal redegjøre for:

- Samferdselsanlegg
- Vann- og avløpsløsning
- Overvannshåndtering
- Anlegg for EL-forsyning
- Fjernvarmetilknytning

2.1.3 Plan for anleggsperiode

Til søknad om tiltak skal det foreligge en plan for gjennomføring av anleggsperioden. Planen skal redegjøre for:

- Riggareal
- Massehåndtering
- Løsning for fysisk skjerming av område LP1, slik at eksisterende vegetasjon i dette området ikke skades i anleggsperiode
- Trafikkavvikling og trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper
- Tiltak for å begrense støy i anleggsperiode, jf. grenseverdier gitt i retningslinje T1442/2021 – herunder arbeidstid for anleggsvirksomheten
- Tiltak for å begrense støv i anleggsperiode

2.1.4 Sprengningsplan

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan som dokumenterer hvordan grunn- og sprengningsarbeid skal gjennomføres, slik at det ikke oppstår fare for personskade eller skade på naboeiendommer eller øvrige omgivelser. Fare for steinsprang i eksisterende p-anlegg i Apenesfjellet skal også vurderes. Sprengningsfaglig og geoteknisk kompetanse skal involveres i utarbeidelse av sprengningsplanen.

2.1.5 Allmenn ferdsel

Til søknad om midlertidig bruksrett/ferdigattest skal det foreligge tinglysning som hjemler allmenn rett til ferdsel i områder AU1 og AU2, samt allmenn rett til bruk av område LP1.

2.1.6 Naturmangfold

Redegjørelse for plassering av stammer etter store trær som felles, jf. pkt. 2.4.

2.2 Kulturminner

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 fylkeskommunens kulturvernavdeling skal varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

2.3 Støy

Tabell 2 i støyretningslinje T-1442/2021 skal være førende for arealbruken i planområdet – sammen med supplerende bestemmelse gitt i pkt. 5.1.

2.4 Naturmangfold

- Trær i område LP1 skal bevares, i samsvar med føringer gitt i pkt. 3.2.
- Deler av stammer etter store, felte trær skal i samråd med fagkyndig anbringes slik at de kan fungere som levested for insekter, jf. pkt. 2.1.6.
- Det skal plasseres insekthoteller og fuglekasser i utomhusareal i planområdet. Insekthoteller og fuglekasser skal utformes og plasseres i samråd med fagkyndig – og skal fremgå av landskapsplan/redegjørelse til landskapsplan, jf. pkt. 2.1.1.
- Tiltak for å hindre spredning av fremmede arter skal planlegges og gjennomføres i samråd med fagkyndig – og skal fremgå av landskapsplan/redegjørelse til landskapsplan, jf. pkt. 2.1.1.

2.5 Luftkvalitet

Luftinntak til boliger skal plasseres og orienteres lengst mulig vekk fra RV110 og St. Croix gate.

2.6 Renovasjon

Renovasjonsløsning kal etableres i samsvar med gjeldende kommunal veileder og løsning vist i foreliggende renovasjonsteknisk plan. Løsningen skal dokumenteres nærmere ifm. søknad om tiltak, jf. pkt. 2.1.1.

2.7 Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmen. Kommunen kan helt eller delvis gjøre unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen, jf. pbl. § 27-5 andre ledd.

3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1 Konsentrert småhusbebyggelse, område B1

3.1.1 Arealbruk

Område B1 skal nyttes til oppføring av konsentrert småhusbebyggelse med mindre leiligheter. Bebyggelsen skal plasseres innenfor bestemmelsesområder #1 - #7 vist på plankartet, med følgende unntak:

- Terrasser og balkonger tillates anlagt innenfor formålsgrense. Søyler til balkong skal ha avstand min. 1m fra formålsgrense.
- Svalgang som forbinder bygg i bestemmelsesområder #2, #3, #4, #5 og #7 kan anlegges utenfor bestemmelsesområder, på bygningssider som er orientert mot gårdsrom i B1.

- Kjellerareal som ligger under terreng eller utvendig dekke kan anlegges utenfor avgrensing av bestemmelsesområder, men ikke utenfor formålsgrense.
- Boder, parkering for bevegelseshemmede, sykkelparkering og utendørs møblering tillates oppført/etablert i gårdsrom i område B1.

3.1.2 Arealutnyttelse

Maksimalt tillatt arealutnyttelse er angitt på plankartet.
Kjellerareal under terreng eller utvendig dekke skal ikke medregnes i BYA.

3.1.3 Terrengtilpasning

Mot tilstøtende boligeiendommer skal eksisterende terrengform i hovedsak opprettholdes, uten vesentlige inngrep. Nødvendige tiltak for fremføring av gangsti i områder AU1 og AU2 tillates. Nødvendige støttemurer under terrasser og nødvendig tilpasning for VA-anlegg tillates.

3.1.4 Bygningsutforming

Bygningsmassen skal gis samordnet utforming, med et moderne arkitektonisk uttrykk. Tilpasning til eksisterende bygningsmiljø skal vektlegges, jf. pkt. 5.2.

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

3.1.5 Byggehøyder

Byggehøyder på boligbygg skal trappes, jf. føringer for maksimalt tillatte gesims- og mønehøyder gitt i pkt. 6.

3.1.6 Adkomst og parkering

Område B1 skal gis gangadkomst fra Sverres gate, fra Badehusveien og fra område LP1.
Område B1 skal gis kjøreadkomst fra Sverres gate, som anvist på plankart.
Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser dimensjonert for kjøretøy for bevegelseshemmede. De to plassene skal ha lademulighet. Min. 1 p-plass for bevegelseshemmede skal være i form av carport/garasje, integrert i boligbygg.
Det skal ikke etableres annen bilparkering enn parkering for bevegelseshemmede.
Det skal opparbeides min. 1 sykkelplass per boenhet <50m2 BRA, og min. 2 sykkelplasser per boenhet > 50m2 BRA.

3.2 Utendørs lekeplass og oppholdsareal, område LP1

Område LP1 skal nyttes til leke- og oppholdsareal. Området skal være felles for boligene i planområdet, og det skal være allment tilgjengelig.
Min. 100m2 av LP1 skal opparbeides som sandlekeplass.
Bevaring av eksisterende trevegetasjon i området skal vektlegges. Det tillates tynning og skjøtsel i samsvar med arealbruk vist i godkjent landskapsplan, jf. pkt. 2.1.1 og 2.1.3.

3.3 Annet uteoppholdsareal, gangstier, områder AU1 og AU2

Områder AU1 og AU2 skal være felles for boligene i planområdet, og de skal være allment tilgjengelige.

AU1 skal opparbeides med gangsti som forbinder Sverres gate og LP1.
AU2 skal opparbeides med gangsti som forbinder Badehusveien og LP1.
Sidearealer i områder AU1 og AU2 skal beplantes slik at arealene fremstår som grøntområder.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.1 Kjørevei, område V1

Område V1 skal opprettholdes som del av offentlig kjørevei Sverres gate.

4.2 Annen veggrunn - grøntanlegg, område AV1

Område AV1 skal være offentlig, og skal opprettholdes som annen veggrunn – grøntanlegg, langs Sverres gate. Området skal tilrettelegges for snøopplag og overvannshåndtering, og kan i tillegg tillates nyttet til etablering av teknisk infrastruktur i grunnen, fordrøyningsmagasin i grunnen, samt oppstillingsplass for tømming av renovasjonsdunker.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Støysoner H220_1 og H220_2 (§ 11-8 a)

I støysoner H220_1 og H220_2 tillates bygging av boliger, med tilpassede støytiltak:
Boliger skal utformes med soverom orientert mot stille side. Det kan unntaksvis, og for inntil 3 boenheter, tillates bruk av «dempet fasade» som erstatning for stille side.

5.2 Hensynssone kulturmiljø H570 (§ 11-8 c)

Av hensyn til bevaringsinteressene knyttet til det lokalt viktige kulturmiljøet skal det legges særlig vekt på en stedstilpasset utbygging, jf. pkt. 3.1.4.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesområder for byggehøyder, #1-#7

Følgende føringer er gjeldende for byggehøyder innenfor bestemmelsesområdene:

Område	Maksimal gesimshøyde	Maksimal mønehøyde
#1	kote +15.2	kote +17.3
#2	kote +18.5	kote +20.7
#3	kote +18.5	kote +21.3
#4	kote +21.6	kote +23.8
#5	kote +21.6	kote +24.1
#6	kote +21.6	kote +23.0
#7	kote +18.4	kote +20.7

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse

Til søknad om rammetillatelse skal det foreligge:

1. Landskapsplan. Kommunen kan tillate at komplett detaljering av planen avventes/utsettes til søknad om igangsettingstillatelse, jf. pkt. 2.1.1.
2. Teknisk plan, jf. pkt. 2.1.2.

7.2 Før igangsettingstillatelse

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge:

1. Komplett landskapsplan, jf. pkt. 2.1.1.
2. Plan for anleggsperiode, jf. pkt. 2.1.3.
3. Sprengningsplan, jf. pkt. 2.1.4.
4. Tinglysning av rett til allmenn ferdsel i områder AU1, AU2 og LP1, jf. pkt. 2.1.5.
5. Dokumentert avtale om levering av fjernvarme / fritak fra tilknytningsplikt.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest til boliger i planområdet:

1. skal utomhusareal være opparbeidet i samsvar med godkjent landskapsplan, jf. pkt. 2.1.1. Ved ferdigstillelse i vinterhalvåret kan midlertidig brukstillatelse gis med premiss om at såing og tilplanting utsettes til kommende vekstsesong.
2. skal tekniske anlegg være etablert i samsvar med godkjent teknisk plan, jf. pkt. 2.1.2.

Børve Borchsenius Arkitekter AS, 07.05.2024
for Kniplefjellet Eiendom AS

Fredrikstad kommune

Planbeskrivelse
Detaljreguleringsplan for Badehusveien, gbnr. 300/1228 m.fl.

PlanID 3107 1131

07.05.2024, sist revidert 25.09.2025



Forslagsstiller: Kniplefjellet Eiendom AS

Innhold

1. Sammendrag s. 3

2. Bakgrunn s. 4

3. Planprosess s. 5

4. Planstatus og rammebetingelser s. 5

5. Beskrivelse av planområdet s. 9

6. Beskrivelse av planforslaget s. 16

7. Vurdering av behov for konsekvensutredning s. 23

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget s. 24

9. Merknader til varsel om oppstart av planarbeidet s. 27

10. Avsluttende kommentar s. 34

11. Vedleggsliste s. 35

1 Sammendrag

Hensikten med reguleringsplanen for Badehusveien er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg på gbnr. 300/1228. Tomta har tidligere vært tett bebygget, jf. utsnitt fra historisk kart (1930) s. 10. Det planlegges nå bygging av ca. 22 mindre leiligheter. Det antas at boligene vil ha særlig appell til unge / enslige / førstegangs-etablerere. Planområdets sentrumsnære beliggenhet gjør at beboere vil ha kollektiv- og servicetilbud i gangavstand. Boligkomplekset skal (med unntak av 2 HC-plasser) realiseres uten privat bilparkering. Nordre del av gbnr. 300/1228 skal opprettholdes ubebygd, og skal opparbeides som allment tilgjengelig areal for lek/uteopphold.
Planarbeidet er utført av plankonsulent Børve Borchsenius Arkitekter AS, på vegne av forslagsstiller Kniplefjellet Eiendom AS. Kniplefjellet Eiendom AS har opsjon på gbnr. 300/1228, som er i privat eie. Øvrig areal innenfor planområdet er del av kommunal veigrunn gbnr.300/27.

Planinitiativ for reguleringsarbeidet ble behandlet i planutvalgets møte 17.11.2022, sak 116/22. Planutvalget vedtok anbefaling om oppstart av detaljregulering – og premisser for planarbeidet. Ivaretakelsen av planutvalgets vedtak er omtalt i planbeskrivelsens pkt. 6.1.

Oppstartmøte om plansaken ble avholdt 05.01.2023. I referat etter møtet er det anført viktige planfaglige tema, som må belyses som ledd i videre arbeid. Blant disse er:

- Bebyggelsens utforming - hensyn til bygningsmiljø og kulturverninteresser
- Miljøhensyn– terrengstabilitet, støyforhold mm.
- Natur – hensyn til naturtyper og eksisterende vegetasjon

Det er som ledd i planarbeidet kontrahert fagbistand til vurdering/ivaretakelse av

- Områdestabilitet
- Støyforhold
- Naturmangfold
- Flomveier / overvannshåndtering

Utredning/ivaretakelse av planfaglige tema er nærmere omtalt i planbeskrivelsen og vedlagte rapporter. ROS-analyse følger som vedlegg til planforslaget.
Planlagt arealbruk er i samsvar med kommuneplanens arealdel, som viser arealbruk «fremtidig boligbebyggelse» for bnr. 1228.

Planarbeidet er gjennomført i dialog og samråd med administrasjonen i Fredrikstad kommune.
Det er konkludert med at det ikke er behov for inngåelse av utbyggingsavtale i forbindelse med plansaken.

Reguleringsarbeidet / planlagte tiltak vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning, jf. pkt. 7 i planbeskrivelsen.

Hensynet til kulturverninteresser og hensynet til effektiv og miljøvennlig arealutnyttelse i Sentrumsområdet vurderes (i tillegg til planutvalgets vedtak) å være «de to sentrale hensyn» i denne plansaken. Begge hensyn er viktige/tungtveiende – og de vurderes å være til dels motstridende.
Forslagsstiller har arbeidet for at foreliggende planforslag på en god måte balanserer hensyn til:

- planutvalgets tidligere vedtak
- hensyn til kulturmiljø / verneinteresser
- hensyn til miljøvennlig og effektiv areal- og transportplanlegging

Kommunens planavdeling har ifm. drøftingsmøter signalisert at de vurderer at prosjektet har et for stort utbyggingsvolum Forslagsstiller deler ikke denne vurderingen.

2 Bakgrunn

Arbeid med utvikling/regulering av eiendommen gbnr. 300/1228 har pågått i flere år – og i flere omganger – i regi av grunneier. Disse arbeidene har av ulike årsaker blitt avbrutt/stilt i bero.

Det foreliggende forslaget til detaljregulering for Badehusveien er utarbeidet på vegne av Kniplefjellet Eiendom AS, som har opsjon på kjøp av gbnr. 300/1228. Kniplefjellet Eiendom AS ønsker å legge til rette for boligbygging – i samsvar med arealbruken som er vedtatt i kommuneplanens arealdel. Den aktuelle eiendommen har tidligere vært tett bebygget, jf. figur 7b, s. 10.
Børve Borchsenius Arkitekter AS har bistått Kniplefjellet Eiendom AS i plansaken – som plankonsulent, og som arkitekt for foreliggende konseptstudie / illustrasjoner.

Planinitiativ for reguleringsarbeidet ble behandlet i planutvalgets møte 17.11.2022, sak 116/22. Planutvalget vedtok anbefaling om oppstart av detaljregulering – og premisser for det videre planarbeidet.



figur 1 – Illustrasjonsplan, planlagt utbyggingskonsept

3 Planprosess

Planprosessen er gjennomført i samsvar med plan- og bygningslovens krav – med følgende milepæler:

- Planinitiativ, oversendt til Fredrikstad kommune, 03.03.2022
- Behandling av planinitiativ i planutvalget, 17.11.2022
- Oppstartmøte for plansaken, 05.01.2023
- Varsling om oppstart av planarbeid, 11.02.2023
- Utarbeiding av planforslag og utbyggingskonsept
- Drøftingsmøte med kommuneadministrasjon, 17.08.2023
- Møte med elevrådet, Cicignon skole 27.10.2023
- Overlevering for kommunal behandling, 08.02.2024

Det tas sikte på et åpent drøftings-/orienteringsmøte om plansaken - når planforslag og illustrasjoner av planlagt utbyggingskonsept foreligger, og planforslaget er lagt ut til offentlig ettersyn.

4 Planstatus og rammebetingelser

Relevante planer og retningslinjer er omtalt nedenfor:

4.1 Overordnede planer

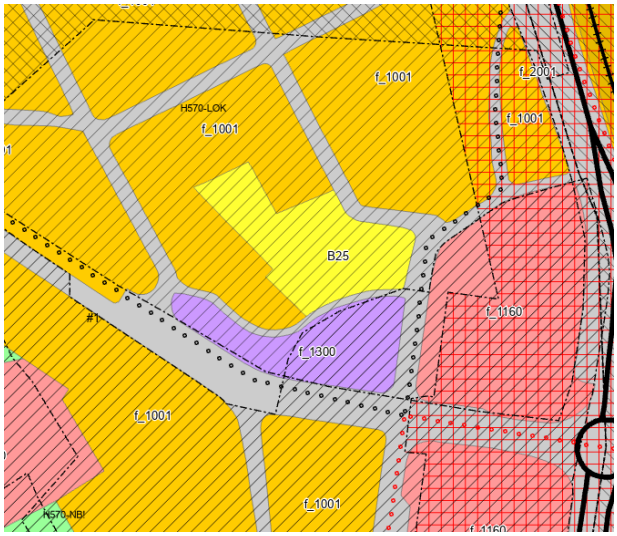
4.1.1 Fylkesplan for Østfold – «Østfold mot 2050»

Fylkesplanens arealstrategi tar sikte på en langsiktig, forutsigbar og god arealforvaltning. Samordnet planlegging skal resultere i:

- Bedre klima- og miljøforvaltning
- God forvaltning av naturressurser, kulturminner og kulturlandskap
- Hensiktsmessig infrastruktur
- Styrking av fylkets konkurranseevne

4.1.2 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel (vedtatt 15.06.2023) er gbnr. 300/1228 vedtatt nyttet som byggeområde for bolig, jf. figur 2. Kommuneplankartet viser i tillegg hensynssone H570 (bevaring av kulturmiljø) over planområdet – og over Apenesfjellet. Areal sør for planområdet er også avmerket som hensynssone H570, jf. pkt. 5.5.



figur 2– utsnitt fra kommuneplanens arealdel

I vedlegg til kommuneplanens bestemmelser er det redegjort for Apenesfjellets verdi som et «Lokalt viktig kulturmiljø»:

> *«Trehusbebyggelse på en kolle i sentrum fra årene rett før og rett etter århundreskiftet 1900. Rutenett av gater med utsyn over byen. Både små enkle boliger og større villaer. Kvartaler som er bygget opp av mindre tomter med både frittstående bygninger og lukket kvartalsstruktur. De mange uthusene utgjør en viktig del av bebyggelsen…..»*

I kommuneplanens bestemmelser pkt. 13 er det bl.a. gitt følgende føringer for tiltak i hensynssoner for kulturmiljø:

> *«Tiltak etter plan- og bygningsloven skal ikke forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter som knytter seg til verneverdige bygninger eller bygningsmiljø. Tiltak må ivareta bebyggelse i byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt…..»*

4.1.3 Kommunedelplan for klima 2019-2030

Sammendrag av kommunedelplanens mål og strategier:

SLIK VIL VI HA DET	SLIK GJØR VI DET
Innen 2030 skal klimagassutslippene være redusert med minst 60 prosent, sammenliknet med 2016.	1. Innbyggere og næringsliv inviteres med i omstillingen til lavutslippssamfunnet.
Fredrikstad skal bidra til at Østfold-regionen oppnår netto null klimagassutslipp innen 2050 ved både kraftig å redusere utslippene og øke CO_2-opptakene i Fredrikstad.	2. Det legges til rette for at ny teknologi, nye forretnings-modeller og klimavennlige løsninger testes ut og tas i bruk. 3. Det utvikles minst ett stort klima-spydspissprosjekt som blir lagt merke til og som skaper engasjement for nye klimaløsninger. 4. Fredrikstad kommune går foran, kutter egne utslipp og har medarbeidere som tar i bruk hele handlingsrommet for å redusere utslippene av klimagasser.
Fredrikstad skal bidra til å oppnå det globale lavutslippssamfunnet innen 2050.	5. For å styrke det strategiske klimaarbeidet skal Fredrikstad kommune utarbeide klimabudsjett for å sikre at klimaplanen følges opp og at målsettingene nås. 6. Fredrikstad kommune bruker eierstyring og andre økonomiske virkemidler for å fremme klimavennlige løsninger og øke farten i omstillingen til lavutslippssamfunnet. 7. Fredrikstad kommune skal utforske mulighets-rommet for karbonnegative utslipp.

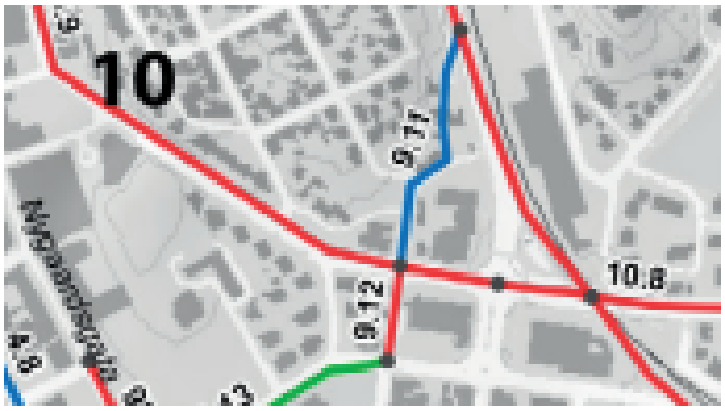
4.1.4 Kommunedelplan for kultur 2019-2030

En av flere strategier i Kommunedelplan for kultur er følgende:

- Styrke innsatsen for en bærekraftig byutvikling som ivaretar byens kulturhistoriske egenart, slik at både gode bymiljøer og bomiljøer bevares og mangfoldige byrom som er gode å oppholde seg i utvikles.

4.1.5 Sykkelhovedplan for Fredrikstad - 2016

Planen er en overordnet temaplan, som viser ambisjonen og prinsippene for hovedveinett for sykkel, uten å være juridisk bindende. Sykkelplanen viser trasè for *«Blandet sykkel/bil»* på strekningen inntil/forbi planområdet (blå linje i J. N. Jacobsens gate).
Trasè for *«eget anlegg, sykkel»* går i St. Croix gate, like sør for planområdet.



Figur 3 – Utsnitt fra Sykkelhovedplan

4.1.6 Overvannsrammeplan - 2007

Målsettingen med overvannsrammeplanen er å skape en bevissthet blant kommunale og private utbyggere om overvannsproblematikk og overvannshåndtering etter moderne idèer om bærekraftige prinsipper.

4.1.7 Kommunedelplan for Aktive Liv - 2017

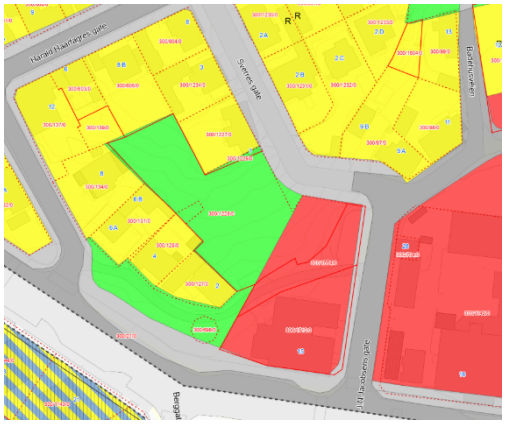
Kommunedelplanen skal bidra til bevissthet og kunnskap om nasjonale, regionale og kommunale føringer for idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og friluftsområder, samt kunnskap om juridiske rammebetingelser og økonomiske virkemidler.
Planen er ikke juridisk bindende, men vil være et verktøy i saksbehandling for innhenting av kunnskap og være retningsgivende i andre juridisk bindende planer (f.eks. kommuneplanen).

4.2 Gjeldende reguleringsplan

4.2.1 Reguleringsplan for Apenesfjellet, planID 3107 145

Planområdet omfattes av reguleringsplan for Apenesfjellet, som ble vedtatt i 1981. Planen viser arealbruk *«Friområde»* over hoveddel av planområdet, jf. figur 4. Denne arealbruken er en annen enn den arealbruken som er vedtatt i gjeldende kommuneplan (jf. figur 2). Planlagte tiltak (boligbygging) utløser dermed krav om omregulering – i samsvar med kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.2:

> *«Der motstriden gjelder forhold som berører omgivelsene i en slik grad at tiltaket bør undergis en helhetlig vurdering, vil en gjennomføring av tiltaket utløse krav om ny planprosess/omregulering.»*



figur 4 – utsnitt fra gjeldende reguleringsplan

4.3 Statlige planretningslinjer

4.3.1 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal, og transportplanlegging - 2014
Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

4.3.2 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning - 2018
Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene.

4.3.3 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen - 1995
Krav til fysisk utforming skal vies spesiell oppmerksomhet:
Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

4.3.4 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 - 2021
Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.

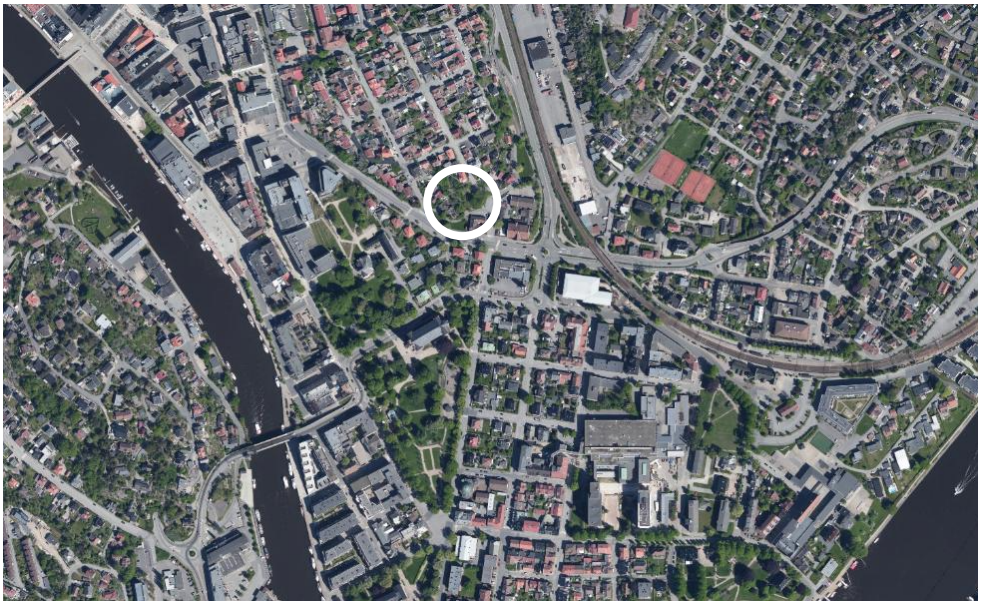
5 Beskrivelse av planområdet

5.1 Beliggenhet og utstrekning

5.1.1 Beliggenhet

Planområdet ligger sentrumsnært, like på nordside av Badehusveien og Badehuset - i søndre ende av Apenesfjellet - på nordside av St. Croix gate – og vest for Kulturhuset St. Croix.

- 150m nord for Domkirkeparken
- 450m nordvest for jernbanestasjonen
- 200m nordøst for Rådhuset



figur 5 – flyfoto, med markering av planområdets beliggenhet

5.1.2 Planområdets avgrensning og størrelse

Planområdet har utstrekning 1.85 daa. og omfatter gbnr. 300/1228, samt noe veigrunn i øst (tilstøtende del av Sverres gate).



figur 6 – kartutsnitt som viser avgrensing av planområdet

5.2 Arealbruk i / omkring planområdet

Planområdet er ubebygget, og fremstår i dag som naturtomt – bevokst med trær og busker. Området er ikke tilrettelagt for opphold eller ferdsel, og bærer heller ikke preg av slik bruk. Historisk kart (1930) dokumenterer at planområdet tidligere har vært tett bebygget, jf. fig 7b.

Planområdet ligger i sørenden av «åsformasjonen» Apenesfjellet, som er bebygget med boliger. Like sør og øst for planområdet ligger «Badehuset» - som i dag nyttes til kontor-/næringsformål - og Kulturhuset St. Croix – som bl.a. nyttes til konserter/opptredener, og aktivitetstilbud for barn og unge.

Parkeringsplasser for virksomheten i Badehuset / avgiftsbelagt parkering er etablert i utomhusareal like sør for planområdet. Hovedgatene St. Croix gate og St. Olavs gate (rv110) passerer hhv. ca. 50m sør for / ca. 100m øst for planområdet.



figur 7a – flyfoto, dagens situasjon



figur 7b – utsnitt fra historisk kart, 1930

5.3 Stedskarakter

Eksisterende bebyggelse på Apenesfjellet består av kvartalsstrukturer med tettstilt småhusbebyggelse – i hovedsak trehus med saltak. Det ruteformete gatenettet oppe på Apenesfjellet bidrar til å gi strøket «karakter og struktur». Jf. figur 7 og pkt. 4.1.2.
Badehuset og Kulturhuset St. Croix ligger på terrengflate like inntil terrengformasjonen Apenesfjellet. Disse bygningene er oppført i tegl, har større skala/bygningsvolum – og utgjør en tydelig kontrast til bygningsmiljøet på Apenesfjellet.

5.4 Landskap

5.4.1 Topografi og landskap

Planområdet ligger sydvendt, med et terreng som stiger fra ca. kote 8 (ved Badehusveien) til ca. kote 17 i nord. Oppe på Apenesfjellet danner terrenget et «platå», som ligger på ca. kote 21-23. Den høyereliggende delen av planområdet har i noen grad utsikt til/eksponering mot det omkringliggende bylandskapet.



figur 8– Utsikt fra St. Croix gt. mot Badehuset/Badehusveien. Apenesfjellet og planområdet i bakgrunn. Foto: Google Earth.

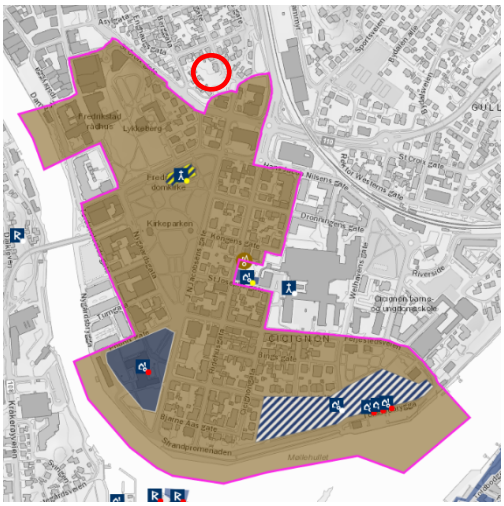
5.4.2 Solforhold

Planområdet ligger solrikt – med sydvendt terrengform.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er knyttet verneinteresser til planområdet og Apenesfjellet, jf. pkt. 4.1.2. Det er i tillegg knyttet nasjonale verneinteresser til «NB-området» *K255 Fredrikstad Vestsiden*. Planområdet for Badehusveien ligger utenfor nordre avgrensing av NB-området, som bl.a. er omtalt med følgende:

> *«K255: Fredrikstad Vestsiden - Kulturmiljø av nasjonal interesse*
> *Bebyggelsen i området utgjør et representativt utsnitt av norsk arkitekturhistorie i tiden fra andre halvdel av 1800-tallet og fram til andre verdenskrig. Bygningene er til dels av svært høy kvalitet, er lite endret, og er i stor grad tegnet av noen av landets ledende arkitekter på den tid da de ble oppført. Området består av mindre miljøer med relativt homogent utrykk, og der regulering og utomhusanlegg bygger opp under og kompletterer helheten. Denne helheten i bymiljøet er av nasjonal interesse.»*



figur 9 - Avgrensing av «NB-området Fredrikstad Vestsiden». Planområdet markert med rød sirkel i nord.

5.6 Naturverdier

Rapport fra biolog - med kartlegging og vurdering av naturverdiene i området - følger vedlagt. I rapporten slås det fast at det finnes rødlistete treslag ask og alm i planområdet, og at det er registrert rødlistete fuglearter i influensområdet (utenfor planområdet). Rapport fra biolog konkluderer med forslag til tiltak for bevaring/styrking av naturmangfoldet.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet er i dag en tilgrodd, privat eiendom, som ikke nyttes til lek, rekreasjon eller opphold. Planområdet - og spesielt den øvre/nordre delen, som ligger skjermet mellom omkringliggende boligeiendommer – vurderes derimot å være velegnet til tilrettelegging for slik bruk.

5.8 Trafikale forhold

5.8.1 Kjøreatkomst

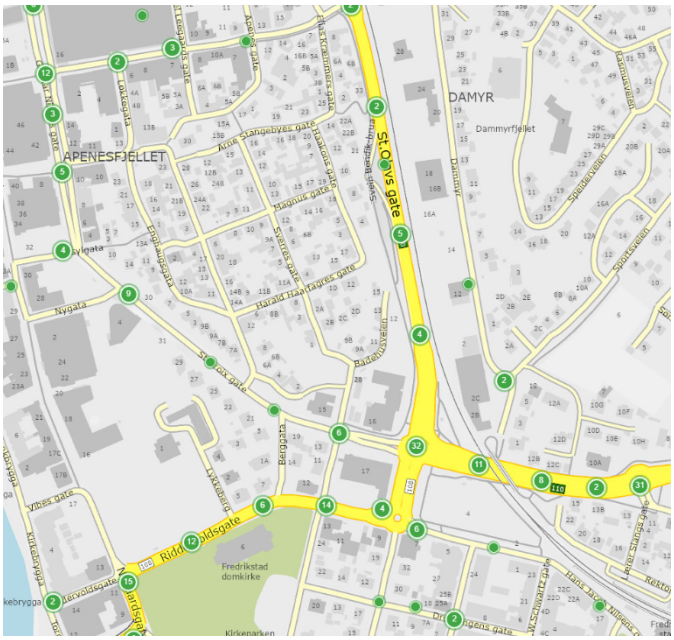
Naturlig kjøreadkomst til planområdet er via Sverresgate, som tangerer planområdet i øst. Planområdet ligger også inntil Badehusveien, og har tidligere hatt kjøreatkomst herfra. Badehusveien er smal, og er i dag skiltet som GS-vei – men veien nyttes samtidig/likevel som kjøreatkomst til to tilstøtende boligeiendommer + p-anlegg ved Badehuset.

5.8.2 Trafikkbelastning

Gatenettet på Apenesfjellet er uten gjennomgangstrafikk, siden gatene er stengt (for biler) mot bysenteret, og bare kan nås sydfra - via Berggata eller Sverresgate. Gatene på Apenesfjellet betjener til sammen ca. 100 boliger, og har dermed lav/liten trafikkbelastning (gjennomsnittlig 4 turer/bolig = ÅDT ca. 400 for gatenettet til sammen).

5.8.3 Ulykkessituasjon

På vegvesenets innsynsside *«vegkart.atlas»* er det i perioden 2004-2023 registrert 7 trafikkulykker i den delen av St. Croix gate der gående/syklende normalt vil krysse på vei til/fra planområdet. 6 av ulykkene skjedde i perioden 2004-2008, den siste i 2017. Ingen av disse ulykkene involverte gående eller syklende. Det er ikke registrert ulykker i gatenettet på Apenesfjellet.



figur 10 – Registrerte trafikkulykker, fra «vegvesen.atlas»

5.8.4 Kollektivtrafikk

Kollektivtilbud ligger i gangavstand:

- Bussholdeplass i St. Croix gate, ca. 50m
- Buss- og taxiterminal i sentrum, ca. 400m
- Jernbanestasjon, ca. 450m

5.8.5 Sykkelveier

Planområdet ligger inntil sidearm (blandet trafikk) i sykkelveinettet i Fredrikstad. Hovedtrasèer for sykkel passerer nær planområdet - i St. Croix gate (separat sykkelfelt) og langs St. Olavs gate (GS-vei), jf. pkt. 4.1.5.

5.8.6 Gangforbindelser

Planområdet har gangforbindelse til Sverres gate i øst og Badehusveien i sør. Badehusveien er en gangvei, som samtidig nyttes som kjøreadkomst til tilstøtende eiendommer og p-areal. Sverres gate har blandet trafikk – i likhet med en stor del av gatenettet på Apenesfjellet. Gangforbindelse i J. N Jacobsens gate (øst for planområdet) går delvis på fortau, og delvis i gate/bak p-plass. Det er etablert fortau / GS-forbindelser langs gatenettet videre ut i byområdet, jf. vedlagt mobilitetsplan.

5.8.7 Parkering

Offentlige/allment tilgjengelige p-plasser ligger i gangavstand, bl.a.:

- P-plass nord for St. Croix Kulturhus – 75m
- P-anlegg i grunnen under Apenesfjellet – 200m

5.8.8 Trafikksikkerhet

Gitt den lave trafikkbelastningen, det oversiktlige gatenettet, lave fartsgrenser (30km/t) og vegvesenets ulykkesstatistikk, vurderes trafikksikkerheten på Apenesfjellet å være tilfredsstillende - for alle trafikantgrupper. Det bemerkes samtidig at etablerte parkeringsløsninger på kommunale eiendommer ved Badehuset og inntil J. N. Jacobsens gate ikke er optimale – siden de medfører rygging ut i gangvei og ut i gate med blandet trafikk.

Hovedgater som leder til/fra sentrum og øvrige byområder har større trafikkbelastning, og fartsgrense 50 km/t på strekningen forbi planområdet. Det er etablert fortau langs disse gatene – fra Badehusveien/ j. N. Jacobsens gate. Trafikksikkerhet i de nærmeste gatene vurderes også å være tilfredsstillende, jf. pkt. 5.8.3.

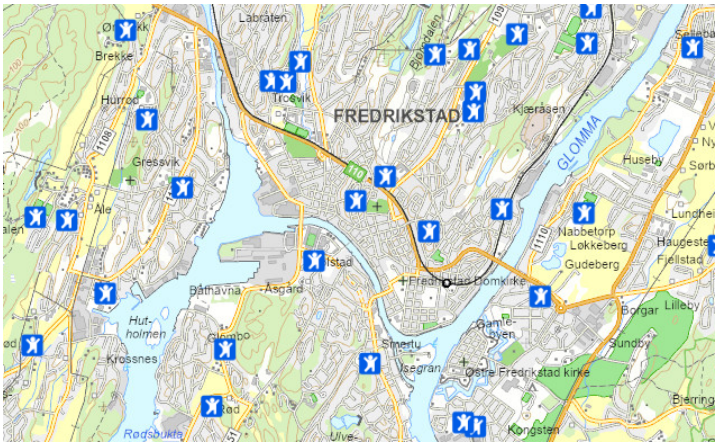
5.9 Barns interesser

I dagens situasjon vurderes planområdet i liten grad å berøre barn og unges interesser. Jf. pkt. 5.7.

5.10 Sosial infrastruktur

Nærmeste skole er Cicignon barne- og ungdomsskole, som ligger ca. 600m sydøst for planområdet. Skoleveien fra planområdet går langs bygater med fortau og via fotgjengerundergang under St.Croix-krysset. Kirkeparken - ca. 150m sør for planområdet - er et stort, sammenhengende parkareal, tilrettelagt for rekreasjon, opphold og lek. Idrettsanlegg med fotball- og tennisbaner ligger på motsatt side av rv110 – ca. 300m unna. Barnehagene St. Hansfjellet, Speiderfjellet, Kjæråsen og Barnas stasjon ligger i gangavstand fra planområdet. Det finnes i tillegg mange barnehager utenfor bysenteret, jf. figur nedenfor.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til ulike kulturtilbud ved St- Croix – huset, og i gangavstand fra div. ulike kulturtilbud i bysenteret.



figur 11 – Beliggenhet av barnehager. Fra kommunens kartside.

5.11 Universell tilgjengelighet

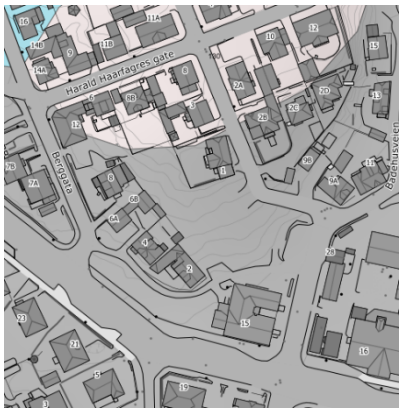
Terrenget på stedet /fallforhold i gate er utfordrende mht. tilrettelegging for universell tilgjengelighet i utomhusområder.

5.12 Teknisk infrastruktur

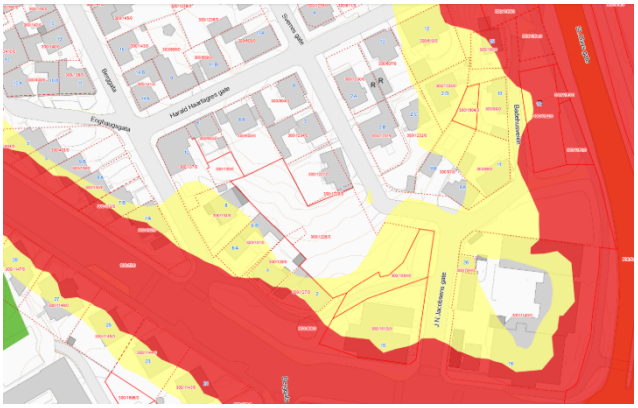
Planområdet ligger inntil Sverres gate, og nær Badehusveien og J. N. Jacobsens gate. Planområdets beliggenhet og terrengform gjør at det ligger godt til rette for at planområdet kan tilknyttes (med selvfall) til eksisterende VA-infrastruktur i grunnen under gater.
Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet til Fredrikstad fjernvarme, som vurderer at sannsynlig tilknytningspunkt er ved brannstasjonen, ca. 75m sør for planområdet.
Norgesnett AS bekrefter at lokalt, eksisterende distribusjonsnett for elektrisitet har kapasitet til å betjene utbyggingen det tas sikte på i planområdet.
Jordsmonnet i planområdet er skrint, med fjell i dagen flere steder. Redegjørelse for håndtering av overvann og tilknytning til teknisk insfrastruktur følger i vedlagt notat fra Multiconsult AS.

5.13 Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense. Grunnen i området kan derfor inneholde sprøbruddmateriale – og være rasutsatt. På NGUs løsmassekart er grunnen i planområdet hovedsakelig registrert som bestående av fyllmasser, jf. figur t.v. nedenfor. Det er foretatt fagmessig utredning av områdestabiliteten i området. Utredningen konkluderer med at områdestabilitet i og overfor planområdet er tilfredsstillende. Geoteknikers rapport følger vedlagt.



figur 12 – Utsnitt, NGU løsmassekart



figur 13 – Utsnitt, kommunens støysonekart

5.14 Støyforhold

Planområdet ligger utsatt for trafikkstøy, jf. utsnitt t.h. ovenfor, fra kommunal kartside. Akustiker har foretatt kartlegging og vurdering av støyforholdene i området. Rapport fra akustiker følger vedlagt.

5.15 Luftkvalitet

Multiconsult AS har utarbeidet rapport med vurdering av luftkvalitet i planområdet. Rapporten konkluderer med at:

- det forventes ikke overskridelser av grenseverdi for luftkvalitet i planområdet
- planlagt bebyggelsesstruktur vil fungere positivt for luftkvalitet (deponiflate) på fasade.
- det er gunstig at utendørs leke- og oppholdsareal er planlagt i nordre del av planområdet
- fremtidig utvikling av bilpark, redusert bilbruk, bedrete rutiner for veivedlikehold og klimautvikling med kraftige regnskyll vil ha gunstig innvirkning på luftkvaliteten
- luftinntak for boliger bør gis en bevisst plassering – lengst mulig unna trafikkert hovedvei

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Jf. vedlagt ROS-analyse.

5.17 Analyser/ utredninger

Til planforslaget er det innhentet fagbistand til utredning/kartlegging av:

- Naturmangfold: Multiconsult AS, rapport datert 16.06.2023
- Områdestabilitet: RIGeo AS, rapport datert 13.04.2023
- Trafikkstøy: Akustikk Konsult AS, rapport datert 31.05.2023
- VA (fordrøyning/overvann): Multiconsult AS, notat datert 03.11.2023
- Luftkvalitet: Multiconsult AS, notat datert 25.04.2024

Rapportene følger som vedlegg til planbeskrivelsen.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Politisk vedtak med premisser for reguleringsplanen

I møte17.11.2022 fattet Planutvalget vedtak der oppstart av detaljregulering for Badehusveien ble anbefalt – på gitte premisser:

- Byggehøyde må reduseres slik at framtidig bebyggelse oppleves som lavere sett opp mot naboer på Apenesfjellet.
  Forslagsstillers kommentar: Byggehøyder er redusert og trappet, jf. foreliggende illustrasjoner.

- Planen må sikre gode felles og offentlige uteoppholdsarealer av høy kvalitet. Uteoppholdsarealer må sikres gode sol- og utsiktsforhold. Uteoppholdsarealene må gjøres offentlig tilgjengelig, blant annet ved å sikre flere tilkoblinger/snarveier fra omkringliggende vegsystem
  Forslagsstillers kommentar: Nordre del av planområdet er avsatt til lek og opphold. Arealet er allment tilgjengelig, ligger solrikt, og har utstrekning som innfrir kommuneplanens arealkrav. Reguleringsplan sikrer allment tilgjengelige gangforbindelser til lekearealet fra Badehusveien og fra Sverres gate. Området skal opparbeides slik at deler av eksisterende vegetasjon bevares. Sol-/skyggediagram følger som vedlegg til planforslaget.

- Naturmangfold og eksisterende vegetasjon må hensyntas
  Forslagsstillers kommentar: Biolog har foretatt kartlegging av naturverdier, jf. vedlagt rapport. Planforslaget medfører felling av store trær/nedbygging av eksisterende grønnstruktur. Planforslaget sikrer/krever samtidig gjennomføring av «avbøtende tiltak», i samsvar med vurdering fra biolog.

- Støyskjerming må vurderes
  Forslagsstillers kommentar: Det er foretatt fagmessig vurdering av støyforhold, jf. vedlagt rapport fra akustiker. Planforslag er utformet i samsvar med konklusjon i rapport, og sikrer at temaet håndteres iht. gjeldende forskrift (T-1442/2021).

- Høy utnyttelse med parkeringskjeller vurderes som akseptabelt, men redusert høyde kan medføre at vist utnyttelse i planinitiativet må reduseres
  Forslagsstillers kommentar: Det vurderes fortsatt at det er riktig å etterstrebe en effektiv arealutnyttelse på den sentrumsnære tomta – men på en måte som også ivaretar kulturverninteressene på stedet/i området. Byggehøyder er nå redusert og trappet i forhold til konsept som ble vist i planinitiativ, jf. foreliggende illustrasjoner. Boligkomplekset er nå planlagt uten bilparkering (kun 2 HC-plasser) – og er i stedet utformet med sokkeleiligheter, fellesrom, boder og sykkelparkering i kjeller/nederste etasje.

- Planarbeidet må forholde seg til kommuneplanens arealdel og dens rammebetingelser
  Forslagsstillers kommentar: Planforslaget vurderes å være utformet i samsvar med føringer gitt i kommuneplanens arealdel.

- Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalg og interessegrupper. Barn og unges medvirkning i planprosessen må sikres og dokumenteres særskilt.
  Forslagsstillers kommentar: Det ble i forkant av overlevering av planforslaget gjennomført dialogmøte med saksbehandlere, byantikvar og barnetalsperson. Det ble 27.10.2023 gjennomført møte med elever/elevråd ved Cicignon skole. Referat etter møtet følger vedlagt.
  Det tas sikte på åpent informasjons-/drøftingsmøte ifm. ettersyn av plansaken.

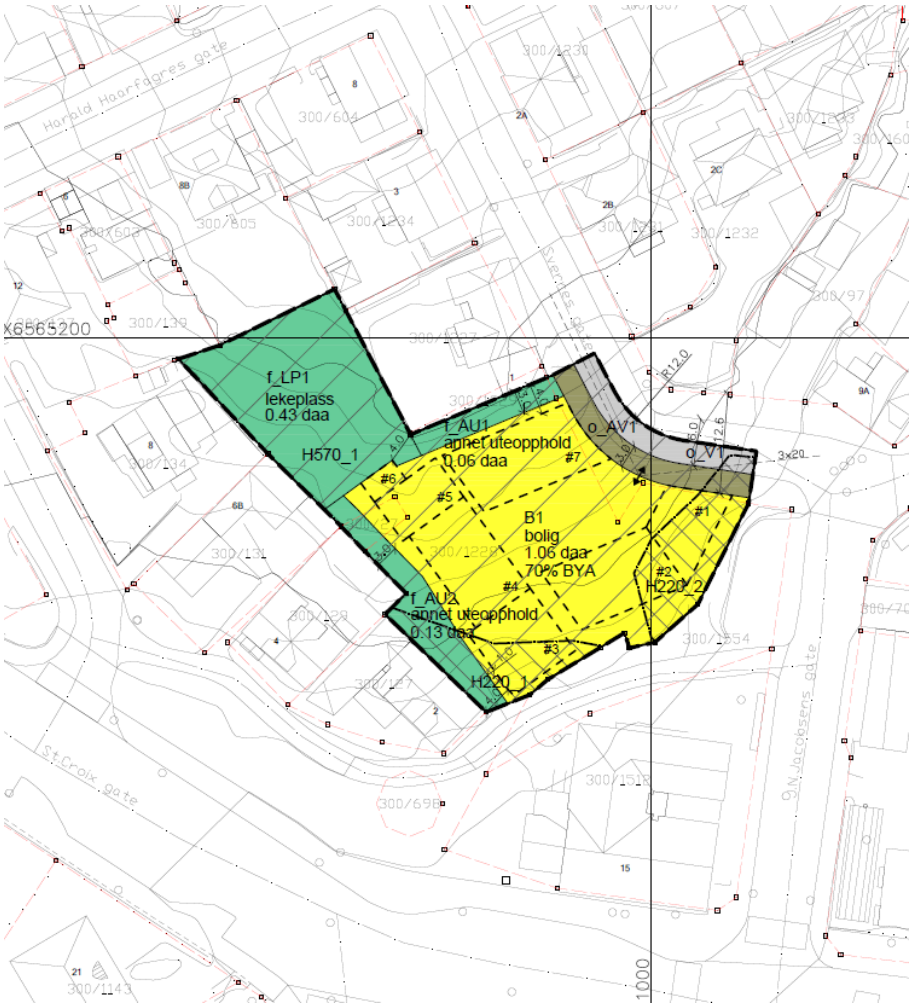
6.2 Planlagt arealbruk

Planforslaget legger til rette for bygging av boliger i konsentrert småhusbebyggelse – i samsvar med arealbruk vist i gjeldende kommuneplan. Tilhørende leke- og oppholdsareal skal også være allment tilgjengelig. Tilstøtende del av Sverres gate inngår i planområdet.
Planforslaget viser følgende reguleringsformål:

<u>Bebyggelse og anlegg:</u>	
Bolig, konsentrert småhusbebyggelse	B1
Lekeplass og uteopphold	LP1
Annet uteoppholdsareal, gangsti	AU1, AU2
<u>Samferdselsanlegg:</u>	
Veg	V1
Annen veggrunn, grøntanlegg	AV1

Plankartet viser i tillegg:

- Hensynssone for bevaring av kulturmiljø – over hele planområdet
- Hensynssoner for støyutsatt areal – sør/sørøst i planområdet
- Bestemmelsesområder, som avgrenser hvor det kan bygges + definerer tillatte byggehøyder i ulike delområder
- Avkjørsel (for 2 HC-biler) til/fra Sverres gate, med tilhørende siktlinjer



figur 15 – Plankart, reg. Badehusveien

6.3 Konsentrert småhusbebyggelse – område B1

6.3.1 Tilpasning til eksisterende bygningsmiljø på Apenesfjellet

Plankart og reguleringsbestemmelser er tilpasset til foreliggende konseptstudie for utbygging i området, jf. vedlegg 4. Tilpasning til eksisterende bygningsmiljø på Apenesfjellet er vektlagt i utarbeidelse av konseptstudie, og i utforming av reguleringsbestemmelser.
Reguleringsbestemmelsene krever at:

- Bebyggelsen skal gis en oppbrutt volumoppbygging, som harmonerer med skala i eksisterende bygningsmiljø.
- Bebyggelsen skal gis saltaksformer.
- Trepanel skal være dominerende fasademateriale.
- Fasader skal gis fargesetting som er beslektet med bygningsmiljø på Apenesfjellet. Hvit/lys fargesetting på bygningseksteriør skal være dominerende.
- Takflater skal gis materialbruk og fargesetting tilpasset eksisterende bygningsmiljø på Apenesfjellet. Teglfargete takflater skal være dominerende.
- Byggehøyder skal trappes, jf. pkt. 6.3.2.



figur 16 - Oppriss – konseptstudie

6.3.2 Byggehøyder

Reguleringsbestemmelsenes maksimalt tillatte gesims- og mønehøyder er satt 0,2m over løsning vist i konseptstudie. Maksimumshøyde er definert for hvert enkelt bygningsvolum (til sammen 7stk.), jf. illustrasjon nedenfor.



figur 17 - terrengsnitt - konseptstudie

6.3.3 Bebyggelsens organisering

Planlagt utbygging er organisert omkring et indre tun, som åpner seg mot Sverres gate. Bygningsmassen er brutt opp i flere, mindre volumer med saltak. Bebyggelsens plassering bidrar til å definere gateløpene i Sverres gate og Badehusveien. Leke- og oppholdsareal ligger skjermet og solrikt i nordende av tomta, med adkomst via gårdsrom - og via gangstier fra Badehusveien og Sverres gate. «Fotavtrykk» av planlagt bebyggelse er beslektet med den bebyggelsen som tidligere sto oppført på eiendommen, jf. historisk kart nedenfor.







Figur 18 a, b og c: utbyggingskonsept - illustrasjonsplan, historisk kart og sol/skygge diagram (vårjevndøgn kl.15)

6.3.3 Grad av utnytting

Konseptstudie viser ca. 690m2 / 65% bebygget areal. Planforslaget tillater inntil 70% BYA, som gir ca. 50m2 BYA mer enn illustrert. Det kan være behov for «litt å gå på» mht. oppføring av boder, sykkelparkering – og mht. avvik som kan oppstå ifm. videre prosjektering.

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Mulighetsstudie viser utbygging med 22 mindre leiligheter, - de fleste med grunnflate 40-50 m2 BRA.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Planlagte boliger vurderes å få god bokvalitet:

- Beliggenhet inntil etablert, rolig nabolag
- Solrikt
- Trafikksikker lekeplass og uteoppholdsareal på egen grunn. Større parkområde i gangavstand
- Støyskjerming/stille side ivaretatt
- Luftkvalitet ivaretatt
- Nærhet til sykkelrute og kollektivtransport
- Nærhet til service- og tjenestetilbud i sentrum

Planlagt bebyggelse og lekeplass vurderes i tillegg å medføre et løft for bomiljøet i nabolaget.

6.5 Parkering

Planforslag krever opparbeiding av 2HC-bilplasser. Dette er i samsvar med krav i kommuneplanen, som krever min. 0,1 HC-plass per boenhet, avrundet til nærmeste heltall.
Det skal ikke etableres private biloppstillingsplasser i planområdet. Dette er i samsvar med krav i kommuneplanen, som krever maks. 1,2 bilplasser per boenhet.
Reguleringsbestemmelser opprettholder kommuneplanens krav: min. 1 sykkelplass for boenhet <50m2 BRA, og min. 2 sykkelplasser for boenhet > 50m2 BRA.
Det forutsettes at besøkende som kommer i bil benytter allment tilgjengelige / offentlige p-plasser – f.eks. p-anlegget i Apenesfjellet.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Boliger skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett i Sverres gate/J. N. Jacobsens gate.
Boliger skal tilknyttes fjernvarme. Fredrikstad fjernvarme AS vurderer at tilknytningspunkt vil være i J. N. Jacobsens gt. – ca. 75m sør for planområdet (ved brannstasjonen).
Boliger skal gis EL-forsyning fra eksisterende nettstasjon. Norgesnett AS opplyser at planlagte boliger kan forsynes med strøm, uten oppgradering av den eksisterende nettstasjonen.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Kjøreatkomst til planområdet er på etablert, kommunalt veinett, med avkjørsel (for HC) til gårdstun og HC-parkering fra Sverres gate. Tilstøtende del av Sverres gate inngår i planområdet.

6.7.2 Utforming av veier

Sverres gate innfrir kommunal veinorm for adkomstvei type A2 på følgende punkter:

- Hovedsakelig adkomstfunksjon for boliger, og fartsgrense 30km/t
- Betjener ca. 80 boenheter (inkl. de ca. 22 planlagte boenhetene)
- Regulert bredde / avstand mellom eiendomsgrenser langs vei er mer enn 10m
- Kjørebanebredde er mer enn 5m
- Forskriftsmessige siktforhold, og fremkommelighet for lastebil i kryss med J. N. Jacobsens gate.

- 3m regulert «annen veigrunn» gir plass for veiskulder og snøopplag. Det skal også etableres oppstillingsplass for renovasjonsbeholdere i dette arealet (avstandskrav max. 1m fra vei)

Sverres gate avviker fra kommunal veinorm for adkomstvei type A2 på følgende punkter:

- Gata er bratt, med en stigning på ca. 15% på strekningen gjennom/forbi planområdet
- Gata har ikke fortau (– i likhet med en stor del av gatenettet på Apenesfjellet)

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Rekkefølgebestemmelser krever at kjørevei og avkjørsel ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boliger i planområdet.

6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planområdet er tilgjengelig for gående og syklende fra både Sverres gate og Badehusveien.
Leke- og oppholdsareal nord i planområdet skal være allment tilgjengelig, og kan nås på gangstier fra Badehusveien og Sverres gate.

6.7.5 Eiendomsforhold

Deler av kommunal veigrunn (gbnr. 300/27) inngår i regulerte bygge- og anleggsområder, som ellers er i privat eie. En liten parsell inne i planområdet er også del av eiendommen gbnr. 6/27, jf. figur 6. Det tas sikte på avtaleinngåelse med kommunen vedr. kjøp/feste av kommunal grunn + evt. grensejustering når reg.plan er vedtatt.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Regulert del av Sverres gate (kjørevei og annen veigrunn) foreslås regulert (dvs. opprettholdt) med offentlig eierform.

6.9 Miljøoppfølging

Planforslaget vurderes å ha en god «miljøprofil»:

- Det legges til rette for effektiv arealbruk
- Nybygg skal ha fjernvarmetilknytning
- Servicetilbud i sentrum ligger i gangavstand
- Sykkelveinett ligger inntil planområdet
- Kollektivtilbud ligger i gangavstand
- Det skal ikke etableres privat bilparkering for boliger i planområdet (med unntak av 2 HC-plasser)
- Store trær må felles som følge av utbygging, men det skal samtidig gjennomføres avbøtende tiltak for bevaring/styrking av naturmangfold, i samsvar med foreslåtte/anbefalte tiltak i rapport fra biolog (Bevaring av eksisterende trevegetasjon i nordre del av planområdet, tilrettelegging for fugleliv og insekter vha. fuglekasser, insekthotell og lagring av «død ved», fjerning av fremmede/uønskete plantearter).

6.10 Universell utforming

Terrengforholdene i planområdet gjør det krevende å legge til rette for universell tilgjengelighet. Reguleringsbestemmelser krever atkomst fra Sverres gate til lekeplass og universell utforming av del av lekeplass/uteoppholdsareal. Fremkommelighet skal i varetas i samsvar med gjeldende krav i Teknisk forskrift.

6.11 Uteoppholdsareal

Reguleringsplanen sikrer opparbeiding av leke- og oppholdsareal i nordre del av planområdet, som ligger skjermet og solrikt. Del av dette arealet (min. 100m2) skal tilrettelegges som sandlekeplass. Lekeplassen skal være allment tilgjengelig, med gangforbindelser fra Sverres gate og Badehusveien, jf. plankart. Kommuneplanens arealkrav for uteoppholdsareal i sentrumsområdet er videreført i reguleringsbestemmelser, jf. figur 19:

PER BOLIG	TOTALT AREAL	PRIVAT	FELLES	OFFENTLIG TILGJENGELIG
Sentrumsområdet	Minst 25 kvm per boenhet	Minst halvparten av boligene skal ha privat uteplass.	Minst 10 kvm, av dette minst 5 kvm på terreng eller dekke med jordlag.	Minst 15 kvm per bolig på terreng.

figur 19 – kommuneplanens arealkrav, uteopphold

Foreliggende planforslag og konseptstudie innfrir kommuneplanens krav på 550m2 (25m2 x 22):

Privat uteoppholdsareal (6m2 x 22)	132m2
Felles uteoppholdsareal på terreng (område LO1)	430m2
Sum	562m2

Kirkeparken ligger like sør for planområdet. Dette etablerte parkområdet vurderes å tilfredsstille behovet for nærmiljøpark for planlagte boliger i Badehusveien, jf. kommuneplanens bestemmelser pkt. 12.6.

6.12 Kollektivtilbud

Kollektivtilbud ligger i gangavstand, jf. pkt. 5.8 og vedlagt mobilitetsplan.

6.13 Kulturminner og kulturmiljø

6.13.1 Kulturminner

Det er ikke registrert forekomst av automatisk fredete kulturminner i planområdet. I samsvar med anmodning fra fylkeskommunen er reguleringsbestemmelser utformet med krav om anleggsstans og varsling, dersom kulturminner blir oppdaget.

6.13.2 Kulturmiljø Apenesfjellet

Jf. pkt. 4.1.2, pkt. 6.3, figur 16 og 17, samt vedlagt konseptstudie. Planforslaget vurderes å være utformet med krav til bygningsutforming som ivaretar hensynet til kulturmiljøet på Apenesfjellet på en god måte.

6.13.3 NB-område K255 Fredrikstad Vestsiden

Jf. pkt. 5.5, pkt. 6.3 og illustrasjoner i vedlagt konseptstudie. Planforslaget vurderes å være utformet med krav til bygningsutforming som ikke medfører «negativ eksponering/innvirkning» på NB-området.

6.14 Grønnstruktur og naturmangfold

Planlagt utbygging medfører reduksjon av eksisterende grønnstruktur – inkl. felling av eksisterende «store trær» sentralt/sør i planområdet, jf. foreliggende rapport fra biolog. Felling forutsetter kommunal godkjenning, jf. pkt. 6.5.a i kommuneplanens bestemmelser. Forslagsstiller vurderer at

trærne (inkl. krone og rotsone) har plassering og utstrekning som tilser at de må felles, dersom det skal være mulig å bebygge tomta/planområdet på en rasjonell måte.
Reguleringsbestemmelser krever bevaring og skjerming av grønnstruktur i areal som skal nyttes til lek og opphold – nord i planområdet. Reguleringsbestemmelser sikrer også gjennomføring av avbøtende tiltak for bevaring og styrking av naturmangfold, jf. pkt. 6.9.
Planutvalget vedtok bl.a. følgende i sin behandling av planinitiativet:

- *Naturmangfold og eksisterende vegetasjon må hensyntas*
- *Høy utnyttelse med parkeringskjeller vurderes som akseptabelt…..*

Planforslaget vurderes å være utformet i samsvar med utvalgets prinsippvedtak.

6.15 Sosial infrastruktur

Jf. pkt. 5.10. Planlagt utbygging – inkl. etablering av allment tilgjengelig leke- og oppholdsareal vurderes å bidra positivt til den sosiale infrastrukturen i området.

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Reguleringsbestemmelser krever at det ifm. søknad om tiltak skal foreligge teknisk plan som redegjør for løsninger for teknisk infrastruktur og løsninger for overvannshåndtering – inkl. evt. nødvendig fordrøying av overvann. Teknisk plan skal godkjennes av kommunalteknisk avdeling i kommunen. Mulighet for tilknytning til kommunalt VA-anlegg ble bekreftet i møte med Fredrikstad kommune 17.08.2023. Foreløpig prinsippvurdering for fordrøying av overvann er utarbeidet, jf. vedlegg 14.

6.17 Renovasjon

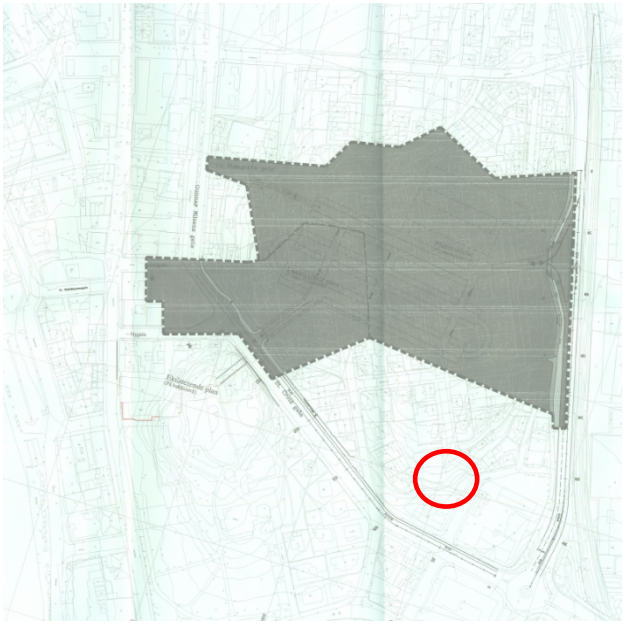
Renovasjonsteknisk plan følger vedlagt. Dimensjonering av avfallsrom/avfallsmengder er beregnet i samsvar med kommunale krav, selv om småleiligheter antas å generere mindre avfall enn husholdningene det er tatt høyde for i den kommunale veilederen. Reguleringbestemmelser krever etablering av renovasjonsløsning i samsvar med den renovasjonstekniske planen/kommunal veileder.

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

I vedlagt ROS-analyse er det redegjort nærmere for hensyn til:

- Trafikksikkerhet
- Støyhåndtering
- Terrengstabilitet
- Flomfare/overvannshåndtering
- Hensyn til eksisterende P-anlegg i grunnen, nord for planområdet. (kartgrunnlag mottatt fra Fredrikstad kommune viser at nærmeste del av fjellanlegget ligger ca. 75m nord for planlagte boliger i Badehusveien, jf. figur 20. Utfordringer knyttet til grunnarbeider/fare for steinsprang i fjellanlegget antas dermed å være håndterbare.
- Luftkvalitet – plassering av luftinntak for boliger

Avbøtende tiltak for å sikre forskriftsmessige løsninger er ivaretatt som krav i reguleringsplanen.



figur 20 – kart som viser beliggenhet av P-anlegg i grunnen. Beliggenhet av planlagte boliger vist med rød sirkel.

6.19 Dokumentasjonskrav og rekkefølgebestemmelser

Reguleringsbestemmelser er utformet med krav som sikrer dokumentasjon for, -og ferdigstillelse av løsninger for bl.a:

- Landskapsplan/opparbeiding av utomhusareal
- Teknisk plan - VA anlegg, overvannshåndtering, fordrøyning, EL-forsyning, fjernvarme
- Ivaretakelse av forskriftsmessige støyforhold, i anleggsperiode og permanent situasjon
- Trafikkavvikling og arealbruk i anleggsperiode
- Avtale om fjernvarmetilknytning
- Tinglysning av allmenn rett til bruk av leke- og oppholdsareal, og adkomst til dette arealet

7 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Reguleringsplanen for Badehusveien er i samsvar med overordnet plan, fordi:

- Planlagt arealbruk samsvarer med arealbruk i vedtatt kommuneplan
- Kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.2, der det kreves utarbeidelse av reguleringsplan (med helhetlig vurdering) ved motstrid med gjeldende (eldre) reguleringsplan, blir ivaretatt.

Planlagte tiltak omfattes ikke av:

- KU-forskriftens § 6, pkt. b (planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding – reguleringsplan for tiltak i vedlegg I)
- KU-forskriftens § 8, pkt. a (Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn - reguleringsplan for tiltak i vedlegg II)

Det er ikke krav til utarbeidelse av KU ifm. plansaken, siden planlagt arealbruk er i samsvar med gjeldende kommuneplan, og siden planlagte tiltak ikke omfattes av KU-forskriften.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Forhold til overordnete planer

8.1.1 Forhold til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal, og transportplanlegging

Jf. pkt. 6.3 og 6.7. Planforslaget er i samsvar med den statlige planretningslinjen, som bl.a. sier at:

> *«Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.»*

8.1.2 Forhold til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Jf. pkt. 6.7, 6.11 og 6.17. Planforslaget vurderes å være i samsvar med den rikspolitiske retningslinjen, som bl.a. sier at:

> *«Krav til fysisk utforming skal vies spesiell oppmerksomhet: Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.»*

8.1.3 Forhold til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 - 2021

Planforslag er utformet iht. retningslinje T-1442-2021, jf. ROS-analyse.

8.1.4 Fylkesplan for Østfold – «Østfold mot 2050»

Reguleringsplanen for Badehusveien vurderes å ivareta hensyn i Fylkesplanens arealstrategi, som sier at samordnet planlegging skal resultere i:

- Bedre klima- og miljøforvaltning (Reguleringsplanen for Badehusveien legger til rette for sentrumsnær, effektiv boligbygging - uten tilrettelegging for privat bilbruk)
- God forvaltning av naturressurser, kulturminner og kulturlandskap (Reguleringsplanen for Badehusveien legger til rette for utbygging på en måte som hensyntar verneinteresser i og inntil planområdet)
- Hensiktsmessig infrastruktur (Badehusveien har kollektivtilbud, sykkelruter, fortausforbindelser og bysenter i gangavstand)

8.1.5 Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplanen for Badehusveien samsvarer med kommuneplanens vedtatte arealbruk og gjeldende bestemmelser. Hensyn til verneinteresser vurderes å være tilfredsstillende ivaretatt.

8.1.6 Kommunedelplan for klima og energi

Reguleringsplanen for Badehusveien bidrar til å begrense klimagassutslipp/CO2-avtrykk:

- Bygging av små leiligheter, med effektiv arealutnyttelse i et sentrumsnært areal
- Tilrettelegging for gange, sykkel og kollektivtrafikk – og ikke tilrettelegging for bilbruk
- Bruk av fjernvarme

8.1.7 Kommunedelplan for kultur 2019-2030

Reguleringsplanen for Badehusveien legger til rette for utbygging på en måte som vurderes å hensynta verneinteresser i og inntil planområdet på en tilfredsstillende måte, jf. pkt. 6.3 og vedlagt konseptstudie.

8.1.8 Sykkelhovedplan for Fredrikstad - 2016

Planområdet for Badehusveien ligger med umiddelbar nærhet til etablerte sykkelruter.

8.1.9 Overvannsrammeplan - 2007

Reguleringsplan for Badehusveien sikrer utarbeidelse av teknisk plan, jf. pkt. 6.16.

8.1.10 Kommunedelplan for Aktive Liv - 2017

Reguleringsplan for Badehusveien vurderes å være i samsvar med kommunedelplanen, siden:

- Planen sikrer opparbeidelse av nytt, allment tilgjengelig leke- og oppholdsareal
- Planområdet ligger inntil etablerte gang- og sykkelforbindelser
- Planområdet har større parkområder i gangavstand
- Planen legger ikke til rette for bilbruk

8.2 Landskap, stedskarakter og kulturmiljø

Utbygging er planlagt med tilpasning til den skrånende terrengformen og bygningsmiljøet på stedet, jf. pkt. 6.3, 6.4, 6.13, samt vedlagt konseptstudie.
Utbygging vil medføre en reduksjon av grønnstruktur. Del av eksisterende vegetasjon nord i planområdet skal bevares.

8.3 Forholdet til krav i kap II i Naturmangfoldloven

Planforslaget vurderes å være utformet i samsvar med naturmangfoldlovens paragrafer §§ 8-12, som kreves lagt til grunn for planarbeid. Temaet er vurdert på følgende måte:

- § 8 Kunnskapsgrunnlaget
  Det er som ledd i planarbeidet utført kartlegging av naturmangfold i planområdet, jf. vedlagt rapport fra biolog.
  Kunnskapsgrunnlaget som ligger til grunn for planforslaget vurderes å være godt.
- § 9 Føre var – prinsipp
  Naturverdiene i området er kartlagt, jf. vedlagt rapport. Planforslaget sikrer bevaring av del av eksisterende grønnstruktur i området. Mulighet for at planlagte tiltak medfører (ukjente) konsekvenser mht. biologisk mangfold vurderes som liten.
- § 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning
  Utbyggingen (dvs. trefelling) vurderes å medføre negative konsekvenser for naturmangfoldet i og omkring planområdet. Gjennomføring av avbøtende tiltak gjør likevel at hensyn til naturverdier er tilfredsstillende hensyntatt, jf. foreliggende vurdering fra biolog.
- § 11 Kostnader ved miljøforringelse
  Planforslaget vurderes ikke å medføre miljøforringelse.
- § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder
  Reguleringsbestemmelser krever:
  - fysisk skjerming av vegetasjon som skal bevares i nordre del av planområdet
  - tiltak for å unngå uønsket spredning av fremmede/uønskete arter

8.4 Uteområder, lek og rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planområdet (som er i privat eie) er i dag «tilgrodd», og nyttes i dag ikke til lek, rekreasjon eller opphold. Reguleringsplanen sikrer opparbeiding av leke- og oppholdsareal i nordre del av planområdet. Jf. pkt. 5.7 og 6.11. Planforslaget har dermed en positiv innvirkning mht. egnete/tilrettelagte arealer for lek og rekreasjon.

8.5 Trafikkforhold

Planforslaget medfører svært begrenset økning av biltrafikken i området, siden nye boliger ikke vil ha privat parkering (med unntak av 2 HC-plasser). Hensyn til myke trafikanter vurderes å være godt ivaretatt. Jf. pkt. 5.8, 6.7 og vedlagt mobilitetsplan.

8.6 Sosial infrastruktur
Jf. 6.15.

8.7 Universell tilgjengelighet
Jf. pkt. 6.10.

8.8 Energibehov – energiforbruk
Behovet for tilførsel av strøm til det planlagte boligkomplekset er relativt lavt, pga:
- tilknytning til fjernvarmeanlegg
- små leiligheter (lavt energibehov/boenhet)
- boliger har ikke p-plasser og dermed ikke behov for lading (med unntak av 2 HC-plasser).

8.9 ROS
Forhold knyttet til risiko og sårbarhet er vurdert i vedlagt ROS-analyse.
Aktuelle avbøtende tiltak er videreført som krav i reguleringsplan.
Reguleringsplanen vurderes ikke å ha konsekvenser av betydning for forhold knyttet til risiko og sårbarhet – hverken positive eller negative.

8.10 Teknisk infrastruktur
Det må påregnes graving i gater, for etablering av teknisk infrastruktur (fjernvarme og EL), jf. pkt. 6.6.

8.11 Økonomiske konsekvenser for kommunen
Det tas sikte på avtaleinngåelse mellom kommunen og utbygger, om kjøp/feste av «overskytende kommunal veigrunn», jf. pkt. 6.7.5.

8.12 Interessemotsetninger / avveining av virkninger
Jf. avsluttende kommentar, pkt. 10.

9 Merknader til varsel om oppstart av planarbeid

Ifm. kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble det mottatt 10 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor, og de følger i sin helhet som vedlegg til planbeskrivelsen.

Merknad	Forslagsstillers kommentar
9.1 Statsforvalteren i Viken (SFV), 13.03.2023	
KU-krav SFV viser til ref. etter oppstartmøte, der det er anført at planforslaget ikke er i samsvar med overordnet plan, på grunn av motstridsbestemmelse og gjeldende reguleringsplans formål til offentlig friområde. SFV imøteser evt. oversendelse av planprogram for uttale.	*Jf. beskrivelsens pkt. 7. Planforslag vurderes ikke å være i motstrid med overordnet plan, siden:* ○ *Planlagt arealbruk samsvarer med arealbruk i vedtatt kommuneplan* ○ *Kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.2, der det kreves utarbeidelse av reguleringsplan (med helhetlig vurdering) ved motstrid med gjeldende reguleringsplan, blir ivaretatt.*
Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging SFV påpeker at planområdet ligger svært sentralt, og vurderer derfor at det kan være i samsvar med statlige og regionale retningslinjer å bygge ut området med boliger.	*Planområdets sentrumsnære beliggenhet tilsier at det må tas sikte på effektiv arealutnyttelse. Utbygging i planområdet må samtidig ivareta hensynet til kulturverninteresser.*
Lek og opphold, naturverdier, grønnstruktur Det bør redegjøres grundig for områdets verdi som lekeareal, og for naturmangfold og grønnstruktur.	*Jf. planbeskrivelse pkt. 6.11 og 6.14. Biolog har kartlagt naturverdiene i området, jf. vedlagt rapport, der det konkluderes med avbøtende tiltak for å veie opp for planlagt trefelling. Gjennomføring av avbøtende tiltak er sikret i reg.planen.* *Nordre del av planområdet skal tilrettelegges for lek og opphold – samtidig som eksisterende vegetasjon i området skal bevares.*
Støy Overordnet støykart indikerer at området ikke er spesielt støyutsatt.	*Planområdet ligger utsatt for trafikkstøy. Det er redegjort for håndtering av støy i vedlagt rapport fra firma Akustikk Konsult AS. Konklusjoner i rapport videreføres som krav i reguleringsplan.*
Luftkvalitet Planforslag for området må redegjøre for luftkvalitet iht. gjeldende retningslinje (T-1520) – inkl. vurdering av effekt av fjerning av grønnstruktur + samspillseffekt mellom støy og luftforurensing.	*Det vurderes ikke å være behov for spesielle tiltak mht. luftkvalitet, jf. redegjørelse i planbeskrivelse pkt. 5.15.*
Klimatilpasning Overvannshåndtering må vektlegges, også av hensyn til flomfare i områder «nedstrøms». Overvannshåndtering kan nyttes positivt på en måte som bidrar til naturmangfold og utemiljø.	*Jf. redegjørelse i planbeskrivelse pkt. 5.12 og 6.15 Reguleringsbestemmelser krever utarbeidelse av teknisk plan, med løsninger for teknisk infrastruktur, overvannshåndtering og flomveier.*

Statlige planretningslinjer Retningslinjer SFV vurderer som relevante: ○ *retningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)* ○ *retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).*	*Forholdet til statlige retningslinjer omtales i beskrivelsens pkt. 4.3 og 8.1.*
9.2 Viken fylkeskommune, 15.03.2023 Planfaglig vurdering VFK vurderer at den samlede (negative) virkning av konseptløsning illustrert i planinitiativ er for stor – og at planlagte tiltak derfor ikke bør gjennomføres. Motstrid reguleringsplan / kommuneplan VFK påpeker at det er motstrid mellom gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel. Konsekvensutredning VFK vurderer at det bør vurderes å gjennomføre en konsekvensutredning for tiltaket, siden KU-forskrift krever dette der plan for boligbygging er i motstrid med overordnet plan. Barn og unge VFK viser til føringer gitt i RPR for barn og planlegging, og at kommunen må redegjøre for hvilke vurderinger som ble gjort for arealbruksinteressene i 1999 og 2007. Det må i reguleringsplan redegjøres for/ sikres tilfredsstillende leke- og oppholdsareal. Universell utforming og sosiale ulikheter VFK vurderer at «det må legges til rette for at boligen egner seg for flere….» -og at «Det er enkelte sosiale ulikheter i området, og utbyggingen bør bidra positivt til helse og oppvekstvilkår».	*Forslagsstiller deler ikke VFK sin vurdering: Planforslaget viser arealbruk i samsvar med vedtatt kommuneplan. Konseptløsning (som er bearbeidet) er tilpasset til strøkets karakter. Foreslått grønt-/lekeareal skal være allment tilgjengelig, og det innfrir gjeldende arealkrav.* *Planforslaget viser arealbruk i samsvar med vedtatt kommuneplan. Siden gammel reg.plan viser en annen arealbruk, utarbeides det ny reguleringsplan – dette i samsvar med kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.2.* *Planlagt arealbruk er ikke i motstrid med overordnet plan, jf. kommentar ovenfor.* *Forslagsstiller forholder seg til arealbruken som er vedtatt i gjeldende kommuneplan. Det forutsettes at nødvendig/obligatorisk utredning er foretatt ifm. tidligere kommuneplanarbeid – og at kommuneplanen tidligere er forelagt regionale myndigheter for uttale. Reguleringsplan for Badehusveien sikrer opparbeiding av leke- og oppholdsareal, i samsvar med kommuneplanens føringer for dette.* *Boliger og utomhusareal skal gis forskriftsmessig utforming, jf. krav i gjeldende Teknisk forskrift. Opparbeiding av allment tilgjengelig lekeplass vil bidra positivt til nærmiljø og oppvekstvilkår.*

<u>Kulturmiljø</u> VFK påpeker at «Apenesfjellet (Bevaring kulturmiljø H570_26) er med sin kvartalsstruktur, sine brede gateløp og meget godt bevarte småskala trehusbebyggelse et enhetlig eksempel på det sosial- og funksjonsdelte Fredrikstad som vokste frem i tiden etter 1870, samtidig som forholdet mellom bolighusene og bybebyggelsen nedenfor er meget nærværende.» Apenesfjellet er markert med hensynssone kulturmiljø H570 i kommuneplanens arealdel. I tillegg ligger planområdet helt i kant med NB!-området Fredrikstad vestsiden som har nasjonal kulturminneverdi. Dette innebærer at området er veldig sårbart og at tilpasning til kulturmiljøene som omgir det må gis stor vekt».	*Forslagsstiller oppfatter at det er sterke kulturverninteresser knyttet til Bygningsmiljøet på Apenesfjellet, og til NB-området sør for planområdet – og har vektlagt dette ifm. planlegging av nye tiltak. Planforslaget er drøftet i dialogmøter med kommuneadministrasjonen. Foreliggende planforslag med tilhørende illustrasjoner vurderes å dokumentere at planlagt utbygging vil få en god tilpasning til bygningsmiljøet på Apenesfjellet og øvrige omgivelser. Det bemerkes at forslagsstiller oppfatter at denne vurderingen ikke deles av planavdelingen i Fredrikstad kommune.*
<u>Utnytting, landskap og bebyggelsens høyde</u> Det vises til kommunens boligbyggeprogram, der det er anslått at planområdet kan bygges ut med 10 boenheter. VFK forutsetter at virkningen og konsekvenser av foreslått antall boliger vil fremgå ved off. ettersyn. VFK vurderer at kulturminneinteressene i området tilsier at prosjektet er for høyt.	*Foreliggende planforslag med tilhørende illustrasjoner vurderes å dokumentere at planlagt utbygging vil få en god tilpasning til bygningsmiljøet på Apenesfjellet og øvrige omgivelser.*
<u>Samferdsel</u> VFK viser til at det i oppstartmøtereferat er anført at det skal utarbeides en mobilitetsplan, som «bør vise hvordan det på best mulig vis kan sikres et sammenhengende, funksjonelt og trafikksikkert tilbud for gående, syklende og kollektivreisende til/fra området og aktuelle målpunkt. Vi forventer at det legges vekt på å finne løsninger som kan bidra til reduksjon av personbilbruk og øke andel reisende med kollektiv, sykkel og gange».	*Med hovedsykkelrute, bussterminal, jernbanestasjon og bussholdeplasser i gangavstand ligger det meget godt til rette for å betjene planområdet med kollektivtrafikk og gange/sykkel. Planlagte leiligheter skal ikke ha privat parkeringsplass (kun 2 HC-plasser). Mobilitetsplan følger vedlagt.*
<u>Støy</u> VFK omtaler at planområdet ligger utsatt for støy fra omkringliggende veinett – og at tiltak for å oppnå tilfredsstillende støynivåer må sikres i planen. Det vises til gjeldende retningslinje for temaet, T-1442/2021	*Det er redegjort for forskriftsmessig håndtering av støy i vedlagt rapport fra firma Akustikk Konsult AS. Konklusjoner i rapport videreføres som krav i reguleringsplan.*
<u>Hensyn til automatisk fredete kulturminner</u> VFK opplyser at det ikke er kjente registreringer av automatisk fredete kulturminner i området. VFK ønsker at bestemmelse om ivaretakelse av evt. nye funn av kulturminner tas inn i reguleringsbestemmelsene.	*Bestemmelse om ivaretakelse av evt. automatisk fredete kulturminner er tatt inn i bestemmelsene, slik VFK anmoder om.*

Øvrige forhold ○ Illustrerte p-plasser som ligger vinkelrett på J. N. Jacobsens gate er en uheldig løsning mht. trafikksikkerhet. Det bør ses på fellesløsninger for bilparkering. Gode løsninger for sykkelparkering bør vektlegges. ○ Ivaretakelse av grønnstruktur bør vurderes. ○ Området regnes som utsatt for svevestøv, noe som bør hensyntas/vurderes. ○ Etablering av P-kjeller på tomta må hensynta nærhet til p-anlegg i Apenesfjellet.	○ *Forslagsstiller deler VFKs vurdering av etablerte p-plasser utenfor planområdet. Nye boliger skal etableres uten private bilplasser. Krav til sykkelparkering skal være i samsvar med kommuneplanens krav.* ○ *Reguleringsplan sikrer bevaring av grønnstruktur i nordre del av planområdet.* ○ *Svevestøv – jf. planbeskrivelse pkt. 5.15.* ○ *Bestemmelser er utformet med krav som forebygger mot skade på/ulykke i det etablerte P-anlegget i Apenesfjellet.*
9.3 Statens vegvesen (SVV), 28.02.2023 KU-forskrift SVV vurderer at planarbeidet omfattes av KU-forskriftens vedlegg I nr. 25, og at KU-plikt bør vurderes på nytt. Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging Planområdets beliggenhet, med nærhet til sentrum, sykkelvegruter og bussholdeplasser gjør at SVV oppfordrer til høyere utnyttelse av arealene enn det som er varslet. Syklende og gående Planen bør vise hvordan den kan knyttes til rutenettet som inngår i «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad».	*Forslagsstiller deler ikke SVVs vurdering/tolkning av KU-forskrift, jf. pkt. 1.1.* *Forslagsstiller er enig i at den sentrumsnære tomta må utnyttes så effektivt som mulig. Samtidig må hensyn til bl.a. kulturverninteresser og leke- og oppholdsareal ivaretas. Foreslått arealutnyttelse vurderes å representere et maksimum mht. boligtetthet og byggehøyder.* *Forholdene for syklende og gående vurderes å være tilfredsstillende:* ○ *Planområdet ligger inntil sykkelrutenettet i Fredrikstad.* ○ *Planlagt utbygging vil generere svært lite biltrafikk, jf. vedlagt mobilitetsplan.* ○ *Gjeldende krav til sykkelparkering ivaretas.* ○ *Gatenettet på Apenesfjellet har brede, oversiktlige gaterom og lav trafikkbelastning - uten gjennomkjøring.* ○ *Det er etablert sammenhengende fortau mellom J.N. Jacobsens gate og bysenteret.* *Forslagsstiller forholder seg til at fester av den kommunale naboeiendommen har gitt tydelig uttrykk for at festetomta ikke skal omfattes av reguleringsplanen (jf. merknad 9.8). Tilstøtende areal på naboeiendommen nyttes i dag til parkering. Dersom nåværende p-løsning ved Badehuset ble avviklet/endret, ville det være*

	mulig å forlenge fortausløsning i J.N. Jacobsens gate frem til kryss med Sverres gate – og å gjøre Badehusveien mer trafikksikker for myke trafikanter. Fredrikstad kommune (grunneier og planmyndighet) må involvere seg, dersom det skal legges føringer for arealbruken omkring Badehuset.
<u>Universell utforming</u> SVV viser til PBL §1.1, der det heter at prinsipp for universell utforming skal legges til grunn for planleggingen.	*Fallforhold i terreng og gater på stedet kan i liten grad endres. Boliger vil bli utformet med forskriftsmessige løsninger for fremkommelighet.*
<u>Luft</u> Luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520.	*Jf. beskrivelse pkt. 5.15. Rapport med vurdering av luftkvalitet følger som vedlegg til planbeskrivelsen.*
<u>Parkering</u> SVV anmoder om at parkeringsbegrensning nyttes som trafikkregulerende virkemiddel.	*Planlagte boliger skal bygges uten bilparkering (kun 2 HC-plasser). Kommuneplanens gjeldende føringer for sykkelparkering skal ivaretas.*
<u>Kollektivtrafikk</u> Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk.	*Med bussterminal, jernbanestasjon og bussholdeplasser i gangavstand ligger det meget godt til rette for å betjene planområdet med kollektivtrafikk.*
<u>Støy</u> SVV vurderer at trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen.	*Rapport med fagmessig vurdering av støyforhold følger vedlagt. Konklusjoner i rapport er videreført i reguleringsplan, slik at forskriftmessig håndtering av støy er ivaretatt.*
<u>Trafikksikkerhet</u> SVV anbefaler at alle offentlige trafikkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker. Fri sikt i kryss og avkjørsler må vektlegges. Kryssgeometri og siktforhold i kryss og avkjørsler må vektlegges	*Trafikksikkerheten i området vurderes (med unntak av Reholts etablerte P-løsning) å være tilfredsstillende ivaretatt:* o *Etablert gatestruktur opprettholdes. Gatebredder er iht. kommunal veinorm.* o *Frisiktsoner er regulert i kryss og avkjørsler.* o *Sporing bekrefter fremkommelighet i kryss.* o *Gatene på Apenesfjellet har lav trafikk-belastning, og ingen gjennomkjøring.*
<u>Trafikkanalyse</u> SVV vurderer at det bør utarbeides en trafikk-analyse for å utrede trafikale konsekvenser.	*Trafikale konsekvenser vil være marginale, siden planlagte boliger ikke skal ha privat parkering. Mobilitetsplan følger vedlagt.*

9.4 Direktoratet for Sikkerhet og Beredskap, 10.02.2023 DSB beklager manglende kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker, og påpeker at deres merknad til planvarselet derfor er av generell karakter. DSB viser til at det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker.	*Tas til etterretning – jf. merknad 9.1. Vurdering av terrengstabilitet og ROS-analyse følger vedlagt.*
9.5 Norges Vassdrags- og Energidirektorat, 22.02.2023 NVE påpeker at områdestabilitet må utredes forskriftsmessig, siden planområdet ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire. Flomfare må utredes, siden del av planområdet ligger i aktsomhetsområde for flom.	*Rapport med vurdering av områdestabilitet følger vedlagt. VA-notat med prinsippvurdering for fordrøying følger vedlagt. Krav til dokumentasjon av løsninger for flomveier og evt. fordrøyning (teknisk plan) er nedfelt i reguleringsbestemmelser.*
9.6 Bane Nor, 14.02.2023 Planområdet berører ikke jernbanens interesser. Bane Nor har derfor ingen merknader.	*Tas til etterretning.*
9.7 Kystverket, 08.02.2023 Det uttrykkes at planarbeidet eller formålet med det ikke har relevans for sjøtransport- og havneinteressene som Kystverket er satt til å ivareta. Kystverket har derfor ingen merknader.	*Tas til etterretning.*
9.8 Advokatene i Lykkeberg, på vegne av Reholt Eiendom AS, 16.12.2022. Reholt Eiendom er fester av de kommunale eiendommene sør for planområdet. Det vises til tidligere konflikt/uoverensstemmelse mellom hjemmelshavere til gnr. 300 bnr. 1228 vedr. parkeringsrettigheter. Det vises også til at området er regulert til, og nyttes til, næringsformål. Parkeringsplasser i området disponeres av Reholt Eiendoms leietakere. Reholt Eiendom ønsker på sikt å utvikle sin eiendomsmasse, og i denne forbindelse vil det kunne oppstå behov for å regulere eiendommen. Parkeringsareal vil da være en naturlig del av en slik plan. Det anmodes om at parkeringsarealet fjernes fra planforslaget.	*Forslagsstiller har tilpasset planforslaget, slik at det ikke omfatter grunn som festes av Reholt Eiendom AS.* *Forslagsstiller stiller seg undrende til at kommunen har godkjent etablering av p-plasser som medfører rygging ut i J. N. Jacobsens gate og Badehusveien.*

9.9 P. Raae (Sverresgt. 3) og Apenesfjellet velforening, v. G. G. Hansen, 12.03.2023 På vegne av nabolag og velforeningen på Apenesfjellet uttrykkes det at: ○ Fokus på at man forholder seg til planer som er utarbeidet for området. ○ Planområdet er del av verneverdig område ○ Planer som er fremkommet i media er ikke tilfredsstillende. Evt. utbygging må i større grad skje «på strøkets premisser» ○ En større del av området bør utvikles som en grønn lunge (for alle) ○ Anmodning om at nabolag og velforening holdes oppdatert i videre saksgang	*Planforslaget viser arealbruk i samsvar med vedtatt kommuneplan.* *Konseptløsning er bearbeidet, med utforming som er tilpasset til strøkets karakter.* *Foreslått grønt-/lekeareal er tilgjengelig for alle, og det innfrir kommuneplanens arealkrav.* *Medvirkning og informasjon vurderes å være godt ivaretatt, jf. beskrivelsens pkt. 3. Det tas sikte på åpent drøftings-/orienteringsmøte ifm. høring og off. ettersyn av planforslaget.*
9.10 Råd for personer med funksjonsnedsettelse (RFF), 08.03.2023 RFF uttrykker at «Det er viktig at lekeplasser lages etter universell utforming». Forslagsstillers kommentar: Planområdet ligger i et skrånende terreng – og med markant fall i gate. Det kan likevel tilrettelegges universelt utformet adkomst mellom Sverres gate og lekeareal, og universell utforming i del av leke-/oppholdsarealet.	*Fallforhold i terreng og gater på stedet kan i liten grad endres. Boliger og utomhusanlegg vil bli utformet med forskriftsmessige løsninger for fremkommelighet.*

10 Avsluttende kommentar

Hensynet til kulturverninteresser (jf. gjeldende kommuneplan) og hensynet til effektiv / miljøvennlig arealutnyttelse i Sentrumsområdet (jf. kommunedelplan for klima og energi / statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal, og transportplanlegging) vurderes å være to svært sentrale hensyn i denne plansaken. Begge hensyn vurderes å være viktige/tungtveiende – og de vurderes å være til dels motstridende.

Planutvalget vedtok i sin behandling av planinitiativ for plansaken en anbefaling om videreføring av reguleringsarbeidet, under forutsetning av at utbyggingskonseptet ble bearbeidet/redusert – av hensyn til hvordan nybygg ville fremstå i nabolag/mot omgivelsene. Utvalget var også positivt innstilt til effektiv arealutnyttelse – jf. pkt. 6.1.

I mottatte merknader til varsling om oppstart av planarbeidet påpekes også «begge hensyn»:

- behov for bearbeiding av utbyggingskonsept vist i planinitiativ (kulturverninteresser)
- viktighet av effektiv arealutnyttelse i dette sentrumsnære området (miljøhensyn)

I foreliggende planforslag er utbyggingsvolum, byggehøyder redusert i forhold til løsning som ble presentert i planinitiativet, jf. vedlagte illustrasjoner.
Reguleringsplanen sikrer i tillegg at nybygg gis volumoppbygging/formspråk, materialbruk og fargesetting som er tilpasset det eksisterende bygningsmiljøet på Apenesfjellet. Planlagt utbygging vurderes ikke å ha negativ innvirkning på NB-området K255 Fredrikstad Vestsiden, som er avgrenset like utenfor planområdet, jf. illustrasjoner i foreliggende konseptstudie.
Planforslaget vurderes å være utformet i samsvar med føringene i kommuneplanens arealdel, og i samsvar med planutvalgets tidligere vedtak.
Forslagsstiller oppfatter at kommunens planavdeling fortsatt vurderer at planlagte byggehøyder og utbyggingsvolum bør reduseres. Forslagsstiller mener likevel å ha balansert hensyn til planutvalgets vedtak, hensyn til kulturmiljø / verneinteresser og hensyn til miljø / effektiv areal- og transportplanlegging på en god måte.

11 Vedlegg

1. Referat fra oppstartsmøte
2. Varsel om oppstart av planarbeid
3. Mottatte merknader til varsel om oppstart av planarbeid
4. Konseptstudie, Børve Borchsenius Arkitekter AS, 31.10.2023 og 02.11.2023
5. Illustrasjonsplan, Børve Borchsenius Arkitekter AS, 17.10.2023
6. ROS – analyse, Børve Borchsenius Arkitekter AS, 07.05.2024
7. Vurdering av områdestabilitet, Rigeo AS 13.04.2023
8. Støyvurdering, Akustikk-Konsult AS, 31.05.2023
9. Vurdering av naturverdier, Multiconsult AS 16.06.2023, sist revidert 19.06.2023
10. Renovasjonsplan, 07.05.2023
11. Mobilitetsplan, 06.10.2023
12. Uttale fra Norgesnett, kraftforsyning, 31.07.2023
13. Uttale fra Fredrikstad fjernvarme, 07.06.2023
14. Vurdering, VA, Multiconsult, 09.11.2023
15. Referat etter møte 27.10.2023 med elevråd, Cicignon skole
16. Sol-/skygge-diagram, 30.10.2023
17. Utredning av luftkvalitet, Multiconsult 25.04.2024

Detaljregulering for Badehusveien, gbnr. 300/1228 m.fl., Fredrikstad

Risiko- og sårbarhetsanalyse

07.05.2024



BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Sammendrag

Med utgangspunkt i forslaget til detaljregulering for Badehusveien er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Denne skal etterkomme plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jfr. § 4-3).
Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen framsto som relevante. Følgende farer har blitt vurdert:

- Store nedbørsmengder og urban flom/overvann
- Skred og erosjon
- Radoninntrengning i bygg
- Nye risiko- og sårbarhetsforhold som kan følge av utbyggingen - anleggstrafikk
- Forhold til omkringliggende områder – trafikkstøy og luftforurensing
- Forhold ved utbyggingsformålet som kan påvirke omkringliggende områder (fare for skade på naboeiendommer, inkl. ras/steinsprang i P-anlegget Apenesfjellet)

Det er også identifisert avbøtende tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn tas sikte på å gjennomføre. Følgende tiltak er identifisert gjennom risiko- og sårbarhetsanalysen som nødvendige å innarbeide ifm. videre utvikling av planområdet:

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Store nedbørsmengder/urban flom	Krav om at overvannshåndtering skal inngå i teknisk plan som skal godkjennes av kommunen i forbindelse med utbygging. Det er ifm. reguleringsarbeidet utarbeidet en VA-vurdering med prinsippløsninger for flomveier og fordrøyning.
Trafikk	Reguleringsbestemmelser stiller krav om anleggsplan for å ivareta trafikksikkerhet i anleggsfase.
Støy	Vurdering fra akustiker har utarbeidet konkluderer med nødvendige tiltak for å sikre forskriftsmessige støyforhold for planlagt arealbruk. Konklusjon i vurdering videreføres som krav i reguleringsplan.
Luftforurensning	Krav om at luftinntak plasseres og orienteres vekk fra forurensningskilde (hovedvei)
Forhold som kan påvirke omkringliggende områder	Krav om sprengningsplan, som dokumenterer at grunn- og sprengningsarbeider gjennomføres på en måte som ikke medfører fare for ulykke eller skade på omgivelsene – inkl. eksisterende P-anlegg i grunnen under Apenesfjellet.

Planområdet med ønsket utvikling framstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite/middels sårbart.

Som grunnlag for ROS-analysen er det innhentet faglig bistand til vurdering av:

- geotekniske forhold, terrengstabilitet
- vurdering av trafikkstøy og støydempende tiltak
- håndtering og fordrøyning av overvann
- Luftkvalitet

ROS-analysen er utarbeidet av Børve Borchsenius Arkitekter AS v/ T. Synnes. KS v/ O. Backe-Hansen.

Innhold

1. Innledning 4
   1.1. Bakgrunnen for arbeidet
   1.2. Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen
   1.3. Forutsetninger og avgrensninger
   1.4. Styrende dokumenter
   1.5. Grunnlagsdokumentasjon

2. Om analyseobjektet 6
   2.1. Beskrivelse av analyseområdet
   2.2. Planlagte tiltak

3. Metode 8
   3.1. Innledning
   3.2. Fareidentifikasjon
   3.3. Sårbarhetsvurdering
   3.4. Risikoanalyse
   3.5. Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak

4. Fareidentifikasjon 15
   4.1. Farekartlegging

5. Sårbarhetsvurdering og risikoanalyse 15
   5.1. Identifiserte hendelser
   5.2. Usikkerhet
   5.3. Driftsfase
   5.4. Store nedbørsmengder og urban flom
   5.6. Skred
   5.7. Radon
   5.9. Trafikk
   5.10. Anleggstrafikk

6. Konklusjon og oppsummering av tiltak 24
   6.1. Konklusjon
   6.2. Sammenstilling av mulige uønskede hendelser/risikoanalyse
   6.2. Oppsummering av tiltak

1. Innledning

1.1. Bakgrunn for arbeidet

På vegne av Kniplefjellet Eiendom AS har Børve Borchsenius Arkitekter AS utarbeidet forslag til reguleringsplan for Badehusveien i Fredrikstad kommune. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for bygging av boliger i konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende anlegg.

1.2. Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen

Plan- og bygningsloven stiller krav om at det gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser) ved all arealplanlegging, jfr. § 4.3.

Byggteknisk forskrift (TEK 17) gir sikkerhetskrav til naturpåkjenninger, og det er gitt et generelt krav om at byggverk skal utformes og lokaliseres slik at det er tilfredsstillende sikkerhet mot fremtidige naturpåkjenninger. Videre stiller NVEs veiledere «Flaum og skredfare i arealplanar» og «Sikkerhet mot Kvikkleireskred» krav om at det ikke skal bygges i utsatte områder. Tilsvarende gir også andre lover og forskrifter krav om sikkerhet mot farer. Blant annet skal det tas hensyn til beregninger av framtidens klima. Se oversikt over styrende dokumenter i pkt. 1.4.

1.3. Forutsetninger og avgrensninger

Følgende forutsetninger og avgrensninger er gjeldende for denne analysen:

- ROS-analysen er en overordnet og kvalitativ grovanalyse.
- Den er avgrenset til temaet samfunnssikkerhet slik dette brukes av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DBS).
- Analysen omfatter farer for tredjeperson og tap av stabilitet og materielle verdier.
- Vurderingene i analysen tar for seg forhold knyttet til driftsfasen (ferdig løsning), samt evt. relevante forhold knyttet til anleggsfasen som vil ha betydning for driftsfasen.
- Analysen omfatter enkelthendelser, ikke flere uavhengige og sammenfallende hendelser.

1.4. Styrende dokumenter

Tittel	År	Utgiver
NS 5814:2008 Krav til risikovurderinger	2008	Standard Norge
Plan- og bygningsloven	2008	Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17)	2017	Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Veiledning om tekniske krav til byggverk	2017	Direktoratet for byggkvalitet
Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging - veileder	2017	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Klimahjelperen	2015	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Flaum og skredfare i arealplanar – veileder	2014	Norges vassdrags- og energidirektorat
Sikkerhet mot kvikkleireskred	2019	Norges vassdrags- og energidirektorat
Kommuneplanens arealdel, Fredrikstad kommune	2023	Fredrikstad kommune
Retningslinje for behandling av luftkvalitet	2012	Miljøverndepartementet

1.5. Grunnlagsdokumentasjon

Tittel	Dato	Utgiver
Forslag til detaljregulering for Badehusveien	07.05.24	Børve Borchsenius Arkitekter AS
Vurdering av områdestabilitet	13.04.2023	RIGeo AS
Støyvurdering	31.05.2023	Akustikk Konsult AS
Vurdering, flomveier og fordrøyning	03.11.2023	Multiconsult AS
Vurdering av Luftkvalitet	25.04.2024	Multiconsult AS

2. Om analyseobjektet

2.1. Beskrivelse av analyseområdet

Reguleringsplan for Badehusveien omfatter et areal med utstrekning i underkant av 2 daa.
Planområdet ligger sentrumsnært:

- 150m nord for Domkirkeparken
- 450m nordvest for jernbanestasjonen
- 200m nordøst for Fredrikstad rådhus

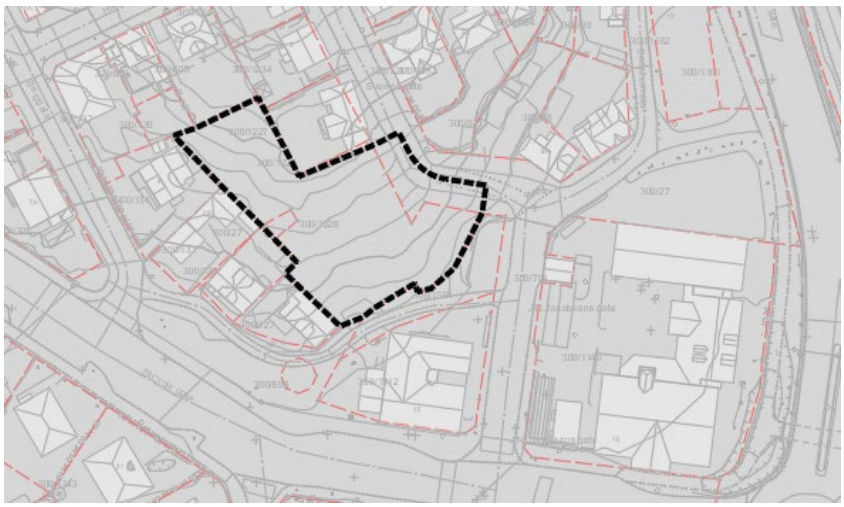
Riksvei 110 Olavs gate passerer ca. 100m øst for planområdet.
Hovedgate St. Croix gate passerer ca. 50m sør for planområdet.



Figur 1: planområdets beliggenhet

2.2. Planlagte tiltak

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av konsentrert/småskala boligbebyggelse. Det er ifm. planarbeidet utarbeidet en mulighets-/konseptstudie der det er tatt sikte på et boligkonsept med inntil 22 nye boenheter (mindre leiligheter).
Foreliggende reguleringsplan er utformet med tilpasning til det skisserte boligkonseptet.



Figur 2: planområdets avgrensing





Figur 3 og 4: Illustrasjoner av utbyggingskonsept

3. Metode

3.1. Innledning

Analysen av risiko for menneskers liv og helse, stabilitet og materielle verdier følger hovedprinsippene i *NS 5814 Krav til risikovurderinger*. Analysen følger også retningslinjene i DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*.

Risiko knyttes til uønskede hendelser, dvs. hendelser som i utgangspunktet ikke skal inntreffe. Det er derfor knyttet usikkerhet til både om hendelsen inntreffer (sannsynlighet) og omfanget (konsekvens) av hendelsen dersom den inntreffer. Vurdering av usikkerhet gjøres basert på det kunnskapsgrunnlaget som legges til grunn for ROS-analysen.

Det er gjennomført en innledende farekartlegging hvor relevante farer tas med videre til en sårbarhetsvurdering. Farer som vurderes med moderat eller høy sårbarhet vurderes i en egen risikoanalyse i vedlegg.

Gjennom fareidentifikasjonen, sårbarhetsvurderingen og risikoanalysene framkommer det forslag som foreslås innarbeidet i planforslaget.

3.2. Fareidentifikasjon

Med fare menes forhold som kan medføre konkrete stedfestede hendelser. I kap. 4.1 gjøres en systematisk gjennomgang av analyseobjektet i en tabell basert på DSBs veileder og andre relevante veiledere. Det benyttes oppdaterte kartgrunnlag til fareidentifikasjonen.

3.3. Sårbarhetsvurdering

De farer som framstår som relevante gjennom innledende farekartlegging tas videre til en sårbarhetsvurdering i kap. 5. I denne analysen graderes sårbarhet slik:

Sårbarhetskategori	Beskrivelse
Svært sårbart	Et vidt spekter av uønskede hendelser kan inntreffe der sikkerheten og områdets funksjonalitet rammes slik at akutt fare oppstår
Moderat sårbart	Et vidt spekter av uønskede hendelser kan inntreffe der sikkerheten og områdets funksjonalitet rammes slik at ulempe eller fare oppstår
Lite sårbart	Et vidt spekter av uønskede hendelser kan inntreffe der sikkerheten og områdets funksjonalitet rammes ubetydelig
Ikke sårbart	Et vidt spekter av uønskede hendelser kan inntreffe uten at sikkerheten og områdets funksjonalitet rammes

Sårbarhet kan omtales som det motsatte av robusthet, og sårbarhetsbegrepet brukes når en er opptatt av konsekvensene av en hendelse.

3.4. Risikoanalyse

3.4.1. Kategorisering av sannsynlighet og konsekvens

De farer som framkommer ved fareidentifikasjon i kap. 4.1 tas videre til en detaljert hendelsesbasert risikoanalyse i kap. 5.

Hvor ofte en hendelse kan inntreffe, uttrykkes ved hjelp av begrepet **sannsynlighet**. Sannsynlighet for uønsket hendelse vurderes som lav, middels eller høy ved bruk av kategoriene under.

Sannsynlighetskategorier for planROS:

Sannsynlighetskategori	Beskrivelse
1. Lav	Sjeldnere enn en gang i løpet av 100 år
2. Middels	Gjennomsnittlig hvert 10-100 år
3. Høy	Oftere enn en gang i løpet av 10 år

Sannsynlighetsvurdering for flom* og stormflo:

Sannsynlighetskategori	Beskrivelse
1. Lav	En gang i løpet av 1.000 år
2. Middels	En gang i løpet av 200 år
3. Høy	En gang i løpet av 20 år

** Raske flommer med fare for liv og helse vurderes som skred*

Sannsynlighetsvurdering for skred:

Sannsynlighetskategori	Beskrivelse
1. Lav	En gang i løpet av 5.000 år
2. Middels	En gang i løpet av 1.000 år
3. Høy	En gang i løpet av 100 år

Konsekvensene vurderes som liten, middels eller stor med hensyn til «Liv og helse», «Stabilitet» og «Materielle verdier» etter kriterier i tabellen under.

Konsekvensvurdering:

Konsekvenskategori	Beskrivelse (frekvens)
1. Liten konsekvens	Mindre eller ingen personskade Ubetydelig skade på eller tap av stabilitet* Materielle skader < 1.000.000 kr.
2. Middels konsekvens	Ulykke med behandlingskrevende skader Kortvarig skade på eller tap av stabilitet* Materielle skader 1.000.000 – 10.000.000 kr.
3. Stor konsekvens	Ulykke med dødsfall / personskade som medfører varig mén, mange skadd Varige skader på eller tap av stabilitet* Store materielle skader > 10.000.000

** Med skader på eller tap av stabilitet menes svikt i kritiske samfunnsfunksjoner og manglende dekning av grunnleggende behov hos befolkningen*

Sannsynlighets- og konsekvensvurdering av hendelser bygges på erfaring, trender og faglig skjønn.

3.4.2. Vurdering av risiko

Risiko er et produkt av sannsynlighet og konsekvens. De uønskede hendelsene vurderes i forhold til mulige årsaker, sannsynlighet og konsekvens. Risikoreduserende tiltak vil bli vurdert. I en grovanalyse plasseres uønskede hendelser inn i en risikomatrise gitt av hendelsenes sannsynlighet og konsekvens.

Risikomatrisen har 3 soner:

GRØNN	Akseptabel risiko – risikoreduserende tiltak ikke nødvendig, men bør vurderes
GUL	Akseptabel risiko – risikoreduserende tiltak må vurderes
RØD	Uakseptabel risiko – risikoreduserende tiltak er nødvendig

Akseptkriteriene for risiko er gitt av de fargede sonene i risikomatrisen nedenfor.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENS		
	1. Liten	2. Middels	3. Stor
3. Høy sannsynlighet			
2. Middels sannsynlighet			
1. Lav sannsynlighet			

3.5. Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak

Med risikoreduserende tiltak mener vi sannsynlighetsreduserende (forebyggende) eller konsekvens-reduserende tiltak (beredskap) som bidrar til å redusere risiko, for eksempel fra rød sone og ned til akseptabel gul eller grønn sone i risikomatrisen. De risikoreduserende tiltakene medfører at klassifisering av risiko for en hendelse forskyves i matrisen.

Hendelser som ligger i det røde området i matrisen er hendelser som vi på grunnlag av kriteriene ikke kan akseptere. Dette er hendelser som må følges opp i form av tiltak. Fortrinnsvis omfatter dette tiltak som retter seg mot årsakene til hendelsen, og på den måten reduserer sannsynligheten for at hendelsen kan inntreffe.

Hendelser som ligger i det gule området i matrisen er hendelser som ikke direkte er en overskridelse av krav eller akseptkriterier, men som krever kontinuerlig fokus på risikostyring. I mange tilfeller er dette hendelser som man ikke kan forhindre, men hvor tiltak bør iverksettes så langt dette er hensiktsmessig ut fra en kost/nytte-vurdering.

Hendelser i det grønne området innebærer akseptabel risiko, dvs. at risikoreduserende tiltak ikke er nødvendig. Dersom risikoen for disse hendelsene kan reduseres ytterligere uten at dette krever betydelig ressursbruk, bør man imidlertid også vurdere å iverksette tiltak også for disse hendelsene.

Risikovurdering av naturhendelser av typen flom, stormflo og skred, er gitt spesielle regler gjennom Byggteknisk forskrift (TEK17), kapittel 7. Utgangspunktet er at byggverk skal plasseres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger. Også endringer i forutsetninger for skade for eksisterende bebyggelse skal vurderes (jf. TEK 17, §7-1).

Risiko for denne type naturhendelser regnes som aktuell dersom planområdet faller innenfor NVEs landsdekkende aktsomhetskartlegginger eller dersom andre egenskaper ved terreng og løsmasse-forhold tilsier skred- eller flomfare i området. På reguleringsplannivå skal det utarbeides faresonekart av personer med dokumentert kompetanse innen aktuelt fagområde. I enkelte områder og

kommuner kan det allerede være utarbeidet områdevise faresonekart forut for reguleringsplan-arbeidet.

TEK17 opererer med begrepet sikkerhetsklasser. Dette innebærer at det aksepteres ulik sannsynlighet for hendelser etter byggets/byggeområdets funksjon. Det skilles på sikkerhetsklasser for flom som normalt ikke medfører fare for menneskeliv (F) og sikkerhetsklasser for skred og flom som kan medføre fare for menneskeliv (S).

Utbyggingsområdene deles inn i sikkerhetsklasser i henhold til tabellene under. Sikkerhetsklassen innebærer krav til hvilken faresone byggeformålet maksimalt kan plasseres innenfor. Det vises for øvrig til Veiledning til kapittel 7 i TEK17 (Direktoratet for byggkvalitet 2017) for en nærmere forklaring av forskriftens krav.

Sikkerhetsklasser flom som ikke medfører fare for menneskeliv

Sikkerhets-klasse flom	Største nominelle årlige sannsynlighet	Konsekvens	Type byggverk
F1	1/20 (20- års flom)	Liten	Byggverk med lite personopphold (f.eks. garasje, lager)
F2	1/200 (200 års flom)	Middels	Byggverk beregnet for personopphold (f.eks. bolig, fritidsbolig campinghytte, skole og barnehage, kontorbygg, industribygg)
F3	1/1000 (1000 års flom)	Stor	Sårbare samfunnsfunksjoner (f.eks. sykehjem, sykehus, brannstasjon, politistasjon, sivilforsvarsanlegg, avfallsdeponier som kan gi forurensningsfare)

Sikkerhetsklasser skred og flom som kan medføre fare for menneskeliv

Sikkerhets-klasse flom	Største nominelle årlige sannsynlighet	Konsekvens	Type byggverk
S1	1/100	Liten	Byggverk med lite personopphold (f.eks. garasje, lager)
S2	1/1000	Middels	Byggverk der det oppholder seg maksimum 25 personer eller der det er middels økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser (f.eks. boliger, kjedede boliger og blokker med maksimum 10 boenheter, fritidsboliger, arbeids og publikumsbygg, brakkerigg, overnattingssted)
S3	1/5000	Stor	Byggverk der det normalt oppholder seg mer enn 25 personer eller der det er store økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser (f.eks. boliger i kjede, boligblokk eller fritidsboliger med mer enn 10 boenheter, arbeids- og publikumsbygg/brakkerigg/ Overnattingssted hvor det normalt oppholder seg mer enn 25 personer, skole, barnehage, sykehjem og lokal beredskapsinstitusjon)

Bygninger/byggeformål som faller innenfor en ikke akseptert faresone for sikkerhetsklassen blir vurdert som «rød» (uakseptabel) risiko. Risikoen må da senkes, enten ved hjelp av sikringstiltak, eller ved å flytte byggeformålet utenfor faresonen. Bygninger/byggeformål som faller utenfor aktuell faresone, men fortsatt er utsatt for uønskede hendelser, blir vurdert som «gul» eller «grønn» risiko etter en faglig vurdering.

4. Fareidentifikasjon

4.1. Farekartlegging

Nedenfor følger en oversikt over relevante farer for planområdet. Oversikten tar utgangspunkt i DSBs veileder, men tar også for seg forhold som etter faglig skjønn vurderes som relevante for dette analyseobjektet.

Hendelse/situasjon	Aktuelt	Kommentar	Kilde
Naturbaserte forhold, inkl. klimapåslag Er planområdet utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:			
1. Sterk vind	Nei	Planområdet ligger i det lavere sjiktet for årsmiddelvind i Norge.	NVE Atlas, vindressurser (https://temakart.nve.no/)
2. Bølger/bølgehøyde	Nei	Planområdet ligger ikke ved sjø/vassdrag	
3. Snø/is	Nei	Planområdet er ikke spesielt utsatt for snø/is.	Meteorologisk institutt
4. Frost/tele/ sprengkulde	Nei	Planområdet er ikke spesielt utsatt for frost/tele/sprengkulde.	Meteorologisk institutt
5. Nedbørsmangel	Nei	Planområdet er ikke spesielt nedbørsfattig.	Meteorologisk institutt
6. Store nedbørsmengder	JA	Det antas at klimaendringer vil medføre hyppigere og kraftigere regnskyll, samt økt nedbørsmengde.	Meteorologisk institutt FNs klimarapport 2021
7. Stormflo	Nei	Planområdet ligger ikke ved sjø/vassdrag	
8. Flom i sjø/vassdrag	Nei	Planområdet ligger ikke ved sjø/vassdrag	
9. Urban flom/overvann	JA	Det antas at klimaendringer vil medføre hyppigere og kraftigere regnskyll, og økt nedbørsmengde.	FNs klimarapport 2021
10. Havnivåstigning	Nei	Planområdet ligger ikke ved sjø/vassdrag	
11. Skred (kvikkleire-, jord-, stein-, fjell-, snø-), inkl. sekundærvirkninger	JA	Planområdet ligger i område med mulig forekomst av marine avsetninger. Stabilitet er vurdert som tilfredsstillende.	NGU løsmassekart. Vurdering av terrengstabilitet, RIGeo AS
12. Erosjon	Nei	Området har lite «nedslagsfelt». Planområdet er skrint, med fjell i dagen, jf. rapport fra RIGeo AS. Reg.plan krever plan for overvannshåndtering, flomveier og evt. fordrøyning.	Kartverket
13. Radon	JA	NGUs kart «radon aktsomhet» grad viser «usikker» aktsomhets-grad i planområdet. Teknisk forskrift krever at alle bygg for varig opphold skal sikres mot inntrengning av radongass.	NGUs kart over Radon aktsomhetsområder TEK 17
14. Skog- og lyngbrann	Nei	Planområdet inneholder ikke områder med skog eller lyng.	Befaring/kartverk/flyfoto

Kritiske samfunnsfunksjoner og kritiske infrastrukturer Er planområdet utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:			
15. Samferdselsårer som vei, jernbane, luftfart og skipsfart	Nei	Planlagt utbygging vil ikke medføre fare for eksisterende hovedveisystem som passerer øst og sør for planområdet.	Kartverket
16. Infrastrukturer for forsyninger av vann, avløps- og overvanns-håndtering, energi, gass og telekommunikasjon	Nei	Planområdet omfatter ikke viktig teknisk infrastruktur.	
17. Tjenester som skoler, barnehager, helseinstitusjoner, nød- og redningstjenester	Nei	Planforslaget vurderes å ikke påvirke kritiske samfunnstjenester negativt.	Fredrikstad kommune
18. Ivaretakelse av sårbare grupper	Nei	Sårbare grupper omfattes/berøres ikke av planforslaget.	Fredrikstad kommune
Næringsvirksomhet Er planområdet utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:			
19. Samlokalisering i næringsområder	Nei	Planområdet inngår i /er omgitt av etablert boligbebyggelse – og er vedtatt nyttet til boligformål.	Kartverket. Kommuneplanens arealdel.
20. Virksomheter som forvalter kritiske samfunnsfunksjoner og kritiske infrastrukturer	Nei	Planområdet omfattes ikke av kritiske samfunnsfunksjoner eller infrastruktur.	Fredrikstad kommune
21. Virksomheter som forvalter farlige stoffer, eksplosiver og storulykkevirksomheter	Nei	Planområdet omfattes ikke av virksomheter som forvalter farlige stoffer, eksplosiver og storulykkevirksomheter.	Fredrikstad kommune
22. Damanlegg	Nei	Planområdet omfatter ikke damanlegg.	Kartverket
Forhold ved utbyggingsformålet Er planområdet utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:			
23. Om utbyggingen medfører nye risiko- og sårbarhetsforhold i planområdet a- økt trafikkmengde b - anleggsarbeid	 Nei JA	Planlagte tiltak medfører svært liten endring av trafikkbildet. Planen kan medføre risiko i anleggsfase. Reguleringsplan vurderes å ivareta trafikksikkerhet for alle. Reg.plan krever anleggs-plan og sprengningsplan for å ivareta sikkerhet i anleggsfase.	Planbeskrivelse Byggherreforskriften (anleggsarbeid)
Forhold til omkringliggende områder Er planområdet utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:			
24. Om det er risiko og sårbarhet i omkring-liggende områder som kan påvirke utbyggings-formålet / planområdet a) veitrafikkstøy b) luftforurensing	JA	Det planlegges for støyfølsom arealbruk i et støyutsatt område. Foreliggende støyvurdering konkluderer med tiltak som sikrer håndtering iht. retningslinje. Foreliggende vurdering av luftkvalitet konkluderer med at	Støyvurdering, Akustikk Konsult AS Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)

		grenseverdier i planområdet ikke vil bli overskredet, og at luftkvalitet i området vil utvikle seg positivt. Konklusjoner/ foreslåtte avbøtende tiltak i vurderinger av støy og luftkvalitet er videreført som krav i reg.plan.	Vurdering av luftkvalitet, Multiconsult AS Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)
25. Om det er forhold ved utbyggingsformålet som kan påvirke omkringliggende områder	JA	Grunn-/sprengningsarbeider kan medføre risiko for personskade /skade på naboeiendom/skade på p-anlegg i Apenesfjellet. Reg. plan krever utarbeidelse av sprengningsplan som skal redegjøre for hvordan slik skade forebygges og unngås.	Planbeskrivelse og reg.bestemmelser
Forhold som påvirker hverandre Er planområdet utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:			
26. Om forholdene over påvirker hverandre, og medfører økt risiko og sårbarhet i planområdet	Nei	Forholdene over vurderes ikke å påvirke hverandre på en måte som medfører økt risiko eller sårbarhet i planområdet.	
27. Naturgitte forhold og effekt av klimaendringer	Nei	Effekt av klimaendringer vurderes ikke å gi nye farer, jf. hendelser 6, 9 og 11.	

5. Sårbarhetsvurdering og risikoanalyse

5.1 Identifiserte hendelser

Følgende hendelser er vurdert som relevante, og det gjøres en sårbarhetsvurdering av disse:

6. Store nedbørsmengder
9. Urban flom/overvann
11. Skred (kvikkleire-, jord-, stein-, fjell-, snø-)
13. Radon
23. Nye risiko- og sårbarhetsforhold i planområdet
24a. Forhold i omgivelsene som kan innvirke på planområdet - trafikkstøy
24b. Forhold i omgivelsene som kan innvirke på planområdet - luftforurensing
25. Forhold ved utbyggingsformålet som kan påvirke omkringliggende områder

5.2 Usikkerhet

Analysen har lagt til grunn eksisterende dokumenter og kunnskap om planområdet. Mangelfulle historiske data og usikre klimaframskrivninger er eksempler på usikkerhet knyttet til vurderinger som er gjort i denne type analyser. Vurderingene er derfor basert på eksisterende kunnskap, erfaring og faglig skjønn, og vil derfor inneholde en viss grad av usikkerhet.

5.3 Driftsfase

Vurderingene i analysen tar for seg forhold knyttet til driftsfasen (permanent situasjon), samt evt. relevante forhold knyttet til anleggsfasen som vil ha betydning for driftsfasen.

5.4 Hendelser 6 og 9 - Store nedbørsmengder og urban flom

Det forventes at klimaendringer vil medføre hyppigere og kraftigere regnskyll, samt økte nedbørsmengder. Det må sikres åpen flomvei, slik at overvann (spesielt ifm. store nedbørsmengder) kan ledes videre på bakkeplan (og om nødvendig fordrøyes), slik at vannet ikke gjør skade. Eksisterende terrengform i planområdet, som har et lite «nedslagsfelt» - gjør at det vurderes som uproblematisk å etablere tilfredsstillende løsninger. Foreliggende VA-vurdering redegjør for prinsippløsning for overvannshåndtering og fordrøyning.

Området vurderes til å være lite sårbart for hendelsen.

Hendelse 6 og 9 – store nedbørsmengder og urban flom Risikoanalyse					
Beskrivelse	Det forventes at klimaendringer vil medføre hyppigere og kraftigere regnskyll, samt økte nedbørsmengder.				
Kunnskapsgrunnlag/ usikkerhet	Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt, FN klimarapport 2021, Meteorologisk institutt, registreringer.				
Sannsynlighet	1	2	3	Begrunnelse	
			X	Hyppige og kraftige regnskyll, samt økt nedbørsmengde.	
Konsekvens	1	2	3	Begrunnelse	Risiko
Liv og helse	X			Konsekvens for liv og helse vurderes som liten.	
Stabilitet	X			Hendelsen vurderes med liten konsekvens for stabilitet.	
Materielle verdier		X		Skadeomfang og konsekvenser for materielle verdier vurderes som middels.	
Risikoreduserende tiltak	Foreliggende prinsippvurdering fra VA-konsulent dokumenterer hvordan overvannshåndtering og evt. fordrøyning i planområdet kan sikres. Nødvendige krav om dette er nedfelt i reguleringsbestemmelser, pkt. 2.1.2.				

5.5 Hendelse 11 – Skred

NGUs løsmassekart gir en indikasjon på forventede grunnforhold og angir massene i grunnen i planområdet. NGU-kartet viser at planområdet i Badehusveien ligger under marin grense, og at grunnen består av *«fyllmasser»*.
Geotekniker (RIGeo AS) vurderer stabiliteten som tilfredsstillende for planlagte tiltak – jf. foreliggende rapport.

Området vurderes til å være lite sårbart for hendelsene.

Hendelse 11 – Skred Risikoanalyse					
Beskrivelse	Løsmassekart fra NGU sine nettsider gir en indikasjon på forventede grunnforhold og angir massene i området som *«hav og fjordavsetning»*. Grunnundersøkelser påviser forekomst av marine avsetninger i grunnen omkring planområdet.				
Kunnskapsgrunnlag/ usikkerhet	NVE løsmassekart. Foreliggende vurdering av terrengstabilitet, RIGeo AS.				
Sannsynlighet	1	2	3	Begrunnelse	
	X			Områdestabilitet vurderes som tilfredsstillende av Geotekniker. Sannsynlighet for skred vurderes som liten.	
Konsekvens	1	2	3	Begrunnelse	Risiko
Liv og helse			X	Kvikkleireskred vil kunne føre til tap av liv og helse.	
Stabilitet	X			Hendelsen vurderes med liten konsekvens for stabilitet.	
Materielle verdier			X	Skader på bygg og samferdselsanlegg kan overskride 10 mill. kr.	
Risikoreduserende tiltak	Ingen.				

5.6 Hendelse 13 – Inntrenging av radongass i bygg for varig opphold

Radonforekomster i grunnen kan forårsake helseskadelige konsentrasjoner av radongass i bygning. Gjeldende teknisk forskrift krever at alle bygg som er beregnet for varig opphold skal konstrueres på en måte som forebygger mot radongassinntrenging. Det anses derfor ikke nødvendig å fokusere ytterligere på temaet i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan.

Området vurderes til å være lite sårbart for hendelsen.

Hendelse 13 – Radon Risikoanalyse					
Beskrivelse	NGUs kart over radon-aktsomhetsgrad viser moderat til lav forekomst i planområdet. Teknisk forskrift krever at alle bygg for varig opphold skal sikres mot radongassinntrengning.				
Kunnskapsgrunnlag/ usikkerhet	NGUs kart over Radon, aktsomhetsgrad, TEK17				
Sannsynlighet	1	2	3	Begrunnelse	
	X			Området er kartlagt med usikker aktsomhetsgrad. Bygg for varig opphold skal oppføres iht. TEK17.	
Konsekvens	1	2	3	Begrunnelse	Risiko
Liv og helse			X	Eksponering for radongass kan ha alvorlige konsekvenser for liv og helse.	
Stabilitet	X			Hendelsen vurderes med liten konsekvens for stabilitet.	
Materielle verdier	X			Skadeomfang og konsekvenser for materielle verdier vurderes som liten.	
Risikoreduserende tiltak	Håndtering av radon er ivaretatt i gjeldende Teknisk forskrift.				

5.7 Hendelser 23 a og b – Trafikkløsninger og anleggsarbeid

I planforslaget legges det til rette for at adkomst til boliger etableres på eksisterende, etablerte samferdselsanlegg. Trafikksikkerheten i området vurderes å være tilfredsstillende, selv om det bemerkes at endring/fjerning av etablert bilparkering inntil Badehusveien og J. N Jacobsens gate ville bedret trafikksikkerheten for myke trafikanter. Regulert del av Sverres gate vurderes å være i samsvar med kommunens veinorm.
Trafikkveksten (biltrafikk) som følger av planlagte tiltak er svært liten, siden planlagt boligkompleks planlegges bygget uten parkeringsplasser for bil, jf. planbeskrivelse og bestemmelser.
I reguleringsbestemmelser kreves det ifm. søknad om tiltak utarbeidelse av plan for anleggsfase, der nødvendige hensyn til trafikkavvikling og myke trafikanter skal være ivaretatt.

Med de foreslåtte tiltakene vurderes området å være lite sårbart for hendelser knyttet til trafikkløsninger og anleggsarbeid.

Hendelse 23 b – Trafikk i anleggsperiode Risikoanalyse					
Beskrivelse	Trafikksikkerhet i/inntil planområdet vurderes som tilfredsstillende pr. i dag. Det forventes liten trafikkøkning i veiene i og omkring planområdet, som følge av planlagt utbygging. Hensyn til myke trafikanter vurderes å være ivaretatt. Det er regulert forskriftsmessige siktlinjer i kryss og avkjørsler. Det kreves utarbeidelse av plan for anleggsfase.				
Kunnskapsgrunnlag/ usikkerhet	Trafikk-/ulykkesstatistikk fra Statens vegvesen. Anleggsarbeid forutsettes utført iht. Byggherreforskriften.				
Sannsynlighet	1	2	3	Begrunnelse	
	X			Med forutsetning om risikoreduserende tiltak vurderes trafikksikkerhet i planområdet å være tilfredsstillende – og sannsynligheten for ulykker dermed liten. Tiltakets omfang/anleggsperiode vurderes å være av begrenset størrelse og varighet.	
Konsekvens	1	2	3	Begrunnelse	Risiko
Liv og helse		X		Det er liten trafikkbelastning og lave kjørehastigheter på veier i planområdet. Konsekvens for liv og helse vurderes som liten/middels.	
Stabilitet	X			Hendelsen vurderes med liten konsekvens for stabilitet.	
Materielle verdier	X			Skadeomfang og konsekvenser for materielle verdier vurderes som liten.	
Risikoreduserende tiltak	Reg.bestemmelser krever utarbeidelse av plan for ivaretakelse av trafikksikkerhet i anleggsfase.				

5.8 Hendelse 24a
Forhold i omkringliggende områder som kan påvirke utbyggingsformålet - Trafikkstøy

Det planlegges etablering av støyfølsom virksomhet i et areal som ligger utsatt for støy fra omkringliggende hovedveger.
Fagekspertise (Akustikk Konsult AS) har utarbeidet støyvurdering som konkluderer med avbøtende tiltak for å sikre forskriftsmessige støyforhold i planområdet. De avbøtende tiltakene er nedfelt som krav i reguleringsplanen. Reguleringsbestemmelsene henviser også til føringer gitt i gjeldende retningslinje for håndtering av støy – T-1442/2021.

Området vurderes – forutsatt at risikoreduserende tiltak blir gjennomført - å være lite sårbart for støy.

Hendelse 24 – Trafikkstøy fra omkringliggende veier Risikoanalyse					
Beskrivelse	Det planlegges etablering av støyfølsom virksomhet i et areal som ligger utsatt for støy fra omkringliggende veier. Fagekspertise (Akustikk Konsult AS) har utarbeidet støyvurdering som er tilpasset til det planlagte utbyggingskonseptet – og som kartlegger støybildet i planområdet. Vurderingen konkluderer med avbøtende for å sikre forskriftsmessige støyforhold. De avbøtende tiltakene er nedfelt som krav i reguleringsplanen. Det kreves utarbeidelse av anleggsplan, med redegjørelse for støytiltak knyttet til anleggsperioden – herunder arbeidstid.				
Kunnskapsgrunnlag/ usikkerhet	Rapport fra akustiker gjør at kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt.				
Sannsynlighet	1	2	3	Begrunnelse	
			X	Planområdet er eksponert for trafikkstøy.	
Konsekvens	1	2	3	Begrunnelse	Risiko
Liv og helse		X		Konsekvens for liv og helse vurderes som middels.	
Stabilitet	X			Hendelsen vurderes med liten konsekvens for stabilitet.	
Materielle verdier	X			Skadeomfang og konsekvenser for materielle verdier vurderes som liten.	
Risikoreduserende tiltak	Støysone (dagens situasjon i 4m høyde) vises på plankart. Støyutsatt boligbebyggelse utformes i samsvar med konklusjon i foreliggende støyvurdering og gjeldende retningslinje T-1442: ○ Soverom plasseres på «stille side» av bygg. Dempet fasade kan tillates som erstatning for «stille side» for inntil 3 boenheter. ○ Leke- og uteoppholdsareal ligger ikke støyutsatt ○ Utarbeidelse av anleggsplan, med redegjørelse for støytiltak knyttet til anleggsperioden – herunder arbeidstid.				

5.8 Hendelse 24b
Forhold i omkringliggende områder som kan påvirke utbyggingsformålet - Luftforurensing

Miljødirektoratets fagbrukertjeneste for luftkvalitet har utarbeidet et luftsonekart (basert på meteorologi) for perioden 2018-2022. Luftsonekartet gir en indikasjon på luftkvalitet/behov for nærmere utredning. Kartet viser «rød og gul sone» for planområdet i Badehusveien.
Fagekspertise (Multiconsult AS) har utarbeidet rapport med nærmere vurdering av luftkvalitet i planområdet. Planlagt utbyggingskonsept er lagt til grunn for vurderingen. Rapporten konkluderer med at

- det forventes ikke overskridelser av grenseverdi for luftkvalitet i planområdet
- planlagt bebyggelsesstruktur vil fungere positivt for luftkvalitet (deponiflate) på fasade
- det er gunstig at utendørs leke- og oppholdsareal er planlagt i nordre del av planområdet
- fremtidig utvikling av bilpark, redusert bilbruk, bedrete rutiner for veivedlikehold og klimautvikling med kraftige regnskyll vil ha gunstig innvirkning på luftkvaliteten
- luftinntak for boliger bør gis en bevisst plassering – lengst mulig unna trafikkert hovedvei

Området vurderes å være lite sårbart for luftforurensing.

Hendelse 24 – Luftforurensing Risikoanalyse					
Beskrivelse	Det planlegges etablering av støyfølsom virksomhet i et areal som kan ligge utsatt for luftforurensing/svevestøv fra omkringliggende veier/trafikk. Fagekspertise (Multiconsult AS) har utarbeidet støyvurdering som er tilpasset til det planlagte utbyggingskonseptet – og som redegjør nærmere for luftkvalitet i planområdet. Vurderingen konkluderer positivt mht. ivaretakelse av tilfredsstillende luftkvalitet– og foreslår avbøtende tiltak for å sikre best mulig luftkvalitet.				
Kunnskapsgrunnlag/ usikkerhet	Rapport fra Multiconsult gjør at kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt.				
Sannsynlighet	1	2	3	Begrunnelse	
			X	Planområdet ligger eksponert for luftforurensing / svevestøv pga. nærhet til hovedveier.	
Konsekvens	1	2	3	Begrunnelse	Risiko
Liv og helse		X		Konsekvens for liv og helse vurderes som middels.	
Stabilitet	X			Hendelsen vurderes med liten konsekvens for stabilitet.	
Materielle verdier	X			Skadeomfang og konsekvenser for materielle verdier vurderes som liten.	
Risikoreduserende tiltak	Planforslagets utforming er i seg selv risikoreduserende, ved at: ○ planlagt bebyggelsesstruktur vil fungere positivt for luftkvalitet (deponiflate på fasade) ○ det er gunstig at utendørs leke- og oppholdsareal er planlagt i nordre del av planområdet Reguleringsbestemmelser krever gjennomføring av avbøtende tiltak, ved at luftinntak til bolig skal plasseres og orienteres vekk fra trafikkerte hovedveier. I tillegg forventes fremtidig utvikling å være risikoreduserende, ved at utvikling av bilpark, redusert bilbruk, bedrete rutiner for veivedlikehold og klimautvikling med kraftige regnskyll vil innvirke gunstig på luftkvaliteten.				

5.9 Hendelse 25
Forhold ved utbyggingsformålet som kan påvirke omkringliggende områder

Grunn- og sprengningsarbeider vil være nødvendig ifm. realisering av planlagt boligkompleks. Rystelser fra sprengning/grunnarbeider kan medføre skade på naboeiendommer, og det kan medføre steinsprang (med påfølgende personskade/materiell skade) i P-anlegg i grunnen i Apenesfjellet (beliggenhet ca. 75m nord for planlagte boliger).
Reguleringsplan krever utarbeidelse av sprengningsplan som skal redegjøre for hvordan slik skade forebygges og unngås.

Området vurderes – forutsatt at risikoreduserende tiltak blir gjennomført - å være lite sårbart for skade som følge av grunnarbeid/sprengning.

Hendelse 25 – Fare for at sprengning/grunnarbeid medfører skade utenfor planområdet Risikoanalyse					
Beskrivelse	Byggetomt ligger nær naboeiendommer, nær off. vei og nær P-anlegg som er etablert i Apenesfjellet. I stor del av planområdet er det registrert «fjell i dagen». Grunn, og sprengningsarbeider vil være nødvendig ifm. realisering av planlagt boligkompleks. Rystelser fra sprengning/grunnarbeider kan medføre skade på naboeiendommer, og det kan medføre steinsprang (med påfølgende personskade/materiell skade) i P-anlegget i Apenesfjellet. Reguleringsplan krever utarbeidelse av sprengningsplan som skal redegjøre for hvordan slik skade forebygges og unngås.				
Kunnskapsgrunnlag/ usikkerhet	Kjennskap til grunnforhold i og omkring er begrenset. Foreslåtte avbøtende tiltak er utformet med en «føre var - holdning». Kunnskapsgrunnlag vurderes med dette å være tilstrekkelig.				
Sannsynlighet	1	2	3	Begrunnelse	
	X			Med gjennomføring av avbøtende tiltak vurderes sannsynlighet for uønsket hendelse som liten.	
Konsekvens	1	2	3	Begrunnelse	Risiko
Liv og helse		X		Konsekvens for liv og helse vurderes som middels.	
Stabilitet	X			Hendelsen vurderes med liten konsekvens for stabilitet.	
Materielle verdier			X	Skadeomfang og konsekvenser for materielle verdier vurderes som potensielt store.	
Risikoreduserende tiltak	Krav om utarbeidelse av sprengningsplan som redegjør for hvordan fare for skade på naboeiendommer (inkl. P-anlegg i Apenesfjellet) skal forebygges og unngås.				

6. Konklusjon og oppsummering av tiltak

6.1 Konklusjon

Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon, sårbarhetsvurdering og risikoanalyse av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen framsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

6 Store nedbørsmengder
9. Urban flom/overvann
11. Skred (kvikkleire-, jord-, stein-, fjell-, snø-)
13. Radon
23. Nye risiko- og sårbarhetsforhold i planområdet
24a. Forhold i omgivelsene som kan innvirke på planområdet - trafikkstøy
24b. Forhold i omgivelsene som kan innvirke på planområdet - luftforurensing
25. Forhold ved utbyggingsformålet som kan påvirke omkringliggende områder

Planområdet - med planlagt utvikling, og med forutsetning om gjennomføring av nødvendige risikoreduserende tiltak – vurderes som lite sårbart

6.2 Sammenstilling av mulige uønskede hendelser / risikoanalyse

Liv og helse				
Sannsynlighet		Konsekvens		
		1. Liten	2. Middels	3. Stor
	3. Høy	6, 9	24ab	
	2. Middels			
	1. Lav		23b, 25	11, 13

Stabilitet				
Sannsynlighet		Konsekvens		
		1. Liten	2. Middels	3. Stor
	3. Høy	6, 9, 24ab		
	2. Middels			
	1. Lav	11, 13, 23b, 25		

Materielle verdier				
Sannsynlighet		Konsekvens		
		1. Liten	2. Middels	3. Stor
	3. Høy	24ab	6, 9	
	2. Middels			
	1. Lav	13, 23b		11, 25

6.3 Oppsummering av tiltak

Følgende tiltak er identifisert gjennom risiko- og sårbarhetsanalysen som nødvendige å ivareta i den videre utvikling av planområdet:

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Store nedbørsmengder/urban flom	Krav om at overvannshåndtering skal inngå i teknisk plan som skal godkjennes av kommunen i forbindelse med utbygging. Det er ifm. reguleringsarbeidet foretatt en vurdering som viser prinsippløsninger for flomveier og fordrøyning.
Trafikk	Reguleringsbestemmelser stiller krav om anleggsplan for å ivareta trafikksikkerhet i anleggsfase.
Støy	Vurdering fra akustiker har utarbeidet konkluderer med nødvendige tiltak for å sikre forskriftsmessige støyforhold for planlagt arealbruk. Konklusjon i vurdering videreføres som krav i reguleringsplan.
Luftforurensning	Krav om at luftinntak plasseres og orienteres vekk fra forurensningskilde (hovedvei)
Forhold som kan påvirke omkringliggende områder	Krav om sprengningsplan, som dokumenterer at grunn- og sprengningsarbeider gjennomføres på en måte som ikke medfører fare for ulykke eller skade på omgivelsene – inkl. eksisterende P-anlegg i grunnen under Apenesfjellet.

Børve Borchsenius Arkitekter AS, 07.05.2024



Tegn. nr.: A-20-02-0K-01 Rev.:

Rev.:		Dato:

Kniplefjellet Eiendom as
Badehustomta

PLAN KJELLER/SOKKEL

Fase:			
Mål:	1 : 200		
Tegnet av:	TK	Kontrollert av:	LG
J.nr.:	5610-00	Dato:	31.10.2023

Tegn. nr.: A-20-02-0K-01 Rev.:

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

31.10.2023 10:37:57



Tegn. nr.: A-20-02-01-01

Rev.:

Rev.:		Dato:

Kniplefjellet Eiendom as
Badehustomta

PLAN 1

Fase:			
Mål:	1 : 200		
Tegnet av:	TK	Kontrollert av:	LG
J.nr.:	5610-00	Dato:	31.10.2023

Tegn. nr.: A-20-02-01-01

Rev.:

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

31.10.2023 10:37:54



Tegn. nr.: A-20-02-01 Rev.:

Rev.:		Dato:

Kniplefjellet Eiendom as
Badehustomta

PLAN 2

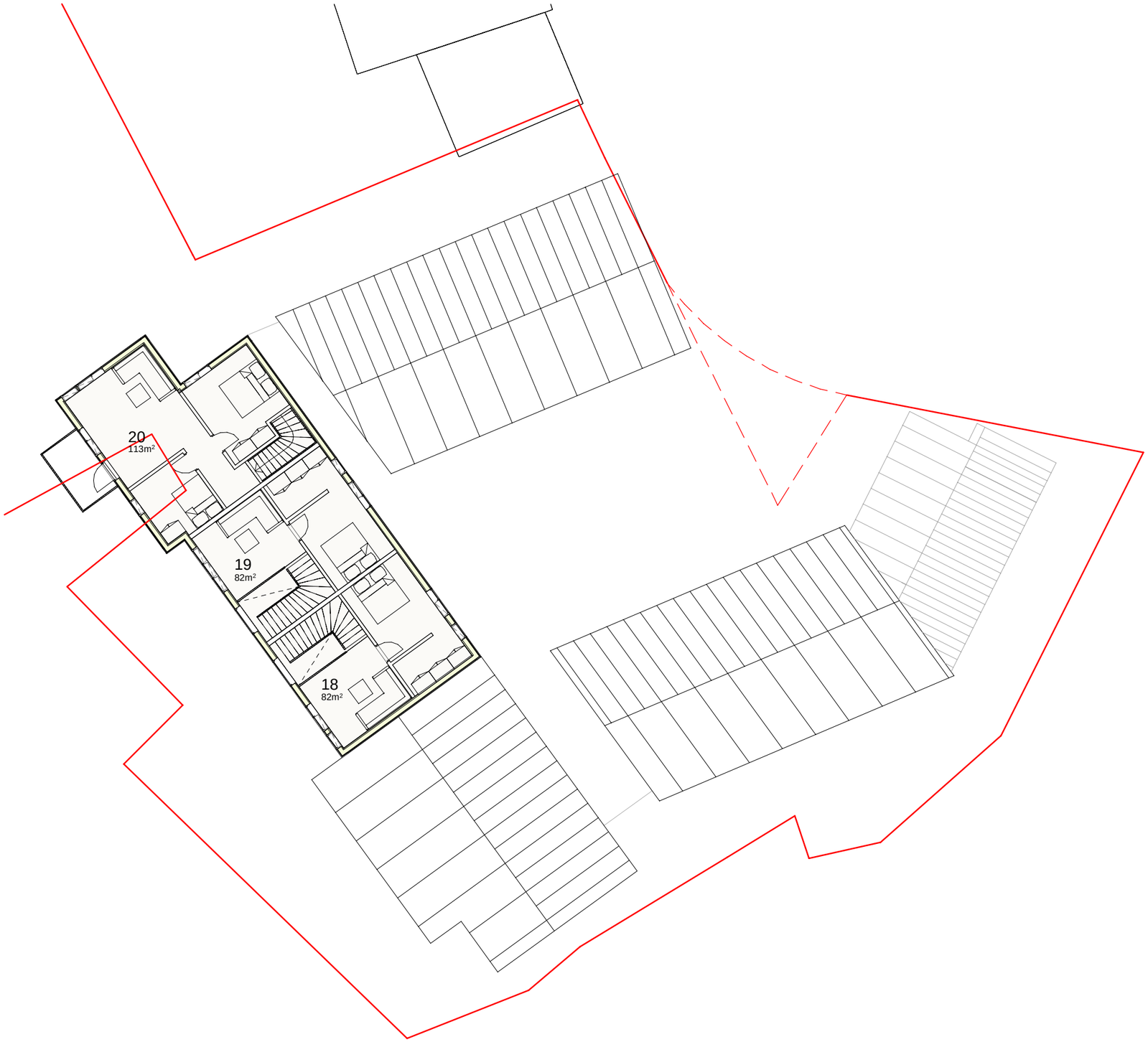
Fase:			
Mål:	1 : 200		
Tegnet av:	TK	Kontrollert av:	LG
J.nr.:	5610-00	Dato:	31.10.2023

Tegn. nr.: A-20-02-01 Rev.:

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

31.10.2023 10:37:55



Tegn. nr.:
A-20-02-03-01

Rev.:

Rev.:		Dato:

Kniplefjellet Eiendom as
Badehustomta

PLAN 3

Fase:			
Mål:	1 : 200		
Tegnet av:	TK	Kontrollert av:	LG
J.nr.:	5610-00	Dato:	31.10.2023

Tegn. nr.:
A-20-02-03-01

Rev.:

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

31.10.2023 10:37:56



SØR



ØST

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

Kniplefjellet Eiendom as
Badehustomta

FASADER

J.nr.:	5610-00	Dato:	31.10.2023

Tegn. nr.: A-40-01-00-01

Rev.:

31.10.2023 10:32:24



BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

Kniplefjellet Eiendom as
Badehustomta

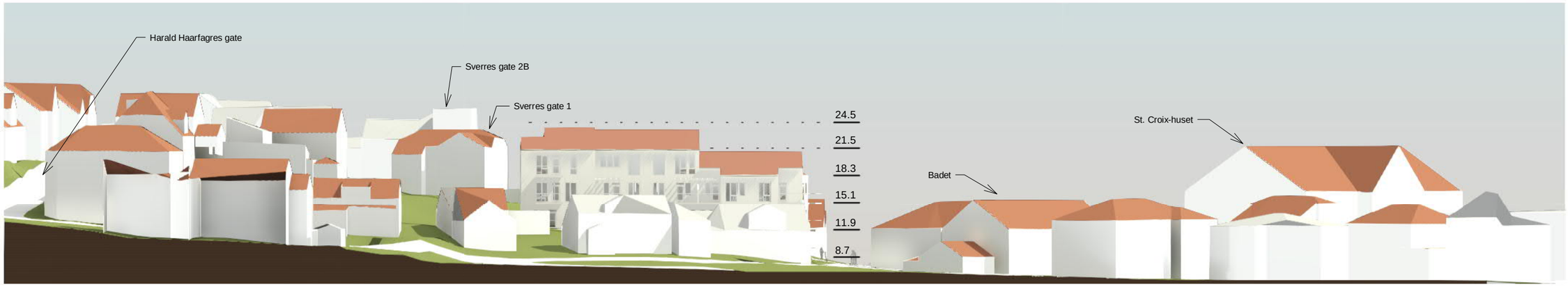
FASADE ØST MED HØYDER

J.nr.:	5610-00	Dato:	31.10.2023

Tegn. nr.: A-40-01-00-02

Rev.:

31.10.2023 10:32:26



BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

Kniplefjellet Eiendom as Badehustomta

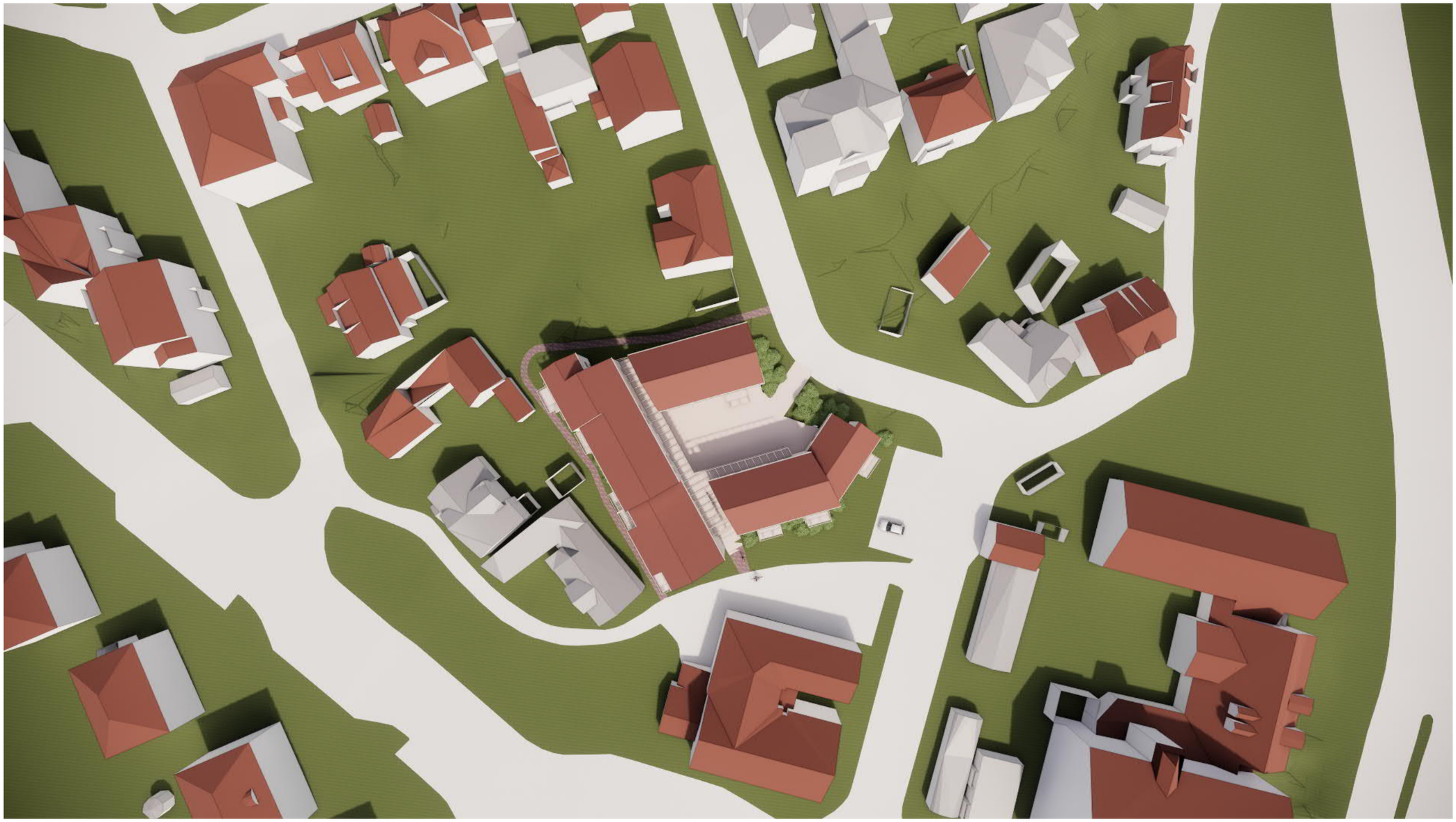
OPPRISS MED NABOBEBYGGELSE

J.nr.:	5610-00	Dato:	31.10.2023

Tegn. nr.: A-40-01-00-03

Rev.:

31.10.2023 10:32:29



BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

Kniplefjellet Eiendom as Badehustomta

Fugleperspektiv

J.nr.:	5610-00	Dato:	02.11.2023

Tegn. nr.: A-80-00-18

Rev.:

02.11.2023 10:10:41



BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

Kniplefjellet Eiendom as
Badehustomta

Perspektiv fra Berggata

J.nr.:	5610-00	Dato:	02.11.2023

Tegn. nr.: A-80-00-19

Rev.:

02.11.2023 10:10:42



BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

Kniplefjellet Eiendom as Badehustomta

Perspektiv fra Badehusveien

J.nr.:	5610-00	Dato:	02.11.2023

Tegn. nr.: A-80-00-20

Rev.:

02.11.2023 10:10:42



BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

Kniplefjellet Eiendom as
Badehustomta

Perspektiv fra J-N. Jacobsens gate

J.nr.:	5610-00	Dato:	02.11.2023

Tegn. nr.: A-80-00-21

Rev.:

02.11.2023 10:10:42



BORVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

Kniplefjellet Eiendom as
Badehustomta

Perspektiv smett mellom husene

J.nr.:	5610-00	Dato:	02.11.2023

Tegn. nr.: A-80-00-22

Rev.:

02.11.2023 10:10:43



BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

Kniplefjellet Eiendom as Badehustomta

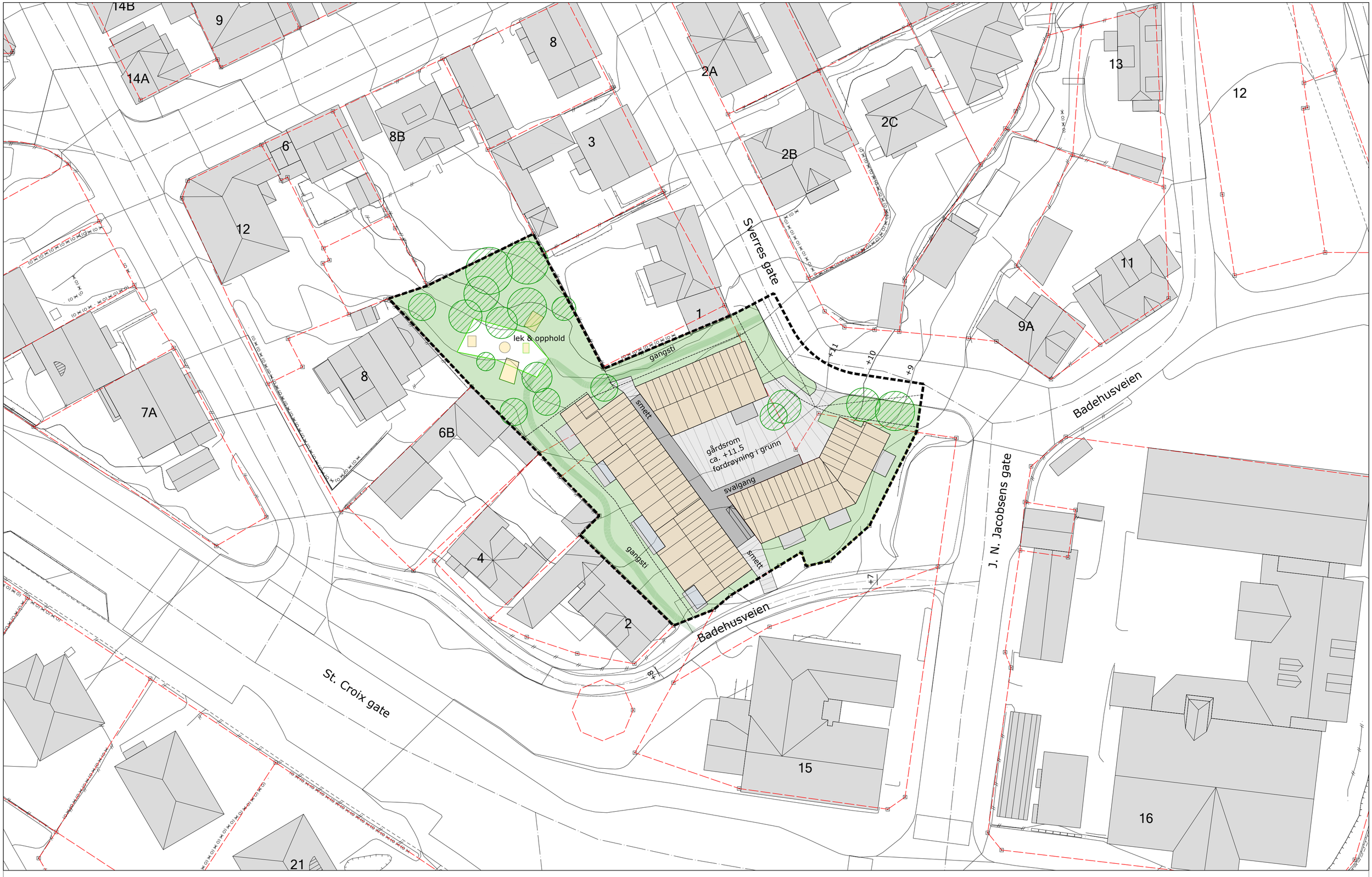
Perspektiv av tunet

J.nr.:	5610-00	Dato:	02.11.2023

Tegn. nr.: A-80-00-23

Rev.:

02.11.2023 10:10:43



Kniplefjellet Eiendom AS

Illustrasjonsplan Badehusveien

mål 1 : 330 (A2)
jnr. 5610-10
17.10.2023

0 5 10 15

N

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889



Vårjevndøgn
kl. 09:00

Det vises slagskygge fra nye og eksisterende bygg, basert på høyder fra kommunens kart med forbehold om feil i kartet. Det vises skygge fra nærliggende terreng men ikke fra vegetasjon.

BORVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

Kniplefjellet Eiendom as
Badehustomta

Sol- / skyggediagram

J.nr.:	5610-00	Dato:	30.10.2023

Tegn. nr.: A-60-08-00-01

Rev.:

02.11.2023 09:56:22



Vårjevndøgn
kl. 12:00

Det vises slagskygge fra nye og eksisterende bygg, basert på høyder fra kommunens kart med forbehold om feil i kartet. Det vises skygge fra nærliggende terreng men ikke fra vegetasjon.

BORVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

Kniplefjellet Eiendom as
Badehustomta

Sol- / skyggediagram

J.nr.:	5610-00	Dato:	30.10.2023

Tegn. nr.: A-60-08-00-02

Rev.:

02.11.2023 09:56:23



Vårjevndøgn
kl. 15:00

Det vises slagskygge fra nye og eksisterende bygg, basert på høyder fra kommunens kart med forbehold om feil i kartet. Det vises skygge fra nærliggende terreng men ikke fra vegetasjon.

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

Kniplefjellet Eiendom as
Badehustomta

Sol- / skyggediagram

J.nr.:	5610-00	Dato:	30.10.2023

Tegn. nr.: A-60-08-00-03

Rev.:

02.11.2023 09:56:24



Vårjevndøgn
kl. 18:00

Det vises slagskygge fra nye og eksisterende bygg, basert på høyder fra kommunens kart med forbehold om feil i kartet. Det vises skygge fra nærliggende terreng men ikke fra vegetasjon.

BORVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

Kniplefjellet Eiendom as
Badehustomta

Sol- / skyggediagram

J.nr.:	5610-00	Dato:	30.10.2023

Tegn. nr.: A-60-08-00-04

Rev.:

02.11.2023 09:56:26



St.Hans
kl. 09:00

Det vises slagskygge fra nye og eksisterende bygg, basert på høyder fra kommunens kart med forbehold om feil i kartet. Det vises skygge fra nærliggende terreng men ikke fra vegetasjon.

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

Kniplefjellet Eiendom as
Badehustomta

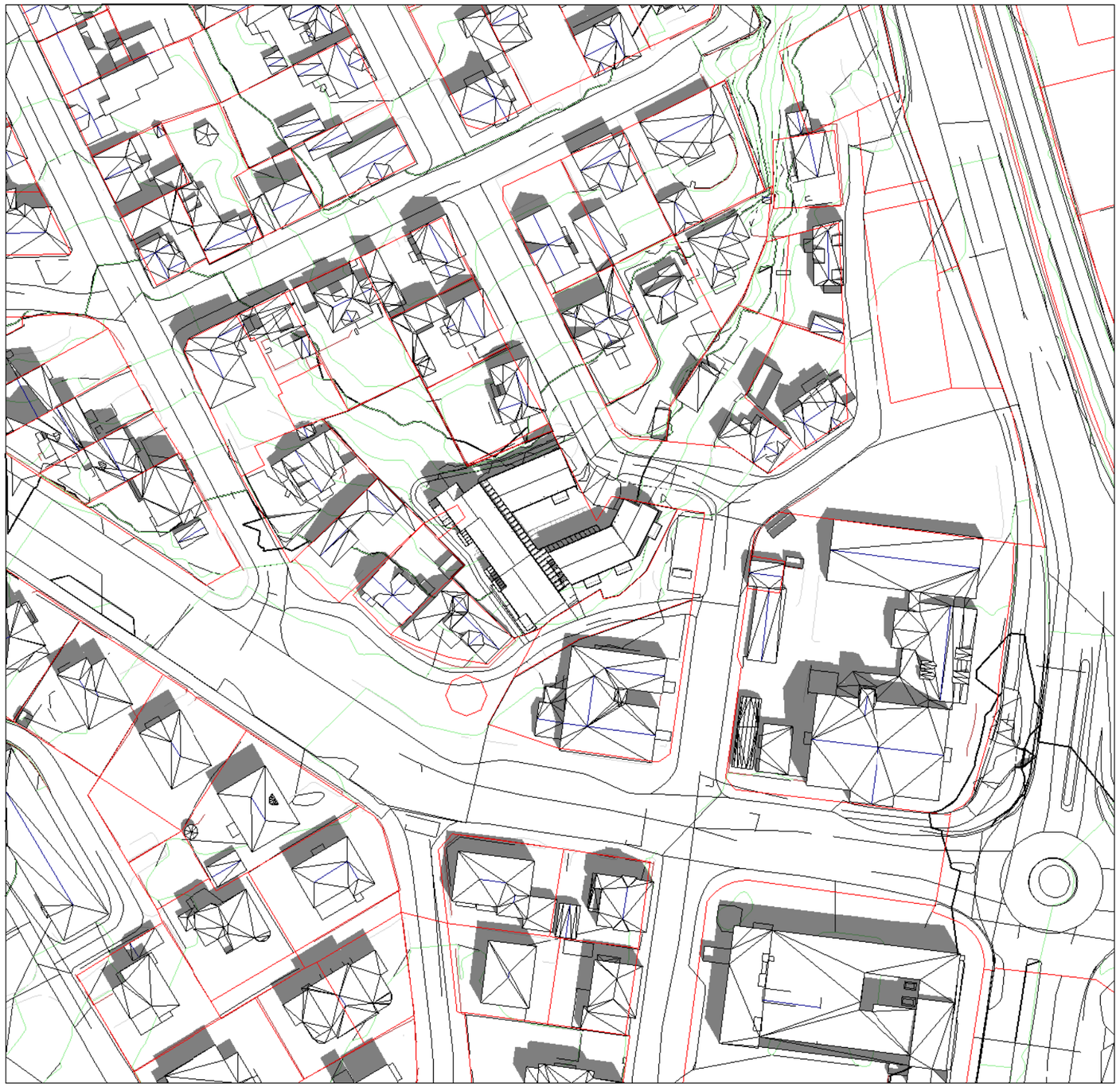
Sol- / skyggediagram

J.nr.:	5610-00	Dato:	30.10.2023

Tegn. nr.: A-60-08-00-05

Rev.:

02.11.2023 09:59:10



St.Hans
kl. 12:00

Det vises slagskygge fra nye og eksisterende bygg, basert på høyder fra kommunens kart med forbehold om feil i kartet. Det vises skygge fra nærliggende terreng men ikke fra vegetasjon.

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

Kniplefjellet Eiendom as
Badehustomta

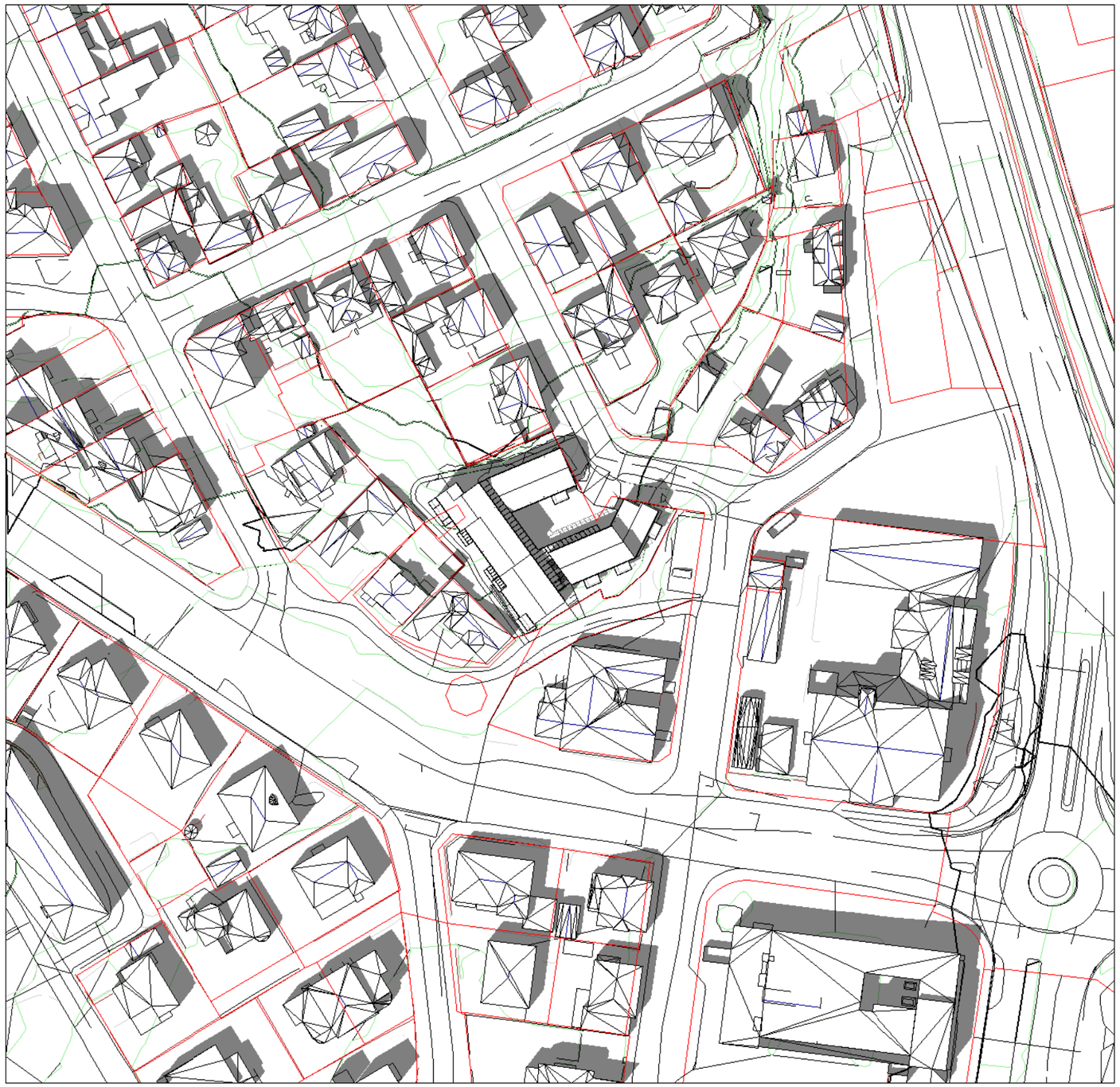
Sol- / skyggediagram

J.nr.:	5610-00	Dato:	30.10.2023

Tegn. nr.: A-60-08-00-06

Rev.:

02.11.2023 09:59:11



St.Hans
kl. 15:00

Det vises slagskygge fra nye og eksisterende bygg, basert på høyder fra kommunens kart med forbehold om feil i kartet. Det vises skygge fra nærliggende terreng men ikke fra vegetasjon.

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

Kniplefjellet Eiendom as
Badehustomta

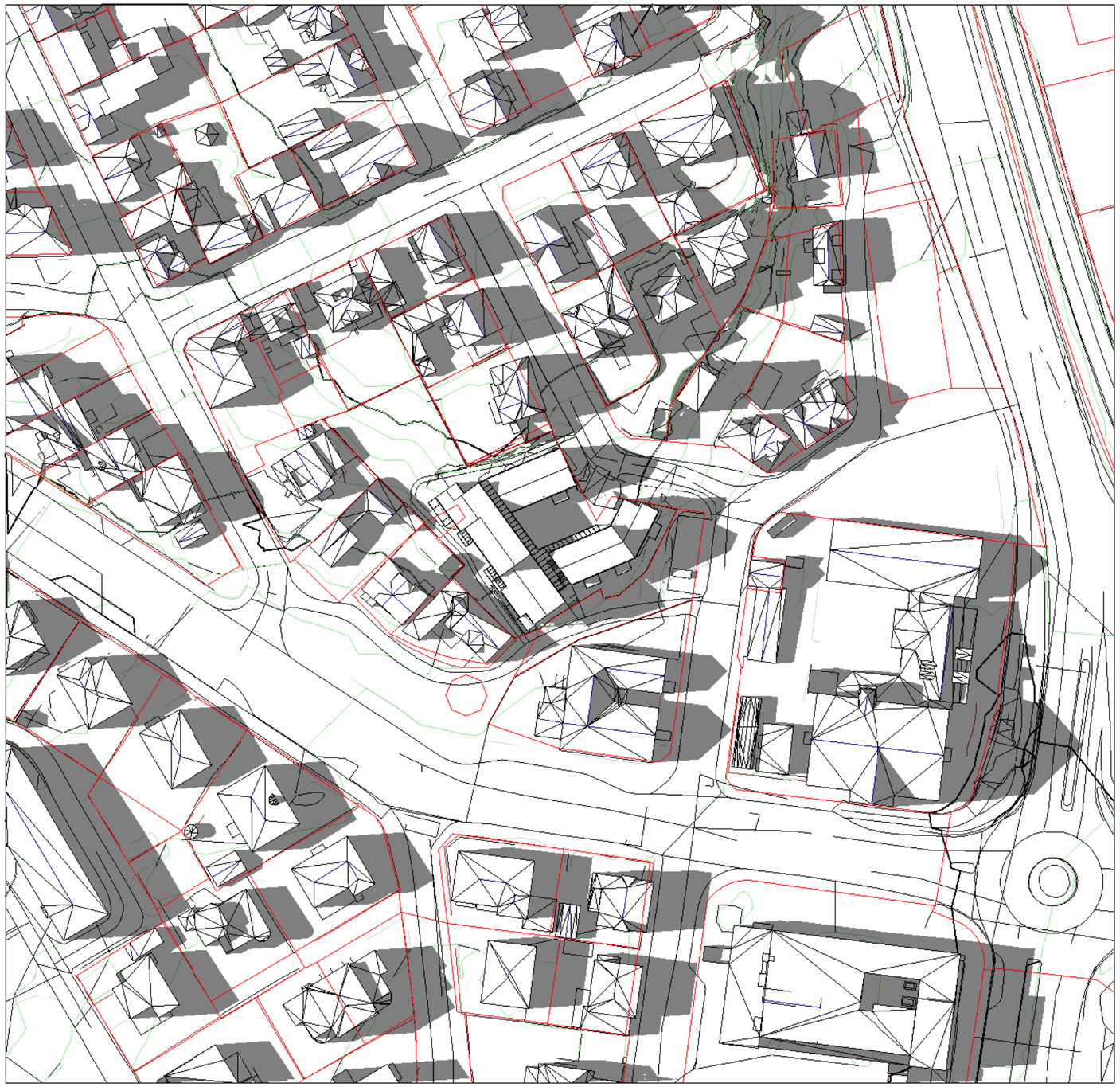
Sol- / skyggediagram

J.nr.:	5610-00	Dato:	30.10.2023

Tegn. nr.: A-60-08-00-07

Rev.:

02.11.2023 09:59:13



St.Hans
kl. 18:00

Det vises slagskygge fra nye og eksisterende bygg, basert på høyder fra kommunens kart med forbehold om feil i kartet. Det vises skygge fra nærliggende terreng men ikke fra vegetasjon.

BORVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

Kniplefjellet Eiendom as
Badehustomta

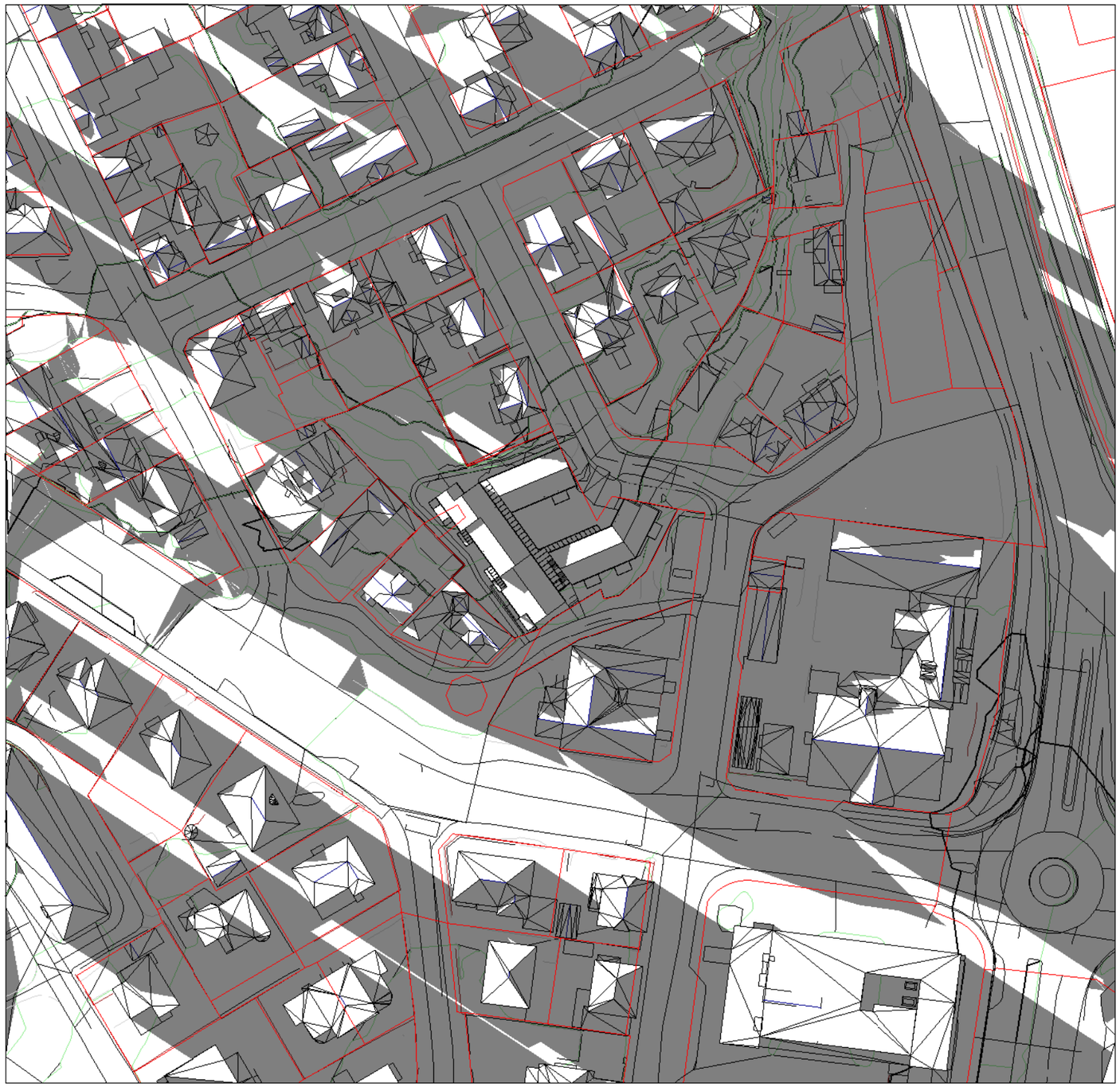
Sol- / skyggediagram

J.nr.:	5610-00	Dato:	30.10.2023

Tegn. nr.: A-60-08-00-08

Rev.:

02.11.2023 09:59:14



St.Hans
kl. 21:00

Det vises slagskygge fra nye og eksisterende bygg, basert på høyder fra kommunens kart med forbehold om feil i kartet. Det vises skygge fra nærliggende terreng men ikke fra vegetasjon.

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

Kniplefjellet Eiendom as
Badehustomta

Sol- / skyggediagram

J.nr.:	5610-00	Dato:	30.10.2023

Tegn. nr.: A-60-08-00-09

Rev.:

02.11.2023 09:59:15

Mobilitetsplan
Detaljregulering for Badehusveien, Fredrikstad
06.10.2023

1. Krav om utarbeidelse av mobilitetsplan

Konseptstudie som er lagt til grunn for utforming av reguleringsplan for Badehusveien viser et utbyggingsvolum i overkant av 1.000m2 BRA. Tiltaket/planen utløser dermed krav om utarbeidelse av mobilitetsplan, jf. kommuneplanens bestemmelser, pkt. 15.2:

> **15.2 Mobilitetsplan**
>
> Ved regulering av utbyggingsprosjekter større enn 1.000 kvm BRA, eller som beregnes å gi mer enn 50 arbeidsplasser, skal det utarbeides mobilitetsplan. Planen skal analysere muligheter for minst bilavhengighet. Planen skal vise løsninger for gange, sykkel, kollektivtrafikk, bil, varetransport og fossilfrie kjøretøy.

2. Muligheter for minst bilavhengighet

Den sentrumsnære beliggenheten gjør at beboere i planområdet ikke må være avhengige av bil – siden service-/tjenestetilbud, forretninger og kollektiv transportmuligheter ligger i gangavstand. Reguleringsplanen for Badehusveien sikrer at det opparbeides 2 stk. HC-biloppstillingsplasser for beboere – i samsvar med kommuneplanens krav. Det skal ellers ikke opparbeides private p-plasser for beboere eller besøkende. Reguleringsplanen for Badehusveien legger dermed til rette for «bilfri bosetting» i sentrumsområdet.

3. Løsninger for gange

Planområdet har gangforbindelse til Sverres gate i øst og Badehusveien i sør. Badehusveien er en gangvei, som samtidig nyttes som kjøreadkomst til tilstøtende eiendommer og p-areal. Sverres gate har blandet trafikk – i likhet med en stor del av gatenettet på Apenesfjellet. Gangforbindelse i J. N Jacobsens gate (øst for planområdet) går delvis på fortau, og delvis i gate/bak p-plass. Det er etablert fortau / GS-forbindelser langs gatenettet videre ut i byområdet, jf. figur nedenfor.



Løsninger for gange:
Stiplet strek – gangforbindelse i blandet trafikk
Heltrukken strek – fortau / GS-vei

4. Løsninger for sykkel

Planområdet ligger inntil sidearm (blandet trafikk) i sykkelveinettet i Fredrikstad. Hovedtrasèer for sykkel passerer nær planområdet - i St. Croix gate (separat sykkelfelt) og langs St. Olavs gate (GS-vei). Reguleringsbestemmelser krever at planlagte boliger skal gis sykkelparkering i samsvar med føringer gitt i kommuneplanen.

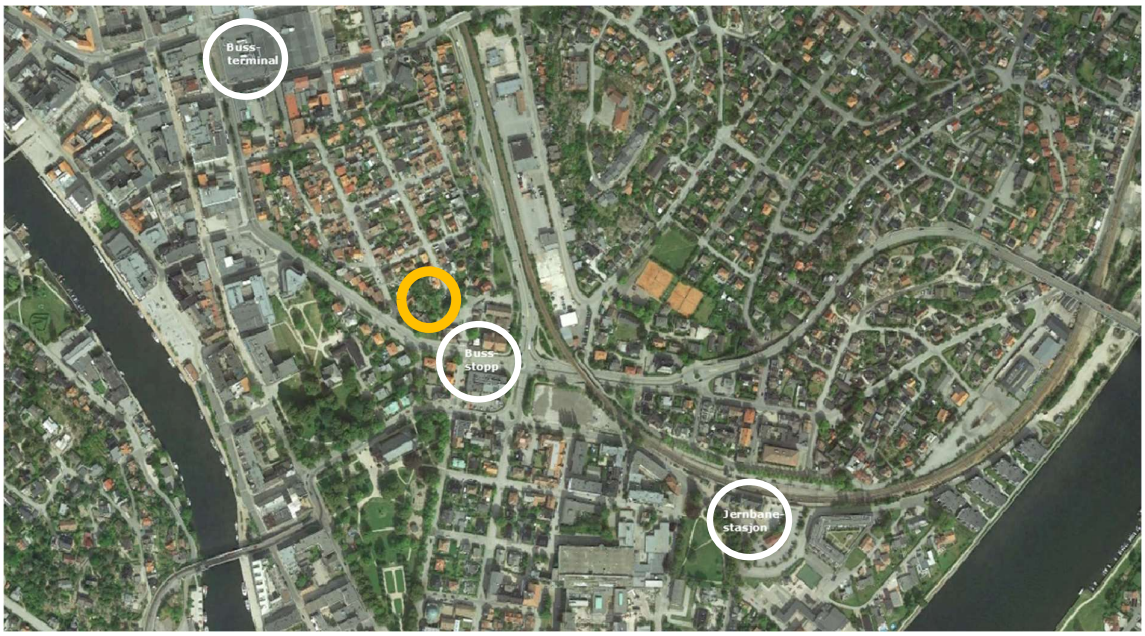


Utsnitt fra Sykkelhovedplan. Planområdet markert med orange sirkel.

5. Kollektivtrafikk

Kollektivtilbud ligger i gangavstand:

- Bussholdeplass i St. Croix gate, ca. 50m
- Buss- og taxiterminal i sentrum, ca. 400m
- Jernbanestasjon, ca. 450m



Beliggenhet av kollektivtilbud. Planområdet markert med orange sirkel.

6. Bil, varetransport og fossilfrie kjøretøy

Det skal etableres 2 HC-bilplasser (med lademulighet) i planområdet. Behovet for varetransport til boligene i planområdet vurderes å være meget begrenset. Det tas sikte på kantstopp-parkering i Sverres gate i forbindelse med varelevering – i likhet med planlagt løsning for renovasjon.
Etablerte parkeringsløsninger ved Badehuset og inntil J. N. Jacobsens gate er ikke optimale – siden de medfører rygging ut i gangvei og ut i gate med blandet trafikk.
Offentlige/allment tilgjengelige p-plasser (for besøkende) ligger i gangavstand fra planområdet, bl.a.:

- P-plass nord for St. Croix Kulturhus – 75m
- P-anlegg under Apenesfjellet, med lademulighet for EL-biler – 200m

Det ligger/legges til rette for at beboere i planlagte boliger skal ha liten grad av bilavhengighet – og at bilbruk kan være «fossilfri»:

- **Etablert kollektivtilbud - jernbanestasjon, buss-stopp og bussterminal ligger i gangavstand**
- **Sammenhengende sykkeltrasèer er etablert, og de passerer inntil planområdet**
- **Sammenhengende gangforbindelser er etablert nær planområdet. Del av gangvei / gangforbindelse ved planområdet har forbedringspotensiale.**
- **Nye boliger skal ikke ha private p-plasser - med unntak av 2 HC-plasser med lademulighet**
- **God tilgjengelighet til p-plasser med lademulighet - for «besøkende biltrafikk»**

Børve Borchsenius Arkitekter AS
06.10.2023

Renovasjonsteknisk plan
Detaljregulering for Badehusveien, Fredrikstad

07.05.2024

1. Kategori avfallsbesittere

Reguleringsplan for Badehusveien legger til rette for bygging av inntil 22 små leiligheter (hovedsakelig BRA 40m2-50m2). Den enkelte husstand i boligkomplekset antas å bestå av 1 eller 2 personer.

2. Renovasjonsløsning

Det tas sikte på renovasjonsløsning med felles beholdere på hjul – dette i samsvar med kommunal veileder, pkt. d.

3. Plassering av oppsamlingsenheter og oppsamlingsplass.

Felles beholdere skal stå i avfallsrom på privat grunn, på vestside av kommunal vei Sverres gate.
Avfallsrom skal ha terskelfri adgang, sluk i gulv, dør med kodelås og lysåpning min. 120cm.
I areal/rabatt mellom avfallsrom og kjørebane etableres oppsamlingsplass med plant og fast underlag, jf. figurer nedenfor.

4. Stoppested for renovasjonsbil

Renovasjonsbil står i veibanen i Sverres gate mens tømming pågår – i likhet med etablert praksis i nabolaget. Veibredde på stedet tillater at kjøre- og gangtrafikk evt. kan passere. Trafikkbelastningen i Sverres gate er liten.

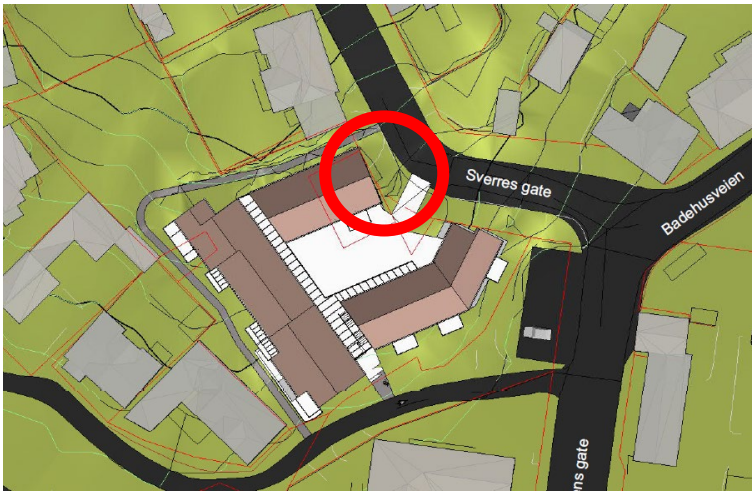


Fig 1 – beliggenhet av avfallsrom og oppsamlingsplass

5. Dimensjonering

5.1 <u>Alternative størrelser på beholdere</u>

Fredrikstad kommune oppgir følgende alternativer for beholdere (H/B/D):

140 liter – 1065/480/543mm
240 liter – 1070/580/731mm
370 liter – 1070/745/800mm
660 liter – 1207/1265/774mm

5.2 Dimensjoneringsgrunnlag og tømmefrekvens

Fredrikstad kommune oppgir følgende anbefalt dimensjoneringsgrunnlag og tømmefrekvens for ulike avfallsfraksjoner:

Rest	80 liter/husstand/uke, tømming hver 2. uke
Matavfall	25 liter/husstand/uke, tømming hver 2. uke
Papir/papp	40 liter/husstand/uke, tømming hver 4. uke
Plast	25 liter/husstand/uke, tømming hver 4. uke
Glass/metall	2,5 liter/husstand/uke, tømming hver 10. uke

5.3 Beregning

Beregning nedenfor er utført i samsvar med dimensjoneringsgrunnlag oppgitt i kommunal veileder. Det bemerkes at det antas at småleilighetene i Badehusveien vil produsere mindre avfall enn det som er lagt til grunn i den kommunale standarden.

Rest	80 l x 2 uker x 22 leil = 3520 l = 5 stk. 660- og 1 stk. 240-beholder (3540 l)
Matavfall	25 l x 2 uker x 22 leil = 1100 l = 3 stk. 370-beholder (1110 l)
Papir/papp	40 l x 4 uker x 22 leil = 3520 l = 5 stk. 660- og 1 stk. 240-beholder (3540 l)
Plast	25 l x 4 uker x 22 leil = 2200 l = 3 stk. 660-og 1 stk. 240-beholder (2220 liter)
Glass/metall	2,5 l x 10 uker x 22 leil = 550 liter = 4 stk. 140-beholder (560 liter)

Sum:	13 stk. 660-beholdere
	3 stk. 370-beholdere
	3 stk. 240-beholdere
	4stk. 140-beholdere



Fig 2 – utkast/prinsippløsning, avfallsrom og oppstillingsareal

6. Utforming av avfallsrom, utvidelsesmulighet

Skisse ovenfor viser utkast til plassering av beholdere i avfallsrom. Dersom det oppstår behov for utvidelse av avfallsrommet, kan dette gjøres med tilpasning av sykkel-/HC-parkeringsplassene på stedet. Det bemerkes at leilighetskomplekset i Badehusveien er planlagt uten ytterligere biloppstillingsplasser, siden boligenes beliggenhet nær bysenter og kollektivtilbud ikke gjør det påkrevet med bruk av bil. Dette forholdet vurderes også å være relevant for handicappede – dvs. at redusert opparbeiding av HC-parkering også kan være aktuelt.

7. Forhold til nabo- og gjenboereiendommer

Planlagt løsning gjør at avfallsbeholdere står innelukket (– med unntak av tømmedag). Det forutsettes at dunker bringes til/fra oppsamlingsareal av beboere eller vaktmestertjeneste. Oppsamlingsplass ligger ikke i umiddelbar nærhet til naboeiendom. Den planlagte løsningen vurderes ikke å være til sjenanse eller ulempe for nabolaget.

For Hersleth Entreprenør AS
Børve Borchsenius Arkitekter AS, 07.05.2023

RAPPORT

Badehusveien, Fredrikstad

OPPDRAGSGIVER
Kniplefjellet Eiendom

EMNE
Utredning av luftkvalitet

DATO / REVISJON: 25.04.24 / 00
DOKUMENTKODE: 10259189-RILU-RAP-001



Multiconsult

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Tredjepart har ikke rett til å anvende rapporten eller deler av denne uten Multiconsults skriftlige samtykke.

Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

Multiconsult

NOTAT

OPPDRAG	**Badehusveien, Fredrikstad**	DOKUMENTKODE	10259189-RIL-RAP-001
EMNE	Utredning av luftkvalitet	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Kniplefjellet Eiendom**	OPPDRAGSLEDER	Jan Raymond Sundell
KONTAKTPERSON	*Kristoffer Fledsberg*	UTARBEIDET AV KVALITETSSIKRER	Jan Raymond Sundell Anders Gaustad
KOORDINATER	SONE: 32 ØST: 610977 NORD: 6565176	ANSVARLIG ENHET	Multiconsult Norge AS
GNR./BNR./SNR.	300/1228 OG DELER AV 300/1554 OG 300/27. FREDRIKSTAD KOMMUNE		

SAMMENDRAG

Multiconsult har på oppdrag for Kniplefjellet Eiendom gjennomført en utredning av luftkvalitet for Badehusveien i Fredrikstad. Bakgrunnen for oppdraget er planer om utvikling av området til boliger. Utredningen er gjort på et overordnet nivå og er i hovedsak basert på generell kunnskap om luftkvalitet og hvilke prosesser som påvirker denne. I vurderingen av dagens luftkvalitet er det tatt utgangspunkt i informasjon fra fagbrukertjenesten som er utarbeidet av Meteorologisk institutt og Miljødirektoratet. I tillegg er det lagt til grunn data fra kontinuerlige målinger av luftkvalitet i Fredrikstad. Målestasjonen blir driftet av Fredrikstad kommune. I vurderingene av fremtidig situasjon er det benyttet tiltakskalkulator utarbeidet av Miljødirektoratet hvor det blant annet tas hensyn til utviklingen i trafikksituasjonen.

Følgende kan oppsummeres:

Det forventes ingen overskridelser av grenseverdien for luftkvalitet i noen del av planområdet sammenlignet med grenseverdiene i forurensningsforskriften. Eksisterende luftsonekart viser at deler av planområdet i sør ligger innenfor rød sone i veileder T-1520/2012. Øvrige områder ligger innenfor gul sone. Det er svevestøv som er bestemmende for luftkvaliteten. Gjennomføring av planlagte tiltak vil trolig gi bedre luftkvalitet i fremtidig situasjon.

Ved etablering av boliger i gul sone skal det planlegges slik at ute- og oppholdsarealene får best mulig luftkvalitet. I dette tilfellet er utearealene planlagt lengst mot nordvest, som er minst utsatt for luftforurensning. Fasadene på de planlagte boligene i søndre del av planområdet vil fungere som en deponiflate for støv og trolig bidra til å redusere støvnivået i ute- og oppholdsarealene ut over dagens situasjon. Det legges til rette for luftinntak lengst mulig vekk fra trafikkerte veier, i dette tilfellet Rv 110 og Fv 108, for å oppnå best mulig inneklima.

Kontinuerlige målinger av svevestøv (PM_{10}) ved St.Croix viser at oppvirvling av støv fra veibanen om våren er en viktig kilde til overskridelse av grenseverdien for henholdsvis gul og rød sone. Intensivert renhold av veibanen i en tidlig fase vil trolig bidra til å redusere konsentrasjonen av svevestøv vesentlig. Tiltaket inngår som et av flere tiltak for å bedre luftkvaliteten i vedtatt handlingsplan for Fredrikstad kommune.

Rikspolitiske retningslinjer bygger opp under fortetting i byområder og kan i noen situasjoner komme i konflikt med krav til luftkvalitet på kort sikt. I slike tilfeller kan det derfor være nødvendig å akseptere noe dårligere luftkvalitet på kort sikt. Fagbrukertjenesten viser at store deler av Fredrikstad sentrum og nærliggende tettbebygde områder ligger innenfor gul sone. Ved å følge de rikspolitiske retningslinjene om fortetting, vil det være vanskelig å unngå utbygging innenfor gul sone. Det må derfor legges til rette for at ute- og oppholdsarealene oppnår best mulig luftkvalitet.

Det er knyttet en del usikkerhet til beregningene i Fagbrukertjenesten. Dette gjelder blant annet i forhold til utviklingen i trafikksituasjonen og sammensetningen av kjøretøyparken. Beregningsverktøyet til Miljødirektoratet er basert på utslippsdata for 2018 - 2021. Renere brenselsteknologi og større andel el-biler vil trolig medføre at resultatet fra beregningene er noe overestimert. Beregningene har ikke tatt høyde for effekt av ny bebyggelse, økt renhold av veibanen og andre avbøtende tiltak som er vedtatt i handlingsplanen for Fredrikstad kommune. I fremtidig situasjon vil økt nedbør i form av regn trolig også påvirke svevestøvkonsentrasjonen ved at mer av partiklene i veibanen vil vaskes ut med overvannet.

00	25.04.24	Utkast til rapport oversendt oppdragsgiver	Jan Raymond Sundell	Anders Gaustad	Jan Raymond Sundell
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

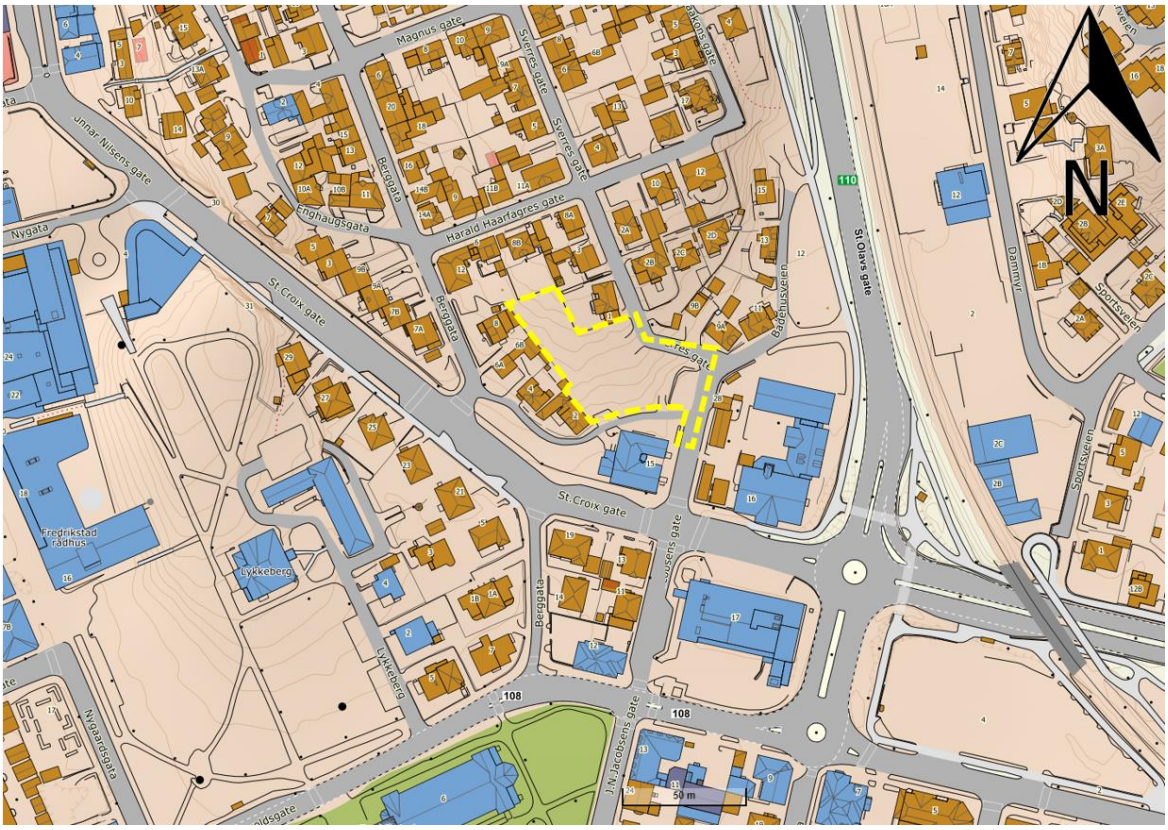
INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning 5
2 Metode og grunnlag 5
2.1 Lovverk og retningslinjer 5
2.1.1 Lokal luftkvalitet 5
2.2 Metode 7
3 Dagens situasjon 7
3.1 Områdebeskrivelse 7
3.2 Luftkvalitet 9
3.3 Målinger av luftkvalitet i Fredrikstad 11
3.4 Meteorologi 13
4 Fremtidig utvikling av luftkvaliteten. 14
4.1 Lokale tiltak 15
5 Usikkerhet 15
6 Oppsummering 16
6.1 Luftkvalitet 16
7 Tiltak mot luftforurensning 17
7.1 Generelt om tiltak for å forebygge luftforurensning 17
7.2 Nasjonale føringer 17
7.3 Regionale tiltak 17
7.3.1 Støyskjerm som avbøtende tiltak mot luftforurensning 18
7.4 Lokale tiltak 18
8 Oppfølgende tiltak og undersøkelser 18
8.1 Videre utredning 18
9 Referanser 18

1 Innledning

Multiconsult har fått i oppdrag av Kniplefjellet Eiendom om å utrede luftkvalitet i forbindelse med planer om utvikling av området ved badehusveien til boliger. Denne rapporten redegjør for lokal luftkvalitet, både dagens situasjon og forventet utvikling de nærmeste 20 årene.

Oversiktkart som viser lokalisering av det planlagte utbyggingsområdet er vist i Figur 1-1. Nærmere beskrivelse av planområdet er vist i kapittel 3.



Figur 1-1. Oversiktskart som viser omtrentlig avgrensning av planområdet (gul stiplet linje). Kartkilde: norgeskart.no.

2 Metode og grunnlag

2.1 Lovverk og retningslinjer

2.1.1 Lokal luftkvalitet

Det foreligger flere sett med grenseverdier med ulikt ambisjonsnivå. Forurensningsforskriften kapittel 7 setter juridisk bindende krav til utendørs luftkvalitet. Formålet med forskriften er å fremme menneskers helse og trivsel ved å sette minimumskrav til luftkvaliteten på all utendørs luft.

Miljøverndepartementet vedtok i 2012 en retningslinje som gir statlige anbefalinger om hvordan luftkvalitet bør håndteres av kommunene i arealplanleggingen, T-1520/2012 [7]. Formålet med retningslinjen er å sikre og legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer lokale luftforurensningsproblemer. Retningslinjen kommer til anvendelse bl.a. ved etablering eller utvidelse av bebyggelse med bruksformål som er følsom for luftforurensning, eks. boliger.

Den kommer også til anvendelse der tiltaket i seg selv kan medvirke til vesentlig økning i luftforurensningen. Med vesentlig økning menes i dette tilfellet en økning på 20 % i forhold til eksisterende forurensningsnivå. For svevestøv (PM_{10}) er det angitt en grenseverdi for henholdsvis gul og rød sone som kan overskrides inntil 7 dager pr. år (markert som "8. høyeste døgnmiddel"). For NO_2 er det angitt en grenseverdi for gul og rød sone som vinter- og årsmiddel. Grenseverdiene for henholdsvis gul og rød sone er vist i Tabell 2-1.

Gul sone er en vurderingssone hvor kommunen bør *utvise varsomhet* med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsom for luftforurensning.

Rød sone angir et område som på grunn av høye luftforurensningsnivåer er *lite egnet* til bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I rød sone bør kommunen derfor ikke tillate etablering av helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur.

Retningslinje T-1520/2012 inneholder også anbefalinger om hvordan luftkvalitet skal hensyntas i anleggsfasen. Det skal blant annet gjøres en vurdering av omfanget på støvgenererende aktiviteter og lokalisering av byggeplass og transportveger i forhold til nærhet til følsomt arealbruk.

Tabell 2-1. Grenseverdier for luftkvalitetssoner iht. T-1520.

Komponent	**Luftforurensningssone**	
	Gul sone	**Rød sone**
Svevestøv (PM_{10})	35 µg/m^3 som kan overskrides inntil 7 ganger pr år	50 µg/m^3 som kan overskrides inntil 7 ganger pr år
Nitrogendioksid (NO_2)	40 µg/m^3 vintermiddel	40 µg/m^3 årsmiddel

Folkehelseinstituttet (FHI) har utarbeidet *luftkvalitetskriterier* [1] for en rekke stoffer i luft, blant annet svevestøv og nitrogendioksid. Kriteriene er satt så lavt at de fleste kan utsettes for disse nivåene uten at det oppstår skadevirkninger på helsa. Overskridelser kan derfor ikke tolkes som definitivt helseskadelige, men en kan heller ikke utelukke effekter hos spesielt sårbare mennesker ved nivåer under kriteriene. En oversikt over de ulike grenseverdiene er vist i Tabell 2-2.

Tabell 2-2. Oversikt over regelverk og ulike grenseverdier.

Komponent	Midlingstid	Grenseverdi i forurensningsforskriften		Anbefalte luftkvalitetskriterier	Nasjonale mål
		Konsentrasjon	Tillatte overskridelser		
Svevestøv (PM_{10})	Døgnmiddel	50 µg/m^3	25 døgn	30 µg/m^3	
	Årsmiddel	20 µg/m^3		15 µg/m^3	20 µg/m^3
Svevestøv ($PM_{2,5}$)	Døgnmiddel			15 µg/m^3	
	Årsmiddel	10 µg/m^3		5 µg/m^3	8 µg/m^3
	Timemiddel	200 µg/m^3	18 timer	100 µg/m^3	

Nitrogendioksid (NO_2)	Døgnmiddel			25 µg/m^3	
	Årsmiddel	40 µg/m^3		10 µg/m^3	30 µg/m^3
	Korttids-middel			300 µg/m^3	

2.2 Metode

Vurderingene er gjort på et overordnet nivå og er basert på generell kunnskap om luftforurensning og hvilke prosesser og faktorer som har betydning for dette.

I vurderingen av dagens situasjon er det benyttet resultater fra Miljødirektoratets *Fagbrukertjeneste for luftkvalitet* [2]. Disse angir beregnet årsmiddel og korttidsmiddel for svevestøv (PM_{10}) og nitrogendioksid (NO_2) for de siste fire årene. Fagbrukertjenesten inneholder også luftsonekart som angir utbredelsen av henholdsvis gul og rød sone etter retningslinje T-1520. Luftsonekartet er utarbeidet som en del av retningslinje T-1520, og brukes til å vurdere luftkvaliteten i arealplaner. Som grunnlag for beregning av luftsonekartene er det lagt til grunn utslippsdata fra veitrafikk, vedfyring, og industri. De beregnede verdiene gir en indikasjon på hvor i kommunen det kan forventes høye forurensningsnivåer.

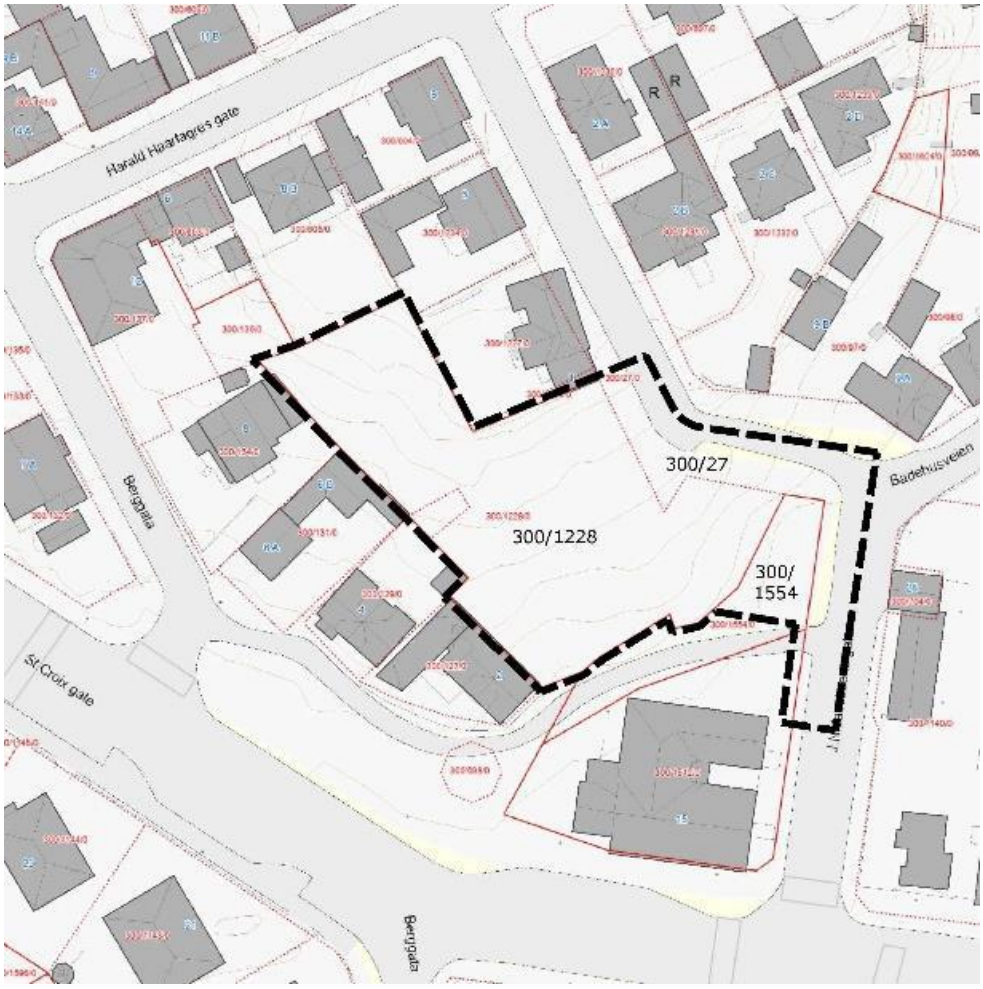
I vurderingen av hvordan fremtidig utvikling av trafikken vil påvirke luftkvaliteten, er det blant annet benyttet tiltakskalkulator for luftkvalitet som er utarbeidet av Miljødirektoratet. Tiltakskalkulatoren er basert på beregningene av dagens luftkvalitet og kan benyttes til å se effekten av ulike tiltak, blant annet endringer i trafikksituasjonen.

Det er også benyttet overvåkingsdata fra målinger av svevestøv (PM_{10} og $PM_{2,5}$) i Fredrikstad kommune. Målestasjonen er plassert ved St.Croix krysset, ca. 100 meter fra planområdet. Målestasjonen måler i hovedsak bidraget fra veitrafikk. Det er også benyttet resultater fra bybakgrunnstasjonen som er plassert på taket av Rådhuset i sentrum, ca. 200 m fra planområdet. Vurderingene baserer seg også på årsrapport for luftovervåking i Fredrikstad 2023 utarbeidet av Fredrikstad kommune [13].

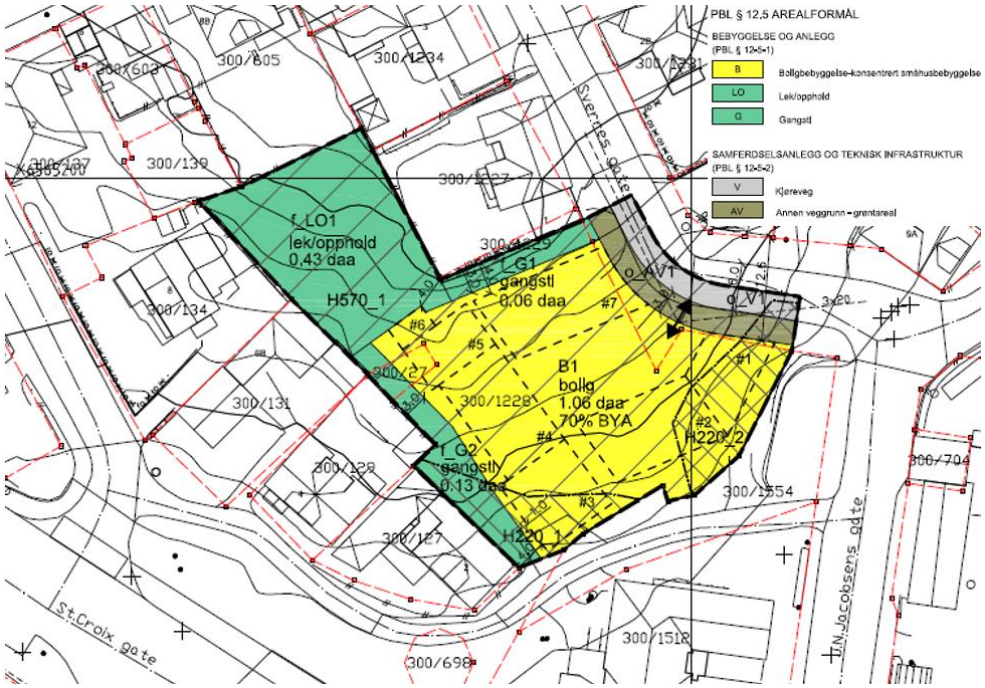
3 Dagens situasjon

3.1 Områdebeskrivelse

Planområdet ligger rett nord for Badehuset ved St.Croix og er avgrenset av Badehusveien og Sverresgate i øst og småhusbebyggelse i Berggata i vest, se kartutsnitt i Figur 3-1. Planområdet utgjør totalt ca. 2 150 m^2 horav ca. 1 060 m^2 er avsatt til boligformål og ca. 430 m^2 er avsatt til leke- og oppholdsarealer. Resterende utgjøres av gangsti og vei/trafikkarealer. Området er ikke bebygd, men er omgitt av eldre småhusbebyggelse. Skissert bygningsvolum har inntil tre etasjers høyde over parkeringskjeller/terrengnivå. Den nordre delen av planområdet planlegges til ute- og oppholdsareal. Utsnitt av forslag til plankart er vist i Figur 3-2.



Figur 3-1. Planavgrensning er vist med stiplet linje.



Figur 3-2. Utsnitt av forslag til plankart som viser utbyggingsområdet i søndre del og ute- og oppholdsarealer i nordre del av området.

3.2 Luftkvalitet

I vurderingen av luftkvalitet er det tatt utgangspunkt i dagens situasjon. Miljødirektoratets fagbrukertjeneste for luftkvalitet har utarbeidet et luftsonekart basert på meteorologi for perioden 2018 – 2022. Luftsonekartet viser utbredelsen av henholdsvis gul og rød sone sammenlignet med grenseverdiene i retningslinje T-1520 om luftkvalitet i arealplaleggingen. Den er ment som en første indikasjon på hvor man har gule og røde soner. Luftsonekartet er basert på konsentrasjoner av svevestøv og nitrogendioksid.

Utsnitt av luftsonekart for Fredrikstad kommune er vist i Figur 3-3. Som det fremgår av kartet ligger hele planområdet innenfor sonegrensene. Deler av planområdet i sørøst ligger i rød sone. Øvrig område ligger i gul sone.

Fagbrukertjeneste for luftkvalitet angir beregnede årsmiddel og korttidsmiddel for NO_2 og PM_{10} for de siste fire årene. De beregnede verdiene gir en indikasjon på hvor i kommunen det kan forventes høye forurensningsnivåer. Resultater fra beregning av henholdsvis svevestøv og nitrogendioksid er vist i Tabell 3-1. Tabellen viser variasjonen innenfor planområdet sammenlignet med grenseverdiene i henholdsvis forurensningsforskriften og sonegrensene i T-1520. Tabellen viser også luftkvalitets-kriteriene til helsemyndighetene. Som det fremgår av Tabell 3-1 er det ikke beregnet overskridelser av gjeldende grenseverdi i forurensningsforskriften i noen del av planområdet. For svevestøv er det beregnet overskridelser av sonegrensene i retningslinje T-1520 samt luftkvalitetskriteriene til helsemyndighetene. For nitrogendioksid (NO_2) er det ikke beregnet overskridelser av hverken forurensningsforskriften eller T-1520, men overskridelse av luftkvalitetskriteriet i den sørøstlige delen av området.

Kart som viser årsmiddelkonsentrasjonen og korttidsmiddelkonsentrasjonen av svevestøv (PM_{10}) er vist i Figur 3-4 og Figur 3-5. Som det fremgår av kartet varierer konsentrasjonen innenfor planområdet. Konsentrasjonen er som ventet lavest i nordvest og høyest i sørøst, på grunn av avstanden til rundkjøringen i St.Croixgate/St.Olavs gate. I tillegg til veitrafikk utgjør bakgrunnskonsentrasjonen en viktig del av forurensningsbidraget. Bakgrunnskonsentrasjonen er det generelle forurensningsnivået i Fredrikstad og utgjøres blant annet av langtransportert forurensning, industriutslipp mv.

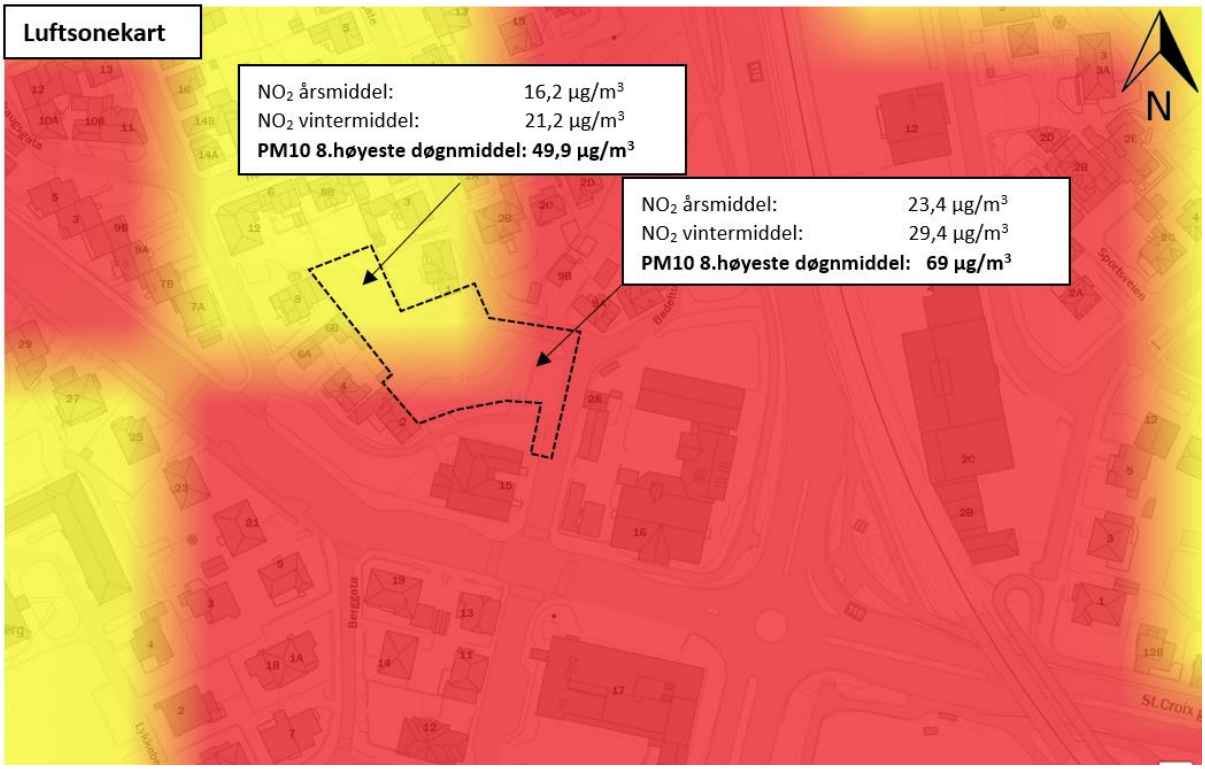
Tabell 3-1. Tabell med oversikt over konsentrasjoner av svevestøv (PM_{10}) og nitrogendioksid (NO_2) beregnet innenfor planområdet sammenlignet med grenseverdiene i forurensningsforskriften og luftkvalitetskriteriene til Folkehelsa. Verdiene er oppgitt i µg/m³ luft.

Komponent	**Beregnet konsentrasjon innenfor planområdet**	**Grenseverdi forurensnings-forskriften**	**Sonegrenser T-1520**		**Luftkvalitets-kriteriene**
			Gul sone**	Rød sone	
Svevestøv PM_{10} (årsmiddel)	14,9 – 18,9	20	-	-	15
Svevestøv PM_{10} (korttidsmiddel, 26.høyeste døgnmiddel)	36,4 – 49,4	50***	35*	50*	30
Svevestøv $PM_{2,5}$ (årsmiddel)	8,2	10	-	-	5
Nitrogendioksid (NO_2) (årsmiddel)	16,2 – 23,4	40	40**	40	10
Nitrogendioksid (NO_2) (korttidsmiddel)	85,5 – 111,1	200	-	-	100

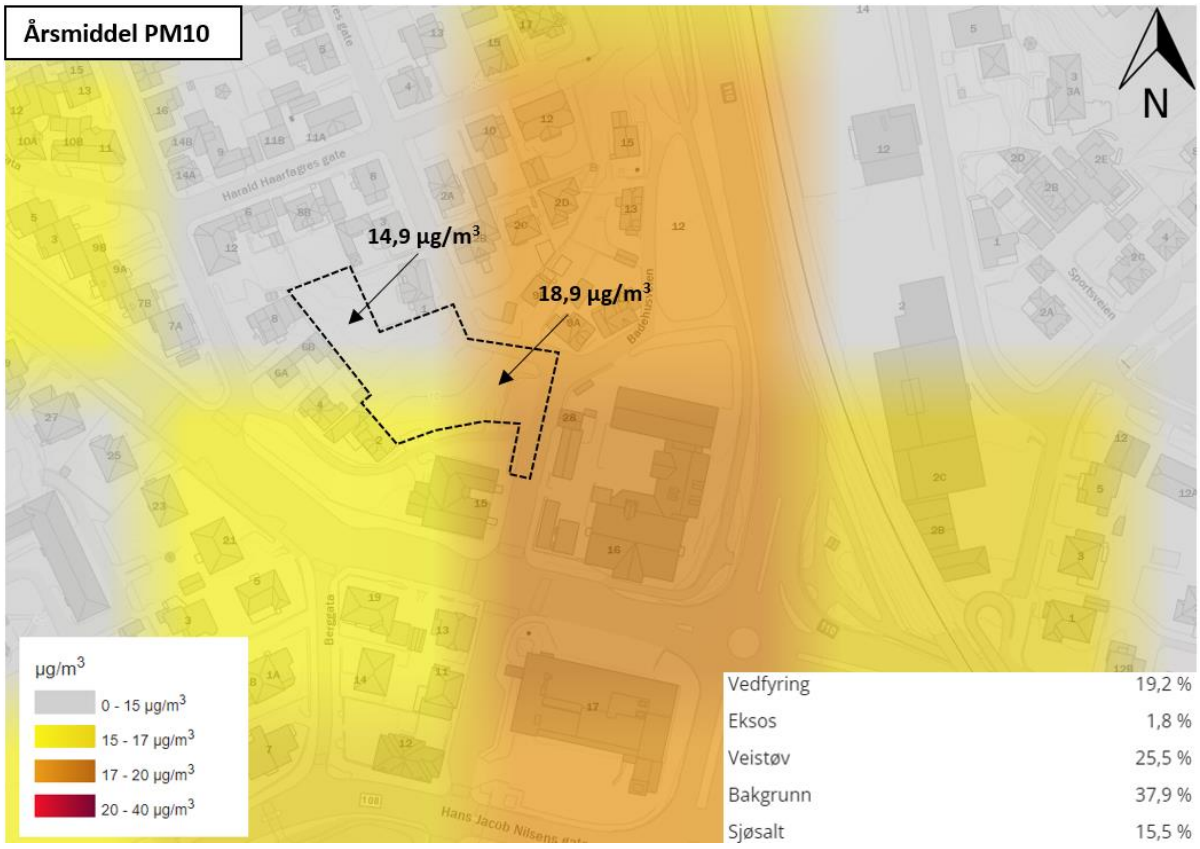
**Kan overskrides inntil 7 ganger pr år.*

*** Vintermiddel, dvs. oktober - mars.*

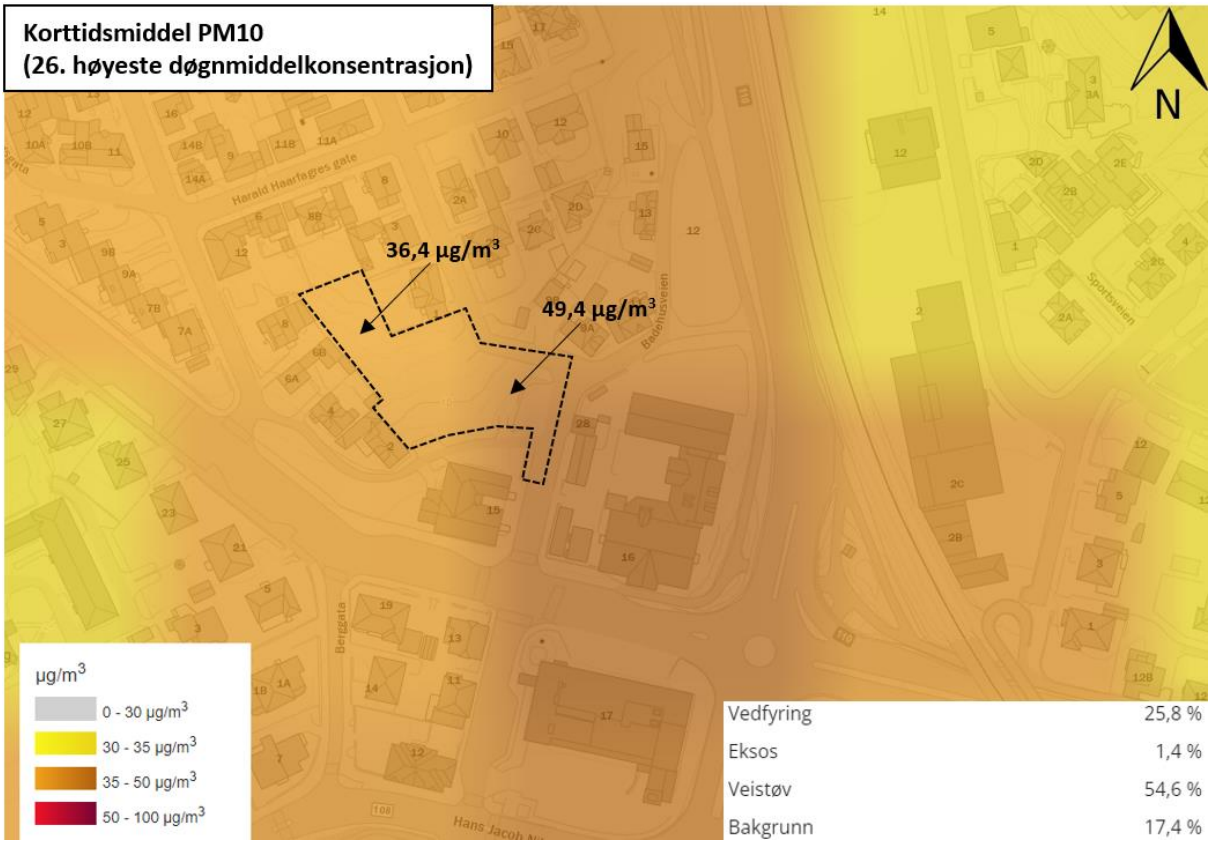
****kan overskrides inntil 25 ganger pr. år*



Figur 3-3. Utsnitt av luftsonekart for Fredrikstad kommune. Planområdet er markert omtrentlig med stiplet linje. Kilde: Fagbrukertjeneste for luftkvalitet.



Figur 3-4. Kart som viser årsmiddelkonsentrasjonen av svevstøv (PM_{10}). Planområdet er markert omtrentlig med stiplet linje. Kilde: Fagbrukertjeneste for luftkvalitet.



Figur 3-5. Kart som viser beregnet 26. høyeste døgnmiddelkonsentrasjon av svevestøv (PM_{10}) basert på meteorologi fra 2022. Planområdet er markert omtrentlig med stiplet linje. Kilde: Fagbrukertjeneste for luftkvalitet.

3.3 Målinger av luftkvalitet i Fredrikstad

I Fredrikstad kommune overvåkes luften ved to målestasjoner, Nygaardsgata og St.Croix. Målestasjonen i Nygaardsgata er en såkalt bagrunnsstasjon som måler den generelle luftkvaliteten i Fredrikstad sentrum. Bakgrunnstasjonen er plasssert på taket av Rådhuset. Målestasjonen ved St.Croix er en gatestasjon som i hovedsak måler bidraget fra veitrafikk. Ved begge stasjonene måles det svevestøv (PM_{10} og $PM_{2,5}$). For stasjonen i St.Croix måles det i tillegg nitrogendioksid (NO_2).

Resultater fra målinger av svevestøv (PM_{10}) i Fredrikstad er vist i Figur 3-6. Resultatene viser antall overskridelser av grenseverdien i forurensningsforskriften i perioden 2014 – 2023. Som det fremgår av grafen er det ikke registrert overskridelser av grenseverdien i perioden fra 2014 og fram til i dag. De høyeste verdiene måles naturlig nok ved målestasjonen i St.Croix. De høyeste verdiene forekommer om våren, spesielt i mars, når veibanen tørker opp og oppsamlet støv gjennom vinteren virvles opp. Variasjon i døgnmiddelkonsentrasjonene sammenlignet med grenseverdiene for henholdsvis gul og rød sone er vist i Figur 3-9.

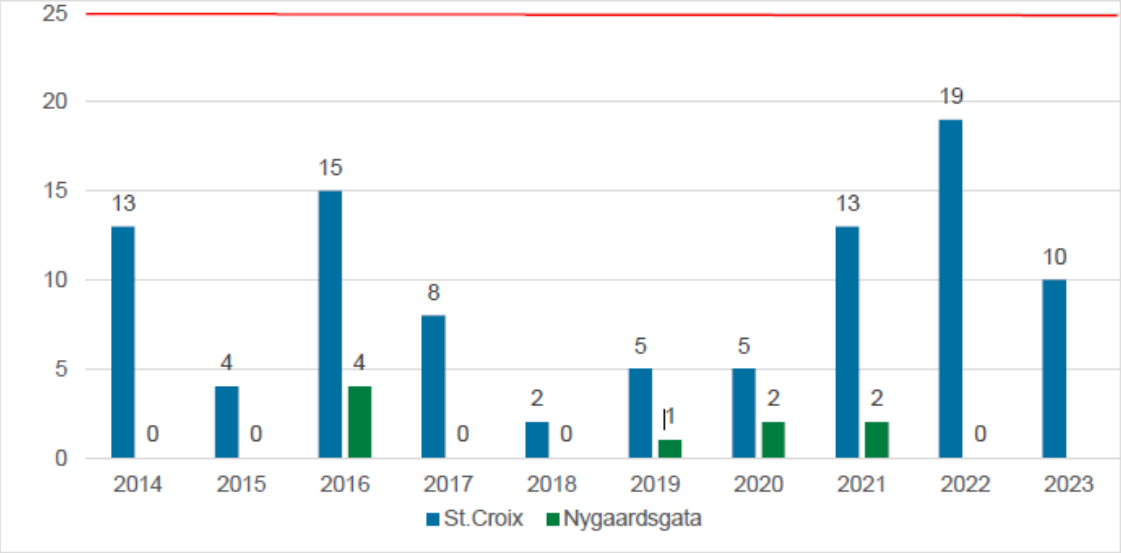
Målinger av årsmiddelkonsentrasjonen av PM_{10} er vist i Figur 3-7. Det er ikke registrert overskridelser av gjeldende grenseverdie for årsmiddel av PM_{10} i noen del av perioden. Høyeste årsmiddel ble registrert i 2014, hvor det ble registrert en årsmiddelkonsentrasjon på 23 µg/m^3. Gjeldende grenseverdi i 2014 var 40 µg/m^3 og således godt under grenseverdien.

Tilsvarende målinger av finstøv ($PM_{2,5}$) viser at konsentrasjonene ligger tett oppunder grenseverdien i forurensningsforskriften. Som det fremgår av grafen i Figur 3-8 måles det også relativt høye

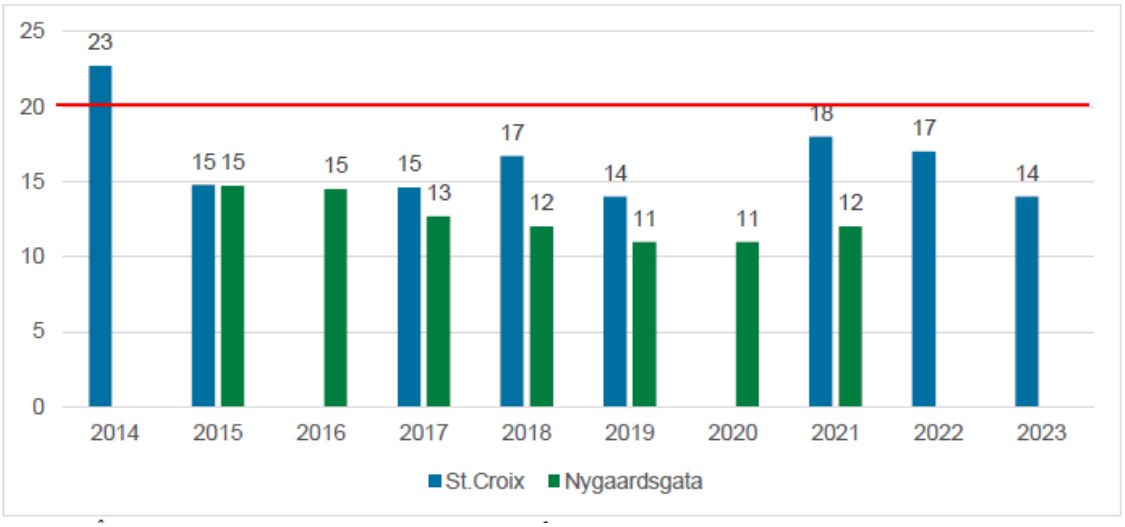
konsentrasjoner av finstøv på bybakgrunnstasjonen i Nygaardsgata. Ut fra verdiene antas det at 70 – 80% av finstøvet målt som $PM_{2,5}$ utgjøres av den generelle bybakgrunnskonsentrasjonen.

Fagbrukertjenesten viser at store deler av Fredrikstad sentrum og nærliggende tettbebygde områder ligger innenfor gul sone. I følge beregningene er bakgrunnskonsentrasjonene og utslipp fra vedfyring viktige bidragsytere til utbredelsen av gul sone. Målinger av bakgrunnsverdier på taket av Rådhuset i Fredrikstad sentrum viser overskridelse av gul sone i både 2021 og 2022 (manglende data for 2023).

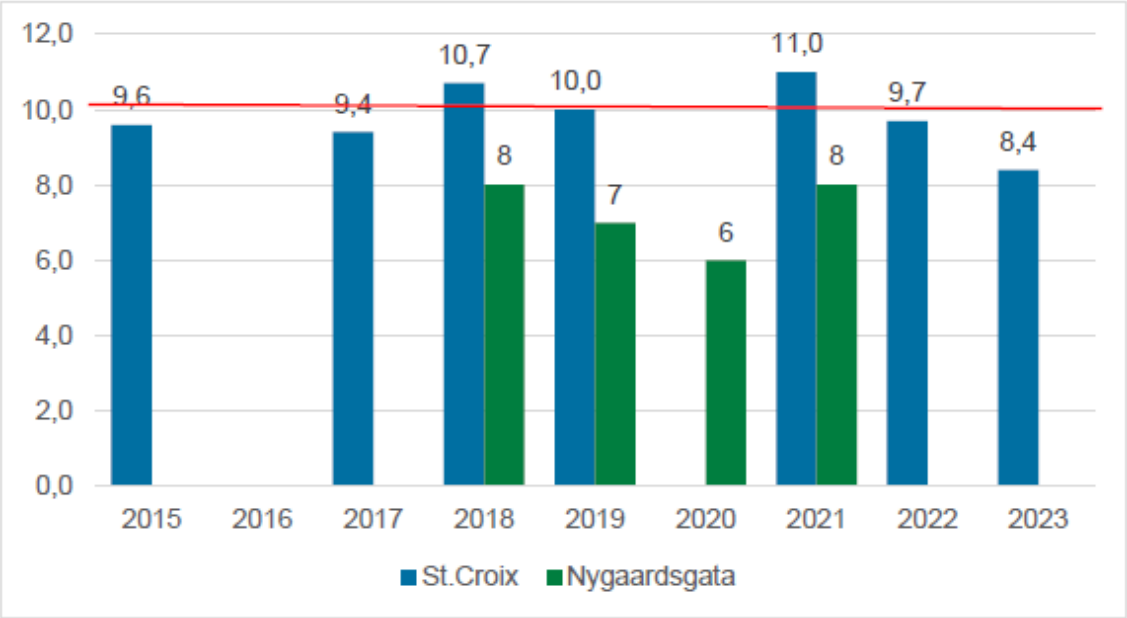
Tilsvarende målinger for NO_2 viser en klar trend med nedadgående verdier i perioden fra 2014 og fram til i dag. Det er ikke registrert overskridelser av grenseverdien i forurensningsforskriften for noen av målestasjonene i perioden.



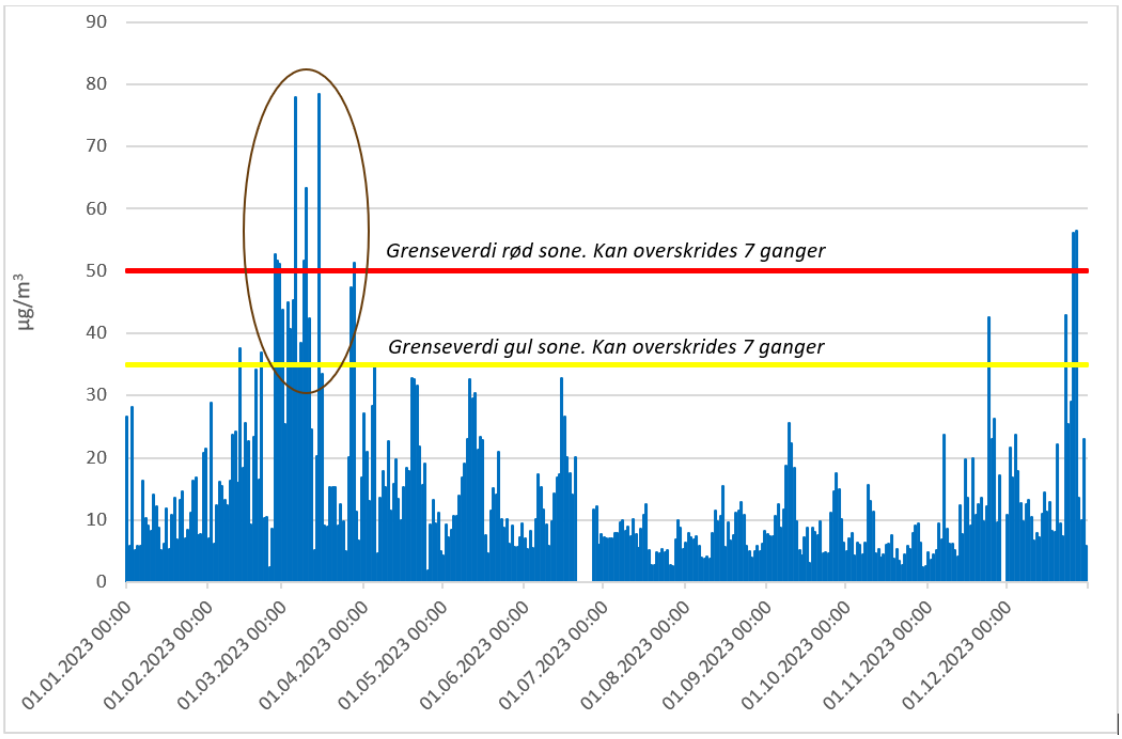
Figur 3-6. Resultat fra målinger av svevestøv (PM_{10}) i Fredrikstad i perioden 2014 – 2023. Grafen viser antall overskridelser av grenseverdien i forurensningsforskriften. Rød strek indikerer antall tillatte overskridelser av døgnmiddelkonsentrasjonen på 50 µg/m³ per kalenderår. Kilde: Luftovervåking i Fredrikstad. Årsrapport 2023. Fredrikstad kommune 12.01.2024.



Figur 3-7. Resultat fra målinger av årsmiddelkonsentrasjonen av svevestøv (PM_{10}) i Fredrikstad i perioden 2014 – 2023. Rød strek indikerer grenseverdien på 20 µg/m³. Kilde: Luftovervåking i Fredrikstad. Årsrapport 2023. Fredrikstad kommune 12.01.2024.



Figur 3-8. Årsmiddelkonsentrasjonen av finstøv ($PM_{2,5}$) målt ved henholdsvis St.Croix (blå søyler) og Nygaardsgata (grønne søyler) for perioden 2015 – 2023. Rød strek indikerer grenseverdien på 10 µg/m³. Kilde: Luftovervåking i Fredrikstad. Årsrapport 2023. Fredrikstad kommune 12.01.2024.

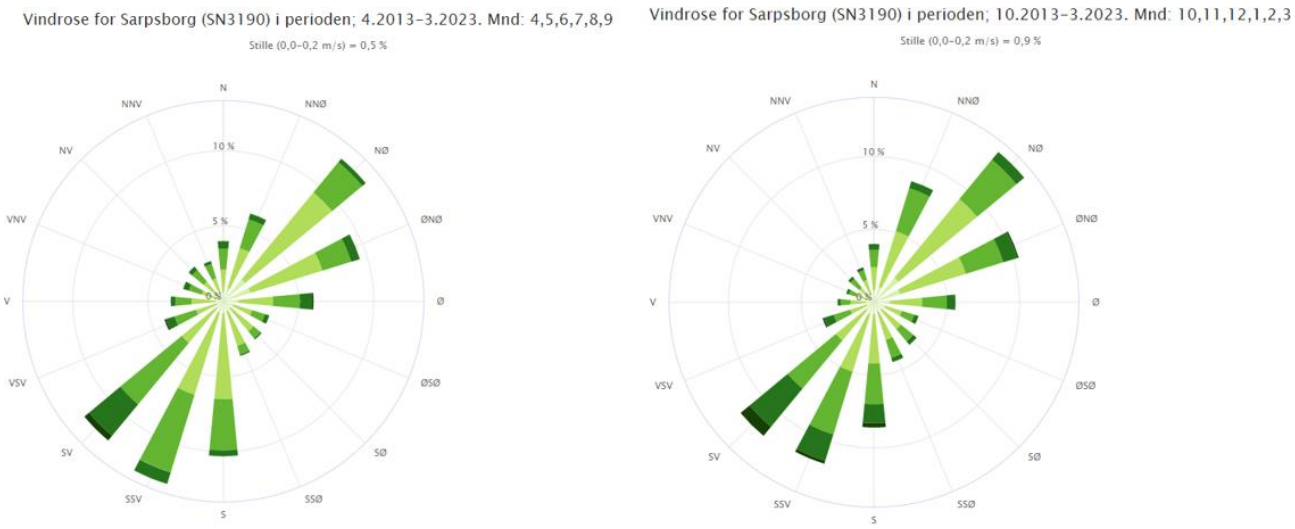


Figur 3-9. Døgnmiddelkonsentrasjoner av PM_{10} målt ved St.Croix i 2023. Gul og rød linje markerer grenseverdien for svevestøv i henhold til retningslinje T-1520.

3.4 Meteorologi

Meteorologi har stor påvirkning på spredning av partikler. I vurderingen av meteorologi er det benyttet data fra Norsk klimasenter sin målestasjon i Sarpsborg sentrum [4]. Vindrosene viser vindretning og vindhastighet som gjennomsnitt siste 10 år. Som det fremgår av vindrosene i Figur 3-10 er dominerende vindretning fra sørvest og nordøst. Vinterstid er det noe større andel

vindretning fra nordøst sammenlignet med sommerstid. Flyfoto som viser planområdet og dominerende vindretninger er vist i Figur 3-11.



Figur 3-10. Vindroser som viser vindretning og vindhastighet for siste 10 år for henholdsvis sommertid (til venstre) og vinterstid (til høyre). Kilde: Norsk klimasenter.



Figur 3-11. Flyfoto med vindrose som viser dominerende vindretninger innenfor planområdet. Kartkilde: norgeibilder.no

4 Fremtidig utvikling av luftkvaliteten.

I følge TØI vil energibruk i veitrafikken endre seg vesentlig i årene fremover [3]. For personbiltrafikken vil andelen el-biler være mer enn 85 % av den samlede bilparken i Østfold i 2048.

Tungtransporten vil fremdeles baseres på bruk av diesel som gir høyere utslipp av blant annet støv og nitrogenoksider.

I vurderingen av hvordan en fremtidig endring i trafikksituasjonen vil påvirke luftkvaliteten er det utført en enkel beregning ved bruk av tiltakskalkulator som er utarbeidet av Miljødirektoratet. Beregningene er utført for fremtidig situasjon basert på nullvekst i personbiltrafikken i henhold til Regional transportplan for Østfold mot 2050 [14]. I beregningene for 2044 er det forutsatt at 80 % av personbiltrafikken er elektrifisert, men at all tungtransport fortsatt benytter diesel. Ifølge Transportøkonomisk institutt (TØI) vil det være en svak økning i elektrifiseringen av tungtrafikk, men størsteparten vil i 2044 fremdeles bruke diesel som energibærer, jfr. Rapport «Framskriving av kjøretøyparken i samsvar med nasjonalbudsjett 2019, TØI.

Resultatet viser ingen store endringer i luftkvaliteten sammenlignet med dagens situasjon. Det vil være en reduksjon i utslippene av NO_2 som følge av høyere andel el-biler. For svevestøv vil det ikke være store endringer sammenlignet med dagens situasjon. Hovedårsaken til dette er at økende el-bil andel fortsatt vil bidra med utslipp av støv som følge av slitasje av dekk og veibane. Det er knyttet noe usikkerhet til utviklingen av svevestøv som følge av økt slitasje av dekk og veibane relatert til bruk av el-biler, se kapittel 5 for nærmere vurdering.

4.1 Lokale tiltak

Fredrikstad kommune laget i 2018 en tiltaksplan for lokal luftkvalitet i samarbeid med Sarpsborg kommune. Planen har som mål å redusere antall døgn som overskrider døgngrenseverdien i forurensningsforskriften. Rapporten, som er utarbeidet av Norsk Institutt for Luftforskning (NILU), inneholder tiltak for å redusere nivået av svevestøv i kommunen. Tiltakene er videreført i en handlingsplan som beskriver en rekke tiltak som skal gjennomføres.

Kommunen har i tilbakemelding til Miljødirektoratet redegjort for status for gjennomføring av tiltakene pr. august 2023.

1 Støvfjerning/støvbinding i henhold til feieplanen: Tiltaket er gjennomført.

2 Plan for dager med akutt luftforurensning: Tiltaket er gjennomført.

3 Panteordning for vedovner: Tiltaket er gjennomført og avviklet.

4 Piggfrie kommunale tjenestebiler: Tiltaket er pågående.

5 Informasjon om holdningsskapende arbeid: Delvis gjennomført.

6 Kommuneplanbestemmelser for bygg- og anleggsvirksomhet: Tiltaket er gjennomført.

Øvrige tiltak i vedtatt handlingsplan er ikke gjennomført.

Tiltakene vil medvirke til å redusere utslipp og spredning av støv langs trafikkerte veier og i tettbebygd strøk. Flere av tiltakene ble gjennomført i 2023, noen er pågående, men andre ennå ikke er gjennomført. Det er grunn til å tro at tiltakene vil medvirke til å redusere konsentrasjonene av svevestøv ut over det som fremgår av gjeldende luftsonekart.

5 Usikkerhet

I vurderingene av luftforurensning fra veitrafikk er det forutsatt at all tungtrafikk bruker diesel i fremtidig situasjon. Det foregår stadig utvikling i elektrifisering av tunge kjøretøy. Det er derfor trolig at en andel av tunge kjøretøy som bruker diesel vil erstattes av elektriske, evt. hybridteknologi i fremtidig situasjon. Som følge av elektrifiseringen av tunge kjøretøy vil også utslippene bli lavere.

Utslippene fra slitasje av dekk og veibane vil fortsatt være mye av det samme, og være en viktig bidragsyter til svevestøv. Tungtransport og bruk av piggdekk er de faktorene som fører til mest slitasje på veidekket. Det kan tenkes at en økende andel el-biler (tyngre kjøretøy og økt akselerasjon ved start/stopp) vil medføre noe mer svevestøv. Studier fra Trondheim viser at økt andel elektriske biler vil redusere utslippene av partikler fra eksos og bremser, men øke som følge av dekk- og veidekkeslitasje (Nordust, Bedre Byluftforum april 2024).

I vurderingen av dagens luftkvalitet er det benyttet informasjon fra fagbrukertjenesten til Miljødirektoratet. Resultatene fra fagbrukertjenesten er forbundet med en del usikkerhet, da de er avhengig av gode utslippsdata. Vindforhold og atmosfærisk stabilitet er faktorer som har betydning for luftkvaliteten og som endres fra år til år. I vurderingen av dagens luftkvalitet er det lagt til grunn meteorologiske data for tidsrommet 2018 – 2022. Det er vanskelig å forutsi situasjonen flere år fram i tid. Nedbør og høy luftfuktighet vil også påvirke konsentrasjonen av svevestøv i lufta. Værets innvirkning vil typisk kunne gi variasjoner i årsmiddlet konsentrasjon på +/- 10 %.

Utslipp fra veitrafikk har stor påvirkning på luftkvaliteten. I beregningene som er utført er det lagt til grunn utslippsfaktorer for 2018 – 2022. Det er derfor ikke tatt hensyn til evt. reduksjon i utslippene som følge av renere brenselsteknologi for dagens situasjon, dvs. 2024.

Modellsystemet som brukes i fagbrukertjenesten til å utarbeide luftsonekart tar ikke hensyn til skjerming- og ventilasjonsseffekten av bygninger og vegetasjon.

I beregningene som gjøres i Fagbrukertjenesten er det også en del usikkerhet knyttet til bruk av bakgrunnskonsentrasjoner. Generelt regnes bakgrunnsbidraget å være fra utslippskilder lengre unna enn 6 km. I beregninger av hvordan de ulike utslippskildene vil påvirke luftkvaliteten er det viktig og ikke inkludere det samme utslippet to ganger, dvs. både som bakgrunnsbidrag og som et enkeltutslipp.

Klimafremskrivninger viser at det for framtiden kan forventes økende nedbør i hele landet. Vi må også forvente flere episoder med kraftig styrtregn. Dette kan påvirke blant annet spredning av støv. Sør- og Østlandet kan, i gjennomsnitt, få redusert nedbør sommerstid, noe som kan føre til tidvis tørke. På tross av dette kan det forventes økning av kortvarige store nedbørsmengder. Om vinteren kan nedbøren øke med så mye som 40-50 prosent i deler av Øst-, Sør- og Vestlandet dersom klimagassutslippene fortsetter på dagens nivå (høy fremskrivning) [12, 16]. Klimafremskrivninger viser at nedbøren langt ofte vil forekomme som regn og ikke som snø i vinterhalvåret. Dette kan påvirke støvkonsentrasjonen langs trafikkerte veier ved at partiklene i veibanen i større grad vil vaskes ut med overvannet.

6 Oppsummering

6.1 Luftkvalitet

Det forventes ingen overskridelser av gjeldende grenseverdier for luftkvalitet i forurensningsforskriften hverken i dagens situasjon eller i fremtidig situasjon. Deler av planområdet lengst sørøst er utsatt for luftforurensning tilsvarende rød sone i henhold til retningslinje T-1520/2012. Generelt anbefales det ikke etablering av boliger i rød sone. Det er svevestøv som er bestemmende for luftkvaliteten. De viktigste kildene er henholdsvis vedfyring og veitrafikk. I tillegg utgjør bakgrunnskonsentrasjonen mer enn 30% av de totale bidragene. Overskridelsen av rød sone innenfor planområdet kan med stor sannsynlighet tilskrives oppvirvling av veistøv fra Rv 110 i en kortere periode på våren når veibanen tørker opp.

Beregninger som er gjort ved bruk av tiltakskalkulatoren til Miljødirektoratet viser ingen store endringer i utviklingen av luftkvalitet de nærmeste årene. Konsentrasjonen av svevestøv vil holde seg omtrent på dagens nivå. Konsentrasjonen av nitrogendioksider vil avta i fremtidig situasjon, som følge av reduksjon i antall fossile kjøretøy. Dette bekreftes også av målinger av NO_2 som gjennomføres ved St.Croix hvor det er en tydelig trend med nedadgående verdier de siste 10 årene.

7 Tiltak mot luftforurensning

7.1 Generelt om tiltak for å forebygge luftforurensning

I motsetning til støy er det ofte vanskelig å gjennomføre effektive tiltak mot luftforurensning uten å fjerne eller redusere utslipp fra selve kilden. Ofte skilles det mellom kortsiktige tiltak som iverksettes i forbindelse med episoder med høy luftforurensning og mer langsiktige tiltak. Det skilles også på tiltak som primært har effekt på svevestøvkonsentrasjonen og tiltak som er rettet mot utslipp av nitrogendioksid. Tiltakene er i hovedsak rettet mot veitrafikk, men også utslipp av svevestøv fra vedfyring har stort fokus i flere byer.

Et tema som vies stadig mer oppmerksomhet i byer med luftforurensning er etablering av vegetasjon som barriere mot luftforurensning. Det er vanskelig å kvantifisere effekten av dette, men forsøk har vist at vegetasjon kan ha evne til å redusere både svevestøvkonsentrasjonen og innholdet av NO_2 i utelufta [8]. Vegetasjonen fungerer derimot best når den har en begrenset innvirkning på ventilasjonen.

7.2 Nasjonale føringer

Det er i utgangspunktet den enkelte kommune som har ansvar for at det iverksettes nødvendige tiltak for å oppnå tilfredsstillende luftkvalitet. Det er derimot lagt føringer for lokal luftkvalitet gjennom overordnede nasjonale planer, blant annet nasjonal transportplan. Gjennomføring av denne politikken har stor betydning for utviklingen i luftkvaliteten.

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (RPR-ATP) gir generelle rammebetingelser som skal legges til grunn for den overordnede arealplanleggingen. Retningslinjene bygger opp under fortetting i byområder og kan i noen situasjoner komme i konflikt med krav til luftkvalitet på kort sikt. I slike tilfeller kan det derfor, i en periode, være nødvendig å akseptere noe dårligere luftkvalitet. På lengre sikt vil en slik politikk kunne bidra til mindre bilbruk og derav bedre luftkvalitet. I slike tilfeller skal hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gå foran anbefalingene i retningslinjen.

Fagbrukertjenesten viser at store deler av Fredrikstad sentrum og nærliggende tettbebygde områder ligger innenfor gul sone. Ved å følge de rikspolitiske retningslinjene om fortetting, vil det være vanskelig å unngå utbygging innenfor gul sone. Det må derfor legges til rette for at ute- og oppholdsarealene oppnår best mulig luftkvalitet.

7.3 Regionale tiltak

Fredrikstad kommune har vedtatt en handlingsplan som beskriver en rekke tiltak for å bedre luftkvaliteten i kommunen. Flere av tiltakene er allerede gjennomført, men andre ennå ikke utført. Flere av tiltakene retter seg mot svevestøv som er førende for luftkvaliteten i Fredrikstad. Renhold av veier er et av tiltakene som vil ha stor effekt på svevestøvkonsentrasjonen. Beregningene som ligger til grunn for luftsonekartene i Fagbrukertjenesten har ikke tatt høyde for gjennomføring av disse

tiltakene. Det kan derfor ikke utelukkes at tiltakene kan medvirke til å redusere utbredelsen av henholdsvis gul og rød sone. Spesielt viktig er tidlig renhold av de mest trafikkerte veiene. Som det fremgår av måleresultatene ved St.Croix forekommer nesten alle overskridelsene av gul og rød sone i mars måned når veibanen tørker opp og oppsamlet støv virvles opp i lufta, se Figur 3-9. Oppsamling av dette støvet i en tidlig fase vil trolig medvirke til å redusere antall dager med dårlig luftkvalitet vesentlig.Økende nedbørsintensitet og antall dager med regn i løpet av vinterhalvåret vil også trolig medvirke til å redusere svevestøvkonsentrasjonen nær trafikkerte veier, se for øvrig avsnitt om klimafremskrivninger i kapittel 5..

7.3.1 Støyskjerm som avbøtende tiltak mot luftforurensning

Forsøk som er utført av Rambøll på oppdrag for Trondheim kommune viser at støyskjerming har betydelig påvirkning på luftstrømning lokalt, og kan ha god og konsistent effekt med å redusere konsentrasjonene av luftforurensning. Støyskjerming kan derfor inngå som effektivt avbøtende tiltak mot luftforurensning.

7.4 Lokale tiltak

Med lokale tiltak menes plangrep for å oppnå best mulig luftkvalitet i ute- og oppholdsarealene samt inneklima. I dette tilfellet er det planlagt ute- og oppholdsarealer i den delen av planområdet som er minst utsatt for luftforurensning. Planlagt bebyggelse i sørøst vil kunne fungere som en deponiflate for veistøv og derved skjerme ute- og oppholdsarealene mot støv fra veitrafikk.

For å ivareta hensynet til et godt inneklima, bør luftinntak plasseres lengst mulig vekk fra trafikkerte veier, i dette tilfellet Rv. 110.

8 Oppfølgende tiltak og undersøkelser

8.1 Videre utredning

Konsekvensene for luftkvalitet er gjort på et overordnet nivå, uten stedsspesifikke beregninger. Spredningsberegninger vil i større grad si noe om hvordan utbyggingen vil påvirke luftkvaliteten lokalt. Stedsspesifikke beregninger vil ta hensyn til oppdaterte utslippsfaktorer for veitrafikk og lokal meteorologi som har stor betydning for spredning av støv. Beregningene vil også se evt. effekter av endrede ventilasjonsforhold som følge av ny bebyggelse, lokale skjermingstiltak og økt renhold av veibane mv.

9 Referanser

1. Folkehelseinstituttet (FHI). *Uteluft – luftkvalitetskriterier. Revidert 2023*.
2. Miljødirektoratet. Fagbrukertjeneste for luftkvalitet. *Miljødirektoratet.* [Internett] https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/ fagbrukertjeneste-for-luftkvalitet/.
3. TØI. *Framskriving av kjøretøyparken i samsvar med nasjonalbudsjett for 2019.* 2019.
4. seklima.met.no. *Meteorologisk Institutt.* [Internett] www.seklima.met.no.
5. Miljødirektoratet. Luftkvalitet i Norge. [Internett] 2020. https://luftkvalitet.miljodirektoratet.no/kart.
6. Østfold fylkeskommune. *Fylkesplan for Østfold - Østfold mot 2050.* 2018.
7. Miljøverndepartementet. *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520.* 2012.
8. Statens vegvesen. *Håndbok HB 169 om vegetasjon ved trafikkårer.* 1994.
9. NILU, Miljødirektoratet og Statens vegvesen. Admin.luftkvalitet.info. [Internett] www.Admin.luftkvalitet.info.no.

10. Metodenotat for kildebidrag i luftkvalitetsmodellen. *met.no.* [Internett]
https://www.met.no/prosjekter/luftkvalitet/ kildebidrag.
11. Statens vegvesen. *Håndbok V271 om vegetasjon i planlegging og bygging.* 2016.
12. FNs klimapanels femte hovedrapport.
13. Luftovervåking i Fredrikstad. Årsrapport 2023.
14. Regional transportplan for Østfold mot 2050. Østfold fylkeskommune juni 2018.
15. Tiltaksutredning for lokal luftkvalitet i Sarpsborg og Fredrikstad.. NILU rapport 26/2018
16. Klimaservicesenter.no, Meteorologisk institutt, NVE, Kartverket, NORCE og Bjerknessenteret.

Philip Pedersens vei 11
1366 Lysaker
E-post: post@rigeo.no
www.rigeo.no

N O T A T R I G - 0 1

TIL:	Kristoffer Fledsberg	Kniplefjellet Eiendom AS
KOPI:	Torstein Synnes	Børve Borchsenius Arkitekter AS
FRA:	Hans Jonny Kvalsvik	RIGeo AS

EMNE: Badehustomta, Fredrikstad
Områdestabilitetsvurdering iht. NVE's retningslinjer

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
-	23100/hjk	13.04.2023

Innledning

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for utbygging av en tomt på Apenesfjellet i Fredrikstad kommune stilles det krav til en geoteknisk vurdering av områdestabiliteten. I henhold til NVEs regelverk skal vurdering av skredfare skje senest på reguleringsplannivå. Dersom skredfaren ikke er tilstrekkelig utredet i reguleringsplan for aktuelt tiltak, må utredning og dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred skje i forbindelse med byggesaken.

RIGeo AS har på bakgrunn av foreliggende grunnlagsmateriale gjort en geoteknisk vurdering med utgangspunkt i NVE Veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Oppdragsgiver er Kniplefjellet Eiendom AS v/Kristoffer Fledsberg.

Lokalisering, topografi

Planområdet ligger vest for St. Croix-krysset i Fredrikstad sentrum, mellom Sverres gate, Harald Haarfagres gate, Berggata og J.N.Jacobsens gate. Terrenget i planområdet stiger fra ca. kote 7 ved parkeringsplassen i J.N.Jacobsens gate til ca. kote 16 i nordre hjørne av tomta. Det vises til topografisk kart i vedlegg 2.

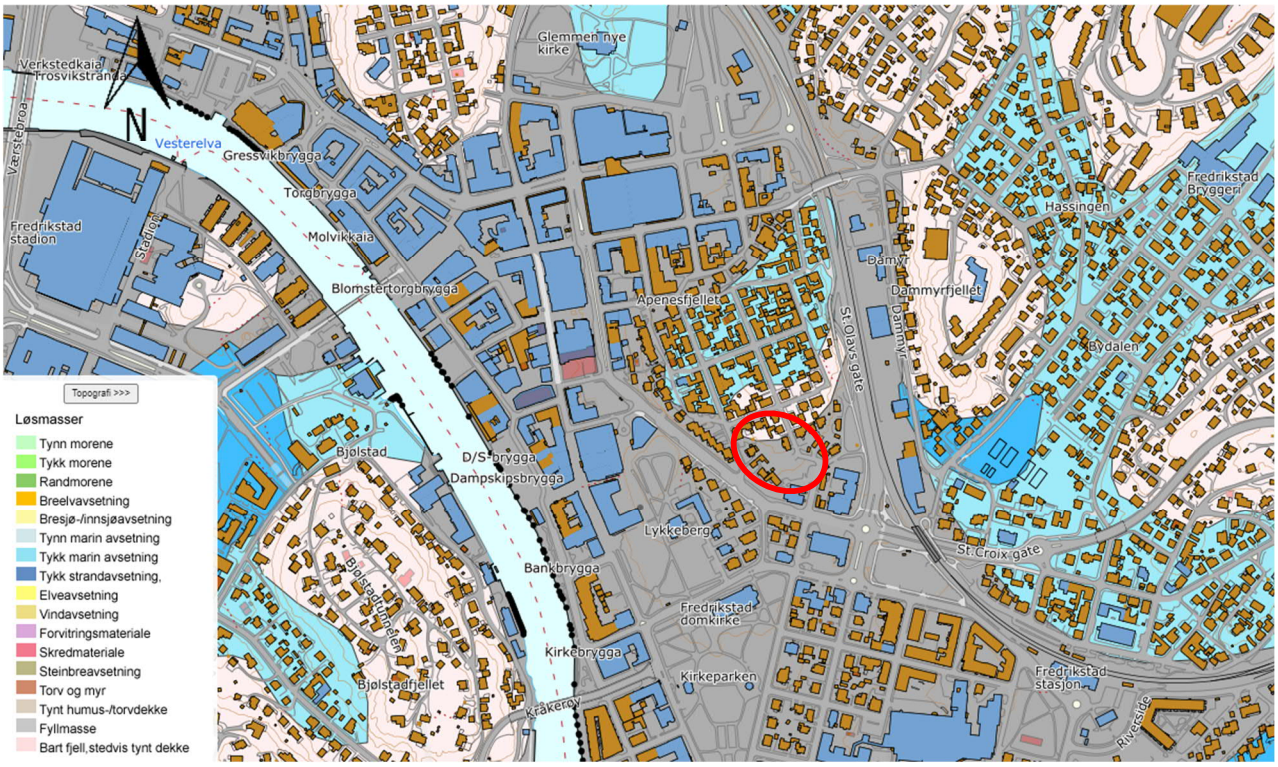
Grunnlagsmateriale

Vårt grunnlagsmateriale har bestått av følgende kilder:

- NGU, Løsmassekart
- Skrednett, Kvikkleirekart
- NVE Veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred
- Befaring av tomta 28.03.2023

Grunnforhold

Ifølge løsmassekartet fra NGU består løsmassene i planområdet i hovedsak av fyllmasser. Marin grense i området ligger på ca. kote 180-190. Det vises til løsmassekartet i figur 1.



Figur 1: Kvartærgeologisk kart. http://geo.ngu.no/kart/arealis_mobil/

Det ble foretatt en befaring på tomta 28.03.2023. Ved befaringen ble det observert at tomta i hovedsak består av berg i dagen og at det kun er mindre områder med et tynt løsmassedekke over berg. Det ble også observert berg i dagen på de omkringliggende eiendommene.

NVE Veileder nr. 1/2019

Formålet med veilederen er å gi en metodikk for geotekniske utredninger og dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet mot områdeskred i kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper, som oppfyller krav til sikker byggegrunn som gitt i plan- og bygningsloven §28-1. Veilederen utdyper byggteknisk forskrift (TEK 17 §7-3) med tilhørende veiledning og NVEs retningslinjer 2/2011 «Flaum- og skredfare i arealplanar».

1) *Undersøk om det finnes registrerte faresoner (kvikkleiresoner) i området.* Nei. Det er ikke påvist kvikkleiresoner i planområdet. Det er imidlertid flere kvikkleiresoner i Fredrikstad sentrum. Den nærmeste er sone «2286 Sentrum» som liger 150 m vest for planområdet. Det er bergskjæringer i dagen mellom planområdet og denne sona.

2) *Avgrens områder med mulig marin leire.* Kvartærgeologisk kart angir at løsmassene i området består av fyllmasser. Ved befaring av tomta er det observert berg i dagen, stedvis med et tynt vegetasjonsdekke, i hele planområdet. Det vises til bilder fra befaringen i vedlegg 4. Det er ikke avdekket områder hvor det kan være marine avsetninger som kan utgjøre en fare for at det skal kunne gå skred i planområdet eller som brer seg inn i planområdet.

Konklusjon

Det aktuelle planområdet ligger under den marine grensen i området. Basert på NGUs løsmassekart og observasjoner ved befaring er det ikke avdekket områder hvor det kan være marine avsetninger som kan utgjøre en fare for at det skal kunne gå skred i planområdet eller som kan bre seg inn i planområdet. Det planlagte tiltaket påvirker ikke områdestabiliteten.

Vår geotekniske vurdering har tatt utgangspunkt i NVE veileder nr. 1/2019. I henhold til kriteriene angitt i denne, anser vi ikke at det er fare for områdeskred som kan ha utbredelse inn i planområdet.

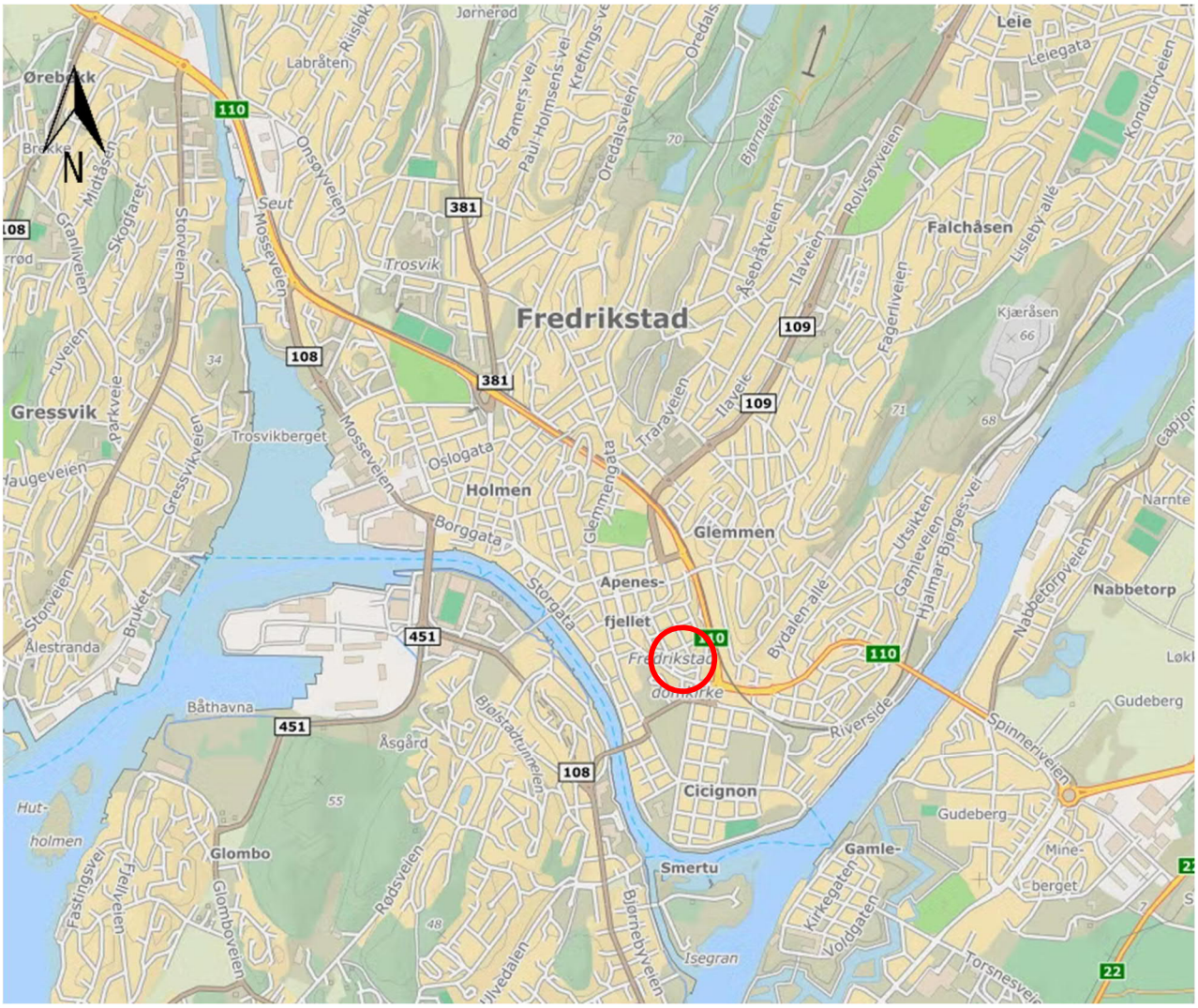
Vedlegg

1. Oversiktskart
2. Topografisk kart
3. Bilder fra tomta

Utarbeidet av:
Hans Jonny Kvalsvik
Senior geotekniker

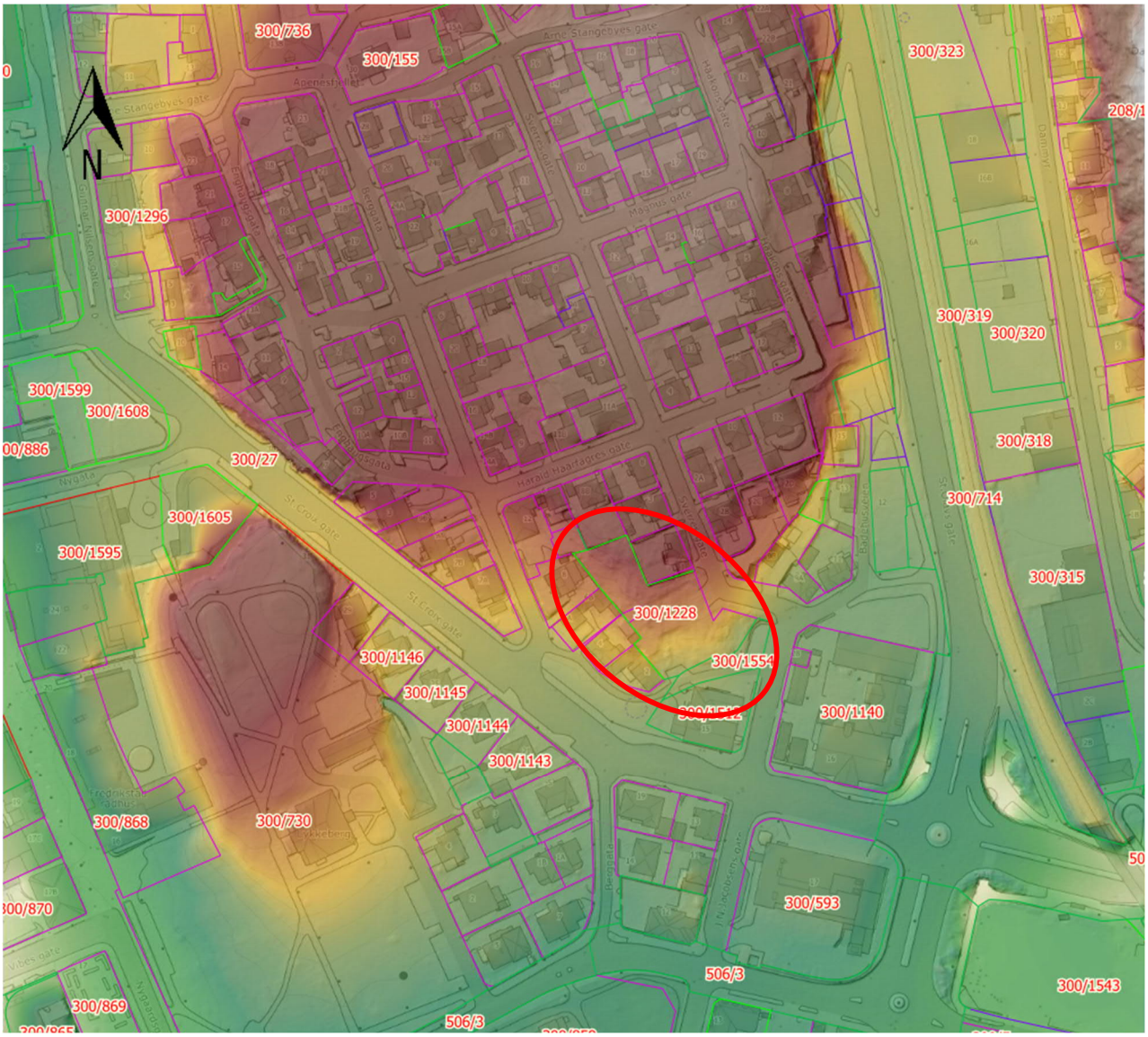
Kvalitetssikret av:
Michael Laubo
Senior geotekniker

Vedlegg 1: Oversiktskart



Ref. https://kart.finn.no/

Vedlegg 2: Topografisk kart



Ref. https://hoydedata.no/LaserInnsyn/

Vedlegg 3: Bilder fra tomta



Berg i dagen nederst i planområdet mot parkeringsplass



Berg i dagen i tomtegrensa mot Sverres gate



Berg i dagen i tomtegrensa mot Berggata 4-6



Berg i dagen i tomtegrensa mot Sverres gate 1-3 og Harald Haarfagres gate 8B



Berg i dagen i tomtegrensa mot Berggata 8



Berg i dagen midt på tomta

Multiconsult

NOTAT

OPPDRAG	**Badehustomta**	DOKUMENTKODE	10254475-01-RIVA-NOT-00
EMNE	VAO - notat	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Kniplefjellet eiendom AS**	OPPDRAGSLEDER	Alvaro Baigorri del Rio
KONTAKTPERSON	Kristoffer Fledsberg	SAKSBEHANDLER	Andreas Stenseth

SAMMENDRAG

Multiconsult er blitt engasjert av Kniplefjellet eiendom AS for prosjektering av vann, avløp og overvann i forbindelse med detaljregulering for badehustomta i Fredrikstad.

Premissnotatet baserer seg på:

- Overvannsrammeplan-Fredrikstad_081107
- Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Morsa og Glomma sør.
- Fredrikstad kommunes VA-norm.

Notatet beskriver følgene hovedpremisser:

- Valg av trase og tilkoblingspunkter for vann til kommunalt nett.
- Dimensjonering av spillvannsmengde for beregning av dimensjon til spillvannsledning. Valg av trase og tilkoblingspunkt til kommunalt nett.
- Dimensjonering av total overvannmengde for boligfeltet og løsninger for lokal overvannshåndtering som oppfyller kravene til Fredrikstad kommune.
- Dimensjonering av forbruksvann for beregning av dimensjon til vannledning. Valg og trase og tilkoblingspunkt til kommunalt nett.

00	09.11.2023	VAO - notat	Andreas Stenseth	Alvaro Baigorri	Alvaro Baigorri
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

Innholdsfortegnelse

1 Innledning 3
1.1 Dagens situasjon og grunnforhold 3
2 Overvann 5
2.1 Dimensjoneringskriterier for overvann 5
2.2 Overvannsberegninger og løsninger 6
2.2.1 Infiltrasjon, 2-års regn 9
2.2.2 Forsinke og fordrøye, 25-års regn 12
2.2.3 Flomveier og terrengavrenning 14
3 Vann 18
3.1 Bakgrunn og forutsetninger 18
3.2 Prosjektering 18
4 Spillvann 18
4.1 Bakgrunn og forutsetninger 18
4.2 Prosjektering 18
4.3 Beregning av spillvannsmengder 19

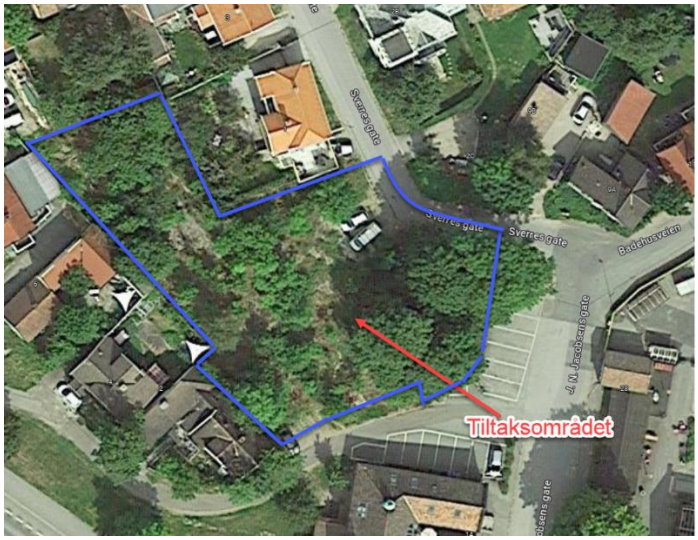
1 Innledning

Multiconsult har blitt engasjert av Kniplefjellet eiendom AS som rådgiver for prosjektering av vann, spillvann og overvann i forbindelse med detaljregulering av badehustomta (gnr/bnr- 300/1228) i Fredrikstad.

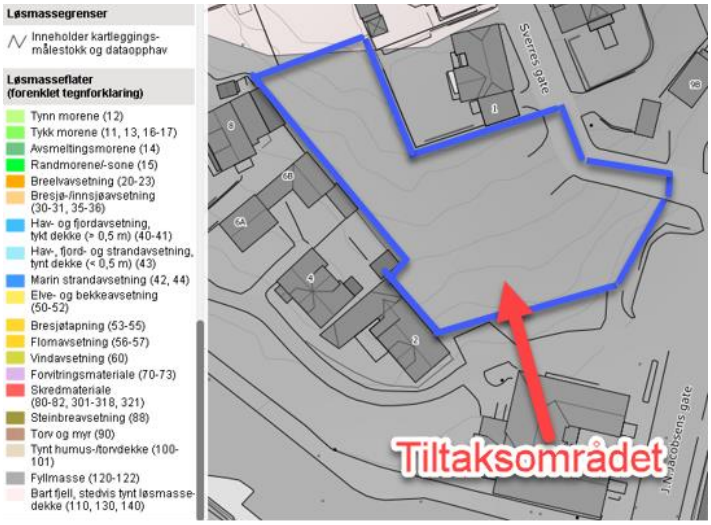
Det skal bygges et boligkompleks på 3 etasjer som inneholder mellom 20 – 24 leiligheter, samt treningslokale.

1.1 Dagens situasjon og grunnforhold

Geologisk kart fra NGU viser at tiltaksområdet består av fyllmasse, se figur 1.2. Etter befaring på stedet kan man si at det er synlig bart fjell med stedvis tynt løsmassedekke, samt trær og vegetasjon i store deler av tiltaksområdet, se figur 1.3.



Figur 1.1: Eksisterende situasjon. Kilde: www.googlemaps.no

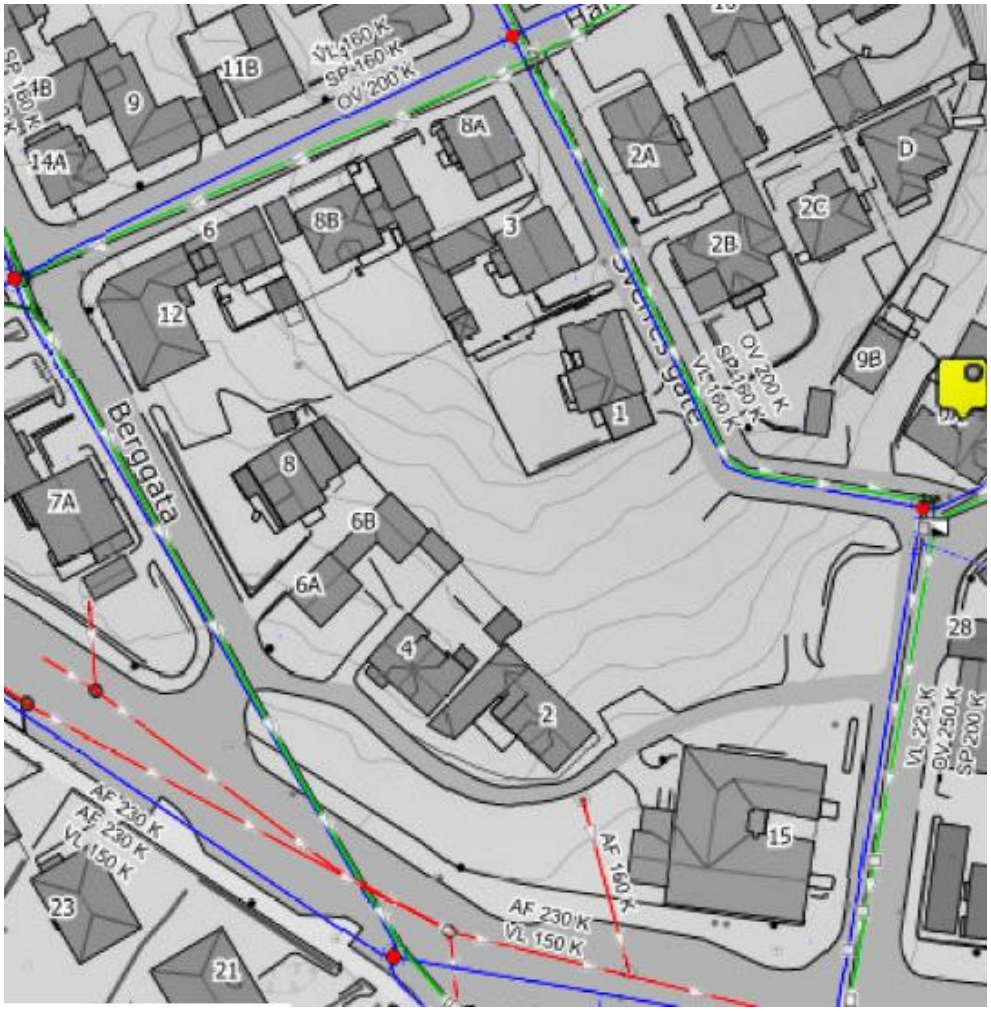


Figur 1.2 Kart over grunnforhold. Kilde: www.ngu.no



Figur 1.3 Bilde fra befaring

Figur 1.4 viser eksisterende vann-, spillvann- og overvannsnett rundt kvartalet som tiltaksområdet ligger på.



Figur 1.4 Eksisterende ledningsnett. Hentet fra Fredrikstad kommune.

2 Overvann

Hovedpremissene skal være:

- Åpen og lokal overvannshåndtering. Overvann skal håndteres åpent og lokalt med begrenset påslipp til kommunalt nett. Det skal gjøres avbøtende tiltak for å redusere avrenning til de omkringliggende tomtene.
- Flomveier. Ny bebyggelse og utomhusarealene skal prosjekteres og utformes slik at naturlige flomveier sikres og ledes til riktig sted.
- Samordning og klimafaktor. I plan- og byggesaker skal terreng- og overflateutforming, grønnstrukturen, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Gjeldende klimafaktor for Fredrikstad kommune er 1.5.

Utførelsen og valg av løsninger baserer seg på:

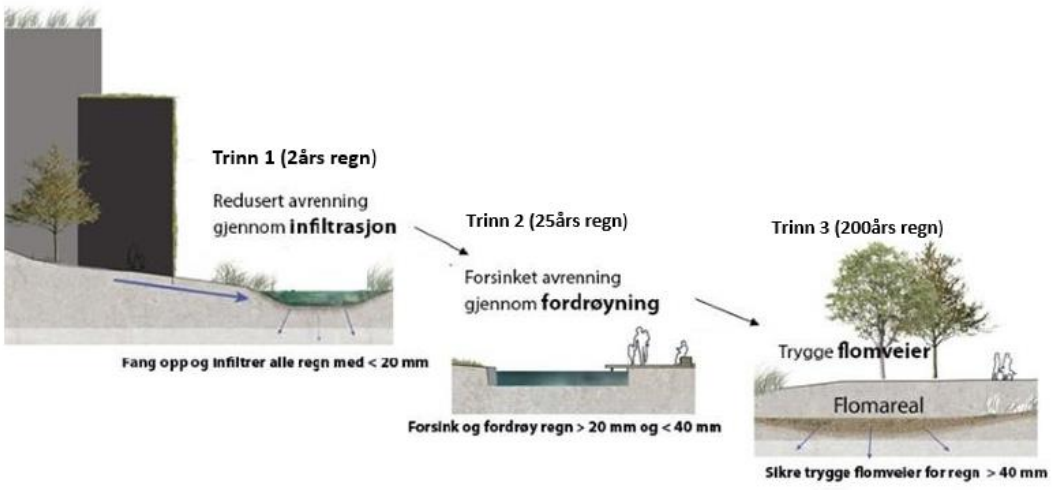
- Fredrikstad kommune sin gjeldende VA – norm.
- Overvannsrammeplan-Fredrikstad_081107
- Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Morsa og Glomma sør.
- VA-miljøblad.

2.1 Dimensjoneringskriterier for overvann

Meteorologisk institutts målestasjon «3030 Fredrikstad» skal benyttes for nedbørsdata.

For lokal overvannshåndtering, skal tre-trinns strategien følges:

- Trinn 1 (infiltrasjon): 2 – årsregn. Infiltrere mindre regn i grøntstrukturen på tomta for å opprettholde vannbalanse i området.
- Trinn 2 (fordrøyning): 25 – årsregn. Fordrøye og forsinke store nedbørsmengder lokalt.
- Trinn 3 (flomveier): 200 – årsregn. Ekstreme sjeldne regn ledes trygt på åpne flomveier. Flomveier på egen tomt kobles til godkjente flomveier utenfor tomtegrense.



Figur 2.1. Tre-trinns strategi for overvannshåndtering. Kilde: Multiconsult

I beregningene for tett bebyggelse settes regnets dimensjonerende varighet (konsentrasjonstiden) typisk til 10 minutter. Påslippsmengder for overvann fra tette flater til overvannssystem/resipient via fordrøyning og/eller infiltrasjon er begrenset til 1 l/s*da, som er søknadspliktig.

2.2 Overvannsberegninger og løsninger

Beregning av dimensjonerende overvannsavrenning for nedbørfelt ≤ 50 ha gjøres ved hjelp av den rasjonelle formel:

$$Q = A * I * \varphi * Kf$$

Q = vannføring (l/s)
A = Areal (ha)
I = Nedbørsintensitet (l/s ha)
φ = Avrenningskoeffisient
Kf = Klimafaktor

Nedbørsintensitet er hentet fra IVF-kurve for Fredrikstad (3030) fra norsk klimaservicesenter.

IVF-verdier (l/(s*ha)) for Fredrikstad (SN3030),
Data fra 1970 - 2016, 30 ses. Oppdatert 31.12.2022.
Kvalitetsklasse: God (1)

Gjentak sinterval (år)	1	2	3	5	10	15	20	30	45	60	90	120	180	360	720	1440
2	216.6	187.2	166.1	138.5	98.4	78.2	66.9	53.3	40.1	32.6	24.1	20.5	16.1	10.6	6.6	4
5	318.4	274.8	246.6	206.5	147.7	117.2	100.3	78	58.4	47.1	33.7	27.8	21.7	14.1	8.7	5.3
10	388.6	334.9	299.6	254.1	182.9	144.4	123.4	95.1	71.3	57.1	40.4	32.8	25.5	16.4	10	6.2
20	458.6	392.8	352.2	303.3	217.7	171.8	146.3	111.8	84.4	67.4	47.3	37.7	29.3	18.7	11.3	7.1
25	481.3	411.8	368.9	318.3	229	181.1	153.5	117	88.9	70.6	49.6	39.2	30.5	19.4	11.7	7.3
50	552.5	470.7	425.2	366.4	266.5	209	176.9	133.4	102.3	81.2	56.7	44.2	34.2	21.6	12.9	8.2
100	630.4	530.4	480.7	417	303.9	237.9	201	150.4	115.9	92.4	64.5	49.4	37.9	23.8	14.1	9
200	711.3	592.5	544.1	470.6	343.7	268.2	225.6	166.8	130.2	104.4	72.4	54.6	41.9	26.1	15.2	9.9

Figur 2.2. IVF-tabell fra www.klimaservicesenter.no

Avrenningskoeffisient velges fra figur 2.3

Tabell 1. Maksimale avrenningskoeffisienter for noen flater (Mays 2001)

Type flater	$\varnothing_{spiss}$
Tak	0,8-0,9
Asfalterte veger og gater	0,7-0,8
Grusveger	0,4-0,6
Plen	0,05-0,1
Sammensatte flater:	
Bysentrum	0,7-0,9
Blokkbebyggelse	0,4-0,6
Rekkehusområder	0,3-0,4
Åpne eneboligstrøk	0,2-0,3

Figur 2.3. Avrenningskoeffisienter. Kilde: Norsk Vann rapport 168/2008

Generelt er området preget av fjell og er veldig kupert. For etablering av et boligkompleks vil det være behov for sprengning og oppfylling med sprengstein i store deler av området. Steinfyllingene vil kunne håndtere store vannmengder. Det forutsettes en gjennomsnittlig oppfylling med stein og jord på 0.5 meter på store deler av tomta.

Alle boenhetene har saltak og konvensjonelle takrenner og nedløp.

Overvann fra grøntområder, samt takvannet som føres bort fra bygget infiltreres naturlig i grunnen der forholdene ligger til rette for dette. Det som ikke infiltreres, ledes på bakken i steinsatte renner bort fra bygget. Videre vil vannet renne over gressplen, gangsti og adkomstveier mot infiltrasjonsgrøfter før det ledes til et sandfang. Disse infiltrasjonsgrøftene skal være oppfylt med sprengstein, samt ha en dybde på ca. 0.2 m, bunnbredde 0.1 m og sidehelning 1:1, se figur 2.6 i kap. 2.2.1 for beregninger. Området sørøst for bygget er ganske flatt. Derfor etableres det to stk. hjelpesluk i nyopparbeidet grøft, der disse skal lede overvann som ikke infiltreres i omfyllingsmasser videre til sandfang nordøst for bygget. Topp hjelpesluk og sandfang settes litt høyere enn bakkenivå, slik at de kan fungere som en terskel for å øke vannvolumet i grøfta.

Figur 2.4 gir en oversikt over overflateegenskapene på tomta.

Alt takvann som ledes inn på gårdplass fanges opp av et sandfang, deretter gjennom en fordrøyningstank. Se figur 2.4 for illustrasjon.

Felles for begge avrenningsfeltene er at overvannet til slutt ledes gjennom en reguleringskum med begrenset påslipp til kommunalt nett iht. Fredrikstad kommunes VA-norm.

Det skal beregnes gjennomsnittlige avrenningskoeffisient for alle utomhusarealene.

$$\varphi midl = \frac{(\varphi 1A1 + \ \varphi 2A2 \ldots \varphi nAn)}{(A1 + A2 \ldots + An)} = 0{,}538$$



Figur 2.4 Utklipp tatt fra landskapsplan for de ulike arealene.

Prosjektområdet utgjør ca. **1 852** m².

1. Impermeable overflater, hvor halvparten har avrenning til gårdsrommet og lukket fordrøyningsanlegg før det slippes videre til kommunalt nett. Den andre halvparten har avrenning til grøntområdene. Takflater er vist i beige i figur 2.4.

   898 m². φ = 0,9
2. Permable overflater med avrenning til vegetasjonsarealer, samt åpne/lukkede overvannssystemer. Arealene fra gressflater er vist i grønt i figur 2.4.

   822 m². φ = 0,1.
3. Impermeable asfaltflater med avrenning til fordrøyningstank før det slippes videre til kommunalt nett. Gårdsrommet er vist i grått i figur 2.4.

   132 m². φ = 0,8

Avrenningssoner	**Overflate**	**Areal (m^2)**
Grøntområde	50% av takareal + grøntområde	1271
Gårdsrom	50% av takareal + gårdsrom	581

2.2.1 Infiltrasjon, 2-års regn

Figur 2.5 viser overvannsmengde for ett helt døgn som bør infiltreres for 2 års gjentaksintervall. Nedbørintensitetene er hentet fra figur 2.2, i tillegg er de justert for klimafaktor = 1.5 iht. kommunens VA-norm.

UNDERLAG FOR BEREGNINGER:

Totalt areal	0.19	ha
Avrenningskoeffisient	0.54	
Redusert areal	0.1	ha
Maksimal videreført vannmengde	0	l/s
Klimafaktor	1.5	
Gjennomsnittlig videreført vannmengde	100%	
Nedbørsdata hentet fra E-klima: St nr: 3030 Navn: Fredrikstad		
Dimensjonerende gjentaksintervall:	2	år

BEREGNINGER:

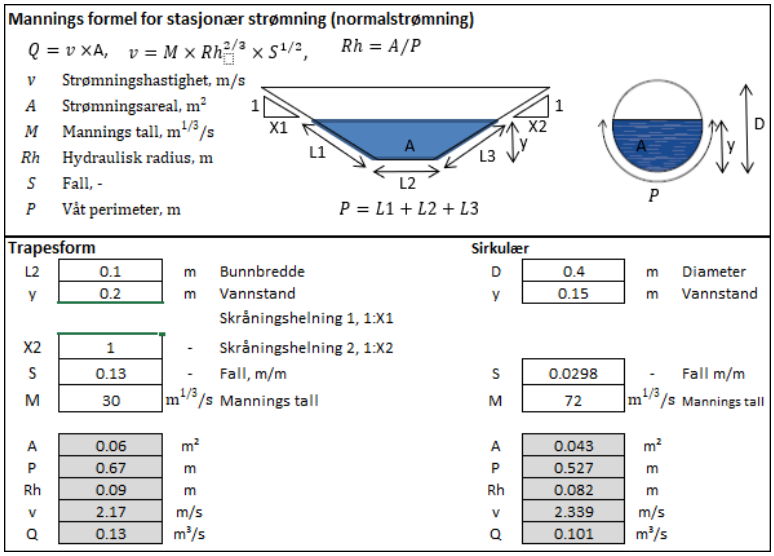
Varighet min	Intensitet l/s*ha	Vannføring l/s	Regnvolum m^3	Videreført volum m^3	Nødvendig magasin m^3	Kommentar:
1	324.9	32	2	0	2	
2	280.8	28	3	0	3	
3	249.2	25	4	0	4	
5	207.8	21	6	0	6	
10	147.6	15	9	0	9	
15	117.3	12	11	0	11	
20	100.4	10	12	0	12	
30	80.0	8	14	0	14	
45	60.2	6	16	0	16	
60	48.9	5	18	0	18	
90	36.2	4	19	0	19	
120	30.8	3	22	0	22	
180	24.2	2	26	0	26	
360	15.9	2	34	0	34	
720	9.9	1	43	0	43	

Nødvendig volum for fordrøyning ved 2 års gjentaksintervall: 43 m^3

Figur 2.5. Nødvendig infiltrasjonsvolum ved 2-års regn for alle utomhusarealer.

Det blir ca. 150 meter med steinsatte infiltrasjonsgrøfter langs tomtegrensen for mottakelse av overvann fra tiltaksområdet. Det er antatt ca. 30% porevolum i infiltrasjonsgrøftene. Disse skal ha kapasitet for å håndtere ca. 15 m^3 vann ved innsetting av leirpropper avhengig av fall. Det blir

etablert opphøyd sandfang for å utnytte grøftens dybde til oppsamling av vann. Se figur 2.6 for beregninger.



Mannings formel for stasjonær strømning (normalstrømning)

$Q = v \times A, \quad v = M \times Rh^{2/3} \times S^{1/2}, \quad Rh = A/P$

v	Strømningshastighet, m/s	
A	Strømningsareal, m^2	
M	Mannings tall, $m^{1/3}/s$	
Rh	Hydraulisk radius, m	
S	Fall, -	
P	Våt perimeter, m	$P = L1 + L2 + L3$

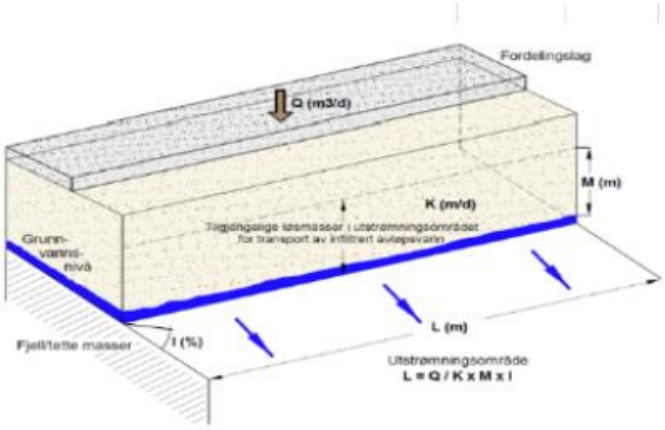
Trapesform				Sirkulær			
L2	0.1	m	Bunnbredde	D	0.4	m	Diameter
y	0.2	m	Vannstand	y	0.15	m	Vannstand
			Skråningshelning 1, 1:X1				
X2	1	-	Skråningshelning 2, 1:X2				
S	0.13	-	Fall, m/m	S	0.0298	-	Fall m/m
M	30	$m^{1/3}/s$	Mannings tall	M	72	$m^{1/3}/s$	Mannings tall
A	0.06	m^2		A	0.043	m^2	
P	0.67	m		P	0.527	m	
Rh	0.09	m		Rh	0.082	m	
v	2.17	m/s		v	2.339	m/s	
Q	0.13	m^3/s		Q	0.101	m^3/s	

Figur 2.6. Dimensjonering av infiltrasjonsgrøft

Tilgjengelig infiltrasjonsarealer fra de grønne områdene rundt bygningen utgjør ca. 822 m². Det er antatt en gjennomsnittlig tykkelse på 0.5 meter oppfyllingsmasser med god infiltrasjonsevne og en antatt gjennomsnittlig helning på terreng på 4%.

Fra overvannsveileder for vannområdene i Morsa og Glomma sør kan man beregne tilgjengelig infiltrasjonsareal man trenger for å infiltrere det totale volumet for 2 års-regn:
$Q = K * M * L * I$ der,

- Q = Total vannmengde til infiltrasjon i m^3/døgn
- K = Jordmassens hydrauliske kapasitet i m/døgn, her forutsettes det 5 m/døgn
- M = Tilgjengelige infiltrerbare masser (høyde)
- L = Lengden på utstrømningsområdet i m (denne kan multipliseres med 1 m for å finne arealet)
- I = Helningen på terrengområdet vil variere



Figur 2.7. Teoretisk fremstilling av utstrømningsareal, saksett fra overvannsveileder for vannområdene Morsa og Glomma Sør, COWI

Siden 15 m³ vann blir håndtert i infiltrasjonsgrøfter, ønsker vi å finne nødvendig areal for å infiltrere 28 m³ regnvann. For å finne dette settes L som ukjent.

$28\ m^3 = 5\frac{m}{d} * 0.5m * L * (\frac{4}{100}) \rightarrow L = 28\ m^3/(5 * 0.5 * 0.04)$ = 280 m

Nødvendig lengde av infiltrasjonsareal for å infiltrere 28 m³ overvann per døgn beregnes til 86 meter. Massene kan infiltrere 100 l/m²/døgn (28 000 liter/86 m). Bredden på anlegget er da 1 m og 280 m langt som tilsvarer 280 m².

Resultatet viser at overvannet fra grøntområder og takvannet som ledes til grøntområder vil håndteres iht. trinn 1 i tretrinnsstrategien, samt at det det er mulighet for å infiltrere mer vann enn for 2-års gjentaksintervall.

2.2.2 Forsinke og fordrøye, 25-års regn

Figur 2.8 viser det totale overvannet som bør fordrøyes før vannet kan slippes ut på kommunalt nett. Påslippsmengder for overvann til kommunalt nett fra privat tomt er begrenset til 1 l/s*da. Berørte arealer utgjør ca. 1.85 dekar som tilsvarer 1.852 l/s.

Tiltaksområdet har 2 avrenningsfelter, se figur 2.12 i punkt 2.2.3. Deler av overvannet skal håndteres i et lukket fordrøyningsmagasin på 13 m^3, se figur 2.9. Det er beregnet en gjennomsnittlig avrenningskoeffisient på 0.88 for avrenning til tanken. Til slutt ledes alt overvannet fra fordrøyningsgrøfter og fordrøyningsmagasin ut på kommunalt nett på en kontrollert måte ved hjelp av en reguleringskum.

UNDERLAG FOR BEREGNINGER:

Totalt areal	0.19	ha
Avrenningskoeffisient	0.54	
Redusert areal	0.1	ha
Maksimal videreført vannmengde	1.852	l/s
Klimafaktor	1.5	
Gjennomsnittlig videreført vannmengde	100%	
Nedbørsdata hentet fra E-klima: St nr: 3030 Navn: Fredrikstad		
Dimensjonerende gjentaksintervall:	25	år

BEREGNINGER:

Varighet min	Intensitet l/s*ha	Vannføring l/s	Regnvolum m^3	Videreført volum m^3	Nødvendig magasin m^3	Kommentar:
1	722.0	72	4	0	4	
2	617.7	62	7	0	7	
3	553.4	55	10	0	10	
5	477.5	48	14	1	14	
10	343.5	34	21	1	19	
15	271.7	27	24	2	23	
20	230.3	23	28	2	25	
30	175.5	17	31	3	28	
45	133.4	13	36	5	31	
60	105.9	11	38	7	31	
90	74.4	7	40	10	30	
120	58.8	6	42	13	29	
180	45.8	5	49	20	29	
360	29.1	3	63	40	23	
720	17.6	2	76	76	0	

Nødvendig volum for fordrøyning ved 25 års gjentaksintervall: 31 m^3

Figur 2.9 Fordrøyningsvolum ved 25-års regn og tillatt påslipp 1.852 l/s for tiltaksområdet.

UNDERLAG FOR BEREGNINGER:

Totalt areal	0.06	ha
Avrenningskoeffisient	0.88	
Redusert areal	0.1	ha
Maksimal videreført vannmengde	1.852	l/s
Klimafaktor	1.5	
Gjennomsnittlig videreført vannmengde	100%	
Nedbørsdata hentet fra E-klima: St nr: 3030 Navn: Fredrikstad		
Dimensjonerende gjentaksintervall:	25	år

BEREGNINGER:

Varighet min	Intensitet l/s*ha	Vannføring l/s	Regnvolum m^3	Videreført volum m^3	Nødvendig magasin m^3	Kommentar:
1	722.0	37	2	0	2	
2	617.7	32	4	0	4	
3	553.4	28	5	0	5	
5	477.5	24	7	1	7	
10	343.5	18	11	1	9	
15	271.7	14	13	2	11	
20	230.3	12	14	2	12	
30	175.5	9	16	3	13	
45	133.4	7	18	5	13	
60	105.9	5	19	7	13	
90	74.4	4	21	10	11	
120	58.8	3	22	13	8	
180	45.8	2	25	20	5	
360	29.1	1	32	32	0	
720	17.6	1	39	39	0	

Nødvendig volum for fordrøyning ved 25 års gjentaksintervall: 13 m^3

Figur 2.8. Nødvendig fordrøyningsvolum ved 25-års regn for tak- og gårdsromareal og tillatt påslipp 1.852 l/s for tiltaksområdet.

2.2.3 Flomveier og terrengavrenning

Eksisterende situasjon

Det er gjort vurderinger av flomveier ved hjelp av programmet Scalgo. Flomveier over eksisterende området er vist med svarte linjer, se figur 2.10.



Figur 2.10. Eksisterende flomveier over tiltaksområdet. Kilde: Scalgo

I dag går det to flomveier i retning sør og sørøst som går gjennom private tomter. Etter utbygging skal disse to endres slik at flomveiene ikke går gjennom private tomter.

Det er gjort beregninger for spissavrenning (markert i gult) for eksisterende situasjon, se figur 2.11. For beregningene er det brukt følgende variabler:

Klimafaktor: 1

Avrenningskoeffisient: 0.3

Gjentaksintervall: 200 år

UNDERLAG FOR BEREGNINGER:

Totalt areal	0.19	ha
Avrenningskoeffisient	0.30	
Redusert areal	0.1	ha
Maksimal videreført vannmengde	0	l/s
Klimafaktor	1	
Gjennomsnittlig videreført vannmengde	100%	
Nedbørsdata hentet fra E-klima: St nr: 3030 Navn: Fredrikstad		
Dimensjonerende gjentaksintervall:	200	år

BEREGNINGER:

Varighet min	Intensitet l/s*ha	Vannføring l/s	Regnvolum m^3	Videreført volum m^3	Nødvendig magasin m^3	Kommentar:
1	711.3	40	2	0	2	
2	592.5	33	4	0	4	
3	544.1	30	5	0	5	
5	470.6	26	8	0	8	
10	343.7	19	11	0	11	
15	268.2	15	13	0	13	
20	225.6	13	15	0	15	
30	166.8	9	17	0	17	
45	130.2	7	20	0	20	
60	104.4	6	21	0	21	
90	72.4	4	22	0	22	
120	54.6	3	22	0	22	
180	41.9	2	25	0	25	
360	26.1	1	31	0	31	
720	15.2	1	36	0	36	

Nødvendig volum for fordrøyning ved 200 års gjentaksintervall: 36 m^3

Figur 2.11 Spissavrenning ved flomsituasjon for tiltaksområdet før utbygging

Ny situasjon

Alt overvann som ikke blir infiltrert og fordrøyet vil bli ledet ut i nye flomveier.

Nye flomveier er vist i figur 2.12. Det blir to hovedflomveier i grøfter langs tomtegrensa. En flomvei går fra nordvest og sørover ut i Badehusveien, mens den andre går fra nord og østover ut i Sverres gate. Grøftene er markert med gule piler. Overvann fra gårdsrommet blir ledet i flomvei ut mot grøft i Sverres gate, dette er markert med røde piler. Til slutt vil flomvannet havne i J. N. Jacobsens gate, hvor det ledes videre sørover.



Figur 2.12: Nye flomveier over tiltaksområdet.

Det er gjort beregninger for spissavrenning (markert i gult) for eksisterende situasjon, se figur 2.13. For beregningene er det brukt følgende variabler:

Klimafaktor: 1.5

Avrenningskoeffisient: 0.3

Gjentaksintervall: 200 år

UNDERLAG FOR BEREGNINGER:

Totalt areal	0.19	ha
Avrenningskoeffisient	0.54	
Redusert areal	0.1	ha
Maksimal videreført vannmengde	0	l/s
Klimafaktor	1.5	
Gjennomsnittlig videreført vannmengde	100%	
Nedbørsdata hentet fra E-klima: St nr: 3030 Navn: Fredrikstad		
Dimensjonerende gjentaksintervall:	200	år

BEREGNINGER:

Varighet min	Intensitet l/s*ha	Vannføring l/s	Regnvolum m^3	Videreført volum m^3	Nødvendig magasin m^3	Kommentar:
1	1067.0	106	6	0	6	
2	888.8	89	11	0	11	
3	816.2	81	15	0	15	
5	705.9	70	21	0	21	
10	515.6	51	31	0	31	
15	402.3	40	36	0	36	
20	338.4	34	40	0	40	
30	250.2	25	45	0	45	
45	195.3	19	53	0	53	
60	156.6	16	56	0	56	
90	108.6	11	58	0	58	
120	81.9	8	59	0	59	
180	62.9	6	68	0	68	
360	39.2	4	84	0	84	
720	22.8	2	98	0	98	

Nødvendig volum for fordrøyning ved 200 års gjentaksintervall: 98 m^3

Figur 2.13 Spissavrenning ved flomsituasjon for tiltaksområdet etter utbygging

Beregningene viser at spissavrenningen ved en flomsituasjon vil øke med 62%, eller 56 l/s.

3 Vann

3.1 Bakgrunn og forutsetninger

Fredrikstad kommune har via mailkorrespondanse bekreftet at kommunal vannledning ved påkoblingspunkt i Sverres gate har tilstrekkelig kapasitet på 50 l/s. Dette tilfredsstiller krav til dekning av slokkevann iht. TEK 17, § 11-17 for annen bebyggelse enn småhusbebyggelse.

3.2 Prosjektering

Kommunens gjeldende VA-norm etterfølges til prosjektering og utførelsen.

Minste overdekning uten frostsikring skal være 1.3 m.

Vannledninger skal være adskilt fra overvann- og spillvannskummer.

Ved fare for stor grunnvannsstrømning i grøfta anbringes grunnvannssperre av betong eller leire. Utførelsen skal gjøres iht. VA Miljøblad nr.9.

Tilkoblingspunkt. Stikkledningene fra tiltaksområdet skal ledes nordøst og tilkobles kommunal ledning i Sverre gate. Se plantegning VA GH001.

Privat stikkledning. Det skal brukes dimensjon på Ø63 PE.

Vannkum. Stikkledning for vann tilkobles østsiden av bygget. Utvendig stoppekraner med spindelforlenger samles i kum på utsiden.

Tilkobling av private stikkledninger til kommunal hovedvannledning tillates ikke i kum, normalt skal private stikkledninger anbores på hovedvannledningen.

For utførelse skal man følge oppgitte krav i VA-norm, se punkter 5.8, 5.9 og 5.14-5.16 generelle og lokale bestemmelser.

Slokkevann. Kum 70658 i krysset Sverres gate / J. N. Jacobsens gate og kum 70568 i krysset J. N Jacobsens gate / St. Croix gate har brannventil.

4 Spillvann

4.1 Bakgrunn og forutsetninger

Fredrikstad kommune har allerede vurdert kapasiteten i eksisterende ledningsnett, og det viser seg å være godt for mottakelsen av den nye spillvannsmengden fra boligfeltet. Dette er bekreftet via mailkorrespondanse.

4.2 Prosjektering

Kommunens gjeldende VA-norm etterfølges til prosjektering og utførelsen.

Hovedledninger. Minimumsdimensjon for kommunale spillvannledninger er normalt Ø160 mm utvendig. Kommunal ledning i Sverre gate som bygget skal tilkobles har dimensjon Ø160, kravet er derfor tilfredsstilt.

Spillvannsanlegget skal prosjekteres med selvfall og minste fall skal være 10 promille. Ved fare for stor grunnvannsstrømning i grøfta anbringes grunnvannssperre av betong eller leire. Utførelsen skal gjøres iht. VA Miljøblad nr.9.

Minste overdekning uten frostsikring skal være 1.3 m.

Avløpskum. Bygget skal ha en stake-/spylekum Ø315 for spillvannsledning. Det skal være mulig å utføre reparasjoner og vedlikehold på stikkledning.

Avstand mellom vannkum og andre kummer skal være minst 50 cm fra ytterkant kumlokkramme til ytterkant kumlokkramme.

Tilkoblingspunkter. Stikkledningene fra tiltaksområdet skal ledes nordøst og tilkobles kommunal ledning i Sverre gate.

Kravet fra tekniske bestemmelser ved tilkobling til kommunalt nett er tilfredsstilt:

«Vannstand i laveste montert vannlås og innvendige kummer og tanker må ligge minst 900 mm høyere enn innvendig topp hovedledning målt i stikkledningens forgreningspunkt på hovedledning».

4.3 Beregning av spillvannsmengder

Boligprosjektet omfatter utbygging av 24 boenheter i form av leiligheter.

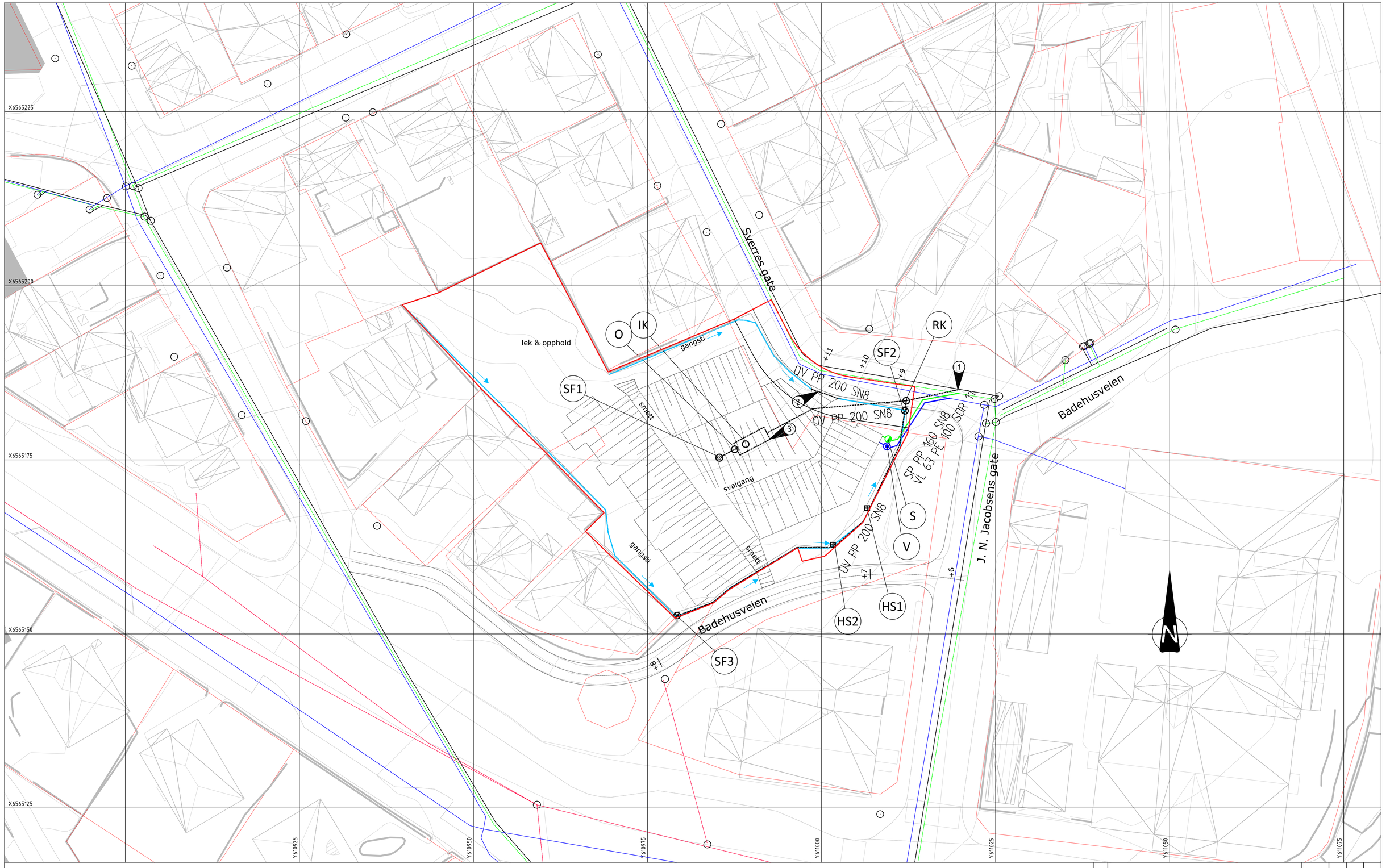
For beregningene antas det 2 personer per boenhet. Det gir totalt 48 mennesker.

For å bestemme spillvannsmengden fra alle husholdningene, tas det utgangspunkt i det spesifikke vannforbruket i liter per person og døgn (l/p*d). Det regnes med at vannforbruket til husholdningene i Fredrikstad ligger på 137 l/p*d som en typisk verdi.

Total for 48 mennesker gir det da

$$\boldsymbol{Qmaks\ dim = 0.2 l/s}$$

Beregning hentet fra «Vann- og avløpsteknikk», Norsk vann, 2012, s. 360.



Merknader

1. Tilkobles eksisterende VA
2. Stikkrenne
3. Fordrøyningstank

Henvisninger

For forklarende VA0 plan, se notat "VA0 - Notat"

Tegnforklaring

	Eksisterende	Prosjektert
Overvannsledning		
Vannledning		
Spillvannsledning		
Avløp felles		
Infiltrasjonsgrøft		
Eiendomsgrense		
Fordrøyningstank		
Fallretning grøft		

	Eksisterende	Prosjektert
Overvannskum (O)	Kumnr.	
Inspeksjonskum (IK)	Kumnr.	
Reguleringskum (RK)	Kumnr.	
Vannkum (V)	Kumnr.	
Spillvannskum (S)	Kumnr.	
Felles avløp kum	Kumnr.	
Sandfang m/ rund rist (SF)		
Sandfang m/ kuppelrist (SF)		
Hjelpesluk m/ firkantrist (HS)		

Rev.	Beskrivelse	Dato	Tegn.	Kontr.	Godkj.

Kniplefjellet eiendom AS
Badehustomta

Plantegning VA

Fag: RIVA | Format: A1
Dato: 09.11.2023
Målestokk: 1:250
Koordinatsystem: UTM 32
Høydesystem: NN2000

Multiconsult
www.multiconsult.no

Status	Konstr./Tegnet	Kontrollert	Godkjent
Detaljregulering	ANDREASS	ABDR	FMH

Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
10254475-01	GH001	

Multiconsult

NOTAT

Oppdrag	**10251385-01 Badehustomt - biolog/naturmangfold**	Dokumentkode	10245942-02-RIM-NOT-001
Emne	Naturmangfoldnotat	Tilgjengelighet	Begrenset
Oppdragsgiver	Kniplefjellet Eiendom AS	Oppdragsleder	Guri Lindmark
Kontaktperson	Kristoffer Fledsberg	Utarbeidet av	Åse Lindmark
Kopi		Ansvarlig enhet	10111062 Seksjon Miljøledelse, SHA

SAMMENDRAG

Notat dokumenterer naturmangfold på Badehustomta i Fredrikstad sentrum og kommer med forslag til hvordan naturmangfold kan ivaretas i forbindelse med bygging av nye boliger. Det foreslås også avbøtende tiltak for å legge til rette for fugler, insekter og annet biologisk mangfold ved gjennomføring av byggeprosjektet.

01	19.06.2023	Gjennomlesning hos kunde	Å. Lindmark	A. Korbøl	G. Lindmark
00	16.06.2023	Rapport til gjennomsyn	Å. Lindmark		
REV.:	DATO:	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

Innhold

1 Innledning 3
1.1 Formål 3
1.2 Bakgrunn 3
2 Områdebeskrivelse 5
2.1 Planområdets beliggenhet 5
3 Metode 6
3.1 Datagrunnlag og kunnskapsstatus 6
3.2 Avgrensing av utredningsområdet 6
4 Kartlagte naturverdier i området 8
4.1 Rødlistede karplanter 8
4.2 Rødlistede fuglearter 13
4.3 Naturtyper og grønne korridorer 14
4.4 Fremmede arter 14
5 Mulige virkninger av tiltak 15
5.1 Innvirkning på grønne korridorer, naturtyper og arter 15
5.1.1 Hensynet til rødlistearter 15
5.1.2 Hensynet til viktige naturområder og naturtyper 16
5.1.3 Hensynet til vannressurser 16
6 Avbøtende tiltak 16
6.1 Tilrettelegging for fugler 16
6.2 Store trær 16
6.3 Død ved 17
6.4 Tilrettelegging for insekter 17
6.5 Etablering av ny vegetasjon 17
6.6 Fremmede arter 17
6.7 Forvaltningsplan 17
7 Referanser 19

1 Innledning

1.1 Formål

I alle saker som berører naturmangfold, krever naturmangfoldloven § 7 at vurderingene og vektleggingene med hensyn til naturmangfold (§§ 8-12)[1] går frem av vedtaket. Naturmangfold defineres som «biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning».

Hensikten med dette naturmangfoldnotatet er å dokumentere naturmangfoldet i planområdet slik det er før området berøres av planlagte tiltak. Den skal også beskrive konsekvenser for naturmangfoldet som følge av foreslått regulering og den skal svare ut Fredrikstad kommunes føringer i KPA; kapittel 6.5 om Parker og trær (Fredrikstad kommune 2020). Mulige avbøtende tiltak for å minimere konsekvensene av planlagt utbygging er foreslått i siste del av foreliggende notat.

1.2 Bakgrunn

Kniplefjellet Eiendom AS regulerer et område ved Badehusveien i Fredrikstad sentrum (Figur 1-1). Hensikten med reguleringsarbeidet er å legge til rette for bygging av boliger på gbnr. 300/1228. Utbyggers ambisjon er å utvikle tomten til «et nytt og flott bomiljø med mindre leiligheter som folk flest har mulighet til å kjøpe». Se illustrasjonstegning av boligene i figur 1-2.

Børve Borchsenius Arkitekter AS er engasjert som plankonsulent. Multiconsult AS er engasjert av Kniplefjellet Eiendom AS for å kartlegge naturverdier i området som blir berørt.



Figur 1-1 – Helhetlig bygningsmiljø på Apenesfjellet, rutenetts kvartaler på 60x60m med lav småhusbebyggelse. Planinitiativets plassering markert med gul pil.

[1] *Naturmangfoldlovens §§ 8 – 12 sentrale prinsipper: kunnskapsgrunnlaget; føre-var-prinsippet; samlet belastning; kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver; miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.*



Figur 1-2 – Illustrasjonstegning av Badehusveien, Hentet fra: Planinitiativ Badehusveien, 31.03.2022 av Børve Borchsenius Arkitekter AS.

Foreliggende utkast viser et planlagt leilighetskompleks i søndre del av tomten (Figur 1-3). Hvordan prosjektet vil bli endelig løst vil avklares nærmere i den videre prosessen.

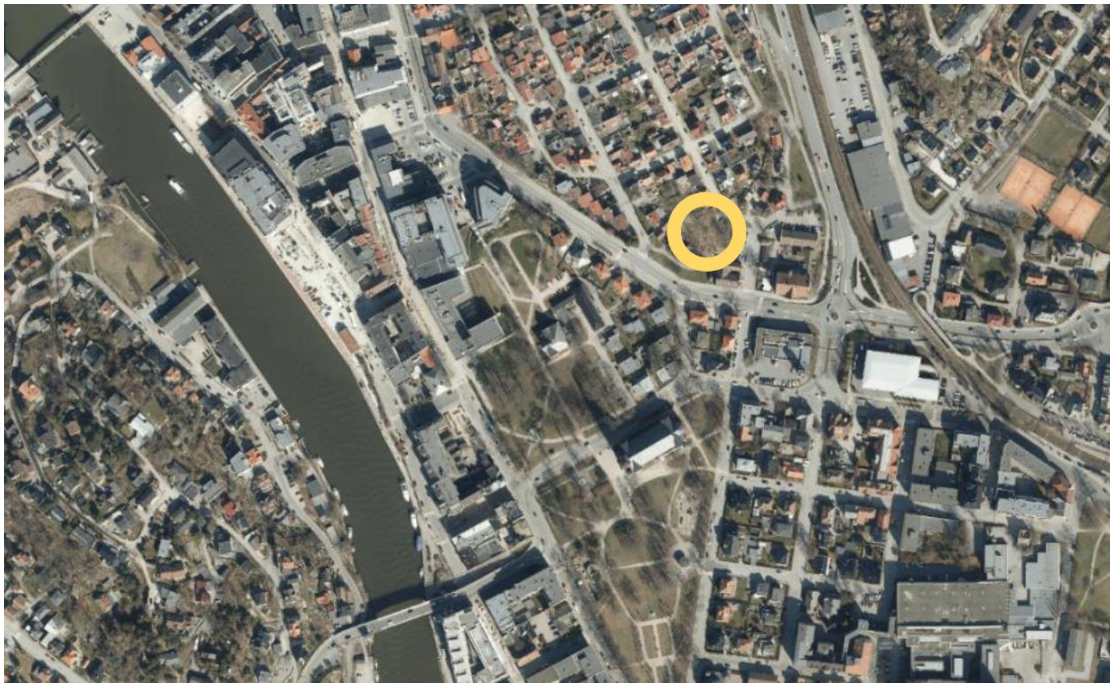


Figur 1-3 – Utsnitt fra foreløpige skisser av konsept, situasjonsplan av området. Hentet fra: Planinitiativ Badehusveien, 31.03.2022 av Børve Borchsenius Arkitekter AS.

2 Områdebeskrivelse

2.1 Planområdets beliggenhet

Planområdet ligger sentrumsnært, på nordside av Badehusveien og Badehuset, og i sydenden av Apenesfjellet. St. Croix-huset ligger like øst for planområdet, på motsatt side av J. N. Jacobsens gt. Se planområdet vist på kartet i figur 2-1 og 2-2.



Figur 2-1 – Beliggenheten til planområdet (Kartutsnittet er hentet fra Planinitiativ for Badehusveien, 2022).

Planområdet som foreslås er avgrenset av eiendomsparsell som disponeres av Kniplefjellet Eiendom AS, dvs. gbnr. 300/1228. Skissert planavgrensing omfatter et areal med utstrekning ca. 2.2 daa. Se omtrentlig avgrensing i figur 2-2. Endelig planavgrensning fastsettes i videre planarbeid, i samråd med kommunen.



Figur 2-2 – Foreløpig planavgrensning vist med svart stiplet linje (kartbakgrunn hentet fra Fredrikstad kommunes kartportal).

3 Metode

3.1 Datagrunnlag og kunnskapsstatus

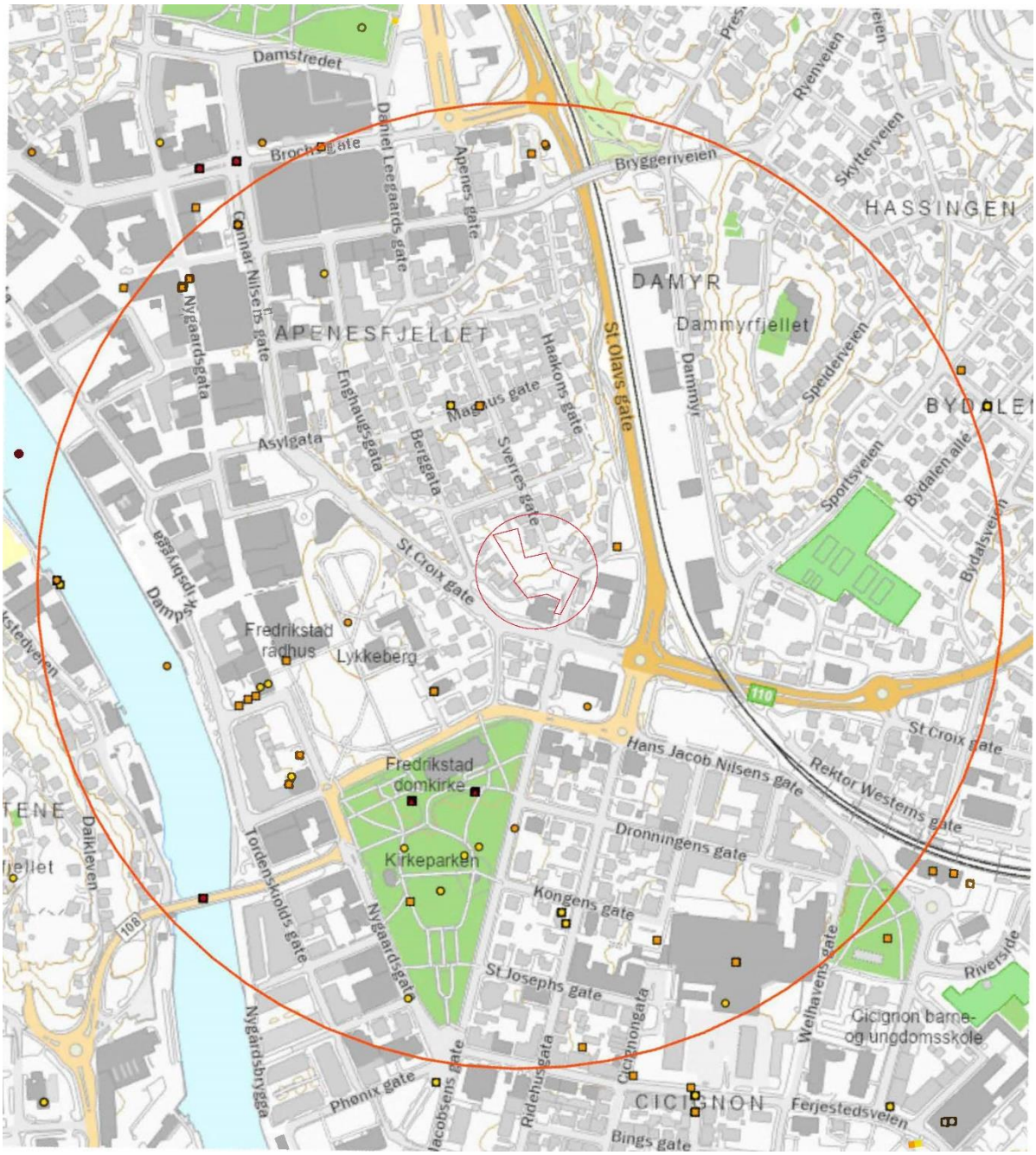
Det ble gjennomført en feltundersøkelse av planområdet 14. juni 2023 for kartlegging av fremmede arter, rødlistede arter samt oppmåling av store trær. Rødlistearter vurderes etter norsk rødliste (Artsdatabanken 2021) og fremmede arter vurderes etter Fremmedartslista (Artsdatabanken 2018). Store trær er vurdert etter føringer i KPA kapittel 6.5 om Parker og trær (Fredrikstad kommune 2020).[2] Tidligere registreringer av naturmangfold er hentet fra offentlige databaser som Naturbase og Artskart.

3.2 Avgrensing av utredningsområdet

Utbyggingsområdet er ethvert areal som bygges ut og forstyrres med bygg, harde flater, bearbeidet terreng, bilparkering og atkomstveier til utbyggingsområdet pluss et område på tre meter målt på utsiden av grensen. Dette inkluderer også ethvert område for midlertidig lagring og bygninger. Dersom det ikke er kjent nøyaktig hvor bygg, harde overflater, atkomstveier og midlertidige lagre skal plasseres, antas det at utbyggingsområdet er hele planarealet.

Influensområdet for vegetasjon, naturtyper og verneområder på land vil tilsvare planområdet med en buffersone på 20 meter. Influensområdet for fugl og småvilt er vurdert å strekke seg ca. 400 meter utover planområde og influensområde. Se figur 3-1 for kart med avgrensning av influensområdene. Planområdet (Figur 2-2) og influensområde (Figur 3-1) utgjør utredningsområdet.

[2] *«a. Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over bakken samt kollede/formskårne trær i byområdet, i boligområder og ved vei kan ikke felles uten samtykke fra kommunen. Bestemmelsen gjelder også for tiltak i rotsonen/dryppsonen. Ved felling av trær kan disse kreves erstattet.*
b. I forbindelse med reguleringsarbeid skal alleer, trerekker, store enkelttrær og kollede/formskårne trær registreres og legges inn med hensynssone natur.»



Figur 3 1 – Planområdet er vist med omtrentlig buffersone på 20 m. Definerte influensområder (400 m) innenfor ytterste røde sirkel. Registrerte naturtypelokaliteter er markert med grønn skravur. Arter av forvaltningsinteresse, rødlista arter og ansvarsarter registrert i artskart er vist som ulike punkt. (Hentet fra Naturbase mai 2023).

4 Kartlagte naturverdier i området

4.1 Rødlistede karplanter

Med unntak av innslag av den rødlistede arten ask og alm (sterkt truet, EN), ble det ikke registrert rødlistede arter under befaring av området i starten av mai 2023. Ask er rødlistet på grunn av sykdommen askeskuddsjuke og alm er rødlistet grunnet almeskuddsjuke, siden disse sykdommene har ført til stor reduksjon av bestandene. Det ble ikke observert slik sykdom på trærne i planområdet ved befaringen.

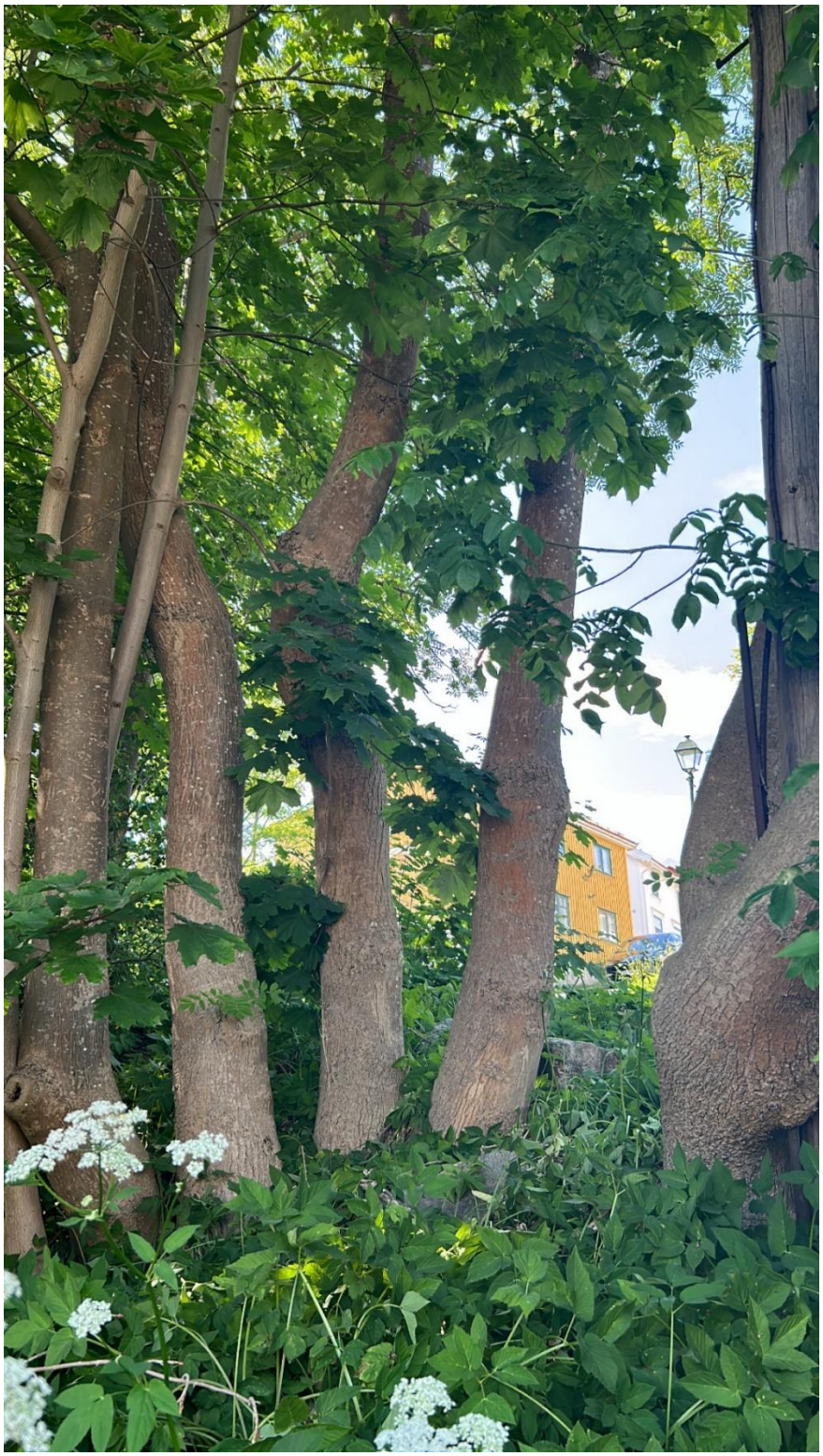
I figur 4-3 vises et kart over planområdet der store trær er markert med røde kryss. Disse store trærne er av ask og ble målt med en omkrets på 192 cm, 126 cm og resterende på omtrent 100 cm (målt til brysthøydeomkrets) (Figur 4-2 og Figur 4-3). Trærne var ikke synlig hule. Andre trær i planområdet er kastanje, gråor, vier, lønn, hengebjørk og selje. Almetrærne var av mindre størrelse (dvs. omkrets < 90).



Figur 4-1 – Skisse av planområdet der store trær er markert med røde kryss.



Figur 4-2 – Bakerst: Ask (omkrets 192 cm), fremst t.h.: Ask (omkrets 126 cm). Blader av alm innenfor bilderammen tilhører nærstående trær av mindre størrelse, de store trærne er av ask. Foto: mai 2023, Multiconsult.



Figur 4-3 – Ask (omkrets > 90 cm, disse ble målt til omtrent 100 cm i brysthøyde). Foto: mai 2023, Multiconsult.



Figur 4-4 – Død ved. Foto: mai 2023, Multiconsult.



Figur 4-5 – Død ved. Foto: mai 2023, Multiconsult.

4.2 Rødlistede fuglearter

I Artskart og Naturbase er det registrert flere rødlistede fugler i nærliggende områder som her vurderes som influensområdet. Registrerte rødlista arter er listet opp i tabell 4-2.

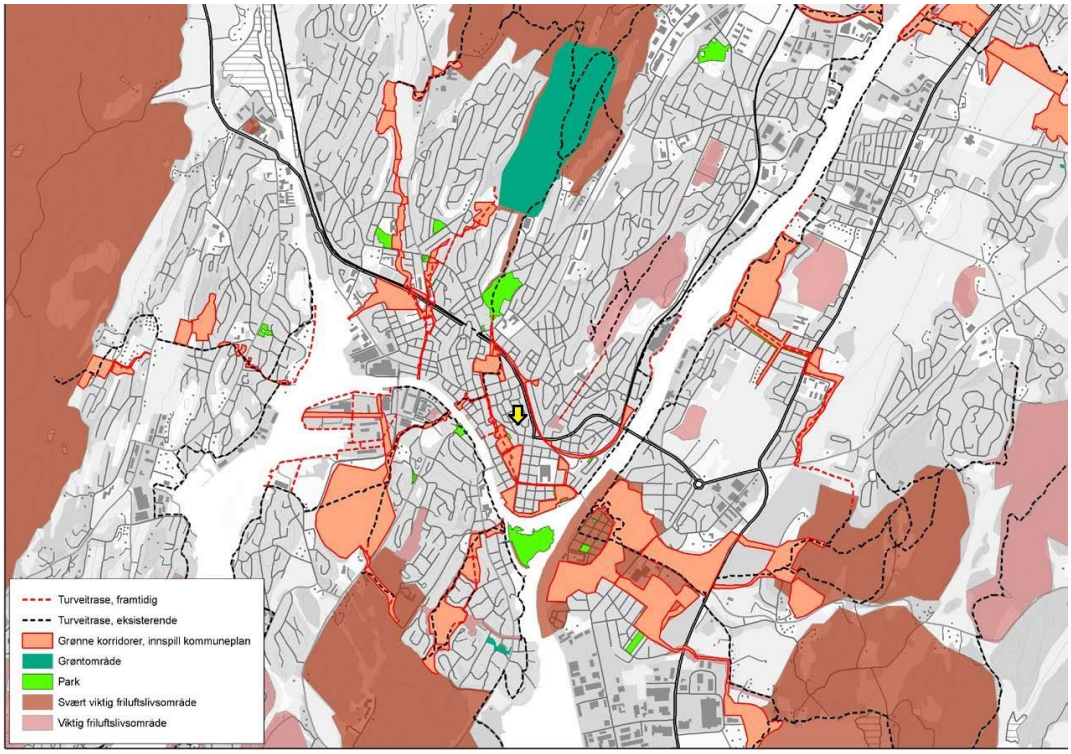
Tabell 4-2: Oversikt over artsfunn av rødlistede fuglearter innenfor influensområdet på 400 meter fra tiltaket. Arter markert med lyseblå bakgrunn kan ha funksjonsområder i influensområdet.

Norsk navn	Vitenskapelig navn	Status	Kommentar
Lomvi	Uria aalge	Kritisk truet (CR)	Stasjonær (Funnet i 2012)
Gråspurv	Passer domesticus	Nær truet (NT)	Bl.a. Mulig reproduksjon (funnet i 2023)
Tyrkerdue	Streptopelia decaocto	Nær truet (NT)	Bl.a. Mulig reproduksjon (funnet i 2023)
Grønnfink	Chloris chloris	Sårbar (VU)	Næringssøkende (Funnet i 2023)
Storskarv	Phalacrocorax carbo	Nær truet (NT)	Næringssøkende (Funnet i 2010)
Gråmåke	Larus argentatus	Sårbar (VU)	Næringssøkende (Funnet i 2022)
Hettemåke	Chroicocephalus ridibundus	Kritisk truet (CR)	Bl.a. Næringssøkende (i 2018)
Sothøne	Fulica atra	Sårbar (VU)	Bl.a. Reproduksjon (2016)
Stær	Sturnus vulgaris	Nær truet (NT)	Bl.a. Næringssøkende (Funnet i 2021)
Dvergdykker	Tachybaptus ruficollis	Sterkt truet (EN)	Næringssøkende (Funnet i 2011)
Fiskemåke	Larus canus	Sårbar (VU)	Bl.a. Reproduksjon (i 2022)
Tjeld	Haematopus ostralegus	Nær truet (NT)	Funnet i 2013
Kornkråke	Corvus frugilegus	Sårbar (VU)	Funnet i 2014
Stjertand	Anas acuta	Sårbar (VU)	Næringssøkende (Funnet i 2013)
Tårnseiler	Apus apus	Nær truet (NT)	Bl.a. Næringssøkende (i 2023)
Gulspurv	Emberiza citrinella	Sårbar (VU)	Funnet i 2016
Lerkefalk	Falco subbuteo	Nær truet (NT)	Forflytting (i 2009)
Konglebit	Pinicola enucleator	Nær truet (NT)	Næringssøkende (i 2019)
Taksvale	Delichon urbicum	Nær truet (NT)	Reproduksjon (Funnet i 2010)
Fiskeørn	Pandion haliaetus	Sårbar (VU)	Forflytting (Funnet i 2015)
Sanglerke	Alauda arvensis	Nær truet (NT)	Forflytting (Funnet i 2011)
Horndykker	Podiceps auritus	Sårbar (VU)	Reproduksjon (Funnet i 2012)
Gjøk	Cuculus canorus	Nær truet (NT)	Mulig reproduksjon (Funnet i2010)
Trelerke	Lullula arborea	Nær truet (NT)	Funnet i 2005

4.3 Naturtyper og grønne korridorer

Naturtypen «Parklandskap» er registrert ved Fredrikstad domkirke, like utenfor avgrensningen til planområdet (Figur 3-1). Naturtypen er kartlagt av BioFokus ved Arne Laugsand i 2009, og er registrert som viktig (B) grunnet tilstedeværelse av mange gamle trær.

På kartet i figur 4-6 vises grønne korridorer i bybildet. Parklandskapet i nærheten av planområdet er tegnet inn som en del av en grønn korridor. Planområdet (vist med gul pil) ligger derimot utenfor denne grønne korridoren.



Figur 4-6 – Grønne korridorer fra elva til marka er vist som turstier. Gul pil markerer planområdet. (Kart hentet fra Kommuneplanens arealdel 2020 - 2032)

4.4 Fremmede arter

Det ble registrert flere fremmede plantearter under befaringen av området. Det var ingen fremmede arter registrert i artskart fra før. Kartlagte fremmedarter er vist i tabell 4-4.

Tabell 4-4 – Oversikt over fremmedarter registrert innenfor planområdet inkl. risikokategori iht. fremmedartslista (2018).

Norsk navn	**Vitenskapelig navn**	**Risikokategori**
kanadagullris	*Solidago canadensis*	Svært høy risiko (SE)
russeblåstjerne	*Othocallis siberica*	Høy risiko (HI)
filtarve	*Cerastium tomentosum*	Svært høy risiko (SE)
sibirkornell	*Swida alba*	Høy risiko (HI)
hestekastanje	*Aesculus hippocastanum*	Potensielt høy risiko (PH)

5 Mulige virkninger av tiltak

5.1 Innvirkning på grønne korridorer, naturtyper og arter

Planområdet omfatter en av de få gjenværende restbiotopene med natur i byen, men skiller seg ut fra nærliggende parklandskap ved å være preget av gjengroing og lite vedlikehold, med bl.a. store mengder fremmede arter og hageavfall (se tabell 4-4). Eksisterende økologiske kvaliteter på tomten er i hovedsak knyttet til de store asketrærne, død ved, de mindre almetrærne og at det er potensielt et viktig funksjonsområde for fugl.

Tabell 5-1 oppsummerer tilstedeværelsen av naturverdier i planområdet og influensområdet og i hvilken grad disse vil kunne påvirkes av tiltaket.

Tabell 5-1 – Tabellen oppsummerer tilstedeværelsen av økologiske verdier i- og i nærheten av planområdet, samt en vurdering av påvirkningen på disse verdiene.

Økologiske verdier		**Påvirkning**
Utvalgte naturtypelokaliteter og/eller viktige naturtypelokaliteter (DN-håndbok 13 og NiN) innenfor avgrenset influensområde (Naturbase):	Nei. Parklandskap (viktig naturtype) er registrert ved Fredrikstad domkirke, men dette er utenfor tiltakets influensområde for denne kategorien.	Ingen
Naturvernområder innenfor 500 m	Nei	Ingen
Rødlistearter på tomta (Artsdatabanken):	Ja (ask og alm)	Stor påvirkning som følge av planen slik den foreligger i dag
Registrerte rødlistearter innenfor ca. 400 m avstand fra tomta (Artsdatabanken):	Ja (fugl)	Noe påvirkning som følge av tiltaket mtp. forringelser av funksjonsområdet til fugl; fødesøk, hekkeplasser osv.

5.1.1 Hensynet til rødlistearter

I henhold til de foreløpige planskissene vil tiltaket påvirke registrerte eksemplarer av den rødlistede arten Ask. Tiltaket vil også påvirke funksjonsområdet til noen av de registrerte rødlistede fugleartene i influensområdet.

Det beste alternativet for naturmangfoldet er å la de store asketrærne stå. Plasseringen av ønsket ny bebyggelse vil ikke gjøre det mulig å ta vare på de store trærne i området uten at dette potensielt gir uheldige konsekvenser for tiltaket totalt sett.

Avbøtende tiltak er beskrevet i kapittel 6.

5.1.2 Hensynet til viktige naturområder og naturtyper

Tiltaket vil ikke påvirke utvalgte kulturlandskap, utvalgte naturtyper, verneområder, nærområder til verneområder, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag (Jf. Vannressursloven).

5.1.3 Hensynet til vannressurser

Tiltaket har ingen kjent påvirkning på Glomma, og vil lite trolig påvirke vassdraget i løpet av en anleggsfase. Det forutsettes at det utarbeides en Miljøoppfølgingsplan for ivaretakelse av miljø under utbygging.

6 Avbøtende tiltak

6.1 Tilrettelegging for fugler

Det er gjort søk i Artskart etter registrerte rødlistede fugler i en radius fra badehustomta på 400 m. I tidsrommet mellom 1. januar 2000 til 16. juni 2023 er det registrert 24 rødlistede fuglearter i dette avgrensede området (vist i tabell 4-3).

For å legge til rette for fugl kan det henges opp fuglekasser på trær og oppunder- og på taket. Tiltak bør vurderes i samråd med ornitolog.

Fuglekasser med små hull tiltrekker småfugler som meiser og spurv. For stær kreves noe større hull enn for disse artene. Fuglekasser med åpen front tiltrekker arter som linerle og gråfluesnapper. Kassene med åpen front kan med fordel henges opp på byggets vegger. Kassene med inngangshull kan etter hvert også settes opp i gjenværende trær i området. Tårnseileren hekker gjerne i fuglekasser, de tiltrekkes oftest til spesialbygde kasser (Fuglevennen 2023).

Gråspurv, kjøttmeis og stær er fuglearter som trives i urbane strøk og samtidig kan hekke i kasser. Fuglekassene må vedlikeholdes ved å fjerne gammelt reirmateriale og rester av egg eller døde unger på ettersommeren. Vedlikehold én gang årlig (høsten) vil redusere risiko for spredning av parasitter og sykdommer. Krav om vedlikehold bør spesifiseres i en forvaltningsplan for anlegget.

6.2 Store trær

Trær har en viktig rolle i byen både for økologi, overvannshåndtering, estetikk, helse og trivsel. Trærnes egenskaper endres ettersom de vokser og blir store og gamle, og sammensetningen av arter som er knyttet til trær endrer seg i takt med substratendringene.

Store trær har i gjennomsnitt høyere artsantall enn små trær fordi de har et større overflateareal enn mindre trær, fordi de har samlet arter over et lengre tidsrom og fordi mangfoldet av spesielle mikrohabitater på trær øker over tid. Sjansen for at flere eller sjeldne arter etablerer seg øker derfor når alderen og størrelsen på trærne øker.

Det er flere store trær i planområdet. Disse har en omkrets på over 90 cm målt en meter over bakken og regnes da som store gamle trær iht. Fredrikstad kommunes definisjon. Store trær vurderes som *truede naturområder/arter* i Fredrikstad kommune (Lugg & Alsaker 2022).

Plassering av bebyggelsen som også ivaretar hensyn til de store asketrærne på eiendommen er vurdert til å ikke være mulig.

Ved anleggsarbeid bør en unngå å beskjære trær som skal bevares. Videre er det viktig at rotsonens jordsmonn og topografi i størst mulig grad bevares. Det skal ikke lagres tunge gjenstander over

treets rotsone, og rotsonen må gjerdes inne, slik at den beskyttes mot kjøring med tunge kjøretøy. Ved arbeid nær trær som skal bevares bør arborist kontaktes. Det bør ikke gjennomføres tiltak som skader større trærs røtter og krone eller reduserer trærnes vekstvilkår.

6.3 Død ved

Død ved bør i størst mulig grad få lov til å ligge på stedet. Trær som felles bør gjenbrukes til å skape habitat for insekter.

6.4 Tilrettelegging for insekter

Etablering av humlekasser og insektshotell på tak og i grøntområder bør vurderes i samråd med entomolog (insektsekspert).

Humler og ville bier er avhengige av planter for pollen og nektar. Dersom humlekasser etableres, bør dette også sees i sammenheng med beplantningen på utomhusområdet. Det bør etableres plantearter som tiltrekker seg humler/bier, og som settes sammen slik at det er tilgang på åpne blomster gjennom hele sommerhalvåret. Det må videre legges til rette for plantevern med ingen eller svært restriktiv bruk av plantevernmidler som kan være skadelig for insekter (og fugl).

6.5 Etablering av ny vegetasjon

Dersom man ønsker å tilrettelegge for varierte grøntområder er det viktig å ha variasjon i disse.

Ved etablering av vegetasjon må det gjennomføres en miljørisikovurdering iht. forskrift om fremmede organismer (§ 23) for planter som er planlagt plantet i prosjektet slik at det ikke etableres fremmede og skadelige arter som en del av prosjektet. En slik miljørisikovurdering må gjennomføres av økolog/botaniker.

6.6 Fremmede arter

Fremmede arter må kartlegges siste vekstsesongen før byggestart og det må utarbeides en plan for massehåndtering.

Det er registrert en del fremmede plantearter i planområdet. Anleggsarbeid skal i tråd med forskrift om fremmede organismer ikke føre til spredning av fremmede arter som kan medføre uheldige følger for stedegent naturmangfold. Det må iverksettes tiltak for å hindre spredning av fremmede skadelige arter der disse blir berørt. Flere av de registrerte artene fører til at masser må håndteres som infiserte og det må settes i verk tiltak for å redusere risiko for spredning av disse artene. Det bør utarbeides en mer detaljert tiltaksplan for håndtering av de fremmede skadelige artene som er påvist. Aktuelle tiltak er f.eks. levering av plantemateriale til forbrenning, rett håndtering og disponering av infiserte masser, og rengjøring av maskiner og utstyr som benyttes.

6.7 Forvaltningsplan

Det bør utarbeides en forvaltningsplan for utomhusområdet som skal ivareta tiltakene som iverksettes i prosjektet. Dette gjelder for eksempel beplantning, insekthotell, humlekasser og fuglekasser. Forvaltningsplanen kan utarbeides som en skjøtselsplan som beskriver følgende:

- Miljøforsvarlige teknikker for stell/tilsyn av planter med minst mulig bruk av miljøskadelige plantevernmidler og kunstgjødsel.
- Håndtering av planteavfall og annet avfall i tråd med gjeldende lovverk.

- Fremmede arter skal håndteres iht. gjeldende regelverk og rutiner.
- Hvem som har ansvar for forvaltningen av utomhusområdet i tråd med planen.
- Planlegging, drift og videreføring av eventuelle tiltak som er satt i verk.
- Vedlikehold av fuglekasser, insekthotell og humlekasser.

7 Referanser

Artsdatabanken (2018). Fremmedartslista 2018. Hentet (02.06.23) https://www.artsdatabanken.no/fremmedartslista2018

Artsdatabanken (2021). Norsk rødliste for arter 2021. https://www.artsdatabanken.no/lister/rodlisteforarter/2021/

Artskart. https://artskart.artsdatabanken.no.

Fredrikstad kommune. (2023) Oppstartsmøtereferat. Detaljreguleringsplan for Badehusveien, gbnr. 300/1228 m.fl. Saksnavn og saksnummer: Badehusveien - 2014/5801. Dato for godkjent referat: 18.01.23.

Fredrikstad kommune, "Kommuneplanens arealdel 2020 - 2032," vedtatt av Fredrikstad bystyre 20.05.2020,https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/kommuneplan_arealdel_vedtatt_2020.pdf (hentet 2. juni, 2023).

Fuglevennen. (2023). https://www.fuglevennen.no/arkiv/?vis=oppslag&op_id=1647 (hentet 16.06.2023).

Klima- og miljødepartementet. 2015, Forskrift om fremmede organismer.

Lugg, Kristin og Alsaker, Line H. (2022). Fagrapport naturmangfold – Fredrikstad kommune. Virksomhet landbruk og natur. https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/fagrapport-naturmangfold.pdf (hentet 2. juni, 2023).

Miljølære. https://www.miljolare.no/aktiviteter/fuglekasser/kassetabell (hentet 2. juni, 2023).

Naturbase. https://kart.naturbase.no/

Naturbase, faktaark. https://faktaark.naturbase.no/?id=BN00068188 (hentet 2. juni, 2023).

Badehusveien

Trafikkstøy

For Kniplefjellet Eiendom AS

v / Kristoffer Fledsberg



Revisjonshistorikk

Rev:	Dato:	Beskrivelse:	Utarbeidet av:	Kontrollert av:
01	31.05.2023	Vurdering av trafikkstøy	Hans Magnus Hopen	Geir Hoseth

Prosjektnr: 0220

AKUSTIKK-KONSULT AS

Sammendrag og konklusjon

Akustikk-konsult AS har på oppdrag fra Kniplefjellet Eiendom AS foretatt vurderinger av støy fra vei- og jernbanetrafikk ved prosjektering av et boligkompleks på gbnr. 300/1228 i Fredrikstad kommune. Vurderingene er gjort i forbindelse med regulering av planområdet.

Resultatene er vurdert opp mot kommunens planbestemmelser, krav i T-1442 og NS-8175.

Følgende vurderinger er gjort for boligene:

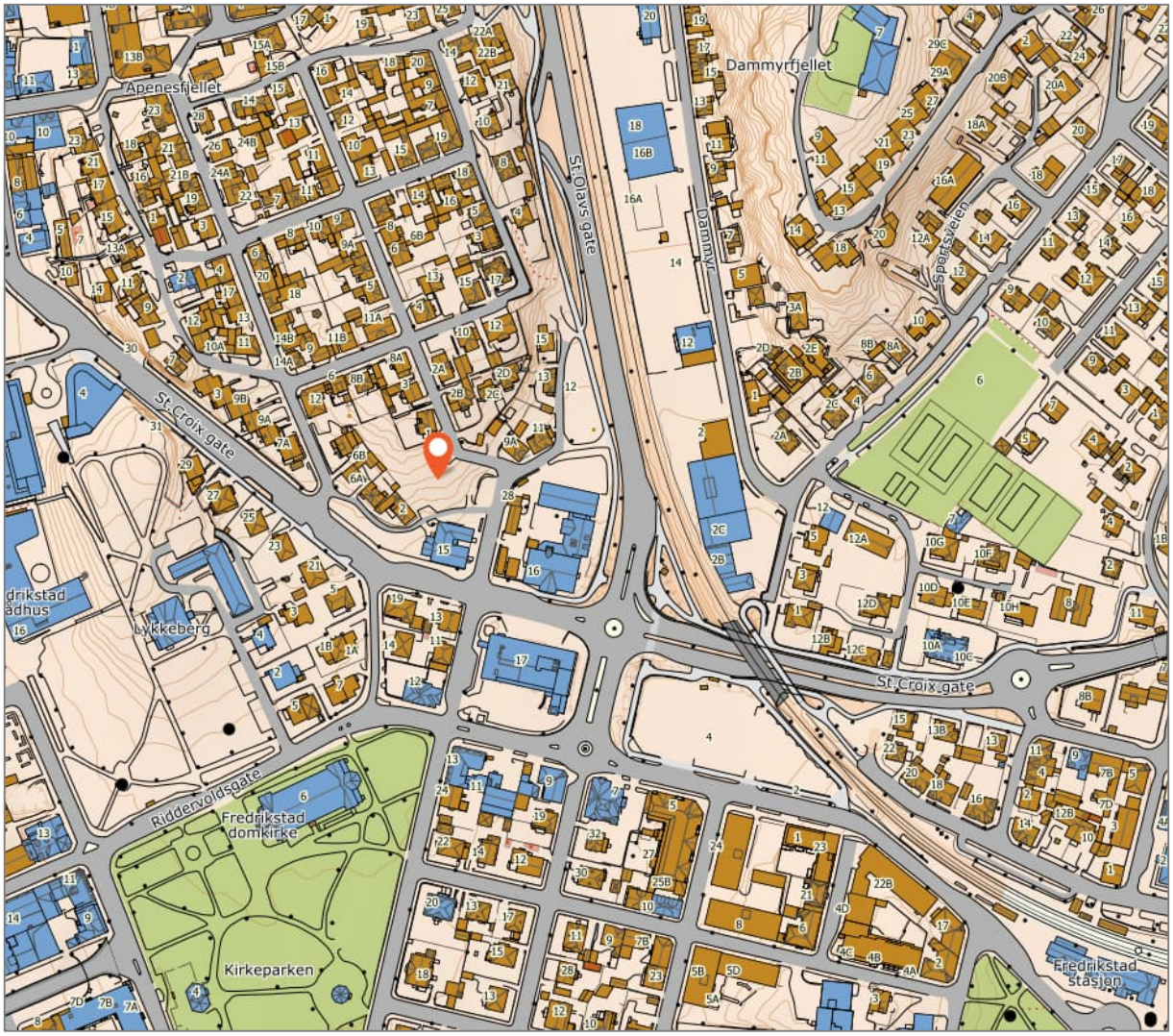
- Boligene ligger godt utenfor gul støysone fra jernbane, med høyeste fasadenivå 10 dB under grenseverdi.
- Alle private uteoppholdsarealer / balkonger får støy fra veitrafikk under grenseverdi med anbefalte skjermingstiltak.
- Felles uteoppholdsarealet på bakkeplan ligger i all hovedsak utenfor gul støysone fra veitrafikk. Ingen tiltak nødvendig med hensyn felles uteoppholdsareal på bakkeplan.
- Alle boliger oppfyller kravet om stille side.
- Mest støyutsatte fasader får støy tilsvarende nedre del av gul støysone fra veitrafikk. I nedre del av gul støysone er det anbefalt minst ett soverom med luftevindu mot stille side. Det er ikke et absolutt krav, med det bør etterstrebes. 3 av 22 leiligheter har ikke soverom mot stille side. Disse leilighetene er markert spesielt i vedlagte plantegninger slik at oppdragsgiver/arkitekt kan vurdere mulighetene for å oppnå luftevindu mot stille side på soverom. Alternativt bør det vurderes tiltak for å oppnå dempet fasade.
- Innendørs støynivå i alle sove- og oppholdsrom vil overholde gjeldende krav uten spesielle tiltak. Det er allikevel anbefalt fasadetiltak av komforthensyn.

Innholdsfortegnelse

1 Orientering 4
2 Grenseverdier 4
2.1 Kommuneplanens arealdel 4
2.2 Støyretningslinje T-1442 (2021) 5
2.3 TEK 17 / NS 8175 (2012) 6
2.4 Forslag til reguleringsbestemmelser for aktuelt planområde 7
3 Trafikkforhold 7
4 Utendørs støy 9
4.1 Støynivå fra jernbane 9
4.2 Støynivå fra vei i 4 m høyde etter T-1442 9
4.3 Fasadenivåer 10
4.4 Felles uteoppholdsareal på bakkeplan 11
4.5 Balkonger 11
5 Støy utenfor oppholdsrom og soverom 12
6 Innendørs støy fra veitrafikk 13
7 Andre støykilder og vurdering av vibrasjonsforhold 14
8 Referanser 14
9 Vedlegg 14

1 Orientering

Oversiktskart er vist i Figur 1 under. Aktuell tomt er markert med rød pin:



Figur 1: Norgeskart.no. Aktuell tomt er markert med rød pin.

2 Grenseverdier

Anbefalte grenseverdier iht. kommuneplanens bestemmelser [1], støyretningslinjen T-1442 [2] og gjeldende tekniske forskrifter (Tek 17) [3] som viser til grenseverdier for støy gitt i NS8175 [4] er vist under.

2.1 Kommuneplanens arealdel

Relevante krav fra Fredrikstad kommune:

25.2 Støy og støv
Normer for luftkvalitet, støygrenser og vannkvalitet skal følge de til enhver tid gjeldende statlige regler og retningslinjer. Grenseverdier for støy gitt i tabell 3 i T-1442 2016 eller senere versjoner skal gjelde.
I støyutsatte områder skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støybestemmelsene kan overholdes og det skal redegjøres for eventuelle avbøtende tiltak.

Krav til utredning av støy gjelder også støyfølsom arealbruk som kan være utsatt for støykilder som ikke er vist i støysonekartet, eller hvor støynivået antas å være over grenseverdiene i retningslinje T-1442.

Oppsummert skal siste gjeldende versjon av T-1442 legges til grunn.

2.2 Støyretningslinje T-1442 (2021)

Anbefalte grenseverdier for utendørs støy fra vei- og jernbanetrafikk til boliger er angitt i tabell 2 i T-1442. Disse er gjengitt i Figur 2 under.

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal dag og kveld, kl. 07 - 23	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal lørdager	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal søn-/helligdag
Veg	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{5AF} \leq 70$ dB			
Bane	$L_{den} \leq 58$ dB	$L_{5AF} \leq 75$ dB			

Figur 2: Anbefalte grenseverdier fra støyretningslinje T-1442.

For å visualisere støyutbredelse fra vei og bane er det i T-1442 definert støysoner for gul og rød støysone. Nedre grense for støysoner angitt i tabell 1 i T-1442 og er vist i Figur 3 under:

Støykilde	Støysone					
	Gul sone			Rød sone		
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå, lørdag og søndag/ helligdag	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 - 07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå lørdag og søndag/ helligdag	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 - 07
Veg	$L_{den} > 55$ dB		$L_{5AF} > 70$ dB	$L_{den} > 65$ dB		$L_{5AF} > 85$ dB
Bane	$L_{den} > 58$ dB		$L_{5AF} > 75$ dB	$L_{den} > 68$ dB		$L_{5AF} > 90$ dB

Figur 3: Nedre grense for gul og rød støysone i T-1442

I gul støysone kan boliger bygges med tilpassede støytiltak. I rød støysone skal boligbygging helst unngås.

T-1442 legger vekt på tre kvalitetskriterier:

- tilfredsstillende støynivå innendørs
- tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå
- stille side

Stille side

En stille side er en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade. Stille side kan oppnås ved plangrep, bygningsplassering eller ved skjerming nært kilden.

Dempet fasade

En dempet fasade er en støyeksponert fasade som etter skjerming på eller ved fasaden får et støynivå utenfor åpningsbart vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2.

T-1442 kapittel 4.1 anbefaler følgende for nybygg:

Høyt støynivå bør gi skjerpede krav om plassering av soverom og andre rom til støyfølsomt bruksformål i boliger, helsebygg for langtidsopphold og fritidsboliger. Det anbefales graderte krav som skiller mellom krav til nedre del av gul støysone, øvre del av gul støysone og rød støysone:

- For nedre del av gul støysone anbefales krav om at alle boenheter skal ha stille side, hvor soverom kan plasseres.
- For øvre del av gul støysone anbefales krav om at alle boenheter skal ha stille side og at minst et soverom skal plasseres mot denne siden.
- Hvis kommunen tillater boliger i rød støysone anbefales det å stille krav i bestemmelsene om at minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.

Det kan likevel være situasjoner hvor det selv etter arbeid med plangrep ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, eksempelvis for hjørneleiligheter. Da kan det unntaksvis, og for en liten andel av boenhetene, tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Slike avvik fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene, skal begrunnes i planbeskrivelsen.

2.3 TEK 17 / NS 8175 (2012)

- Lydnivå dag-kveld-natt, L_{den}, skal ikke overstige nedre grense for gul støysone på utendørs oppholdsareal og utenfor luftevindu til støyfølsomme rom.
- Innendørs døgnekvivalent (gjennomsnittlig) støynivå, $L_{p,A,24h}$, skal ikke overstige 30 dB i boligrom fra vei- og jernbanetrafikk.
- Maksimalt støynivå, $L_{p,AF,max}$, skal ikke overstige 45 dB i soverom om natta (gjelder ved flere enn 10 hendelser) fra vei- og jernbanetrafikk.

2.4 Forslag til reguleringsbestemmelser for aktuelt planområde

Støy:

- I gul støysone kan boliger bygges med tilpassede støytiltak.
- Det skal ikke bygges boliger i rød støysone
- Alle boenheter må ha en stille side.
- For nedre del av gul støysone (L_{den} ≤ 60 dB) skal alle boenheter ha stille side, hvor soverom kan plasseres.
- For øvre del av gul støysone (L_{den} > 60 dB) skal alle boenheter skal ha stille side og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden.
- Alt uteareal som skal medregnes i MUA skal ligge utenfor gul/rød støysone.

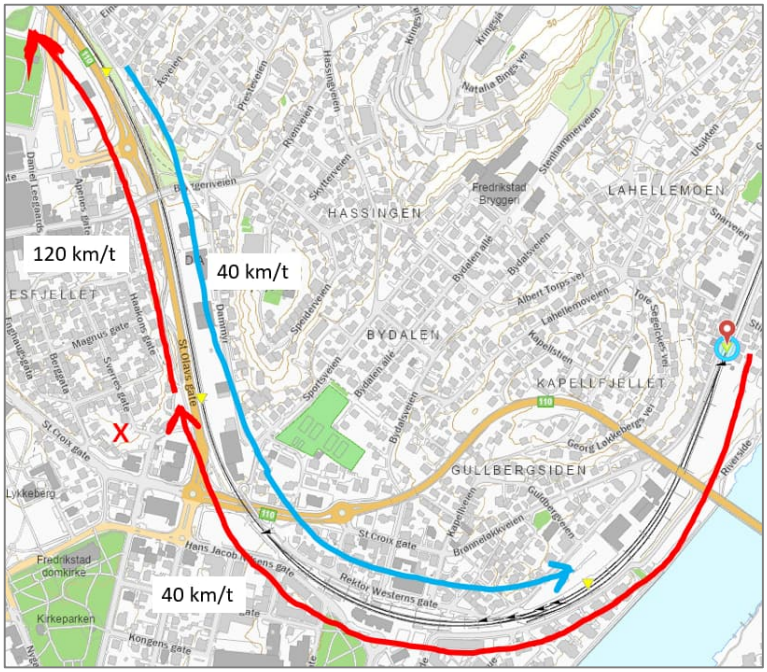
3 Trafikkforhold

Følgende trafikktall ligger til grunn for vurderingene av støy fra jernbane. Tallene er hentet fra Bane Nor sine prognoser for år 2035:

Tabell 1: Trafikktall for år 2035, Østfoldbanen vestre

Strekning	Togtype	Hastighet (km/t)	Toglengde (m)	Ca. antall passeringer (tot begge retninger)			Antall togmeter benyttet i støymodell		
				Dag	Kveld	Natt	Dag	Kveld	Natt
Onsøy–Fredrikstad	BM74/75	40-120 [1]	107	54	15	13	5720	1633	1388
	godsEL	40-90 [1]	750	2	1	1	1274	362	658

1) Se figur under for toghastigheter. Godstoget er beregnet med makshastighet 90 km/t.



Figur 4: Hastigheter for tog i støyberegningsmodellen (hentet fra banekart.banenor.no/kart). Planområdet er markert med rødt kryss.

Følgende trafikktall ligger til grunn for vurderingene av støy fra veitrafikk, etter NVDB (Norsk vegdatabank) [5], fremskrevet 10 år (etter TØI rapport 1554/2017 [6]). Smågatene Berggata og Sverres gate er basert på telling av boliger i området.

Tabell 2: Trafikktall 10 år etter forventet ferdigstillelse

Veg	ÅDT år 2033	Tung-trafikk-andel	Hastighet
St. Olavs gate	28.200	5 %	50 km/t
St.Croix gate øst for rundkjøring	28.800	8 %	50 km/t
St.Croix gate rundkjøring-brugata	7.700	5 %	50 km/t
St.Croix gate vest for brugata	8.000	7 %	50 km/t
Riddervoldsgate opp til rundkjøring v/Croix gate	13.100	5 %	50 km/t
Berggata [1]	1.100	3 % [2]	30 km/t
Sverres gate [1]	ÅDT < 500, lav hastighet, vurderes ikke videre		

1) Trafikktall basert på telling av boliger i området.
2) 0 % tungtrafikkandel på natt – gjelder kun Berggata.

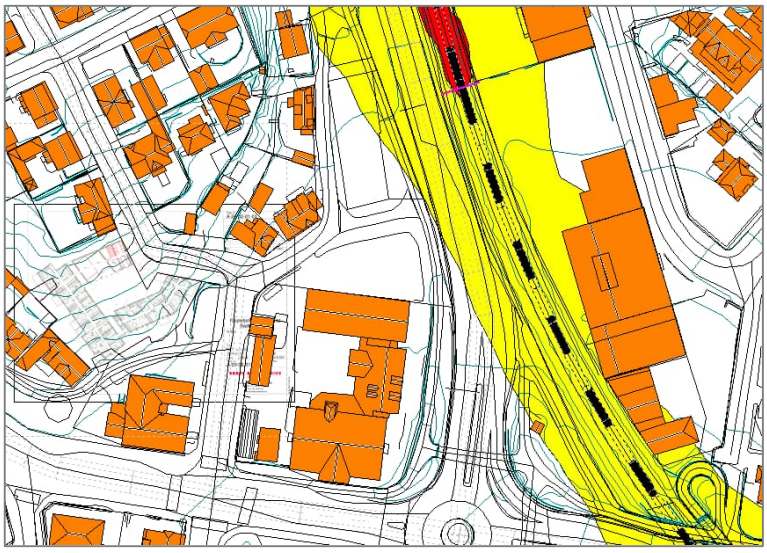
4 Utendørs støy

Det er beregnet støy etter Nordisk beregningsmetode for veitrafikk med støykartleggingsprogrammet CadnaA.

Både lydnivå dag-kveld-natt (L_{den}) og maksimalnivå (L_{5AF}) er beregnet, men L_{den} er dimensjonerende for støysonene for veitrafikkstøy. L_{den}-beregninger er det som vises i denne rapporten.

4.1 Støynivå fra jernbane

Med dagens bygningssituasjon (men fremtidig togtrafikksituasjon) er det beregnet følgende støysonekart fra jernbane, høyde 4 meter (etter T-1442) som vist i Figur 6 under:

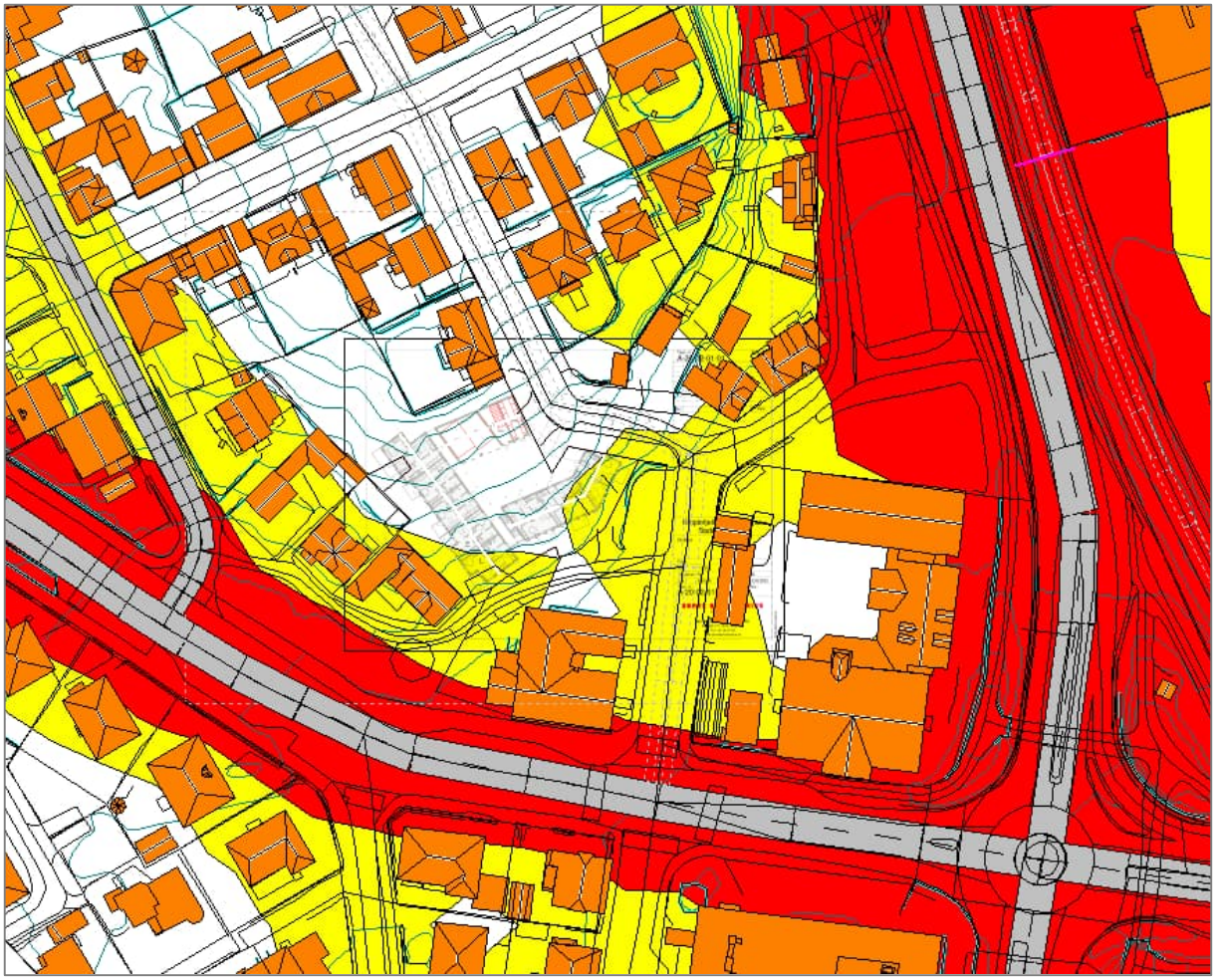


Figur 5: Støysonekart beregnet for støynivå L_{den} i 4 meters høyde fra jernbane. Gul- (59-68 dB) og rød (>68 dB) støysone er vist. Nybygg er markert på planområdet til venstre i figuren

- Planområdet ligger godt utenfor gul støysone fra jernbanetrafikk, med høyeste fasadenivåer 10 db under grenseverdi. Støy fra jernbanetrafikk vurderes ikke videre, og det vurderes ikke sumstøy fra vei og bane.

4.2 Støynivå fra vei i 4 m høyde etter T-1442

Med dagens bygningssituasjon (men fremtidig trafikksituasjon) er det beregnet følgende støysonekart fra vei, høyde 4 meter (etter T-1442) som vist i Figur 6 under:

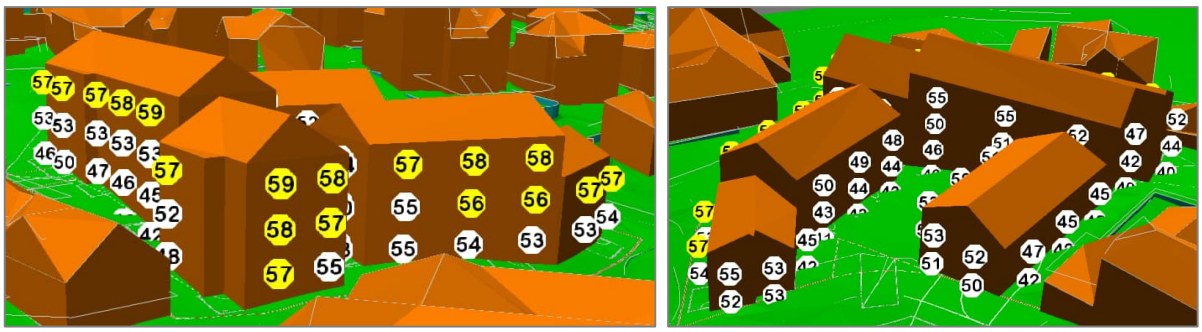


Figur 6: Støysonekart beregnet for støynivå L_{den} i 4 meters høyde fra vei. Gul- (56-65 dB) og rød (>65 dB) støysone er vist. Nybygg er markert på planområdet.

- Aktuell tomt for nybygg ligger dels i gul støysone, dels utenfor gul støysone fra vei. Tiltak må vurderes.
- Boligene plasseres utenfor rød støysone; OK

4.3 Fasadenivåer

Følgende fasadenivåer er beregnet for veitrafikkstøy:

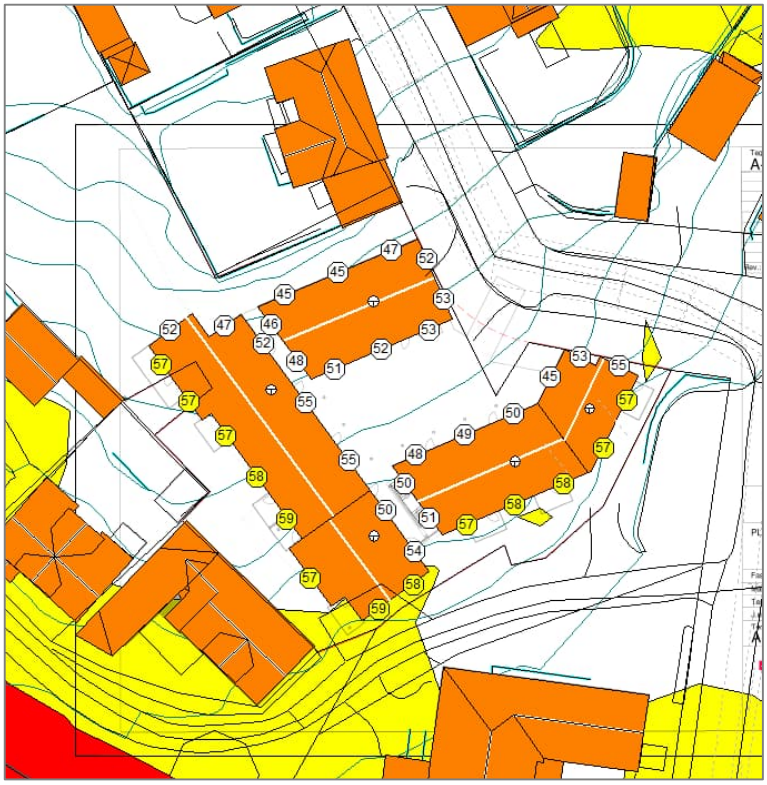


Figur 7: Lydnivå L_{den} på fasader fra vei, sett fra sør og nordøst.

- Deler av fasadene nærmest vei mot sør får støynivåer tilsvarende gul støysone fra veitrafikk.
- Tiltak må vurderes.

4.4 Felles uteoppholdsareal på bakkeplan

For utearealet på bakkeplan er det beregnet støysonekart, høyde 1,5 m over terreng, som vist i Figur 8:



Figur 8: Støysonekart for utendørs oppholdsareal på bakkeplan beregnet for støynivå L_{den} i 1,5 meters høyde. Gul- (56-65 dB) og rød (>65 dB) støysone er vist.

- Felles uteoppholdsarealet på bakkeplan ligger i all hovedsak utenfor gul støysone. Ingen tiltak nødvendig med hensyn felles uteoppholdsareal på bakkeplan

4.5 Balkonger

Balkonger mot gul støysone må skjermes med tett rekkverk (glass kan benyttes) og ha absorbenter i himling. Se vedlagte plantegninger med markering av skjermingstiltak med spesifiserte høyder på balkong.

Krav til skjerm/rekkverk:

- Høyder: 1,2-1,4 m over balkongdekke (avhengig av støynivå, se vedlagte plantegninger)
- Flatevekt minimum 10 kg/m^2
- Tett konstruksjon. Tett også i underkant mot balkongdekke, evt. med overlapp forbi balkongdekke.

Krav til himling:

- Absorbenter, 40 - 50 mm mineralull, klasse A eller B i balkonghimling – dekningsgrad minimum 90 %, Gjelder alle skjermede balkonger med himling over. Eventuelle spiler under mineralull skal ha minst 50 % åpningsgrad.

Med foreslåtte tiltak på balkong, vil støynivå på balkong være under grenseverdi i sittehøyde (1,2 m over balkongdekke).



Figur 9: Eksempel på markering av gul støysone på fasader (L_{den} > 55 dB) og tiltak på balkong. Her et utklipp fra plan 2. Skjermhøyde 1,2 m i cyan farge. Skjermhøyde 1,4 m i mørk blå. Leilighet som mangler soverom mot stille side - soverom markert med grønt (se kap. 5).

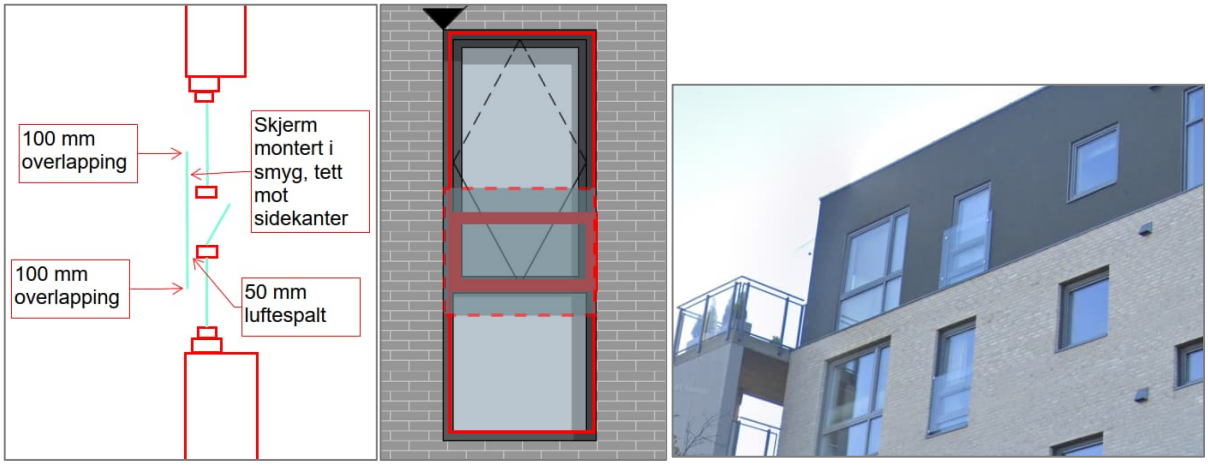
Ved evt. endringer i prosjektet må balkonger vurderes før rammesøknad.

5 Støy utenfor oppholdsrom og soverom

T-1442 setter krav til stille side for alle boenheter. For boenheter som ligger mot øvre del av gul støysone, er det krav til at minst ett soverom har luftevindu mot stille side. For boenheter som ligger mot nedre del av gul støysone, bør det etterstrebes å oppnå luftevindu mot stille side for minst ett soverom i boenheten, men det er ikke et absolutt krav.

I dette prosjektet har alle boenheter minst ett soverom mot stille side, med unntak av leilighet 6, 9 og 16. Disse tre leilighetene har bare ett soverom og det vender mot nedre del av gul støysone. De aktuelle soverommene er markert med grønt i vedlagte plantegninger. Arkitekten bør se på muligheten for å oppnå luftevindu mot stille side for disse soverommene, enten ved å flytte vinduet til stille side (mulig for leilighet 9 og 16), eller ved å endre planløsningen. Valgene som gjøres må vurderes opp mot andre kvaliteter og ulemper.

Der hvor det er vanskelig å oppnå soverom med luftevindu mot stille side, bør det kompenseres med luftevindu mot dempet fasade. Med dempet fasade menes lokal skjerming på eller ved fasaden, for eksempel med glasskjerm foran en liten luftedel av vinduet. Eksempler på dette vises i figuren under. Løsningen vil gi luftevindu mot støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.



Figur 10: Eksempler på glasskjerm foran luftevindu. Løsningen gir luftevindu mot dempet fasade L_{den} ≤ 55 dB.

Endelig vurdering av luftevindu mot stille side utføres før rammesøknad.

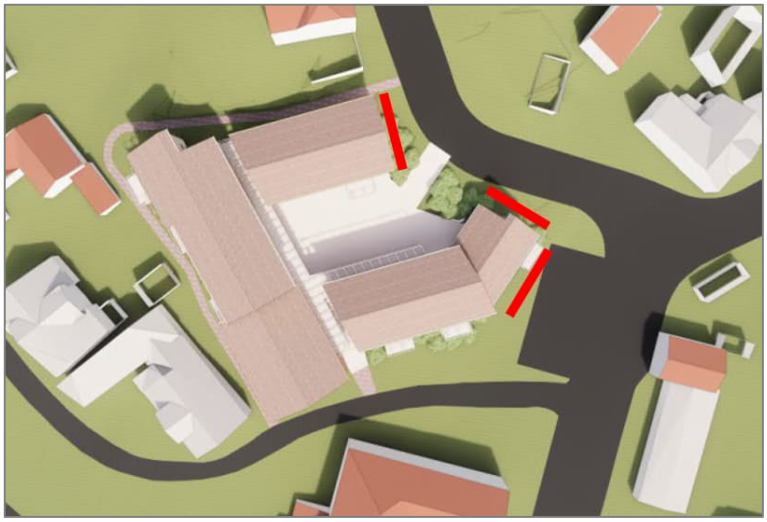
6 Innendørs støy fra veitrafikk - fasadetiltak

Lydisolasjonsevne er vurdert etter Håndbok 47 [7] og Prosjektrapport 102 [8] fra Byggforsk. Det forutsettes minst 150 mm isolasjon, GU utvendig og 12/13 mm spon/gips innvendig, samt balansert ventilasjon.

Ingen spesielle krav til vinduer og fasader er nødvendig for å tilfredsstille krav til innendørs støynivå ($L_{p,A,24h}$ ≤ 30 dB/ $L_{p,AF,max}$ ≤ 45 dB) i boenhetene.

Av komforthensyn anbefales imidlertid følgende (ikke krav):

- Vinduer mot gul støysone i alle sove- og oppholdsrom: Rw+Ctr = 32 dB (lav ekstrakostnad).
- Vinduer i alle sove- og oppholdsrom direkte ut mot Sverres gate og parkeringsplass (på grunn av nærhet til vei og maksimalnivå): Rw+Ctr = 32 dB (lav ekstrakostnad). Aktuelle fasader markert med rødt i Figur 11 under.



Figur 11: Fasader markert med rødt anbefalers vinduer med Rw+Ctr = 32 dB i alle sove og oppholdsrom. Kun av komforthensyn – ikke krav.

Endelig vurdering av fasadetiltak utføres før IG.

7 Andre støykilder og vurdering av vibrasjonsforhold

Det er ingen vibrasjonskilder i området som kan gi overskridelser i forhold til krav.

Det er ikke avdekket andre støykilder i området som vil gi overskridelse i forhold til krav.

8 Referanser

[1] Fredrikstad – Kommuneplanens arealdel 2020-2032, Bestemmelser og retningslinjer 15.09.2022
[2] T1442 – Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging – 2021
[3] TEK17 – Byggteknisk forskrift
[4] NS 8175 – Lydforhold i bygninger – Lydklasser for ulike bygningstyper – 2012
[5] NVDB – Norsk vegdatabank – www.vegvesen.no/vegkart
[6] TØI rapport 1554/2017 – Trafikkøkonomisk institutt – Framskrivinger for persontransport i Norge 2016-2050
[7] Håndbok 47 – Isolering mot utendørs støy. Beregningsmetode og datasamling – Norges byggforskningsinstitutt – NBI, 1999
[8] Prosjektrapport 102 – Lydmåling i laboratorium av vinduer, yttervegger, tak og ytterveggventiler – 2012

9 Vedlegg

Plantegninger med markering av gul støysone og tiltak.



Tegn. nr.: A-20-02-0K-01 Rev.:

Rev.:		Dato:

Gul støysone - nedre del

Skjermhøyde 1,2 m

Skjermhøyde 1,4 m

Soverom har ikke luftevindu mot stille side

AKUSTIKK-KONSULT AS

Kniplefjellet Eiendom as Badehustomta

PLAN KJELLER/SOKKEL

Fase:			
Mål:	1 : 200		
Tegnet av:	TK	Kontrollert av:	LG
J.nr.:	5610-00	Dato:	12.05.2023

Tegn. nr.: A-20-02-0K-01 Rev.:

BORVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

23.05.2023 16:39:23



Tegn. nr.: A-20-02-01-01

Rev.:

Rev.:		Dato:

- Gul støysone - nedre del
- Skjermhøyde 1,2 m
- Skjermhøyde 1,4 m
- Soverom har ikke luftevindu mot stille side

AKUSTIKK-KONSULT AS

Kniplefjellet Eiendom as Badehustomta

PLAN 1

Fase:

Mål: 1 : 200

Tegnet av: TK | Kontrollert av: LG

J.nr.: 5610-00 | Dato: 12.05.2023

Tegn. nr.: A-20-02-01-01 Rev.:

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

23.05.2023 16:39:18



Tegn. nr.: A-20-02-01

Rev.:

Rev.:		Dato:

	Gul støysone - nedre del
	Skjermhøyde 1,2 m
	Skjermhøyde 1,4 m
	Soverom har ikke luftevindu mot stille side

AKUSTIKK-KONSULT AS

Kniplefjellet Eiendom as Badehustomta

PLAN 2

Fase:			
Mål:	1 : 200		
Tegnet av:	TK	Kontrollert av:	LG
J.nr.:	5610-00	Dato:	12.05.2023

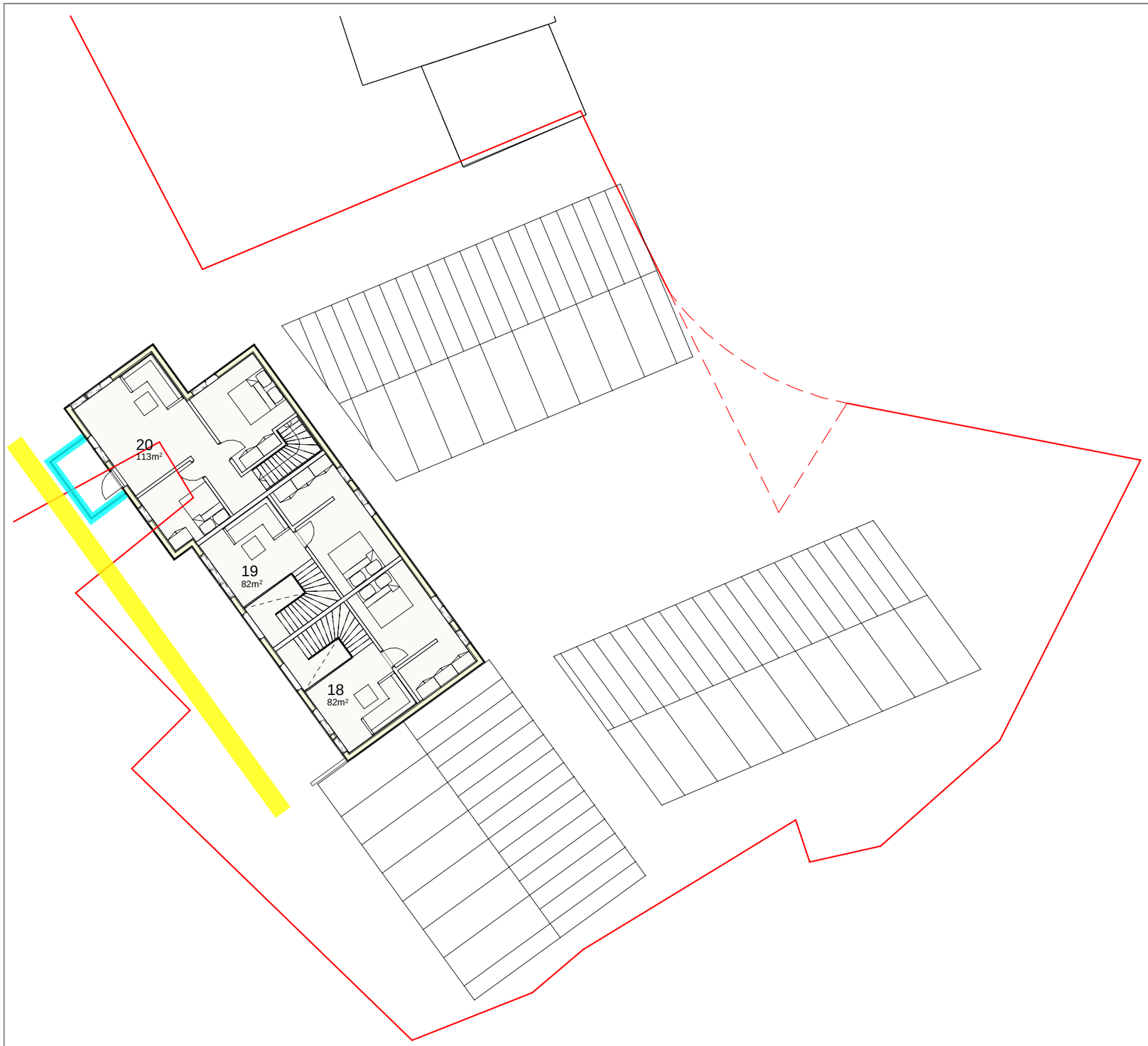
Tegn. nr.: A-20-02-01

Rev.:

BORVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

23.05.2023 16:41:20



Tegn. nr.: A-20-02-03-01

Rev.:

Rev.:		Dato:

	Gul støysone - nedre del
	Skjermhøyde 1,2 m
	Skjermhøyde 1,4 m
	Soverom har ikke luftevindu mot stille side

AKUSTIKK-KONSULT AS

Kniplefjellet Eiendom as Badehustomta

PLAN 3

Fase:

Mål: 1 : 200

Tegnet av: TK | Kontrollert av: LG

J.nr.: 5610-00 | Dato: 12.05.2023

Tegn. nr.: A-20-02-03-01 Rev.:

BORVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

23.05.2023 16:39:21

Reguleringsplan for Badehusveien, Fredrikstad
Forslagsstillers oppsummering og vurdering av merknader til høring og offentlig ettersyn

Ifm. høring og offentlig ettersyn av planforslaget ble det mottatt 10 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor, og følger i sin helhet som vedlegg.

Børve Borchsenius Arkitekter AS, 12.05.2025, revidert 25.09.2025

Merknad	Forslagsstillers kommentar
1. Statens vegvesen (SVV), 07.03.2025 <u>Universell utforming</u> HC-parkering anbefales omtalt som «P-plass for forflytningshemmede».	*Ordlyd i bestemmelser tilpasses.*
<u>Støy</u> Sumstøy jernbane + vei burde vært vurdert/omtalt. Bestemmelse pkt. 2.3 for støy er for generell - grenseverdier må tydeliggjøres med henvisning til tabell i retningslinje.	*Forslagsstiller har kontaktet akustiker, som bekrefter at:* ○ *Støy fra jernbane er så marginal at vurdering av sumstøy ikke er relevant/nødvendig, jf. støynotat pkt. 4.1.* ○ *Bestemmelser revideres for å henvise på en tydeligere måte til grenseverdier i retningslinjens tab. 2.*
2. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (SFØBOA), 24.04.2025 <u>Forurensing/VA-løsning</u> SFØBOA påpeker at *«Fredrikstad avløpsrenseanlegg (FARA) må driftes iht. forurensingslovverket og gjeldende tillatelse før utbyggingen kan realiseres. Dette må i større grad tydeliggjøres i planen.»*	*Innspillet tas til orientering. Det er avklart med kommunen at det ikke er ønskelig at det innarbeides et rekkefølgekrav i rekkefølgebestemmelsene, ettersom dette er forhold som sikres gjennom plan- og bygningslovens §27-2 og forurensingsforskriften.*
3. Østfold fylkeskommune (ØFK), 28.04.2025 <u>Redusert utbyggingsvolum</u> ØFK støtter kommunedirektørens anbefaling/innstiling om at utbyggingsvolum reduseres	*Forslagsstiller har søkt å finne en balanse som ivaretar høy/effektiv arealutnyttelse i sentrumsområder, og som ivaretar hensyn til kulturverdier/kulturmiljø. Foreliggende illustrasjoner vurderes å gi en god fremstilling av*

	hvordan planlagt utbygging vil fremstå mot omgivelser og nabolag. Forslagsstiller ønsker å opprettholde det foreslåtte utbyggingsvolumet. Det bemerkes at foreliggende illustrasjoner er volumstudier, dvs. at fasadeutforming, fargesetting, detaljering etc. skal bearbeides som ledd i videre prosjektering.
<u>Motstrid med reguleringsplan</u> ØFK påpeker at det er motstrid mellom gjeldende reguleringsplan og kommuneplanen, og etterlyser en grundigere redegjørelse for dette.	*Forslagsstiller vurderer at:* ○ *Reguleringsplanen det vises til er fra 1981, og anses å være utdatert, jf. planbeskrivelse pkt. 4.2.1.* ○ *Det har ikke vært – og er ikke - etablert noe offentlig eller privat fri-/lekeområde i det privateide planområdet.* ○ *Planområdet nyttes ikke til lek eller opphold pr. nå* ○ *Planområdet er vist med boligformål i gjeldende kommuneplan, og det ligger inne i kommunens boligbyggeprogram* ○ *Det er – gjennom politisk behandling av planinitiativ og planforslag – bekreftet at kommunen ønsker utarbeidelse av en reguleringsplan som legger til rette for boligbygging i Badehusveien.* *Planforslaget sikrer opparbeiding av en allment tilgjengelig lekeplass, slik at barn og unges muligheter for lek og opphold i planområdet blir vesentlig forbedret.*
<u>Vurdering kulturmiljø</u> ØFK vurderer at gjennomførte tiltak for tilpasning til kulturmiljøet i omgivelsene stort er positive, men at bygningshøydene fortsatt er for store og bygningsmassen for kompakt. ØFK fraråder hvit fargesetting på bygningseksteriør, ettersom bygningene da blir mer synlige. ØFK fraråder sterkt at prosjektet realiseres, slik det nå foreligger.	*Forslagsstiller har søkt å finne en balanse som ivaretar høy/effektiv arealutnyttelse i sentrumsområder, og som ivaretar hensyn til kulturverdier/kulturmiljø. Foreliggende illustrasjoner vurderes å gi en god fremstilling av hvordan planlagt utbygging vil fremstå mot omgivelser og nabolag. Det bemerkes at foreliggende illustrasjoner er volumstudier, dvs. at fasadeutforming, fargesetting, detaljering etc. skal bearbeides som ledd i videre prosjektering. Anbefaling om å unngå hvit farge på bygningseksteriør er drøftet med kommunen, og tas ikke til etterretning.*
<u>Barn og unge</u> ØFK vurderer at: *«Det er ikke vist illustrasjoner av dette utover enkle avmerkinger på illustrasjonskart og at det skal sikres sandlekeplass. Det er derfor vanskelig å vurdere kvaliteten. Det vil ligge tett opp mot nabobebyggelse, og det vil kunne være behov for*	*Forslagsstiller vurderer at hensyn til barn og unges interesser er godt ivaretatt:* ○ *Planlagt lekeareal har en trafikksikker beliggenhet, og utstrekning som innfrir kommunale arealkrav.*

terrengbearbeiding som ikke er synliggjort. Dette lekearealet vil ikke være synlig fra flere av boligene, og vi vil anbefale at det settes av flere arealer. I planbeskrivelsen pkt. 5.9 Barns interesser står det at I dagens situasjon vurderes planområdet i liten grad å berøre barn og unges interesser. Jf. pkt. 5.7. Vi mener at planforslaget overser betydningen av å sikre hensynet til barn og unge i området, spesielt siden kulturhuset St. Croix ligger ved siden av planområdet, og det vil være skolevei til Cicignon skole forbi planområdet. Vi mener mange barn og unge ferdes i området, og det er mye henting og bringing i området, som vil kunne føre til uheldige situasjoner spesielt i anleggsperioden.»	○ *Detaljert opparbeiding av lekeplass ivaretas i videre prosjektering, jf. reguleringsplanens dokumentasjonskrav.* ○ *Planlagte boliger skal ikke gis garasje. Prosjektet genererer mao. svært lite biltrafikk.* ○ *Det er allerede etablert fortau og gangveiforbindelser forbi/inntil St.Croix og planområdet* ○ *Reguleringsplan krever dokumentasjon for hvordan trafikksikkerhet skal ivaretas i anleggsperiode.*
<u>Naturmangfold</u> ØFK vurderer at planområdet ikke bør bygges ned, av hensyn til naturverdier/naturmangfold.	*Forslagsstiller vurderer at:* *Det aktuelle området er vedtatt nyttet som byggeområde for bolig i gjeldende kommuneplan. Nordre del av planområdet skal ikke bygges ut – og eksisterende trevegetasjon her skal bevares. Det er utarbeidet notat med vurdering av naturverdiene i området. Avbøtende tiltak (for ivaretakelse av naturmangfold) er videreført i reguleringsbestemmelser.*
<u>Støy</u> ØFK redegjør for farer/ulemper ved støy, og fordelene ved vegetasjonsbuffer mellom boliger og støykilde.	*Forslagsstiller vurderer at støyproblematikk er forskriftsmessig håndtert, jf. foreliggende notat fra akustiker, samt plankart og reguleringsbestemmelser.*
<u>Sikkerhet og brann</u> ØFK etterlyser redegjørelse for «spesielle tiltak for sikring av brann»	*Forslagsstiller vurderer at konkrete og forskriftsmessige branntekniske løsninger vil bli presentert ifm. videre prosjektering – og at tettstilt bebyggelse er «normalen» på Apenesfjellet/i en urban situasjon.*
<u>Universell utforming</u> ØFK vurderer at: *«Det framgår at terrenget på stedet /fallforhold i gate er utfordrende mht. tilrettelegging for universell tilgjengelighet i utomhusområder. Det må likevel stilles krav, gjerne bedre enn TEK 17. Vi viser til Universell utforming - Østfold fylkeskommune. Vi ber kommunen vurdere om foreslåtte planløsninger med bebyggelse i inntil tre etasjer ivaretar hensynene i TEK 17, § 12-2. Krav om tilgjengelig boenhet - Direktoratet for byggkvalitet. Dette er en kompleks bestemmelse,*	*Forslagsstiller vurderer at det ikke kan gjøres noe for å endre fallforhold i gater og terreng på stedet – men at tilkomst til boliger og tilhørende uteoppholdsareal er sikret i planen.* *Prosjektet er utviklet med moderate boligstørrelser og uten garasje, slik at det skal være mulig for «de med begrenset kjøpekraft» å skaffe seg eget bosted.*

og veiledningen stiller mange forutsetninger. Dersom det legges til rette forboliger under 50 m² for å redusere krav til tilgjengelig boenhet til kun 50%, mener vi det er uheldig. Hensikten må være å legge til rette for gode, fleksible boliger, som kan benyttes mer enn i korte perioder i livet. Leilighetenes størrelse påvirker bomiljøet, jo mindre, jo mer gjennomtrekk og jo mer utrygt oppleves bomiljøet. I kommuneplanens arealdel er det i bestemmelsenes 16.2 slik vi leser, krav om minimum 0,1 parkeringsplasser for funksjonshemmede. Vi mener det er uheldig at antall parkeringsplasser for forflytningshemmede rundes ned, og anbefaler i stedet at antall boenheter reduseres til 20 eller færre, noe som vil kunne bidra til å ivareta flere av hensynene vi påpeker i området.»	*Beregning av nødvendige P-plasser for forflytningshemmede er gjort i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.*
<u>Dokumentene</u> ØFK anbefaler at plandokumenter oppdateres iht. nye Statlige planretningslinjer.	*Forslagsstiller vurderer at de nye planretningslinjene ikke vil innvirke på realitetene i saken/planforslaget. Temaet/behov for oppdatering kan evt. drøftes med Fredrikstad kommune.*
<u>Oppsummering</u> ***«Østfold fylkeskommune er enig i kommunedirektørens vurderinger. Vi ber om at prosjektet gjennom føringene i reguleringsplanen reduseres i høyde og utnytting for å i større grad ta hensyn til blant annet kulturmiljøet og naturmangfoldet. Endringene vil også føre til større bokvalitet. Vi stiller gjerne til dialog ved behov.»***	*Forslagsstiller viser til at byggehøyder og volumoppbygging allerede er endret og tilpasset/redusert i løpet av planprosessen. Forslagsstiller ønsker å opprettholde det foreslåtte utbyggingsvolumet.*
4. Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap, 10.03.2025 DSB uttaler bl.a. følgende: *«Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker. Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.»*	*Forslagsstiller legger til grunn at oppfølging av hensyn til samfunnssikkerhet er ivaretatt av Statsforvalteren.*
5. Bane Nor, 01.04.2025 Bane NOR uttaler: *«Bane NOR har vurdert planforslaget og har ingen merknader.»*	*Tas til etterretning.*

6. NVE, 31.03.2025 NVE uttaler bl.a: *«Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelses-kompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi)……* *På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring.»*	*Hensyn til skredfare/områdestabilitet og håndtering av overvann/flomvann vurderes å være tilfredsstillende ivaretatt i reguleringsplanen. NVEs interesse-/ansvarsområder vurderes ellers ikke å være berørt av reguleringsplanen for Badehusveien.*
7. Fredrikstad Fjernvarme AS (FFAS), 12.03.2025 FFAS uttaler: *«Tomten ligger innenfor Fredrikstad Fjernvarme AS konsesjonsområde for fjernvarme. Det antas at tiltaket omfattes av tilknytningsplikt til fjernvarmenettet. Nærmeste tilkoblingspunkt for fjernvarme er i J.N Jacobsens gate på høyde med brannstasjonen. Tiltakshaver oppfordres i god tid før realisering å ta kontakt med Fredrikstad Fjernvarme i denne forbindelse.»*	*Reguleringsbestemmelser krever utarbeidelse av teknisk plan – inkl. dokumentasjon/ redegjørelse for tilknytning til fjernvarme. Bestemmelse vedr. tilknytningsplikt - og evt. fritak fra krav om tilknytning - er utformet i samråd med kommunens planavdeling.* *Nødvendig dialog med fjernvarmeselskapet vil bli ivaretatt ifm. videre prosjektering.*
8. Rådet for personer med funksjonsnedsettelse (RFPF) og Eldrerådet (ER), 24.03.2025 RFPF *minner om at universell utforming ivaretas.* ER har ingen bemerkninger til det fremlagte forslag til detaljregulering utover å forutsette at universell utforming ivaretas i planarbeidet.	*Det legges til grunn at løsninger for personer med funksjonsnedsettelse vil bli forskriftsmessig ivaretatt i videre prosjektering.*
9. Arild Torp, 28.04.2025 <u>Hensyn kulturmiljø</u> Foreliggende planer synes å ta lite hensyn til kulturmiljøet på Apenesfjellet mht. volum, omfang og utforming. Planlagt fortetting må skje på strøkets/stedets premisser.	*Forslagsstiller har søkt å finne en balanse som ivaretar høy/effektiv arealutnyttelse i sentrumsområder, og som ivaretar hensyn til kulturverdier/kulturmiljø. Foreliggende illustrasjoner vurderes å gi en god fremstilling av hvordan planlagt utbygging vil fremstå mot omgivelser og nabolag. Det bemerkes at foreliggende illustrasjoner er volumstudier, dvs. at fasadeutforming, fargesetting, detaljering etc.*

	skal bearbeides som ledd i videre prosjektering. Det bemerkes også at forslagsstiller gjennom korrespondanse med Cicignon LSU – og gjennom medvirkningsmøte med elevråd på Cicignon skole – har søkt å finne løsninger som er «på strøkets premisser».
<u>Grønnstruktur</u> En større del av området må utvikles til en grønn lunge til glede for både små og store. Det ble i 2002 bevilget midler til utarbeidelse av «grønn plan» for dette området.	*Forslagsstiller forholder seg til at planområdet er vist som et byggeområde for bolig i kommuneplanens arealdel, og at planforslaget innfrir kommunens gjeldende krav til leke- og uteoppholdsareal*
10. Martine Andersen, 28.04.2025 Uttale fremmes på vegne av beboere på 17 av planområdets naboeiendommer i Berggata, Sverresgate, H. Hårfagres gate og J. N Jacobsens gate.	
<u>Kulturmiljø og verneverdig bebyggelse</u> Det hevdes at planforslaget redegjør på en misvisende måte for dette.	*Forslagsstiller vurderer at det i planbeskrivelsens pkt. 4.1.2 og 5.5 er redegjort tilfredsstillende for avgrensing av områdene der kulturverdier skal hensyntas spesielt.*
<u>Arkitektonisk utforming.</u> Foreliggende prosjekt vurderes å bryte markant med områdets etablerte karakter, som er preget av småskala trehusbebyggelse. Det etterlyses en konkret vurdering av hvordan tiltaket forholder seg til de estetiske og kulturhistoriske verdiene i nærområdet.	*Forslagsstiller vurderer at planbeskrivelsens pkt. 5.3. fanger «essensen» av kulturmiljøet på Apenesfjellet, og at det er redegjort for arkitektonisk utforming (og tilpasning) i beskrivelsens pkt. 6.3.*
<u>Anbefalt bearbeiding</u> ○ Tydeligere arkitektonisk grep, for å styrke sammenheng med nærområdet ○ Supplerende illustrasjoner/dokumentasjon, som viser sammenstilling med eksisterende bygningsmiljø ○ Eventuelt reduseres i volum og bearbeides med tanke på skala og uttrykk før vedtak	*Forslagsstiller har søkt å finne en balanse som ivaretar høy/effektiv arealutnyttelse i sentrumsområder, og som ivaretar hensyn til kulturverdier/kulturmiljø. Foreliggende illustrasjoner vurderes å gi en god fremstilling av hvordan planlagt utbygging vil fremstå mot omgivelser og nabolag. Forslagsstiller ønsker å opprettholde det foreslåtte utbyggingsvolumet. Det bemerkes at foreliggende illustrasjoner er volumstudier, dvs. at fasadeutforming, fargesetting, detaljering etc. skal bearbeides som ledd i videre prosjektering.*
<u>Trafikale konsekvenser</u> Skepsis til at planforslaget ikke i større grad legger til rette for bilbruk/parkering.	*Forslagsstiller anser at det er et godt tiltak å stimulere til redusert bilbruk, og at det sentrumsnære planområdet er godt egnet til «bilfrie boliger». Løsningen er i samsvar med*

	kommuneplanen, som ikke krever opparbeiding av p-plasser for boliger i dette området.
<u>Hensyn til myke trafikanter</u> Bekymring for at tiltaket vil generere økt trafikk i de smale gatene på Apenesfjellet. Bekymring for anleggsfase/trafikksikkerhet ved St. Croix.	*Det vurderes at de planlagte boligene (som ikke har egen bil/parkering) i svært liten grad vil generere trafikk opp på Apenesfjellet.* *Det er allerede etablert fortau og gangveiforbindelser forbi/inntil St.Croix og planområdet.* *Reguleringsplan krever dokumentasjon for hvordan trafikksikkerhet skal ivaretas i anleggsperiode.*

Statens vegvesen

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405

1602 FREDRIKSTAD

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Transport og samfunn	Jan Antonsen / 69243554	23/26733-7	2014/5801-101 (IRLU)	07.03.2025

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

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

Bakgrunn

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

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

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

Statens vegvesens rolle i planleggingen

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

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

Telefon: 22 07 30 00

firmapost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Vurdering

Ved varsel om planoppstart hadde vi innspill til følgende tema:

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

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

Universell utforming

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

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

Byggteknisk forskrift (TEK17) § 8-8 har krav om at parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være nær hovedinngang, skal ha tilfredsstillende belysning og skal være tydelig skiltet og merket. Vi må forutsette at disse kravene blir oppfylt. I tillegg bør det settes krav i bestemmelsene om at plassene skal være 4,5 meter brede og 6 meter lange for å sikre plass til ut- og innstigning. Parkeringsplasser for forflytningshemmede bør i tillegg ha fast dekke, være mest mulig plane, og ikke i noen retning ha helning på mer enn én prosent. Det bør også kreves trinnfri adkomst til fortau eller inngangsparti. Se også Statens vegvesen håndbok V129 Universell utforming av veger og gater, kapittel 7.6

Støy

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

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

Vi ber om få tilsendt godkjent plan etter planvedtak i kommunen

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Anders O. T. Hagerup
seksjonssjef

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

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

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 24.04.2025
Vår ref: 2023/5662
Deres dato: 05.03.2025
Deres ref: 2014/5801

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Carl Henrik Jensen, 69247049

Fredrikstad - uttalelse til foreslått detaljregulering for Badehusveien

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

Bakgrunn

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

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

Statsforvalterens rolle

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

Vurdering

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

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

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

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

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

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

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

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

Med hilsen

Brede Kihle
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Medsaksbehandler: Lise Økland

Kopi til:

Østfold fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Statens Vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2025/6852-5 Deres ref.:2014/5801 Dato: 28.04.2025

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

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

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

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

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

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

Vår rolle

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

PLAN samfunnsplanlegging og miljø
Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG
Telefon: 69 11 70 00
E-post: post@ofk.no
Internett: www.ofk.no
Org.nr.: 930580694

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

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

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

Fylkeskommens vurdering

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

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

Kulturarv

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

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

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

Relevante bestemmelser og retningslinjer

I kommuneplanens bestemmelser pkt. 14 er det gitt følgende føringer for tiltak i hensynssoner for kulturmiljø: «Tiltak etter plan- og bygningsloven skal ikke forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter som knytter seg til verneverdige bygninger eller bygningsmiljø. Tiltak må ivareta bebyggelse i byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt.»

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

Vurdering kulturmiljø

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

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

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

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

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

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

Barn og unge

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

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

Naturmangfold

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

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

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

Støy

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

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

Sikkerhet og brann

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

Universell utforming

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

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

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

Kulturarv- arkeologi:

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

Samferdsel

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

Dokumentene

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

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

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

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

Oppsummering

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

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

Vennlig hilsen

Elin Tangen Skeide
fylkesplansjef

Inger Kolseth
Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Medsaksbehandler:
Kulturarv- nyere tids kulturminner: Adam Lindhagen
Kulturarv- arkeologi: Kristine B. Johansen
Samferdsel: Sigrun Gjølberg

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
STATENS VEGVESEN

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

Dokumentdato	Vår referanse
10.03.2025	2025/45-
Vår saksbehandler	**Deres dato**	**Deres referanse**
Monica Drage Thorbjørnsen		2014/5801

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med hilsen
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Arkiv

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Postadresse
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

Postboks 2014
3103 Tønsberg

Besøksadresse
Rambergveien 9, 3115 Tønsberg

E-post
Postmottak@dsb.no

Telefon
33 41 25 00

Internett
www.dsb.no

Organisasjonsnummer
974 760 983

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

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

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

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

Vi viser til brev, datert 05.03.2025.

Bane NOR har vurdert planforslaget og har ingen merknader.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
assisterende sjef Planforvaltning
Drift og vedlikehold

Mathea Nybakke
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

NVE
Norges vassdrags- og energidirektorat

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

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

Saksbehandler: Daniel Thoresen Lossius/dalo@nve.no

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

Vi viser til oversendelse av høringsdokumenter datert 05.03.2025.

Om NVE

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

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

NVEs generelle tilbakemelding

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

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

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

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

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

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Daniel Thoresen Lossius
Seniorrådgiver

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

Mottakere:
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Kopimottakere:
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Innsendt: 12.03.2025 11:36

Ref.nr: IQMAAF

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Hjemmeside: https://www.fredrikstad.kommune.no

Offentlig høring - høringssvar

Innsender

Innsender er:
Organisasjon registrert i Enhetsregisteret

Org.nr.	981666577
Forening/organisasjon	Fredrikstad fjernvarme as
Adresse	Øraveien 2
Postnr.	1630
Poststed	Gamle Fredrikstad
Telefonnr.	47476588
E-postadresse	post@fredrikstadfjernvarme.no

Kontaktperson:

Fornavn og ev. mellomnavn	Tarjei
Etternavn	Riiser

Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Forslag til detaljregulering for Badehusvegen, Sentrum. Høring og offentlig ettersyn

Saksnr.
2014/5801

Høringssvar
Tomten ligger innenfor Fredrikstad Fjernvarme AS konsesjonsområde for fjernvarme. Det antas at tiltaket omfattes av tilknytningsplikt til fjernvarmenettet. Nærmeste tilkoblingspunkt for fjernvarme er i J.N Jacobsensgate på høyde med brannstasjonen. Tiltakshaver oppfordres i god tid før realisering å ta kontakt med Fredrikstad Fjernvarme i denne forbindelse.

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

Møtebok

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

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

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

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

Råd for personer med funksjonsnedsettelses vedtak 24.03.2025:
Rådet for personer med funksjonsnedsettelsers uttalelse:
Rådet minner om at universell utforming ivaretas.

Råd for personer med funksjonsnedsettelses behandling 24.03.2025:
Rådet minner om at universell utforming ivaretas.
Votering:
Enstemmig vedtatt.

Eldrerådets vedtak 25.03.2025:
Eldrerådet har ingen bemerkninger til det fremlagte forslag til detaljregulering utover å forutsette at universell utforming ivaretas i planarbeidet.

Eldrerådets behandling 25.03.2025:
Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fredrikstad 25.3.2025
Rett utskrift.
Marit Hexeberg, møtesekretær

Utskrift: saksbehandler Kstian Borlaug
konsulent Irene Lundstrøm

Sammendrag
Se vedlegg.

Vedlegg

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

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

Saksopplysninger
Se vedlagte saksfremlegg til planutvalget.
Høringsfrist 28.4.2025.

Relevante bestemmelser
Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) - Lovdata

Konsekvenser for sosial bærekraft
Se vedlagte saksfremlegg til planutvalget.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Se vedlagte saksfremlegg til planutvalget.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Se vedlagte saksfremlegg til planutvalget.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Rådene gir sin vurdering ved å avgi høringsuttalelse.

Alternative løsninger
Ikke relevant.

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

Fra: Arild[aot@altiboxmail.no]
Sendt: 28.04.2025 23:48:02
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Kopi: mortenhani@ofk.no[mortenhani@ofk.no];
Tittel: Innsigelser til saksnummer 14/5801 forslag til detaljregulering for Badehusveien, gnr 300/1228 m.fl.

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

Med vennlig hilsen
Arild Torp

Til Fredrikstad Kommune
Virksomhet areal og samferdsel
Saksnummer 14/5801 Fredrikstad 28.04.2025

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

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

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

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

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

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

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

Hilsen

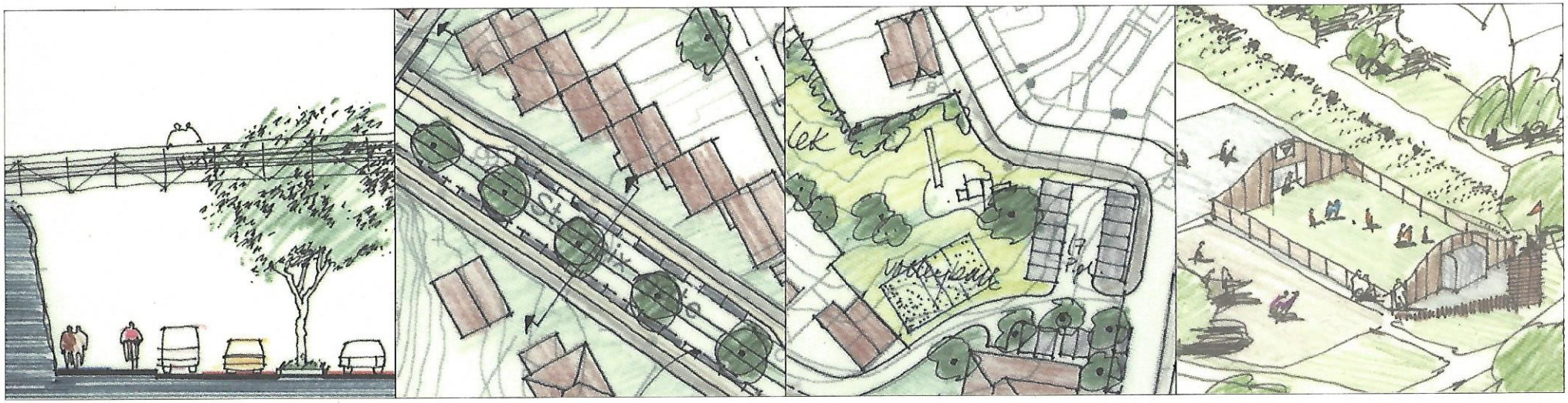
Arild Torp

Kopi;
Østfold Fylkeskommune
Morten Hanisch
Seksjonsleder Kulturarv

MILJØBYPROSJEKTET

LOKALSAMFUNNSPROSJEKTET

CICIGNON



FORSLAG TIL TILTAK

252

April 2002

SG arkitekter

MILJØBYEN FREDRIKSTAD

Apenesfjellet

Reguleringsplan 145 fra 1981 omfattet ikke minst trafikksystemer og gatetun. Det ble også her, rent planteknisk, laget et differensiert trafikksystem med klare skiller mellom kjøregater og miljøprioriterte gater/gatetun.

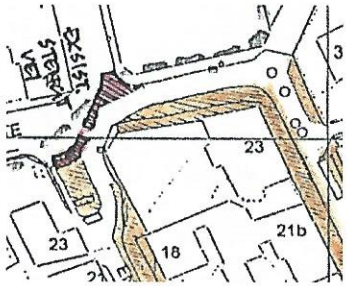
Gatetunene er gitt en relativt enkel opparbeidelse og er skiltet med gatetunskilt (se foto).

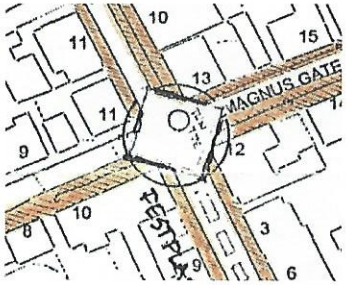
Skillene mellom typiske kjøregater og miljøprioriterte gater som i planen fremstår som et fysisk stengsel (også på kommunens digitale kartgrunnlag), er utført ved at fortauskantstein er ført igjennom og «avslutter» gateløpet. (Se rød strek på utskrift av digitalt kart). Dette må sies å ha relativt liten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

Velforeningen etterlyser en ny «gatebruksplan». Som forslag til tiltak vil prosjektgruppen foreslå at gjeldende reguleringsplan revideres med tanke på et mer tydelig trafikksystem og klarere avgrensninger mellom forskjellig type arealer. Mange forarealer (fortausarealer) som ikke benyttes til fortau kan med fordel beplantes som grønne arealer. I forbindelse med en revisjon av planen må også nye forslag til tiltak som trekkes inn i dette tiltaksheftet innarbeides.
Det gjelder kryss Berggata/St. Croix gate, krysset Badehusveien/St. Croix gate, Badehusveien, adkomst til Berggata 2, 4, 6, lekeplass ved Sverres gate/-Badehusveien, gangbroforbindelse til Lykkeberg m.v.

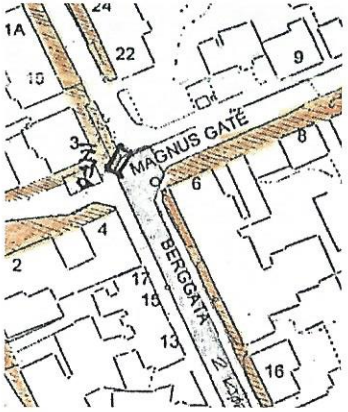
Apenesfjellet representerer et attraktivt sentrumsnært boligområde med stor verdi. Den helhetlige trehusbebyggelsen må sikres gjennom oppfølging av formelle bevaringsplaner. Gjennom dette må det også stilles krav til hva man kan og ikke kan i forhold til ombygginger, påbygg osv.

Det er viktig å prioritere lekeplassen ved Badehusbakken. Se også idèforslag for St. Croix.

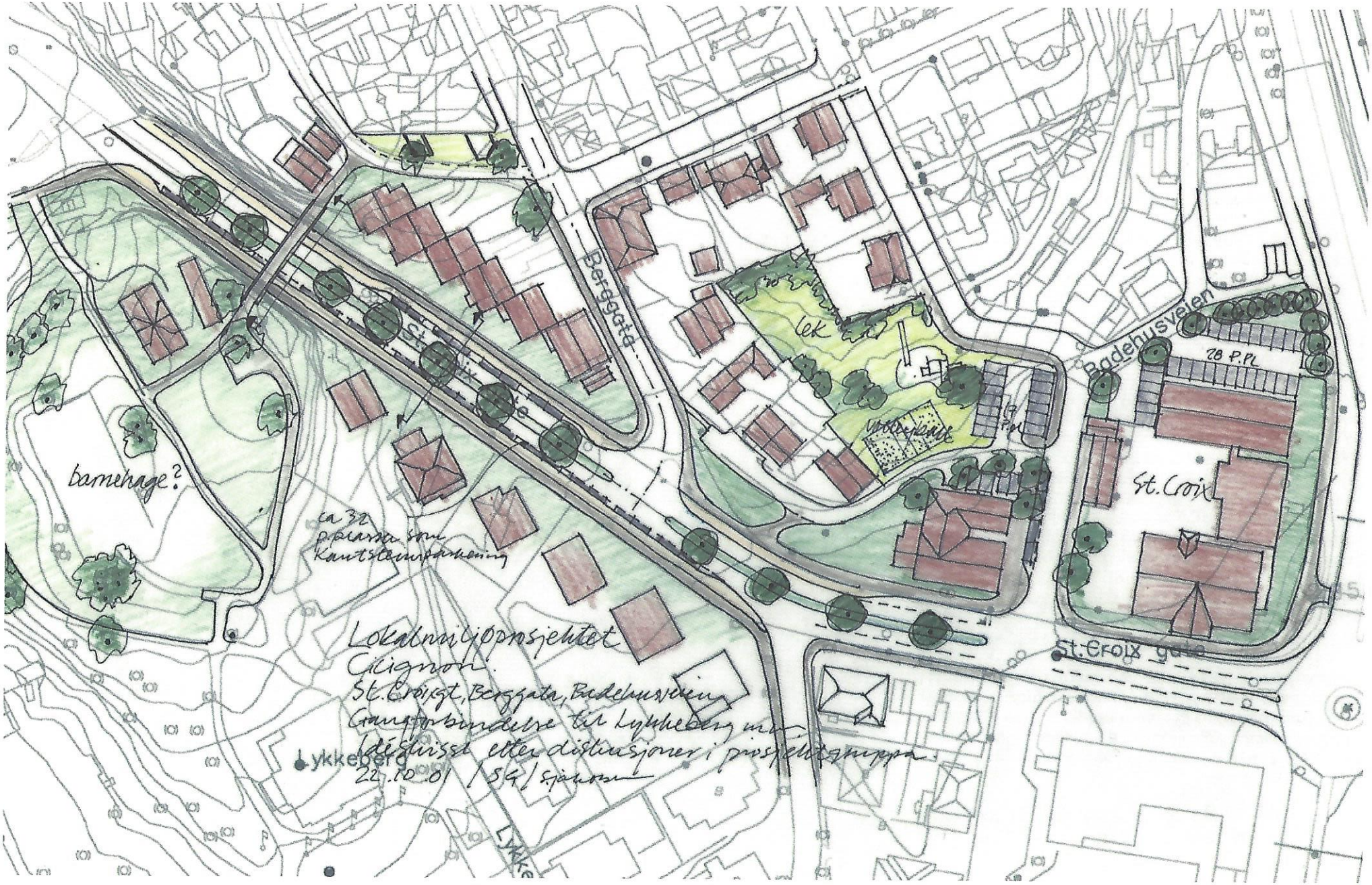











Berggata
Badehusveien
St. Croix
St. Croix gate
Lykkeberg
lek
barnehage?
ca 32
p.plasser som
Kantsteinparkering
Lokalmiljøprosjektet
Cicignon
St. Croixgt, Berggata, Badehusveien
Gangforbindelse til Lykkeberg m.m.
Idéskisse etter diskusjoner i prosjektgruppa
22.10.01 / SG / Sjakobsen

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

LANDSKAP

Kategori 1
Områder med meget store verdier for landskap.

Eksempler:
Silhuetter uten bebyggelse som Kiæråsen.

Områder ved vann med randsone:
Glomma, Glommastien.

Landskapstrekk som har hatt betydning for stedets beliggenhet og form (f.eks. St. Croix-bekken). Kfr. kotekartet til venstre som gir et klart visuelt bilde av de karakteristiske trekk i landskapet.
Grønnstruktur som gir stedet identitet og historisk forankring: Vollene ved Cicignon, trerekken i Fergestedsveien, Lykkebergparken og Kirkeparken.
Biblioteksparken, Kirkeparken, Lykkeberg og Thorbjørnsgate frem til Glemmen kirke utgjør den såkalte «Kulturaksen» og er en viktig sammenhengende grønnstrukteur.

Katergori 2
Områder med store verdier for landskap.

Silhuetter med bebyggelse: Apenesfjellet, Kapellfjellet, Utsikten.

Grønne korridorer: Arealer fra Bryggeriet til Bingedammen.

Områder med betydning for det overordnede landskapsrommet: Glommas bredder.

Kategori 3
Områder med verdier for landskap

Boligområder





NATUR

Kategori 1
Områder med meget store naturverdier.

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

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

Områder med stedegen vegetasjon eller variasjon i sjiktning og artssammensetning. Parker med mange plantearter.

Store, gamle trær.

Kategori 2
Områder med store naturverdier.

Mindre grøntarealer.

Boligområder med mye trær.

Kategori 3
Områder med naturverdier.

Boligområder

REKREASJON

Kategori 1
Områder med meget store rekreasjonsverdier.

Friluftsområder med stier

Lekeplasser og skolegårder

Regulerte friområder

Balløkker og idrettsplasser

Parkarealer

Elvepromenaden

Glommastien

«Kulturaksen»

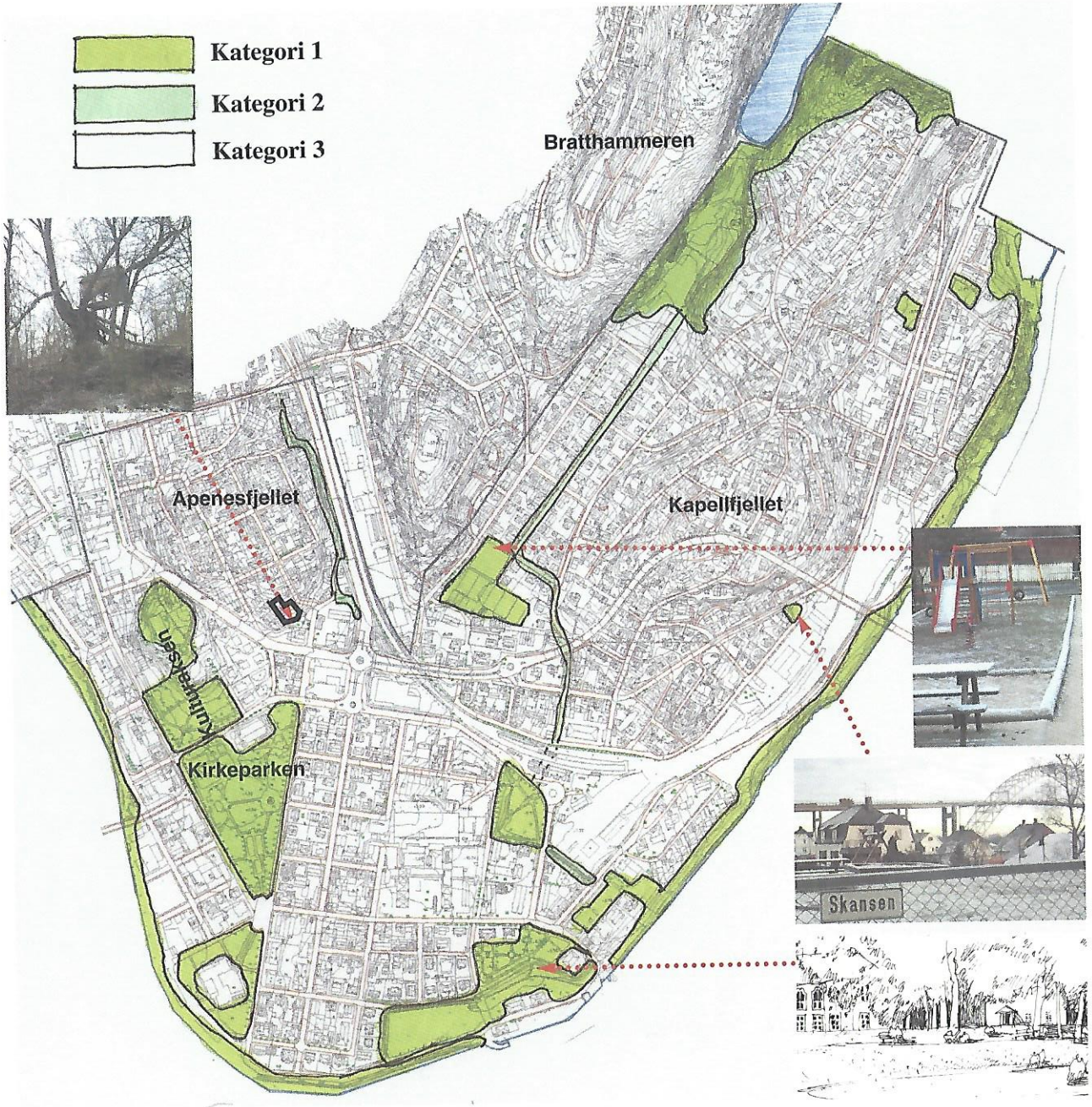
Kategori 2
Områder med store rekreasjonsverdier

Lekeplasser med trafikkfarlig adkomst. (Skansen).

Arealer som har potensiale som turstikorridor

Kategori 3
Områder med rekreasjonsverdier

Mer tilfeldfige grøntarealer mellom boligområder



Innsendt: 28.04.2025 15:04

Ref.nr: RHWGAG

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Hjemmeside: https://www.fredrikstad.kommune.no

Offentlig høring - høringssvar

Innsender

Innsender er:
Privatperson

Privatperson:

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

Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Forslag til detaljregulering for Badehusvegen, Sentrum. Høring og offentlig ettersyn

Saksnr.
2014/5801

Høringssvar

Hei,

Vi viser til høringen om utbygging av leiligheter i Badehusveien, gbnr. 300/1225 med PlanID 3107 1131.

Vi ønsker å fremme vårt høringssvar med kommentarer og synspunkter knyttet til prosjektet. Dette dokumentet er utarbeidet i samarbeid mellom naboer som alle blir direkte berørt av tiltaket. Vi ønsker med dette å uttrykke en samlet bekymring for hvordan en utbygging i den foreslåtte formen vil påvirke vårt nabolag. Vi stiller oss bak innholdet i dette tilsvaret, og oppfordrer kommunen til å ta våre innspill på alvor i den videre planprosessen.
Vi ber om at dette innspillet blir registrert som en del av den videre behandlingen, og at vi blir holdt informert om fremdrift og eventuelle endringer i saken.

Høringssvar ligger vedlagt som eget dokument.

Mvh
Martine Andersen

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon

Høringssvar Badehusveien, PlanID 3107 1131.pdf

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

Dato: 21.04.25

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

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

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

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

Saken gjelder:

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

Hensikten med skrivet:

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

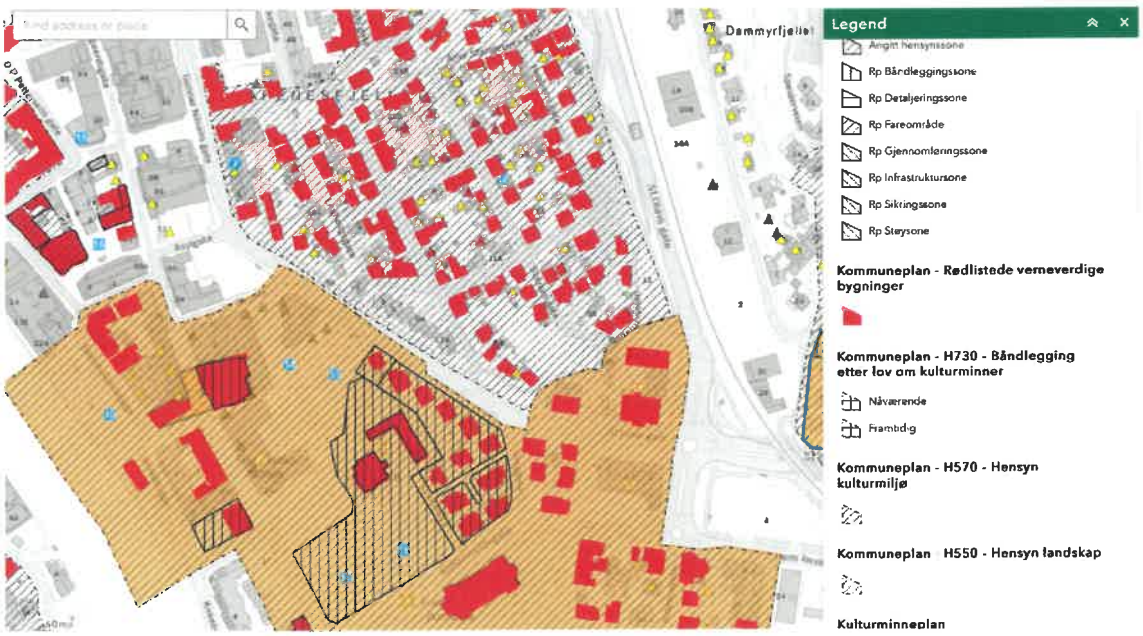
1. Misvisende framstilling av kulturmiljø og verneverdig bebyggelse i planbeskrivelsen

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

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

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

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



Vedlegg 1. Kilde:
https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=b7289e8d8b764f9da773d19dfe17046d

2. Arkitektonisk utforming

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

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

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

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

2.1 Overordnede merknader

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

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

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

2.2 Kommentarer til arkitektonisk utforming

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

Det er særlig bekymringsfullt at:

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

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

2.3 Mangelfull dokumentasjon

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

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

2.4 Vår mening

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

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

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

3. Manglende parkeringsdekning og trafikale konsekvenser

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

3.1 Parkeringssituasjon og manglende redegjørelse i planforslaget

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

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

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

For mer informasjon, se:

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

3.2 Trafikksikkerhet og hensyn til myke trafikanter

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

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

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

For mer informasjon, se:

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

3.3 Praktiske konsekvenser ved fravær av parkering

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

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

3.4 Virkning for eksisterende kulturvirksomhet

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

3.5 Vår mening

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

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

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

4. Kommunedirektørens vurdering

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

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

For mer informasjon, se: https://www.fredrikstad.kommune.no/media/22po5uuk/saksprotokoll-planutvalgets-sak-525-forslag-til-detaljregulering-for-badehusveien-hoering-og-offentlig-ettersyn.pdf?fbclid=IwY2xjawJx2W5leHRuA2FlbQIxMAABHjc5hNWhCigtzCLuYCcEQfv8Brdwq8VrzeFGoQ4rM6WJzJJsynX48UcJSNyV_aem_-5UsnQ8yqiVUFoaWSU5qrg

Konklusjon

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

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

Med vennlig hilsen,
(Underskrifter følger)

Navn	Dato	Adresse	Signatur
INGER K.H BOEGETHOV	23/4-25	BERGGT 8	Inger K.H Boegethov
Ove Fahren	23/4/25	BERGGT 6	
Mona Mindegaard	23/4-25	Berggt 6A	Mona Mindegaard
May-Britt Adamsen	23/4-25	Berggt 6B	May Britt Adamsen
Rune Fungaisen	23/4-25	Svenresgt. 1	Rune Fungaisen
Siwang Raal	23/4.25	Svenresgt 3	Siwang Raal
Per Raal	23/4 25	Svenresgt 3	Per Raal
Martine Andersen	23/4 25	Berggata 4	Martine Andersen
Reokke Wilhelmsen	23/4 25	BERGGATA 4	
Marte Solhaug	25/04 25	J.N. Jacobsens gate 15	M. Solhaug
Hilde Beate Aronsen	25/04-25	J.N. Jacobsensgate	Hilde Beate Aronsen
Solveig Bjerke	25/04-25	J.N. Jacobsensgt. 9	Solveig Bjerke
Daniil Klodt	25.04.25	Svenres gate 2B	
Laila Pedersen	25/4 25	Berggata 30	Laila Pedersen
Jon Inge Danielsen	25/4.25	Berggt. 30	Jon-Inge Danielsen
Celina Andersen	24/4 25	Berggt. 7A	
Edem Andersen		Berggt. 7B	
Regeina A. Brosvold	27/4 2025	Berggt 23	Regeina A. Brosvold

Navn	Dato	Adresse	Signatur
Kaja Solverød	27/4	Berggata 2	K.S.
Nina K.	27/4	Berggata 2	
Elvile Sjursen	27/4	Harald Hårfagres gate 6	
Marianne Svarstad	27/4	H. Haarfagres gt 88	Marianne Svarstad

Navn		Dato	Adresse	Signatur
Marco Sandmark		24/04/25	Berggata 2	
Sunniva E. Sandmark		24/04/25	Berggata 2	

REFERAT : møte med elevråd/elever ved Cicignon skole
PROSJEKT : reguleringsplan for Badehusveien

Oppdragsnummer : 5610-10
Møtetid : 27.10.2023, kl. 1200-1300

FIRMA/STILLING	NAVN
Elev, 3.trinn Cicignon skole	Freja, Ahmed, Sigurd
Elev, 6.trinn Cicignon skole	Saga, Jehan, Janne, Tiril
Elev, 9.trinn Cicignon skole	Laurits
Elev, 10.trinn Cicignon skole	Salma, Sara (elevrådsleder)
Kontaktlærer for elevråd, Cicignon skole	Cathrine Eriksen
Kniplefjellet Eiendom AS	Kristoffer Fledsberg
Børve Borchsenius Arkitekter AS	Torstein Synnes

Hensikten med møtet var å sikre medvirkning/innhente informasjon fra fra barn og unge i forbindelse med reguleringsarbeid for Badehusveien, som ligger i Cicignon skolekrets. Flyfoto over byen og planområdet, illustrasjonsplan for planområdet og digital 3D-modell som viste prosjektert utbyggingskonsept ble benyttet i dialogen. Hovedpunkter i møtet er kort oppsummert nedenfor. Referatet sendes til kontaktlærer Cathrine, som videresender til elevrådsleder.

1	**Presentasjonsrunde** Alle møtedeltakerne presenterte seg. Kristoffer og Torstein fortalte om sine firma – og kort om hva et reguleringsarbeid er.
2	**Viktige arenaer for lek, opphold og fritidsaktiviteter** Cicignon Skole, Kulturhuset St. Croix, Biblioteket, Turnhuset, Lisleby idrettsanlegg og Kirkeparken ble av elevene pekt på som viktige arenaer for lek / opphold / fritidsaktiviteter.
3	**Trafikk og trafikksikkerhet** Elevene ga uttrykk for at de synes det er lagt godt til rette for myke trafikanter i Fredrikstad (med fortau, sykkelveier, gang/sykkel-veier). St. Croix gate er en viktig forbindelse til/fra sentrum. Ingen av elevene hadde eksempler på steder i nærområdet / sentrum der de mener at trafikksikkerheten burde forbedres.
4	**Opparbeiding av planlagt lekeplass** Ingen av elevene brukte planområdet i dag og kjente heller ikke til andre barn og unge som pr i dag brukte planområdet til utendørs lek eller opphold. Elevene hadde følgende forslag til opparbeiding/utstyr på planlagt småbarns-lekeplass: ○ Huske, trampoline, sklie, snurrebass, zipline, leketog, klatrestativ / «barer» ○ Sitteplasser, benker ○ Drivhus, trehus ○ Skatepark ○ Ball-lek / skøytebane om vinteren ○ Leketog
4	**Digital modell** Kristoffer presenterte digital modell av prosjektert utbyggingskonsept og nabolag – og orienterte nærmere om boligprosjektets innhold og utforming.





Børve Borchsenius Arkitekter AS, 30. november 2023 - TS

Planutvalgets vedtak 18.09.2025:
Saken utsettes for befaring.

Planutvalgets behandling 18.09.2025:
Voica Imrik (Ap) ønsket å få vurdert sin habilitet. Hun var i en kort periode mai - juni 2023 engasjert av Line Solgaard Arkitekter AS, firmaet som er fagkyndig i planarbeidet. I nevnte tidsrom var plansaken for Stjernehallen-tomta i en tidlig fase, og hennes bidrag bestod i veiledning i forståelsen av kommuneplanens bestemmelser om bygningshøyder. Etter juni 2023 har hun ikke hatt noen befatning med saken.
Et enstemmig planutvalg erklære Voica Imrik inhabil, jfr. forvaltningslovens § 6, annet ledd. Vara Rune Fredriksen (Ap).

Rune Fredriksen (Ap) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes for befaring.

Votering:
Utsettelsesforslag fremmet av Rune Fredriksen ble enstemmig vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2021/15154
Dokumentnr.: 117
Løpenr.: 132167/2025
Klassering: STJERNEHALLEN

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	18.09.2025	83/25
Planutvalget	09.10.2025	93/25

Forslag til detaljregulering for Stjernehallen - arealplanID 1218 - Sentrum Høring og offentlig ettersyn Forslagsstiller: Stjernehallen Eiendom AS

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplan-ID 1218, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 12-10.
2. Forslag om å oppheve *«Reguleringsplan for et område nord for Moreneveien til idrettsformål»*, arealplan-ID 45, vedtatt 15.08.1969, legges ut på høring og offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-14.

Sammendrag

Hovedhensikten med dette planarbeidet er å legge til rette for en utbygging med konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker, totalt inntil 135 boenheter. Helhetlig utvikling av området i samsvar med planforslaget forutsetter at både Stjernehallen og Sivilforsvarets anlegg rives.

Planområdet ligger på Trara. Mot nord og vest grenser området mot Fredrikstadmarka, i sør og øst mot eksisterende frittliggende boligbebyggelse. Stjernehallen, med tilhørende store parkeringsarealer og adkomst, ligger sentralt i planområdet. Vest for Stjernehallen er det en viktig turveiforbindelse som strekker seg fra Brattliparken til marka. I søndre del av området ligger Sivilforsvarets anlegg, i nordre del er det en svært viktig utfartsparkering for brukerne av Fredrikstadmarka. Det er lite eksisterende vegetasjon i planområdet bortsett fra en vegetasjonsbrem mot bebyggelsen i øst, noen enkelttrær, og noe spredt vegetasjon mot boligene i sør.

Den nye bebyggelsen foreslås oppført med varierende høyder inntil 4 etasjer. Det er stedvis foreslått å åpne for bygningshøyder på inntil 13,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Dette avviker fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel der maksimal bygningshøyde er satt til 11,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Nærmiljøpark forutsettes løst og opparbeidet på arealer innenfor planområdet.

I kommuneplanens arealdel er planområdet i all hovedsak avsatt til framtidig boligformål og eksisterende parkering. Hele planområdet er belagt med en hensynssone som setter krav om felles planlegging for boligområdet og utfartsparkeringen. Et mindre areal i vestre del av planområdet er belagt med hensynssone friluftsliv.

Planforslaget er utarbeidet av Studio Sted AS i samarbeid med Line Solgaard arkitekter AS, og fremmes på vegne av forslagsstiller Stjernehallen Eiendom AS (del av Isegran Eiendom AS).

Planområdet overlapper i stor grad den gjeldende reguleringsplanen med betegnelsen *«Et område nord for Moreneveien til idrettsformål»*. Dette er en gammel reguleringsplan som ble vedtatt 15.08.1969. Planen er utdatert og området er ikke fullt ut utviklet i samsvar med denne planen. Ved varsel om oppstart av detaljreguleringen for Stjernehalltomten ble det derfor også varslet oppstart av arbeid med å oppheve denne planen.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Samtidig høres forslaget om oppheving av gjeldende reguleringsplan for området.

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Planbeskrivelse datert 30.05.24, sist revidert 01.09.25.
3 Plankart datert 29.05.24, sist revidert 01.09.25.
4 Bestemmelser datert 30.05.24, sist revidert 01.09.25.
5 Oppsummering og svar på innkomne merknader datert 15.06.22, sist revidert 30.05.24.
6 Illustrasjonsprosjekt datert 28.05.24, sist revidert 21.03.25.
7 Stedsanalyse, datert 22.05.24.
8 Risiko- og sårbarhetsanalyse datert 12.10.22, sist revidert 20.08.24.
9 Notat om medvirkningsprosesser, datert 22.05.24.
10 Trafikkanalyse datert 14.09.22, sist revidert 12.03.24.
11 Mobilitetsplan datert 13.01.23, revidert 12.03.24.
12 Støyutredning datert 28.06.22, revidert 23.04.24.
13 Notat - brannkonsept datert 29.05.22, sist revidert 26.08.24.
14 Renovasjonsteknisk plan datert 05.05.24.
15 Kartlegging av naturmangfold datert 29.11.21, revidert 23.04.24.
16 Ombrukskartlegging datert 22.05.24, revidert 29.08.25.
17 Teknisk rammeplan 29.05.24.
18 Redegjørelse for overvann datert 02.04.24, revidert 18.03.25.
19 Notat - geoteknisk vurdering datert 20.03.23.
20 Landskapsplan datert 26.08.24, sist revidert 21.03.25.
21 Forbedring av slokkevannsforhold datert 04.09.24.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige dokumenter i arkivsak 2021/15154.

Saksopplysninger
Bakgrunn for planarbeidet
Området er avsatt til framtidig boligformål i kommuneplanens arealdel. Forslagsstiller ønsker å bygge ut området med småhusbebyggelse og lavblokker når det er avklart flytting og sanering av Stjernehallen og Sivilforsvarets lager som i dag har beliggenhet i planområdet. Planforslaget legger til rette for dette. Det er så langt et begrenset tilbud av denne boligtypen i dette området, og prosjektet forventes å imøtekomme et lokalt behov for denne type boliger.

Forslagstiller: Stjernehallen Eiendom AS.
Plankonsulent: Studio Sted AS.

Overordnet planstatus
De mest relevante overordnede planene for dette planforslaget er fylkesplanen «Østfold mot 2050», kommuneplanens samfunnsdel, og kommuneplanens arealdel for perioden 2023 – 2035.

Fylkesplan for Østfold - «Østfold mot 2050»
Planområdet ligger innenfor områder avsatt til tettbebyggelse i fylkesplanen.

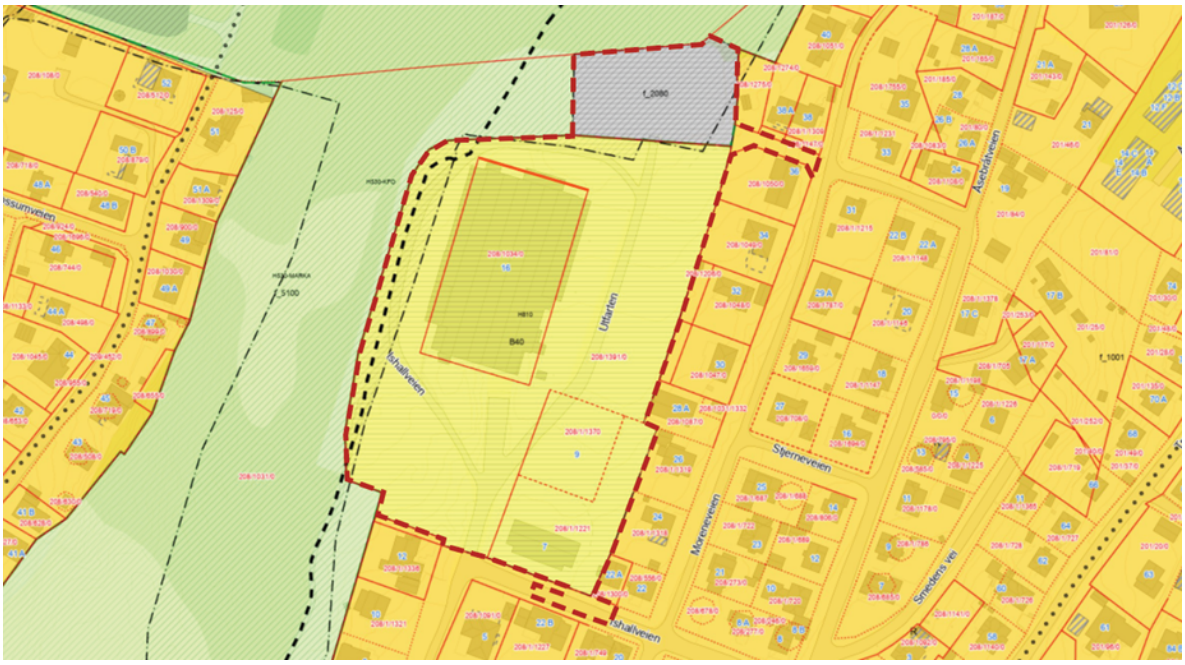
Fylkesplanen er en grovmasket plan og først og fremst et strategidokument for samfunnsutviklingen i Østfold. Arealet B40, som omfattes av dette planarbeidet, er avsatt til utbyggingsområde i både tidligere og gjeldende kommuneplan som er vedtatt etter fylkesplanen. Av aktuelle føringer fra fylkesplanen kan nevnes:

«Ved fortetting og transformasjon skal det redegjøres for de kvalitetsmessige vurderingene som gjøres av bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap. Det skal tas nødvendige hensyn til regionale og nasjonale interesser. Friområder, grønne lunger, elver/bekker/vann/dammer og sosial infrastruktur er viktige i byer og tettsteder, og fortetting må ikke gå ut over disse vesentlige trivselsfaktorene i byer og områdesentra.»

Kommuneplanens samfunnsdel – Fredrikstad mot 2023
Kommuneplanens samfunnsdel er det overordnede strategiske dokumentet for hele Fredrikstadsamfunnet, og fastsetter langsiktige mål og strategier. Alt annet planarbeid i kommunen må ta utgangspunkt i samfunnsdelens mål og strategier. For å konkretisere hva kommuneplanens samfunnsdel betyr for arealbruken og planleggingen i kommunen, inneholder samfunnsdelen en arealstrategi. Hovedgrepet i arealstrategien er å arbeide videre med fortetting og transformasjon i sentrum.

Viktige punkter fra kommuneplanens samfunnsdel som påvirker planområdet:
- Alle skal ha et trygt sted å bo, i egnet bolig. Det skal skapes og opprettholdes trygge og gode lokalsamfunn, med en variert sammensetning av boliger.
- Oppnå mål om nullvekst i personbiltrafikken, og legge til rette for at veksten i personbiltrafikken tas gjennom gode gang-, sykkel- og kollektivløsninger.
- Utvikle og sikre områder med god kvalitet for fysisk aktivitet og rekreasjon i nærmiljøene.
- Sikre viktige naturverdier der det legges spesielt vekt på å opprettholde og tydeliggjøre markagrensen, ivareta naturmangfoldet og opprettholde og utvikle grønne korridorer fra elva til marka

Kommuneplanens arealdel - 2023-2035 (KPA)
Planområdet er avsatt til framtidig boligområde (formålsflate med feltbenevnelsen B40) og parkering i KPA.



Figur 1: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2023-2035. Planområdet, vist med stiplet rød linje, har arealbruksformålene fremtidig boligområde (lysegul) og utfartsparkering (grå).

Reguleringsplanen skal vise ny boligbebyggelse, grønnstruktur, utfartsparkering og tursti/lysløype. Boligbebyggelsen skal ha karakter av tett-lavbebyggelse med maksimal byggehøyde 11,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. KPA har videre bestemmelser for universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, parkering, miljøkvalitet, estetikk, natur, og landskap og grønnstruktur som skal legges til grunn ved reguleringen.

I KPA er planområdet belagt med en hensynssone (H810) som setter krav om felles planlegging for boligområdet og utfartsparkeringen. Et mindre areal i vestre del av planområdet er belagt med hensynssone friluftsliv – andre verdifulle friluftsområder (H530) der hensynet til friluftsliv bør være førende for arealbruken i bygge- og anleggstiltak. Avgrensningen av vestre og nordre del av planområdet sammenfaller med markagrensen.

<u>Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner</u>
Planområdet overlapper i stor grad reguleringsplanen med betegnelsen *«Et område nord for Moreneveien til idrettsformål»* med arealplan-ID 45. Dette er en gammel reguleringsplan som ble vedtatt 15.08.1969. Planen er utdatert og området er ikke fullt ut utviklet i samsvar med denne planen. Ved varsel om oppstart av detaljreguleringen for Stjernehalltomten ble det derfor også varslet oppstart av arbeid med å oppheve denne planen i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-14.

Planområdet grenser ikke mot andre reguleringsplaner.

<u>Tidligere vedtak i saken</u>
Planinitiativet for dette prosjektet ble behandlet i planutvalgets møte 20.01.2022, sak 6/22. Det ble fattet følgende vedtak:

1. Planutvalget anbefaler oppstart av detaljregulering for Stjernehallområdet, og stiller seg bak de prinsippene for utvikling av området som er skissert i planinitiativet.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:
    - Kommuneplanens bestemmelser om høyder skal følges. Det forutsettes at bygningshøyden trappes ned mot tilgrensende boligbebyggelse.
    - Muligheten for utfartsparkering med tilstrekkelig kapasitet skal opprettholdes i området. Adkomsten via Moreneveien videreføres som en gang-/ sykkel-forbindelse

og anbefales ikke opparbeidet for biltrafikk. Det utarbeides en mobilitetsplan som viser en helhetlig løsning for tilgjengelighet og utfartsparkering.
- Allmennhetens muligheter for ferdsel gjennom området fram til Fredrikstadmarka må gis høy prioritet og skal sikres i planarbeidet, herunder eksisterende turvei i vestre del av planområdet.
- Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalget og interessegrupper. Barn og unges medvirkning i planprosessen må sikres og dokumenteres særskilt.
- Det forutsettes forøvrig at bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanens arealdel følges.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold
Planområdet ligger på Trara rett nord for Fredrikstad sentrum. Det grenser mot Fredrikstadmarka med Bjørndalsdammene i nord, og mot eksisterende eneboligbebyggelse i sør og øst. I vest grenser området mot lysløypa, markaområder og en markert skrent ned mot boligbebyggelsen i Bjørndalen.

Sentralt plassert innenfor planområdet ligger Stjernehallen med tilhørende parkeringsarealer. Adkomsten er fra Ishallveien/Utfarten. Sør i planområdet ligger Sivilforsvarets anlegg, og i nord en viktig utfartsparkering for Fredrikstadmarka. Foruten den eksisterende bygningsmassen består store deler av området i dag av parkeringsarealer med grusdekke. Det er noe vegetasjon mot eneboligbebyggelsen i øst, og i randsonene mot sør. Planområdet omfatter også en eksisterende gang-/ sykkelveiforbindelse fra utfartsparkeringen i nord til Moreneveien øst for planområdet.

Beskrivelse av planforslaget
Hovedgrepet i planforslaget bygger ifølge forslagsstiller på følgende ideer og konsepter i forhold til stedstilpasning:
- Å reetablere et grøntdrag gjennom tomten, reetablere landskap og restaurere natur og tilføre stedet vegetasjon og biologisk mangfold.
- Å bevare en åpenhet på tomten med gangforbindelser og snarveier gjennom området opp til marka.
- Å etablere tre tun med variert bebyggelse i størrelser, typologier og høyder.
- Å trappe ned bebyggelsen mot omkringliggende boligbebyggelse.
- Å sikre et tydelig hierarki og skille mellom offentlige, felles og private arealer i ute-oppholdsarealer.

Planområdet har en størrelse på 26,8 daa. Det foreslås tilrettelagt for etablering av et boligområde bestående av varierte boliger organisert rundt tre tun med tilhørende uteoppholdsarealer og offentlig tilgjengelig nærmiljøpark. Det legges til rette for inntil 135 boenheter. Bebyggelsen skal utformes med saltak og variere fra 2,5 til 4 etasjer med høyder opp til 13,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. De høyeste bygningene er forutsatt plassert sentralt i planområdet. Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad er 40% BYA. Figur 2 viser hvordan området er planlagt utviklet.



Figur 2: Illustrasjon som viser hvordan området planlegges utviklet (illustrasjon, Line Solgaard arkitekter AS).

Planforslaget tilrettelegger for felles parkeringsanlegg under bakken. Stjernehallen forutsettes revet, og nivået med dagens isflate vil bli gulvet i det nye parkeringsanlegget som får innkjøring der hovedinngangen til Stjernehallen er i dag. Det legges også opp til parkering på bakkenivå i tilknytning til rekkehusbebyggelsen. Renovasjon er tenkt løst i et felles anlegg med beliggenhet sentralt i området ved innkjøringen til parkeringsanlegget.

Det reguleres en ny kjøreadkomst i østkanten av planområdet til den eksisterende utfartsparkeringen nord i planområdet der marka begynner. Utfartsparkeringen skal være tilgjengelig i hele anleggsperioden, eventuelt med midlertidige adkomstløsninger i perioder. Eksisterende gang-/sykkelforbindelse fra utfartsparkeringen til Moreneveien skal opprettholdes som i dag.

Det skal etableres et offentlig tilgjengelig grøntområde i form av turdrag og nærmiljøpark sentralt i planområdet mellom de tre tunene, og det skal legges til rette for nye turveger. Den viktige turveiforbindelsen/lysløypa helt vest i planområdet, som forbinder Brattliparken med marka, er sikret opparbeidet tidlig i utbyggingen av området, og forutsettes å være tilgjengelig også i anleggsfasen.

Sivilforsvarets anlegg har beliggenhet i sørøstre del av planområdet. En helhetlig realisering av planforslaget forutsetter at denne bygningen rives.

For ytterligere detaljer vises det til planbeskrivelsen som følger saksframstillingen.

<u>Reguleringsformål i planforslaget:</u>
Energianlegg (EA)
Innenfor EA tillates etablert energianlegg/trafostasjon som skal betjene de planlagte boligene.

Renovasjonsanlegg (RA)
Innenfor RA tillates opparbeidet felles renovasjonsanlegg for beboerne i området.

Kombinert bebyggelses- og anleggsformål – konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse (KBA1-3)
Innenfor KBA1-3 tillates det etablert konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Det tillates totalt inntil 135 boenheter. Bebyggelsen skal ha variasjon i høyder mellom 2,5 og 4 etasjer. Bebyggelsen skal organiseres rundt tun med felles uteoppholdsareal på tunet og mellom bebyggelsen. Bebyggelsen skal ha saltak og hovedsakelig utformes med trekledning, teglstein eller pusset mur på fasadene. All bebyggelse skal ha en helhetlig fargepalett basert på jordfarger.

Kjøreveg (KV1-2)
KV1-2 skal opparbeides som offentlig adkomstvei til utfartsparkeringen P, og vil også være adkomst til de nye boligområdene i KBA1-3.

Fortau (FO)
FO skal etableres som offentlig fortau langs KV1. Det tillates etablert adkomster over formålet til tilgrensende rekkehusbebyggelse innenfor KBA3.

Gatetun (GT)
GT er felles for boligene i planområdet og skal inneholde adkomst til parkeringsanlegg under terreng (PH), og fortau fra parkeringsanlegget til renovasjonsanlegget RA. Det skal opparbeides en tydelig markering og endring i gatedekket hvor turvegene i KG1-2 krysser gatetunet.

Gang- sykkelveg (GS)
GS er eksisterende offentlig gang- og sykkelveg fra Moreneveien til utfartsparkering P. Gang- og sykkelvegen skal sikre adkomst til marka for myke trafikanter. Boliger i Moreneveien med gårds- og bruksnummer 208/1274, 1275 og 208/1/1309 vil ha adkomst fra gang- og sykkelvegen som i dag.

Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-3)
AVT1-3 utgjør sidearealer langs vestsiden av KV1-2, og langs nordsiden av gatetunet GT. Det tillates opparbeidet adkomster over formålet til tilgrensende rekkehusbebyggelse innenfor KBA2 og 3.

Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
AVG utgjør arealene på østsiden av KV1-2 og skal inneholde grøft, vegskjæring/fylling, samt ny grønnstruktur inn mot tilgrensende naboeiendommer.

Parkering (P)
P er eksisterende offentlig utfartsparkering for Fredrikstadmarka. Parkeringsplassen skal ha grusdekke og skal være tilgjengelig gjennom hele bygge- og anleggsperioden. Plassen tillates ikke benyttet som gjesteparkering for det nye boligområdet.

Parkeringshus/-anlegg (PH)
PH er underjordisk parkeringsanlegg for beboerne innenfor KBA1-3 som ikke har parkering i direkte tilknytning til egen boenhet. Gulvet i parkeringsanlegget skal etableres på samme kotenivå som isflaten i Stjernehallen. Nytt terreng skal dekke over parkeringsanlegget, og overganger til eksisterende terreng skal utformes med god terrengtilpasning slik at terrenget skjuler parkeringsanlegget. Parkeringsanlegget skal ikke eksponeres som fasade andre steder enn ved innkjørselen.

Turveg (TV)
TV er del av eksisterende turvei/lysløype fra Brattliparken til Fredrikstadmarka. Turvegen skal opparbeides innenfor TV med grusdekke, 2,5 m bredde og 0,5 m skulder på hver side. Turvegen skal lyssettes som del av lysløypenettet i marka.

Kombinert grønnstrukturformål (KG1-2)
Arealene innenfor KG1-2 skal opparbeides som kombinert nærmiljøpark, kvartalslekeplass, sandlekeplasser og turdrag. Området skal tilrettelegges for ferdsel og adkomst til marka, lek og opphold i nærmiljøparken, og overvannshåndtering. I området reetableres naturen, og området skal framstå som starten på marka, med stedegen vegetasjon.

Det skal etableres en turveg fra enden av fortau FO, gjennom KG2 og videre gjennom KG1, som skal sikre forbindelsen til marka. Turvegen som går nord-sør gjennom KG1 og KG2 skal være universelt utformet, mens turveg i KG2 som går vestover til TV skal følge landskapets topografi og tillates utført brattere. Turvegene skal opparbeides med grusdekke og en bredde på 2 meter. Aktiviteter og elementer som er en del av kvartalslekeplassen i nærmiljøparken skal plasseres langs turvegene. Det tillates ikke å føre overvann fra byggefeltene KBA1-3 inn i områdene avsatt til nærmiljøpark. KG1-2 skal være offentlig tilgjengelige, og kommunen skal overta eierskap og drift av nærmiljøparken når denne er ferdig opparbeidet.

Konsekvenser av planforslaget
Planforslaget innebærer at aktiviteten i Stjernehallen og Sivilforsvarets anlegg flyttes, at de eksisterende bygningene rivers, og at området bygges ut med inntil 135 nye boligenheter organisert i tre tun. De eksisterende store grusbelagte parkeringsarealene på begge sider av Stjernehallen bortfaller. Det etableres et nytt parkeringsanlegg under bakken for de framtidige beboerne i området. Turveien/lysløypa vest i området mellom Brattliparken og marka sikres, det samme gjelder utfartsparkeringen nord i planområdet med tilhørende ny adkomst øst i planområdet. Det opparbeides et grøntdrag sentralt i boligområdet som vil romme gangadkomst til marka, lekeplasser, offentlig tilgjengelig nærmiljøpark og anlegg for overvannshåndtering.

Risiko- og sårbarhetsanalyse
Det er utarbeidet en Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for planforslaget. Denne følger vedlagt saken.

ROS-analysen konkluderer med at de identifiserte risiko- og sårbarhetsforholdene er tilstrekkelig behandlet i planforslaget.

Analysen viser at det gjennom planlegging og risikoreduserende tiltak vil være mulig å redusere sannsynligheten, årsakene, sårbarheten, konsekvensene og usikkerheten ved de identifiserte mulige uønskete hendelsene.

Samråd og medvirkningsprosess
Oppstart av planarbeidet ble varslet 05.04.2022, med frist for innspill 10.05.2022. Samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet ble det varslet oppstart av arbeid med utbyggingsavtale, og oppheving av den gamle reguleringsplanen som omfatter deler av planområdet.

Det kom inn 13 innspill ved varsel om oppstart av planarbeidet. Plankonsulent har utarbeidet et eget notat med sammendrag av innspillene og kommentarer til disse.

I tillegg til ordinær varsling av planarbeidet har forslagsstiller gjennomført en kafèdialog der naboer og andre berørte parter fikk informasjon om prosjektet og ble gitt anledning til å gi innspill på ulike temaer. Forslagsstiller opplyser at det også er gjennomført egne

møter/dialog med naboer som grenser inn mot planområdet, med skolene, kommunens virksomhet Aktive Liv, og kommunens parkavdeling.

Planinitiativ og planforslag har blitt forelagt kommunens fagavdelinger gjennom intern høringsgruppe ved to anledninger, henholdsvis 23.11.2021 og 18.06.2024. Prosjektet har også vært drøftet i kommunens arkitektgruppe. Planinitiativet ble behandlet i planutvalget 20.01.2022 – PU sak 6/22.

Relevante bestemmelser
Saken er vurdert opp mot relevante bestemmelser i plan- og bygningsloven, nasjonale og regionale føringer, samt kommunale planer og retningslinjer.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Planområdet ligger innenfor skolekretsen til Trara barneskole og Kvernhuset ungdomsskole. Oppfyllingsgraden for Trara barneskole er ca. 91% og for Kvernhuset ungdomsskole ca. 101%. Sammen med flere andre utbyggingsprosjekter i samme skolekrets kan dermed utbyggingen bidra til å legge ytterligere press på kapasiteten på disse skolene i framtiden.

Barnehagekapasiteten i nærområdet er begrenset, men hele kommunen er opptaksområde ved søknad om barnehageplass.

Planområdet vil kunne bli mer tilrettelagt for lek, opphold og aktivitet enn i dagens situasjon.

Planforslaget legger til rette for boligtyper som i stor grad mangler i dette området i dag. Et større tilbud med mindre boenheter vil trolig dekke en etterspørsel i dette området.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Planforslaget tilrettelegger for boligutbygging med tilhørende teknisk infrastruktur. Deler av denne infrastrukturen må forventes overtatt av kommunen, og kan på sikt medføre økte kostnader til drift og vedlikehold.

Det tilrettelegges for nye beboere i Trara lokalsamfunn som ligger innenfor skolekretsen til Kvernhuset ungdomsskole. Kapasiteten på denne skolen er fullt utnyttet i dag og dette prosjektet kan, sammen med øvrige utbyggingsprosjekter i denne kretsen, utløse behov for utvidelse av Kvernhuset ungdomsskole.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Tiltaket vil kunne være et positivt bidrag til den generelle utviklingen i Fredrikstad kommune. I etableringsfasen vil utbyggingen medføre oppdrag og dermed sysselsetning for bygg- og anleggsbransjen.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Planforslaget medfører ikke nedbygging av område med særskilte naturverdier. Det er registrert en ask innenfor planområdet, som foreslås regulert til bevaring.

Planområdet har beliggenhet i Trara lokalsamfunn, sentrumsnært og i gang- og sykkelavstand til barnehager, skoler, butikker og servicefunksjoner. Det er gangavstand til kollektivholdeplasser. Det antas derfor at utbyggingen av området i liten grad vi føre til økt bruk av personbiler. Området har vært avklart som utbyggingsområde i flere kommuneplanperioder, herunder i gjeldende kommuneplans arealdel for perioden 2023-2035.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Planforslaget legger til rette for utbygging av et område som er avsatt til framtidig boligformål i kommuneplanens arealdel, og er således i samsvar med overordnet plan. Det legges til rette for en relativt høy utnyttelsesgrad i samsvar med lokale, regionale og statlige føringer.

Kommunedirektøren mener de foreslåtte prinsippene for utbygging av dette området gir gode forutsetninger for å lykkes med et godt bomiljø. Organiseringen av boligene i tre tunløsninger vurderes å være god. Området har en fin og solrik beliggenhet med nærhet til marka, servicefunksjoner, skoler og barnehager.

Den viktige utfartsparkeringen til marka nord i planområdet, og turveiforbindelsen/lysløypa i vest mellom Brattliparken og marka er sikret. Det er også sikret et grøntdrag som skal opparbeides med gangforbindelser, lekeplasser og nærmiljøpark sentralt i selve boligområdet.

Planforslaget vil imøtekomme behovet for mer varierte boligtyper som et alternativ til de etablerte eneboligene i denne delen av kommunen.

Avvik fra kommuneplanens arealdel.
Skolekapasitet
Planområdet ligger innenfor kretsen til Trara barneskole og Kvernhuset ungdomsskole. Kvernhuset har i dag ingen ledig kapasitet. Planarbeidet ble startet opp i den forrige kommuneplanperioden (2020-2032) der det var gitt bestemmelser om at man skulle ta stilling til skolekapasitet ved rammesøknad om tiltak (altså ved byggesak) og ikke i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen, slik det nå er nedfelt i bestemmelsene i den gjeldende kommuneplanen (2023-2035). Av hensyn til forutsigbarhet for forslagsstiller fremmes planforslaget likevel til første gangs behandling.

Bygningshøyder
Ved behandlingen av planinitiativet for dette planarbeidet ble det i et eget vedtakspunkt understreket at kommuneplanens bestemmelser om bygningshøyder skulle følges, det vil si tett - lav bebyggelse med bygningshøyde maksimum 11,5 m – tilsvarende 3 etasjer. Bakgrunnen for at det eksplisitt ble tatt stilling til dette i den politiske behandlingen var at planinitiativet utfordret denne bestemmelsen med forslag om bygningsvolumer opp i 12,25 m og 4 etasjer.

Bygningshøyder i dette området ble vurdert særskilt ved rullering av kommuneplanens arealdel i 2020. Området ligger på en åsrygg, umiddelbart inntil Fredrikstadmarka, og inntil etablert lav eneboligbebyggelse. Maksimalt 11,5 m bygningshøyde og 3 etasjer i dette utbyggingsområdet ble derfor ansett for å være et kompromiss mellom tilpasning til eksisterende bebyggelse, beliggenhet, og kravet til høy arealutnyttelse. Den særskilte bestemmelsen om bygningshøyder i området lå inne i kommeplanens arealdel for planperioden 2020-2032, og ble videreført i gjeldende kommuneplans arealdel for planperioden 2023-2035.

I planprosessen er det brukt mye tid på å diskutere bygningshøyder. Kommunedirektøren har i fra starten holdt fast ved kommuneplanens bestemmelser, og det vedtaket som er fattet om bygningshøyder ved behandlingen av planinitiativet. Gjennom planprosessen har forslagsstiller likevel holdt fast ved at bygningshøydene bør kunne økes utover det kommuneplanen fastsetter. I planbeskrivelsen er dette beskrevet slik:
«For å tilpasse seg strøkskarakteren og bebyggelsen i nærområdet skal den nye bebyggelsen ha variasjon i høyde og er planlagt med 2,5 til 4 etasjer. Mot eksisterende bebyggelse i øst og sør trapper bebyggelsen seg ned til 2,5 etasjer for å tilpasse seg høyden på den eksisterende bebyggelse som grensen inn mot planområdet. Mot vest og nord hvor

planområdet grenser mot marka er bebyggelsen planlagt i 3 etasjer med maksimum mønehøyde på 11,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng som er i henhold til kommuneplanens arealdel. Sentralt i planområdet er det vurdert at bebyggelsen tre steder kan bli opptil 4 etasjer med en maksimum mønehøyde på 12,7 og 13,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Dette er et avvik fra kommuneplanene arealdel på 2 meter. Disse lavblokkene er plassert der hvor Stjernehallen ligger i dag. Det er vurdert at bebyggelsen som er foreslått høyere enn Kommuneplanen tillater ikke vil bryte med strøkskarakteren eller negativt påvirke opplevelsen av det store landskapsbildet fordi den blir lite synlig både fra lang avstand og fra et nærperspektiv.»

Kommunedirektøren er skeptisk til at det åpnes for bygningshøyder i planområdet utover det som følger av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Overfor forslagsstiller er det presisert at eventuell bebyggelse som foreslås med større høyder enn 11,5 m og opp i 4 etasjer, i så fall må lokaliseres sentralt i planområdet. Forslagsstiller har fulgt opp denne veiledningen. Kommunedirektøren er derfor av den oppfatning at planforslaget kan sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn slik det foreligger.

Krav til uteoppholdsarealene
Enkelte steder i planområdet er det lagt opp til uteoppholdsarealer som er smalere enn 5 m som del av de større sammenhengende uteområdene. Disse arealene er medregnet i MUA (minste uteoppholdsareal). Dette representerer avvik fra bestemmelsene i kommuneplanen som sier at arealer smalere enn 10 m ikke skal regnes med. Planforslaget åpner også for at stier og akebakke brattere enn 1:3 regnes med i uteoppholdsareal. Ifølge forslagsstiller er dette for å sikre variasjon i lekeareal og naturlig terrengtilpasning. Planområdet grenser direkte mot Fredrikstadmarka med store utmarksområder, og ligger i kort gangavstand til Brattliparken. Etter en helhetsvurdering der blant annet dette er vektlagt mener kommunedirektøren at disse avvikene er akseptable.

<u>Utbyggingsfaser og helhetlig utvikling av området</u>
Planforslaget er skreddersydd for en bestemt utbygging slik det framgår av illustrasjonsprosjektet som følger saksframstillingen. Det er derfor svært viktig å sikre at det foretas en helhetlig utbygging i tråd med forslagsstillers intensjon, slik at alle de gode kvalitetene ved prosjektet blir ivaretatt. Dette forutsetter blant annet at aktiviteten i Stjernehallen og Sivilforsvarets anlegg flyttes, og at disse bygningene rives.

Når planforslaget nå foreslås lagt ut på høring og offentlig ettersyn er ikke dette endelig avklart. Forslagsstiller er opptatt av at utbyggingen av området må kunne foregå med en viss grad av parallellitet, det vil si at Stjernehallen og Sivilforsvarets anlegg kan rives samtidig som boligprosjektet bygges ut i ulike faser. Kommunedirektøren er enig i at ulike varianter av etappevis utbygging av området kan skje samtidig som man river de eksisterende bygningene i planområdet, men mener det er viktig at rekkefølgebestemmelsene entydig slår fast at virksomheten i Stjernehallen må være flyttet før det kan gis rammetillatelse for oppstart av boligbygging innenfor planområdet. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsenes § 10.

<u>Vurdering i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12</u>
§ 8 Kunnskapsgrunnlaget:
Kunnskapsgrunnlaget knyttet til naturmangfold for planarbeidet er Miljødirektoratets miljøbase, artsdatabanken, økologisk grunnkart samt en rapport laget av økolog etter befaring og registreringer i planområdet. Planforslaget sikrer at anbefalinger knyttet til biologisk mangfold følges ved utarbeiding av landskapsplan for planområdet, at det skal plantes stedegne arter, og at man hensyntar tilliggende skogsområder i anleggsfasen. Det er gitt bestemmelser som skal hindre spredning av uønskede arter.

§ 9 Føre var prinsippet:

Det er registrert en middels stor ask på tomten. For å hindre at treet felles i forbindelse med utbyggingen er den regulert til hensynssone naturmiljø i plankartet med tilhørende bestemmelse.

§ 10 økosystemtilnærming og samlet belastning:
Den aktuelle tomten er slik den fremstår i dag preget av svært lite natur. Mindre arealer med restnatur kan gå tapt, men dette dreier seg i all hovedsak om vanlige arter og gjenvekst-suksesjon heller enn intakte naturtyper. Planforslaget vil derfor ikke i sum føre til stor belastning på økosystemet. Planen legger opp til en økning av blågrønn struktur på tomten.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:
I forbindelse med planarbeidet har forslagsstiller fått utarbeidet et notat av en økolog som har kartlagt naturmangfold i planområdet. Notatet skal legges til grunn for videre prosjektering av utomhusarealer i planområdet for å hindre og begrense skade på naturmangfoldet.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:
For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Alternative løsninger
Planforslaget legges ikke ut på høring og offentlig ettersyn. De foreslåtte bygningshøydene reduseres slik at de samsvarer med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Konklusjon
Kommunedirektøren har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen. Det forutsettes at planforslaget blir vurdert og bearbeidet på grunnlag av innkomne uttalelser etter høring og offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 310 620 Meter

Målestokk 1:10 000

Dato 23.04.2025

PLANBESKRIVELSE

Forslag til detaljreguleringsplan for Stjernehallen

Plan ID 1218; Fredrikstad kommune

Forslagsstiller: Stjernehallen eiendom AS
Fagkyndig og konsulent på plan: Studio Sted AS
Arkitekt: Line Solgaard Arkitekter AS
Dato: 30.05.2024
Sist revidert: 01.09.2025



OFFENTLIG SAKSGANG FREDRIKSTAD KOMMUNE:

Dato		Godkjent av:
03.03.2022	Oppstartmøte	
04.04.2022	Varsel om oppstart av planarbeid	
	1. gangs behandling i planutvalget	
	Høring og offentlig ettersyn	
	2. gangs behandling i planutvalget	
	Bystyrets vedtak	

FORORD

Denne planbeskrivelsen er utarbeidet av Studio Sted AS og Line Solgaard Arkitekter AS på vegne av Stjernehallen Eiendom.

Andre fagkyndige som har bidratt med vedlegg til detaljreguleringen er:

MULTICONSULT (ROS, TRAFIKK, STØY, GEOTEKNISK)
SVENDSEN OG CO (VEI, VA OG OVERVANN)
STUDIO STED (LANDSKAP)
NATURRESTAURERING (ØKOLOGI)

INNHOLD

1 SAMMENDRAG 5

2 BAKGRUNN 6

2.1 Hensikten med planen 6

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold 6

2.3 Tidligere vedtak i saken 7

2.4 Utbyggingsavtaler 8

2.5 Krav om konsekvensutredning 8

3 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING 8

3.1 Medvirkningsprosessen 8

3.2 Øvrig medvirkning 9

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER 9

4.1 Overordnede planer 9

4.2 Gjeldende regulering 13

4.3 Tilgrensende planer 13

4.4 Statlige planretningslinjer 13

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET 15

5.1 Beliggenhet 15

5.2 Avgrensning og størrelse på planområdet 15

5.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 17

5.4 Stedets karakter 17

5.5 Landskap 18

5.6 Solforhold og lokalklima 19

5.7 Kulturminner og kulturmiljø 20

5.8 Naturverdier 20

5.9 Rekreasjonsverdi og -bruk, uteområdet 22

5.10 Trafikkforhold 23

5.11 Barns interesser 25

5.12 Sosial infrastruktur 25

5.13 Universell tilgjengelighet 25

5.14 Teknisk infrastruktur 25

5.15 Grunnforhold 26

5.16 Støyforhold 27

5.17 Luftforurensning 28

5.18 Risiko og sårbarhet 28

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET 28

6.1 Planlagt arealbruk 28

6.2 Reguleringsformål 29
6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål 30
6.4 Bebyggelsens plassering og utforming 32
6.5 Estetikk og utforming 33
6.6 Bebyggelsens høyde 33
6.7 Grad av utnytting 36
6.8 Antall boliger 37
6.9 Bomiljø / Bokvalitet 38
6.10 Parkering 42
6.11 Tilknytning til infrastruktur 42
6.12 Trafikkløsning 42
6.13 Planlagte offentlige anlegg 43
6.14 Miljøoppfølging 43
6.15 Universell utforming 44
6.16 Uteoppholdsareal 44
6.17 Plan for vann og avløp samt tilknytning til offentlige nett 46
6.18 Plan for renovasjon 48
6.19 Avbøtende tiltak/ løsninger for ROS 49
6.20 Rekkefølgebestemmelser 49
7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET 49
7.1 Forhold til overordnede planer, rammer og retningslinjer 49
7.2 Landskap, stedets karakter byform og estetikk 50
7.3 Kulturminner og kulturmiljø 50
7.4 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven § 8-12 50
7.5 Rekreasjonsinteresser og -rekreasjonsbruk, folkehelse 51
7.6 Uteområder 51
7.7 Trafikkforhold 51
7.8 Barns interesser 52
7.9 Sosial infrastruktur 52
7.10 Universell tilgjengelighet 52
7.11 Teknisk infrastruktur 52
7.12 ROS 53
7.13 Utbygging av området 53
7.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen 53
8 VEDLEGGSLISTE 54

1 SAMMENDRAG

Planforslaget omfatter reguleringsplan for nytt boligområde på Stjernehalltomten i Fredrikstad kommune. Planområdet ligger som en forlengelse av det eksisterende boligområdet Trara, med frittliggende boligbebyggelse, og grenser mot marka i nord og vest.

Planen skal legge til rette for etablering av et bærekraftig og attraktivt boligområde bestående av varierte boliger organisert rundt tre tun med tilhørende uteoppholdsarealer og offentlig tilgjengelig nærmiljøpark. Det vil bli maksimum 135 boenheter på området. Planen tilrettelegger for parkeringsanlegg under bakken, og offentlige / private samferdselsanlegg, samt en adkomstvei til utfartsparkering for marka som ligger nord i planområdet. Det skal etableres et offentlig tilgjengelig grøntområde i form av turdrag og nærmiljøpark, og det skal legges til rette for nye turveger og lysløype gjennom området til marka. Planen tilrettelegger for trinnvis utbygging, og er i prosessen tilrettelagt for BREEAM sertifisering.

Hovedgrep: plangrepet bygger på følgende ideer og konsepter ift. stedstilpasning:

1- Å reetablere et grøntdrag gjennom tomten, reetablere landskap og restaurere natur og tilføre stedet vegetasjon og biologisk mangfold
2- Å bevare en åpenhet på tomten med gangforbindelser og snarveier gjennom området opp til marka.
3- Å etablere tre tun med variert bebyggelse i størrelser, typologier og høyder
4- Å trappe ned bebyggelsen mot omkringliggende boligbebyggelse
5- Å sikre et tydelig hierarki og skille mellom offentlige, felles og private arealer i ute-oppholdsarealer.

Utnyttelse og formål: Planen legger opp til en gjennomsnittlig utnyttelse av området på 40% BYA fordelt på tre tun. Arealet er i tråd med føringene for boligformål i Kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2035. Det er avvik fra føringer om byggehøyde i KPA, og internt i planområdet er det foreslått høyere bebyggelse enn de 11,5 meter som KPA angir.

Det tilrettelegges for boliger i form av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse med boliger med forskjellig størrelse, parkering i anlegg under terreng, gatetun, samferdselsanlegg, grøntdrag og nærmiljøpark og parkering for marka.

Landskap og økologi:
I planarbeidet er det lagt stor vekt på å få en best mulig terrengtilpassing, både med hensyn til å plassere veier og bygg. Dagens ishall tar opp i seg nesten en etasjes sprang i terrenget, og vil ved riving etterlate seg sår og høydeforskjeller i landskapet. Et nytt landskap må derfor etableres, slik at tomtens forskjellige nivåer naturlig bindes sammen. Et grøntdrag reetableres i planområdet og vil strekke seg fra planområdets sørlige del opp til marka i vest og nord, og dermed sikre offentlighetens tilgjengelighet gjennom det nye boligområdet opp til marka. I grøntdraget etableres nærmiljøpark for rekreasjon og opphold samtidig som grøntdraget vil håndtere planområdets overvann.

Store deler av området består i dag av gruslagte parkeringsflater med lite vegetasjon og biologisk mangfold. Ved en utbygging og reetablering av landskap og natur vil det biologiske mangfoldet øke.

Bebyggelse og høyder:
Bebyggelsen er planlagt i en skala og størrelse som tilpasser seg områdets byform. Det er satt krav til variasjon i byggehøyder, og at bebyggelsen må trappes ned i høyder mot tilstøtende bebyggelse i sør og øst, og mot marka i nord og vest. Sentralt i planområdet tillates lavblokkbebyggelse med større høyder, da disse høydene ikke vil være særlig synlig fra det omkringliggende nærområdet.

Nær og fjernvirkninger: Analyser viser at planlagte bygg ikke vil endre dagens viktige siktlinjer i området og at de på lang avstand vil være lite synlige i bybildet.

Medvirkning: I planprosessen er det lagt vekt på medvirkning fra naboer, interessenter og barn i nærområdet. Det har vært avholdt kafédialog og flere ulike nabomøter og involveringsprosesser med både skoleelever, foreninger, grunneiere m fl. Flere innspill er blitt tatt til følge. Prosessen er summert opp i eget notat i plansaken.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Utgangspunkt for planarbeidet er at Fredrikstad kommunes ishall, Stjernehallen skal relokaliseres i ny hall, aktivitetene knyttet til hallen flytter ut og at bygget kan rives. Dette åpner opp for at området kan transformeres og utvikles til boligområde.
Hensikten med planen er å legge til rette for å utvikle Stjernehalltomten til et nytt og attraktivt boligområde med tilhørende uteoppholdsarealer og nærmiljøpark. Planen vil tilrettelegge for parkeringsanlegg under bakken, og offentlige / private samferdselsanlegg, samt en adkomstvei til utfartsparkering for marka som ligger nord i planområdet.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2023-2035 avsatt som et fremtidig boligområde med bebyggelse som skal ha karakter av tett-lav bebyggelse. Området har i kommuneplanens arealdel krav om felles planlegging (hensynssone H810) med området regulert til utfartsparkering nord for Stjernehallen. Sistnevnte er derfor inkludert i planområdet. Deler av planområdet er omfattet av en hensynssone, H530 hensynssone friluftsliv.

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet ved at det skal være varig, tidløst og funksjonelt. Utbyggingen skal ha fokus på å bygge energieffektivt, miljøvennlig og universelt utformet. Det er vektlagt å reetablere naturen, øke det biologiske mangfoldet, og lage gode uterom for opphold og lek.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller er Stjernehallen Eiendom AS. Plankonsulent er Studio Sted AS og arkitekt er Line Solgaard Arkitekter AS. Forslagsstiller er framtidig utbygger og hjemmelshaver på deler av planområdet. To tomter er i dag festet til Fredrikstad kommune. Her vil avtalen først overføres til Stjernehallen Eiendom AS og etter hvert til det fremtidige borettslaget/sameiet.
Eiere av de andre eiendommene er orientert og har samtykket i at deres eiendom inngår i reguleringen.

Følgende eiendommer berøres av planen:

Gnr/Bnr	Adresse	Hjemmelshaver
208/1034/0	Utfarten 16, 1605 Fredrikstad	Stjernehallen Eiendom AS
208/1391/0	Utfarten 16, 1605 Fredrikstad	Stjernehallen Eiendom AS
208/1/1370		Sameiet Nygård og Guldberg. Fester: Stjernehallen Eiendom AS
208/1/1221	Utfarten 7 1605 Fredrikstad	Sameiet Nygård og Guldberg. Fester: Fredrikstad Sivilforsvarskrets

208/1031/0		Fredrikstad kommune
208/1791/0		Fredrikstad kommune



Figur 1 *Eiendommer innenfor planområdet. Rød linje markerer planavgrensning, oransje linjer markerer eiendomsgrenser.*

2.3 Tidligere vedtak i saken

Planinitiativet for detaljregulering av Stjernehalltomten ble behandlet i planutvalgets møte 20.01.2022, og planutvalget anbefalte oppstart av detaljregulering for Stjernehallen.

Planutvalgets vedtak:
1. Planutvalget anbefaler oppstart av detaljregulering for Stjernehallområdet, og stiller seg bak de prinsippene for utvikling av området som er skissert i planinitiativet.

2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:

- Kommuneplanens bestemmelser om høyder skal følges. Det forutsettes at bygningshøyden trappes ned mot tilgrensende boligbebyggelse.
- Muligheten for utfartsparkering med tilstrekkelig kapasitet skal opprettholdes i området. Adkomsten via Moreneveien videreføres som en gang-/ sykkel-forbindelse og anbefales ikke opparbeidet for biltrafikk. Det utarbeides en mobilitetsplan som viser en helhetlig løsning for tilgjengelighet og utfartsparkering.
- Allmennhetens muligheter for ferdsel gjennom området fram til Fredrikstadmarka må gis høy prioritet og skal sikres i planarbeidet, herunder eksisterende turvei i vestre del av planområdet.
- Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalget og interessegrupper. Barn og unges medvirkning i planprosessen må sikres og dokumenteres særskilt.

- Det forutsettes for øvrig at bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanens arealdel følges.

2.4 Utbyggingsavtaler

Arbeid med utbyggingsavtale er varslet, og vil inngås med kommunen når detaljreguleringen er vedtatt.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Planen er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning §6 og §8 og vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredning, da en utbygging av området til boligformål er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Kommunen har stilt seg bak denne beslutningen i forbindelse med godkjenning av planinitiativ.

3 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

3.1 Medvirkningsprosessen

Oppstartsmøte ble avholdt 03.03.2022.
Naboer, grunneiere, berørte parter og myndigheter ble varslet iht. plan- og bygningsloven § 12-8 om oppstart av planarbeid for Stjernehalltomten. Det ble samtidig varslet om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale iht. plan- og bygningsloven § 17-4 og om oppstart av arbeid med oppheving av gjeldende reguleringsplan for området (plan-ID 3004 45), jfr. plan- og bygningslovens § 12-14. Varsel ble sendt den 04.04.2022 med merknadsfrist den 10.05.2022.
Det ble varslet i Fredriksstad Blad, på kommunens hjemmesider og per brev. Det ble sendt varslingsbrev til offentlige instanser og andre interesseorganisasjoner samt varslingsbrev til 44 grunneiere / beboere.

Det kom inn 13 merknader ifm. varsel om oppstart, hvorav tre fra offentlige instanser, fire merknader fra lokale organisasjoner og fire merknader fra privatpersoner. Den ene organisasjonen har sendt to merknader etter fristen. Kort oppsummert omhandler de fleste merknadene følgende temaer som bør fokuseres på i forbindelse med planarbeidet:

- Allmenhetens muligheter for ferdsel gjennom området fram til Fredrikstadmarka må sikres, herunder eksisterende turvei i vestre del av planområdet.
- Sikre en god adkomst til utfartsparkering nord for Stjernehallen.
- Belyse de trafikale konsekvensene av planforslaget i utredninger om trafikk og mobilitet.
- Planen må sikre et sammenhengende og trafikksikkert veinett for gående, syklende og kollektivreisende til og fra området, og det bør legges vekt på å finne løsninger som kan bidra til reduksjon av personbilbruk og øke andel syklende, gående og reisende med kollektive tilbud.
- At det må benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann på planområdet.
- At det må undersøkes alternativ plassering for utfartsparkeringen nord for Stjernehallen så denne kan benyttes til nærmiljøpark.
- At kommuneplanens bestemmelser om høyder skal følges, og at bygningshøyden trappes ned mot tilgrensende boligbebyggelse.
- Sikre god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalget og interessegrupper, og at barn og unges medvirkning i planprosessen må sikres særskilt.

Oppsummering av alle merknader og forslagsstillers svar på merknadene følger plansaken i vedlegg *03 Oppsummering og svar på innkomne merknader.*

3.2 Øvrig medvirkning

Ut over lovpålagt medvirkning ved varsel om oppstart ble det avholdt et kafédialogmøte 17.11.2021 hvor forslagsstiller og fagkyndige møtte naboer og berørte parter som bla. Fredrikstad skiforening, Trara Velforening, Trara Lokalsamfunnsutvalg, Stjernen hockey AS, Fredrikstad ungdomsråd, skoler i nærområdet m. fl. Målet med seansen var å informere om prosjektet, formidle byggehøyder, volumer og utnyttelse, samt virkningen av disse på nærmiljøet. Metoden som ble brukt kalles kafédialog og hvor de berørte naboer og parter får gitt sine innspill til forskjellige tematikker.

Det har vært avholdt nabolagsorientering for naboer som har eiendom som grenser inn mot planområdet. Naboene er invitert inn en og en til møte med Line Solgaard arkitekter AS, for å få informasjon om prosjektet og diskutere valgte løsninger sammen med arkitekt og utvikler.

I forkant av medvirkning med barn og unge ble Fredrikstad kommunes barnetalsperson kontaktet for å diskutere metode for medvirkningen. Skolene som sokner til planområdet ble invitert med på medvirkning, og Kvernhuset ungdomsskole ønsket å delta med en klasse. Elevene fikk informasjon om prosjektet av forslagsstiller og fagkyndig, og designbyrået BYRO holdt videre i medvirkningsprosessen. Elevene laget filmer om planområdet, diskuterte kvaliteter på møteplasser for barn og ungdom, og det ble laget en undersøkelse om hvilke aktiviteter de ønsket seg på nærmiljøpark og kvartalslekeplass. Resultatet fra medvirkningen er hensyntatt i detaljreguleringen og ungdommenes ønsker til aktiviteter i nærmiljøparken har vært premissgivende for utforming og programmering.

Det har vært avholdt to møter i løpet av planprosessen med Aktive Liv og Parketaten i Fredrikstad kommune hvor plassering og programmering av nærmiljøparken er diskutert.

Det har i planprosessen vært dialog med Sameiet Nygård og Guldberg som eier eiendom 208/1/1221 og fester av eiendommen Fredrikstad Sivilforsvarskrets. Eier er innforstått med at eiendommen inngår i reguleringen og det er gjort avtale om at Isegran eiendom skal overta festeavtalen over eiendommen. Fredrikstad Sivilforsvarskrets må få ny lokalisering til sitt lager, og Fredrikstad kommune er ansvarlig for på finne dette erstatningslokalet, noe det arbeides med.

Oppsummering av medvirkningsprosessen foreligger i plansaken i vedlegg 07 *Notat om medvirkningsprosesser, datert 22.05.2024.*

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

I dette kapittelet er relevante utdrag fra andre planer og føringer gjengitt. Planforslagets avvik eller virkninger i forhold til disse er beskrevet under relevante tema i kapittel 7.

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Fylkesplanen Østfold mot 2050 (2018)

Fylkesplanen for Østfold mot 2050 er et strategisk dokument for samfunnsutvikling i Østfold, og består av en samfunnsdel og en arealdel. Fylkesplanen setter en omfattende visjon for utviklingen av Østfold frem mot midten av dette århundret. Planen tar sikte på å håndtere utfordringer og muligheter innen områder som bærekraftig utvikling, regional utvikling, næringsliv, infrastruktur, kultur, og samfunnsutvikling. Den vektlegger viktige temaer som befolkningsvekst, folkehelse, levevilkår, urbanisering, miljøvern, klimatilpasning, og styrking av lokalsamfunn. Sentrale mål er å

skape et attraktivt og bærekraftig samfunn for innbyggerne, sikre økonomisk vekst og sysselsetting, bevare naturressurser, styrke kulturell identitet, og sikre god infrastruktur for transport og kommunikasjon. Planen legger også vekt på samarbeid mellom offentlige myndigheter, næringsliv, frivillige organisasjoner, og innbyggere for å realisere visjonen. Gjennom konkrete tiltak og strategier søker planen å legge grunnlaget for en positiv utvikling av Østfold-regionen frem mot 2050, med fokus på å møte dagens og fremtidens utfordringer på en bærekraftig og inkluderende måte.

«Ved fortetting og transformasjon skal det redegjøres for de kvalitetsmessige vurderingene som gjøres av bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap. Det skal tas nødvendige hensyn til regionale og nasjonale interesser. Friområder, grønne lunger, elver/bekker/vann/dammer og sosial infrastruktur er viktige i byer og tettsteder, og fortetting må ikke gå ut over disse vesentlige trivselsfaktorene i byer og områdesentra.»

4.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel Fredrikstad mot 2030 (2018)

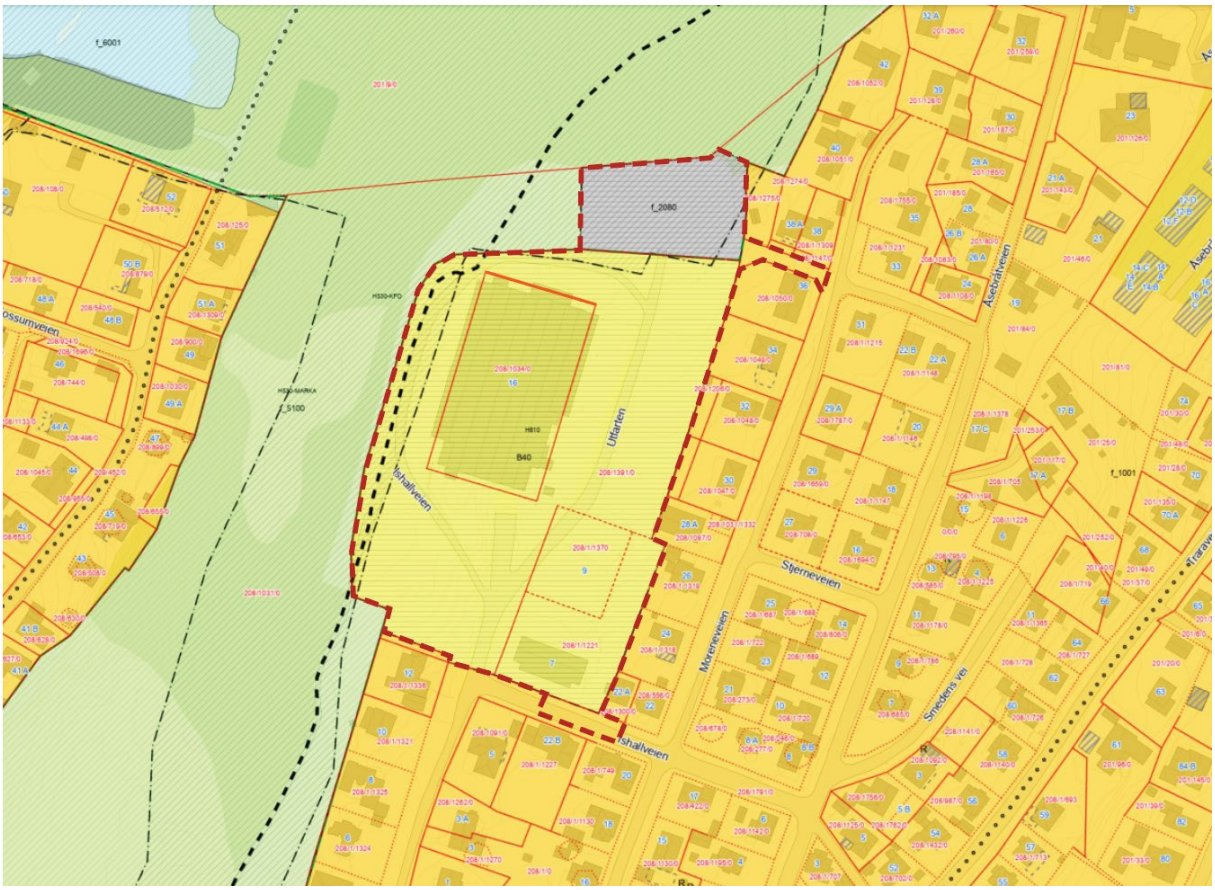
Kommuneplanens samfunnsdel er det overordnede strategiske dokumentet for hele Fredrikstadsamfunnet, og fastsetter langsiktige mål og strategier. Alt annet planarbeid i kommunen må ta utgangspunkt i samfunnsdelens mål og strategier. For å konkretisere hva kommuneplanens samfunnsdel betyr for arealbruken og planleggingen i kommunen, inneholder samfunnsdelen en arealstrategi. Hovedgrepet i arealstrategien er å arbeide videre med fortetting og transformasjon i sentrum.

Viktige punkter fra kommuneplanens samfunnsdel som påvirker planområdet:

- Alle skal ha et trygt sted å bo, i egnet bolig. Det skal skapes og opprettholdes trygge og gode lokalsamfunn, med en variert sammensetning av boliger.
- Oppnå mål om nullvekst i personbiltrafikken, og legge til rette for at veksten i personbiltrafikken tas gjennom gode gang-, sykkel- og kollektivløsninger.
- Utvikle og sikre områder med god kvalitet for fysisk aktivitet og rekreasjon i nærmiljøene.
- Sikre viktige naturverdier der det legges spesielt vekt på å opprettholde og tydeliggjøre markagrensen, ivareta naturmangfoldet og opprettholde og utvikle grønne korridorer fra elva til marka

4.1.3 Kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2035 (2023)

Planområdet betegnet som B40 er i kommuneplanens arealdel avsatt som et fremtidig boligområde, hvor reguleringsplanen skal vise ny boligbebyggelse, grønnstruktur, friluftsparkering og tursti/lysløype. Boligbebyggelsen skal ha karakter av tett-lavbebyggelse.
Begrepet tett-lav bebyggelse er ikke definert nærmere i kommuneplanen, men er en fellesbetegnelse og kan bestå av flere typologier; småhus, rekkehus, to- og firemannsboliger og mindre leilighetsbygg. Områder utviklet med en tett og lav struktur, kjennetegnes ofte av en variasjon av typologier.



Figur 2 *Utsnitt av plankart i kommuneplanens arealdel 2023-2035: Planområdet har arealbruksformål boligområde (lysegul) og utfartsparkering (grå).*

Generelle bestemmelser

Universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, byggehøyder, parkering, miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur er aktuelle bestemmelser for utvikling av planområdet.

Hensynssone H530 Friluftsliv

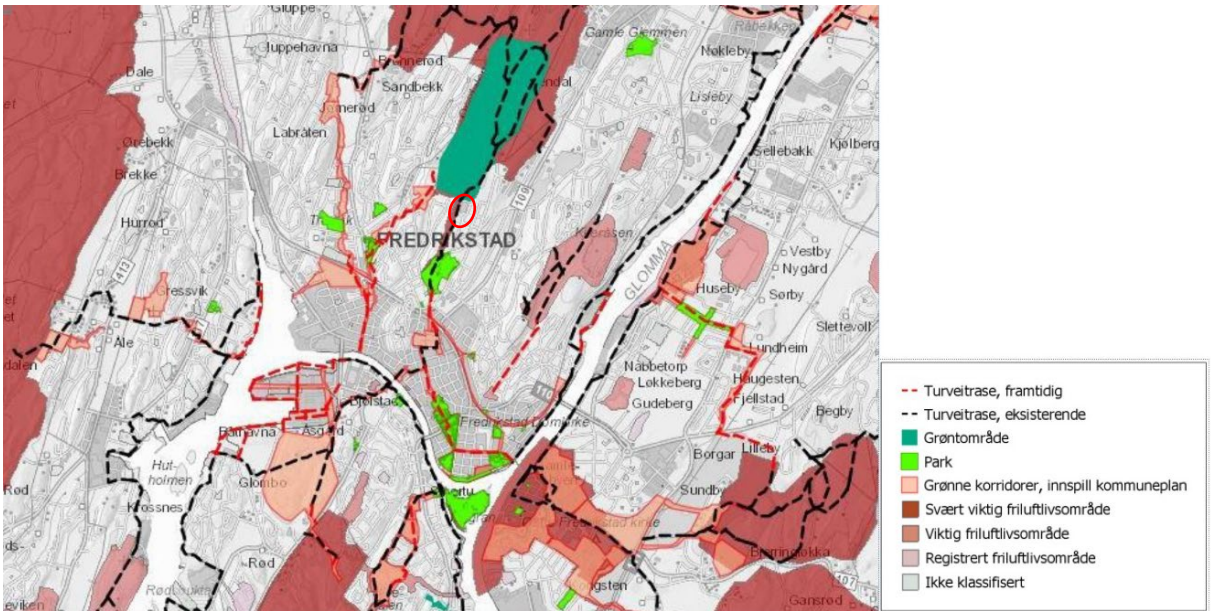
Planområdet grenser til hensynssone H530 friluftsliv - marka. Markagrensen markerer en fast og varig grense mot framtidige utbyggingsinteresser. Deler av planområdet omfattes av hensynssone H530 friluftsliv - andre verdifulle friluftslivsområder, der hensynet til friluftsliv bør være førende for arealbruken i bygge- og anleggstiltak.

Hensynssone H810 Krav om felles planlegging

Området Stjernehallen har krav om felles planlegging i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan.

Turstier og grønne korridorer

I kommuneplanens arealdel legges det vekt på at elvene og bymarka gir Fredrikstad et flott utgangspunkt for å tilby innbyggerne gode rekreasjonsområder. Sikring og opparbeiding av grønne forbindelser og korridorer mellom elv og skog, og et bynært friluftsliv er et viktig fokusområde i fremtidig byutvikling. En tursti som er en del av dette nettverket med grønne korridorer fra elvene til bymarka, krysser gjennom planområdet.



Figur 3 *Grønne korridorer fra elvene til bymarka. Planområdet er innenfor den røde sirkelen.*

Nærmiljøparker og uteoppholdsarealer

"Samle og styrke" er et overordnet arealprinsipp i kommunens fortettingsstrategi. Kommunen ønsker å samlokalisere flest mulig arealer og anlegg for lek, rekreasjon og utendørs idrett og aktivitet, slik at en får større og mer attraktive anlegg med tilbud til mange brukergrupper i urbane strøk.
De offentlige uteoppholdsarealene skal være tilgjengelige for allmenheten. Alle nye boliger skal ha tilgang til en nærmiljøpark innenfor 10 minutters gangavstand. Det stilles krav om at nærmiljøpark er ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis til nye boliger. Etablering av ny nærmiljøpark vil kreve et tett samarbeid mellom kommunen og private utbyggere.

Naturmangfold

Vurdering etter § 7 i naturmangfoldloven og prinsippene i naturmangfoldloven § 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer for arealforvaltning.

Boligbyggerbehov

Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) har vært engasjert til å utarbeide en boligmarkedsanalyse for Fredrikstad mot 2035. De ble bedt om å gi et grunnlag for å vurdere hvor det bør bygges, hva som bør bygges, og hvordan arbeidet med å bygge bør organiseres fra kommunens side. NIBR sier i sin rapport at det i Fredrikstad i dag er en overvekt av eneboliger, men at de fleste boligene som har blitt bygget de senere årene, og som planlegges framover, er leiligheter i sentrale strøk. Rapporten konkluderer med at det er viktig at Fredrikstad kan tilby et bredt utvalg av boliger, og at det må bli mulig å leve gjennom alle livets faser i samme nabolag.

Byggehøyder

Området B40 er i kommuneplanens arealdel regulert med en maksimal 11.5 m byggehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

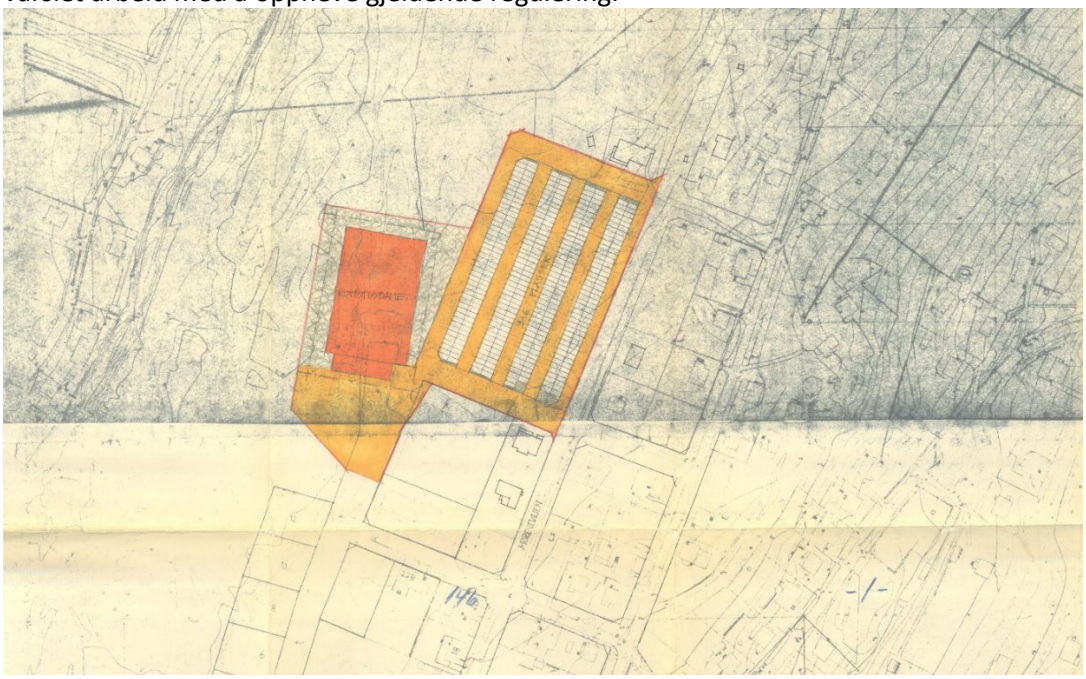
I planprosessen har høyde på bebyggelse vært diskutert med planavdelingen i kommunen. Planforslaget foreslår at tre av byggene kan være opptil 4 etasjer med 13,5 meters maksimal byggehøyder fra ferdig planert terreng. Byggene som får disse høydene er plassert midt i planområde hvor Stjernehallen står i dag, hvor høyden vil være lite synlig fra tilstøtende område.

4.1.4 Andre relevante kommunale planer, delplaner og føringer

Følgende planer er benyttet i planarbeidet: Kommunedelplan for klima (2019), Kommunedelplan for naturmangfold i Fredrikstad (2022), Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad (2017), Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og marka (2019), Overvannsrammeplan (2007), Plan for kommunale nærmiljøanlegg 2023-26 og Byvekstavtalen mellom kommunene Fredrikstad og Sarpsborg, Østfold fylkeskommune og staten v/ Samferdselsdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet (2024-2033). Disse planene er ivaretatt i planarbeidet.

4.2 Gjeldende regulering

Dagens område ble regulert til idrettsformål, kunstisbane og parkering, 15.08.1969 med Nasjonal arealplan ID 45. Store deler av denne reguleringsplanen er flateregulering til offentlig trafikkområde, men området er ikke opparbeidet i samsvar med dette. En vesentlig del av området som er regulert til parkering rundt ishallen, er i dag bebygget med eneboliger. Adkomst til parkeringsarealet er ikke markert på plankartet med en pil, men av inntegningen ser det ut som om det var tiltenkt at parkeringen skulle ha adkomst via Moreneveien. Ved varsel av oppstart av planarbeidet ble det varslet arbeid med å oppheve gjeldende regulering.



Figur 4 Gjeldende reguleringsplan – «Et område nord for Moreneveien til idrettsformål»

4.3 Tilgrensende planer

Det er ingen reguleringsplaner i direkte tilknytning til planområdet. Kommuneplanens arealdel er gjeldende for tilstøtende området.

4.4 Statlige planretningslinjer

4.4.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 (vedtatt 2023)

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 danner grunnlag for arbeidet med regionale og kommunale planer, og skal bidra til at planleggingen skjer i tråd med nasjonale mål og interesser. Forventningene vektlegger bærekraftig utvikling, med særlig fokus på klima og miljø, verdiskaping og sosial bærekraft. Regjeringen fremhever behovet for helhetlig og

samordnet areal- og samfunnsplanlegging, effektiv ressursbruk og tidlig medvirkning. Det legges vekt på klimatilpasning, reduksjon av klimagassutslipp, bevaring av naturmangfold og styrking av beredskap. Videre skal planleggingen legge til rette for inkluderende lokalsamfunn, god folkehelse og likeverdige tjenester. Forventningene bygger på plan- og bygningsloven og FNs bærekraftsmål, og skal følges opp gjennom planstrategier og øvrig planarbeid i kommuner og fylkeskommuner.

4.4.2 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning). Klimatilpasning og utslippsreduksjoner må sees i sammenheng der det er relevant. Det er viktig å planlegge for løsninger som både reduserer utslippene og reduserer risiko og sårbarhet som følge av klimaendringer.

4.4.3 Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

I løpet av planprosessen har det kommet en ny statlig planretningslinje for klima og energi som erstatter den Statlige planretningslinjer for klima- og energitilpassing 2018. Retningslinjen pålegger kommuner, fylkeskommuner og staten gjennom planlegging og annen myndighets- og virksomhetsutøvelse å sikre at hensyn til klima og energi får en tydelig plass. Dokumentet understreker at tiltak for redusert klimagassutslipp, karbonopptak og lagring, energiplanlegging og klimatilpasning skal integreres i tråd med nasjonale klimamål. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet og økosystemene rustes for fremtidige klimaendringer. Det presiseres at arbeidet med utslippsreduksjoner og klimatilpasning må ses i sammenheng der det er relevant, og at plan-myndighetene tydeliggjør roller og ansvar på tvers av forvaltningsnivåene. På denne måten skal retningslinjene sikre en helhetlig tilnærming der klima, energi, naturmangfold og forsyningssikkerhet harmoniseres i planprosesser og i kommunal, fylkeskommunal og statlig virksomhet.

4.4.4 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Retningslinjene tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet slik at det tilrettelegges for mest mulig effektiv og miljøvennlig transport. Det er blant annet fokus på mest mulig effektiv transport, begrensing av transportbehovet, korte avstander og samordning av ulike transportmåter, inkl. satsing på kombinasjon av kollektivtrafikk, gang- og sykkel.

I 2024 ble retningslinjene erstattet med nye retningslinjer for arelbruk og mobilitet.

4.4.5 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)

Retningslinjene skal sikre en helhetlig og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging. Formålet er å fremme effektive planprosesser som ivaretar nasjonale og internasjonale mål for klima, miljø og samfunnsutvikling Retningslinjene stiller krav til samordnet areal- og transportstrategi, med differensierte forventninger for byområder – som fokuserer på fortetting og gode transportsystemer – og distriktsområder, hvor hovedmålet er utvikling av levedyktige lokalsamfunn. Planarbeidet skal ivareta natur- og kulturverdier, redusere tap av matjord og viktige friluftsområder, legge til rette for lavutslippstransport, og inkludere hensyn til reindrift. Videre vektlegges tydelig ansvar for samarbeid, regional og interkommunal planutvikling, og krav til beslutningsgrunnlag som skal sikre kvalitet i gjennomføringen

4.4.6 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995 revidert 2019)

Retningslinjene skal sikre Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon, og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnede arealer til barnehager.

4.4.7 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)

Hovedformålet med retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder. Forebygging gjennom riktig arealbruk er sannsynligvis det mest kostnadseffektive tiltaket mot støy. Retningslinjen gjelder kun luftbåren støy. Også andre miljøforhold må avveies på vanlig måte i plansaker, for eksempel luftforurensing, vibrasjoner, strukturlyd, landskapsmessige vurderinger osv. Veileder til T-1442, M-2061 gir en faglig utdyping av prinsipper, metoder og anbefalinger som er politisk fastsatt gjennom retningslinjen.

4.4.8 Regjeringens Veileder i universell utforming (2021)

Verdigrunnlaget for universell utforming er å legge til rette for at alle skal ha like muligheter for personlig utvikling, deltakelse i samfunnet og livsutfoldelse. Et samfunn der alle kan delta er også et grunnleggende prinsipp i bærekraftmålene. Samfunns- og arealplanlegging er et viktig virkemiddel for å oppnå dette. Med veilederen ønsker regjeringen å rette oppmerksomheten mot og øke bevisstheten om hvordan planlegging kan bidra til et universelt utformet samfunn. Veilederen inneholder også eksempler på hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt i ulike plantyper.

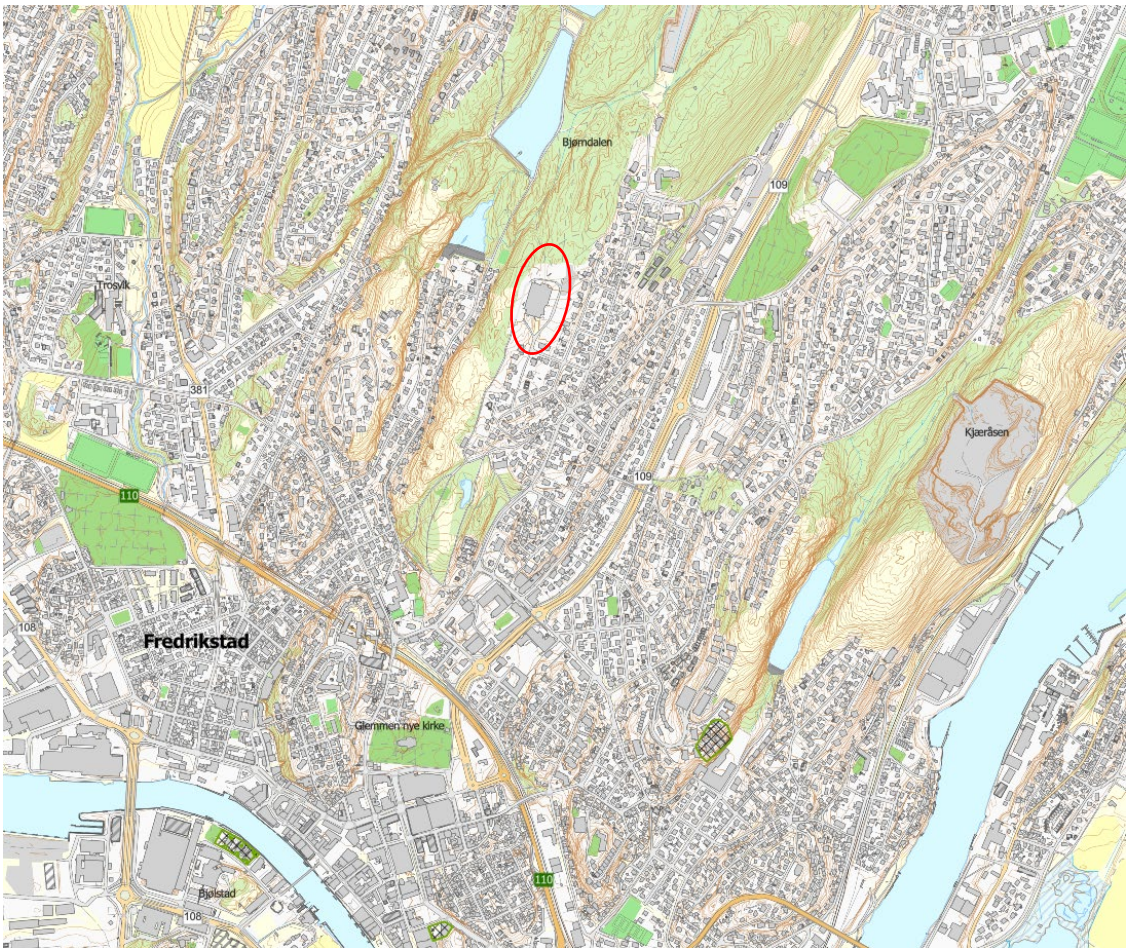
5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

5.1 Beliggenhet

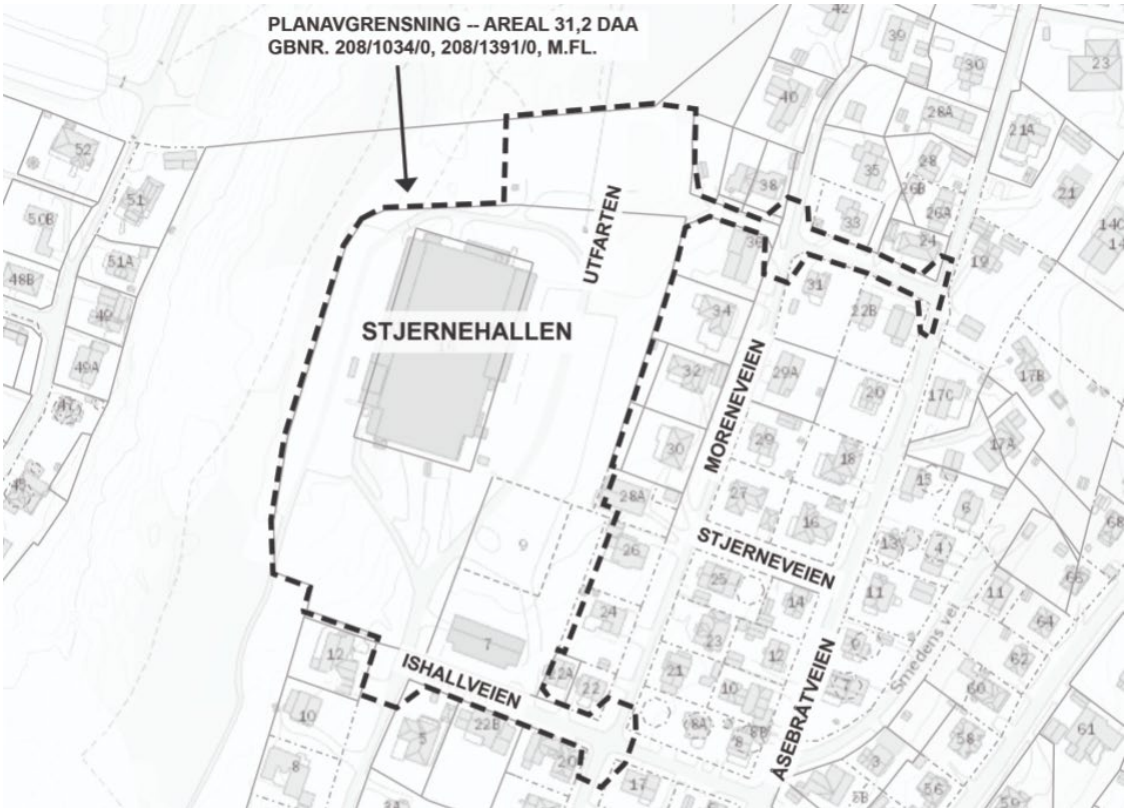
Planområdet ligger ca 1.5 km nord for Fredrikstad sentrum i det etablerte boligområdet Trara.

5.2 Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdets størrelse er 26,8 daa og er avgrenset av Ishallveien i sør, eksisterende boligbebyggelse i øst og bymarka i vest og nord. Nord for Stjernehalltomten ligger det en parkeringsplass som brukes som utfartsparkering til bymarka. I kommuneplanens arealdel er dette arealet avsatt til parkering og parkeringsplassen har i dag adkomst gjennom planområdet. Utfartsparkeringen inngår i planens avgrensning og utgjør 2.8 daa av planområdet.



Figur 5 *Planområdets plassering i Fredrikstad by markert i rødt.*



Figur 6 *Kunngjort planavgrensning ved varsel om oppstart av planarbeidet*

Det har i løpet av planprosessen vært vurdert alternative adkomster til utfartsparkeringen nord i planområdet. Det ble i prosessen avklart med kommunen at adkomst til parkeringsplassen skal skje fra Ishallveien i sør og planforslaget har derfor et mindre og justert areal i forhold til det som ble varslet.



Figur 7 Gjeldende planavgrensning

5.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består i hovedsak av eksisterende idrettshall som er omgitt av grusede og asfalterte parkerings- og kjørearealer. Sørvest i planområdet er det et areal med noe fjell i dagen og små flekker med vegetasjon. Det er ellers også noen gressdekte arealer med enkelte trær innenfor området. Området er regulert til idrettsformål. Nord i planområdet ligger en parkeringsplass som er avsatt til utfartsparkering for marka i kommuneplanens arealdel. I nord og vest grenser planområdet til marka, og mot øst og sør grenser planområdet til boligbebyggelse med eneboliger og hager.

5.4 Stedets karakter

5.4.1 Struktur og estetikk/byform

Planområdet er en naturlig fortsettelse av det godt etablerte boligområdet Trara. Den omkringliggende bebyggelsen på Trara er karakterisert av eneboliger med hager, garasjer og uthus på tomtene. Det arkitektoniske uttrykket er varierende med arkitektur fra flere tidsperioder. Eneboliger og garasjer ligger mange steder nærme veien og skaper et inntrykk av en tett og delvis sammenhengende bygningsmasse ut mot tomtenes ytterkanter. Hagene er flere steder samlet som større grøntområder inn mot kvartalenes midte.



Figur 8 *Bebyggelsesstruktur på Trara*

5.4.2 Eksisterende bebyggelse

Det finnes to bygg i planområdet i dag. Idrettsanlegget Stjernehallen er en ishall bygget i 1970, med en ishockeybane og publikumskapasitet til 2400 sitte- og ståplasser samt garderobe, kafé og administrasjonslokaler. Sørøst på området står det en lagerhall bygget i 1952, som benyttes av Sivilforsvaret i dag. Begge bygg forutsettes revet i forbindelse med full utbygging av området.



Figur 9 *Tomten sett fra adkomst i sør*



Figur 10 *Lagerhall som benyttes av Sivilforsvaret*

5.5 Landskap

5.5.1 Topografi og landskap

Tomten ligger på et platå på et høydedrag som er en del av de karakteristiske langstrakte kollene som strekker seg nord-sør. Terrenget i planområdet er svakt skrånende og faller i to retninger, både fra nord mot sør og fra vest mot øst. Det høyeste nivået i planområdet ligger i nord på kote +57.7 m og det laveste nivået i sør på kote +47.5 m. I forbindelse med byggingen av Stjernehallen ble det gjort et stort terrenginngrep, og det er ca. 2.5 meter i høydeforskjell mellom området øst og vest for bygningen.



Figur 11 *Parkeringsplass vest for Stjernehallen*



Figur 12 *Eksisterende naturområde i sørvest*

Ved å sammenligne gamle luftfoto, er det registrert at det opprinnelig, før utbyggingen av Stjernehallen, var en forsenkning i terrenget med vegetasjon og trær som gikk som et fuktdrag nord-sør gjennom planområdet.



Figur 13 *Luftfoto fra 1947*



Figur 14 *Luftfoto fra 1978*

5.6 Solforhold og lokalklima

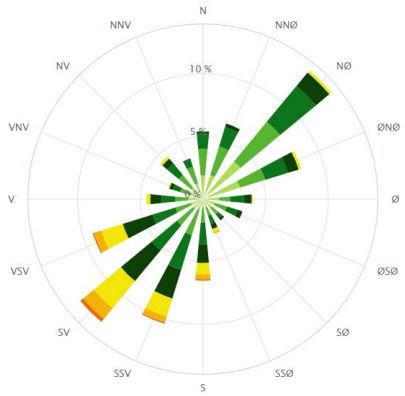
Tomten ligger høyt og fritt med utsikt til sjøen, Glomma og Fredrikstad by. Fordi tomten faller mot sør, blir det godt solinnfall på hele planområdet. Framherskende vindretning er nord/sør og gjennomsnittlig vindstyrke i området er ca. 6-6,5 m/s 80 meter over bakkenivå ifølge NVE.



Figur 15 *Sol eks. situasjon 21.juni kl. 15.00*



Figur 16 *Sol eks. situasjon 21.juni kl. 18.00*



Figur 17 *Vindrose for Fredrikstad med framherskende vindretning*

5.7 Kulturminner og kulturmiljø

Ifølge Fredrikstad kommunes kart over kulturminner er det ingen kulturminner eller kulturmiljø av verdi innenfor planområdet.

5.8 Naturverdier

Ved oppstart av planarbeidet ble området undersøkt av naturøkolog, for å kartlegge og vurdere *eksisterende naturverdier, ref. vedlegg 13 Kartlegging av naturmangfold, datert datert 29.11.2021 revidert 23.04.2024.* Ingen viktige naturtyper ble påvist, og ingen rødlistede arter utover ask (EN) ble påvist. Utover naturtypekartlegging, ble det særlig lagt vekt på kartlegging av rødlistede arter, aggressive fremmedarter, store trær, vannmiljø og evt. annet av definert økologisk verdi iht. MDs retningslinjer og håndbøker.

Planområdet består hovedsakelig av harde flater i form av bygningsmasse, asfaltvei og store gruslagte arealer, og inneholder lite vegetasjon eller naturverdier. Størstedelen av planområdet består av svært menneskepåvirket natur (Sterkt endret fastmark etter NiN). Det som finnes av grønne arealer på tomten er i hovedsak plen, innimellom med noen større trær.
Planområdet grenser i nord og vest mot omkringliggende skogsarealer. Omkringliggende skogsarealer som er en del av bymarka, og har et preg av opprinnelig natur for området, er grunnlendt furuskog med innslag av nakne berg. Langs tomtegrensen er det noe mer skogspreg også på selve planområdet, mest markert i et parti i sør. Sør i planområdet finnes noen berghammere med relativt intakt nakent berg, lyng og mose. Det er flere middels store trær på tomten (100-150 cm i

omkrets i brysthøyde). Det er ett større individ av det rødlistede treslaget ask (EN; sterkt truet) rett sør for selve hallen, og et litt mindre ved Utfarten 7. Disse to trærne er av NRAS vurdert til å ha stor økologisk verdi, gitt størrelse og rødlistekategori.

Skogkanten mot vest bærer preg av at en del hageutkast har etablert seg her (blant annet sprikemispel (SE; svært høy risiko) og fagerfredløs (SE)). I øst er det flere hageanlegg med diverse fremmede arter med høy risiko. Disse artene etablerer seg lett på åpen jord uten mye vegetasjon, slik som i byggefasen. Det vil derfor være viktig å ha en tiltaksplan for bekjemping av fremmede arter.



Figur 18 *Oversikt over påviste fremmede arter og større trær på tomten.*

Med unntak av de store asketrærne, anses tomten totalt sett å ha liten økologisk verdi. Det finnes mindre naturverdier i form av resthabitater på tomten, blant annet det skogpregede området i sør, og opprinnelige bergflater. Dersom de to større asketrærne ikke skades av utbyggingen, og en beholder mest mulig opprinnelig vegetasjon, anser vi at de største naturverdiene på tomten blir bevart.



Figur 19 *Stjernehallen sett fra sør med noen av de større trærne. Deriblant en stor ask (EN) til høyre i bildet.*



Figur 20 *Klynge med furutrær sørvest på tomten inn mot marka*

Vest for tomten (mellom ishallen og Bjørndalsdammene) ligger et skogkledt område (Bjørndalen) som strekker seg nesten fra Fredrikstad sentrum i sør og videre nordover inn i mer omfattende skogsområder. Dette sammenhengende skogområdet spiller en viktig funksjon for en rekke ville arter av alle artsgrupper.

5.9 Rekreasjonsverdi og -bruk, uteområdet

Selve planområdet er ikke egnet for rekreasjon og opphold, men området benyttes som startpunkt for turer i marka. Det er en viktig innfallsport til Fredrikstadmarka og har en viktig funksjon i et folkehelseperspektiv. Planområdet grenser inn mot marka og Bjørndalsdammene, som er et område i Fredrikstadmarka som benyttes av mange som turområde og nærnatur.

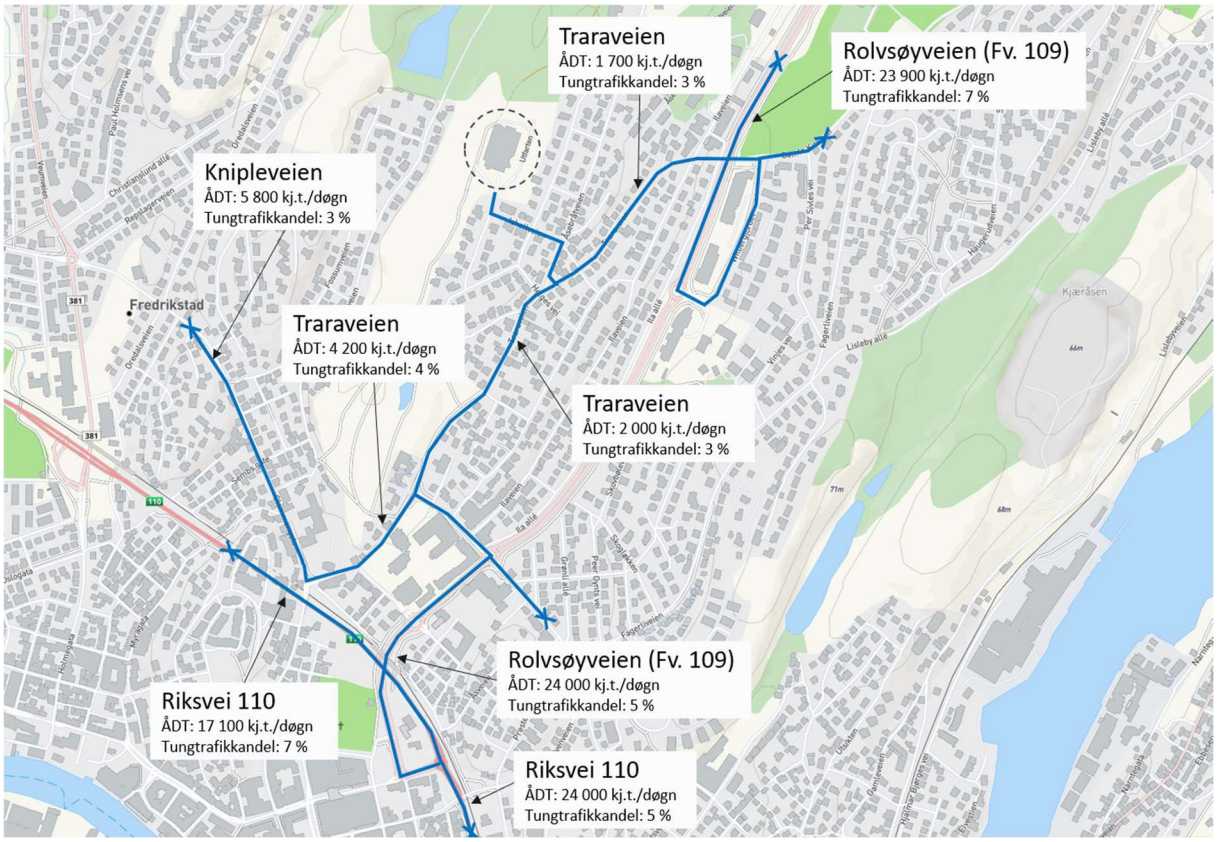
5.10 Trafikkforhold

Det er i planarbeidet utarbeidet en trafikkanalyse vedlegg *08 Trafikkanalyse, datert 14.092022 revidert 12.03.2024* og en mobilitetsplan vedlegg *09 Mobilitetsplan, datert 13.01.2023 revidert 12.03.2024.* Planområdet er lokalisert innerst i Ishallveien og det er derfor ikke gjennomkjørings-trafikk. All trafikk på området skal enten til/fra Fredrikstadmarka eller Stjernehallen. Turgåere til Marka benytter både parkeringsplassen nord i planområdet og arealene rundt hallen som parkeringsplass. Ingen av parkeringsområdene har oppmerkede plasser, men det anslås at det totalt er ca. 50 parkeringsplasser på utfartsparkeringen, og ca. 250 plasser rundt Stjernehallen.

I gatene rundt planområdet er det i hovedsak lagt opp til blandet trafikk. Her er det fartsgrensesone 30 km/t som er vanlig for boligområder med lave trafikkmengder. Traraveien har langsgående fortau. I denne veien er det mer trafikk, blant annet en kollektivrute og fartsgrense 40 km/t.

5.10.1 Kjøreadkomst

Adkomstveien til planområdet med bil er fra Knipleveien eller Rolvsøyveien (fv. 109) via Traraveien i både nord og sørgående retning. Hovedstrømmene med biltrafikk forventes å ankomme planområdet som illustrert i figur 21. Basert på tettheten av boliger i det øvrige området (Statistisk sentralbyrå, 2022) er det fornuftig å anta at en stor andel av bilturene kommer til/fra sør i Traraveien. Adkomst inn til selve planområdet er fra Ishallveien.



Figur 21 Registrerte trafikkmengder langs veinettet som leder til/fra planområdet.

5.10.2 Trafikkmengde

Det ble i forbindelse med utarbeidelsen av trafikkanalysen gjennomført trafikkregistreringer av dagens situasjon. Trafikkmengdene til og fra planområdet deles i likhet med parkeringsområdene i to: trafikk tilknyttet Fredrikstadmarka og trafikk tilknyttet Stjernehallen. Fredrikstadmarka genererer

mest trafikk på fridager med fint vær, og Stjernehallen mest i forbindelse med kamper. Dersom det er kamp med full tribune oppgis det å være rundt 2.250 personer i hallen.

De tre dagene det ble gjennomført trafikkregistreringer, ble døgntrafikken beregnet til 1 000, 500 og 250 kjøretøy, hvorav 160 kjørte til/fra utfartsparkeringen. Det var forventet mye trafikk alle tre dagene. Basert på registreringene antas det at det er rundt 200 kjøretøy/døgn som skal til/fra Fredrikstadmarka når det er fint vær. Det viste seg også å være en stor andel av myke trafikanter til og fra planområdet i dagens situasjon. På gang- og sykkelveien ble det den ene dagen registrert rundt 250 myke trafikanter i løpet av 8 timer og rundt 60 myke trafikanter i løpet av makstimen begge søndagene.

	Søndag 12. juni	Lørdag 10. september	Søndag 11. september
Total trafikk inn og ut fra Ishallveien	234 kjøretøy 64 myke trafikanter	866 kjøretøy 500 myke trafikanter	474 kjøretøy 65 myke trafikanter
Trafikk på gang- og sykkelveien (i vest)	171 gående 19 syklende	70 gående 13 syklende	243 gående 16 syklende
Makstimen på gang- og sykkelveien (i vest)	52 gående 4 syklende	23 gående 1 syklende	60 gående 0 syklende

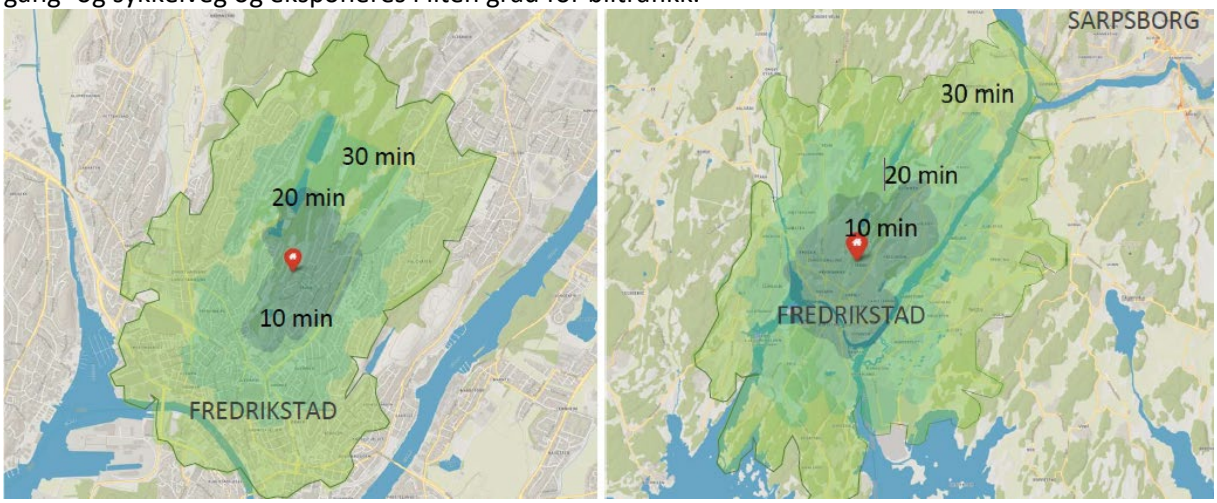
Figur 22 *Et sammendrag fra de tre trafikkregistreringene som er gjennomført*

5.10.3 Ulykkessituasjon

De siste ti årene er det registrert syv trafikkulykker i en kjøreavstand på 1 km fra planområdet. Tre av disse ulykkene involverte myke trafikanter, de resterende involverte kun kjøretøy.

5.10.4 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

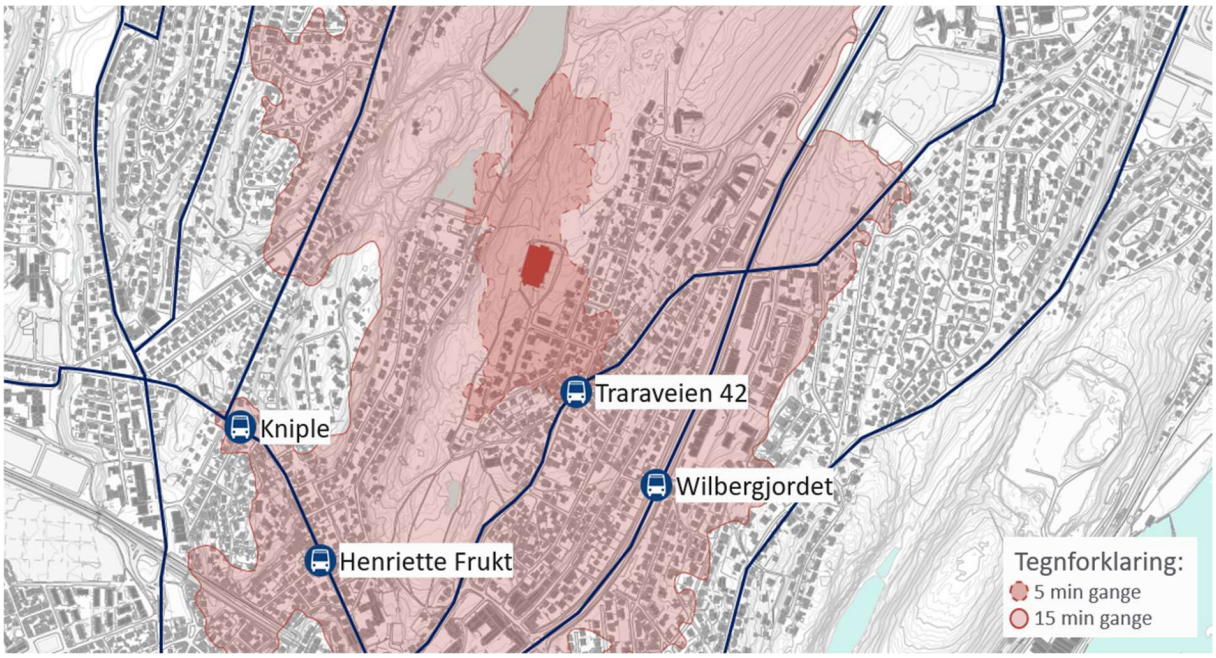
I gatene rundt planområdet er det i hovedsak gater uten fortau. Sørvest i planområdet går det en turveg ned til Brattliparken, og Fredrikstad sentrum kan nås i relativt bilfritt miljø på 10 minutter med sykkel og 30 minutter som gående. Elever i nærområdet har mulighet til å gå hele skoleveien langs gang -og sykkelveg og eksponeres i liten grad for biltrafikk.



Figur 23 *Rekkevidde med gange (t.v.) og sykkel (t.h.) innenfor 10, 20 og 30 min fra Stjernehallen*

5.10.5 Kollektivtilbud

Innen 15 minutters gange fra planområdet er det holdeplasser for 12 kollektivruter. Det er kun nærmeste holdeplass for hver rute som vises.



Figur 24 Oversikt over bussholdeplassene og -rutene i en gangavstand på 15 min fra Stjernehallen.

5.11 Barns interesser

Idrettstilbudet i Stjernehallen inkluderer tilbud til barn og unge. For øvrig er det ikke leke- og uteoppholdsarealer som benyttes av barn og unge i planområdet i dag. Barn i ungdomsskolealder sogner til Kvernhuset ungdomsskole, og disse beveger seg gjennom planområdet til og fra skolen og til fritidsaktiviteter.

5.12 Sosial infrastruktur

5.12.1 Skolekapasitet

Planområdet har Trara barneskole og Kvernhuset ungdomsskole som skolekrets. Det er i dag 91% fullt ved Trara skole, og gjenstående kapasitet er ca 297 boenheter. Ved Kvernhuset ungdomsskole er det 100% fullt og det er pr i dag ingen ledig kapasitet.

5.12.2 Barnehagedekning

Barnehager i nærområdet er Wilbergjordet barnehage, Christianslund barnehage, St. Hansfjellet barnehage, Leie barnehage og den private barnehagen Noas park. Det er i dag ikke tilstrekkelig barnehagekapasitet i området.

5.13 Universell tilgjengelighet

Planområdet er relativt flatt / svakt hellende i store deler av området, og det ligger godt til rette for å etablere universelt utformede løsninger.

5.14 Teknisk infrastruktur

5.14.1 Vann og avløp

I forbindelse med plansaken er det utarbeidet en teknisk rammeplan VVA, vedlegg *15 Teknisk rammeplan, datert 29.05.2024* og et notat om overvann vedlegg *16 Redegjørelse for overvann Stjernehagen, datert 02.04.2024, revidert 18.03.2025.*

Det er offentlig vann- og avløpsanlegg langs planområdet. Kartdata som foreligger av Ishallveien er utdatert, da offentlig anlegg er nylig sanert. Antatt dimensjon av oppgraderte rør: 160 mm vannledning, 160 mm spillvannsledning og 200 mm overvannsledning. Det er ikke tilstrekkelig slokkevann i eksisterende ledningsnett i nær tilknytning til planområdet. Kommunen bekrefter tilstrekkelig kapasitet for tilkobling til spillvann, gitt normal avløpsproduksjon.

5.14.2 Trafo

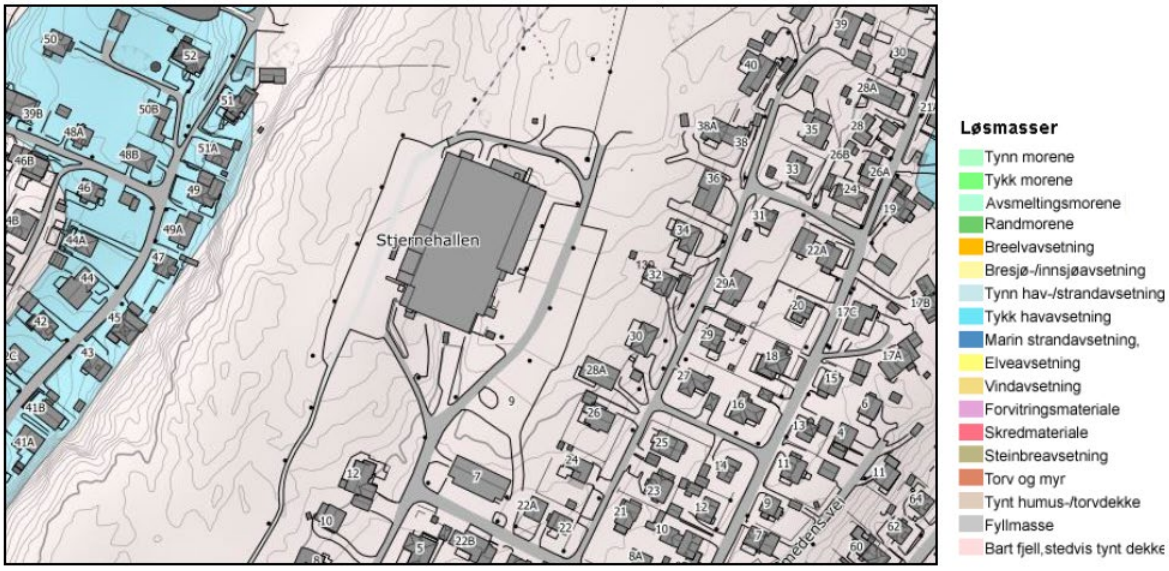
Det er el-anlegg i planområdet i dag, men det er behov for ny trafo innenfor planområdet. Forslagstiller har vært i dialog med netteier.

5.14.3 Energiforsyning og alternativ energi

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

5.15 Grunnforhold

Det er utarbeidet et geoteknisk notat i forbindelse med planprosessen, vedlegg *17 Notat geoteknisk vurdering, datert 20.03.2023.* Planområdet består ifølge NGU's løsmassekart hovedsakelig av bart fjell med tynt løsmassedekke. Sør i planområdet er det et område med synlig berg, og på de store gruslagte arealene rundt Ishallen som fungerer som parkeringsplass er bergpartier synlig rett under grusen.



Figur 25 Løsmasseinndeling, NGU

NGU sitt infiltrasjonskart viser at tomten er uegnet for infiltrasjon. Det er ikke gjennomført en infiltrasjonstest i tiltaksområdet ettersom det er store andeler fjell i dagen på tomten. Tomten skal planeres og arronderes, men man går ut ifra tilnærmet null infiltrasjon på tiltaksområdet. Hvis det skal benyttes åpen overvannshåndtering innenfor planområdet, må det benyttes sammen med fyllmasser med godt porevolum og drensledninger til kommunalt nett gjennom et kontrollert utløp.

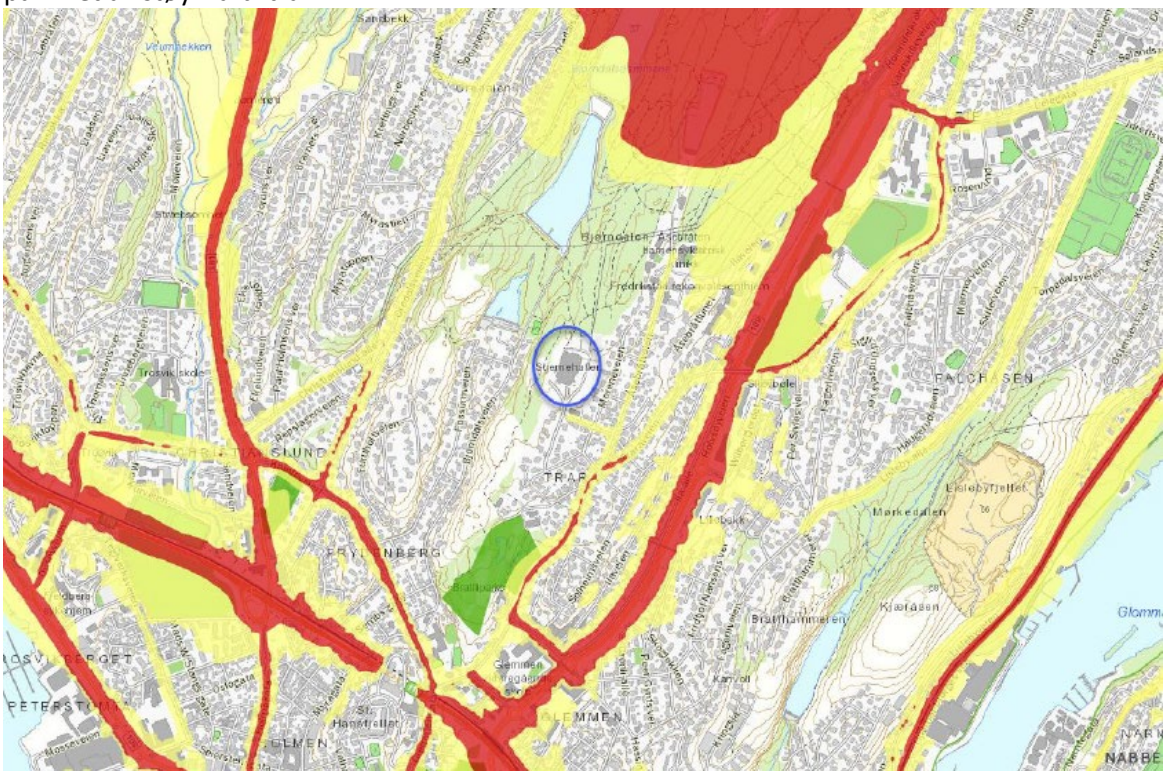


Figur 26 Infiltrasjonsevne

NGU sitt aktsomhetskart for radon viser at planområdet ligger i et område markert med høy aktsomhetsgrad. Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav til håndtering av radon som vil følges videre i byggesak, og temaet er derfor ikke ytterligere behandlet i planforslaget.

5.16 Støyforhold

Det er utarbeidet et notat vedrørende støy i forbindelse med planprosessen, vedlegg *10 Støyutredning, datert 28.06.2022 revidert 23.04.2024.* Kommunens støysonekart viser at eiendommen ligger utenfor støysoner for de store samferdselsårene i Fredrikstad og området er ikke påvirket av støy fra biltrafikk.



Figur 27 Støysonekart

5.17 Luftforurensning

Luftkvaliteten i området er vurdert som tilfredsstillende i dagens situasjon, basert på lav trafikkmengde og god luftutskifting. Planlagte tiltak vil ikke medføre noen vesentlig trafikkøkning eller annet som vurderes å påvirke luftkvaliteten vesentlig, og temaet utredes på bakgrunn av dette ikke nærmere i planarbeidet.

5.18 Risiko og sårbarhet

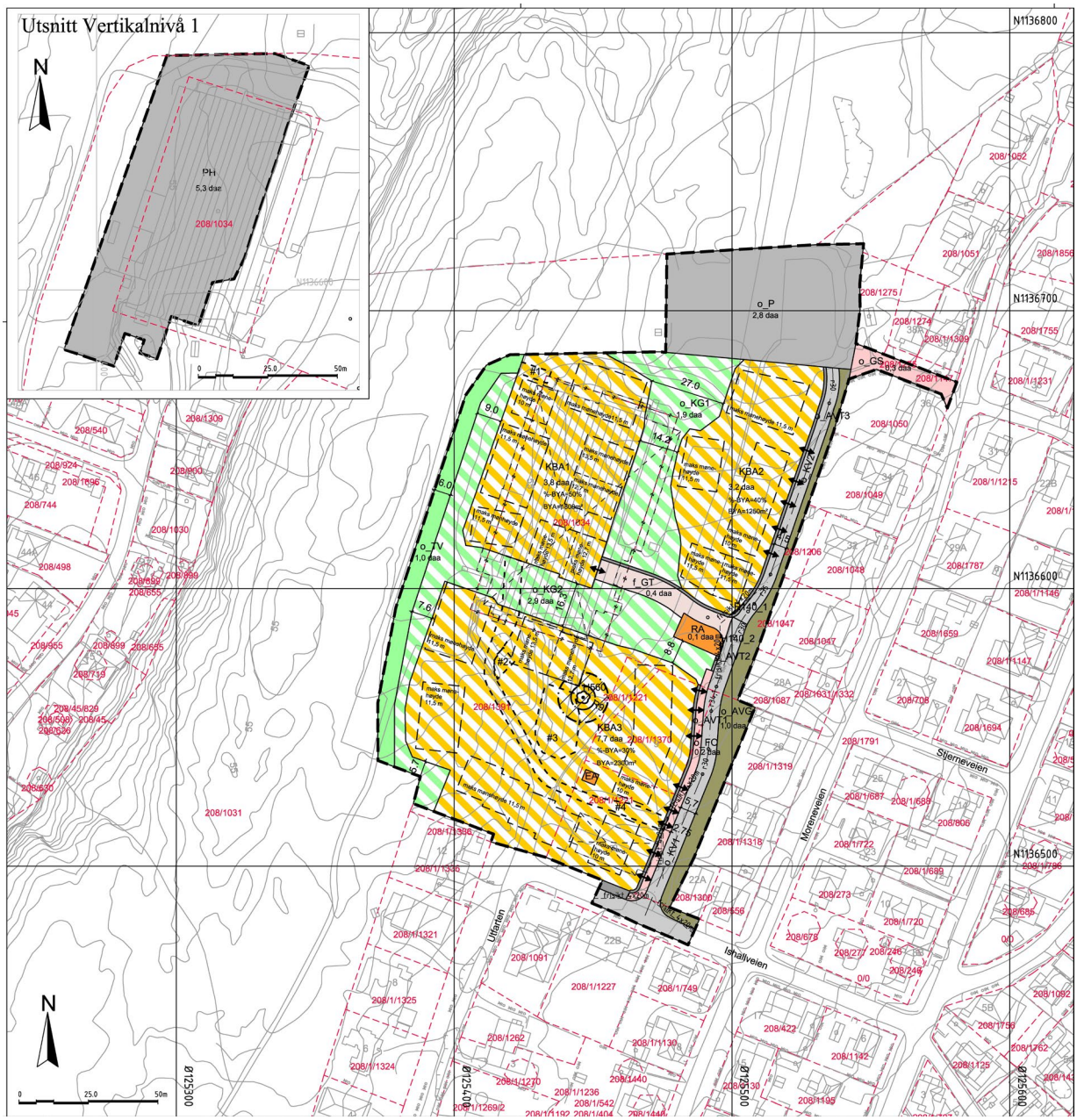
Risiko- og sårbarhetsanalyse er utført for planområdet vedlegg 06 *ROS analyse, datert 12.10.2022, revidert 20.08.2024.* ROS-analysen har ikke avdekket forhold som er gjenstand for risiko- og sårbarhet ut over det som er omtalt og behandlet i planforslaget.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

Reguleringsplanen er en detaljregulering, og baserer seg på illustrasjonsprosjekt for Stjernehagen vedlegg 04 *Illustrasjonsprosjekt Stjernehagen, datert 28.05.2024, revidert 21.03.2025*. Planområdet inneholder turdrag og nærmiljøpark, tre områder for utvikling av boliger med konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse, og parkeringsanlegg under terreng. Nord i planområdet reguleres det inn parkeringsplass for marka. Adkomstvei legges øst i planområdet med innkjørsel via Ishallveien, og parkeringsanlegg legges under terreng.

Bestemmelsene gir føringer for utforming av grøntområder og bebyggelse, og illustrasjonsprosjektet har status som veiledende plan.



Figur 28 *Reguleringskart*

6.2 Reguleringsformål

Det er regulert inn to vertikalnivå. Plankart viser begge vertikalnivå.
Området er regulert til følgende formål:

AREALFORMÅL	FELTKODE	AREAL m2
§12-5. nr. 1 Bebyggelse og anlegg		
1510 - Energianlegg	EA	20,0
1550 - Renovasjonsanlegg	RA	146,1
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse)	KBA1-3	14659,5
§12-5. nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2011 - Kjøreveg	o_KV1-2	1318,7
2012 - Fortau	o_FO	247,6

2014 - Gatetun	f_GT	362,1
2015 - Gang-sykkelveg	o_GS	269,4
2018 - Annen veggrunn – teknisk anlegg	o_AVT1-3	269,9
2019 - Annen veggrunn – grøntareal	o_AVG	997,4
2080 - Parkering	o_P	2813,5
2083 Parkeringshus/-anlegg	PH	Under terreng
§12-5. nr. 3 Grønnstruktur		
3031 - Turveg	o_TV	953,1
3800 - Kombinert grønnstrukturformål	o_KG1-2	4718,2
§12-6. Hensynsone		
140 - Frisikt		
560 – Bevaring naturmiljø		
Bestemmelsesområder		
# 1 og # 2 Adkomst parkeringskjeller		
# 3 Dam /overvannshåndtering		
# 4 Adkomstvei		

6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.3.1 Bebyggelse og anlegg

EA: Areal avsatt til energianlegg - trafo.

RA: Areal avsatt til renovasjonsanlegg. Det legges opp til nedgravde avfallscontainere. Tømmebil til renovasjon vil stå delvis ut i gatetunet under tømming. Anlegget skal ha skjermende beplanting ut mot offentlig tilgjengelig turdrag.

KBA1-3: Felt reguleres til kombinert konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Bebyggelsen skal organiseres rundt tun med felles uteoppholdsareal på tunet og mellom bebyggelsen.

6.3.2 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur

o_KV1-2: Adkomstvei til parkeringsplass o_P for marka, gatetun f_GT og, til byggefeltene KBA1-3

o_FO: Fortau langs vestsiden av o_KV1.

f_GT: Gatetun skal inneholde inn- og utkjørsel til parkeringsanlegg under terreng, fortau fra parkeringsanlegg til renovasjonsanlegg RA, samt en tydelig markering og endring i dekke hvor turvegene i KG1-2 krysser gatetunet.

o_GS: Gang- og sykkelveg fra Moreneveien opp til utfartsparkering o_P til marka. Gang- og sykkelvegen skal sikre adkomst til marka for myke trafikanter. Boliger i Moreneveien med gårds- og bruksnr 208/1274, 1275 og 208/1/1309 vil ha adkomst fra gang- og sykkelvegen.

o_AVT1-3: Grøfter langs vestsiden av vei o_KV1-2 og gatetun f_GT.

o_AVG: Annen veggrunn – grøntareal langs østsiden av veg o_KV1-2 skal inneholde grøft, vegskjæring / fylling, samt etablering av ny grønnstruktur inn mot naboeiendommer i øst.

o_P: Utfartsparkering for marka. Parkeringsplassen skal opparbeides med grusdekke. Området tillates ikke benyttet som gjesteparkering for besøkende til beboere i planområdet.

PH: Felles parkeringsanlegg under terreng for enheter på felt KBA1, KBA2 og KBA3 som ikke har egen parkeringsplass i direkte tilknytning til boliger.

6.3.3 Grønnstruktur

o_TV: Turvegen vest i planområdet er en forlengelse av turvegen fra Brattliparken til marka. Turvegen skal opparbeides som en gruslagt turveg med 2,5 meter bredde og 0,5meter skulder på hver side. Turvegen skal lyssettes og fungere som del av lysløypenettet i marka.

o_KG1-2: Områdene reguleres til kombinert nærmiljøpark, kvartalslekeplass, sandlekeplasser og turdrag. Området tilrettelegges for ferdsel og adkomst til marka, lek og opphold i nærmiljøparken, og overvannshåndtering. I området reetableres naturen, og området skal framstå som starten på marka, med frodig, stedegen vegetasjon. Det skal etableres en turveg fra enden av fortau o_FO opp gjennom o_KG2 og videre gjennom o_KG1, som skal sikre forbindelsen til marka. Turvegen som går nord-sør gjennom o_KG1 og o_KG2 skal være universelt utformet, mens turveg i o_KG2 som går vestover til o_TV skal følge landskapets topografi og tillates utført brattere. Turvegene skal opparbeides med grusdekke og en bredde på 2 meter. Aktiviteter og elementer som er en del av kvartalslekeplassen i nærmiljøparken skal plasseres langs turvegene. Det tillates ikke å føre overvann fra byggefeltene inn i områdene avsatt til nærmiljøpark. Kommunen skal overta eierskap og drift av nærmiljøparken.



Figur 29 *Grønnstruktur og marka*



Figur 30 *Infrastruktur*

6.3.4 Hensynsone

140 frisikt angir siktkrav i kryss og avkjørsler
560 Bevaring naturmiljø angir eksisterende asketre som skal bevares i utbyggingen

6.3.5 Bestemmelsesområder

1 og # 2 Adkomst parkeringskjeller. Områdene definerer hvor det kan legges et lite bygg for å ivareta utvendig adkomst til parkeringskjeller. Maks størrelse på bygg er 25m² og gesims 3 meter.

3 Dam /overvannshåndtering. Området definerer areal avsatt til å etablere overvannshåndtering i form av regnbed, nedgravd magasin og/eller dam som skal håndtere overvann for planområdet.

4 Adkomstvei. Området definerer kjørbar adkomstvei gjennom KBA3 og KG2 opp til KBA1. Veien skal legges på eksisterende veitrase, og skal kun benyttes av utryknings-, drifts- og nyttekjøretøyer.

6.4 Bebyggelsens plassering og utforming

KBA1-3 planlegges med en variasjon av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Bebyggelsen skal organiseres rundt felles tun med innganger til bebyggelsen hovedsakelig fra tunene. Ut mot vei o_KV1-2 legges bebyggelsen langs veien med innganger fra veisiden. Bebyggelsen følger topografi og landskap så det oppstår forskyvninger og variasjon i plasseringen av bebyggelsen. Mellomrom mellom bygg gir snarveier og gløtt ut til det omkringliggende landskapet og grønnstrukturen. Bebyggelsen skal ha saltak, og første etasje skal være inntrukket på byggets ene side for å skape overdekkede uteoppholdsarealer eller atkomstsituasjoner. Bebyggelsen skal framstå med en småskala karakter tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Reguleringsplanen gir nødvendig fleksibilitet til mindre justeringer av byggenes størrelse og plassering innenfor byggegrensene i forbindelse med detaljeringsprosess og byggesøknad. Felles tun og mellomrom mellom bygg skal danne varierte leke- og uteoppholdsarealer som oppfyller kommuneplanens krav. Krav til sol på uteoppholdsarealer, adkomst og oppstillingsplass til brannbil og dagslyskrav er ivaretatt i illustrasjonsprosjektet. Dette vil gi en plassering som vist i vedlagte illustrasjonsprosjektet.



Figur 31 *Bebyggelse organisert rundt 3 tun*



Figur 32 *Parkeringsanlegg under terreng*

Under KBA1 og deler av KBA3 skal det etableres et felles parkeringsanlegg under terreng. For å minimere terrenginngrep og sprenging legges gulv i ny parkeringskjeller på samme nivå som isflaten i eksisterende ishall. Det skal sikres gode, naturlige overganger på terreng over parkeringskjeller til eksisterende terreng. Synlig fasade til parkeringskjeller tillates kun ved inngang til anlegget. Det tillates to gangadkomster til parkeringskjeller som mindre frittstående bygg innenfor KBA1 og KBA3.

6.5 Estetikk og utforming

Bebyggelsen skal utformes med et helhetlig formspråk og materialbruk for hele området. Fasader skal brytes opp slik at lange monotone fasader unngås.

Bebyggelsen skal framstå helhetlig og det skal være en fargepalett for hele området basert på jordfarger. Byggene er planlagt med saltak, og for å skape et variert taklandskap legges det opp til at takene har varierte takvinkler. Avstand mellom møne og gesims kan variere mellom minimum 2 til maksimum 3 meter. Bebyggelsen skal utformes hovedsakelig trekledning, teglstein eller pusset mur på fasadene.

For å sikre at alle boliger får et overdekket uteoppholdsareal skal alle bygg ha inntrukket fasadeliv på bygningens ene side.



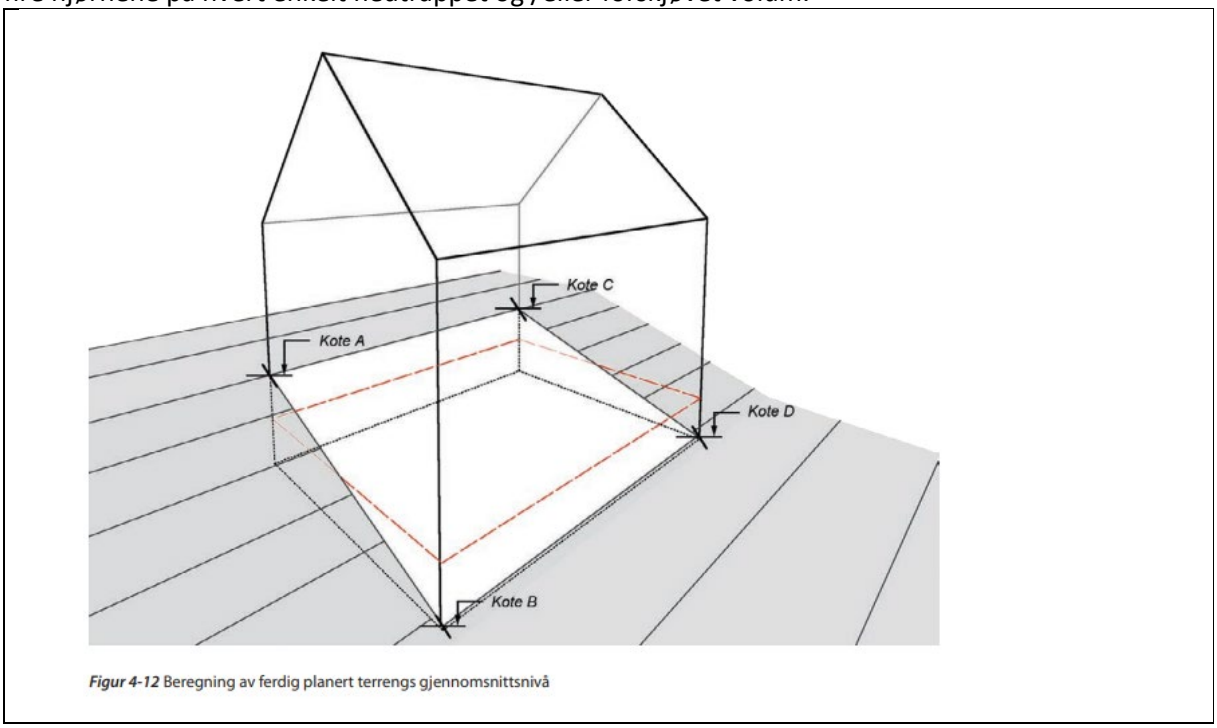
Figur 33 Varierende høyde mellom møne og gesims.

6.6 Bebyggelsens høyde

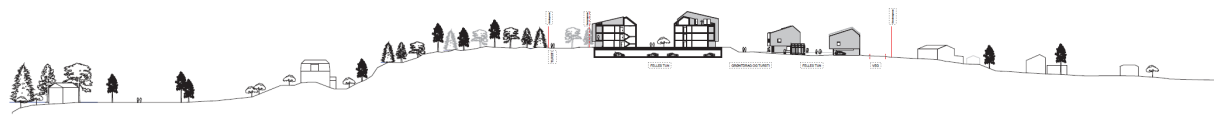
For å tilpasse seg strøkskarakteren og bebyggelsen i nærområdet skal den nye bebyggelsen ha variasjon i høyde og er planlagt med 2,5 til 4 etasjer. Mot eksisterende bebyggelse i øst og sør trapper bebyggelsen seg ned til 2,5 etasjer for å tilpasse seg høyden på den eksisterende bebyggelse som grenser inn mot planområdet. Mot vest og nord hvor planområdet grenser mot marka er bebyggelsen planlagt i 3 etasjer med maksimum mønehøyde på 11,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng som er iht kommuneplanens arealdel. Sentralt i planområdet er det vurdert at bebyggelsen tre steder kan bli opptil 4 etasjer med en maksimum mønehøyde på 12,7 og 13,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Dette er et avvik fra kommuneplanene arealdel på 2 meter. Disse lavblokkene er plassert der hvor Stjernehallen ligger i dag. Det er vurdert at bebyggelsen som er foreslått høyere enn Kommuneplanen tillater ikke vil bryte med strøkskarakteren eller negativt påvirke opplevelsen av det store landskapsbildet fordi den blir lite synlig både fra lang avstand og fra et nærperspektiv.

Tillatt maksimum mønehøyde er vist på plankartet. Mønehøyde skal beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. For rekkehus og sammenhengende bygninger som består av

nedtrappende og / eller forskjøvede volumer, beregnes planert terrengs gjennomsnittsnivå ut fra de fire hjørnene på hvert enkelt nedtrappet og /eller forskjøvet volum.



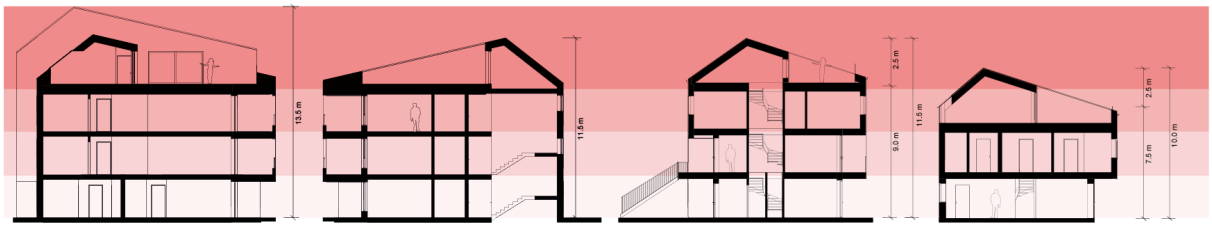
Figur 34 *Illustrasjon fra Kommunal- og moderniseringsdepartementets veiledning Grad av utnytting.*



Figur 35 *Landskapssnitt med ny bebyggelse og eksiterende bebyggelse i tilknytning til planområdet.*



Figur 36 *Bebyggelse opptil 13,5 meter tillates sentralt i planområdet-*



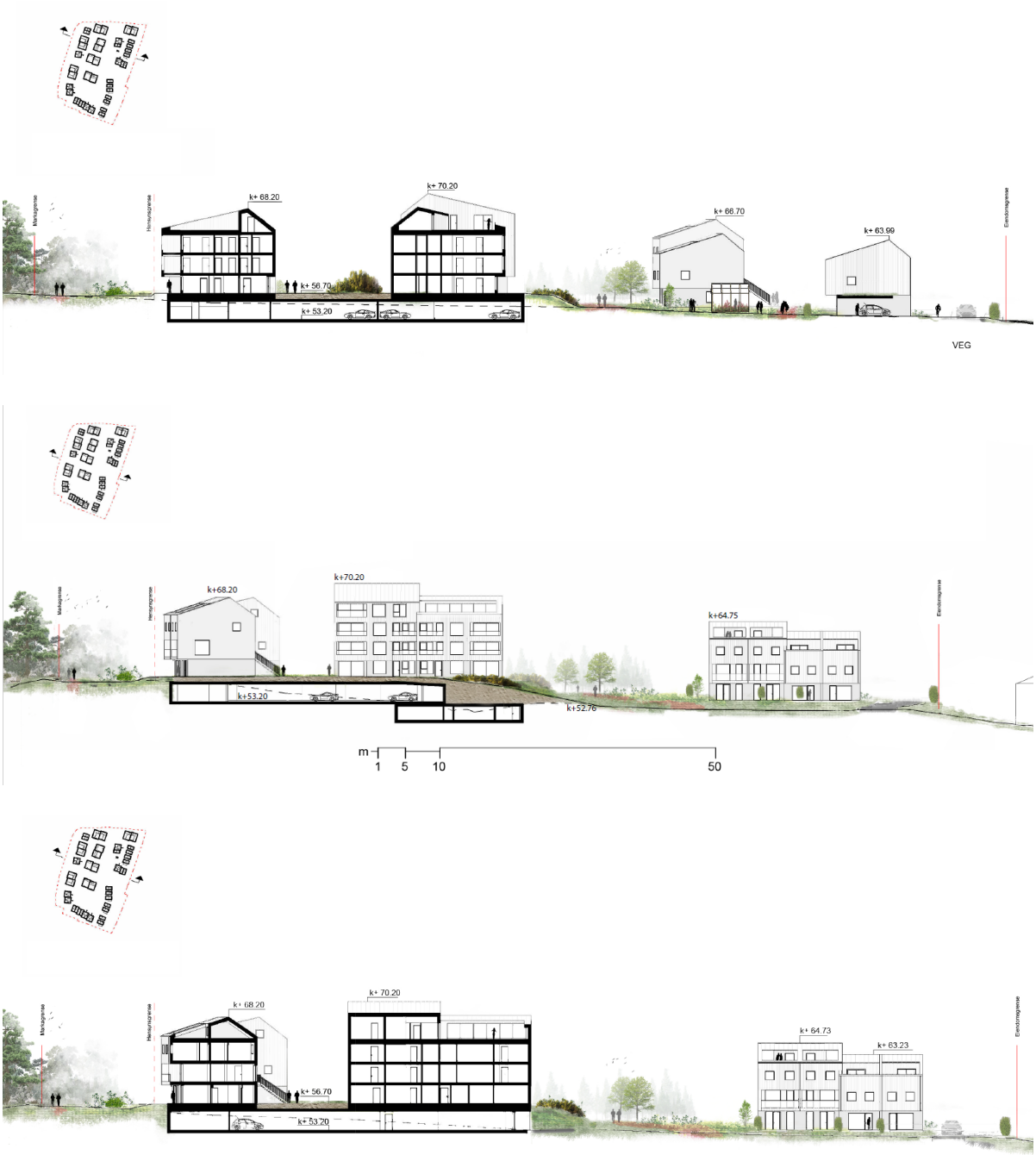
LAVBLOKK
- 3 og 4 etasjer med terrasse
- variasjon av leiligheter på 50-100 m2

LAVBLOKK
- 3 etasjer med takterrasse
- variasjon av leiligheter på 50-120 m2

4- MANNSBOLIG
- 2 x familiebolig + hybel/ utleieleilighet

KJEDET ENEBOLIG/ REKKEHUS
- familiebolig 120 m2 evt med egen parkering

Figur 37 *Bebyggelse med variasjon i høyder*





Figur 38 Snitt gjennom planområdet

6.7 Grad av utnytting

Grad av utnytting foreslås regulert med en maks % BYA for hvert delfelt, på hhv 50% BYA for KBA 1, 40% BYA for KBA 2 og 30% BYA for KBA 3. Dette gir rom for bebyggelse som vist i illustrasjonsprosjektet, samt å etablere mindre bygg som drivhus og takoverbygg til sykkelparkering o.l. Det skal ikke beregnes BYA av p-kjeller, da dekket over p-kjeller blir å anse som terreng med felles og offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal over seg.



Figur 39 *Landskapsplan fra illustrasjonsprosjekt*

6.8 Antall boliger

Det legges til rette for opptil 135 boenheter innenfor planområdet. Det er et ønske å tilby en variert leilighetsmiks for å bidra til en sammensatt beboergruppe. Det legges derfor opp til både rekkehus, 4-mannsboliger og lavblokkbebyggelse med leiligheter. Antall boenheter er ikke definert innenfor hvert byggefelt (KBA1-3), men antall vil begrenses av maks krav til høyde, bebygd areal og krav til størrelse og solforhold på uteoppholdsarealer.

6.9 Bomiljø / Bokvalitet

6.9.1 Generelt

Bebyggelsen planlegges som tre tun, med variert bebyggelse og leilighetsstørrelser for å skape et robust og variert bomiljø. Innganger fra bebyggelsen er hovedsakelig lagt til tunene slik at man legger til rette for at beboerne lett kan møtes i felles uteoppholdsarealer. Alle boenheter har privat uteoppholdsareal, og enheter i 1. etasje har privat hage / terrasse på bakkeplan. Alle tun er bilfrie, men med mulighet for kjøreadkomst til utryknings-, drifts- og nyttekjøretøyer

6.9.2 Forhold til nærliggende bebyggelse og anlegg

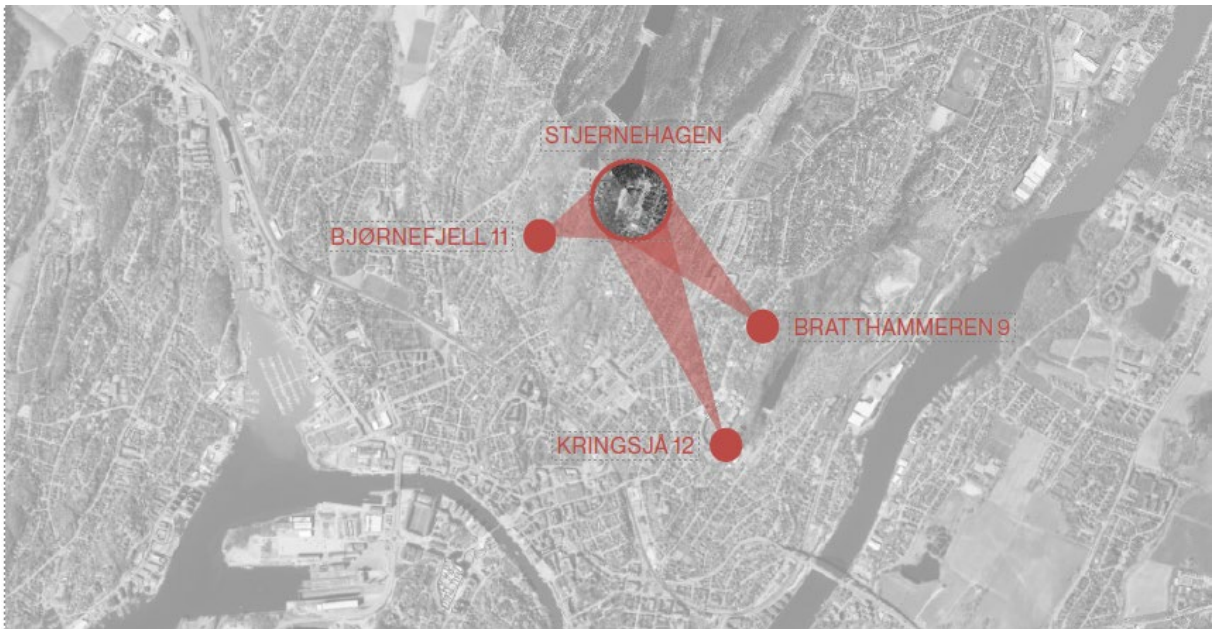
Forholdet til omkringliggende bebyggelse på Trara og synligheten fra Marka er undersøkt i planarbeidet, og det er lagt opp til en nedtrapping av bebyggelsen mot nordvest og lav bebyggelse mot eksisterende bebyggelse mot øst og sør. Typologien som er foreslått her er rekkehus med mellomrom mellom byggene slik at bebyggelsen framstår porøs og med siktlinjer til omkringliggende bebyggelse.



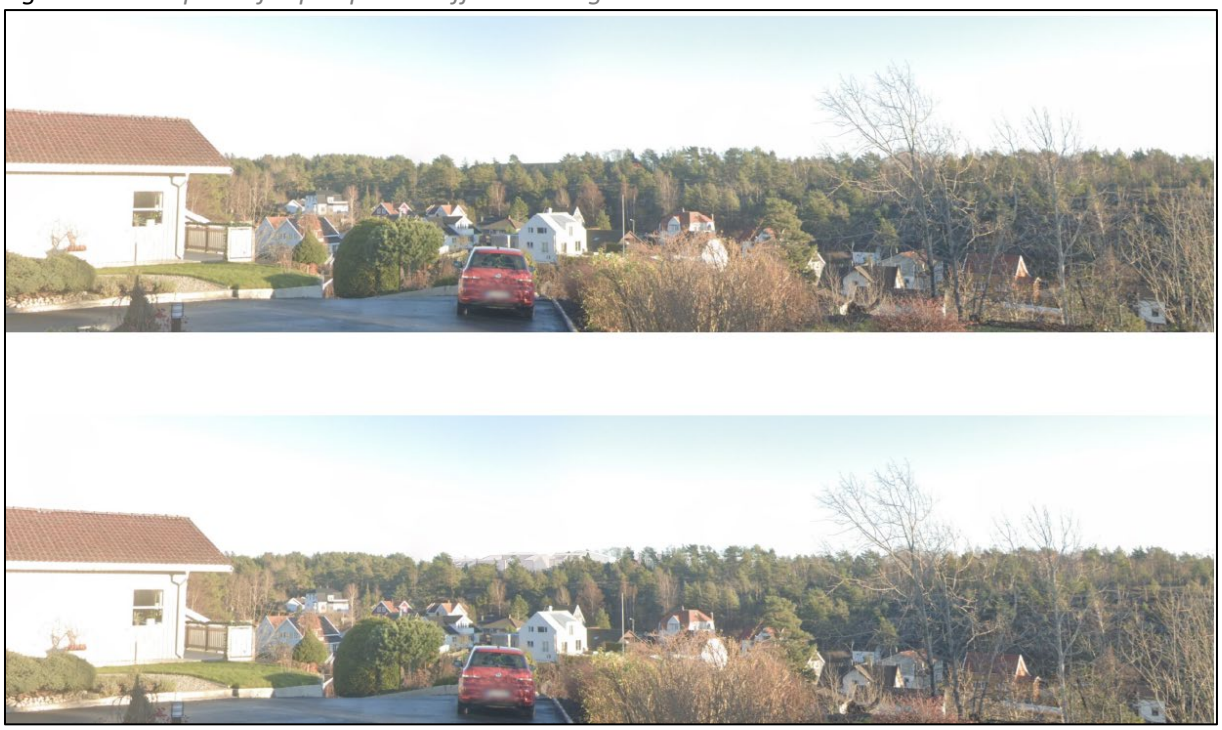
Figur 40 Planområdet inn mot eksisterende bebyggelse.

6.9.3 Fjernvirkning, forholdet til bylandskapet

Avstandsvirkning av planlagt bebyggelse og forholdet til bylandskapet rundt er undersøkt i planarbeidet. Perspektivillustrasjoner viser dagens situasjon sammenlignet med planlagt, framtidig bebyggelse.



Figur 41 *Standpunkt for perspektiver fjernvirkning*



Figur 42 *Fjernvirkning fra Bjørnefjellet*



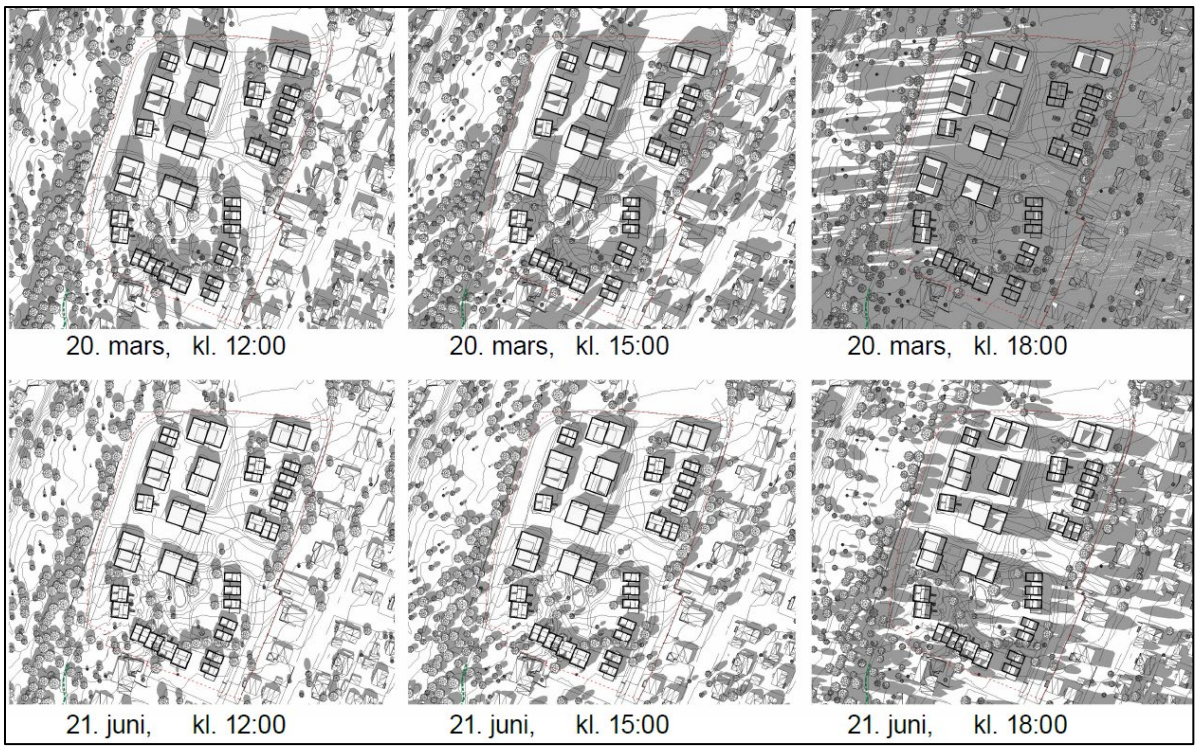
Figur 43 *Fjernvirkning fra Kringsjå 12*



Figur 44 *Fjernvirkning fra Bratthammeren 9*

6.9.4 Solforhold

Sol- og skyggediagrammer nedenfor er basert på illustrasjonsprosjekt iht. planforslagets bestemmelser. Planforslaget vil ikke gi vesentlige endringer i solforhold på omkringliggende boligeiendommer. Bebyggelsen kaster noe skygge på deler av felles og offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer, men er langt innenfor kommuneplanens tillatte verdier. Bebyggelsens planlagte plassering i forhold til hverandre gir gode solforhold internt i planområdet.



Figur 45 *Soldiagrammer*

6.9.5 Støyforhold

Multiconsult har gjennomført støyfaglig utredning i forbindelse med planarbeidet. Planområdet ligger innenfor grenseverdier iht. retningslinje T-1442/2021. Støykonsulenten vurderer at nærmiljøparken i o_KG1-2 internt i planområdet kan generere støy avhengig av hvilke aktiviteter som foreslås, og ballspill som fotball og basket bør derfor i størst mulig grad unngås.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det framlegges en anleggsplan, herunder en plan for gjennomføring av støy- og støvdempende tiltak, jfr. retningslinje T-1442/2021, tabell 4.
Planen skal vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, avkjørsler og hvordan adkomst til utfartsparkering o_P er ivaretatt. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt både i fortau, gangforbindelser og turveier.

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4, i T-1442/2021 og retningslinjer for luftkvalitet T-1520. Dersom det planlegges for støyende arbeider som fører til overskridelser av grenseverdiene skal det søkes om dispensasjon, og berørte naboer må varsles i god tid før gjennomføring. Støyende arbeider tillates ikke mellom klokken 23.00 og 07.00.

6.10 Parkering

6.10.1 Sykkelparkering

Sykkelparkering er i tråd med krav i kommuneplan med 2 plasser pr enhet. For enheter under 50m² kreves 1 sykkelparkeringsplass.

6.10.2 Bilparkering

Det planlegges for etablering av opptil 135 boenheter, og det tillates maksimum 1,2 plass pr. boenhet. 5% av p-plassene innenfor planområdet skal være HC-parkering.
Parkeringsanlegg er lagt under terreng under hele KBA1, under deler av KBA3 og under deler av KG1 og KG2. Anlegget ligger helt under terreng med god terrengtilpassing til eksisterende terreng rundt. Innkjørsel til anlegget er via gatetun GT.
Bebyggelsen ut mot vei o_KV1-2 har privat parkering i garasje / carport mellom boligene, med avkjørsel direkte fra o_KV1-2.

6.11 Tilknytning til infrastruktur

Forslagsstiller har vært i dialog med Fredrikstad kommune om kommunalteknisk infrastruktur til planområdet. Ny trafo må etableres innenfor planområdet og området er regulert med eget formål til dette.

6.12 Trafikkløsning

6.12.1 Kjøreadkomst

Kjøreadkomst til planområdet er via Ishallveien. En ny vei o_KV1-2 legges helt øst i planområdet inn mot eksisterende bebyggelse. Veien skal både fungere som adkomst til gatetun f_GT som leder til parkeringsanlegg under terreng, samt parkeringsplass nord i planområdet som er parkering for turer i marka. Planområdets tre boligtun er bilfrie, men det skal kunne kjøres til alle tun med utrykningskjøretøy, flyttebiler og lignende. Utforming av arealene skal signalisere at det er ferdsel på myke trafikanters premisser. Felt KBA1 kan nås med utrykningskjøretøy og flyttebil via bestemmelsesområdet 4 som går gjennom KBA3 og krysser over KG2. Denne traséen skal legges der hvor det i dag går en eksisterende vei til parkeringsplassen vest for Stjernehallen. Veitrase må utvides til 3,5 meter for å tilfredsstille krav til utrykningskjøretøy.

6.12.2 Utforming av veger

Samferdselsanleggene er planlagt og dimensjonert ut fra trafikkberegninger og kommunal norm. Løsninger av veganlegg er prosjektert av trafikkonsulent Svendsen og co basert på mobilitetsplan og Trafikkanalyse utarbeidet av Multiconsult ifbm. planarbeidet jfr. Vedlegg 08 og 09.

Vegene internt i planområdet bygger på standarder i kommunal vegnorm, men er tilpasset med gate-funksjoner som drensrenner og avkjørsler til boliger som ligger langs vei o_KV1-2. Vei o_KV1-2 har en lengde på ca. 230 m og skal fungere som offentlig adkomstvei som betjener planområdet og adkomst til utfartsparkering. Deler av vegen (KV1) er prosjektert som en adkomstveg med fortau. O_KV1 som strekker seg opp til renovasjonsstasjonen er prosjektert med bredde 5,75 m inkludert 0,5 m gruset skulder mot øst og 0,25 m renne mot fortau. På vestsiden av vegen er det regulert inn et fortau med bredde 2,5 meter. Total reguleringsbredde på vegen inkl. annet vegareal er 11 meter. Vegen er dimensjonert for kjøretøy L, og skal ha fartsgrense 30km/t. Stigning på vegen overstiger ikke 8.0 %. O_KV2 som går videre til utfartsparkeringen o_P er prosjektert med 4,5 meters bredde inkl. 0,5 meters gruset skulder og renne. Det er ikke fortau på denne delen av veien, da det er tenkt at gående til marka skal benytte seg av turvegene i grøntdraget KG1-2.

Området regulert til gatetun er prosjektert som en boliggate på 5,5 meter inkl. 0,25 m gruset skulder på hver side. På sørlig side av vegen i gatetunet planlegges det et fortau mellom parkeringskjeller og renovasjonsstasjon. Overgangen hvor turstien krysser gatetunet skal markeres tydelig i dekke.

Vegen i gatetunet er dimensjonert som vendemulighet og plass til renovasjonskjøretøy og brannbil (L) i kryss.

Det er avsatt plass til snølagring langs veier i annet vegareal. Det vil være en asymmetrisk plassering av sideareal langs vegen. Sideareal langs bebyggelsen er planlagt urbant med tettere utførelse langs tomtegrenser, mens sideareal på motsatt side vil være romslig og langt større enn norm. Det er derfor lagt opp til f.eks. snøopplag og noe hensyn til eksisterende beplantning på denne siden.
Det er gjort plass til at ny vegetasjon kan etableres inn mot eksisterende eiendommer i øst i o_AVG.

6.12.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Boligområdet skal hovedsakelig være bilfritt, men kjørbart for utryknings-, drifts- og nyttekjøretøyer. Det etableres et fortau med bredde 2,5 meter på vestsiden langs deler av vei O_KV. Dette fortauet skal fortsette videre over i turveger i KG1-2 opp til marka. I KG1 og KG2 skal det etableres turveger på 2 meters bredde. Turvegene skal være gruslagte og oppleves som en del av turstinettet i marka.
Nord i planområdet reguleres en gang- og sykkelsti som forbinder Moreneveien med utfartsparkeringen og marka.

6.13 Planlagte offentlige anlegg

Planen legger opp til at veg o_KV1--2, o_FO, o_AVT, o_AVG samt o_TV overtas av Fredrikstad kommune. Forslagstiller tar sikte på å beholde o_KG1-2 i privat eie, men kommunen skal overta arealet som utformes som nærmiljøpark som ligger innenfor dette formålet. Endelig avgrensning av nærmiljøparken skal gjøres i samråd med Fredrikstad kommune, avdeling park. Drift og vedlikehold av nærmiljøpark skal utføres av Fredrikstad kommune.

6.14 Miljøoppfølging

Prosjektet er forberedt for BREEAM-sertifisering. Denne metodikken er benyttet i planfasen og har lagt grunnlaget for flere av valgene som er tatt og stadfestet i bestemmelsene.
I planen er det sikret en gjennomgående blågrønn struktur og bestemmelsene sikrer bruk av stedegen vegetasjon og at uønskede arter ikke spres. Planen vil reetablere natur og vegetasjon i store deler av området, som vil gjenopprette og øke biologisk mangfold på planområdet.

I planarbeidet er det jobbet for å skape et boligområde med fokus på godt naboskap og en stor variasjon i boligtyper og størrelser vil være med å legge til rette for en sosial bærekraft.



3 God helse og livskvalitet: Legge til rette for godt naboskap gjennom organisering av bebyggelse i tun og variasjon i boliger.

11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn: Kartlegge eksisterende bygning Stjernehallen slik at ombruk og gjenbruke muliggjøres.

13 Stoppe klimaendringene: Reetablere natur og vegetasjon og sikre en god plan for håndtering av masser.

15 Livet på land: Reetablere natur og vegetasjon og øke det biologiske mangfoldet.

Figur 46 *FNs bærekraftsmål*

6.15 Universell utforming

Gjeldende krav til universell utforming skal ivaretas ved gjennomføring av prosjektet, og er lagt til grunn for illustrasjonsprosjektet som planforslaget er basert på. Dette gjelder både boliger og uteoppholdsareal i planområdet. For at nytt terreng i o_KG2 skal framstå naturlig og kunne brukes som akebakke om vinteren, tillates det at turstien i dette området, fram til o_TV ikke er universell utformet.

6.16 Uteoppholdsareal

Planforslaget oppfyller kommuneplanens krav til uteoppholdsareal. Det skal være minimum 80m² uteoppholdsareal pr boenhet, fordelt på minimum 40 m² offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal, minimum 30 m² felles uteoppholdsareal og minimum 10 m² privat uteoppholdsareal enten på terreng eller balkong.
Planen åpner for at arealer ned til 5 meters bredde kan medregnes i uteoppholdsareal hvis de inngår som en del av et større sammenhengende område. Dette avviker fra kommuneplanens krav der grensen er 10m bredde for at arealer skal kunne medregnes i uteoppholdsarealer.



Figur 47 *Utomhusarealer*

I offentlig tilgjengelig uteoppholdsaraeler inngår o_KG1-2, og turveg o_TV. De offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealene er planlagt som et sammenhengende grøntdrag, kun delt av gatetun f_GT som er innkjørsel til parkeringsanlegget. o_KG1 strekker seg nord- sør gjennom planområdet, mens o_KG2 går på tvers øst/vest i planområdet og utvider seg til et område vest i planområdet som ligger ut mot

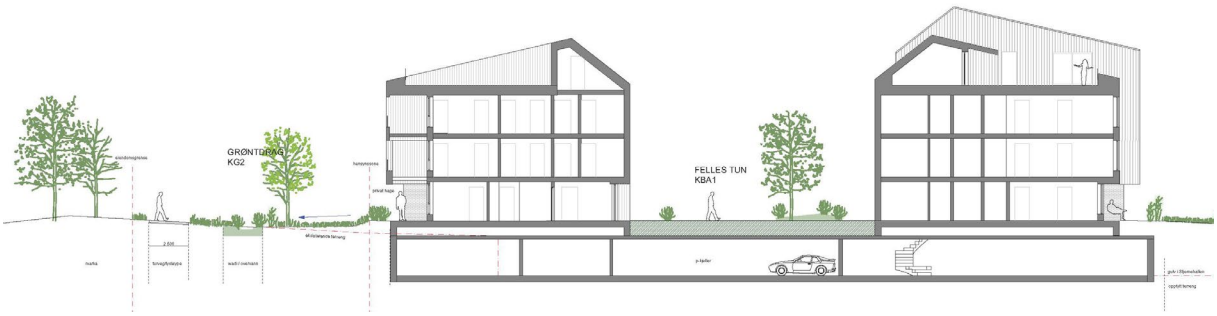
turvegen o_TV. Områdene vil inneholde turveger til marka, overvannshåndtering i form av regnbed og wadier, elementer for opphold, lek og rekreasjon.

En nærmiljøpark med kvartalslekeplass vil være en del av arealene i o_KG1-2. Det tillates at nærmiljøparken er delt i to eller tre mindre områder innenfor o_KG1-2. Elementer for lek og opphold er tenkt plassert langs turvegene. Møblering, leke- og aktivitetsutstyr skal være tilpasset de naturlige omgivelsene. Ballspill som fotball og basket bør unngås pga. støy og nærhet til boliger.

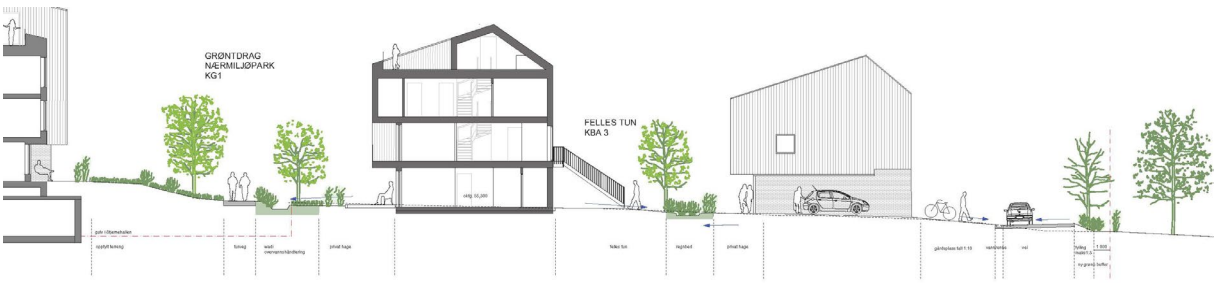
Turvegene i o_KG1-2 planlegges med grusdekke, og stibredden bør begrenses til 2 meters bredde. Langs turvegene skal det legges til rette for opphold med benk eller andre aktiviteter.

Da planområdet ligger helt inntil marka, er det viktig at grøntområdet planlegges og framstår som en forlengelse av marka og som en del av denne. Ny vegetasjon som skal etableres i området må være stedegen, og det må sikres at uønskede arter ikke spres videre til marka. Det legges opp til engvegetasjon, spredte buskefelt og enkeltstående trær langs wadi og regnbed. Det skal ikke plantes hekker innenfor o_KG1-2. Dette sikrer at området forblir åpent og tilgjengelig for alle brukere, uten hindringer for bevegelse eller siktlinjer. Det kan etableres frittstående busker og trær.

Felt med vegetasjon skal skjerme private uteoppholdsarealer på bakkeplan mot offentlig tilgjengelig turdrag og nærmiljøpark. Vegetasjon som skjermer mellom offentlig og privat areal skal ligge innenfor det private arealet i KBA1-3.



Figur 48 *Overgang mellom offentlig tilgjengelig turdrag i vest, private terrasser og felles tun. Plassering av bygg er gjort slik at overgangene vil oppfattes som naturlige. For full størrelse-tegning med bedre lesbarhet, gå til vedlegg 4, illustrasjonsprosjekt.*



Figur 49 *Overgang mellom offentlig tilgjengelig turdrag, private terrasser og felles tun.*

Eksisterende naturkvaliteter og vegetasjon er kartlagt og undersøkt av naturøkolog. En enkeltstående ask er registrert som bevaringsverdig og av økologisk verdi, men flere klynger med mindre furutrær bør bevares, og er tatt hensyn til i illustrasjonsprosjektet.



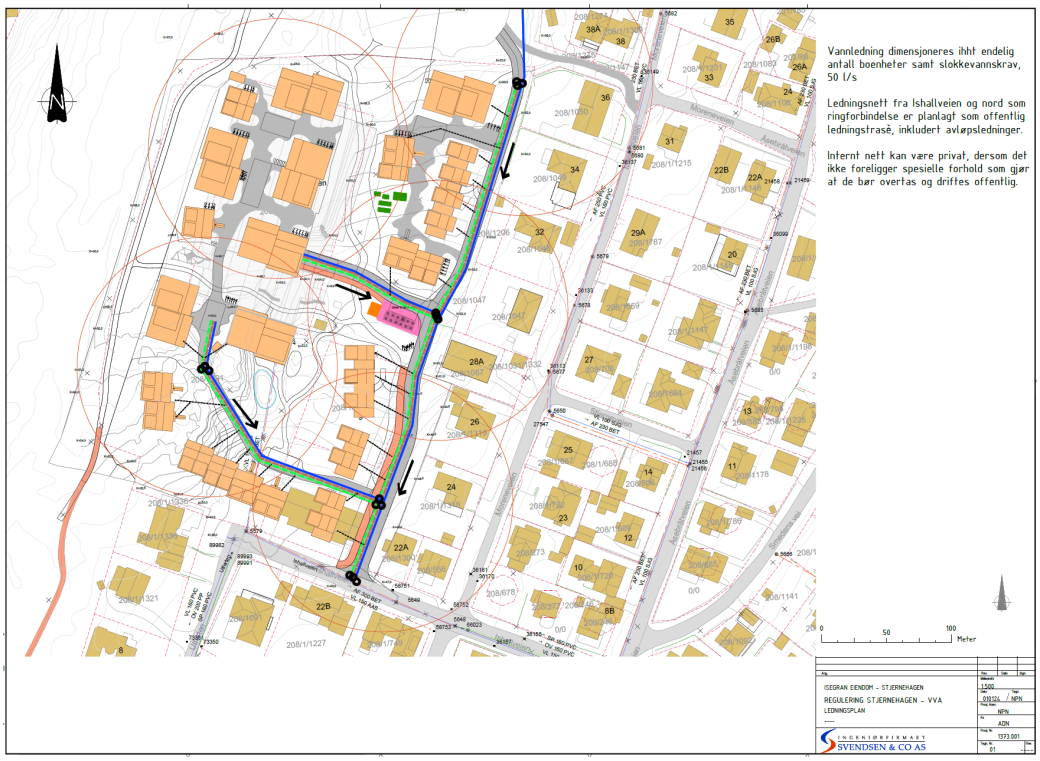
Nærmiljøpark etableres innenfor o_KG 1 og o_KG 2. (markert med stiplet linje)

6.17 Plan for vann og avløp samt tilknytning til offentlige nett

Planområdet vil bli tilknyttet offentlig vann og avløp. Det har vært dialog med kommunes VA-avdeling og teknisk rammeplan er utarbeidet av Svendsen og co jfr. vedlegg *15 Teknisk rammeplan, datert 29052024.*

Kommunale vann- og avløpsledninger legges i hovedsak i fortau, gang- og sykkelvei og veger. Trasé for VA-anlegg i planområdet legges i vegen o_KV1-2 /fortau øst i planområdet, i gatetun GT inn til parkeringsanlegg og i kjøretrasé på felt KBA3. Stikkrenner dimensjoneres for 200 årsnedbør med klimafaktor 1.5. Minimum ø = 200 mm rør.

For å oppnå 50 l/s slokkevannsmengde, foreslås en Ø 225 mm vannledning fra kum i Åsebråtveien til nordsiden av planområdet. Dette kan utføres med styrt boring i fjell, og er foreslått fordi det anses som mer skånsomt for nærområdene enn å grave opp nylig anlagt anlegg i boligområde.
En tilknytning til Ishallveien i sør og til Åsebråtveien i nord vil gi en ringforbindelse, samt tosidig forsyningssikkerhet ved eventuelle vedlikeholdsarbeider. Se vedlegg *19Forbedring av slokkevannsforhold, datert 04.09.2024*. For å oppnå tilstrekkelig forhold for slokkevann, etableres 180 mm PE100 SDR11, innenfor planområdet. Internt i planen vil det bli plassert slokkevannsuttak og stikkledninger slik at alle bygg får god forsyning.



Figur 50 *Ledningsplan fra illustrasjonsprosjekt*



Figur 51 *Skisse på Ringledning*

Det planlegges for åpen overvannshåndtering etter tretrinns-strategien. Tomten har et fallforhold som gjør det mulig å etablere flere naturlige overvannsløsninger uten at dette kommer i konflikt med bygg. Overvann ledes i åpne løsninger til wadier, regnbed og et åpent vannspeil som er plassert i områdets grøntanlegg sentralt og vest i planområdet innenfor KBA3. Det tillates ikke å anlegge overvannsanlegg som håndterer overvann fra boligfeltene i nærmiljøparken. På grunn av tomtens fallforhold tillates det at overvann krysser gjennom nærmiljøparken på enkelte steder. Det som ikke kan fordrøyes på overflaten fordrøyes i lukket magasin med påslipp til kommunalt nett. De naturlige tiltakene må benyttes sammen med fyllmasser med godt porevolum og drensledninger til kommunalt nett gjennom et kontrollert utløp styrt med virvelkammer.

Både regn- og flomvann holdes tilbake slik at det ikke samler seg i tomtens søndre del og renner inn i det omkringliggende boligområdet. Ekstremregn kan følgelig håndteres på tomten. Tiltakene skal både håndtere infiltrasjon av normalregn, forsinking og fordrøyning av større regnfall, samt sikre trygge flomveier for ekstremregn.

Avrenning i planforslaget er beregnet å bli redusert med 83% fra dagens situasjon.



Figur 52 Fallretning for overvann trinn 1-2 angitt med piler. Fallretning for flomveier trinn 3

6.18 Plan for renovasjon

Renovasjonsteknisk plan vedlegg *12 Renovasjonsteknisk plan, datert 05.05.2024* er utarbeidet iht. Fredrikstad kommunes renovasjonsveileder og i dialog med Fredrikstad kommunes renovasjonsavdeling. Det planlegges for et renovasjonspunkt sentralt i planområdet, med nedgravde avfallscontainere. Det er avsatt eget formål til renovasjon i reguleringsplanen. Maks avstand til boliger er innenfor avstandskrav på 150 meter.

Dimensjonering er gjort med utgangspunkt i 135 husholdninger.

Restavfall 135/35 = 3,8 = 4 stk. eller 5 m3.

Papp/ papir 135/30 = 4,5 = 5 m3.
Glass-metall 135/45= 3= 3 m3.
Matavfall 135/40 = 3,4 = 3 m3.

I dialog med renovasjonsetaten i kommunen vil nye framtidige og mer plassreduserende løsninger komme, og det er derfor tilstrekkelig å avsette plass til 12 containere. Adkomst og stoppested for renovasjonsbil er gatetun GT med snumulighet inn i kryss. Renovasjonsbil står delvis ut i gatetunet ved henting av avfall. Løsning er godkjent av renovasjonsavdelingen i kommunen. Omgivelsene vurderes ikke å bli negativt berørt av foreslått løsning.

6.19 Avbøtende tiltak/ løsninger for ROS

ROS analysen som følger plansaken er utarbeidet av Multiconsult, ref. vedlegg 06 *ROS analyse, datert 12.10.2022, revidert 20.08.2024*. Det er ingen forhold som utløser behov for avbøtende tiltak.

6.20 Rekkefølgebestemmelser

Planen sikrer at det ikke kan gis rammetillatelse for KBA1, KBA2 og KBA3 før aktivitetene i Stjernehallens være flyttet, og det skal være dokumentert avklart at bygget skal rives.

Før det gis rammetillatelse for boligbygging innenfor KBA3 skal aktivitetene i Sivilforsvarets anlegg være flyttet, og det skal være dokumentert avklart at bygningen skal rives.

Planen sikrer at Turveg o_TV skal være ferdig opparbeidet, lyssatt og tilgjengelig under hele anleggsfasen.

Planen sikrer at utfartsparkeringen o_P er tilgjengelig under hele anleggsfasen.

Planen sikrer en trinnvis opparbeiding av o_KG1-2 knyttet direkte til brukstillatelser innenfor KBA 1 og KBA2.

Planen sikrer at felles uteoppholdsarealer og sandlekeplass innenfor KBA1-3 må være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger til hvert enkelt delfelt.

Kvartalslekeplassen i o_KG1-2 skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 25 boenheter.

Renovasjonsløsning skal være på plass for at brukstillatelse kan gis.

Et fortau fra avkjøringen til planområdet, ned langs Ishallveien til Åsebråtveien, skal være sikret opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor KBA1-2.

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Forhold til overordnede planer, rammer og retningslinjer

7.1.1 Statlige og regionale planer

Planforslaget vurderes å være i tråd med statlige og regionale føringer, mht. klima, barn og unges interesser, bolig-, areal- og transportplanlegging, støy og luftkvalitet.

7.1.2 Kommunale rammer og føringer

Planforslaget foreslår enkelte fravik fra kommuneplan, som er nøye vurdert i dialog med Fredrikstad kommune. Fravikene er vurdert å ikke gi noen vesentlige / negative virkninger.

Planforslaget åpner opp for bebyggelse opptil maksimal byggehøyde på 13,5 meter enkelte steder internt i planområdet, på steder som er lite synlig for den eksisterende bebyggelse rundt.

Enkelte steder er det lagt opp til uteoppholdsarealer som er smalere enn 5 meter, som del av større sammenhengende uteområder, og disse foreslås derfor regnet med i MUA.

Planforslaget åpner opp for at stier og akebakke brattere enn 1:3 kan regnes med i uteoppholdsareal for å sikre variasjon i lekeareal og naturlig terrengtilpasning

For øvrig er planforslaget i tråd med kommuneplanen.

7.2 Landskap, stedets karakter byform og estetikk

Stedets kvaliteter og topografi er hensyntatt i utforming og plassering av offentlig tilgjengelige grøntarealer i form av turdrag, nærmiljøpark og turveger for å sikre offentlighetens tilgjengelighet gjennom planområdet til marka. Eksisterende Stjernehall etterlater seg et stort sår i terrenget, og regulerte grøntområder vil sikre at terrenget reetableres med en naturlig utforming. Planforslaget sikrer gode overganger mellom nytt og eksisterende terreng, og at landskapet på lokk over p-kjeller og landskap rundt blir naturlig og sømløst.

Det er søkt å oppnå gode overganger mellom planlagt bebyggelse i planområdet og omgivelsene rundt. Byggefelt og bygg er plassert slik at forholdet mellom de offentlig tilgjengelige grøntarealer som turdrag / nærmiljøpark er avskjermet fra mer private tun med felles uteoppholdsarealer, samtidig som bebyggelsen vil framstå porøs og med siktlinjer til omkringliggende landskap.

Bebyggelse som grenser inn mot tilstøtende småhusbebyggelse er planlagt i en skala og størrelse som tilpasser seg områdets byform. Det er satt krav til variasjon i byggehøyder, og at bebyggelsen må trappes ned i høyder mot tilstøtende bebyggelse i sør og øst, og mot marka i nord og vest. Internt i planområdet tillates lavblokkbebyggelse med større høyder, fordi det er vurdert slik at disse høydene ikke vil være særlig synlig fra omkringliggende nærområde.
Material og fargebruk er regulert med naturlige materialer og jordfarger for å harmonere med de naturlige omgivelsene og nærheten til marka.
Mht fjernvirkning vil planforslaget være veldig lite synlig fra bylandskapet rundt.

Det vurderes at det er en overvekt av positive virkninger av planen knyttet til landskap, stedskarakter, byrom og estetikk.

7.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke lokalisert kulturminner eller kulturmiljø knyttet til planområdet, og det er derfor ingen negative konsekvenser rundt dette.

7.4 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven § 8-12

Planforslaget vurderes å være i tråd med føringene i naturmangfoldloven §8-12.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget:
Kunnskapsgrunnlaget knyttet til naturmangfold for planarbeidet er Miljødirektoratets miljøbase, artsdatabanken, økologisk grunnkart samt en rapport laget av økolog etter befaring og registreringer

på planområdet. Planforslaget sikrer at anbefalinger knyttet til biologisk mangfold følges ved utarbeiding av landskapsplan av planområdet, at det skal plantes stedegne arter og bestemmelser for å hindre spredning av uønskede arter, videre at man hensyntar tilliggende skogsområder i anleggsfasen.

§ 9 Føre var prinsippet:
Det er registrert en middels stor ask på tomten. For å hindre at treet felles i forbindelse med utbyggingen er den regulert til hensynssone naturmiljø i plankartet med tilhørende bestemmelse.

§ 10 økosystemtilnærming og samlet belastning:
Den aktuelle tomten er slik den fremstår i dag preget av svært lite natur. Mindre arealer med restnatur kan gå tapt, men dette dreier seg i all hovedsak om vanlige arter og gjenveksttheller enn intakte naturtyper. Planforslaget vil derfor ikke i sum føre til stor belastning på økosystemet. Planen legger opp til en økning av blågrønn struktur på tomten. Dette tilsier at naturmangfoldet på planområdet vil styrkes.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:
I forbindelse med planarbeidet har forslagsstiller fått utarbeidet et notat av en økolog som har kartlagt naturmangfold på planområdet. Notatet skal legges til grunn for videre prosjektering av utomhusarealer i planområdet for å hindre og begrense skade på naturmangfoldet.

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder):
For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.
På bakgrunn av ovennevnte vurderes planforslaget å være i tråd med føringene i naturmangfoldloven §§8-12.

7.5 Rekreasjonsinteresser og -rekreasjonsbruk, folkehelse

Planen bidrar positivt både til rekreasjonsinteresser og rekreasjonsbruk og folkehelse. Planområdet transformeres fra et område med en idrettshall forbeholdt en idrett og store tilhørende parkeringsarealer, til et bilfritt boligområde med et offentlig tilgjengelig grøntareal med turveger og nærmiljøpark. Turvegene gjennom planområdet sikrer offentlighetens tilgjengelighet fra omkringliggende områder til marka. Utbyggingen av området vil gi nærområdet nye uteoppholdsarealer, nærmiljøpark med kvartalslekeplass og nærnatur. Planen legger til rette for at landskap og natur reetableres slik at det blir varierte uterom med leke og møteplasser. Grøntområdene beplantes med stedegen vegetasjon, det etableres wadier og regnbed og de blågrønne strukturene vil gi økt rekreasjonsverdi for området.

7.6 Uteområder

Planforslaget sikrer sammenhengende grøntarealer som kobler seg på eksisterende grøntstrukturer og turvegnett. I planen er det lagt opp til stor variasjon i uteområdene, fra nærmiljøpark med kvartalslekeplass, til mer skjermede felles utearealer i tun, sandlekeplasser, turveger og gang- og sykkelstier. Offentlige tilgjengelige arealer, er i planen adskilt fra boligenes felles utearealer på tunene, slik at man sikrer at det blir lett å ferdes for offentligheten gjennom planområdet og de offentlige arealene virker tilgjengelige og åpne for alle. Det vurderes at planens planlagte uteområder har ivaretatt kommuneplanens intensjoner om gode, offentlig tilgjengelige og varierte uteområder for rekreasjon, opphold og aktivitet.

7.7 Trafikkforhold

7.7.1 Biltrafikk

Det er utarbeidet en trafikkanalyse i forbindelse med plansaken og samferdselsanleggene er planlagt og dimensjonert ut fra trafikkberegninger og kommunal norm. Utbyggingen vil ikke medføre en stor økning av trafikk i nærområdet, men variasjonen innenfor døgnet, uken og året vil bli endret i forhold til dagens situasjon.

Trafikken til og fra Stjernehallen har vært svært variert, avhengig om det er hverdager, kamp eller utenom sesong. All trafikk tilknyttet Stjernehallen vil i fremtiden forsvinne, men trafikkmengdene tilknyttet Fredrikstadmarka forblir.

I fremtidig situasjon planlegges det for 135 boliger med en parkeringsdekning på maks 1,2 parkeringsplass per bolig. Utbyggingen av planområdet er beregnet til å generere 650 kjøretøy /døgn, i tillegg kommer under 100 kjøretøy/døgn til utfartsparkeringen. Makstimen forventes i fremtidig situasjon å utgjøre en mindre andel av døgntrafikken. Den vil gå fra å være i forbindelse med kamper, gjerne i helger, til å være innenfor de typiske morgen- og ettermiddagsrushene på hverdager i likhet med makstimen for det øvrige veinettet. Antallet kjøretøy i makstimen for det øvrige veinettet forventes å øke fra å være ubetydelig til å være opptil 81 kjøretøy/time.

7.7.2 Myke trafikanter

Barn og unge som i framtiden vil bo i planområdet har muligheter til å gå hele skoleveien langs gang- og sykkelvei og eksponeres derfor i liten grad for biltrafikk. Elever på Trara skole (1. – 7. trinn) kan benytte gang- og sykkelveien vest for tomta sørover til Brattliparken og hele veien ned til skolen. Det samme gjelder elevene på Glemmen Videregående skole, som ligger på andre siden av Traraveien for Trara skole. Avstanden til Kvernhuset ungdomsskole er rundt 3 km. Også til denne skolen er det mulig å gå og sykle uten å eksponeres for biltrafikk. For gående og syklende er raskeste vei gjennom Fredrikstadmarka forbi Bjørndalsdammene og Dølasletta. Denne gang- og sykkelveien går hele veien fra planområdet til ungdomsskolen.

7.8 Barns interesser

Planen legger til rette for nye, trafikksikre gang-/og sykkelforbindseler gjennom planområdet og videre til skolene som barn i planområdet sokner til.

Ungdommer på Kvernhuset ungdomsskole har vært involvert i planprosessen, og påpekt kvaliteter i planområdet, hvordan de bruker området og kom med gode innspill til leke og oppholdsarealer i nærmiljøpark og kvartalslekeplass som ble lagt til grunn ved utarbeiding av planen.

7.9 Sosial infrastruktur

En utbygging av boliger i planområdet vil gi økt andel av barn og unge som har behov for barnehage – og skoleplass. Det er ikke kapasitet på Kvernhuset ungdomsskole i dag.

7.10 Universell tilgjengelighet

Gjeldende krav til tilgjengelighet og universell utforming er lagt til grunn for illustrasjonsprosjektet som ligger til grunn for planforslaget. Krav i plan og bygningsloven vil sikre universell tilgjengelighet i videre prosjektering og utførelse.

7.11 Teknisk infrastruktur

Utbygging av Stjernehalltomten vil føre til behov for etablering av ny infrastruktur, både til vann, avløp, slokkevenn og strøm/ oppvarming.

7.12 ROS

ROS-analyse er gjennomført i planarbeidet, og analysen avdekker ingen temaer som ikke er tilstrekkelig behandlet i foreliggende planforslag.

7.13 Utbygging av området

Utgangspunktet for planarbeidet er at Fredrikstad kommune får ny ishall, at aktivitetene i Stjernehallen blir relokalisert og at bygget kan rives. Gjennom planarbeidet er det utarbeidet en helhetlig plan og området skal utvikles til boligformål med tilhørende infrastruktur og grøntområder.

Planen sikrer at infrastruktur og tilhørende offentlige og felles uteoppholdsarealer opparbeides i takt med utbyggingen av boligene. Planen sikrer at turvegen vest for planområdet opparbeides først, og og fotgjengere skal kunne komme seg forbi anleggsområdet og videre ut i marka gjennom hele utbyggingsfasen. Tilkomst til utfartsparkeringen skal være tilgjengelig i hele anleggsfasen.

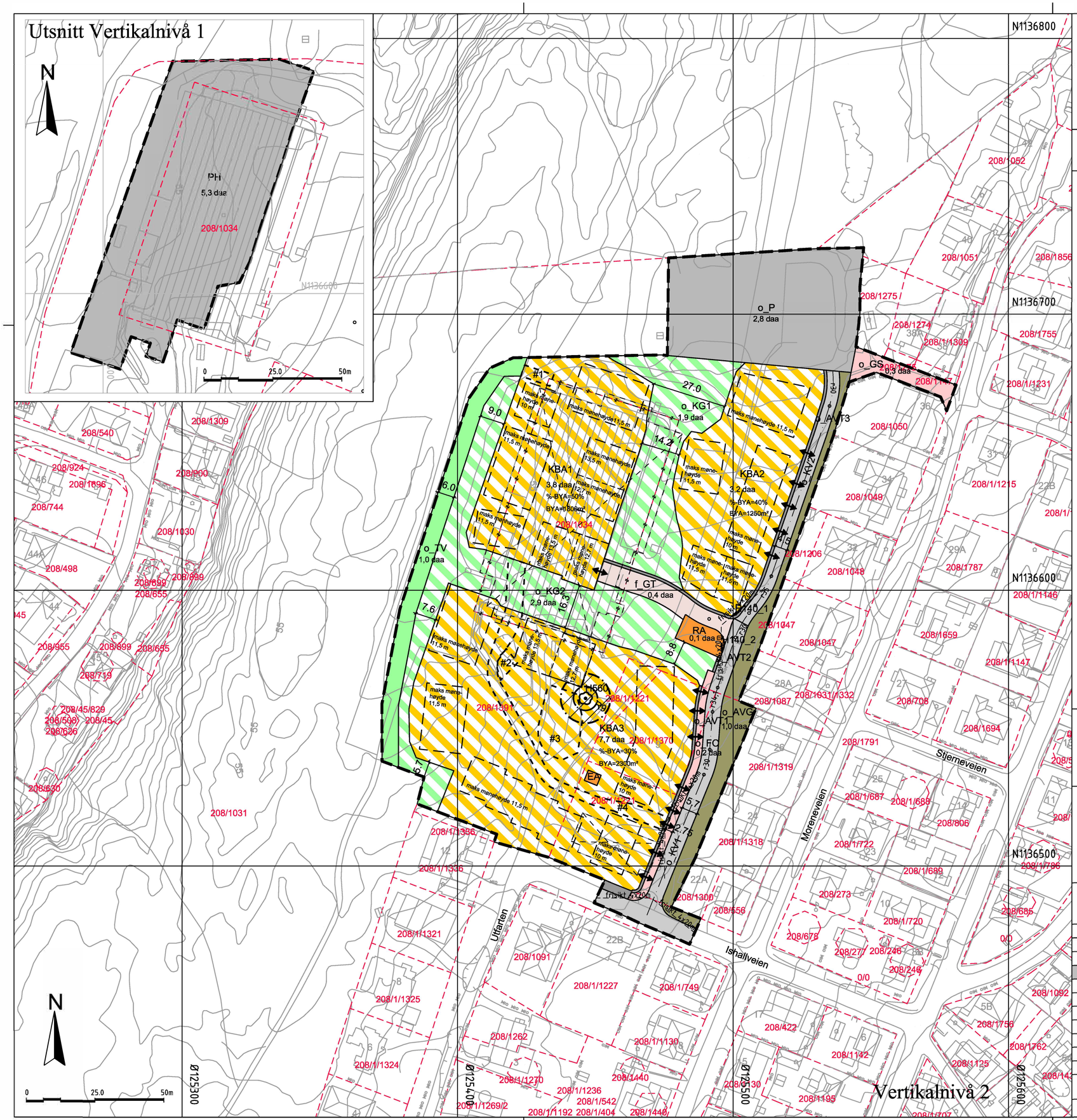
I Fredrikstad sammenheng er utviklingen av Stjernehallen et stort boligprosjekt med inntil 135 enheter. Utviklingsområdet vil derfor måtte kunne bygges ut over tid, men det er ikke lagt føringer i planen hvilke delfelt som skal bygges ut først. Planen sikrer at boligbygging på KBA1, KBA2 og KBA3 ikke kan starte før aktivitetene i Stjernehallens anlegg er flyttet og det er dokumentert avklart at bygget skal rives. Denne dokumentasjonen må foreligge ved søknad om rammetillatelse. Før utbygging av KBA3 må aktivitetene i sivilforsvarets anlegg være flyttet, og det skal være dokumentert avklart at bygningen skal rives. Dokumentasjon må foreligge ved rammesøknad.
Det er gjort en omfattende ombrukskartlegging av Stjernehallen og det vil være en prosess med å gjenbruke mest mulig av denne strukturen. Det vil være mulig å bruke eksisterende strukturer på tomten i anleggsfasen til for eksempel materiallagring.

7.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planlagt utbygging i planområdet vil mulig skape behov for å øke elevkapasiteten på skoler og barnehager. Det legges opp til at Fredrikstad kommune skal overta eierskap og drift av nærmiljøparken som ligger innenfor KG1-2. Dette vil gi økte vedlikeholdskostnader. Behov for sosial og teknisk infrastruktur knyttet til boligutbygging kan medføre investeringsbehov for Fredrikstad kommune.

8 VEDLEGGSLISTE

01 Kopi av varsel om planoppstart
02 Innkomne merknader etter varsel om oppstart
03 Oppsummering og svar på innkomne merknader
04 Illustrasjonsprosjekt Stjernehagen, datert 28.05.2024, revidert 21.03.2025
05 Stedsanalyse, datert 22.05.2024
06 ROS analyse, datert 12.10.2022, revidert 20.08.2024
07 Notat om medvirkningsprosesser, datert 22.05.2024
08 Trafikkanalyse, datert 14.092022 revidert 12.03.2024
09 Mobilitetsplan, datert 13.01.2023 revidert 12.03.2024
10 Støyutredning, datert 28.06.2022 revidert 23.04.2024
11 Notat, brannkonsept, datert 29.05.2022, revidert 26.08.2024
12 Renovasjonsteknisk plan, datert 05.05.2024
13 Kartlegging av naturmangfold, datert 29.11.2021 revidert 23.04.2024
14 Notat, Ombrukskartlegging datert 22.05.24 revidert 29.08.2025
15 Teknisk rammeplan, datert 29052024
16 Redegjørelse for overvann Stjernehagen, datert 02.04.2024, revidert 18.03.2025
17 Notat geoteknisk vurdering, datert 20.03.2023
18 Landskapsplan, datert 26.08.2024, revidert 21.03.2025
19 Forbedring av slokkevannsforhold, datert 04.09.2024



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- EA — Energianlegg (1510)
- RA — Renovasjonsanlegg (1550)
- KBA — Konsentrert småhusbebyggelse/ blokkbebyggelse (1800)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- KV — Kjøreveg (2011)
- FO — Fortau (2012)
- GT — Gatetun (2014)
- GS — Gang-/sykkelveg (2015)
- AVT — Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- AVG — Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- P — Parkering (2080)
- PH — Parkeringshus/-anlegg (2083)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- TV — Turveg (3031)
- KG — Nærmiljøpark/ turdrag (3800)

§12-6 - Hensynssoner

- H140 — Frisikt (140)
- H560 — Bevaring naturmiljø (560)

§12-7 - Bestemmelseområder

- #1-2 — Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (2)
- #3-4 — Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (4)

Linjesymbol

- Grense for sikringssone
- Grense for angitt hensynssone
- Planens begrensning
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Regulert høyde
- Eiendomsgrense som skal oppheves (1204)
- Byggegrense (1211)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
- Regulert senterlinje (1221)
- Frisiktlinje (1222)
- Måle og avstandslinje (1259)

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)
- Eksisterende tre som skal bevares (1271)

Ikke juridiske linjer

- Kartlinjer
- Eiendomsgrenser

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Ambita Infoland	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	04.03.2024	Kartmålestokk:	1:1000 (A2 format)
Koordinatsystem:	EUREF89.NTM-10		
Høydegrunnlag:	NN2000		

Fredrikstad kommune

Detaljregulering

Detaljregulering for Stjernehallen

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 3107_1218

Forslagsstiller: Isegran Eiendom

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato			SAKS-NR	DATO	SIGN
21.03.2025	Revisjon	Opprettinger etter innspill fra Fredrikstad kommune		21.03.2025	S.K.
01.09.2025	Revisjon	Opprettinger etter innspill fra Fredrikstad kommune		01.09.2025	S.K.
Dato XXX	Revisjon	XXX			
Kommunestyret sitt vedtak					
Ny 2. gang behandling					
Offentlig ettersyn fra ..... til					
2. gangs behandling					
Offentlig ettersyn fra ..... til					
1. gangs behandling					
Kunngjøring av oppstart av planarbeid				04.04.2022	
Oppstartsmøte...			2021/15154	03.03.2022	

PLANEN ER UTARBEIDET AV:	TEGNNR.	DATO	SIGN.
Studio Sted Line Solgaard Arkitekter	R-01	29.05.2024	S.K.

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

BekreftDato / Dato — PLANSJEFNAVN / Plansjef

Fredrikstad kommune

Planbestemmelser datert: 30.05.2024
Dato for siste revisjon: 01.09.2025
Bystyrets vedtak:

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR STJERNEHALLEN

PlanID: 1218

1 PLANENS HENSIKT

Planen skal legge til rette for etablering av et boligområde bestående av varierte boliger organisert rundt tre tun med tilhørende uteoppholdsarealer og offentlig tilgjengelig nærmiljøpark. Planen vil tilrettelegge for parkeringsanlegg under bakken, og offentlige / private samferdselsanlegg, samt en adkomstvei til utfartsparkering for marka som ligger nord i planområdet. Det skal etableres et offentlig tilgjengelig grøntområde, og det skal legges til rette for nye turveier og turveg/lysløype gjennom området til marka. Planen tilrettelegger for trinnvis utbygging.

2 AREALFORMÅL (Pbl § 12-5 nr. 1,2,3,5)

Området er regulert til følgende formål, hensynssoner og bestemmelsesområder:

Bebyggelse og anlegg §12-5 nr. 1

- Energianlegg EA (1510)
- Renovasjonsanlegg RA (1550)
- Kombinert bebyggelse og anlegg KBA1-3 (1800)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur §12-5 nr. 2

- Kjøreveg o_KV1-2 (2011)
- Fortau o_FO (2012)
- Gatetun f_GT (2014)
- Gang-sykkelveg o_GS (2015)
- Annen veggrunn – teknisk o_AV1-3 (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal o_AVG (2019)
- Parkering o_P (2080)
- Parkeringshus/-anlegg PH (2083)

Grønnstruktur §12-5 nr. 3

- Turveg o_TV (3031)
- Kombinert grønnstrukturformål o_KG 1-2 (3800)

Hensynssone §12-6

- Frisikt (H140)
- Bevaring naturmiljø (H560)

Bestemmelsesområder

- # 1 Adkomst parkeringskjeller
- # 2 Adkomst parkeringskjeller
- # 3 Dam /overvannshåndtering
- # 4 Adkomstvei

3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET (Pbl § 12-7 nr. 4)

3.1 Estetikk

Illustrasjonsprosjekt Stjernehagen sist revidert 21.03.2025, og Landskapsplan Stjernehagen datert 26.08.2024 sist revidert 21.03.2025, skal være veiledende for detaljprosjektering og utbygging av området. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet ved at det skal være varig, tidløst og funksjonelt.

3.2 Terreng og landskapsbehandling

Utomhusanlegg skal utformes slik at det etableres gode overganger estetisk og funksjonelt til tilstøtende områder, og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Bebyggelsen skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og legges naturlig i terrenget. Bruk av skjæringer og fyllinger skal begrenses.

Nytt terreng som må etableres i forbindelse med restaurering av terrenget etter riving av Stjernehallen, må formgis slik at det oppleves som naturlig, med gode overganger mot eksisterende terreng. Synlige svaberg skal bevares der det er mulig.

3.3 Overvann

Redegjørelse for overvann Stjernehagen, datert 02.04.2024, sist revidert 18.03.2025 er veiledende. Overvannshåndtering skal være i samsvar med føringer i overordnede planer og skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, og nødvendige anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortleding av overflatevann fra bebyggelse, veger og andre arealer.

3.4 Vegetasjon

Ved etablering av ny vegetasjon skal det benyttes stedegne arter så grøntområdene oppfattes som en forlengelse av marka. Det skal ikke benyttes planter som er svartlistede.

3.5 Adkomst og avkjørsler

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Mindre justeringer av avkjørsler kan tillates i samråd med vegmyndighet. Avkjørsler markert med adkomstpil skal tilfredsstille krav til frisikt i Statens vegvesens håndbok N100. Brannoppstillingsplasser skal fortrinnsvis løses innenfor KBA1-3

4 KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK (Dokumentasjonskrav): (Pbl § 12-7 nr. 1, 4)

4.1 Landskapsplan

Søknad om rammetillatelse for første byggetrinn skal inneholde en landskapsplan i målestokk 1:500 for felt KG1 og KG2. Innenfor felt KG1 og KG2 skal det plasseres en nærmiljøpark og kvartalslekeplass. Utforming og innhold i nærmiljøparken skal godkjennes av Fredrikstad kommune ved virksomhet Park. Overordnet overvannsplan for området skal legges til grunn for landskapsplanen.

Landskapsplanen skal vise følgende:

a) Nærmiljøpark
b) Kvartalslekeplass med plassering og størrelser for lek og opphold
c) Eksiterende vegetasjon som bevares og ny overordnet vegetasjon som etableres.
d) Eksisterende og nye terrengkoter
e) Håndtering av overvann
f) Turstier og lysløype gjennom turdraget
g) Godkjent plassering av renovasjonsanlegg

4.2 Utomhusplan

Søknad om rammetillatelse skal inneholde utomhusplan i målestokk 1:200 med plassering for alle bygg innenfor det aktuelle felt KBA1-3, selv om ikke disse skal ferdigstilles samtidig. Overordnet overvannsplan for området skal legges til grunn for utomhusplanen.

Utomhusplanen skal vise følgende:

a) Plassering av og type bebyggelse og anlegg med påført utvendige hovedmål, antall etasjer, møne- og gesimshøyder, avstand til nabogrenser og nærmeste bebyggelse.
b) Eksiterende vegetasjon som bevares og ny overordnet vegetasjon.
c) Eksisterende og nye terrengkoter
d) Plassering og størrelse på arealer for lek og opphold
e) Godkjent oppstillingsplass for renovasjons- og utrykningskjøretøy
f) Håndtering av overvann
g) Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
h) Parkering (HC, bil og sykkel)
i) Området for renovasjon

4.3 Overvannsplan

Søknad om rammetillatelse skal inneholde overvannsplan for hele planområdet som skal godkjennes av kommunen.

4.4 Estetisk redegjørelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det framlegges en estetisk redegjørelse for tiltaket.

4.5 Anleggsperiode

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det framlegges en anleggsplan, herunder en plan for gjennomføring av støy- og støvdempende tiltak, jfr. retningslinje T-1442, tabell 4.
Planen skal vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, avkjørsler og hvordan adkomst til utfartsparkering o_P er ivaretatt. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt både i fortau, gangforbindelser og turveier. Videre hvordan anleggsfasen

hensyntar tilliggende skogsområder slik at disse ikke forringes eller bidrar til spredning av fremmede arter. Avbøtende tiltak må beskrives.

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4, i T-1442/2021 og retningslinjer for luftkvalitet T-1520. Dersom det planlegges for støyende arbeider som fører til overskridelser av grenseverdiene skal det søkes om dispensasjon, og berørte naboer må varsles i god tid før gjennomføring. Støyende arbeider tillates ikke mellom klokken 23.00 og 07.00.

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatiske fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) §8.

4.6 Teknisk plan
Før det gis igangsettingstillatelse for felt KBA1—3 skal det framlegges teknisk rammeplan (VVA) som er godkjent av kommunen.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl § 12-7 nr. 1, 4, 5, 7)

5.1 Energianlegg EA (kode 1510)
Det skal anlegges trafo innenfor felt EA.

5.2 Renovasjonsanlegg RA (kode 1550)
Det skal etableres felles renovasjonsanlegg med nedgravde containere for hele planområdet innenfor felt RA. Det skal etableres en vegetasjonssone med busker rundt anlegget for å skjerme innsyn fra o_KG2. Renovasjonsetaten skal godkjenne løsningen.

5.3 Fellesbestemmelser for KBA1-3

5.3.1 Grad av utnytting
Planområdet tillates utbygget med maksimalt 135 boenheter fordelt på KBA1-3. Grad av utnytting framgår av plankartet.

5.3.2 Bebyggelse
Bebyggelsen innenfor KBA1-3 skal være en kombinasjon av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Bebyggelsen skal organiseres rundt tre tun og i hvert tun skal det være en variert sammensetning av typer bygg.

Det tillates oppført overdekket sykkelparkering, og konstruksjoner som pergola og drivhus utenfor byggegrense. Utvendig trapp for adkomst til boliger i 2. etasje tillates etablert utenfor byggegrense.

5.3.3 Høyder
Tillatt maksimum mønehøyde er vist på plankartet. Mønehøyde skal beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. For rekkehus og sammenhengende bygninger som består av nedtrappende og / eller forskjøvede volumer, beregnes planert terrengs gjennomsnittsnivå ut fra de fire hjørnene på hvert enkelt nedtrappet og /eller forskjøvet volum.

Avstand mellom møne og gesims skal være minimum 2 meter og maksimum 3 meter.

Høyde på heisoppbygg og teknisk anlegg tillates maksimalt 1 meter over maksimal mønehøyde.

5.3.4 Estetikk og utforming
Bebyggelsen skal utformes med et helhetlig formspråk og materialbruk for hele området. Fasader skal brytes opp slik at lange monotone fasader unngås.

Bebyggelsen skal utformes hovedsakelig med trekledning, teglstein eller pusset mur på fasadene. Det skal være en helhetlig fargepalett for hele området basert på jordfarger.

Alle boliger skal ha inntrukket fasadeliv på bygningens ene side som vil sikre overdekket uteoppholdsareal.

Bebyggelsen skal ha saltak. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Det tillates etablert takterrasser og takvinduer i takflaten. Det tillates montert solfangeranlegg og solceller på takene.

5.3.5 Uteoppholdsarealer
I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer og interne gangstier.

Minste uteoppholdsareal (MUA) er 80 kvm pr boenhet, hvorav:
- Minst 30 m² felles uteoppholdsareal på terreng eller dekke med jordlag.
- Minst 40m² offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal pr. bolig på terreng.
- Min 10 m² privat uteoppholdsareal på terreng eller på balkong.

Areal smalere enn 5 meter kan regnes med i MUA hvis areal inngår som del av større utomhusareal.

Det skal beplantes i skillet mellom offentlig og privat uteoppholdsareal for å skape god lesbarhet og forutsigbarhet. Beplantningen må skje på de private arealene.

Tunene skal være bilfrie, men med kjøremulighet for nød- og nyttekjøretøy.

Felles uteareal over parkeringskjeller skal ha min 50 cm vekst -og drenslag som sikrer tilfredsstillende vilkår for busker og trær. Parkeringskjelleren skal dimensjoneres slik at konstruksjonen tåler minimum 80 cm jorddybde på steder der det skal plantes trær.

Det skal opparbeides min. 100 m² sandlekeplass på bakkeplan i tilknytning til hvert tun med kort gangavstand fra boligene. Sandlekeplass kan plassers innenfor felt KBA1-3 eller i o_KG1-2.

Det skal være sol på minst 50 % av sandlekeplassen kl 15.00 ved sommersolverv.

Det skal være sol på minst 50 % av samlet utomhusareal kl 15.00 ved sommersolverv.

5.3.6 Sykkelparkering
Det skal etableres min. 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet. For enheter under 50m² etableres en plass.
- Minst 25% av plasser skal være under tak
- Minst 5% skal være dimensjonert for lastesykkel/ sykkel med vogn.

5.3.7 Bilparkering
- Det tillates etablert inntil 1,2 parkeringsplass pr boenhet totalt i planområdet.
- Det tillates 1 parkeringsplass pr boenhet for bebyggelsen som ligger ut mot vei o_KV1-2.
- 5% av p-plassene innenfor planområdet skal være HC-parkering.
- Parkeringsplasser i parkeringskjeller skal ha forberedt infrastruktur som har kapasitet for lading.

Ved trinnvis utbygging tillates midlertidig boligparkering på terreng i ubebygde deler av planområdet fram til p-kjeller er ferdigstilt.

5.4 Felt KBA1 (kode 1800)
Felt KBA1 skal bebygges med en kombinasjon av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Bebyggelsen skal organiseres rundt et tun, med innganger til bebyggelsen fra tunene.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 50 % BYA.

Deler av felles uteoppholdsarealer opptil 200 m² tilhørende Felt KBA1 kan etableres innenfor felt KBA3.

For bebyggelse som ligger rett over innkjøring til parkeringsanlegg skal tillatt byggehøyde måles fra høyden på tunet.

5.5 Felt KBA2 (kode 1800)
Felt KBA2 skal bebygges med en kombinasjon av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Bebyggelsen skal organiseres rundt et tun, med innganger til bebyggelsen fra tunene. For bebyggelse ut mot o_KV tillates innganger fra vei.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 40 % BYA.

Bebyggelsen som ligger ut mot o_KV skal ha garasje mellom boligene. Det tillates takterrasse over garasjene.

Med unntak for arealer som vender mot veg eller gatetun tillates det oppført pergola og felles drivhus på arealer utenfor byggegrenser som skal være tilgjengelig for alle beboere på Stjernehagen.

5.6 Felt KBA3 (kode 1800)
Felt KBA3 skal bebygges med en kombinasjon av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Bebyggelsen skal organiseres rundt et tun, med innganger til bebyggelsen fra tunene. For bebyggelse ut mot o_KV tillates innganger fra vei.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 30 % BYA.

Bebyggelsen som ligger ut mot o_KV skal ha garasje mellom boligene. Det tillates takterrasse over garasjene.

Det tillates etablert fellesarealer i plan 01 i lavblokken ut mot bestemmelsesområde #3 dam/regnbed.

Med unntak for arealer som vender mot veg tillates det oppført pergola og felles drivhus utenfor byggegrenser som skal være tilgjengelig for alle beboere på Stjernehagen.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, nr. 2 og 12-7 nr.1, 7)

6.1 Kjøreveg o_KV1-2 (kode 2011)
o_KV1-2 skal benyttes som hovedadkomst for felt KBA1-3, til gatetun f_GT og til parkering på felt o_P.

6.2 Fortau o_FO (kode 2012)
Fortau o_FO skal ha en bredde på 2,5 meter. Det tillates innkjørsler over fortau til boliger med angitte piler i plankart. Plassering av avkjørsler tillates justert.

6.3 Gatetun f_GT (kode 2014)
f_GT skal omfatte innkjørsel til parkeringskjeller, samt et fortau som forbinder parkeringskjeller med RA renovasjon. Det skal opparbeides en tydelig overgang hvor turveien i o_KG1 og o_KG2 krysser gatetunet.

6.4 Gang-sykkelveg o_GS (kode 2015)
GS skal sikre tilgjengelighet til marka. Eksisterende adkomster til eiendommene gnr/bnr 208/1274, 208/1275 og 208/1/1309 tillates opprettholdt.

6.5 Annen veggrunn-teknisk o_AVT 1-3 (kode 2018)
Arealene er avsatt til grøft.

6.6 Annen veggrunn-grøntareal o_AVG (kode 2019)
AVG skal inneholde grøfter, skjæringer og plass til å etablere ny beplantning inn mot eksisterende bebyggelse. Det tillates etablert teknisk infrastruktur innenfor formålsgrensen.

6.7 Parkering o_P (kode 2080)
Felt o_P er utfartsparkering for marka. Parkeringsplassen skal opparbeides med grusdekke.
Området tillates ikke benyttet som gjesteparkering for besøkende til beboere i planområdet.
Det skal sikres tilgjengelighet til o_P i hele bygge- og anleggsfasen.

6.8 Parkeringsanlegg PH (kode 3800)
Parkeringsanlegget er felles for enheter på felt KBA1, KBA2 og KBA3 som ikke har egen parkeringsplass i direkte tilknytning til boliger.

Gulv i parkeringskjeller skal legges på samme kotenivå som eksiterende isflate ligger i Stjernehallen. Nytt terreng skal dekke over parkeringskjeller, og overganger til eksisterende terreng skal utformes med god terrengtilpasning slik at terrenget skjuler parkeringskjelleren. Parkeringskjelleren skal ikke eksponeres som fasade andre steder enn ved innkjørselen.

7 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3 og 12-7 nr. 1, 2, 4, 6)

7.1 Turveg o_TV (kode 3031)
Turvegen innenfor o_TV skal ha grusdekke med en opparbeidet bredde på 2,5 meter og 0,5 meter skulder på hver side. Turvegen skal lyssettes gjennom planområdet som en del av lysløypenettet som går fra Brattliparken og ut i marka.

Turveg o_TV skal være ferdig opparbeidet og tilgjengelig under hele anleggsfasen.

Turveg o_TV kan medregnes i offentlig tilgjengelig uteoppholdsarealer.

7.2 Kombinert grønnstrukturformål – nærmiljøpark og turdrag o_KG 1-2 (kode 3800)

Det skal avsettes minimum 40m² offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor planområdet. Offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan i o_KG1-2 og o_TV og utformes og plasseres slik at det er tydelig offentlig tilgjengelig for allmenn ferdsel, opphold og

aktivitet. Turveger i o_KG1-2 og areal brattere enn 1:3 som er beregnet som akebakke kan medregnes i offentlig tilgjengelig uteoppholdsarealer.

Det skal etableres en tursti fra o_FO gjennom o_KG2 til gatetun GT og videre gjennom o_KG1 til marka. Turstien skal ha en opparbeidet bredde på 2 meter og være universelt utformet.

Det skal etableres en tursti fra o_FO gjennom KG2 til Turveg o_TV. Turstien skal ha en opparbeidet bredde på 2 meter. Turstien skal følge terrenget og kan anlegges uten universell utforming.

Innenfor felt o_KG1-2 skal det opparbeides en nærmiljøpark på min. 2,5 daa med integrert kvartalslekeplass på min 1 daa. Kvartalslekeplassen skal tilrettelegges med et variert tilbud til barn i alle aldre, inneholde minst fem elementer for lek og ha en helhetlig utforming.
Kommunens veileder og krav til nærmiljøpark skal legges til grunn og plassering av nærmiljøpark skal godkjennes av kommunen.

Det tillates etablert sandlekeplasser som tilhører byggefelt KBA1-3 i o_KG 1-2.

Det skal være sol på minst 50 % av nærmiljøparken kl 15.00 ved sommersolverv.
Det skal være sol på minst 50 % av samlet utomhusarealer kl 15.00 ved sommersolverv.

I o_KG1-2 skal det etableres overvannshåndteringsanlegg som wadi, grøfter og regnbed, som blir viktige opplevelses – og estetiske elementer i grønnstrukturen. Overvann fra felt KBA1-3 tillates ikke behandlet innenfor arealer som avsettes til nærmiljøpark, men det tillates at overvann fra felt KBA1-3 krysser gjennom slike arealer på strategiske punkter.

8 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§ 12-6)

8.1 Frisiktsoner i kryss (H140 1-2)
I frisiktsoner tillates ikke sikthinder mellom 0,5 og 3 m høyde, målt i forhold til tilstøtende veier. Enkeltstående stolper, oppstammede trær o.l. som ikke hindrer sikten tillates.

8.2 Bevaring naturmiljø (H560)
Eksisterende ask i KBA3 skal bevares.

9 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER (§12-7 nr 2)

9.1 #1 og #2 Adkomst parkeringskjeller
Det tillates oppført et bygg med tilkomst til parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #1 og #2. Byggets størrelse kan være opptil 25m² med en gesimshøyde på inntil 3 meter.

9.2 #3 Dam / regnbed
Det skal etableres lokal overvannshåndtering i form av en dam eller regnbed innenfor bestemmelsesområde #3 som skal kunne ta opp i seg overvann felt KBA1-3 og o_KG 1-2. Overvann fra nærmiljøparken innenfor o_KG 1-2 som skal overtas av kommunen skal ikke ledes inn i #3.

9.3 #4 Adkomstvei
Det skal etableres en kjørbar adkomst med bredde 3,5 m gjennom KBA3 og o_KG2 som skal kunne benyttes av utrykningskjøretøy og nyttebiler.

10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§12-7 nr 10)

Før det gis rammetillatelse for boligbygging innenfor KBA1, KBA2 og KBA3 skal aktivitetene i Stjernehallens anlegg være flyttet, og det skal være dokumentert avklart at bygget skal rives.

Før det gis rammetillatelse for boligbygging innenfor KBA3 skal aktivitetene i Sivilforsvarets anlegg være flyttet, og det skal være dokumentert avklart at bygningen skal rives.

Før det gis igangsettingstillatelse til KBA3, skal vei o_KV1 være ferdig opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse til KBA2, skal vei o_KV2 være ferdig opparbeidet.

Felles uteoppholdsarealer og sandlekeplass innenfor feltet KBA1-3 skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til hvert enkelt delfelt.

Før det gis brukstillatelse til KBA1 skal o_KG2 være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse til KBA2 skal o_KG1 være ferdig opparbeidet.

Kvartalslekeplass innenfor nærmiljøpark i o_KG1-2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til mer enn 25 boenheter.

Ved ferdigstilling av bygg utenfor vekstsesong kan det gis midlertidig brukstillatelse forutsatt at anlegget blir beplantet og ferdigstilt senest i løpet av første etterfølgende vekstsesong.

Et fortau fra avkjøringen til planområdet, ned langs Ishallvein til Åsebråtveien, skal være sikret opparbeidet før det gis brukstillatelse på KBA1-2

OPPSUMMERING OG SVAR PÅ INNKOMNE MERKNADER
etter varsel om oppstart av planarbeid for privat detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale for Stjernehallen

PLAN-ID 3004 1218 STJERNEHALLTOMTEN – GBNR. 208/1034/0, 208/1391/0, M.FL.
Revidert 30.05.2024

INNKOMNE UTTALELSER

Ved varsel om oppstart av planarbeid for privat detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale for Stjernehalltomten, hadde det innen fristen 10. mai 2022 kommet inn 11 uttalelser. Det er tre uttalelser fra offentlige etater, fire uttalelser fra lokale utvalg og organisasjoner samt fire uttalelser fra berørte grunneiere.

1. Viken Fylkeskommune v. Christine Stene, datert 05.05.2022
2. Statsforvaltere i Oslo og Viken v. Brede Kihle og Carl Henrik Jensen, datert 05.04.2022
3. Statens vegvesen v. Jan Antonsen og Anders O. T. Hagerup, datert 29.04.2022
4. Trara Lokalsamfunnsutvalg, datert 09.05.2022
5. Trara Velforening, datert 09.05.2022
6. Fredrikstad Aktivitetsråd, datert 06.04.2022
7. Fredrikstad Skiklubb, datert 09.05.2022
8. Sverre Magnus Joki, datert 10.05.2022
9. Ellen Irene Østli, datert 16.04.2022
10. Torgrim Vestheim, datert 09.05.2022
11. Terje Smerud, datert 06.04.2022

Dato 15.06.2022

Fra	Merknad	Kommentar
Viken Fylkeskommune Dato:	Fylkesplanen i Østfold ligger til grunn for Viken. Fylkeskommunen påpeker viktigheten at planen ivaretar at Fredrikstadmarka er en mye brukt arena for trening, friluftsliv og naturopplevelse for hele Fredrikstads befolkning. Detaljreguleringen skal danne grunnlag for å gå rett på byggesak, og reguleringsbestemmelsene må derfor være tilsvarende detaljerte. Det samlede planforslaget må gi	Merknaden er tatt til orientering og er innarbeidet i planforslaget. Planen ivaretar offentlighetens adkomst til marka og friluftsliv både for gående/ syklende og de som kommer med bil til utfartsparkeringen.

	Fredrikstad kommune et godt nok plangrunnlag til å behandle byggesakene direkte.	
	FNs bærekraftmål: Fylkeskommunen skriver FNs bærekraftsmålene kunne vært bedre ivaretatt i reguleringsplanens bestemmelser. For bosettingssektoren vil klimaforpliktelser kunne gi betydelige konsekvenser. Energieffektive boliger og bygninger og en energieffektiv utvikling av byer og tettsteder er høyt prioritert. Fylkeskommunen mener at prosjektet bør gå foran som et godt eksempel i forhold til miljøvern og bærekraft – slik at noen forpliktelser med hensyn til klima og bærekraft nedfelles i reguleringsplanens bestemmelser. Planforslagets bærekraftkonsekvenser må vurderes.	Prosjektet har jobbet aktivt med flere av FNs bærekraftmål i utviklingen av prosjektet.. Bærekraftmål nr 15 – *Livet på land* har hatt fokus. Et viktig konsept i prosjektet er at natur reetableres på tomten slik at det biologiske mangfoldet på planområdet vil øke. Bærekraftmål er ikke nedfelt juridisk i reguleringsbestemmelsene, men er beskrevet som intensjoner i planbestemmelsen.
	Sosial bærekraft: Sosial bærekraft handler om å sørge for rimelige boliger i byutviklingen. Et demografisk mangfold kjennetegnes av spredning i både kulturell, sosiokulturell og økonomisk bakgrunn og økonomisk bakgrunn, men også aldersspredning. Fylkeskommunen mener at det bør innarbeides reguleringsplanbestemmelser som gir folk av ulike samfunnslag en reell mulighet til å bo der.	Prosjektet har jobbet med sosial bærekraft i planprosessen, men sosial bærekraft i byutvikling handler om flere tematikker enn kun å tilrettelegge for rimelige boliger. Prosjektet har fokus på å skape et inkluderende og robust boligområde. Det er lagt opp til en struktur der bebyggelsen organiseres rundt mindre tun, og bestemmelsene sikrer at det blir en variasjon i typologier fra rekkehus, 4 mannsboliger, hybler og blokkbebyggelse med leiligheter. Det vil gi en variasjon i boligstørrelser som vil legge til rette for en variert sammensetning av beboere. Felles utomhusarealer og møteplasser vil danne grunnlag for lokal samhørighet og sosialt liv som er sosialt bærekraftig-. Reguleringsbestemmelsene sikrer at det kan etablere felles arealer inne i et bygg, samt felles arealer ute som f. eks drivhus som kan brukes til å dyrke samt opphold.
	Friluftsliv: Fylkeskommunen er positive til prosjektets arbeid utomhus. De påpeker at planen har tilfredsstillende areal avsatt til grøntdrag, at det er tegnet inn gode løsninger for aktivitet for yngre barn i planområdet og at stier og turveier i grøntdragene bør utformes etter UU-krav. De påpeker også at hvis det er monumentale trær på området i dag, bør disse om mulig tas vare på. Videre skriver de at fordrøyningsanlegget som vises som en	Reguleringsbestemmelsene sikrer mulighet for å opparbeide et fordrøyningsanlegg i form av dam eller regnbed innenfor planområdet som kan islegges om vinteren. Håndtering av overvann må håndteres lokalt, og det vil være mulig å islegge skøytebane på flere elementer innenfor planområdet. Reguleringsbestemmelser sikrer ikke at utbygger forplikter seg til å

	skøytebane, er et godt tiltak. Dette bør skrives inn i reguleringsplanen slik at utbygger blir forpliktet til gjennomføring. Det påpekes at reguleringen må sikre en god adkomst til utfartsparkering nord for Stjernehallen, og at om ikke alternativ adkomst ikke lar seg opparbeide før anleggsperioden, må det sikres adgang gjennom anleggsområdet.	islegge om vinteren, da dette går på drift og ansvar ut over hva man som er vanlig å regulere. Reguleringsbestemmelser sikrer opparbeiding av vei til utfartsparkeringen både i anlegg - og byggefase.
	Barn og unge: Fylkeskommunen er positive til arbeidet med barn og unge som er planlagt og påbegynt, og diskutert med barnetalspersonen i Fredrikstad kommune. De anbefaler også samtidig at det lages en barnekonsekvensanalyse. Denne vil vise hvordan plassen ser ut for barn og unge i dag, og hvordan de opplever sitt område. Tomten har vært full av barns idrettsglede i mange år, og prosjektet bør la seg farge av dette. Fylkeskommunen er opptatt av at prosjektet tilfører sosiale kvaliteter og at det synliggjør barneperspektivet – for eksempel hvordan barn kan bevege seg fritt uten selskap av voksne. Fylkeskommunen påpeker at temaet barn og unge treffer oss på tvers av fag, men at de dessverre har til gode å se virkelig gode prosjekter som ivaretar barn og unge på en god måte.	Det er i planarbeidet gjennomført arbeid med barn og ungdom som er dokumentert i planbeskrivelsen og som ligger som et eget vedlegg som følger saken. Barn og ungdoms innspill, ønsker og behov for området, er innarbeidet i planforslaget. Det er avsatt store arealer til lek og rekreasjon både i felles uteoppholdsarealer og i turdrag/ nærmiljøpark, samt sikret gode forbindelser for myke trafikanter gjennom planområdet med fortau og turveger. Innspillet tas til orientering.
	Erstatningsareal: Fylkeskommunen forutsetter at når Stjernehallen rives, er det etablert et godt tilbud på Værste. Ved omdisponering av areal som er avsatt eller i bruk av barn og unge, skal det skaffes fullverdig erstatningsareal. Planen må redegjøre for dette.	Stjernehallområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål, og prosjektet forholder seg til denne planen. Reguleringsplanen vil bli vedtatt før et fullverdig erstatningsareal foreligger, men det ligger som en klar forutsetning i prosjektet at prosjektet ikke kan gjennomføres før ny hall er bygget. Planområdet kan være regulert selv om det ikke gjennomføres bygging av ny hall. Det er ikke redegjort ytterligere for denne prosessen videre i planprosessen.
	Skole – og barnehagekapasitet: Fylkeskommunen påpeker at det er relativ full kapasitet både på skoler og barnehager som planområdet sogner til, at skole- og barnehagekapasitet er en viktig ramme for planarbeidet og at dette er viktige begrensende faktorer for vekst. De påpeker at det må redegjøres for skole- og barnehagekapasitet i planbeskrivelsen.	Skoler og barnehager som planområdet sogner til er tilnærmet fulle. Når plansaken ble igangsatt var det krav om at det skulle være skole og barnehagekapasitet ved rammesøknad. Dette kravet ble endret ved rullering av kommuneplan. Forslagsstiller har ingen myndighet til å endre forholdet rundt skole og barnehagekapasitet,

		da dette er et ansvar som ligger hos kommune. Planen forholder seg til gjeldende krav ved igangsetting av planarbeid.
	Samferdsel: Fylkeskommunen påpeker at en transformasjon av området fra ishockeyanlegg til et boligområde vil skape en ny trafikksituasjon, og at de trafikale konsekvensene av planforslaget må belyses i planlagte utredninger av mobilitet og trafikk. De påpeker at mobilitetsplanene bør vise hvordan man kan sikre et sammenhengende, funksjonelt og trafikksikkert veinett for gående, syklende og kollektivreisende til og fra området. De forventer at det legges vekt på å finne løsninger som kan bidra til reduksjon av personbilbruk og øke andel syklende, gående og reisende med kollektive tilbud. Sentrale virkemidler kan være gode adkomstløsninger for gående og syklende, gjennomgående snarveier, sykkelparkering nær inngangspartiene og maksnorm for antall parkeringsplasser for bil. De ser positivt på at det planlegges for at parkering skal legges til parkeringskjeller og at det samtidig legges til rette for et delvis bilfritt bomiljø hvor myke trafikanter er prioritert.	Merknadene er tatt til orientering og er innarbeidet i planforslaget. Det er utarbeidet en trafikkanalyse og mobilitetsplan som både beskriver eksisterende situasjon og konsekvensene av planforslaget. Det er vektlagt at det meste av parkering tilhørende boligområdet legges under terreng, og at det er gode forbindelser gjennom planområdet og ned til sentrum for mye trafikanter. De påpekte punktene er beskrevet og belyst i rapportene vedlagt plansaken.
	Eldre tids kulturminner: Det er ikke kjent at det er automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser: *«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 Viken fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.»*	Merknadene er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget. Bestemmelse om eldre tids kulturminner er tatt med som ønsket.
	Universell utforming: Fylkeskommunen påpeker at universell utforming i praksis betyr at det ikke lenger er tilstrekkelig med tilrettelagte løsninger for enkelte grupper, men at det skal være én løsning, og at det er hovedløsningen. Stier og turveier i grøntdraget bør utformes etter UU-krav. Fylkeskommunen er	Merknadene er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget. Veier, turveier og fortau er lagt i terrenget slik at de oppfyller krav til universell utforming. Krav til universell utforming og tilgjengelige boenheter er regulert iht Plan og bygningsloven, og er derfor ikke ytterligere sikret i bestemmelser.

	også opptatt av adkomst for tilgjengelig boenhet og lister opp kravene for å oppfylle dette.	
	Kriminalitetsforebygging: Fylkeskommunen henviser til dokumentet «Politiet mot 2025» hvor det står at politiet skal ligge i forkant av kriminaliteten. Kriminalitetsforebygging skal foregå på nye måter og på nye plattformer. Arkitektur, byutvikling og bevissthet om bystrukturer er en del av dette. Fylkeskommunen anbefaler at det tenkes forebygging i prosjektet og at man er bevisst det å skape gode bymiljøer. Her er politiet en naturlig samarbeidspartner fordi de har en unik kunnskap om det lokale kriminalitetsbildet. Fylkeskommunen anbefaler også *Tryggere nærmiljøer. En håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser.* KRAD_tryggere-naermiljo.pdf (konfliktraadet.no)	Merknaden er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget. I planforslaget er felles og offentlige uteoppholdsarealer plassert sentralt i boligområdet, slik at disse kan oppleves trygge og oversiktlige. Dette kan ses som et kriminalitetsforebyggende tiltak. I planprosessen har det vært medvirkningsprosess med ungdom i området, slik at behov og ønsker er kartlagt og implementert i prosessen.
	Trær: Modellskissene over bomiljøet viser store trær og et fordrøyningsanlegg. Det er få monumentale trær på området. De få som finnes bør i størst mulig grad tas vare på.	Merknadene er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget. I oppstarten av planarbeidet ble det utført en kartlegging av eksisterende trær og naturmangfold på tomten av økolog. En av prosjektets ambisjoner er å reetablere naturen og øke det biologiske mangfoldet på tomten. Reguleringsbestemmelser sikrer bevaring at et tre som økologen anga med økologisk verdi. Ut over dette viser illustrasjonsprosjektet at mange av de eksisterende trærne er hensyntatt i plassering av nye bygg.
	Regionalt planforum: Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å melde planarbeidet opp til drøfting i regionalt planforum i god tid før planen legges ut til offentlig ettersyn. Fra tidligere planprosess i Fredrikstad, har de god erfaring med fordeling i temavise møter slik at det blir tid og rom for gode drøftinger.	
Statsforvaltere i Oslo og Viken Dato:	Statsforvalteren legger til grunn at kommuneplanens bestemmelser følges opp og at friluftsinteressene med utfartsparkering og turvei sikres. De ser positivt på at det skal etableres parkering for beboerne under bakkenivå. De påpeker at det bør tilrettelegges for enkel og trygg parkering av sykler. Det vil kunne være attraktivt for mange å bruke sykkel til dette området, til tross for noe stigning opp, da det er en økt bruk av elsykkel for tiden.	Alle merknadene er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget.

	Med beliggenhet nær marka påpeker de at det må sikres at transformeringen av området ikke bidrar til å spre fremmede arter ut i naturen, jf. Fremmedartslista 2018. Dette bør få betydning for masseforvaltningen i området og for hvor og hvordan utearealene opparbeides og beplantes. Statsforvalteren ser positivt på at det allerede er gjort tanker om overvannshåndtering og at denne skal skje lokalt. Det må sikres at planleggingen hensyntar faren for overvann i planområdet og bidrar til å hindre skader nedstrøms. Føringene i statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, tilsier at det bør benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. I klimaprofilen for Østfold anbefales det et klimapåslag på minst 40 % på regnskyll med kortere varighet enn 3 timer. Håndtering av overvann samt bevaring og etablering av naturelementer og utearealer, bør ses i sammenheng slik at man kan etablere overvannsløsninger som også bidrar positivt til naturmangfold og et spennende utemiljø. Ved planlegging og etablering av naturbaserte overvannsløsninger, bør det sikres løsninger som bidrar til at driften senere blir så enkel som mulig. Oslo kommune har utarbeidet flere faktaark om overvannsløsninger som det kan hentes inspirasjon fra.	
	Statsforvalteren lister opp følgende statlige retningslinjer som er relevante føringer for planarbeidet: - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018). - Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014). - Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995). Videre viser de til dokumentene: Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2022, overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor	Merknadene er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget

	Statsforvalterens ansvarsområde og nettsidene planlegging.no og miljostatus.miljodirektoratet.no	
Statens vegvesen Dato:	Universell utforming: Statens vegvesen påpeker krav om universell utforming som er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. Transportsystemet i planen skal være universell utformet og de påpeker at reguleringsplanen må redegjøre for, og vise, hvordan universell utforming ivaretas. Det henvises til Nasjonal transportplan som fremhever hensynet til barn og unge i et eget kapittel, og som legger føringer for at flest mulig skal kunne sykle og gå til skolen. Dette må skje gjennom planlegging av transportsystemene. Det er viktig å vektlegge at universell utforming ikke bare er til fordel for de som har behov for slik tilrettelegging – det innbyr også alle til å gå og sykle mer. Statens vegvesen anbefaler at det settes krav om ladeplasser for elektriske scootere og rullestoler, da disse stadig blir mer vanlig blant en aldrende befolkning. De henviser til følgende dokumenter: Handlingsplan for bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge 2021-2025, regjeringens Veileder i universell utforming, Likestillings- og diskrimineringsloven, rapporten om Universell utforming og reguleringsbestemmelser og kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 15 om universell utforming og § 17.2 om parkering for funksjonshemmede.	Merknadene er tatt til orientering og flere av de påpekte punktene er innarbeidet i planforslaget. Krav til universell utforming er sikret i plan og bygningsloven og kommunen har ikke ønsket ytterligere sikring av dette i bestemmelser. Reguleringsbestemmelser sikrer at det meste av parkering legges under terreng, mulighet for el-lading i parkeringsanlegg og sykkelparkering både i p-kjeller og ved innganger. Det er ikke satt krav om ladeplasser for elektriske scootere og rullestoler
	Arealutnyttelse: Planområdets beliggenhet og nærhet til sentrum, sykkelvegruter og bussholdeplasser, gjør at Statens vegvesen oppfordrer til høy utnyttelse av arealene.	Merknadene tas til orientering og er innarbeidet i planforslaget.
	Syklende og gående:	

	Statens vegvesen henviser til Nasjonal sykkelstrategi – Sats på sykkel! som beskriver strategien med å øke andelen syklende. For å oppnå dette er det blant annet viktig å etablere sammenhengende hovednett for sykkeltrafikk i byer og tettsteder, herunder å sørge for sikker sykkel-parkering. Planen bør derfor vise hvordan den kan knyttes til rutenettet som inngår i «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad». Det bør videre tas inn en reguleringsbestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkel-parkeringsplasser, krav om plassering nær inngangspartier, krav til standard ved at plassene skal ha tak og at det skal være mulig å låse fast syklene. Det bør også tilrettelegges for ladning av elsykler, jf. kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 18 om parkering for sykkel. Statens vegvesen henviser til dokumentet Nasjonal gåstrategi hvis hovedmål er at det skal være attraktivt å gå for alle og at flere skal gå mer. Ved riktig utforming av fysiske omgivelser kan man legge til rette for mer gåing, f.eks. vil snarveger (stier, trapper og forbindelser gjennom bebyggelse) fungere som supplement til resten av gangnettet. Snarvegene bidrar til effektive og raskest mulige gangforbindelser. Der en snarveg er hovedløsningen, må denne ha universell utforming. Statens vegvesen henviser til kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 16.1 om sykkel og gange, § 16.2 om mobilitetsplan og § 18 om parkering for sykkel. De anbefaler at Tiltakskatalogen for transport og miljø benyttes i videre planarbeid for å tilrettelegge for sykkel og gange.	Merknaden er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget. Det er utarbeidet en mobilitetsplan som redegjøre for hvordan prosjektet legger til rette for gående og syklende og hvilke konsekvenser prosjektet har for omgivelsene. Planforslaget har krav til sykkelparkering gjeldene krav i kommuneplanen. Det er krav til 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet, krav til overdekket sykkelparkering og krav om at deler av plassene må avsettes til lastesykler. Planforslaget har vektlagt grønn mobilitet og myke trafikanter, gjennom å etablere fortau og turveger gjennom planområdet. Bebyggelsen er plassert slik at det sikres snarveier og åpenhet mellom bebyggelsen.
	Støy: Statens vegvesen påpeker at trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene. Hvis det nye boligområdet genererer en vesentlig trafikkøkning på eksisterende offentlig veg, så er	Merknaden er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget.

	det viktig at utbygger/offentlig myndighet i samarbeid med anleggseier utformer reguleringsbestemmelser som sier noe om støydempende tiltak for eksisterende boliger langs eksisterende veg. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser. Som et minimum bør det tas inn en bestemmelse som sier at *«Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen».* Alternativt kan tallfestede aktuelle grenseverdier tas inn i planbestemmelsene. Da vil grenseverdiene være entydig definert selv om retningslinjen senere revideres. De henviser til følgende dokumenter: Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, Veileder M-2061 og Kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 25.2 om støy og støv og § 25.3 om støy og støv i bygg- og anleggsfasen.	Støykonsulent har vurdert at ÅDT som følge av prosjektet er så lavt at det ikke vil generere trafikkstøy. Det er utarbeidet et notat som dokumenterer dette i forbindelse med planarbeidet. Det er sikret krav til Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 i bestemmelsene.
	Luft: Statens vegvesen påpeker at luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Luftforurensningens betydning for planen må vurderes, inkludert avbøtende tiltak og mulig plangrep slik at forurensningen spesielt på uteoppholdsareal og innendørs blir lavest mulig. Avbøtende tiltak må innarbeides i planforslaget og bestemmelsene. De viser også til kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 25.2 om støy og støv.	Ifølge ROS analysen som er utarbeidet i plansaken er det vurdert at det ikke er negative helsemessige verdier i området. Tematikker er derfor ikke ytterligere utredet i planprosessen.
	Parkering: Parkeringsavgifter og tilgang til parkeringsplasser har stor betydning for bilbruken. Parkeringsbegrensning bør derfor i større grad brukes som trafikkregulerende virkemiddel. For bedre arealutnyttelse bør parkering legges under bakken. Det bør settes maksimaltall for antall parkeringsplasser, jf. kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse	Merknaden er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget. Bestemmelser regulerer maks antall parkering iht bestemmelser kommuneplanen, og det meste av parkeringen i planområdet er lagt under terreng.

	§ 17.2 om parkeringsplasser for bil og § 17.3 om utforming av parkeringsplasser.	
	Trafikkanalyse: Det bør gjennomføres en trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør omfatte vurdering av trafikksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler. Trafikkanalysen gir også grunnlag for vurdering av fremtidige støyforhold.	Merknaden er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget. Det er utarbeidet en trafikkanalyse i planprosessen som redegjør for de trafikale konsekvensene av planforslaget både mht trafikksikkerhet, trafikkavvikling, dimensjonering av samferdselstiltak og støy.
	Trafikksikkerhet: Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Samtidig bør det utvikles gode interne trafikksystem for å hindre farlige situasjoner. Løsninger bør planlegges slik at store kjøretøy ikke trenger å rygge, og areal tiltenkt lekeplasser bør ikke plasseres i tilknytning til manøvreringsarealer for renovasjonskjøretøy eller parkeringsarealer som baserer seg på ryggende kjøretøy.	Merknaden er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget. Det er utarbeidet en trafikkanalyse og en mobilitetsplan i planprosessen som redegjør for de trafikale konsekvensene av planforslaget både mht trafikksikkerhet, trafikkavvikling, dimensjonering av samferdselstiltak og støy. Renovasjonsanlegg er plassert sentralt i planområdet, og manøvreringsareal er ikke plassert i nærheten av lekeplasser.
	Statens Vegvesen peker på Nasjonal transportplan 2022—2033 inneholder et eget kapittel om Barnas transportplan. Barnas transportplan inneholder tydelige forventninger om at føringene følges opp i regional og lokal planlegging. Trafikksikkerhetsarbeidet skal favne bredt, fra trygge skoleveger og nærmiljøer til styrket kunnskap om trafikksikkerhet i barnehage og skole. På denne bakgrunn er barn og unge prioriterte innsatsområder i tiltaksplanen. I planen presiseres det at barn og unge er både dagens og framtidens trafikanter. Et godt transportsystem skal være trafikksikkert og tilpasset alle, og lar barn og unge leve aktive liv i bygd og by. God trafikk- og arealplanlegging tar hensyn til de yngste og deres behov.	Merknaden er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget. Det er utarbeidet en mobilitetsplan i forbindelse med planarbeidet. Trygge skoleveier og barns interesser i området er redegjort for i denne rapporten og i planbeskrivelsen. Planen har stort fokus på bilfrie boligområdet og myke trafikanter.

	Areal- og transportplanleggingen har hatt stor betydning for ulykkesutviklingen i bebygde strøk. Gjennomgangstrafikken er mange steder ledet utenom etablerte boområder. Samtidig er en økende andel av befolkningen bosatt i områder som er planlagt fra grunnen av, og der hensynet til trafikksikkerheten har vært en sentral del av planleggingen.	
	Kryss og avkjørsler: Kryss og avkjørsler bør utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (versjon 2021), kapittel 4.1. Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres som sikttrekanter, se for eksempel kapittel 4.1.1.6 i håndbok N100. Disse tegnes inn (og målsettes) i alle kryss og avkjørsler. Den delen av sikttrekanten som eventuelt kommer utenfor areal regulert til vegformål, reguleres som hensynssone (sikringssone H140). Det bør tas inn en bestemmelse om at det innenfor sikttrekanten ikke skal være eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) som er høyere enn 0,5 m over kjørebanenivå. Enkeltelement som trær, stolper eller liknende som ikke er sikthindrende, kan stå innenfor sikttrekanten.	Merknaden er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget.
	Kollektivtrafikk: Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder.	Merknaden er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget. Mobilitetsplanen som er utarbeidet i planprosessen redegjør for hvordan planområdet knyttes til kollektivtrafikk, med gangforbindelser, avstander og stoppesteder.
Trara Lokalsamfunnsutvalg Dato:	Trara Lokalsammfunnsutvalg støtter innspillet som Trara Velforening sender inn. Trara Lokalsammfunnsutvalg stiller seg bak planutvalgets vedtak fra 20.01.2022 og gjengir i sin merknad hele planutvalgets innstilling ordrett. De påpeker ytterligere at området nord for Stjernehallen ikke kan benyttes til utfartsparkering da det ligger innenfor markagrensen, og at adkomst til området ikke er mulig for biltrafikk. For å tilfredsstille ønsker om utfartsparkering påpeker Trara Lokalsamfunnsutvalg at området i Ilaveien mellom riksvei 109 og Ilaveien 106 og 108 utvikles som utfartsparkering. Plassen eies av Fredrikstad kommune og vil kunne romme mange biler og det er kun få meter fra	Merknaden er tatt til orientering og behandlet i planprosessen. I prosessen ble det utarbeidet 3 alternative forslag for plassering av utfarstparkeringen, hvor Ilaveien var det ene alternativet. Planavdelingen i kommunen vurderte de tre alternativene, men besluttet at parkering nord for Stjernehallen skulle opprettholdes som parkering for marka.

	plassen inn i marka. De ønsker at den eksisterende stien fra Ilaveien inn til marka blir skiltet slik at det blir lettere å finne vei. Ved å benytte denne plassen som utfartsparkering vil gjennomkjøring og trafikkbelastning reduseres for Åsebråtveien, Ishallveien, Traraveien og Moreneveien. Trara LSU ønsker informasjon når planen kommer videre og ønsker et møte med prosjektgruppen.	
Trara Velforening Dato:	*«Trara Velforening vil berømme planinitiativet for å trekke frem viktigheten av å bevare og forsterke den grønne, belyste korridoren som kommer opp gjennom Bratliparken og for å transformere området til et attraktivt boligområde»* Trara Velforening støtter planutvalgets vedtak fra 20.01.2022 i punktene om tilgjengelighet til markaområdene, utfarsparkering, etablering av nærmiljøpark, medvirkning og høyder.	Merknadene tas til orientering.
	Utomhus: Trara Velforening påpeker at det er positivt med fokus på offentlighetens tilgjengelighet i området. De påpeker at det historisk er en lysløype og turvei som går fra Brattliparken opp til marka vest på planområdet, og at den må opprettholdes som dette. Lysløype og turvei har et høyere hierarki enn en tursti. Det sentrale grøntdraget gjennom boligområdet ses også på som en god løsning, og påpeker at det må være åpent, belyst og universelt tilgjengelig og ha tydelighet som et offentlig areal. De påpeker at forbindelsen opp gjennom grøntdraget også bør opparbeides som en turvei. Traséen vil være en naturlig ferdselsåre for skoleungdom som sogner til Kvernhuset ungdomsskole og inn i marka for lokalbefolkningen på Trara. De påpeker at i dag ferdes mange av beboerne på Trara i friluftsområdet bak Stjernehallen. Her ligger det et viktig markaområde som går helt ned til Trara skole, og dette området har status som statlig	Merknadene er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget. Det reguleres inn en turveg som kobler seg på eksisterende turveg fra Brattliparken. Denne skal opparbeides som lysløype og inngår i turvegnettet i marka. Turvegene opp gjennom grøntdraget sikrer god tilgjengelighet opp til marka gjennom planområdet, og bebyggelsens plassering skaper snarveier og en åpenhet mellom bebyggelsen.

	sikret friluftsområdet. Det er viktig at det legges til rette for passering opp til lysløype og marka mellom boligene. De presiserer at det ikke finnes en nærmiljøpark på Trara og at etableringen av en slik derfor er viktig.	
	Høyde på bebyggelse: Trara Velforening støtter at høyde på ny bebyggelse skal følge kommuneplanen bestemmelser, at bebyggelse skal framstå mer åpen og framhever at den må ta hensyn til eksisterende boliger i Moreneveien og Ishallveien med tanke på høydeforhold og avstand. De understreker viktigheten med lav boligbebyggelse på Stjernehalltomten også med tanke på synlighet fra turveiene ved Bjørndalsdammene. De påpeker at det i planinitiativet er vist boliger med store vindusflater og sier det er viktig med fokus på lysstøy fra boligene som ligger inntil markagrensen.	Merknaden er tatt til orientering og er delvis innarbeidet i planforslaget. I planprosessen har det vært arbeidet mye med høyder. Det legges opp til at bebyggelsen har variasjon i høydene for å skape en romlig variasjon og tilpasse seg omgivelsene. Bebyggelse trapper seg ned til to etasjer mot eksisterende boliger i øst, sør og mot marka. Enkelte steder internt i planområdet går bebyggelsen opp i 3-4 etasjer hvor det er vurdert at dette ikke vil være synlig fra omgivelsene. Det er tatt bilder med drone fra Bjørndalsdammene, og planområdets bebyggelse vil ikke være synlig fra dette området. Høyder på bebyggelse vist i illustrasjonsprosjektet som følger plansaken er omforent med planavdelingen i kommunen.
	Støy og trafikksikkerhet under byggeperioden: Beboerne i nærmiljøet har i flere år vær belastet med støy og luftforurensning under arbeid med nytt kloakk og vannavløp, som har forringet livskvaliteten i perioder for flere beboere. Trara velforening ber derfor om at støyfaglig rapport utreder økt støybelastning i området. De ber også om at det under byggeperioden blir vektlagt trafikksikkerhet da det er mange barn og unge i området.	Merknaden er tatt til orientering og er innarbeidet i planforslaget. Støykonsulent har vurdert at ÅDT som følge av prosjektet er så lavt at det ikke vil generere trafikkstøy. Det er utarbeidet et notat som dokumenterer dette i forbindelse med planarbeidet. Krav til støy i bygge og anleggsfasen er sikret i bestemmelser.
	Medvirkning: Trara velforening påpeker at barn og unge må involveres tidlig i planleggingsfasen for å best mulig ivareta deres innspill og synspunkter.	Merknaden er tatt til orientering og er innarbeidet i planforslaget. Det har vært en medvirkningsprosess med barn og unge i planprosessen som er dokumentert i eget vedlegg i plansaken.
	Antall boenheter: Trara velforening stiller seg spørrende til antallet boenheter på mellom 120-150 som det legges opp til på planområdet. De påpeker at det bør	Merknaden er tatt til orientering og er innarbeidet i planforslaget. Planforslaget legger opp til at området kan bebygges med maksimalt 130 enheter. I planen er det sikret en

	vurderes en reduksjon til 100 enheter, for på den måten å opprettholde boligutformingne med eneboliger og småhusbebyggelse som preger Trara i dag. Flere enheter enn dette mener de vil framstå massivt og belastende for både veinett og trafikksikkerheten i Ishallveien og Åsebråteveien.	bebyggelsesstruktur som organiseres rundt tre tun med en variert bebyggelse som består av rekkehus, 4 mannsboliger og mindre blokkbebyggelse på 3-4 etasjer. Blokkbebyggelsen er plassert internt i planområdet så den ikke ligger i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelser. Bestemmelser sikrer en utforming av bebyggelsen så den tilpasser seg omkringliggende boligområdet og framstår med en tett lav karakter Bebyggelsesstruktur ivaretar tomtens kvaliteter og krav til uteoppholdsarealer iht krav i kommuneplanen er ivaretatt i planen. Trafikknotat viser at den ny bebyggelsen ikke vil gi store negative konsekvenser mht trafikksikkerhet og trafikkstøy.
	Trafikksituasjon på Trara: Trara velforening opplyser i sine merknader at trafikksituasjonen er svært krevende i området pga gjennomgangstrafikk til Stjernehallen og innfarten til marka. Det har også vært gravearbeid i området som har vært belastende for beboere i nærmiljøet. Den foreslått adkomstveien til utfartsparkeringen gjennom Åsebråtveien og Moreneveien frarådes på det sterkeste. De mener også at adkomstveien gjennom Stjernehallveien Ishallvein må være forbehold gående og syklende, og at den ikke benyttes som adkomtvei til parkeringsplassen. De påpeker at det bør vurderes alternativ plassering for utfartsparkering for besøkende til marka i mobilitesplanen, og peker på området i Ilaveien mellom riksvei 109 og Ilaveien 106 og 108. Plassen er eiet av Fredrikstad kommune, og vil kunne romme mange biler og det er kun få meter før folk kommer inn til marka. Trara Vel ønsker at utbygger bidrar med en oppgradering og lyssetting av eksisterende sti fra Ilaveien og til marka. Ved å benytte denne plassen som parkering vil gjennomkjøring og trafikkbelastning reduseres spesielt for Åsebråtveien og Ishallveien, men også for Traraveien og Moreneveien.	Merknaden er tatt til orientering og er innarbeidet i planforslaget. Det ble vurdert alternative plasseringer av utfartsparkering til marka i samråd med trafikkonsulent, men planavdelingen i kommunen ønsket av eksisterende plassering ble opprettholdt. Adkomstveien til utfartsparkeringen er lagt helt øst i planområdet for å ivareta eksisterende situasjonen, slik at det meste av det nye planområdet kan holdes bilfritt. Prosjektet er opptatt å fremme et forslag med gode trafikale løsninger. Flere av uttalelsene er bekymret for at utfartsparkeringen er for liten. Området som i planen er regulert til parkering er større enn eksiterende parkeringsplass, så det vil være mulig å opparbeide flere plasser i framtiden. Det er regulert en nærmiljøpark sentralt i planen som også skal inneholde en kvartalslekeplass. Parkavdelingen i kommunen har vært involvert i prosessen med plassering og utforming av nærmiljøparken.

	Ved å flytte utfartsparkeringen kan det etableres en nærmiljøpark isteden, som hele nabolaget vil ha glede av.	
	Avslutningsvis håper Trara velforening våre innspill blir tatt hensyn til i den videre planprosessen da dette vil ha stor betydning for livskvaliteten for nabolaget på Trara.	Innspillene fra Trara Velforening er tatt orientering og innarbeidet i planfroslaget.
Fredrikstad Aktivitetsråd Dato:	Fredrikstad Aktivitetsråd er en frivillig og politisk uavhengig organisasjon, med kommunen som geografisk virkeområde. Rådet jobber på vegne av egenorganisert idrett, lavterskel tilbud innen fysisk aktivitet og aktivitetstilbud i friluftslivet. Deres kompetansefelt er medvirkningsprosesser og utvikling av aktivitetstilbud i nærmiljø og friluftsliv og utforming av nærmiljøanlegg, lekeplasser, rekreasjonsområdet, turstier m.m. Formålet med Aktivitetsråd er å bidra til et mangfoldig aktivitetstilbud og en mer aktiv befolkning. Aktivitetsrådet skriver i sin merknad: *«Fysisk inaktivitet er en økende utfordring, og inaktiviteten øker i alle alders grupper. Samfunnet vårt har de siste tiårene blitt tilrettelagt for inaktivitet, og man skal i dag være bevisst for å få fysisk aktivitet som del av hverdagen. En økning av den fysiske aktiviteten er ett av de tiltak som vil ha størst positiv effekt på folkehelsen. Fredrikstad mot 2030, kommunedelplan samfunnsdel, vil tilrettelegge for lek, aktivitet, naturopplevelser og fritidstilbud. Vi må skape gode byrom med møteplasser som gir økt utfoldelse, aktivitet og sosialt fellesskap.»* *«Tid og tilgjengelighet er de to største barrierer for fysisk aktivitet. Å tilrettelegge for fysisk aktivitet i nærmiljø er et viktig tiltak for folkehelsen. Aktivitet i nærmiljø bidrar også til økt felleskap og tilhørighet til sitt lokalsamfunn. Å tilrettelegge for egenorganiserte fysiske aktiviteter er vesentlig i et folkehelseperspektiv, men også for den enkelte individ livskvalitet. Fysisk aktivitet gir en rekke helsegevinster, også mentalt. Vi trenger flere lavterskel aktivitetstilbud i Fredrikstad, og økt fokus på gode*	Merknaden er tatt til orientering og er innarbeidet i planforslaget. Fredrikstad Aktivitetsråd ses på som en enorm kunnskapsressurs, og det har vært avholdt møter i planprosessen med Parkavdelingen i kommunen og Fredrikstad aktivitetsråd for å få innspill til plassering og programmering av nærmiljøparken. Det er regulert en nærmiljøpark sentralt i planen som også skal inneholde en kvartalslekeplass.

	nærmiljøanlegg og aktivitetsområder i nærheten av der folk bor vil være med på å skape dette. Sammen kan vi få flere inn i aktivitet.» Fredrikstad Aktivitetsråd skriver in sin merknad at de gjerne vil bistå i prosessen når det skal gjennomføres medvirkningsprosesser eller utvikle aktivitetstilbud i nærmiljøet slik som f. eks nærmiljøparken.	
Fredrikstad skiklubb Dato:	Turvei vest for Stjernehallen: Fredrikstad skiklubb påpeker at turveien / løypa mellom Brattliparken og Stjernehallen er den viktigste innfallsporten til marka når man kommer til fots, på sykkel eller i rullestol. Turveien strekker seg helt fra bysentrum til marka, og ligger i en grønn korridor som forbinder elva med marka. Turveien er lysløype og om vinteren kjøres det opp skiløyper helt nede fra Trara skolen. Når stien passerer vest for Stjernehallen opphører stien og glir over i parkeringsplassen mellom biler, søppelcontainerer og anleggsbrakker. Fredrikstad skiklubb påpeker at når Stjernehallen ble bygget for 50 år siden gikk turveien som en flott skogsløype uavbrutt forbi Stjernehallen. Etter at Stjernehallen sto ferdig påbegynte arbeidet med Markaplanen og da den ble vedtatt i 1980 ble markagrensen plassert i vestveggen på Stjernehallen. For 30 år siden var parkeringskapasiteten ved Stjernehallen for liten, og etter en lang debatt ble det akseptert å opparbeide en midlertidig parkeringsplass vest for hallen. Den ble lagt innenfor markagrensen, men ble sett på som midlertidig løsning. Parkeringsplassen er etablert på en flat bergrygg, og naturområdet kan enkelt tilbakeføres. Opparbeidingen av parkeringsplassen førte til at turveien vest for bygget opphørte når den passerte parkeringsplassen. I kommuneplanen fram til og planen som ble vedtatt 19.06.2002 og for perioden 2002-2013, lå parkeringsplassen i marka. I ny plan som ble vedtatt for perioden 2006-2017 er markagrensen flyttet til vestsiden av den nye parkeringsplassen. Fredrikstad skiklubb kan ikke se at denne	Merknaden er tatt til orientering og er innarbeidet i planforslaget. Prosjektet forholder seg til markagrensen som er nedfelt i kommunens kart og gjentatt i kommuneplanens arealdel. Prosjektet regulerer inn ny turveg vest i planområdet og bestemmelser sikrer utforming og krav til opparbeidelse. Bestemmelser sikrer også at turvegen skal være tilgjengelig i hele bygge og anleggsfasen. Vegetasjon vil fungere som en grønn buffer mellom turveg og boligområdet slik det er på turvegen ned mot Brattliparken. Intensjonen i prosjektet er at turvegen igjen vil gå forbi planområdet som en skogsløype i naturlig terreng og vegetasjon. I dagens situasjon er turveien ikke synlig når den går over den gruslagte parkeringsplassen, men i kommuneplanen er den regulert inn. I dag parkerer bilene der hvor traseen er regulert inn, og man passerer derfor lenger mot øst nærmere Stjernehallen. Skiklubbens påstand om at turveien er skjøvet 20 meter lenger mot vest i planforlaget er ikke korrekt. I planforlaget er turvegen plassert der hvor den er regulert inn i kommuneplanen. Bebyggelsen vil legges utenfor hensynsonen og holde tilstrekkelig avstand til denne. For å minimere innsyn til boligene vil det etableres vegetasjon som buffer mellom turtraseen og

	saken ble tatt opp og politisk behandlet, og påpeker at det kan ha blitt gjennomført som en tegneteknisk justering. Skiklubben er svært uenig i forslaget som ligger inne i planinitiativet. De mener at i planinitiativet er turveien skjøvet opptil 20 meter ytterligere lenger mot vest, og at den ligger i en liten avstand (ned til 2 meter) til boligbebyggelse med 3 etasjers fasader. De ber om at dagens trase opprettholdes og at ny bebyggelse trekkes minst 10 meter fra løypa.»	bebyggelsen, slik det er gjort lenger ned av turstien mot Brattliparken. Illustrasjonsprosjektet vil vise dette.
	Offentlig turdrag: Fredrikstad skiklubb påpeker at det foreslåtte offentlige turdraget som går opp gjennom planområdet er et unaturlig plangrep. De mener at det foreslåtte turdraget vil ha liten verdi for allmennheten som adkomst til marka fordi det er vanskelig og uoversiktlig å finne fram dit, og at den mest naturlige adkomsten til fots og sykkel fra andre deler av byen enn Trara er på turveien vest for planområdet. De mener at den gamle traseen vest for planområdet bør opprettholdes. De påpeker at det foreslåtte overvannshåndteringsanlegget og fordrøyingsbasseng som er planlagt i turdraget ikke har tilstrekkelig nedslagfelt og naturlig tilførsel av vann for å fylle et slik basseng og at man må støpe basseng for å holde på vannet. Videre påpeker de at terrenget som turdraget er lagt i allerede er sprengt bort fjell for Stjernehallen og at det må sprenges ytterligere for å etablere en parkeringskjeller. Ved å opprettholde den gamle traseen for turveien og skiløypa kan de urørte bergformasjonene ligge, grusen fjernes og vegetasjonene gjenskapes. De henviser til planutvalgets behandling 20.01.2022 hvor det står: «Allmenhetens muligheter for ferdsel gjennom området fram til Fredrikstadmarka må gis høy prioritet og skal sikres i planarbeidet, herunder eksisterende turvei i vestre del av planområdet.» De håper dette punktet blir fulgt opp på en god måte i planforslaget. Løsningen som er vist i skisseforslaget, betyr en betydelig reduksjon av kvalitetene ved denne viktige grønne korridoren fra bysentrum til marka. Det skjer på et punkt hvor korridoren er smalest og mest sårbar.	Merknaden er tatt til orientering. Turdraget gjennom planområdet er et viktig grep for å sikre allmennhetens tilgjengelighet gjennom området. Den vil bli en viktig passasje for folk som bor på Trara som har vært vant til å gå over Stjernehallens området for å komme til marka. Opprettelsen av turvegene opp gjennom grøntdraget vil ikke gå på bekostning av turvegen som er regulert vest i planområdet. Det er krav i kommuneplanen at overvann håndteres på egen tomt, og det er foreslått at overvann ledes ut i det grønne turdraget og forsinkes og fordrøyes der. Vannet vil være en ressurs for vegetasjon og beplantning, men vannet vil også bidra positivt for det sosiale miljøet. Det er ikke tenkt at det skal støpes et basseng eller at det etableres et permanent vannspeil, men det er en intensjon i prosjektet at et overvannstiltak som for eksempel et regnbed, skal kun kunne islegges om vinteren og fungere som en skøytebane. Den nye parkeringskjelleren vil bli lagt på samme nivå som den eksisterende isflaten, nettopp for å unngå store terrenginngrep og sprenging. Det er viktig for prosjektet å unngå store terrenginngrep.

	Utfartsparkering: Fredrikstad skiklubb henviser til planutvalgets vedtak fra 20.01.2022 hvor «Muligheten for utfartsparkering med tilstrekkelig kapasitet skal opprettholdes i området.». Merknaden påpeker at de håper at punktet blir fulgt opp bedre i forslaget til plan enn det er gjort i planinitiativet. «*Stjernehallparkeringene er i dag byens viktigste utfartsparkering for marka, og er svært mye benyttet. På gode utfartsdager er det foreslåtte arealet altfor lite. Det er også viktig at prosjektet får tilstrekkelig parkeringsdekning både for beboere og gjester til beboere. Markaparkeringen her må ikke bli belagt med andre brukere, slik som markaparkeringen ved skytterhuset/FIF-huset er blitt. Byen kan ikke la en historisk mulighet til å beholde en god tilgjengelighet til marka gå fra seg med å bygge ned Stjernhallparkeringen i så stor grad. Det er jo attpå til fellesskapet som eier dette området. Det kan ikke overlates til kommersielle boligutviklere å definere hvilke løsninger byen er tjent med her.*	I kommuneplanen er Stjernehalltomten avsatt til boligutvikling. Området nord for Stjernehallen er avsatt til utfartsparkering, og det er plass til ca 70 biler. Flere av uttalelsene er bekymret for at utfartsparkeringen er for liten. Området som i planen er regulert til parkering er større enn eksiterende parkeringsplass, så det vil være mulig å opparbeide flere plasser i framtiden. Det ble utført tellinger av biler til utfartsparkeringen i planprosessen for å se hvordan parkeringen ble benytte. Tellingene ble utført på fine turdager, men det var allikevel ikke full dekning på parkeringsplassen. Bestemmelser sikrer at utfartsparkeringen ikke kan benyttes som gjesteparkering for boligområdet, og at det er tilgjengelighet til parkeringen gjennom hele bygge og anleggsfasen.
Sverre Magnus Joki Dato:	Det påpekes i merknaden at det er svært positivt at det vektlegges et bilfritt bomiljø og at trafikk reduseres så langt som mulig, og at dette er helt avgjørende for å ivareta et godt bomiljø med tanke på trafikksikkerhet for barna i nabolaget og støvplager som følge av trafikk. Videre påpekes det at utfartsparkeringen som foreslås videreført må unngå gjennomfart fra Ishallveien for å ikke ødelegge de bilfrie kvalitetene i planområdet og nabolaget. Ishallveien bør derfor også etableres som miljøgate for å understreke at boligområdet er en del av marka-området i byen. Det påpekes at utomhusarealene virker gjennomtenkte, og at lekeplassene også bør ivareta ungdommer i tydeligere grad enn det som er beskrevet. Det påpekes at det er positivt at parkering i boligfeltet løses gjennom parkeringskjeller, og at denne må være stor nok for å ivareta beboernes	Merknadene er tatt til orientering og delvis innarbeidet i planforslaget. Planforslaget legger opp til at området kan bebygges med maksimalt 130 enheter. Bebyggelsen er lagt varsomt i terrenget med gode og tilstrekkelige utomhusarealer iht kommuneplanen. Illustrasjonsprosjektet som følger plansaken viser at området vil få en bebyggelse som tilpasser seg den eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelsen mot øst og sør som ligger inn mot eksisterende bebyggelse får en maksimalt høyde på 2 etasjer. Mot øst ligger den nye bebyggelse i god avstand og med en adkomstvei mellom seg og den eksisterende bebyggelse.

	parkering av både en og to gjester, samt gjester. Gateparkering ved adkomst til boligfeltet for beboere og gjester bør unngås for å ivareta trafikksikkerheten for barn og unge, og redusere støy og støvproblematikk fra trafikk. Det påpekes at den varierte bebyggelsen bidrar positivt til byens og nabolagets karakter. Det er imidlertid viktig at bygningsmassen trekkes inn i bygningskroppen slik at fasadene ikke fremstår som store vegger mot nabolaget. I merknaden påpekes det at utbyggingsvolumet ikke bør tillate for høyt antall boenheter og dermed legge for stort press på barne - og ungdomsskolen. Det foreslås at boligområdet ikke skal ha en utbygging på mer mellom 60 og 88 enheter. Det påpekes at hovedtrekkene i planforslaget er fine for bomiljøet, men at naboer øst og sør for planområdet vil påvirkes av utbyggingen. Det foreslås derfor at fasader og volumer må utformes for å redusere den negative påvirkningen som økt innsyn og reduserte lysforhold. Boliger nær eksisterende bebyggelse må reduseres til en etasje, med evt en andre etasje trukket inn fra fasaden. Videre må byggehøyden ikke overstige 3 etasjer for å redusere omfanget av prosjektet påvirkning på omgivelsene. Det påpekes at prosjektets mål med variasjon og gode boarealer kan løses innenfor disse rammene ved å redusere antall planlagt boenheter til 80, som er det ungdomsskolen har plass til samt at dette er nærmere gjeldende boligbyggeprogram.	Sol og skygge analyser viser at den nye bebyggelsen ikke negativt vil påvirke eksisterende bebyggelse.
Ellen Irene Østlie	Vi ber om at det blir tatt hensyn til sol og lysforhold mht nåværende bebyggelse i Moreneveien. I klartekst ber vi om at de nærmeste husene til vår egen bolig, ikke blir så høye at de tar ettermiddags/kveldssola fra oss.	Merknadene tas til orientering og er innarbeidet i planforslaget. Ny bebyggelsen mot øst og sør som ligger inn mot eksisterende bebyggelse får en maksimalt høyde på 2 etasjer. Mot øst ligger den nye bebyggelse i god avstand og med en adkomstvei mellom seg og den eksisterende bebyggelse. Sol og skygge analyser viser at den nye bebyggelsen ikke negativt vil påvirke eksisterende bebyggelse.

Torgrim Vestheim	I merknaden påpekes det at ny innkjøring til marka skal gå rett igjennom boligfeltet fra Åsebråtveien. Dette vil medføre økt trafikk og mer støy fra forbigående trafikk og mennesker i hovedsak rett utenfor merknadsstillers stuevindu, og dette blir sett på som negativt. Det påpekes at det allerede er en inngang til marka ved parkeringsplassen ved skytterhuset, og at det vil være en bedre løsning å fortsette å bruke denne inngang til marka enn å ødelegge husfreden for stort sett hele Åsebråtveien. Merknadsstiller påpeker at de har snakket med flere av sine naboer som deler samme syn.	Merknadene tas til orientering og er delvis innarbeidet i planforslaget. Det ble vurdert alternative plasseringer av utfartsparkeringsplassen, men planavdelingen krevde at eksisterende parkeringsplass ble opprettholdt. Adkomst vil skje via ny internvei som ligger helt øst i planområdet inn mot eksisterende bebyggelse. Ny situasjon vil derfor bli tilnærmet lik eksisterende situasjon.
Terje Smerud	Terje Smerud påpeker i sin merknad at tomtestørrelsen ikke er av den størrelsen som Isegran Eiendom har blitt forespeilet, og at markagrensen ikke er nøyaktig fastlagt. Ifølge lokalkjente så foreligger dagens vestvegg på Stjernehallen i markagrensen, og lyktestolpene langs skogkanten er en del av dagens lysløype. Det henvises i merknaden til Isegrans forlag til ny parkeringsplass Ifølge lokale beboere var parkeringsplassen innenfor markagrensen, og ble bare midlertidig «lånt» ut ved bygging av Stjernehallen. Den nye adkomsten til denne parkeringsplassen som er foreslått i planinitiativet, mener merknadsstiller er en meget dårlig løsning. Veibanene i området er snevret betydelig inn, og det er dårlig fremkommelighet pga parkerte biler i gaten. Den lille stikkveien som er foreslått til adkomst er glatt på vinterstid. Merknadsstiller er positiv til utbygging av boliger på tomten, men påpeker at utbyggingen må stå i kontrast til dagens boligmasse i område, uten å fortett med for mange boliger. Det bør være en egen adkomst via Innfarten og en til parkeringen som gjør befolkningen velkomne til Marka.	Merknadene tas til orientering og er delvis innarbeidet i planforslaget. Prosjektet forholder oss til tomtegrenser og føringer på markagrense og hensynsone som ligger i gjeldene kommuneplanen. Eksisterende parkeringsplass vest for Stjernehalltomten er i planen regulert til turdrag og en turveg, hvor naturen skal reetableres og framstå som en del av marka. Utfartsparkeringsplassen nord i planområdet er regulert til parkering i kommuneplanen. Det har i prosessen vært vurdert alternative plasseringen av denne, men planavdelingen krevde at plasseringen ble oppretthold. Adkomsten til parkeringsplassen er lagt øst i planområdet, via en ny adkomstvei. Ny situasjon vil bli tilnærmet lik den eksisterende situasjon.

Innkomne merknader etter informasjonsmøte den 6. og 7, september.

Den 6. og 7. september ble det avholdt informasjonsmøter med alle berørte naboer for å gå gjennom planforslaget. Møtene ble avholdt med en og en nabo, og de fikk mulighet til å stille spørsmål om prosjektet.

I etterkant av møte fikk man to brev fra Fredrikstad skiklubb som hadde merknader til markagrensen.
Merknadene ble også oversendt planavdelingen i Fredrikstad kommune, som har gitt skiklubben svar på merknaden.

Fredrikstad skiklubb, brev datert 17.11.2023	Skiklubben er opptatt av den grønne korridoren fra bysentrum / Brattliparken til marka. De mener at ny boligbebyggelse ødelegger for denne grønne korridoren. Er skeptiske til at det bygges boliger på planområdet.	Merknaden er tatt til orientering. Planforslaget sikrer at ved at den reguleres inn med kommunens krav til bredder på turveger / lysløyper. I bestemmelsene sikres det adkomst til til marka via denne turvegen i hele anlegg – og byggefasen. Mellom turveg og bebyggelse reguleres inn et grøntdrag (reguleringskode turdrag og nærmiljøpark). I dette området skal naturen reetableres og vegetasjon som beyttes skal være stedegen. I planforslaget vil område framstå som en del av marka, og være en del av grøntkorridoren fra sentrum til marka.
	Skiklubben er bekymret på generelt grunnlag parkeringsdekningen for parkering til marka. De påpeker at parkeringsplassen nord i planområdet er for liten, og at parkeringsplassen vest i planområdet ofte benyttes som parkering til marka.	Merknaden er tatt til orientering. Parkeringen for marka er regulert med et større området i dag enn opparbeidet parkeringsplass, og det er derfor mulig for kommunen å utvide denne i framtiden. Bestemmelser sikrer at parkeringen ikke kan benyttes til gjesteparkering for boligområdet.
Fredrikstad skiklubb, brev datert 02.12.2023 Sendt planavdelingen i kommunen med kopi til Line Solgaard arkitekter AS	Skiklubben mener at planforslaget tar feil utgangspunkt i markagrensen vest for Stjernehallen.	Reguleringsavdelingens svar til Skiklubben mail datert 8. desember 2023 *Reguleringsavdelingen, og avdeling for bærekraftig samfunnsutvikling som arbeider med kommuneplanens arealdel, kjenner ikke til at det er fattet egne vedtak spesielt vedrørende plasseringen av markagrensen på dette stedet. Markagrensen har imidlertid hatt samme plassering her gjennom flere kommuneplan-perioder. Vi legger til grunn at gjeldende plassering av markagrensen er vedtatt av bystyret, både den gang den ble gitt denne plasseringen i*

		kommuneplanens arealdel første gang, og gjennom flere påfølgende rulleringer av kommuneplanens arealdel der plasseringen av denne grensen har vært uendret. *Vi er enig i at det er viktig å opprettholde turveien/lysløypa vest for Stjernehallen som en forbindelse fra Brattliparken til marka. Dette har også vært presisert overfor forslagsstiller og plankonsulent helt fra starten av denne planprosessen. Ved behandling av planinitiativet ble det fokusert spesielt på dette i et eget vedtakspunkt: «Allmennhetens muligheter for ferdsel gjennom området fram til Fredrikstadmarka må gis høy prioritet og skal sikres i planarbeidet, herunder eksisterende turvei i vestre del av planområdet.» Vi legger ved denne saken til orientering.*



Stjernehagen

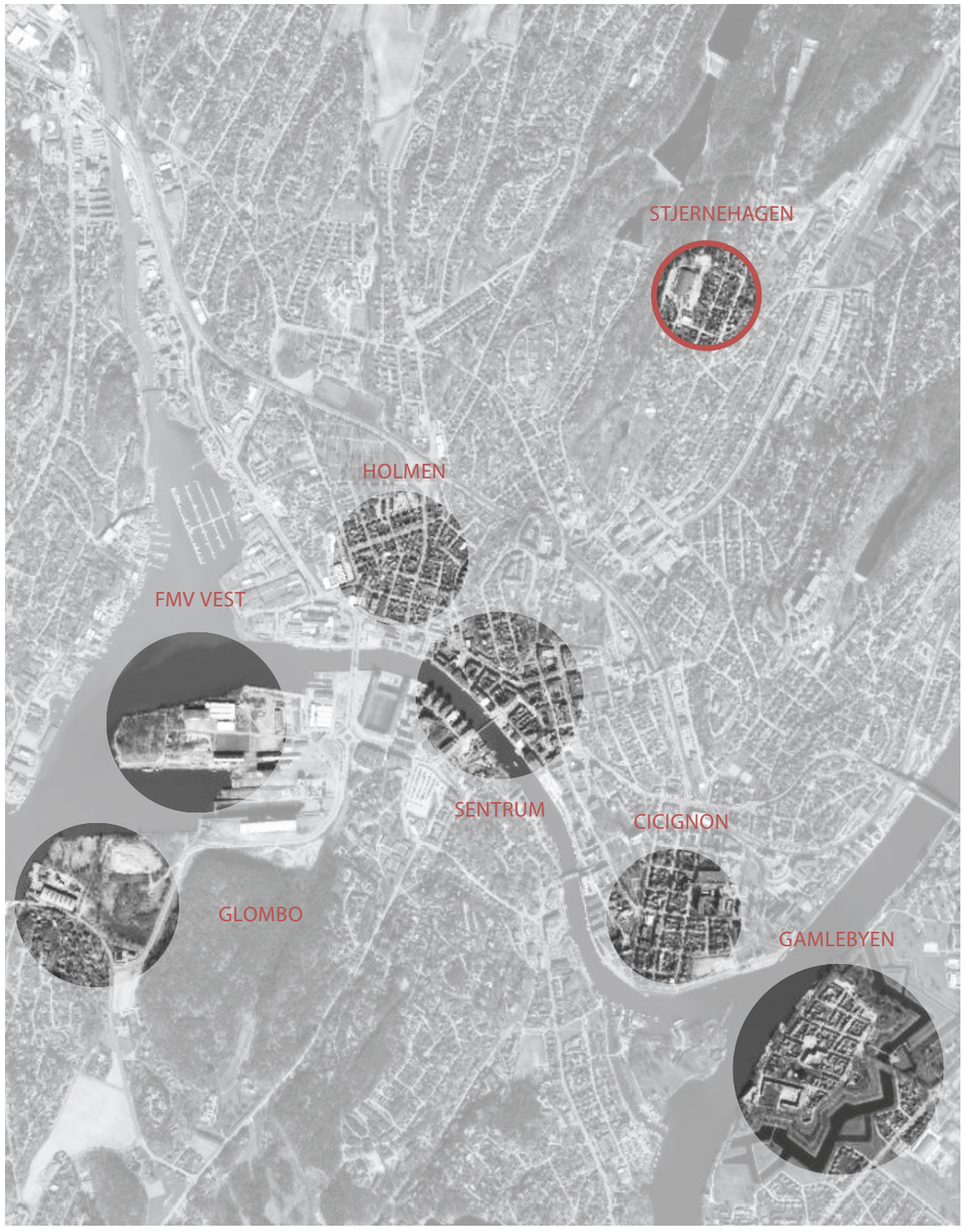
ILLUSTRASJONSPROSJEKT
28.05.2024 rev. 02 21.03.3025

Stjernehagen

Fredrikstad opplever stor utvikling med tilførsel av nye bolig- og næringsområder, spesielt langs Glomma. Transformasjonen av Stjernehalltomten kan bli et nytt og unikt boligområdet som kan by på særegne kvaliteter som vil glede både fremtidige beboere og alle i Fredrikstad.

Planområdet ligger ca 1.5 km nord for Fredrikstad sentrum som en naturlig forlengelse av det etablerte boligområdet Trara. Tomten har en unik beliggenhet, høyt og fritt med delvis sjøkontakt og nær den attraktive bymarka. Det fungerer som en portal til naturen og er et populært sted for byens befolkning.

Hensikten med planen er å legge til rette for å utvikle Stjernehalltomten til et bærekraftig og attraktivt boligområde med tilhørende uteoppholdsarealer og nærmiljøpark. Planen vil tilrettelegge for parkeringsanlegg under bakken, og offentlige / private samferdselsanlegg, samt en adkomstvei til utfartsparkering for marka som ligger nord i planområdet.



a.



b.

2 a.Plassering i by b. Planavgrensning

Eksisterende situasjon

Tomten ligger på et platå på et høydedrag som er en del av de karakteristiske langstrakte kollene som strekker seg nord-sør. Terrenget i planområdet er svakt skrånende og faller i to retninger, både fra nord mot sør og fra vest mot øst.

Planområdet består i hovedsak av eksisterende idrettshall som er omgitt av grusede og asfalterte parkerings- og kjørearealer.
Sørvest i planområdet er det et areal med noe fjell i dagen og små flekker med vegetasjon. Det er ellers også noen gressdekte arealer med enkelte trær innenfor området.
Nord i planområdet ligger en parkeringsplass som er regulert til utfartsparkering for marka. I nord og vest grenser planområdet til marka, og mot øst og sør grenser planområdet til boligbebyggelse med eneboliger og hager.

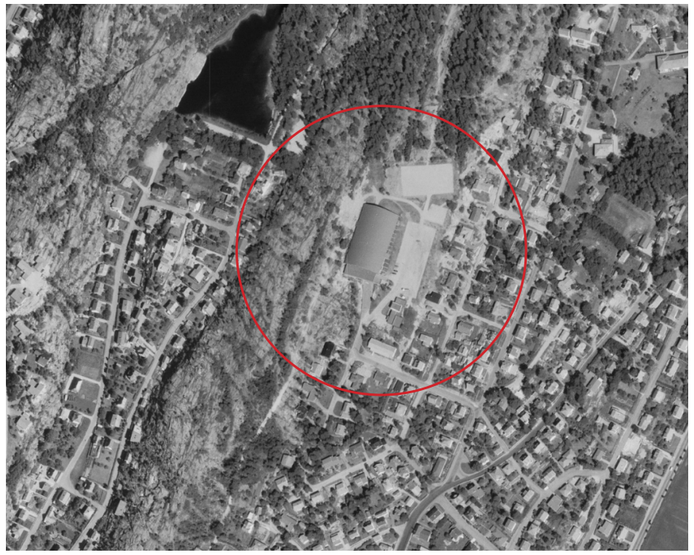
I forbindelse med byggingen av Stjernehallen ble det gjort et stort terrenginngrep, og det er ca. 2.5 meter i høydeforskjell mellom området øst og vest for bygningen.

Tomten karakteriseres som et sted med begrenset økologisk mangfold. Selv om små deler av naturen er bevart på tomten, viser de typiske trekk fra området rundt, med tørre svaberg og grunn furuskog blandet med edelløvskog.

Ved å sammenligne gamle luftfoto, er det registrert at det opprinnelig, før utbyggingen av Stjernehallen, var en forsenkning i terrenget med vegetasjon og trær som gikk som et fuktdrag nord-sør gjennom planområdet.



b.



c.










a.

a.Eksisterende situasjon

b. Flyfoto med historisk grønt drag 1947
c. Flyfoto med Stjernehallen 1980

Landskapsstrategi

I planarbeidet er det lagt stor vekt på å få en best mulig terrengtilpassing, både med hensyn til å plassere veier og bygg. Dagens ishall tar opp i seg nesten 1 etasjes sprang i terrenget, og vil ved riving etterlate seg sår og høydeforskjeller i landskapet. Et nytt landskap må derfor etableres, slik at tomtens forskjellige nivåer naturlig bindes sammen.

Det opprinnelige grøntdraget vil reetableres på planområdet og vil strekkes seg fra planområdets sørlige del opp til marka i vest og nord. Grøntdraget vil fungere som en offentlig tursti gjennom området, og sikre offentlighetes tilgjengelighet til marka. I grøntdraget etableres nærmiljøpark med rekreasjon og opphold samtidig som grøntdraget vil håndtere planområdets overvann.

Mot vest blir den eksisterende turstien forlenget til å koble seg til turstinettet. Stien vil bli omgitt av en blanding av blomstereng, og buskfelt som skaper en overgangssone mellom skog og bebyggelse. På østsiden av tomten vil den grønne strukturen bli videreutviklet med bevarte trær og ny vegetasjon, samt hager for boligene.

Da planområdet ligger helt inntil marka, er det viktig at grøntområdet planlegges og framstår som en forlengelse av marka og som en del av denne. Ny vegetasjon som skal etableres i området må være stedegen. Det legges opp til engvegetasjon, spredte buskefelt og enkeltstående trær langs wadi og regnbed. Felt med vegetasjon vil skjerme private uteoppholdsarealer på bakkeplan mot offentlig tilgjengelig turdrag og nærmiljøpark.





GRØNNSTRUKTUR OG TURSTIER



EKSISTERENDE NATUR



SLÅTTEENG



TURSTI



WADI



REGNBED



BUSKER GRØNTDRAG



FRUKTTRÆR I TUN



BUSKFELT



GJENBRUK AV BETONG

Infrastruktur og mobilitet

Planområdet er lokalisert innerst i Ishallveien og det er derfor ikke gjennomkjøringstrafikk. All trafikk på området skal enten til/fra Fredrikstadmarka eller Stjernehallen. Turgåere til Marka benytter både parkeringsplassen nord i planområdet og arealene rundt hallen som parkeringsplass. Ingen av parkeringsområdene har oppmerkede plasser, men det anslås at det totalt er ca. 50 parkeringsplasser på utfartsparkeringen, og ca. 250 plasser rundt Stjernehallen.

En ny adkomstvei planlegges øst i planområdet med avkjørsel fra Utfarten. Veien vil fungerer som adkomst til planområdets parkeringsanlegg under terreng, til byggefeltene og til parkeringsplass for marka. Langs adkomstvegen legges et fortau, som går over i turveger når vegen møter grøntdraget. Myke trafikanter kan bevege seg trafikksikkert gjennom planområdet opp til marka.



GATER OG PARKERING

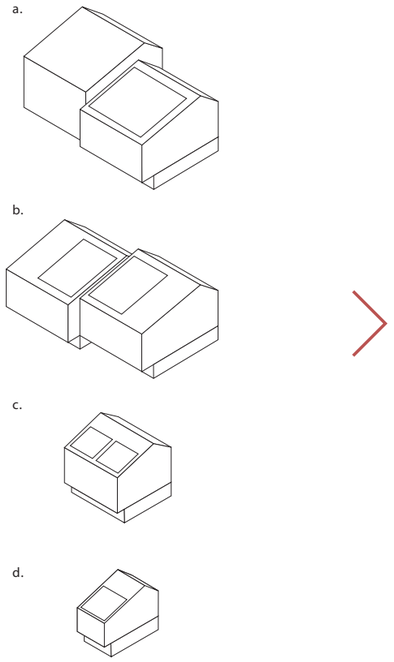


MYKE TRAFIKANTER

Bebyggelsesstruktur

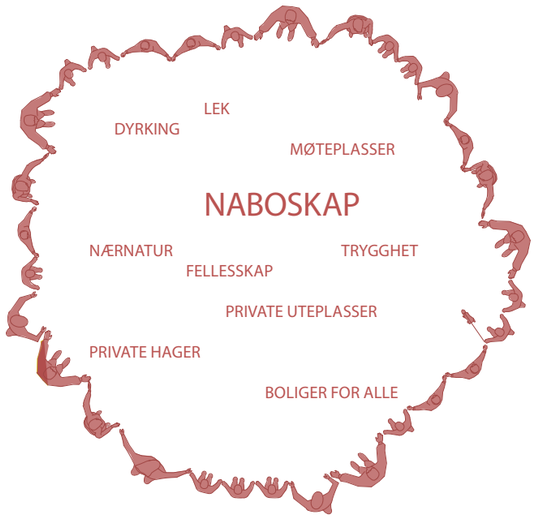
Stjernehagen ønsker å være et forbilde ved å tilby boliger som passer for alle aldersgrupper og livssituasjoner. Bebyggelsen planlegges som tre tun, med variert bebyggelse og leilighetsstørrelser for å skape et robust og variert bomiljø. Innganger fra bebyggelsen er hovedsakelig lagt til tunene slik at man legger til rette for at beboerne lett kan møtes i felles uteoppholdsarealer. Alle boenheter har privat uteoppholdsareal, og enheter i 1. etasje har privat hage / terrasse på bakkeplan.
Alle tun er bilfrie, men med mulighet for kjøreadkomst til utryknings-, drifts- og nyttekjøretøyer

Det legges til rette for opptil 135 boenheter innenfor planområdet. Det er et ønske å tilby en variert leilighetsmiks for å bidra til en sammensatt beboergruppe. Det legges derfor opp til både rekkehus, 4-mannsboliger og lavblokker med leiligheter.

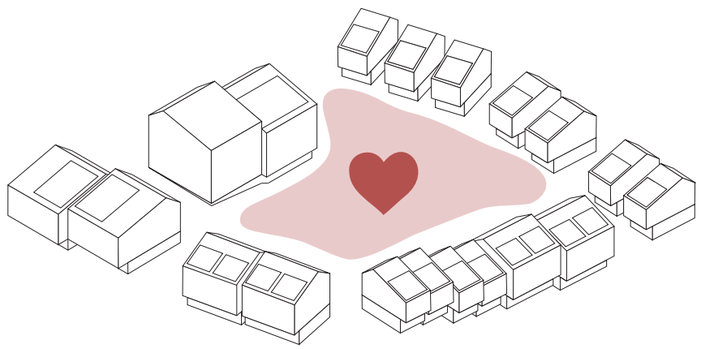


a.

b.



c.





BEBYGGELSESSTRUKTUR

a. Typologier
b. Naboskap
c. Tundannelse

Ny situasjon

Plangrepet bygger på følgende ideer og konsepter ift. stedstilpasning:

Å reetablere et grøntdrag gjennom tomten, reetablere landskap og restaurere natur og tilfører stedet vegetasjon og biologisk mangfold.

Å bevare en åpenhet på tomten med gangforbindelser og snarveier gjennom området opp til marka.

Å etablere 3 tun med variert bebyggelses i størrelser, typologier og høyder.

Å trappe ned bebyggelsen mot omkringliggende boligbebyggelse.

Å sikre et tydelig hierarki og skille mellom offentlige, felles og private arealer i ute- oppholdsarealer.

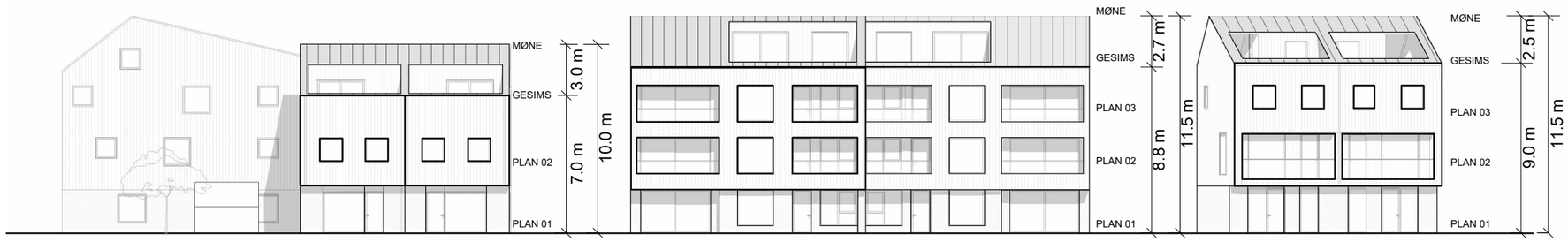


Høyder

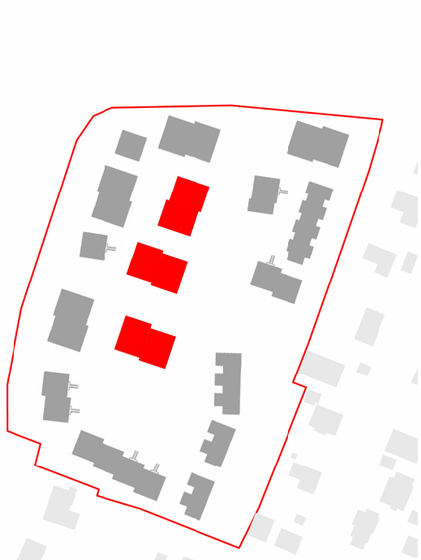
Det er en intensjon at de forskjellige boligtyplogiene framstår med fellestrekk i volum, høyde og design.

Karakteristiske trekk ved utformingen er:
- inntrukket sokkeletasje utført i tegl
- 2. til 4. etasje i trekledning
- variert taklandskap med skråtak i forskjellige vinkler
- private takterrasser og inntrukkede balkonger

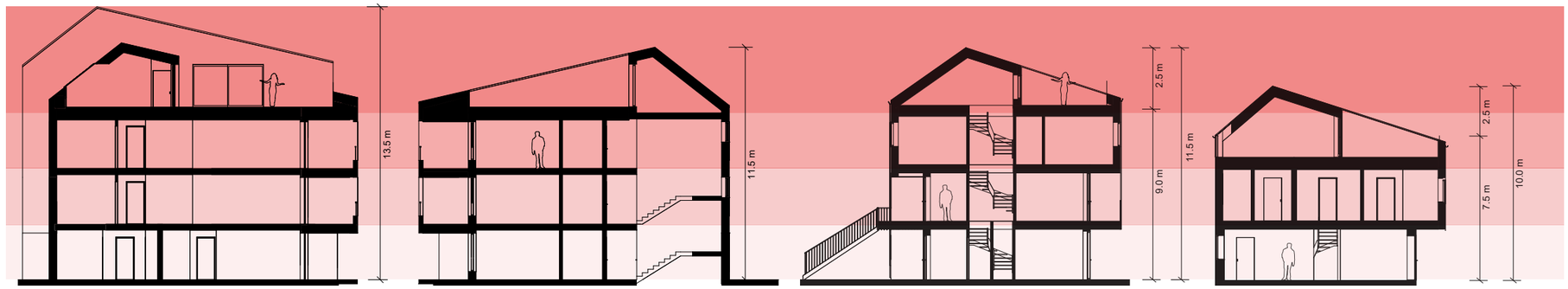
a.



b.



c.



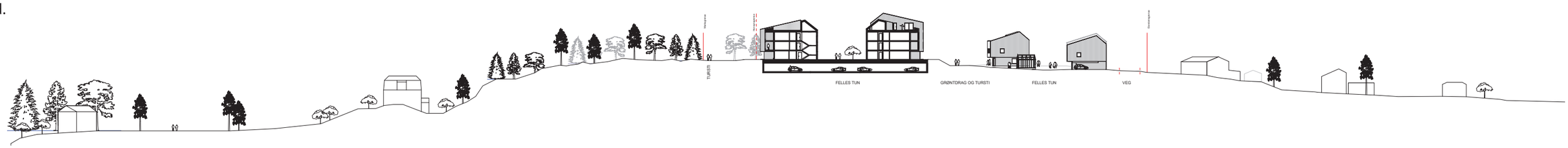
LAVBLOKK
- 3 og 4 etasjer med terrasse
- variasjon av leiligheter på 50-100 m2

LAV BLOKK
- 3 etasjer med takterrasse
- variasjon av leiligheter på 50-120 m2

4- MANNSBOLIG
- 2 x familiebolig + hybel/ utleieleilighet

KJEDET ENEBOLIG/ REKKEHUS
- familiebolig 120 m2 evt med egen parkering

d.



8

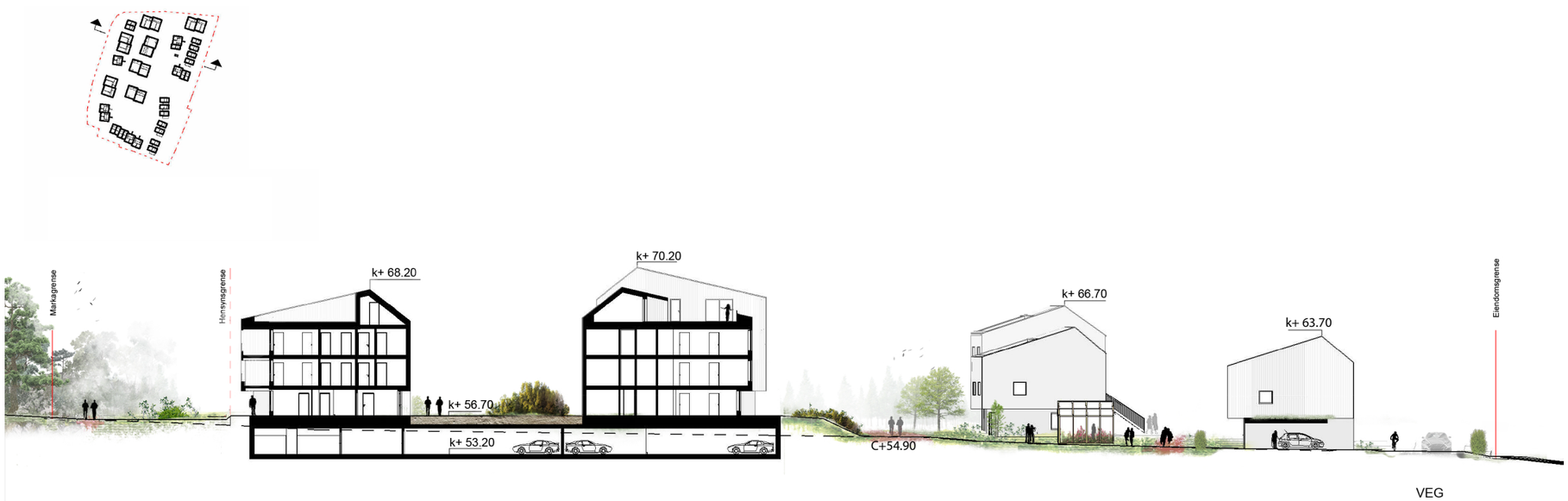
a. Høydediagram analyse
b. Byggningshøyde sentralt i prosjektet over 11.5m
c. Variasjon i bygningshøyder
d. Terrengsnitt

Aksonometri

Oversikt over foreslått bebyggelse i tre tun.



Terrengsnitt



TERRENGSNITT AA
øst - vest



TERRENGSNITT BB
øst - vest

Terrengsnitt



TERRENGSNITT CC
sør - nord



TERRENGSNITT DD
sør - nord

Nærmiljøpark

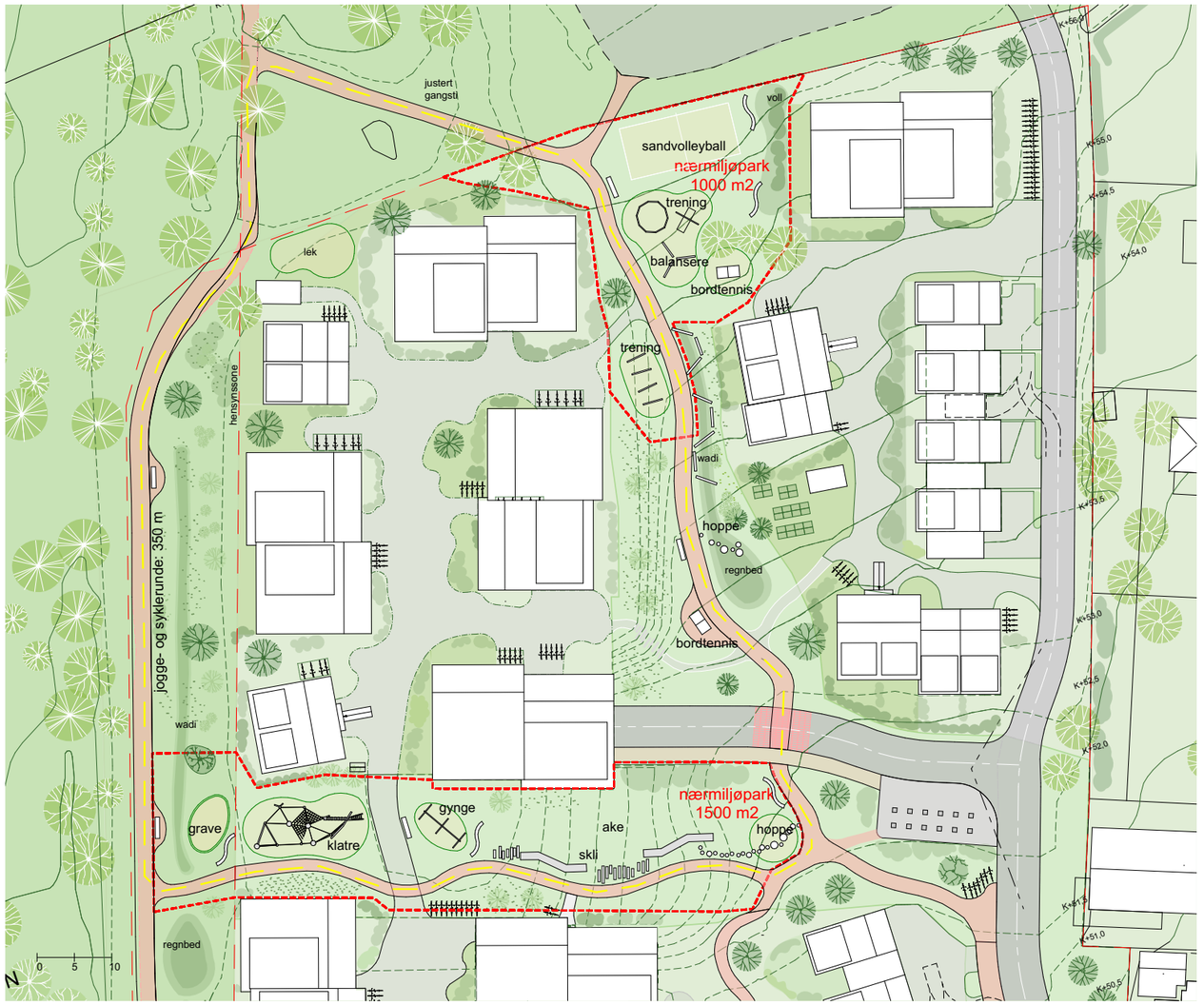
I grøndraget som strekker seg nord/sør og øst/vest i planområdet skal det etableres en nærmiljøpark med kvartalslekeplass. Kvartalslekeplassens elementer for lek og opphold er tenkt plassert langs turvegene som går gjennom grøndraget som perler på en snor. Møblering, leke- og aktivitetsutstyr skal være tilpasset de naturlige omgivelsene, og ballspill bør unngås pga. støy og nærhet til boliger.

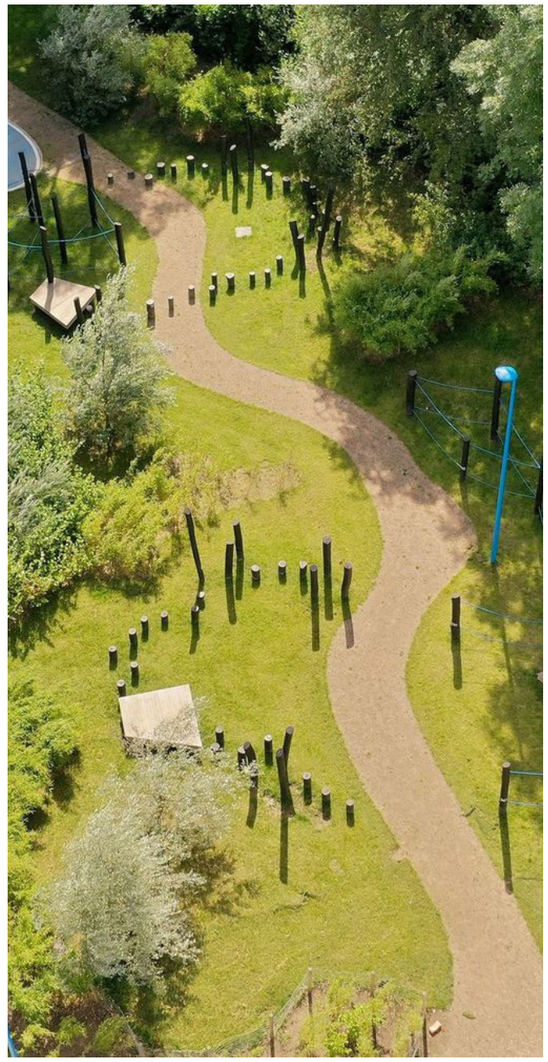
Grøntdraget håndterer overvann fra planområdet, og det skal etableres wadier og regnbed som del av denne blå-grønne strukturen. Elementene som håndterer overvannet kan kombineres med arealer for lek, hvor barn f.eks kan klate og balansere på elementer som plasseres i regnbed og wadier.

Kvartalslekeplassene skal tilby varierte leke og oppholds-arealer og bør utnytte topografien til å etablere akebakke og lekeelementer i terrenget.

Turvegene i grøntdraget lager en runde på ca 350 meter, som vil kunne fungere som er sykkelbane for barn eller som en liten turunde for de som er dårlige til beins.

Vegetasjonen i nærmiljøparken skal framstå variert og naturlig, med bruk av stedegne arter. Felt med buskve-getasjon vil skjerme de private uteoppholdsarealer fra nærmiljøparken.

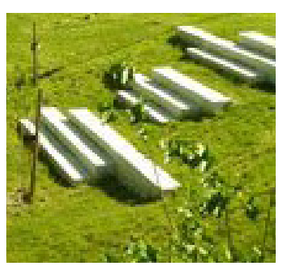


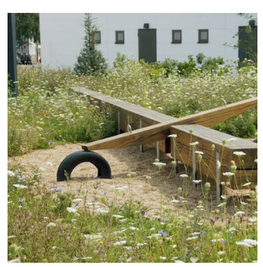


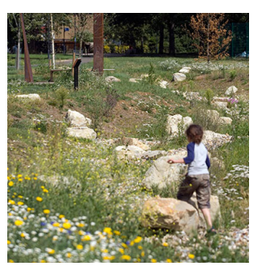








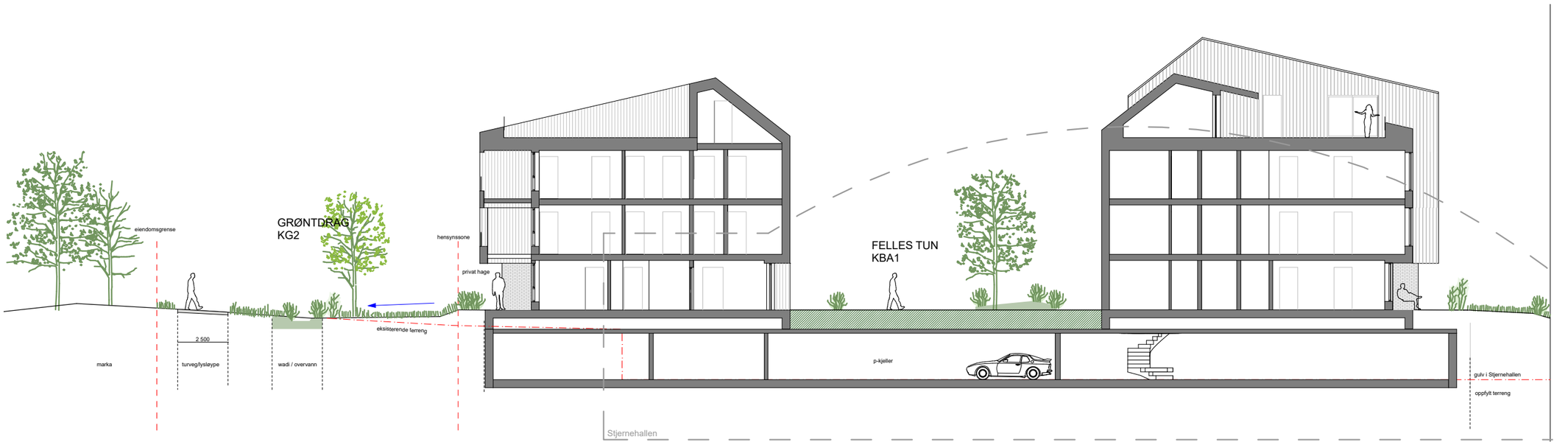


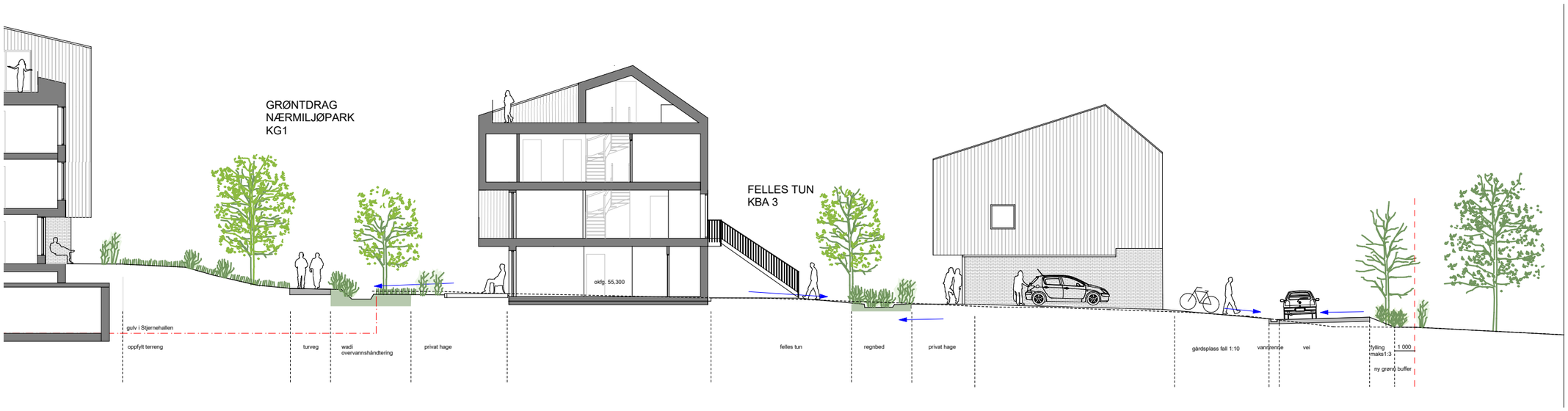












a. Snitt viser overgang mellom offentlige, felles og private soner.

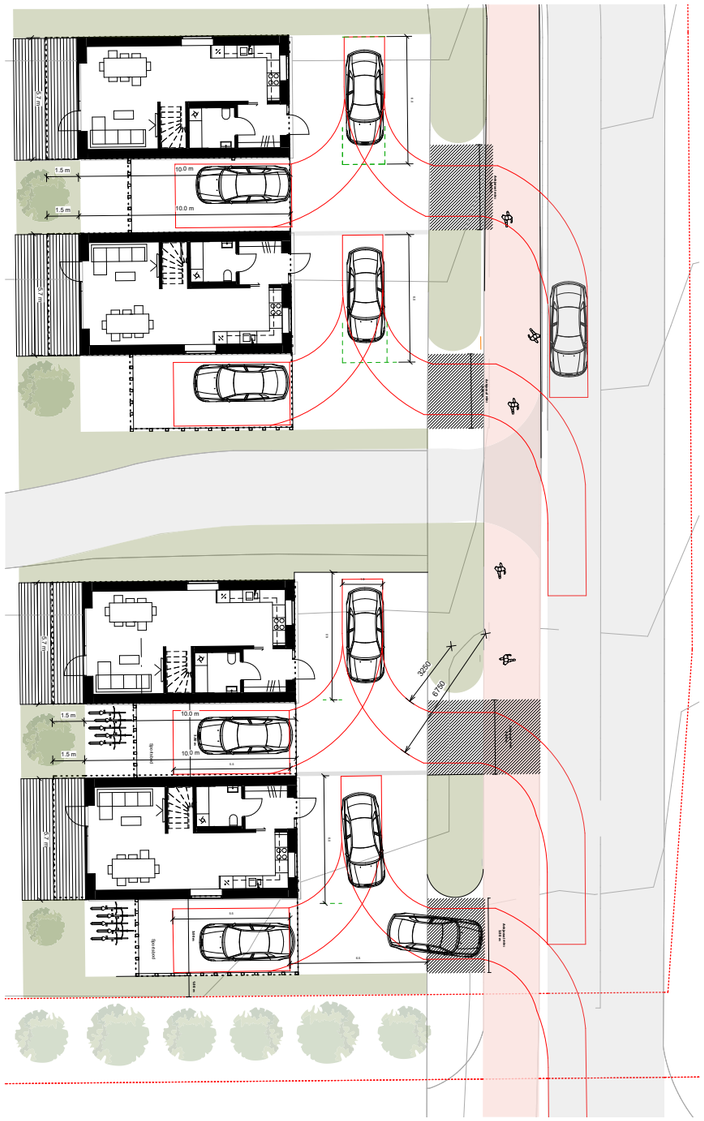
Parkering

Det planlegges for etablering av opptil 135 boenheter i planområdet og det tillates maksimum 1,2 plass pr. boenhet.
Parkeringsanlegg for boligene er lagt helt under terreng med god terrengtilpassing til eksisterende terreng rundt. Innkjørsel til anlegget er via gatetunet som krysser grøntdraget.

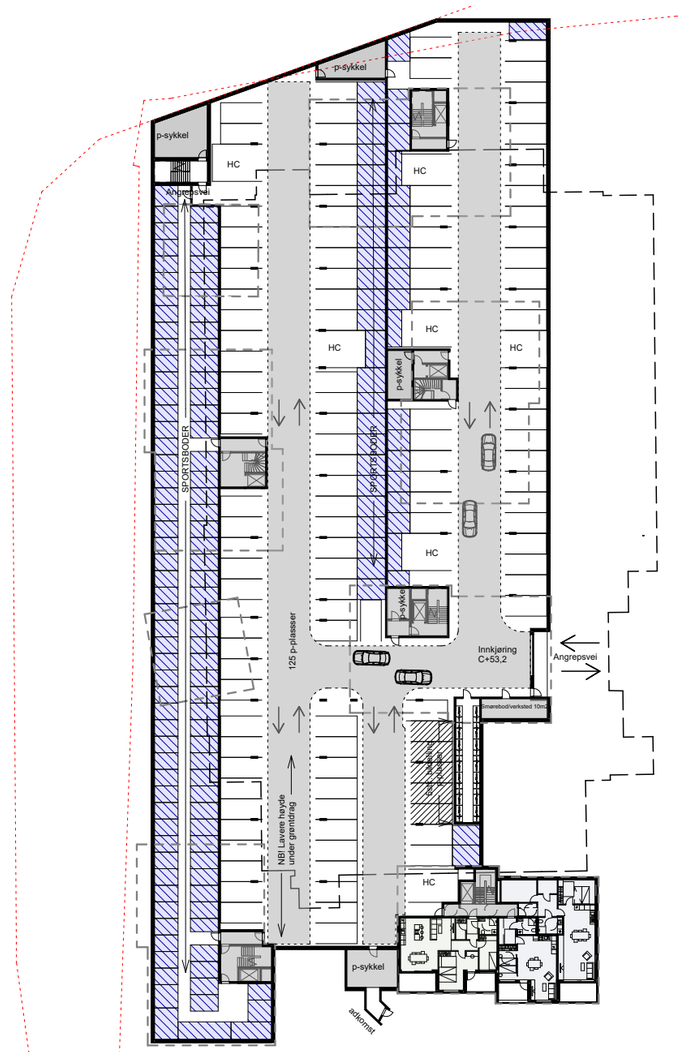
Det er direkte adkomst fra parkeringskjeller til blokkbebyggelse på tunet i nordvest og sørvet, samt to adkomster direkte til det fri.

Bebyggelsen ut mot adkomstvegen i planområdet har privat parkering i garasje / carport mellom boligene, med avkjørsel vegen.

a.



b.



c.



a. Snuplass på egen grunn
utkjøring fra carport - Rekkehus

b. Parkeringskjeller
c. Parkerlngskjeller diagram

Perspektiver









a. Fra Løvdaltunet - retning nord
b. Fra lysløpe - retning nord
c. Mot grøntdraget- retning nord
d. Fra marka mot Løvdaltunet - retning sør

Eksisterende sol og skygge

Eksisterende situasjon

SOLDIAGRAM SOMMERSOLVERV



21 juni kl. 12:00



21 juni kl. 15:00



21 juni kl. 18:00

Sol og skygge

Det skal være sol på minst halve arealet kl. 15:00 ved sommersolverv

Tomte areal = 23 329,5 m2
Solbelyst areal = 14 150 m2
60,5% av tomten er solbelyst kl 15:00

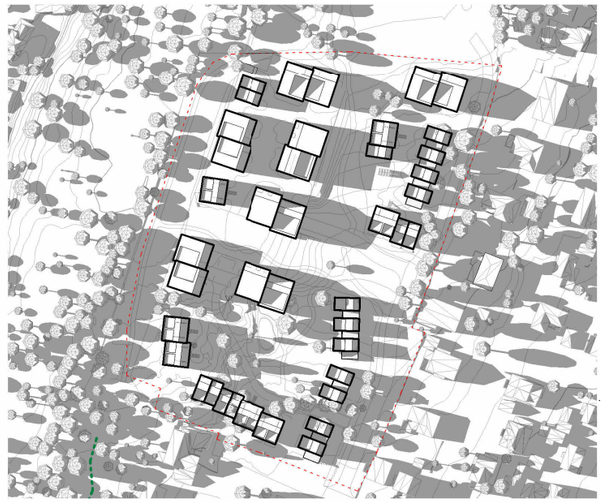
SOLDIAGRAM SOMMERSOLVERV



21 juni kl. 12:00

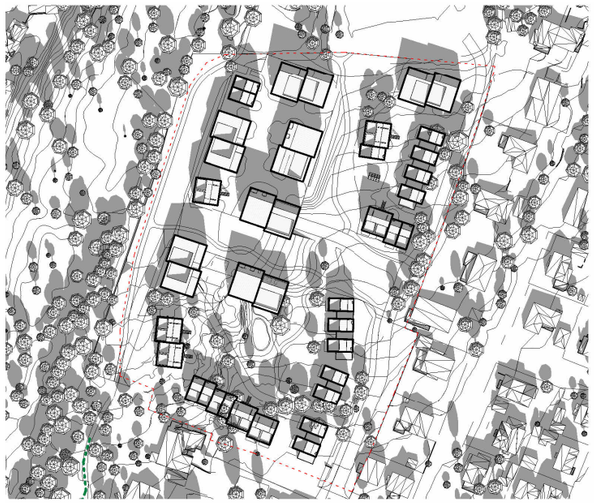


21 juni kl. 15:00

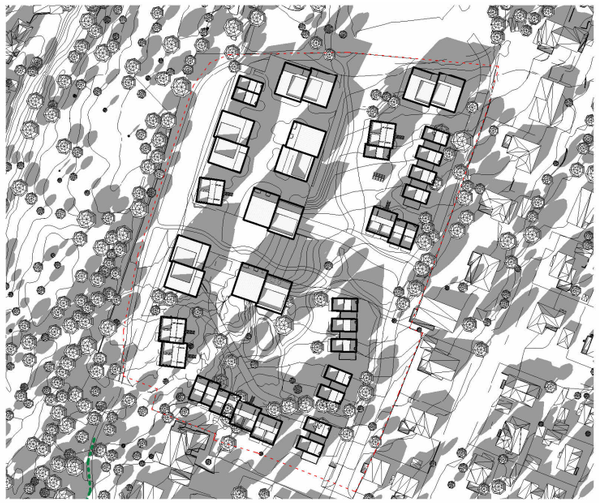


21 juni kl. 18:00

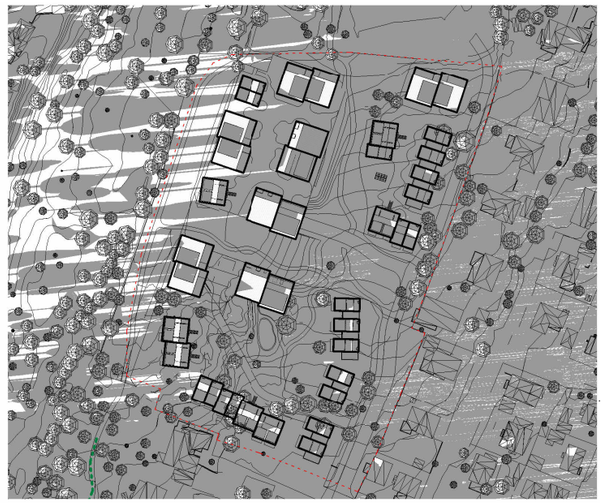
SOLDIAGRAM VÅRJEVNDØGN



20 mars kl. 12:00



20 mars kl. 15:00



20 mars kl. 18:00

BYA

KBA 1- LØVDALSTUNET
KBA1 – 3816 m²
BYA=1800 m²
BYA prosent = 50%

KBA 2 - FINSTADTUNET
KBA 2- 3152 m²
BYA=1250 m²
BYA prosent = 40%

KBA 3 - PEDERSENTUNET
KBA 3– 7714 m²
BYA=2300 m²
BYA prosent = 30%

KBA 1= 3816 m²
KBA 2= 3152 m²
KBA 3= 7714m²

SUM = 14 682m²
BYA TOTALT= 5350m²
BYA prosent totalt = 40%



Utomhusarealer

Det er krav til min 80m2 uteoppholdsareal pr boenhet hvorav:

- 30m2 er felles uteoppholdsareael på terreng eller dekke med jordlag
- 40m2 offentlig tilgjengelig areal pr bolig på terreng
- Min 10 m2 privat uteplass

Illustrasjonsprosjektet viser 135 eneheter
Krav til uteoppholdsareal for 135 enheter = 10 800m2 fordelelt på:

- 4050m2 felles uteoppholdsareal
- 5400 m2 offentlig tilgjengelig areal
Alle boligeer har min 10m2 privat uteoppholdsareael

Plan viser felles uteoppholdsareal:
- KBA 1 = 1750 m2
- KBA 2 = 1000m2
- KBA 3 = 2500m2

Offentlig tilgjengelig arael = 5400 inkludert nærmiljøpark med kvartalsleke-plass



Fjernvirkning





Fjernvirkning Bjørnefjell 11



Fjernvirkning Kringsjå 12



ISEGRAN EIENDOM

Line Solgaard Arkitekter

Studio Sted

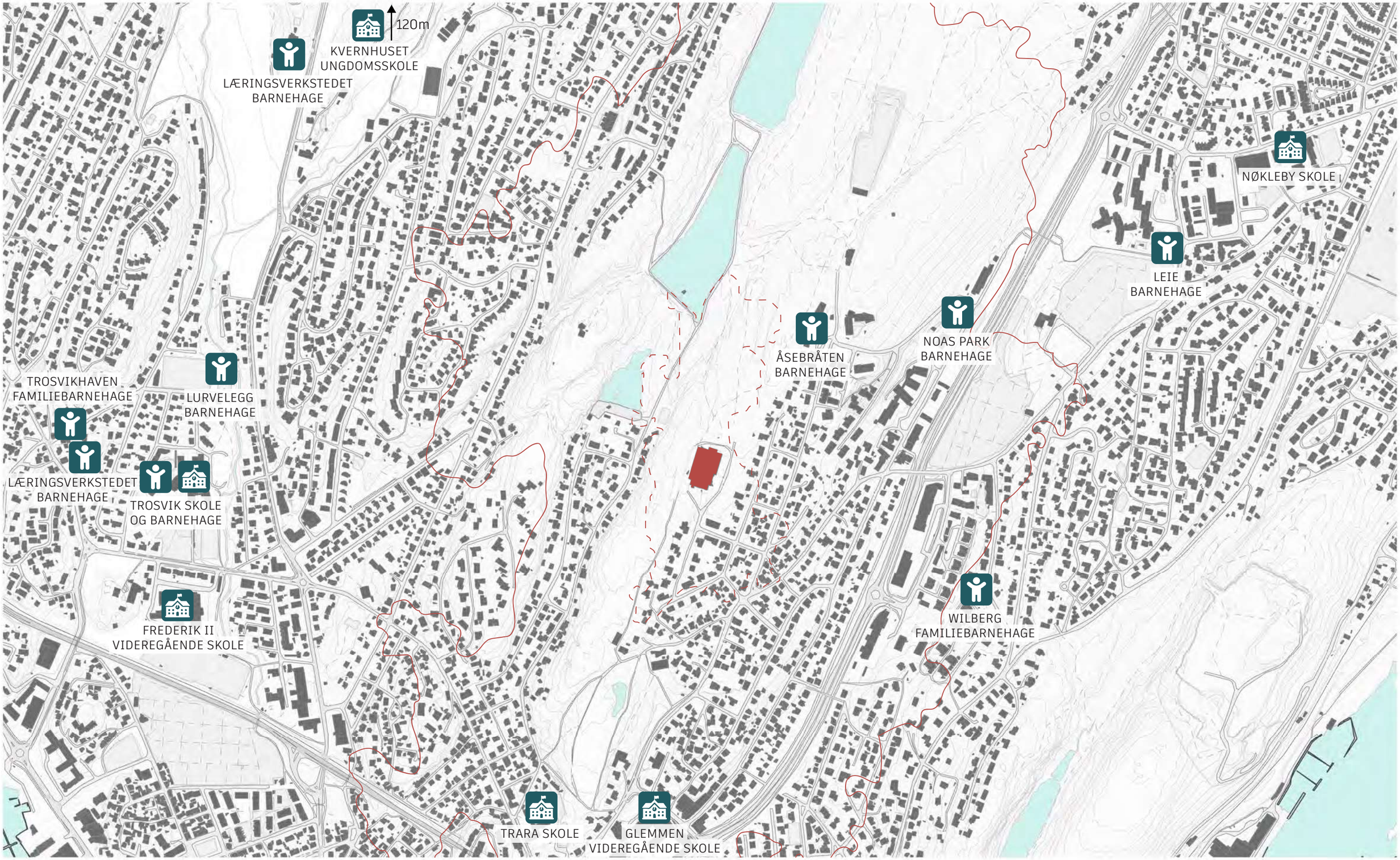
Stedsanalyse Stjernehalltomten

1. 15 minutter til byen
2. Barnehager og skoler
3. Offentlig transport
4. Parker, lek og rekreasjon
5. Servicetilbud
6. Stier rundt tomten
7. Stier til marka
8. Støysoner
9. Utfartsparkering og lysløype

15-MINUTTERBYEN



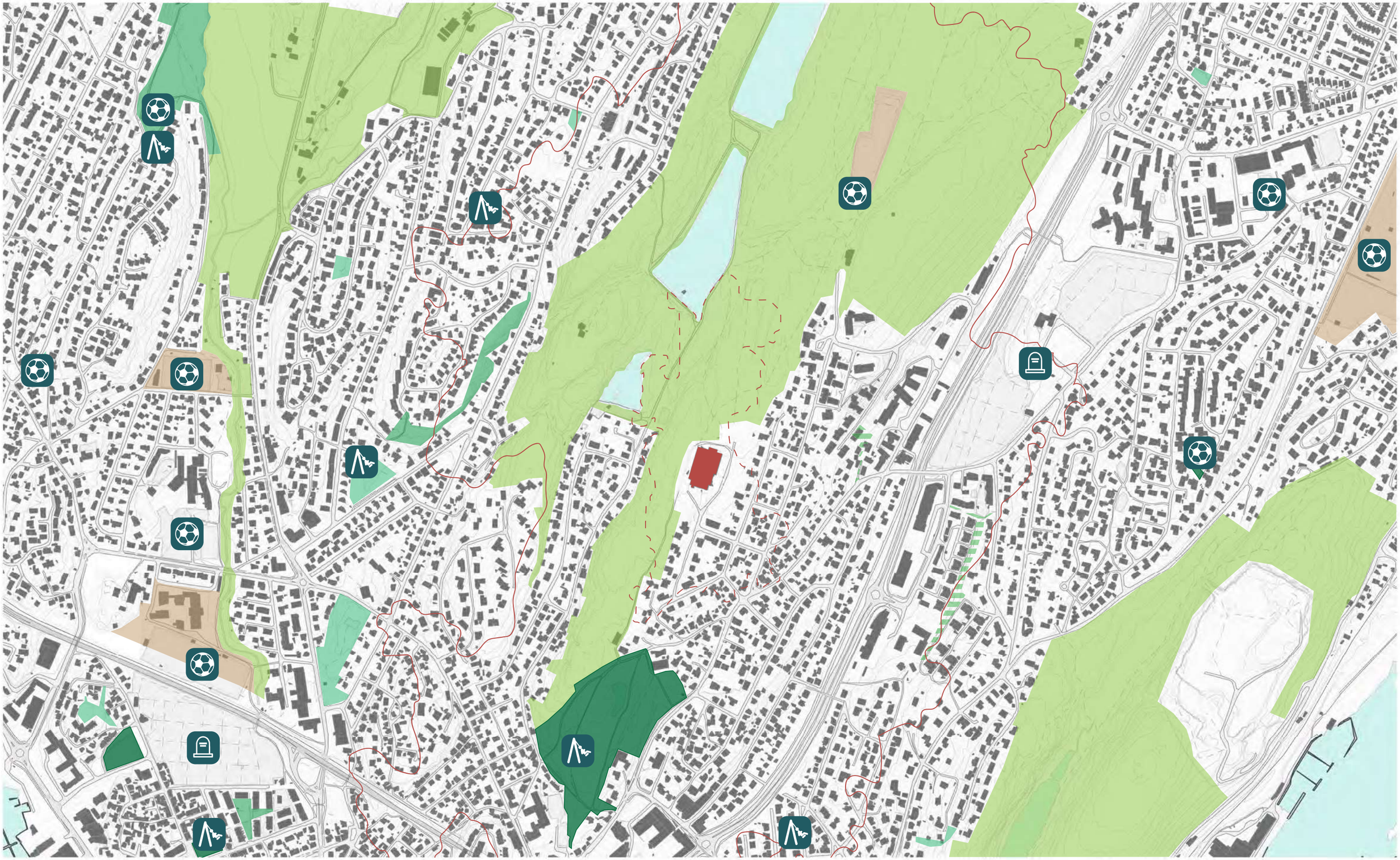
BARNEHAGER OG SKOLER



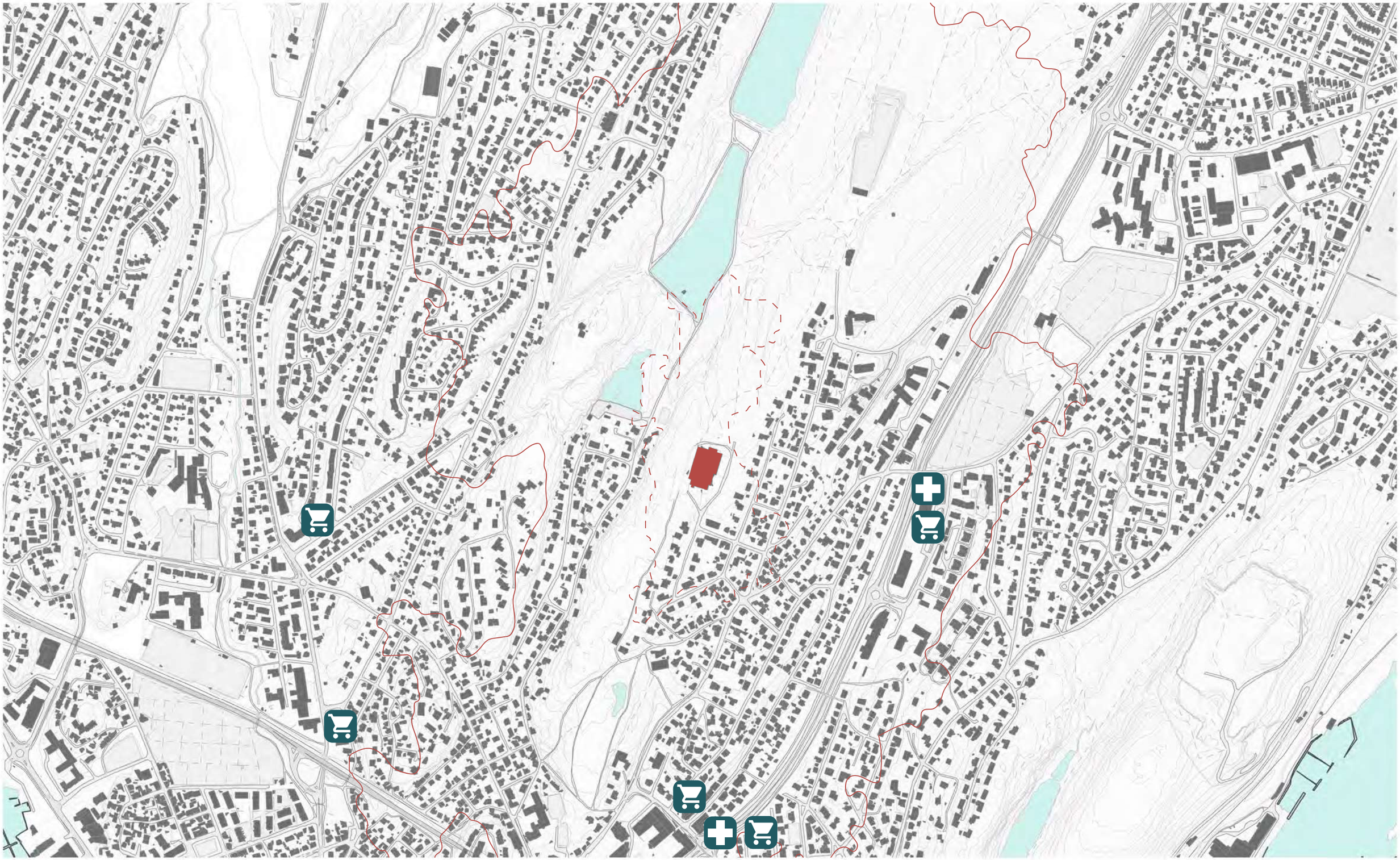
OFFENTLIG TRANSPORT



PARKER, LEK- OG REKREASJONSAREALER



SERVICETILBUD



STIER NÆR TOMTEN



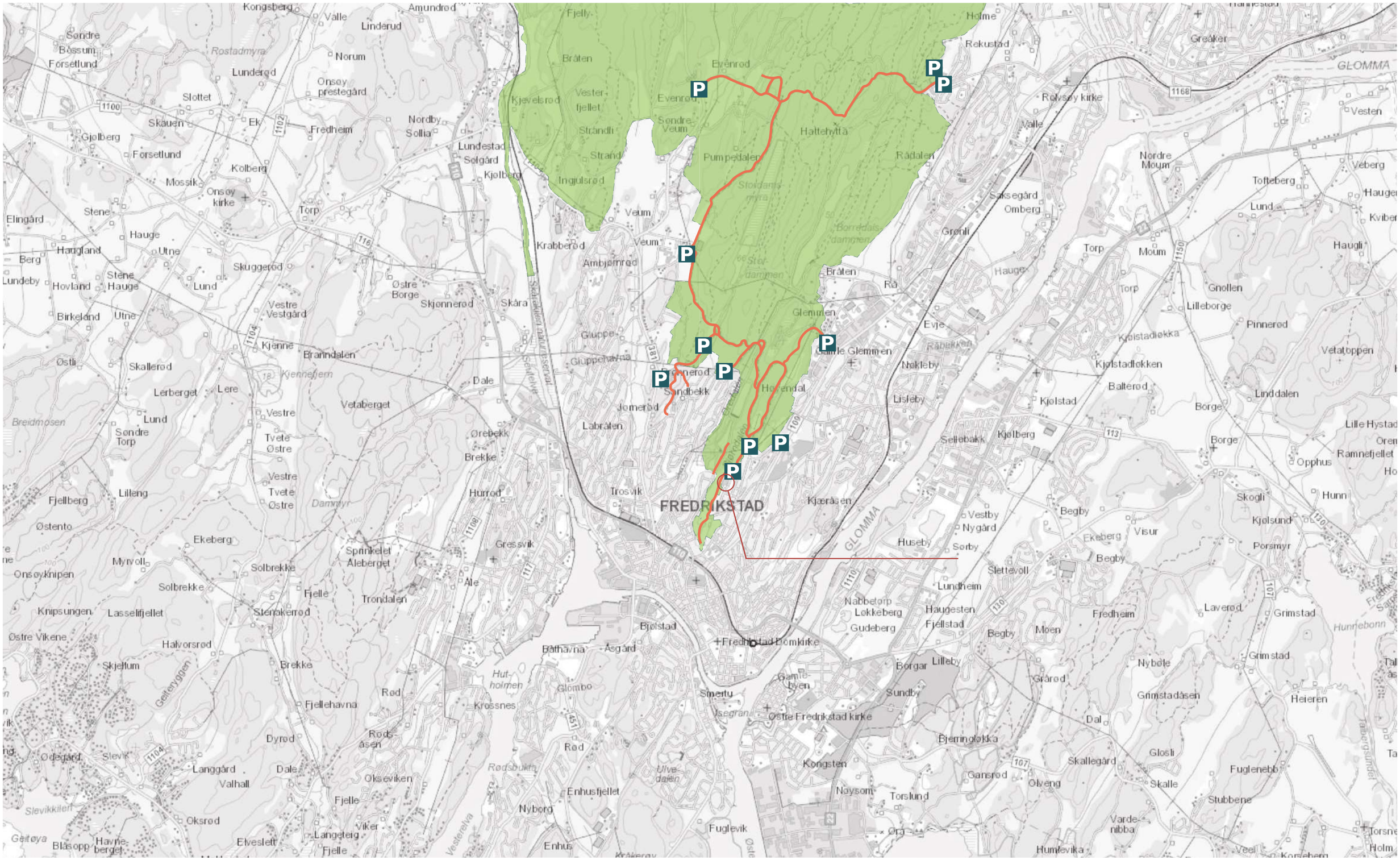
STIER TIL MARKA



STØYSONER



UTFARTSPARKERING OG LYSLØYPE



0 1 2km

P UTFARTSPARKERING — LYSLØYPE — BYMARKA

RAPPORT

Risiko- og sårbarhetsanalyse til detaljreguleringsplan for Stjernehagen

OPPDRAGSGIVER
Stjernehallen Eiendom AS

EMNE
Risiko- og sårbarhetsanalyse

DATO / REVISJON: 20. august 2024 / 02
DOKUMENTKODE: 10245242-05-PLAN-RAP-001



Multiconsult

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Hvis kunden i samsvar med oppdragsavtalen gir tredjepart tilgang til rapporten, har ikke tredjepart andre eller større rettigheter enn det han kan utlede fra kunden. Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

Multiconsult

RAPPORT

OPPDRAG	**Stjernehagen – nytt boligfelt Fredrikstad**	DOKUMENTKODE	10245242-05-PLAN-RAP-001
EMNE	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Stjernehallen Eiendom AS	OPPDRAGSLEDER	Anders Gaustad
KONTAKTPERSON	Martin Friis	UTARBEIDET AV	Anders Gaustad
GNR./BNR./SNR.	GNR. 208/ BNR.1034, 1031, 1391 M. FL.	ANSVARLIG ENHET	10111062 Miljø Fredrikstad

SAMMENDRAG

Multiconsult Norge AS er engasjert av Stjernehallen Eiendom AS til å utarbeide ROS-analyse for detaljreguleringsplan for Stjernehagen i Fredrikstad kommune.

Hensikten med en ROS-analyse er å gjennomføre en systematisk kartlegging av mulige uønskede hendelser som har betydning for om arealet er egnet til foreslått utbyggingsformål, for derigjennom å identifisere hvordan prosjektet ev. bør endres for å redusere risikoen til et akseptabelt nivå, jf. plan- og bygningslovens § 4-3.

Utsjekk av aktuelle tema for ROS-analysen er gjort ved hjelp av sjekklisten i kapittel 4. ROS-analysen finner at de fleste tema er tilstrekkelig behandlet i foreliggende planforslag.

02	20.08.2024	Revidert analyse etter tilbakemeldinger fra Fredrikstad kommune	ANDEG	MK	MK
01	11.04.2024	Revidert analyse etter tilbakemeldinger fra oppdragsgiver	ANDEG	MK	MK
00	12.10.2022	Risiko- og sårbarhetsanalyse for Stjernehagen	ANDEG	GML	GML
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

Innholdsfortegnelse

1 Innledning 5
1.1 Bakgrunn 5
1.2 Hensikten med ROS-analyser 5
1.3 Begrepsforklaring 5
2 Metode 6
2.1 Bakgrunn og fremgangsmåte 6
2.2 Prosess 7
2.3 Analyseoppsett 7
2.4 Avgrensning av analysen 7
2.5 Kilder 8
2.6 Analyseskjema 8
2.7 Sammenstilling 10
3 Planområdet og utbyggingsformål/tiltak 11
3.1 Dagens situasjon 11
3.2 Utbyggingsformålet 12
4 Identifisering av uønskede hendelser 13
5 Risiko- og sårbarhetsvurdering 19
5.1 Naturgitte forhold/naturhendelser 19
5.2 Kritiske samfunnsfunksjoner og kritisk infrastruktur 19
5.3 Menneske- og virksomhetsbaserte farer 19
6 Oppsummering og konklusjon 19
6.1 Konklusjon ..... **Feil! Bokmerke er ikke definert.**
7 Referanser ..... Feil! Bokmerke er ikke definert.

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Multiconsult Norge AS er engasjert av Stjernehallen Eiendom AS til å utarbeide ROS-analyse for detaljreguleringsplan for Stjernehagen i Fredrikstad kommune. Planen legger til rette for etablering av boligbebyggelse i forbindelse med riving av Stjernehallen. Som en del av planarbeidet skal det gjøres vurderinger av risiko og sårbarhet for planlagt bebyggelse. Denne rapporten presenterer identifiserte risiko- og sårbarhetsforhold og gir en vurdering knyttet til disse.

1.2 Hensikten med ROS-analyser

Krav om ROS-analyser er et generelt utredningskrav som gjelder alle planer for utbygging, i henhold til Plan- og bygningsloven (PBL) § 4-3. Hensikten med ROS-analyse er å sikre et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å ivareta samfunnssikkerhet i planområdet, og gi kommunen et godt beslutningsgrunnlag for å ivareta samfunnssikkerhet i arealplanleggingen.

I ROS-analysen identifiseres og vurderes risiko- og sårbarhetsforhold i forbindelse med ønsket utbyggingstiltak i et planområde. Med risiko- og sårbarhetsforhold menes forhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformålet, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Dette kan knytte seg til arealet slik det er fra naturens side, eller som følge av arealbruken.

1.3 Begrepsforklaring

Tabell 1: Begrepsforklaring

Begrep	Beskrivelse
ROS-analyse	Risiko- og sårbarhetsanalyse.
Fare	Med fare menes forhold som kan medføre konkrete stedfestede hendelser som innebærer skade eller tap.
Uønsket hendelse	En hendelse eller tilstand som kan medføre skade på mennesker, stabilitet eller materielle verdier.
Risiko	Uttrykk for den fare som uønskede hendelser/tilstander representerer for mennesker, stabilitet eller materielle verdier. Sannsynligheten for og konsekvensen av ulike hendelser gir til sammen et uttrykk for risikoen som en uønsket hendelse representerer.
Sannsynlighet	Et mål for hvor trolig det er at en bestemt hendelse inntreffer i planområdet innenfor et visst tidsrom.
Sårbarhet	Vurderer motstandsevnen til utbyggingsformålet, samfunnsfunksjonene, evt. barrierer og evnen til gjenopprettelse.
Konsekvens	Virkningen den uønskede hendelsen kan få i et planområde.
Usikkerhet	Handler om å vurdere kunnskapsgrunnlaget.
Barrierer	Eksisterende tiltak som f.eks. flom-/skredvoll, sikkerhetssoner rundt farlig industri eller varslingssystemer som kan redusere sannsynlighet for og konsekvens av en uønsket hendelse.
Tiltak	I oppfølging av funn for ROS-vurderingen kan det bli avdekket behov for tiltak for å redusere risiko og sårbarhet. Dette kan være forbedringer i barrierer eller nye tiltak.

2 Metode

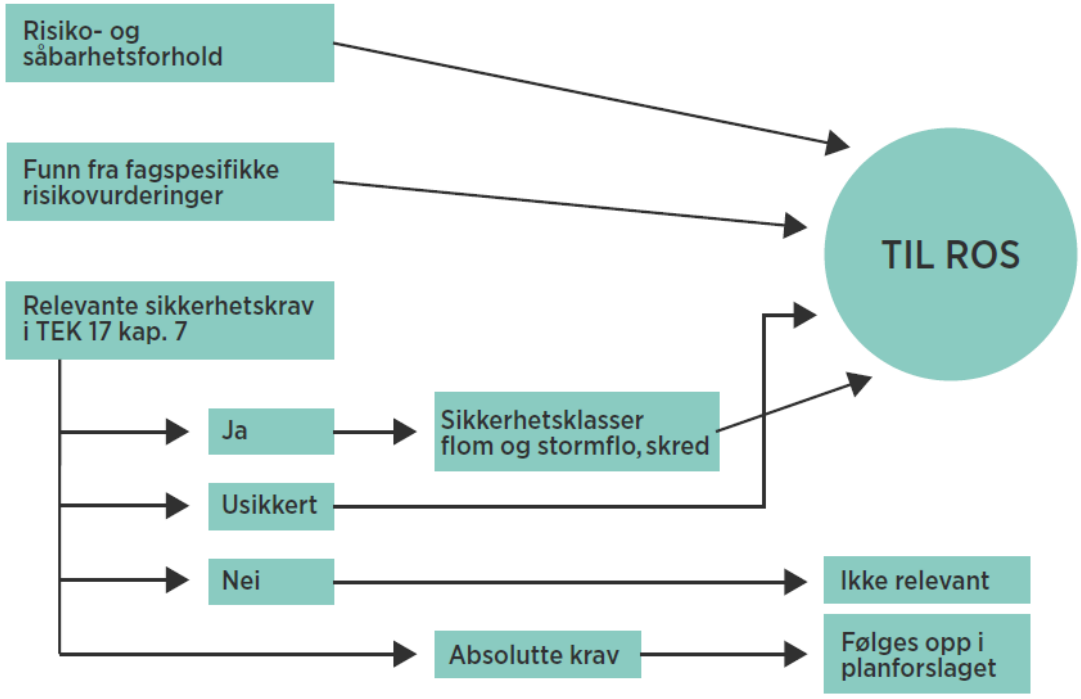
2.1 Bakgrunn og fremgangsmåte

Fremgangsmåten for utarbeidelse av denne ROS-analysen bygger på metode gitt i DSB veileder *«Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging», 2017*, og prinsippene i «*NS 5814:2021 Krav til risikovurderinger»* (1) I veilederen anbefaler DSB at en ROS-analyse omfatter:

- Risiko- og sårbarhetsforhold som er vesentlig for å ivareta samfunnssikkerhet.
- Forhold i omkringliggende områder som kan få konsekvenser for planområdet.
- Endringer i risiko- og sårbarhetsforhold som følge av planlagt utbygging.
- Risiko- og sårbarhetsforhold i kombinasjon, herunder vurdering av endrede konsekvenser når det legges på klimapåslag for relevante naturforhold.
- Mulige konsekvenser av utbyggingen for omkringliggende områder.
- Vurdering av om kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å vurdere risiko og sårbarhet, eller om ROS-analysen må følges opp gjennom nærmere kartlegginger.

Metoden tilrettelegger for å fange opp detaljert kunnskap om planområdet og utbyggingsformålet, se Figur 2-1. Risikomomenter til ROS-analysen identifiseres på ulike måter. Det innebærer å identifisere mulige uønskede hendelser gjennom å:

- Kartlegge risiko- og sårbarhetsforhold,
- Vurdere funn fra fagspesifikke risikovurderinger
- Vurdere om sikkerhetskrav i byggteknisk forskrift (TEK 17), kap. 7, er relevante



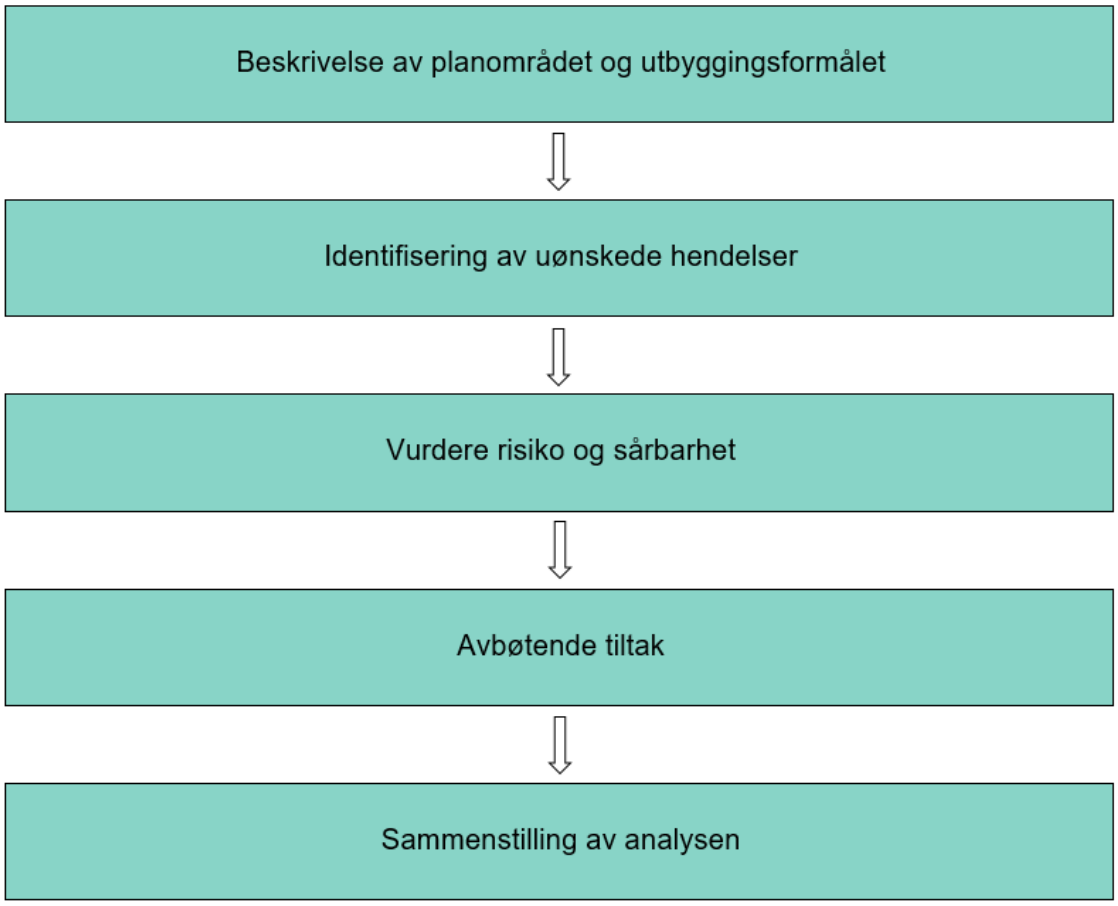
Figur 2-1: Kartlegging av risiko- og sårbarhetsforhold for å identifisere mulige uønskede hendelser. Kilde: DSB veileder «samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» (2).

2.2 Prosess

I denne saken har man valgt å utarbeide analysen som en ekspertanalyse der fagfolk innen hvert område har bidratt. På grunn av tiltakets begrensede omfang fant man det ikke hensiktsmessig å innkalle til et bredt sammensatt ROS-seminar.

2.3 Analyseoppsett

Oppsettet i denne ROS-analysen tar utgangspunkt i anbefalt oppsett i DSBs veileder, og er inndelt i følgende trinn:



Figur 2-2: ROS-analysens hovedsteg, hentet fra DSBs veileder for Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.

2.4 Avgrensning av analysen

I henhold til DSB sin veileder skal ROS-analysen inneholde hendelser som kan få konsekvenser for liv og helse, trygghet/stabilitet og eiendom/materielle verdier. Konsekvenser for ytre miljø inngår i begrenset grad, da dette først og fremst omfattes av andre utredninger i planlegging og prosjektering av tiltaket, som f.eks. YM-plan iht. internkontrollforskriften.

Hensikten med ROS-analysen er å påse at forhold som kan medføre *alvorlig* skade på mennesker, miljø, materielle verdier eller samfunnsfunksjoner skal klargjøres i plansaken og ligge til grunn for vedtak av planen. Alvorlige risikoforhold kan medføre krav om endringer, innføring av hensynssoner, planbestemmelser som ivaretar forholdet eller i alvorlige tilfeller at planen frarådes.

Fokus skal rettes mot det som er spesielt ved at virksomheten *lokaliseres som foreslått*, og ikke generelle trekk ved virksomheten som er uavhengig av lokalisering.

Analysen tar i hovedsak for seg forhold som knyttes til driftsfasen, risiko i anleggsfasen vurderes i begrenset grad. Dette forutsettes ivaretatt gjennom reguleringsplan og gjeldende lover og forskrifter. Forhold knyttet til anleggsfasen er kun medtatt dersom den uønskede hendelsen kan få konsekvenser for det omkringliggende området, da dette er relevant for planarbeidet. Uønskede hendelser som f.eks. personskader på anlegget som kan inntreffe i anleggsperioden omfattes av SHA-reglementet, er derfor ikke beskrevet i denne analysen.

Analysen omfatter enkelthendelser, og eventuelle følgehendelser er beskrevet i analyseskjema for den enkelte hendelse. Analysen omfatter ikke flere uavhengige, sammenfallende hendelser.

Denne analysen er utført på detaljreguleringsplan-nivå. På dette nivået er ikke tiltaket ferdig prosjektert. Innenfor de rammer som reguleringsplanen setter kan det være rom for valg av ulike løsninger i byggeplan. Selv om vi gjennom de forutsetningene som er spesifisert i analysen har forsøkt å sette klare rammer for risikovurderingen, kan det være detaljer i løsningsvalg som man ikke har oversikt over på dette planstadiet, og som kan påvirke risikoen.

Analysen som er gjennomført bygger på foreliggende planer og kunnskap. Ved endring i forutsetningene gjennom ny kunnskap eller endringer i løsningsvalg kan risikobildet bli annerledes. Hvis endringer medfører vesentlig økt risiko, må det vurderes om risikoanalysen bør oppdateres. Risikovurderinger må derfor være et løpende tema i videre planarbeid og prosjektering.

2.5 Kilder

Vurderingene i analysen baserer seg på tilgjengelig dokumentasjon om prosjektet, samt på tilgjengelige faglige vurderinger. Dette består i hovedsak av planforslaget med underliggende fagutredninger og offentlig databaser. Kildene i sin helhet kan leses i kapittel 7.

2.6 Analyseskjema

Alle de uønskede hendelsene som er vurdert aktuelle for planområdet er analysert i eget skjema for å identifisere risiko og sårbarhetsforhold, som vist i tabell 2. I skjemaet vurderes mulige årsaker til hendelsen, eksisterende barrierer, sårbarhet, sannsynlighet, konsekvenser og usikkerhet. I tillegg foreslås det forbyggende/risikoreduserende tiltak for planarbeidet.
Som en del av vurderingen av hvert risiko- og sårbarhetsforhold skal sannsynligheten for at en uønsket hendelse skal inntreffe klassifiseres, dvs. det skal anslås hvor hyppig hendelsen kan forventes å inntreffe. Denne vurderingen må bygge på kjennskap til lokale forhold, erfaringer, statistikk og annen relevant informasjon. I denne ROS-analysen har vi benyttet klassifisering som vist i DSBs veileder.

I Tabell 2 er det spesifisert hvilke kriterier som ligger til grunn for vurderingene i analysen. Blant annet er konsekvenser for liv og helse vurdert som store dersom den uønskede hendelsen har dødsfall som verste konsekvens.

Tabell 2: ROS-analyseskjema

Nr.: Gi hendelsen et nr.	Navn uønsket hendelse:	(Navn)
Beskrivelse av uønsket hendelse: Konkret scenario, herunder omfang og hvor i planområdet den inntreffer. Er det særlige forhold fra beskrivelsen av planområdet som er aktuelle?		
Om naturpåkjenninger (TEK 17)	**Sikkerhetsklasse flom/skred**	**Forklaring**
Ja / nei	*F1/F2/F3 eller S1/S2/S3*	***Høy:** 1 gang i løpet av 20 år, 1/20* ***Middels:** 1 gang i løpet av 200 år, 1/200* ***Lav:** 1 gang i løpet av 1000 år, 1/1000*

Årsaker					
Beskriv mulige årsaker					
Eksisterende barrierer					
- *Hva finnes allerede?* - *Videre vurdering må ta hensyn til disse* - *Vurdering av funksjonalitet*					
Sårbarhetsvurdering					
Sårbarhetsvurderingen tar for seg evne til motstand og gjenopprettelse ved utbyggingsformålet, eventuelle eksisterende barrierer og følgehendelser som følge av den uønskede hendelsen.					
Sannsynlighet	Høy	Middels	Lav	Forklaring	
PLAN-ROS SANNSYNLIGHET	*Oftere enn 1 gang i løpet av 10 år. >10 år*	*1 gang i løpet av 10-100 år. 1-10%*	*Sjeldnere enn 1 gang i løpet av 100 år. <1%*	*Vurderingen skjer på bakgrunn av informasjon fra beskrivelsen av planområdet, kjente forekomster av tilsvarende hendelser, eksisterende barrierer eller forventede hendelser i fremtiden. Det gis en forklaring.*	
FLOM OG STORM SANNSYNLIGHET	*1 gang i løpet av 20 år, 1/20*	*1 gang i løpet av 200 år, 1/200*	*1 gang i løpet av 1000 år, 1/1000*		
Konsekvensvurdering					
	Konsekvenskategorier				
Konsekvenstyper	Store	Middels	Små	Ikke relevant	Forklaring
Liv og helse	Død	Alvorlige personskader	Få og små person-skader		Antall skadde og alvorlighet.
Stabilitet	*Bidrar til manglende tilgang på husly, varme, mat eller drikke. Eller kommunikasjon og fremkommelig-het som forårsaker manglende tilgang til lege, sykehus etc.*	*Bidrar til manglende tilgang på kommunikasjon, fremkommelighet, telefon etc. i en kortere periode uten livsviktige konsekvenser*	*Bidrar til manglende følelse av trygghet i nabolaget som ved manglende gate-belysning, uoversiktlig trafikk, glatte veier etc.*		*Antall og varighet.*
Materielle verdier, skadepotensial	*> 10 millioner*	*1 – 10 millioner*	*< 1 million*		*Direkte kostnader. Økonomiske tap knyttet til skade på eiendom.*
Samlet begrunnelse av konsekvens:					
Usikkerhet			Begrunnelse		
Høy, middels, lav			1. *Hvilke data og erfaringer er benyttet? Er dataene/erfaringene relevante for hendelsen? Dersom data eller erfaringer er utilgjengelige eller upålitelige er usikkerheten høy. Beskriv benyttede kilder.* 2. *Har vi forstått hendelsen? Hvordan forstår vi den? Dersom forståelsen er dårlig er usikkerheten høy.* 3. *Er ekspertene som har gjort vurderingen enige? Dersom det er manglende enighet er usikkerheten høy.* 4. *Hvilket plannivå er ROS-analysen gjort på? På reguleringsplan/KP/KDP er tiltaket ikke ferdig prosjektert. Planen kan åpne for valg av ulike løsninger i byggeplan. Det kan være detaljer i*		

	løsningsvalg som man ikke har oversikt over på dette stadiet, og som kan påvirke risikoen. *Dersom hendelsen er forstått, ekspertene er enige og det foreligger tilstrekkelig data som er delvis pålitelige, er usikkerheten middels eller lav. Avhengig av hvor pålitelige dataene er.*
Forslag til tiltak og mulig oppfølging i arealplanleggingen og annet	
Tiltak: - *Foreslå tiltak som kan påvirke sannsynligheten for de uønskede hendelsene, årsakene, sårbarhet, konsekvenser og usikkerhet* - *Er det nødvendig å vurdere flere aktuelle planer, lokalisering og egnethet?* - *Synliggjøre dersom forhold er avdekket, men det ikke skal følges opp av kommunen*	*Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.:* - *Opprettelse av hensynssoner, bestemmelser, arealformål, krav til byggesak etc.* - *Man kan også foreslå at man skal la være å gå videre med planforslaget* - *Det er viktig at alvorlige forhold kommer frem her slik at de følges opp i planforslaget*

Som vist i Tabell 2 vil bakgrunnen for vurderingen av hver uønsket hendelse komme tydelig frem ved hjelp av at usikkerheten rundt vurderingen også kommer frem av analysen. Dette punktet er ment som en hjelp til kommunen og andre interessenter for å kunne etterprøve vurderingene. Det er derfor viktig at hvert analyseskjema leses i sin helhet, slik at man kan danne en egen mening om de enkelte uønskede hendelsene. Dersom usikkerheten er vurdert til å være høy kan det skyldes:

- Manglende relevante data
- At hendelsen er vanskelig å forstå
- At det er manglende enighet blant ekspertene

Ifm. høring av planforslag med ROS-analyser kan det i disse tilfellene tilføyes ny informasjon for å gjøre vurderingen mindre usikker.

Det foreslås risikoreduserende tiltak i forbindelse med uønskede hendelser. Tiltak som foreslås i analyseskjemaet kan både omfatte tiltak basert på verktøy i plan- og bygningsloven (hensynssoner, arealformål og bestemmelser), men også øvrige tiltak som bør følges opp i videre detaljprosjektering, anleggsfasen og den permanente driftsfasen. Aktuelle tiltak kan være nye tiltak eller forbedringer av eksisterende barrierer. Det kan også være tiltak for å etablere ny kunnskap. Tiltakene kan påvirke sannsynligheten, årsakene, sårbarheten, konsekvensene og usikkerheten ved de uønskete hendelsene.

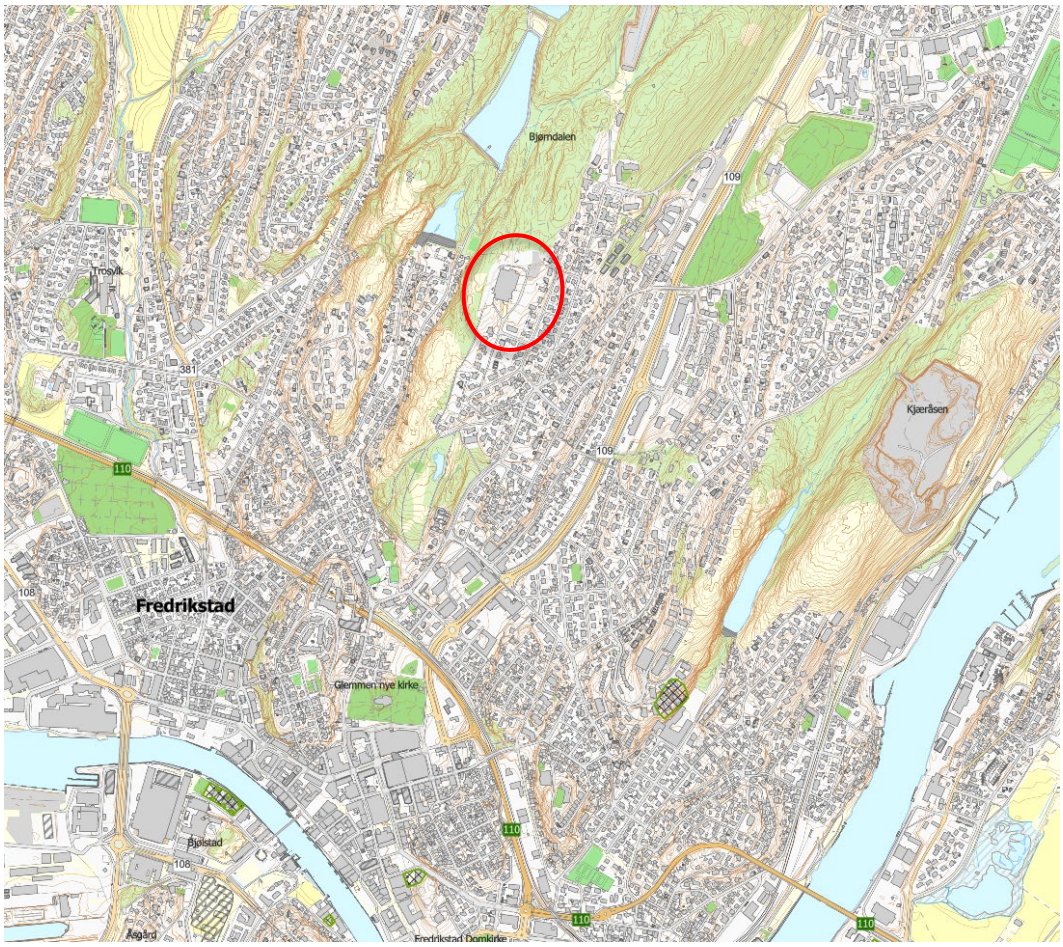
2.7 Sammenstilling

I kapittel 4 vises analyseskjema for mulige uønskede hendelser. I kapittel 5 presenteres risiko- og sårbarhetsvurderinger knyttet til naturgitte forhold/naturhendelser, kritiske samfunnsfunksjoner og kritisk infrastruktur, samt menneske- og virksomhetsbaserte farer. I kapittel 6 presenteres oppsummering og konklusjon.

3 Planområdet og utbyggingsformål/tiltak

3.1 Dagens situasjon

Planområdet er lokalisert i utkanten av boligområdet Trara, ca. 1,5 km nord for Fredrikstad sentrum, som vist i Figur 3-1. Planområdet grenser til Fredrikstadmarka i nord og vest, og boligområder sør og øst.



Figur 3-1: Oversiktskart som viser hvor planområdet (rødt omriss) er lokalisert (arcgis.fredrikstad.kommune.no).



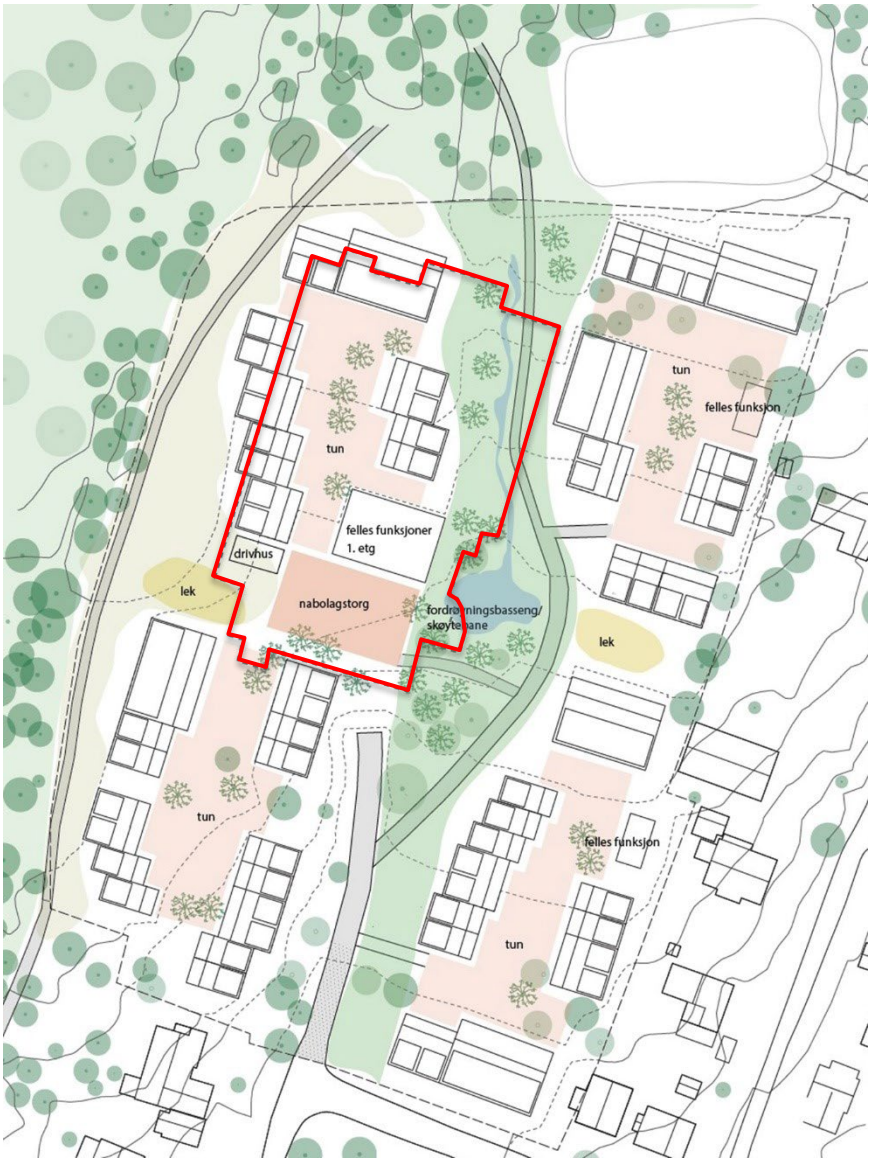
Figur 3-2: Flybilde av området, med planområdet tegnet inn. (ArcGISPro.com)

Planområdet består i hovedsak av eksisterende idrettshall, som er omgitt av grusede og asfalterte parkerings- og kjørearealer. Sørvest i planområdet er det et areal med noe fjell i dagen og små flekker med vegetasjon. Det er ellers også noen gressdekte arealer med enkelte trær innenfor området.

Terrenget innenfor planområdet er relativt flatt, med en helning fra nord mot sør, samt fra vest mot øst. Grunnforholdene innenfor området er i all hovedsak fjell med kun et tynt løsmassedekke.

3.2 Utbyggingsformålet

Stjernehallen Eiendom AS ønsker å legge til rette for boligbebyggelse med et mangfold av boligtyper med 2-4 etasjer. Det legges opp til at boligområdet skal ha en utbygging på mellom 120-150 enheter. Se Figur 3-3 for situasjonsplanskisse. For ytterligere beskrivelse vises det til planbeskrivelse.



Figur 3-3. Foreløpig situasjonsplanskisse med eksisterende ishall tegnet inn. (kilde: Line Solgård AS)

4 Identifisering av uønskede hendelser

I Tabell 3 gis en oversikt over de identifiserte uønskede hendelsene for detaljreguleringsplanen for Stjernehagen. Spesifikk vurdering av hver enkelt hendelse gis i analyseskjemaene i kapittel 5.

Tabell 3: Identifiserte uønskede hendelser

RISIKO- OG SÅRBARHETSFORHOLD	BESKRIVELSE AV UØNSKET HENDELSE	AKTUELT? JA/NEI KOMMENTAR
Naturgitte forhold/naturhendelser Er planområdet utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:		
Sterk vind (storm)	Ut fra områdets beliggenhet vurderes det ikke som spesielt sårbart for skader som følge av sterk vind.	Nei

	Gjennomsnittlig vindstyrke i området er ca. 6-6,5 m/s 80 meter over bakkenivå ifølge NVE (3).	
Bølger/bølgehøyde	Planområdet ligger ikke i nærheten av sjø. Temaet er derfor ikke aktuelt.	Nei
Snø/is	Det er ingen risiko eller sårbarhet utover generell risiko forbundet med temaet. Bygningene blir etter byggteknisk forskrift dimensjonert for å tåle vesentlige snømengder.	Nei
Flom i vassdrag	Det er ingen vassdrag i umiddelbar nærhet som kan påvirke planområdet. Planområdet ligger ikke innenfor flomsoner eller aktsomhetsområder for flom (3).	Nei
Urban flom/overvann	I prosjektet vil overvannet håndteres lokalt med åpne systemer og permeable flater. Landskapet bearbeides slik at vann fra takene og andre harde flater hovedsakelig ledes til det sentrale grøntdraget og til grøntområdet vest på tomten. Her vil vannet forsinkes og fordrøyes. Midt i grøntdraget anlegges et fordrøyningsbasseng hvor regn og flomvann holdes tilbake slik at det ikke samler seg i tomtens søndre del. Ekstremregn kan følgelig håndteres på tomten. Egne regnbed anlegges i nedre del av grøntdraget for å håndtere det lokale vannet i dette området av prosjektet. Tiltakene skal både håndtere infiltrasjon av normalregn, forsinking og fordrøyning av større regnfall samt sikre trygge flomveier for ekstremregn (4).	Nei
Stormflo (høy vannstand)	Planområdet ligger ikke i nærheten av sjø. Temaet er derfor ikke aktuelt.	Nei
Skred (kvikkleire, stein, jord, fjell, snø, inkl. sekundærvirkning (oppdemming, flodbølge), flomras, steinsprang, områdestabilitet/fare for utglidning)	Planområdet består ifølge NGU's løsmassekart (5) hovedsakelig av bart fjell med tynt løsmassedekke. Temaet er derfor ikke aktuelt.	Nei
Store nedbørsmengder	Det er ingen risiko og sårbarhet utover generell risiko forbundet med temaet. Ut fra områdets beliggenhet, øverst i et mindre nedbørsfelt, vurderes det som lite sårbart for skader som følge av store nedbørsmengder. Det legges opp til lokal overvannshåndtering, som også vil sørge for at nedstrømssituasjonen blir bedre enn dagens. Se punkt ovenfor om urban flom/overvann.	Nei
Skog- og lyngbrann	Planområdet består av lite vegetasjon, mens det grenser til Fredrikstadmarka i nord og vest. Vegetasjonen i planområdet er hovedsakelig i form	Nei

	av enkelte busker og trær. Det vurderes ikke å være spesiell fare for større skog- eller lyngbrann.	
Erosjon	Planområdet består av bart fjell, med et tynt løsmassedekke. Temaet er derfor ikke aktuelt.	Nei
Radon	NGU sitt aktsomhetskart for radon (5) viser at planområdet ligger i et område markert med høy aktsomhetsgrad. Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav til håndtering av radon som vil følges videre i byggesak. I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m^3. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler en tiltaksgrense på 100 Bq/m^3 . Bygning med rom for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen, og være tilrettelagt for trykkreduserende tiltak i grunnen under bygningen som kan aktiveres når radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m^3 (se § 13-5. Radon). Det forutsettes at Radon vil hensyntas i prosjektering av byggene, og at det ikke vil utgjøre en spesiell risiko her.	Nei
Grunnvann	Det er ikke kartlagt spesiell risiko i forbindelse med grunnvannstanden i området. Ifølge Granada (6) ligger det to fjellbrønner for energi like sør for planområdet, men brønnene vil ikke berøres av tiltaket.	Nei
Naturlige terrengformasjoner som utgjør fare (stup, vann, etc.)	Det finnes ingen naturlige terrengformasjoner innenfor planområdet som utgjør fare.	Nei
Kritiske samfunnsfunksjoner og kritiske infrastrukturer Kan planen/tiltaket få konsekvenser for strategiske områder og funksjoner:		
Samferdselsårer som vei, jernbane, luftfart, skipsfart, bru, tunnel og knutepunkt	I fremtidig situasjon planlegges det for opptil 140 boliger med en parkeringsdekning på maks 1 parkeringsplass/bolig. All trafikk tilknyttet Stjernehallen vil i fremtiden utgå og trafikkmengdene tilknyttet Fredrikstadmarka avhenger av plassering av utfartsparkeringen. Beregninger viser at boligene vil generere transport fra 560 kjøretøy/døgn. I et alternativ beholdes trafikkmengdene til utfartsparkeringen. Disse avhenger i stor grad av sesong og værmelding, men beregnes grovt å være under 100 kjøretøy/døgn. Dette er den gjennomsnittlige turproduksjonen per døgn. I tillegg til at trafikkmengdene endres vil døgn-, ukes- og årsvariasjonen endres. Makstimen forventes å utgjøre en mindre del av døgntrafikken. Den vil også gå fra å være i forbindelse med kamper, gjerne i helger, til å være innenfor de typiske morgen- og ettermiddagsrushene på hverdager i likhet med det øvrige veinettet. I makstimen for det øvrige veinettet forventes antall kjøretøy å øke fra å være ubetydelig til opptil 84	Nei, trafikkavvikling er tilstrekkelig behandlet i eget notat (7).

	kjøretøy/time. Endringen på stjernehalltomten til fremtidig situasjon gjør at det må vurderes nye løsninger for adkomst til utfartsparkeringen som sørger for like bra eller bedre tilgang til Fredrikstadmarka. Det er undersøkt tre scenarier. I første scenario foreslås det å flytte utfartsparkeringen til Ilaveien ved fv. 109. I de to andre foreslås det å beholde eksisterende plassering og enten etablere en adkomstvei fra øst eller fra sør, men adkomstveien fra øst ble vurdert som uaktuell. Scenariet med adkomstvei fra sør er det som ligner mest på dagens situasjon (7).	
Infrastruktur for forsyning av vann, avløps- og overvannshåndtering, energi/el, gass og telekommunikasjon	Det er etablert infrastruktur i området i tilknytning til eksisterende boligfelt. VA-anlegg i Traraveien er nylig oppgradert, og det eksisterer to-veis forsyning i vannledningsnettet. Området ligger i en høytrykksone og får sin vannforsyning fra trykkforsterkeren i Ilaveien. Fra trykkforsterkeren er det en ledning som fører vannet frem til reguleringsplanområdet. Brannvannsdekning virker dermed å være ivaretatt. Eksisterende infrastruktur er sårbar knyttet til anleggsarbeider, og dette må derfor hensyntas i anleggsfasen. Det er ikke kartlagt spesiell risiko knyttet til teknisk infrastruktur.	Nei
Tjenester som skoler, barnehager, helseinstitusjoner og nød- og redningstjenester	Det ligger ingen skoler, barnehager, helseinstitusjoner, nød- eller redningstjenester i eller i umiddelbar nærhet til planområdet, og tiltaket vil ikke redusere fremkommelighet for nød- og redningstjenester. Tiltaket legger opp til etablering av 120-150 boenheter som kan medføre noe økt behov for barnehage- og skoleplasser i nærområdet.	Nei
Brannvannsforsyning	Området ligger i en høytrykksone og får sin vannforsyning fra trykkforsterkeren i Ilaveien. Fra trykkforsterkeren er det en ledning som fører vannet frem til reguleringsplanområdet. Brannvannsdekning virker dermed å være ivaretatt.	Nei
Bortfall av strøm	Det er ingen risiko eller sårbarhet for bortfall av strøm utover generell risiko og sårbarhet forbundet med temaet.	Nei
Utrykningstid politi, ambulanse og brann	Utrykningstid for politi, ambulanse og brann er tilfredsstillende. Det er ca. 2,3 km (5 min.) med bil til Fredrikstad brannstasjon og 1,6 km (4 min) med bil til politistasjon. Fra Helsehuset (legevakt, der ambulansetjeneste er lokalisert) er det 3,9 km med bil (8 min). Tidsestimat er ikke medregnet økt fart	Nei

	på grunn av utrykning. Tiltaket vil ikke redusere fremkommeligheten for utrykningskjøretøy.	
Forsvarsområde	Det er ingen kjente forsvarsområder i eller i nærheten av planområdet.	Nei
Ivaretakelse av sårbare grupper.	Det er i eksisterende situasjon ingen sårbare grupper innenfor planområdet. Tiltaket vil imidlertid tilrettelegge for beboere i flere aldersgrupper. Hjemmeboende eldre er eksempel på en potensiell sårbar gruppe innenfor planområdet. Det er imidlertid ingen risiko og sårbarhet utover generell risiko forbundet med dette temaet, og det vil tilrettelegges for universell utforming i henhold til gjeldende tekniske krav.	Nei
Dambrudd	Det er registrert tre dammer i nærheten (Bjørndalsdammene), men to av disse ligger betydelig lavere i terrenget (hhv. 38 og 49 moh.) enn Stjernehallen (56 moh.) og vil ikke påvirke planområdet. Den tredje og høyest beliggende dammen (kalt tredje dam, 56 moh.) ligger 700 m fra planområdet. Et eventuelt dambrudd her vil ha utløp mot andre dam, og videre til første dam uten at det vil påvirke planområdet.	Nei
Menneske- og virksomhetsbaserte farer Kan planen føre til:		
Ulykke med farlig gods	Tiltaket legger ikke opp til transport av farlig gods, og det finnes heller ikke slike områder i umiddelbar nærhet til planområdet.	Nei
Trafikkulykker (ulykke i avkjørselspunkt, med syklende/gående, anleggsgjennomføring, eller andre ulykkespunkter)	De siste ti årene er det registrert syv trafikkulykker i en kjøreavstand på 1 km fra planområdet. Tre av disse ulykkene involverte myke trafikanter, de resterende involverte kun kjøretøy (7). Det vurderes at risikoen for trafikkulykker ikke endres vesentlig som følge av at planen settes til liv. Det forutsettes videre at anleggsområdet sikres godt for å unngå ferdsel i byggeperioden.	Nei
Virksomhet som håndterer farlige stoffer (kjemikalier, eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet, storulykkevirksomheter)	Det er ingen kjente virksomheter med farlige stoffer i nærhet av planområdet, og tiltaket omfatter heller ikke etablering av slike.	Nei
Fare for akutt forurensning på land eller i sjø, oljeutslipp, etc.	Det er ikke kartlagt forurenset grunn innenfor eller i nærheten av planområdet ifølge Miljødirektoratet sitt kart over grunnforurensning (8). Det er heller ikke planlagt etablering av virksomheter som medfører slik forurensning. Det er en nedgravd oljetank inntil bygget. Oljetanken er rengjort, men det er usikkert om det har vært flere tanker på området og om noen av disse har vært lekk. Det kan dermed ikke utelukkes at grunnen i tilknytning til	Nei

	tanken er forurenset. Det må derfor gjøres nødvendige undersøkelser og tas prøver av massene rundt tanken, slik at eventuelle forurensninger avdekkes. Miljøundersøkelser er en egen utredning i senere fase (se kap. 2.4) og vil dermed ikke være et tema videre i denne analysen.	
Elektromagnetiske forhold	Det er ikke registrert noe anlegg eller kabler innenfor planområdet.	Nei
Fare for sabotasje/terrorhandlinger	Det er ingen spesielle mål for sabotasje/terrorhandling i eller i nærheten av planområdet. Tiltaket omfatter heller ikke slike.	Nei
Gruver, åpne sjakter, etc.	Det er ingen gruver, åpne sjakter, etc. i eller i nærheten av planområdet.	Nei

I gjennomgangen av mulige risikoforhold er det ikke identifisert hendelser som må vurderes nærmere.

5 Risiko- og sårbarhetsvurdering

5.1 Naturgitte forhold/naturhendelser

ROS-analysen har ikke avdekket forhold som er gjenstand for risiko- og sårbarhet ut over det som er omtalt og behandlet i planforslaget.

5.2 Kritiske samfunnsfunksjoner og kritisk infrastruktur

ROS-analysen har ikke avdekket forhold som er gjenstand for risiko- og sårbarhet ut over det som er omtalt og behandlet i planforslaget. Kritiske samfunnsfunksjoner og kritisk infrastruktur anses som tilstrekkelig ivaretatt som tema i planforslaget.

5.3 Menneske- og virksomhetsbaserte farer

ROS-analysen har ikke avdekket forhold som er gjenstand for risiko- og sårbarhet ut over det som er omtalt og behandlet i planforslaget.

6 Oppsummering og konklusjon

ROS-analysen finner at de identifiserte risiko- og sårbarhetsforholdene er tilstrekkelig behandlet i foreliggende planforslag.

Analysen viser at det gjennom planlegging og risikoreduserende tiltak vil være mulig å redusere sannsynligheten, årsakene, sårbarheten, konsekvensene og usikkerheten ved de identifiserte mulige uønskete hendelsene.

7 Referanser

1. **Norsk Standard.** *NS 5814:2021 Krav til risikovurderinger.*
2. **Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).** *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.* s.l. : DSB, 2017.
3. **Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE).** *NVE atlas.* [Internett] https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas#.
4. **Line Solgaard Arkitekter AS og Studio Sted AS.** *Planinitiativ for Stjernehallentomten i Fredrikstad kommune.* 2021.
5. **Norges geologiske undersøkelse (NGU).** *NGU kart på nett.* [Internett] https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett.
6. **Norges geologiske undersøkelse (NGU)**. *Granada - nasjonal grunnvannsdatabase.* [Internett] https://geo.ngu.no/kart/granada_mobil/.
7. **Multiconsult Norge AS.** *10245242-02-RIT-RAP-001-Trafikkanalyse Stjernehagen 29.09.2022.*
8. **Miljødirektoratet.** Grunnforurensningsdatabase. *Grunnforurensning.* [Internett] https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/.



Stjernehagen

NOTAT OM MEDVIRKNINGSPROSESSER

22.05.2025

425

Medvirkningsprosesser for Stjernehagen

1. Kafédialog
2. Nabolagsorientering
3. Barn og ungdom

Kafédialog

Kafédialog

Under medvirkningsprosessen for utviklingen av boligområdet på Stjernehallen-tomten, ble et bredt spekter av interessenter samlet. Dette inkluderte representanter fra nabolaget, lokale organisasjoner som Trara lokalsamfunnsutvalg og Fredrikstad næringsforening, samt fagpersoner som landskapsarkitekter og arkitekter. Møtet startet med en velkomst, introduksjon av formålet og metoden for medvirkning, etterfulgt av presentasjoner fra Isegran Eiendom AS og arkitektteamet.

Deretter ble deltakerne delt inn i grupper for å diskutere ulike temaer som nabolagets utvikling, mobilitet og friluftsliv. Det ble understreket viktigheten av å åpne opp for alle ideer og innspill, uten kritikk. Hvert bord hadde en "kafevert" som noterte ned ideer, og det var mulighet for deltakerne å skrive på post-it-lapper eller direkte på store ark.

Møtet ble avsluttet med en oppsummering av ideer og innspill fra kafevertene, samt en åpen spørsmålsrunde.



Velkommen til kafédialog om Stjernehalltomten

Vi ønsker å høre dine/deres meninger og idéer for utviklingen av Stjernehalltomten. Tomten skal transformeres til et nytt og attraktivt boligområde og det inviteres til kafédialog i Stjernehallen onsdag 17. november kl 19:00.

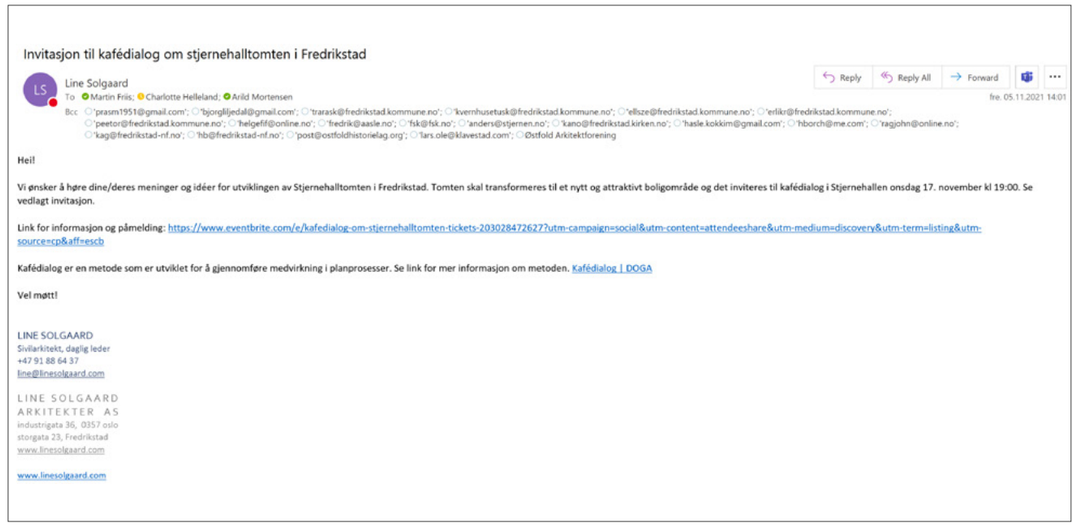
Det er begrenset med plass, og fint om hver husstand stiller med en person. Det kan være en voksen eller en ungdom. Bindende påmelding på mail til arkitekt Line Solgaard på mailadresse: line@linesolgaard.com

AGENDA FOR KVELDEN
19:00 Mottakelse
19:10 Introduksjon til møtet. Martin Friis i Stjernehallen Eiendom AS og Line Solgaard (arkitekt)
19:20 Om bokvalitet, naboskap og visjoner for tomten. Erling Dokk Holm (samfunnsviter og forsker på byutvikling) og Line Solgaard (arkitekt)
19:40 Idémyldring ved bord. Hva slags type identitet har Trara som nabolag? Hvilke hensyn er det viktig å ta når tomten skal utvikles med boliger?
20:00 Pause
20:10 Idémyldring ved bord. Hvilke forbindelser og traséer er viktige? Hva med muligheter for rekreasjon og friluftsliv?
20:30 Oppsummering og spørsmålsrunde. Martin Friis i Stjernehallen Eiendom AS og Line Solgaard (arkitekt)
21:00 Avslutning

Vel møtt!

ISEGRAN EIENDOM

INVITASJON TIL KAFEDIALOG



Invitasjon til kafédialog om stjernehalltomten i Fredrikstad

Line Solgaard
To: Martin Friis; Charlotte Helleland; Arild Mortensen
Bcc: 'prasm1951@gmail.com'; 'bjorglijedal@gmail.com'; 'trarask@fredrikstad.kommune.no'; 'kvernhusetusk@fredrikstad.kommune.no'; 'ellsze@fredrikstad.kommune.no'; 'erlikr@fredrikstad.kommune.no'; 'peetor@fredrikstad.kommune.no'; 'helgefif@online.no'; 'fredrik@aasle.no'; 'fsk@fsk.no'; 'anders@stjernen.no'; 'kano@fredrikstad.kirken.no'; 'hasle.kokkim@gmail.com'; 'hborch@me.com'; 'ragjohn@online.no'; 'kag@fredrikstad-nf.no'; 'hb@fredrikstad-nf.no'; 'post@ostfoldhistorielag.org'; 'lars.ole@klavestad.com'; Østfold Arkitektforening

Reply | Reply All | Forward
fre. 05.11.2021 14:01

Hei!

Vi ønsker å høre dine/deres meninger og idéer for utviklingen av Stjernehalltomten i Fredrikstad. Tomten skal transformeres til et nytt og attraktivt boligområde og det inviteres til kafédialog i Stjernehallen onsdag 17. november kl 19:00. Se vedlagt invitasjon.

Link for informasjon og påmelding: https://www.eventbrite.com/e/kafedialog-om-stjernehalltomten-tickets-203028472627?utm-campaign=social&utm-content=attendeeshare&utm-medium=discovery&utm-term=listing&utm-source=cp&aff=escb

Kafédialog er en metode som er utviklet for å gjennomføre medvirkning i planprosesser. Se link for mer informasjon om metoden. Kafédialog | DOGA

Vel møtt!

LINE SOLGAARD
Sivilarkitekt, daglig leder
+47 91 88 64 37
line@linesolgaard.com

LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS
industrigata 36, 0357 oslo
storgata 23, Fredrikstad
www.linesolgaard.com

www.linesolgaard.com

UTSENT EPOST

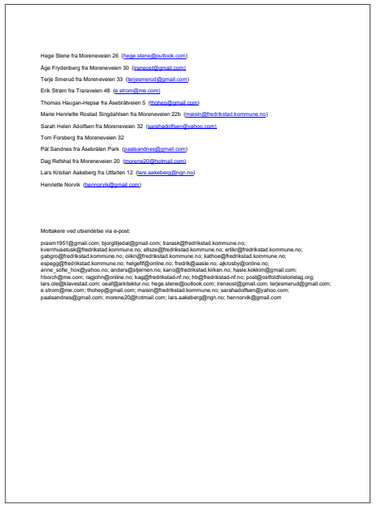


LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS

Step Studio

GJESTELISTE TIL KAFÉDIALOG

Trara Lokalsamfunnsutvalg ved styreleder Per Ivar Rasmussen (prasm1951@gmail.com)
Trara Velforening ved styreleder Bjørg Liljedal (bjorglijedal@gmail.com)
Trara skole ved rektor Morten Andre Johnsen (trarask@fredrikstad.kommune.no)
+ styreleder i FAU
+ elevrådsleder
Kvernhuset ungdomsskole ved rektor Steinar Ekeberg (kvernhusetusk@fredrikstad.kommune.no)
+ styreleder i FAU
+ elevrådsleder
Fredrikstad ungdomsråd ved Ellen Szefer (ellsze@fredrikstad.kommune.no)
+ Erik Kruse (erlikr@fredrikstad.kommune.no)
Miljø- og byutviklingsstaben i Fredrikstad kommune ved
spesialkonsulent Gabriella Grossman (gabgro@fredrikstad.kommune.no)
arealplanlegger Øivind Juel Kristiansen (oikri@fredrikstad.kommune.no)
rådgiver lokalsamfunn Kate Hoel (kathoe@fredrikstad.kommune.no)
plan- og samfunnsutviklingssjef Espen Eggen (espegg@fredrikstad.kommune.no)
Fredrikstad Idrettsforening ved styreleder Helge Sandvik (helgef@online.no)
+ nestleder Fredrik Åsle (fredrik@aasle.no)
Fredrikstad Skiklubb ved styreleder Anders Johan Kirsby (ajkirsby@online.no)
+ Anne-Sofie Brynildsen (anne_sofie_hox@yahoo.no)
Stjernen Hockey ved daglig leder Anders Åsle (anders@stjernen.no)
DNT Nedre Glomma ved styreleder Karine Nordbø (kano@fredrikstad.kirken.no)
+ nestleder Ellen Hasle Kokkim (hasle.kokkim@gmail.com)
Naturvernforbundet i Østfold ved styreleder Håkon Borch (hborch@me.com)
+ nestleder Ragnar Johnsen (ragjohn@online.no)
Fredrikstad Næringsforening ved daglig leder Kjell Arne Grasdal (kag@fredrikstad-nf.no)
Vekst i Fredrikstad ved prosjektleder Hege Bongard (hb@fredrikstad-nf.no)
Østfold Historielag ved styreleder Karl Stumberg Orvholt (post@ostfoldhistorielag.org)
Lars Ole Klavestad, forfatter av Arkitekturen i Fredrikstad (lars.ole@klavestad.com)
Østfold Arkitektforening ved styreleder Gjermund Wibe (post@arkitektur.no)



Hege Stene fra Moreneveien 26 (hege.stene@outlook.com)
Åge Frydenberg fra Moreneveien 30 (fageapost@gmail.com)
Terje Smerud fra Moreneveien 33 (terjesmerud@gmail.com)
Erik Strøm fra Traiaveien 48 (e.strom@me.com)
Thomas Haugan-Hepse fra Aasbråtveien 5 (thohep@gmail.com)
Marie Henriette Rostad Stingtalsen fra Moreneveien 22b (mastin@fredrikstad.kommune.no)
Sarah Holen Adolfsen fra Moreneveien 32 (sarahadolfsen@yahoo.com)
Tom Forsberg fra Moreneveien 32
Pål Sandnes fra Aasbråten Park (paalsandnes@gmail.com)
Dag Rørhaal fra Moreneveien 20 (morene20@hotmail.com)
Lars Kristian Aakeberg fra Uttarten 12 (lars.aakeberg@ngn.no)
Henriette Norvik (hennorvik@gmail.com)

Mottakere ved utsendelse via e-post:

prasm1951@gmail.com; bjorglijedal@gmail.com; trarask@fredrikstad.kommune.no; kvernhusetusk@fredrikstad.kommune.no; ellsze@fredrikstad.kommune.no; erlikr@fredrikstad.kommune.no; galbgro@fredrikstad.kommune.no; oikri@fredrikstad.kommune.no; kathoe@fredrikstad.kommune.no; espegg@fredrikstad.kommune.no; helgefif@online.no; fredrik@aasle.no; ajkirsby@online.no; anne_sofie_hox@yahoo.no; anders@stjernen.no; kano@fredrikstad.kirken.no; hasle.kokkim@gmail.com; hborch@me.com; ragjohn@online.no; kag@fredrikstad-nf.no; hb@fredrikstad-nf.no; post@ostfoldhistorielag.org; lars.ole@klavestad.com; oeuf@arkitektur.no; hege.stene@outlook.com; irenaost@gmail.com; terjesmerud@gmail.com; e.strom@me.com; thohep@gmail.com; mastin@fredrikstad.kommune.no; sarahadolfsen@yahoo.com; paalsandnes@gmail.com; morene20@hotmail.com; lars.aakeberg@ngn.no; hennorvik@gmail.com

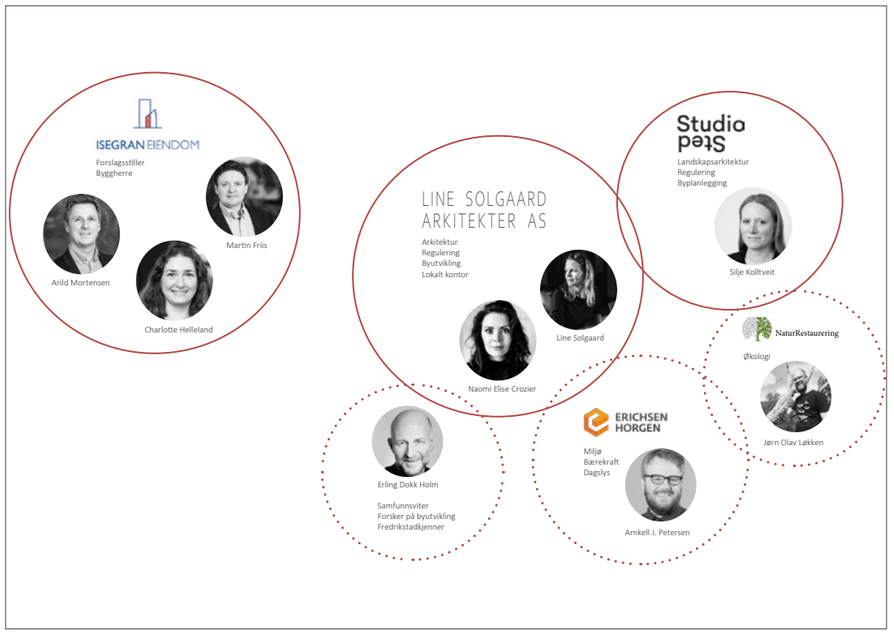
GJESTELISTE

Kafédialog

PRESENTASJON



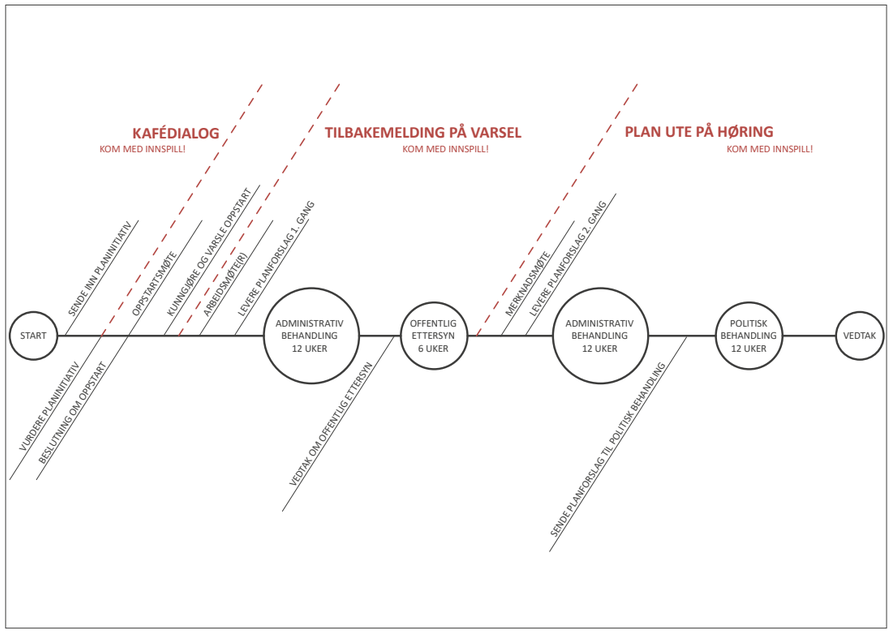
HVEM ER VI?



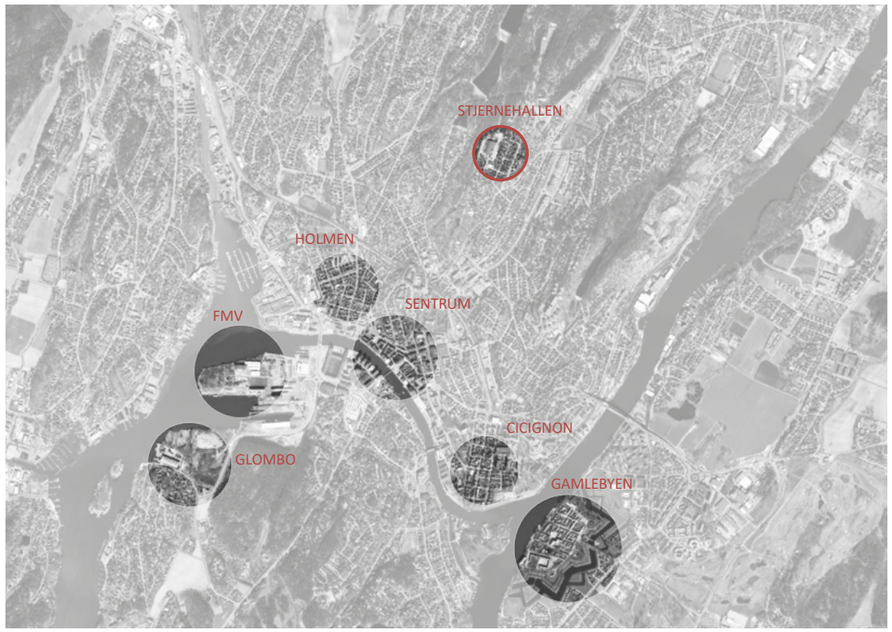
HVOR ER VI I PROSESSEN?

Kafédialog

PRESENTASJON



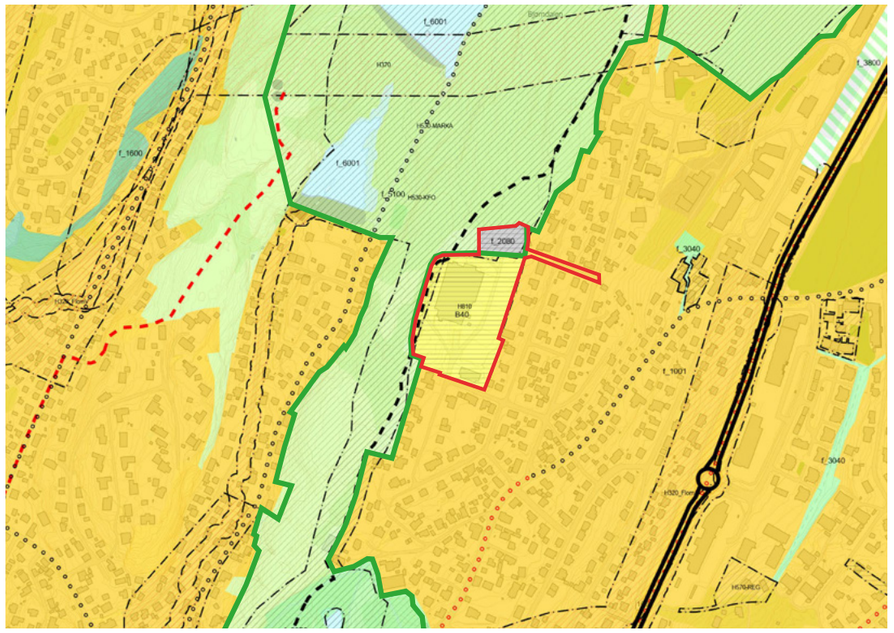
HVOR LIGGER TOMTEN?



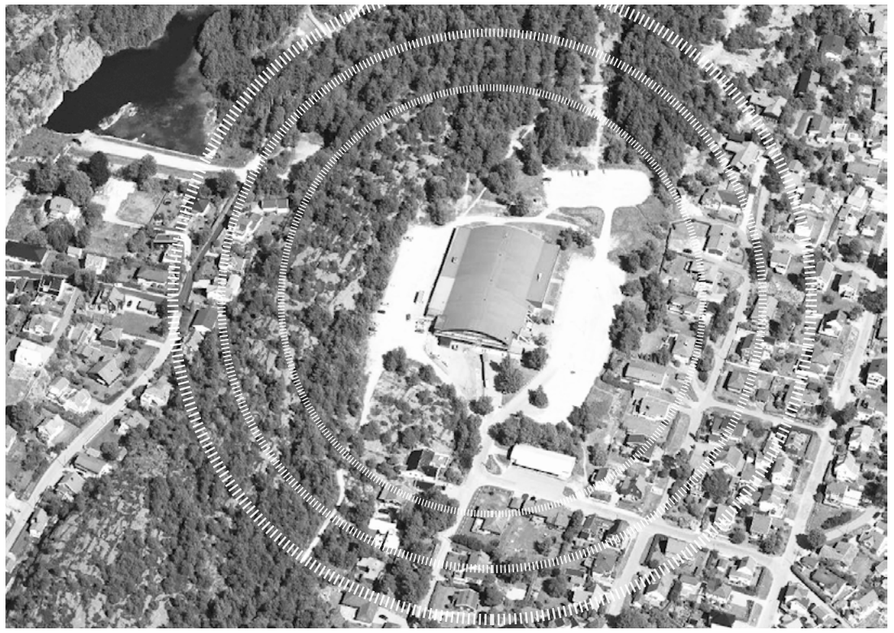
HVA SIER GJELDENDE KOMMUNEPLAN?

Kafédialog

PRESENTASJON



HVA ER TOMTENS KVALITETER?





Kafédialog

PRESENTASJON

HVA ER AMBISJONENE?



En bærekraftig byutvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov.

DEN *lille* VERDENSBYEN

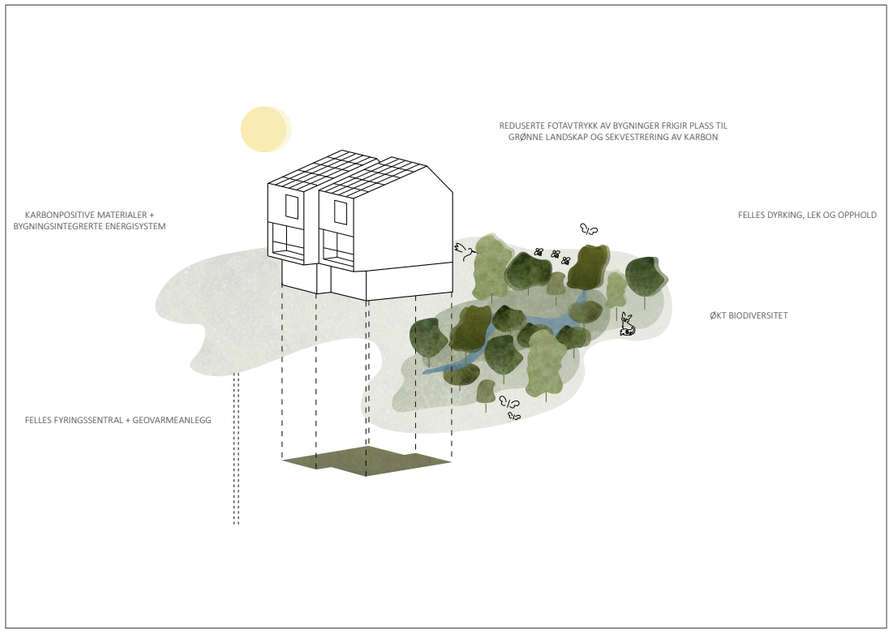
Med “verdensby” mener vi en utadvendt, urban, mangfoldig og innovativ by som skal bidra til å fremme befolkningens livskvalitet samt bevare naturressurser og det biologiske mangfoldet.

Fredrikstad kommune skal bidra til å utvikle menneskelige ressurser i trygge og stimulerende hverdagsmiljøer i samsvar med prinsippene for bærekraftig utvikling.

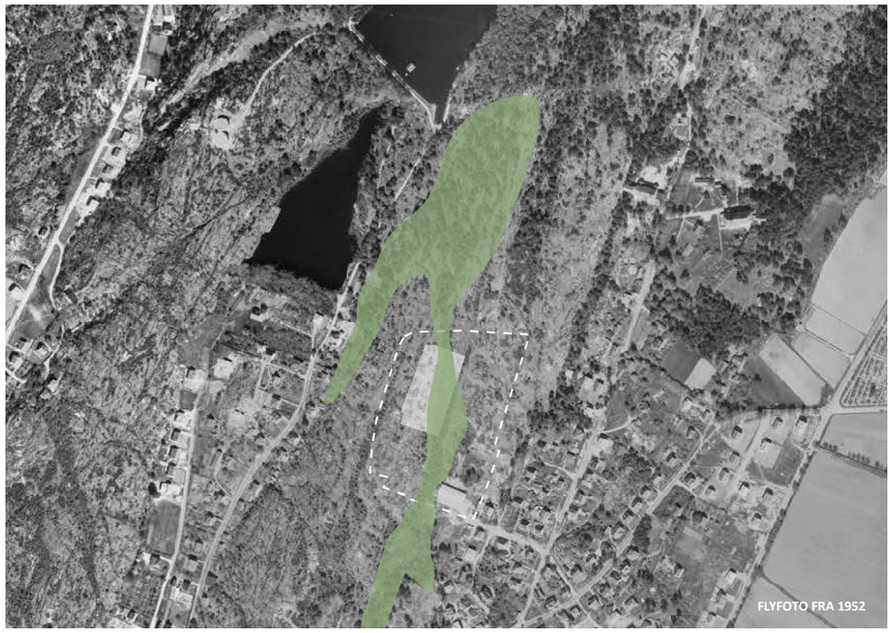
ENERGI OG MILJØ

Kafédialog

PRESENTASJON



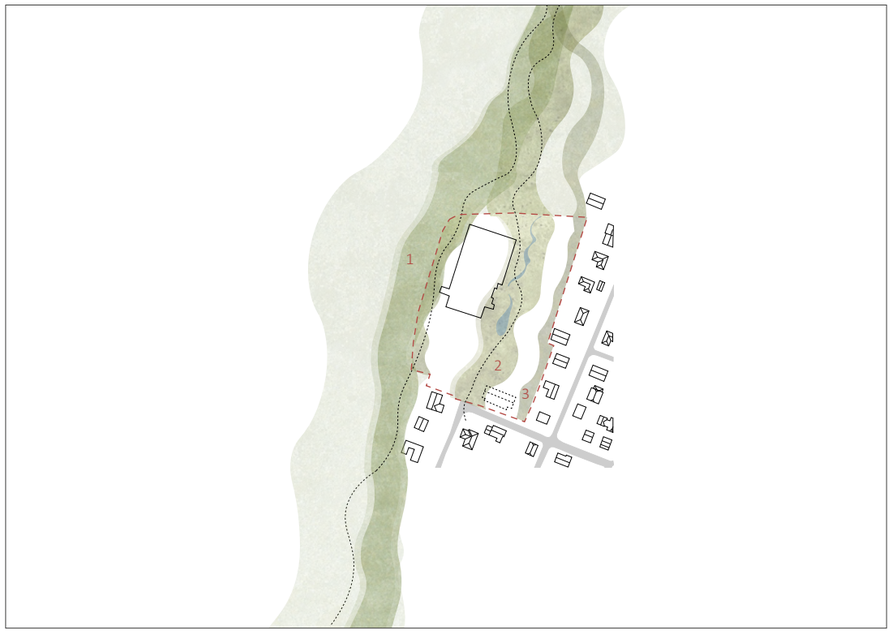
NATURRESTAURERING





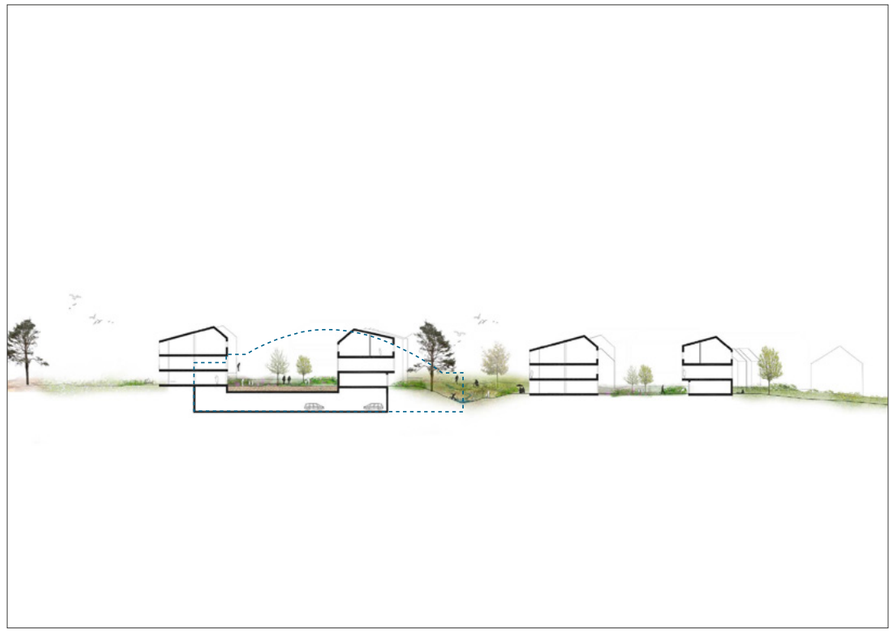
Kafédialog

PRESENTASJON



LANDSKAP OG MELLOMROMMENE

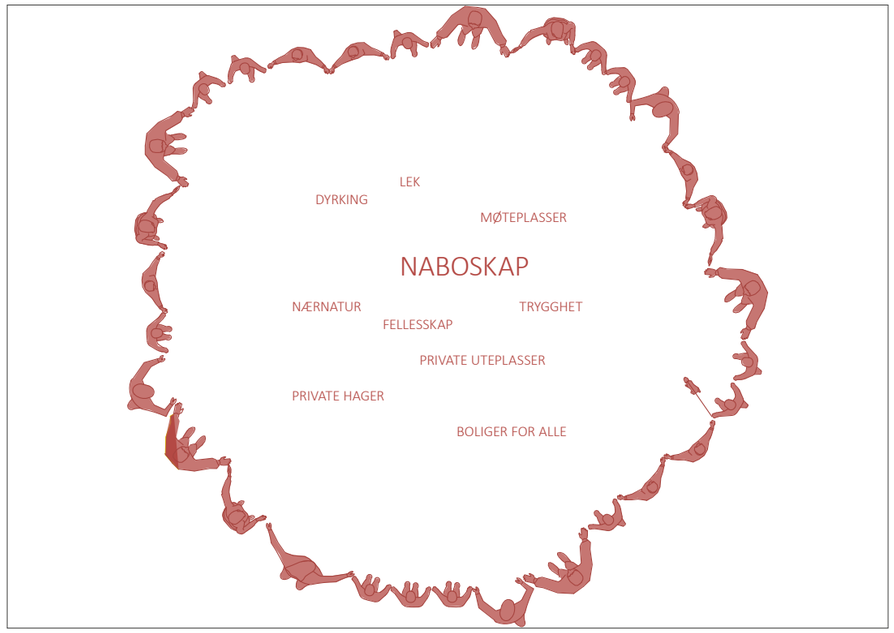


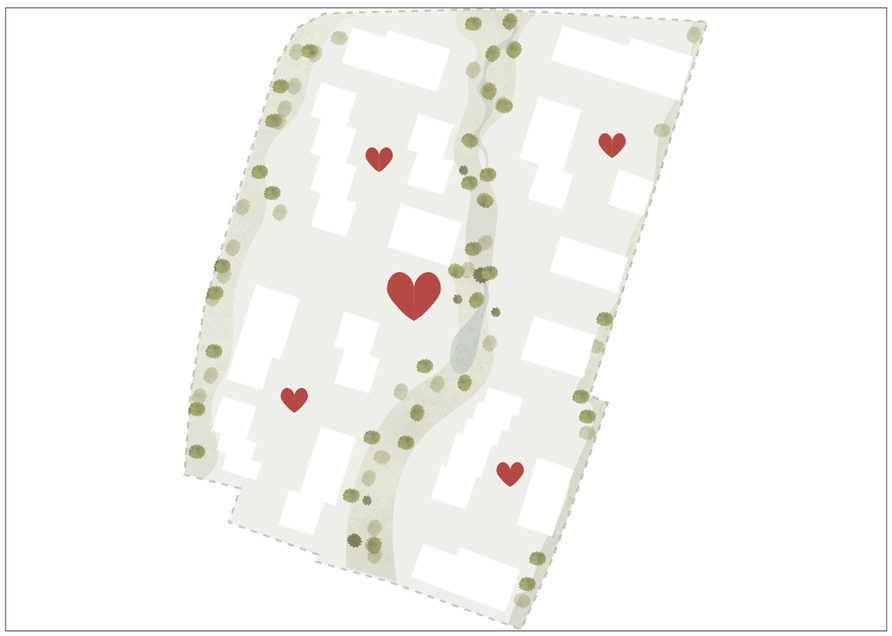


Kafédialog

PRESENTASJON









Kafédialog

PRESENTASJON



NABOLAG

UTBYGGING

BEVEGELSE /MOBILITET

FRILUFTSLIV /REKREASJON



Kafédialog

INNSPILL

LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS

SAMMENFATNING AV INNSPILL FRA DELTAKERE AV KAFÉDIALOG I STJERNEHALLEN 17. 11.21

NABOLAG

Hva slags type identitet har Trara som nabolag?
Hvilke steder og møteplasser er viktige for nabolaget i dag?
Hva slags steder, møteplasser og aktiviteter mangler i nabolaget nå?

Trara er et stille og rolig nabolag nær bymarka og med kort vei til Brattliparken og sentrum. I de senere år har det vært en viss form for generasjonsskifte – eldre beboere har solgt sine eneboliger til en yngre generasjon med små barn. Bymarka og Bjørndalsdammene er viktige møteplasser for nabolaget.

Det er flere beboere som etterlyser trygge steder for barn å leke. I de senere år har det vært en markant økning i biltrafikk i området, og det erfares at fartsgrenser ikke blir overholdt. Barn må følges av voksne når de skal besøke lekekamerater i nabolaget. Videre etterlyses det steder tenåringer kan oppholde seg. Flere deltakere løfter også frem idéen om en nabolagspub eller lignende.

UTBYGGING

Hvilke hensyn er viktige å ta når Stjernehalltomten bebygges med boliger?
Er det noen karaktertrekk ved bebyggelsen som er ønskelig å få til?

Beboerne på Trara har i lengre tid hatt pågående arbeider i nærmiljøet sitt i forbindelse med utbyggingen av Åsebråten Park samt oppgradering av infrastruktur langs gatene de senere år. Det uttrykkes et ønske om at det legges opp til en effektiv byggeprosess der anleggstrafikk og anleggsarbeider hensyntar beboere i nærområdet.

Det understrekes at det er viktig at det nye boligprosjektet er tilpasset området, både i materialitet og høyder. Videre er det viktig at de nye bygningene ikke blir synlig fra gangveiene rundt Bjørndalsdammene. En høy utnyttelse av området, med for mange boenheter og der man ikke hensyntar gode solfylte uterom som innbyr til lek og aktivitet, er ikke ønskelig.

Der den nye utbyggingen grenser inn til eksisterende eneboliger, er det viktig å hensynta solforhold, siktlinjer og innsyn. Noen av beboerne i omkringliggende eneboliger ser verdien i å ha en hage inntil grøntområdene i det nye boligprosjektet, slik det er illustrert i konkurranseforslag og planinitiativ.

Industrigata 36, 0357 Oslo | Storgata 23, 1607 Fredrikstad | +47 91 88 64 37 | line@linesolgaard.com | www.linesolgaard.com

BEVEGELSE OG MOBILITET

Hvilke fremkomstmidler bruker dere på Trara?
Hvilke traséer er mye brukt, og hvorfor?
Hvilke forbindelser er viktige?

Tilbudet innenfor kollektivtrafikk er begrenset. Det er kun én bussavgang per time. Flere deltakere nevner at de benytter sykler for å besøke nærliggende parker. For å komme seg inn i bymarka, går man stier og stikkveier rett opp fra Moreneveien, Ishallveien og Utfarten. Barnefamilier og andre møtes gjerne `på vei inn i marka´.

Det at store deler av planområdet benyttes til parkering i dag, medfører mye trafikk til området. Det er et sterkt ønske om å komme frem til en god løsning for utfartsparkering i fremtiden. Skal dette løses på eksisterende avsatt område nord for Stjernehallen? Innenfor området Stjernehallen B40 i kommuneplanens arealdel? Skal man finne et annet egnet sted for utfartsparkering på Trara eller omegn? Videre understreker flere deltakere at det er viktig at gjesteparkering til det nye boligprosjektet løses innenfor tomten, slik at man unngår parkering langs gatene.

FRILUFTSLIV OG REKREASJON

Hvilke områder brukes mye og er best for friluftsliv og rekreasjon?
Hvordan er tilbudet av friluftsliv og rekreasjon for ulike aldersgrupper?
Er det noen utendørs rekreasjonsmuligheter som mangler i dag?
Er det noen innendørs rekreasjonsmuligheter som mangler i dag?

Bymarka og det opparbeidede området rundt Bjørndalsdammene benyttes mye. Nærheten til slike rekreasjonsområder er veldig viktig for nabolaget. Det gis tilbakemeldinger på at det er verdifullt at det historiske grøntdraget gjennom tomten gjenskapes i det nye prosjektet. Likeledes er det fint at opprinnelig trasé vest for Stjernehallen reetableres. Slik vil den grønne strukturen fra bymarka og ned til Brattliparken repareres og forsterkes.

Det etterlyses en nærmiljøpark for området. Brattliparken som ligger 300-400 m i luftlinje sør for Stjernehalltomten, innehar ikke alle de kvalitetene en nærmiljøpark skal ha, jf. kommuneplanens arealdel.

ANDRE INNSPILL

Det ble under presentasjonen stilt spørsmål til hvor grensen til bymarka går. Det ble da vist til kommuneplanens arealdel og dens juridiske linjer. Markagrensen er inntegnet som en grønn linje og sammenfaller med formålsgrensen til området Stjernehallen B40 i kommuneplanens arealdel.

I det videre arbeidet med reguleringsplanen, bør man sikre en aktiv deltagelse av barn og ungdom i medvirkningsprosessen. Sosiale medier blir nevnt som en plattform for å nå de yngste beboerne.

Til sist kom det inn flere innspill til hvilke typer nye boliger man kunne tenke seg i det nye prosjektet, samt hvilke typer fellesareal som vil være attraktive; bilfrie uterealer, grønnsakshager, frukttrær, takterrasser, lekeplasser et cetera.

Industrigata 36, 0357 Oslo | Storgata 23, 1607 Fredrikstad | +47 91 88 64 37 | line@linesolgaard.com | www.linesolgaard.com

Nabolagsorientering

Nabolags-orientering

Under dialogmøtet om arkitekturen på Stjernehagen den 29.08.2023 ble utformingen av leilighetsbyggene nøye diskutert. Kommunen uttrykte ønske om et prosjekt av høy kvalitet og ga konstruktive tilbakemeldinger på forslaget som forelå. Som et resultat av møtet og videre dialog med kommunen, gjennomgikk prosjektet betydelige endringer.

Som en del av tilpasningene ble antallet tun redusert, samtidig som det ble etablert en adkomstvei i øst til utfartsparkering, for å sikre en mer effektiv trafikkavvikling i området.

Leilighetsbyggene ble omprosjektert for å reflektere andre typologier i området, inkludert tilbakeføring av saltak og reduksjon av etasjer. Kommunen åpnet for høyere byggehøyde på visse steder, noe som resulterte i tydelige definisjoner av hvor dette var akseptabelt.

Tilpasninger ble gjort for å bryte opp fasadene og skape mer varierte og estetisk tilfredsstillende bygninger. Disse endringene inkluderte asymmetriske takformer, ulike fasadematerialer og private uterom. Videre ble det innført nedtrapping av byggningshøyder mot eksisterende bebyggelse i øst.

Endringene fra dialogmøtet med kommunen ble framstilt for nærmeste naboer i et informasjonsmøte gjennomført over to dager: 6. og 7. september 2023, hvor det var mulig å stille spørsmål til prosjektet.

Til Geir Vidar Eriksen,

Vi i Line Solgaard Arkitekter og Stjernehallen eiendom AS ønsker å invitere de nærmeste naboene til et informasjonsmøte om de fremtidige planene på stjernehallen tomten. Vi tenker det er viktig at dere er godt orientert om planen og utviklingen som pågår. Vi har avsatt tid til deg onsdag 06.09, kl 18:30-19:00 i våre lokaler i Storgata 23.

Fint om du kan sende en SMS, e-post eller ringe om tidspunktet passer.
Vi håper du har anledning til å komme, og ser frem til å treffe deg.





Med vennlig hilsen

MARTIN VAAGLAND
Partner / Prosjektleder / Master i arkitektur
+47 98 01 22 44
martin@linesolgaard.com

LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS
Storgata 23, 1607 Fredrikstad
www.linesolgaard.com

INVITASJON TIL DELTAGERE

	Addresse	Gnr/Bnr	Navn	Telefon	Dag	Tid		Avtalt på telefon	Gjennoført møte	presentasjon oversendt	
1.	Utfarten 12	1. 208/1/1336	Line Marian Hellberg	478 00 797	06.sep	15:30-16:00					
			Lars Aakeberg	970 44 535			lars.aakeberg@ngn.no	OK	OK	OK	
						15min					
2.	Moreneveien 22	208/1300/0	Tore Hansen	414 78 441	06.sep	16:15-16:45					
							Tore.Hansen.59@outlook.com	OK	OK	Ønsket ikke	
	Moreneveien 22		Hilde Magnussen Elde	905 46 503			hil-el@online.no		Ikke møtt	OK	
	Bor i: Nannavei 15, 1654 Sellebakk										
						15min					
3.	Moreneveien 24	208/1/1318	Elvind Ehrlenbruch Aandahl	970 41 590	06.sep	17:00-17:30	elvind.aandahl@gmail.com	OK	AVLYST ønsket ikke nytt møte grunnet salg av eiendommen	OK	
						15min					
4.	Moreneveien 26	208/1/1319	Hege Fay Stene	901 15 950	06.sep	17:45-18:15	hege.stene@outlook.com	OK	OK	OK	
						15min					
5.	Moreneveien 28A	208/1087/0	Eva Conradi	926 94 749	06.sep	18:30-19:00	evasconradi@yahoo.com	OK	OK	OK	
6.	Moreneveien 30	208/1047/0	Åge Willy Frydenberg	917 24 208	07.sep	15:30-16:00	age.frydenberg@glvarme.no	OK	OK	OK	
			Mona Irene Thorud Bråtå	900 54 699							
						15min					
7.	Moreneveien 38A	1. 208/1274/0	Lisbeth Hannestad	909 25 198	07.sep	16:15-16:45	lisbeth.hannestad@hotmail.no	OK	OK	OK	
						15min					
8.	Moreneveien 34	208/1049/0	Jens Lender Mathiasen	902 19 391	07.sep	17:00-17:30	jlm.no@windowmaster.com	OK	OK	OK	
						15min					
9.	Moreneveien 36	208/1050/0	Per André Rønsen	936 62 197	07.sep	17:45-18:15	perandre@gmail.com	OK	Ikke møtt	OK	
10.-	Moreneveien 32	208/1048/0	Sarah Helen Adolfsen	924 41 333	07.sep	16:15-16:45		Passer ikke	3	29.sep	ute 6

DELTAKERE I INFORMASJONSMØTE
FOR NÆRMESTE NABOER

Nabolags-orientering

PRESENTASJON

MØTE MED KOMMUNEN 11.10.2023

STJERNEHAGEN

Line Solgaard Arkitekter

Studio Sted

I dialogmøte vedrørende arkitekturen på Stjernehagen 29.08.2023 ble utforming på leilighetsbyggene diskutert, og i referatet fra kommunen står blant annet:

"Kommunen ønsker at utbyggingen ender opp med å bli et fint prosjekt. Forslagsstiller og arkitekt/plankonsulent deler formodentlig den ambisjonen. Det er mye fint med forslaget som foreligger. Det er følsomt, fine rom mellom husene og god forståelse av konteksten. Enkelte elementer har likevel blitt lit fremmedartede som de rette linjene og flate tak. Det var en mykhet i uttrykket som ble vist i planinitiativet som ikke er videreført i materialet som nå foreligger."

"For omgivelsene er det innrammingen av den nye bebyggelsen som er mest kritisk. Stedet tåler mer tyngde og volum i kjernen av prosjektet. Kommunen opplever at man egentlig ikke står så langt fra hverandre i dette spørsmålet. Det gjenstår justeringer."

"Kommunen vil ikke avvise enhver overskridelse av 11,5 m byggehøyde, men hvis byggehøyden overskrider dette enkelte steder må man samtidig gå ned på byggehøyden et annet sted. Denne variasjonen i byggehøyde må være mulig å begrunne innenfor begrepet tett-lav og tilpasningen det er snakk om må også ta hensyn til natur og landskap.
Hvis man skal foreslå mer enn 3 etasjer enkelte steder bør planen være tydelig på det og legge inn noe større byggehøyde en 11,5 m. Da tar planen aktivt stilling til formen på bebyggelsen, og etterlater et fornuftig handlingsrom for å oppnå det resultatet som er forutsatt, i stedet for at det kun blir en teoretisk øvelse."



JUSTERINGER

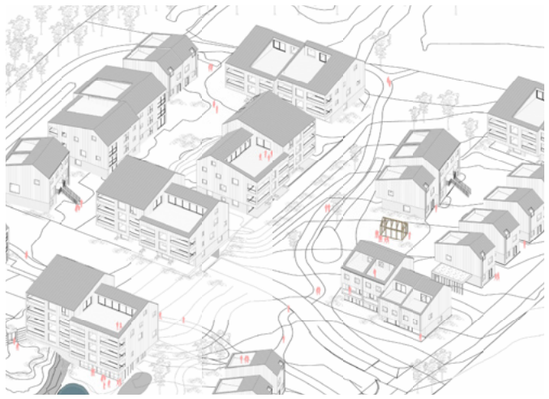
Siden sist dialogmøte er prosjektet bearbeidet ytterligere for å imøtekomme kommunens innpill.

- Etter anbefalinger og dialog med kommunen, er leilighetsbyggene blitt omprosjektert slik at de nå fremstår med et klart slektskap til de andre typologiene. Tilbakeføring av saltak med asymetriske takvinkler slik det ble presentert i planinitiativet, og inntrukne takterrasser.

- Vi har tilbakeført fra 6 til 7 leilighetsbygg som var opprinnelig vist i planinitiativet. I tillegg har vi mykket opp overgang mot marka i nord-vest og gått bort fra 4 etasjer til 3 etasjer.

- Videre åpner kommunen for 4 etasjer enkelte steder, hvor det åpnes for overskridelse av 11.5 m sentralt i prosjektet. Med dette har vi tatt aktivt stilling og definert hvor prosjektet tåler å overskride kommuneplannens høydebegrensning.

NY SITUASJON 13.10.2023



BEBYGGELSESSTRUKTUR

NY SITUASJON 13.10.2023



Nabolags-orientering

PRESENTASJON

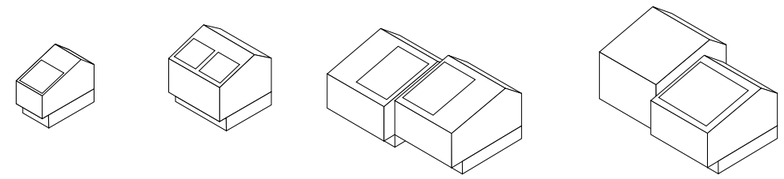
UTOMHUSPLAN

NY SITUASJON 13.10.2023



TYPOLOGIER

Skape stor variasjon i typologier og størrelse på boenheter.
Variasjon i boligtilbud vil gi variert beboersammensetning.



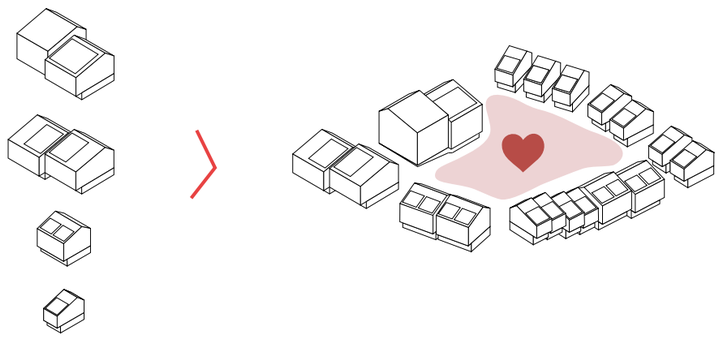
KJEDET ENEBOLIG
2 etasjer + takterrasse

4-MANNSBOLIG
3 etasjer + takterrasse

LEILIGHETSBYGG
3 etasjer + takterrasse

LEILIGHETSBYGG
4 etasjer + takterrasse

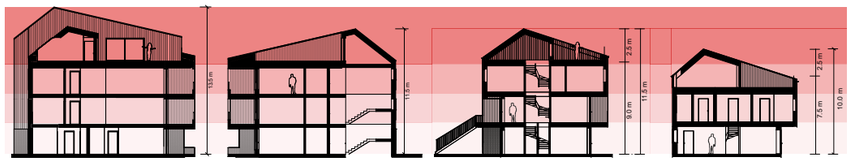
TUNSTRUKTUR



VARIASJON I BYGNINGSHØYDER

Det er en intensjon at de forskjellige boligtyplogiene framstår
med fellestrekk i volum, høyde og design.

Karakteristiske trekk ved utformingen er:
- inntrukket sokkeletasje utført i tegl
- 2. til 4. etasje i trekledning
- variert taklandskap med skråtak i forskjellige vinkler
- private takterrasser og inntrukkede balkonger
- maksimal høyde på bygg er 13,5 meter sentralt i prosjektet



leilighetsbygg
- 3 og 4 etasjer med terrasse
- variasjon av leiligheter på 50-100 m2

leilighetsbygg
- 3 etasjer med takterrasse
- variasjon av leiligheter på 50-120 m2

4- mannsbolig

- 2 x familiebolig + hybel/ utleieleilighet

kjedet enebolig

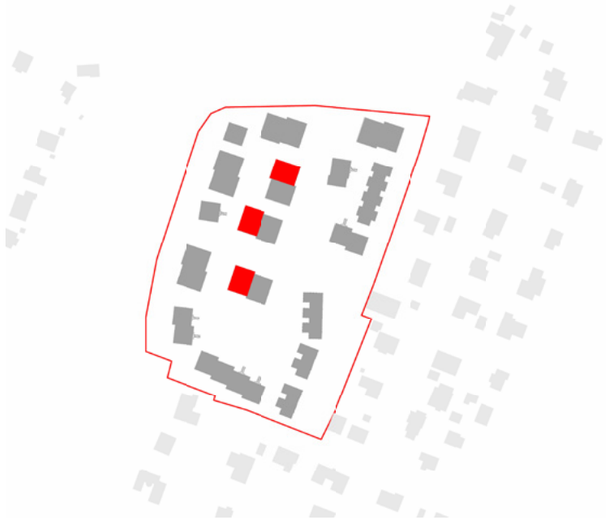
- familiebolig 120 m2 evt med egen parkering

Nabolags-orientering

PRESENTASJON

BYGGNINGSHØYDE SENTRALT I PROSJEKTET OVER 11.5m

NY SITUASJON 13.10.2023



LEILIGHETSBYGG

Følgende justeringer er gjort med leilighetsbygget siden møtet den 29.08.2023:

Leilighetsbygget er sammensatt av to oppbrutte volumer. For å unngå lange fasader er de to volumene forskutt i forhold til hverandre.

Leilighetsbyggene har nå asymetrisk takform som har sterkt slektskap med de øvrige typologiene.

Høyde på høyeste volum er på 13,5m sentralt i prosjektet.

NY SITUASJON 13.10.2023



TERRENGSNITT ØST-VEST

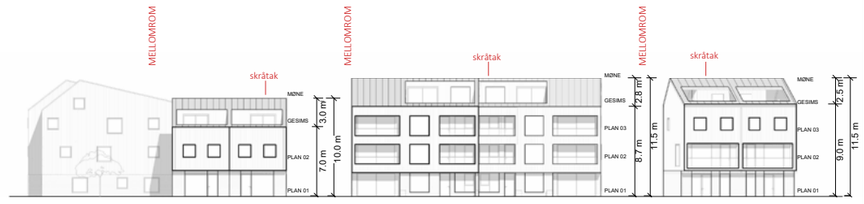
NY SITUASJON 11.10.2023



OPPRISS

LYSLØPE I VEST

NY SITUASJON 13.10.2023



-mer oppstykket- 3 mellomrom
-horisontaloppdelt fasademateriale
-inntrukket sokkeletasje utført i tegl
-2. til 4. etasje i trekledning
-helhetlig taklandskap med asymetriske takvinkler
-private takterrasser og inntrukkede balkonger
-maksimal høyde på bygg mot randsonen er 11,5 meter

Nabolags-orientering

PRESENTASJON

OVERSIKTSBILDE

NY SITUASJON 13.10.2023



PERSPEKTIV 01

FRA MARKA MOT LØVDALTUNET - RETNING SØR

NY SITUASJON 13.10.2023



PERSPEKTIV 02

FRA LØVDALTUNET - RETNING NORD

NY SITUASJON 13.10.2023



PERSPEKTIV 03

FRA LYSLØPE - RETNING NORD

NY SITUASJON 13.10.2023



Nabolags-orientering

PRESENTASJON

PERSPEKTIV 04

MOT GRØNTDRAGET- RETNING NORD

NY SITUASJON 13.10.2023



ILLUSTRASJON FRA PLANINITIATIVET



ISEGRAN EIENDOM

Line Solgaard Arkitekter

Studio Stød

Barn og ungdom

Barn og ungdom

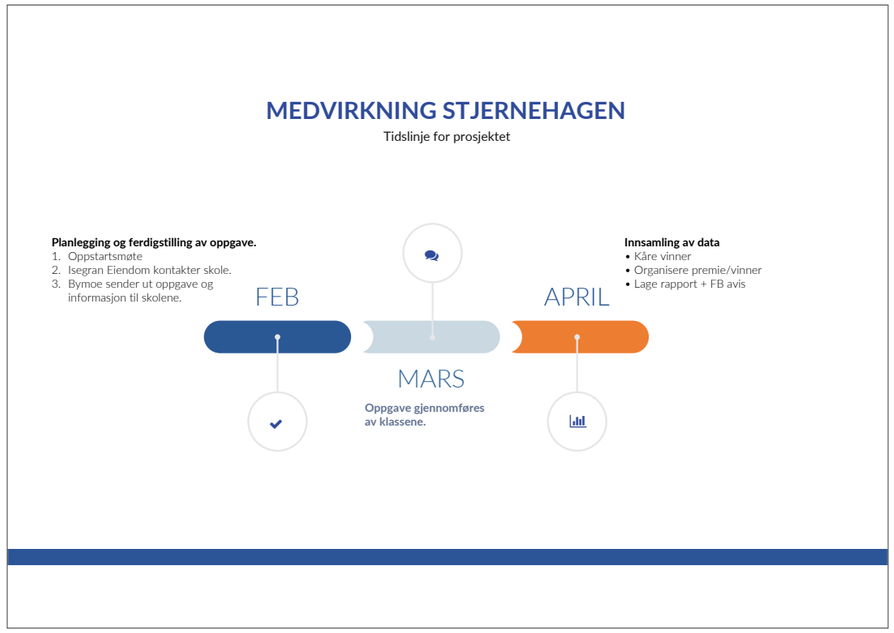
I forkant av medvirkning med barn og unge ble Fredrikstad kommunes barnetalsperson Lene Sørby kontaktet for å diskutere metode for medvirkningen. Skolene som sokner til planområdet ble invitert med på medvirkning, og Kvernhuset ungdomsskole ønsket å delta med en klasse. Elevene fikk informasjon om prosjektet av forslagsstiller og fagkyndig, og designbyrået BYRO holdt videre i medvirkningsprosessen.

Det var barn og ungdom fra 4. til 10. trinn som deltok i medvirkningsprosessen for å forme sitt nærområde på Stjernehallentomten. Gjennom en konkurransee for klassene, ble de oppfordret til å bidra med sine ideer gjennom TikTok-filmer.

Ønsker som basketballkurv, beachvolleyballbane, fotballbane og trampoliner ble fremtredende. Elevene foreslo kreative løsninger som å gjøre en skøytebane om til en beachvolleyballbane om sommeren. Et ønske om en møteplass med benker og bord ble også uttrykt.

Resultatene ble dokumentert i en avisartikkel som fremhevet Kvernhuset Ungdomsskole, og klassene var med i en trekning om å vinne en klassetur.









Barn og ungdom

RAPPORT FRA MEDVIRKNING

MEDVIRKNING STJERNEHAGEN

Filmer produsert av elever– engasjement og innspill



> Klikk på bildet for å se film



> Klikk på bildet for å se film

MEDVIRKNING STJERNEHAGEN

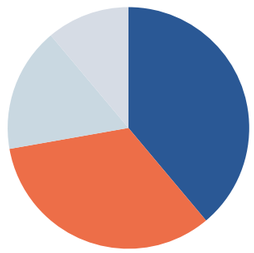
Filmer produsert av elever– engasjement og innspill



> Klikk på bildet for å se film

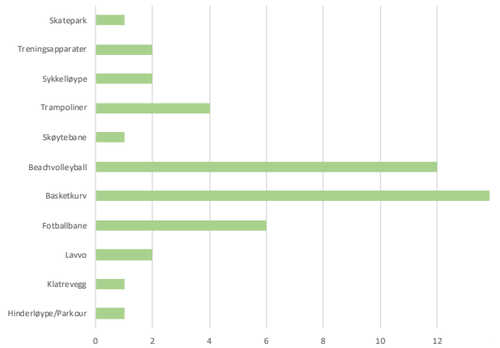
SVAR MEDVIRKNING STJERNEHAGEN

Topp 4 hva elevene ønsker seg på det nye området



SVAR MEDVIRKNING STJERNEHAGEN

Alle innspill fra elever i nærområdet



Barn og ungdom

RAPPORT FRA MEDVIRKNING

MEDVIRKNING STJERNEHAGEN

Kommentarer fra elevene

nr1

Innspill 1

Vi har diskutert i klassen at en skøytebane kan brukes til beachvolleyball på sommeren, slik det er på Kråkerøy. Det vi ønsker er en møteplass for ungdom med benker og bord.

nr2

Innspill 2

Jeg velger volleyballbane fordi på vinteren kan den bli gjort om til skøytebane. Det hadde vært fint med noen benker som ungdommer kan henge ved på kvelder.

nr3

Innspill 3

En skøyte bane på vinteren og en volleyball bane på våren og sommeren.

nr4

Innspill 4

En møteplass sånn at ungdommer kan møtes.

Bedre å ha noe som flesteparten driver med. for eks fotball;)

MEDVIRKNING STJERNEHAGEN

Fin avisartikkel med Kvernhuset Ungdomsskole i Fredrikstad Blad



Bilder fra bowling og sosial kveld

Har bedt om bilder fra klassetur på bowling



ISEGRAN EIENDOM

Line Solgaard
Arkitekter

Studio
Stød

RAPPORT

Trafikkanalyse Stjernehagen

OPPDRAGSGIVER

Isegran Eiendom

EMNE

Trafikkanalyse Stjernehagen

DATO / REVISJON: 12. mars 2024 / 03

DOKUMENTKODE: 10245242-02-RIT-RAP-001



Multiconsult

Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt for den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredje parter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult. Enhver bruk at dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn de som er godkjent skriftlig av Multiconsult, er forbudt, og Multiconsult påtar seg intet ansvar for slikt bruk. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter.

Multiconsult

RAPPORT

OPPDRAG	**Stjernehalltomten i Fredrikstad**	DOKUMENTKODE	10245242-02-RIT-RAP-001
EMNE	Trafikkanalyse Stjernehagen	OPPDRAGSLEDER	Lise Mari Nygaard
OPPDRAGSGIVER	**Isegran Eiendom**	UTARBEIDET AV	Pauline Galteland Lund, Idar Bækken
KONTAKTPERSON	Martin Friis	ANSVARLIG ENHET	10103052 Mobilitet og samfunnsanalyse
TILGJENGELIGHET	Åpen		

SAMMENDRAG

I forbindelse med reguleringen av boligområdet Stjernehagen som skal etableres der ishockeyhallen Stjernehallen er i dag er det utarbeidet en trafikkanalyse. Det er gjennomført trafikkregistreringer i dagens situasjon og beregnet nyskapt trafikk.

De tre dagene det ble gjennomført trafikkregistreringer er døgntrafikken beregnet til 1 000, 500 og 250 kjøretøy, hvorav 160 kjørte til/fra utfartsparkeringen. Det var forventet mye trafikk alle tre dagene. Basert på registreringene antas det at det er rundt 200 kjøretøy/døgn som skal til/fra Fredrikstadmarka når det er fint vær.

I fremtidig situasjon planlegges det for 135 boliger med en parkeringsdekning på maks 1 parkeringsplass per bolig. All trafikk tilknyttet Stjernehallen vil i fremtiden forsvinne, men trafikkmengdene tilknyttet Fredrikstadmarka forblir. Boligene beregnes å generere 540 kjøretøy/døgn, i tillegg kommer under 100 kjøretøy/døgn til utfartsparkeringen. Dersom parkeringsdekningen øker fra 1,0 til 1,2 parkeringsplasser/bolig anslås turproduksjonen tilknyttet boligene å øke med ca. 20 % til 650 kjøretøy/døgn.

Dette er den gjennomsnittlige turproduksjonen per døgn. I tillegg til at trafikkmengdene endres vil døgn-, ukes- og årsvariasjonen endres. Makstimen forventes i fremtidig situasjon å utgjøre en mindre andel av døgntrafikken. Den vil også gå fra å være i forbindelse med kamper, gjerne i helger, til å være innenfor de typiske morgen- og ettermiddagsrushene på hverdager i likhet med makstimen for det øvrige veinettet. Antallet kjøretøy i makstimen for det øvrige veinettet forventes å øke fra å være ubetydelig til å være opptil 81 kjøretøy/time.

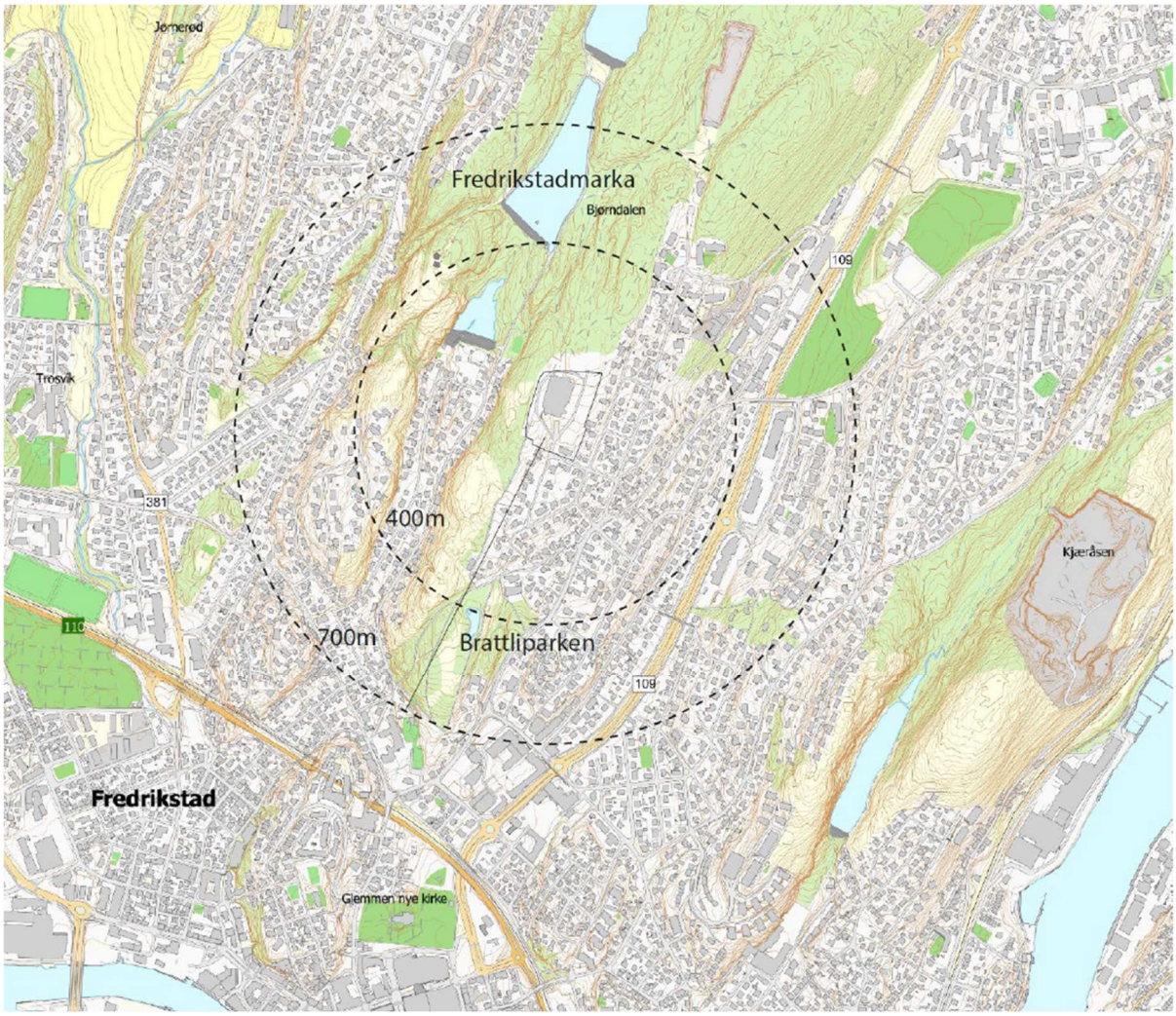
03	12.03.2024	Oppdatert boligtall og utomhusplan	Pauline Galteland Lund	Idar Bækken	Idar Bækken
02	29.09.2022	Oppdaterte boligtall og kommentarer fra arkitekt	Pauline Galteland Lund	Idar Bækken	Idar Bækken
01	21.09.2022	Mindre endringer etter tilbakemelding fra arkitekt	Pauline Galteland Lund	Idar Bækken	Idar Bækken
00	14.09.2022	Trafikkanalyse for Stjernehallen	Pauline Galteland Lund	Idar Bækken	Idar Bækken
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning 5
2 Dagens situasjon 6
2.1 Forhold for myke trafikanter og kollektivdekning 6
2.2 Parkering 7
2.3 Trafikkforhold 7
2.4 Trafikkmengder 9
3 Fremtidig situasjon 11
3.1 Utbedring for myke trafikanter 11
3.2 Turproduksjon 12
4 Konklusjon 12
5 Referanser 13

1 Innledning

Denne trafikkanalysen utarbeides i forbindelse med ny regulering av boligområdet Stjernehagen. I dagens situasjon ligger Stjernehallen på den aktuelle tomten. Stjernehallen er en innendørs ishockeyhall nord i Fredrikstad sentrum. Tomten grenser i vest og nord mot Fredrikstadmarka.



Figur 1-1: Lokalisering av planområdet (Line Solgaard Arkitekter AS og Studio Sted AS, 2021).

Nord for planområdet ligger en parkeringsplass som brukes av folk som skal i marka. Området er regulert til friluftsparkering i kommuneplanen, men kommuneplanen har ikke regulert inn en adkomst til parkeringsplassen. I forbindelse med oppstart av planarbeidet, vedtok planutvalget at arbeidet kunne igangsettes med følgende forutsetning:

"Muligheten for utfartsparkering med tilstrekkelig kapasitet skal opprettholdes i området. Adkomsten via Moreneveien videreføres som en gang-/ sykkel-forbindelse og anbefales ikke opparbeidet for biltrafikk. Det utarbeides en mobilitetsplan som viser en helhetlig løsning for tilgjengelighet og utfartsparkering."

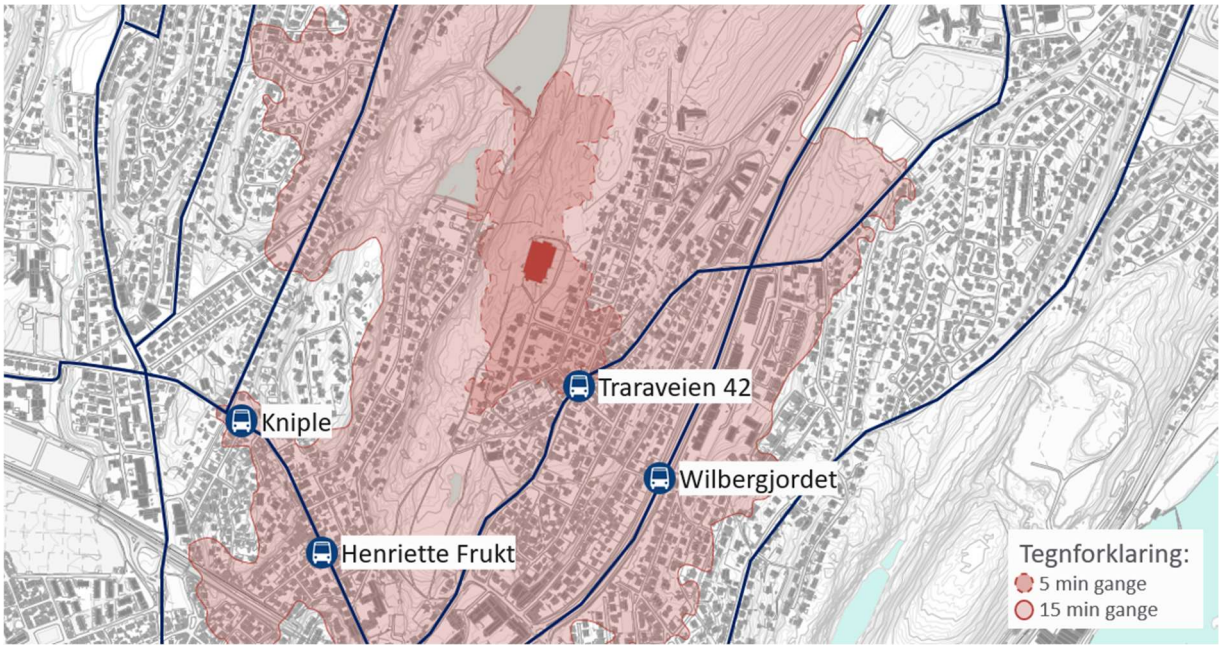
For å finne den beste løsningen for frilutftsparkeringen, planområdet og omkringliggende boligområdet, er det vurdert alternative løsninger.

Da det ble gjennomført trafikktellinger i forbindelsen med trafikkberegningene ble også utnyttelsen og kapasiteten på eksiterende parkeringsareal ble registrert.

2 Dagens situasjon

2.1 Forhold for myke trafikanter og kollektivdekning

I gatene rundt planområdet er det i hovedsak lagt opp til blandet trafikk. Her er det fartsgrensesone 30 km/t som er vanlig for boligområder med lave trafikkmengder. Traraveien har langsgående fortau. I denne veien er det mer trafikk, blant annet en kollektivrute og fartsgrense 40 km/t.



Figur 2-1: Oversikt over bussholdeplassene og -rutene i en gangavstand på 15 minutter fra Stjernehallen.

Figur 2-1 viser hvilket område som er innen 5 og 15 minutters gange. Innen 15 minutters gange er det holdeplasser for 12 kollektivruter. Det er kun nærmeste holdeplass for hver rute som vises. Hvilke holdeplasser som tar hvilke ruter, frekvenser og avstander til holdeplassene kommer frem i tabell 1.

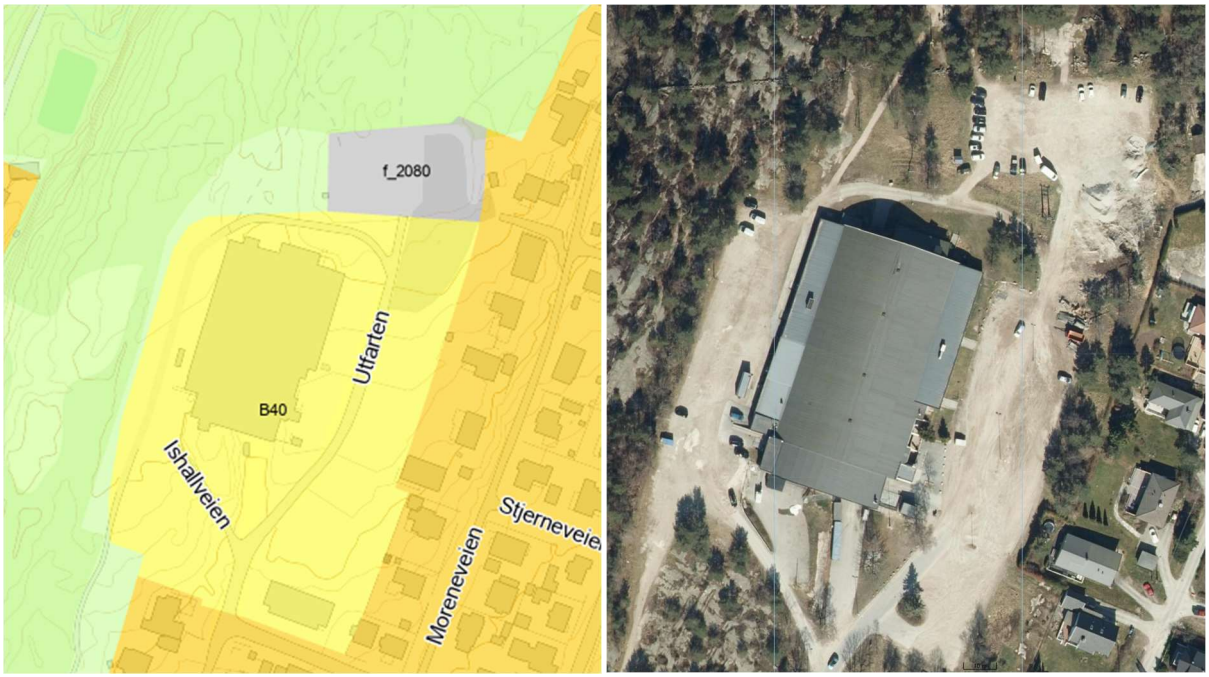
Tabell 1: Oversikt over kollektivdekningen innen 15 minutters gange fra planområdet.

Holdeplass	Rute		Frekvens i rushtimene	Gangavstand
Traraveien 42	110	Lisleby – Fredrikstad	1 hver 2. time	Ca. 250 m
	120	Lisleby – Trara – Fredrikstad	1 hver 2. time	
Wilbergjordet	1	Sarpsborg – Fredrikstad	8 avg./time	Ca. 650/750 m
	4	Kalnes – Fredrikstad	2 avg./time	
	8	Rekustad – Fredrikstad – Øra	2 avg./time	
	162	Greåker vgs. – Fredrikstad	3 avg./time (en retning)	
	163	Kalnes vgs. – Fredrikstad	2 avg./time (en retning)	
	164	Borg vgs. – Fredrikstad	1 avg./time (en retning)	
	199	Tomb kapell – Fredrikstad	1 avg./time	
Henriette Frukt	116	Skjærviken – Fredrikstad	2 avg./time	Ca. 850 m
	187	Kjevelsrød - Fredrikstad	1 avg./time	
	199	Tomb kapell – Fredrikstad	1 avg./time	
Kniple	7	Ambjørnrød nord – Fredrikstad	4 avg./time	Ca. 1 200 m
	116	Skjærviken – Fredrikstad	2 avg./time	
	187	Kjevelsrød - Fredrikstad	1 avg./time	
	199	Tomb kapell – Fredrikstad	1 avg./time	

2.2 Parkering

Parkeringen rundt Stjernehallen defineres i to områder. Det skilles mellom utfartsparkeringen i nord og parkeringsplassene som tilhører Stjernehallen. Det er sannsynlig at det i praksis er noe overlapp mellom disse og at begge arealene brukes til flere formål.

Ingen av disse parkeringsområdene har oppmerkede plasser og antall parkeringsplasser er derfor kun et anslag.



Figur 2-2: Kommuneplanen (t.v.) (Fredrikstad kommune, 2022) og eksisterende situasjon (t.h.).

I arealplanen i kommuneplanen er det tegnet inn rundt 2 900 m^2 parkeringsanlegg der utfartsparkeringen ligger, mens det i eksisterende situasjon er opparbeidet rundt 1 500 m^2. Av erfaring kreves det i snitt 25 – 35 m^2 per parkeringsplass (dette inkluderer manøvreringsareal).

[1 500 m^2 parkeringsareal / 30 m^2 per parkeringsplass] = 50 parkeringsplasser

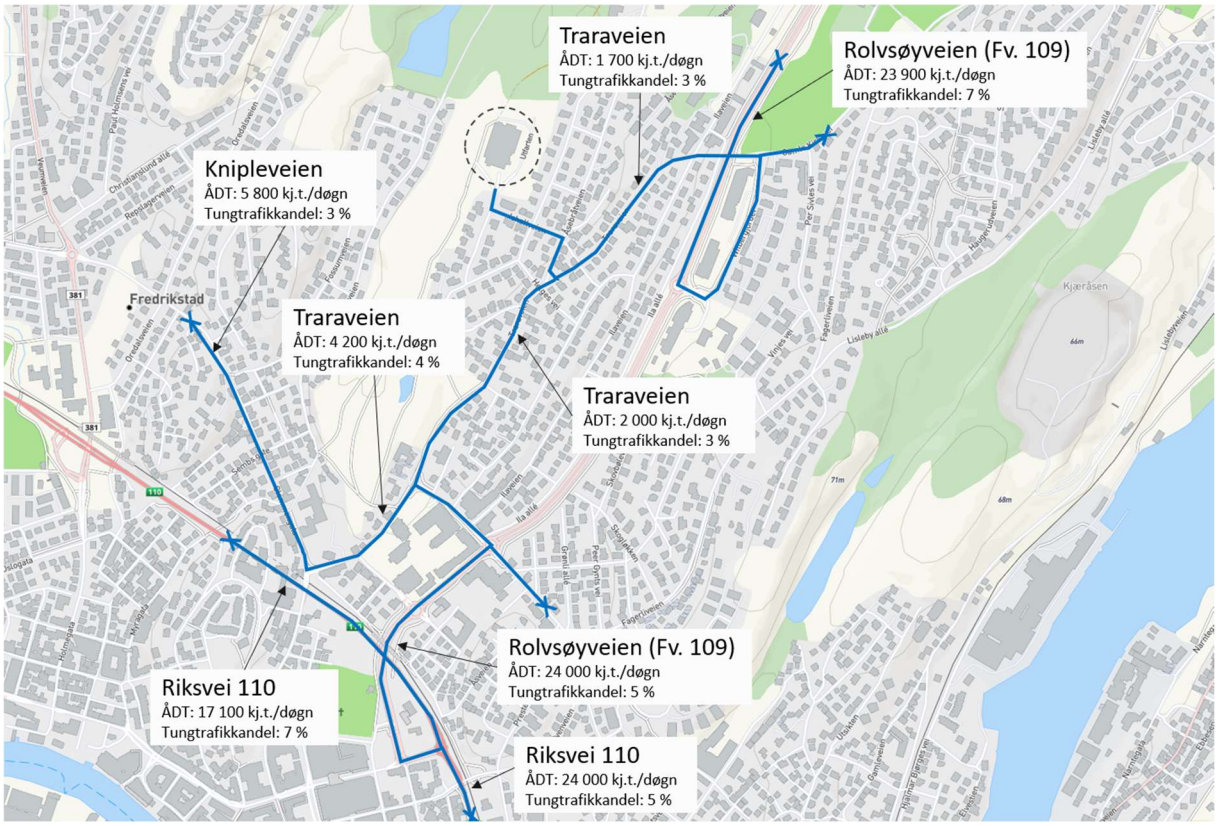
Under trafikkregistreringen som ble gjennomført 10. september 2022 ble det registrert 49 kjøretøy på utfartsparkeringen da den var full, som stemmer godt overens med beregningene. På samme tidspunkt var parkeringsarealene rundt Stjernehallen tilnærmet fullt utnyttet med totalt 252 parkerte kjøretøy, hvorav 2 var busser. 84 av disse kjøretøyene var vest for hallen og 168 av kjøretøyene øst for hallen.

2.3 Trafikkforhold

Planområdet er lokalisert innerst i Ishallveien og det er derfor ikke gjennomgangstrafikk her. All trafikk på området skal enten til/fra Fredrikstadmarka eller Stjernehallen.

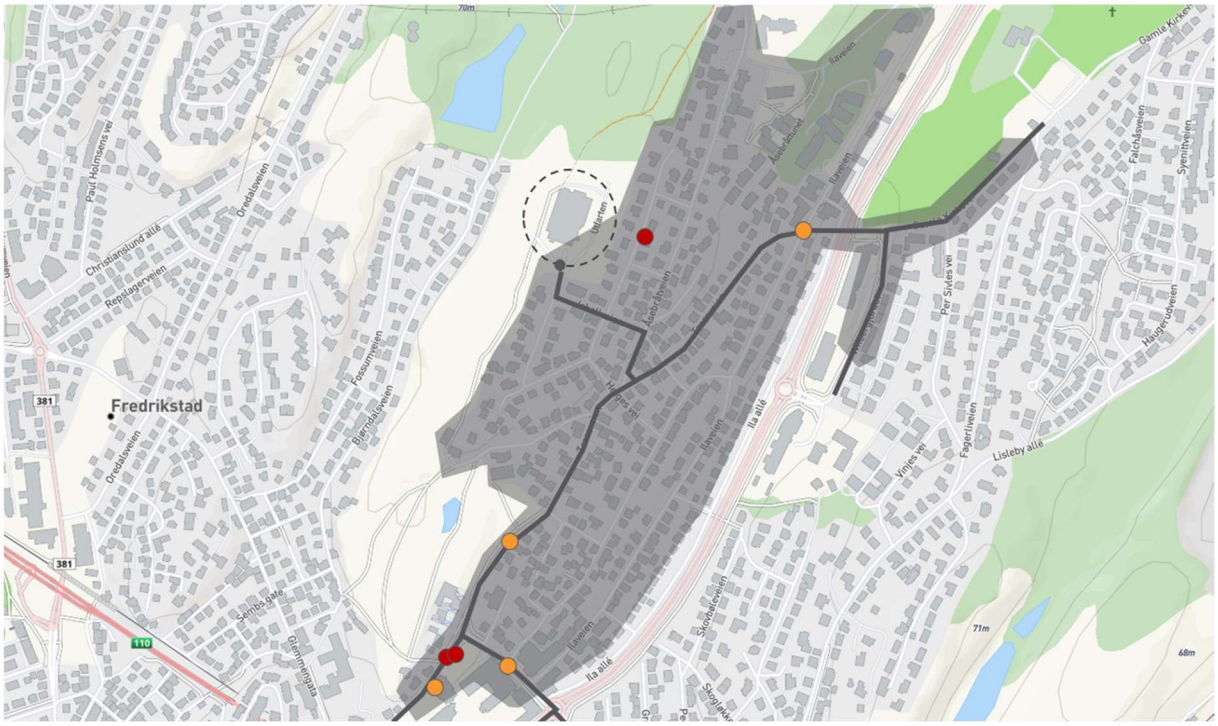
Adkomstveien til planområdet med bil er fra Knipleveien eller Rolvsøyveien (fv. 109) via Traraveien i både nord og sørgående retning. Hovedstrømmene med biltrafikk forventes å ankomme planområdet som illustrert i figur 2-3. Registrerte trafikkmengder (Vegvesenet, 2022) langs disse veiene kommer også frem i samme figur.

Basert på tettheten av boliger i det øvrige området (Statistisk sentralbyrå, 2022) er det fornuftig å anta at en stor andel av bilturene kommer til/fra sør i Traraveien.



Figur 2-3: Registrerte trafikkmengder (Vegvesenet, 2022) langs veinettet som leder til/fra planområdet.

De siste ti årene er det registrert syv trafikkulykker i en kjøreavstand på 1 km fra planområdet. Tre av disse ulykkene involverte myke trafikanter (rød), de resterende involverte kun kjøretøy (oransje).



Figur 2-4: Registrerte trafikkulykker de siste ti årene (2012-2022) i en kjøreavstand på 1 km fra planområdet (Vegvesenet, 2022)

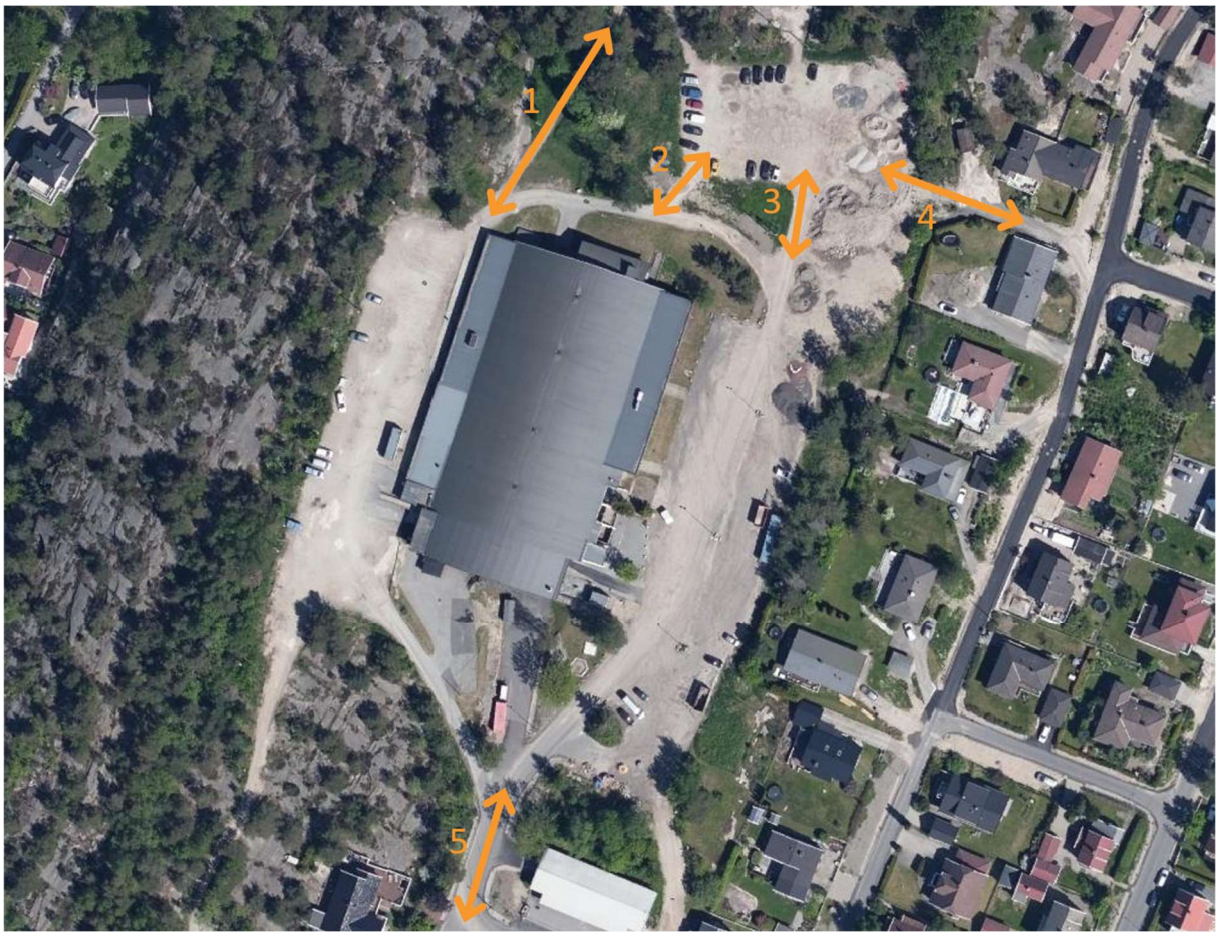
2.4 Trafikkmengder

Trafikkmengdene til og fra planområdet deles i likhet med parkeringsområdene i to: trafikk tilknyttet Fredrikstadmarka og trafikk tilknyttet Stjernehallen. Fredrikstadmarka forventes å generere mest trafikk på fridager med fint vær og Stjernehallen i forbindelse med kamper. Dersom det er kamp med full tribune oppgis det å være rundt 2 250 personer i hallen.

Isegran Eiendom har gjennomført tre trafikkregistreringer. Under den første var det antagelig kun trafikk i til/fra Fredrikstadmarka ettersom det ikke var is i hallen, under den andre antas mesteparten av trafikken å være tilknyttet hallen og på den siste var det antageligvis begge deler.

Tabell 2: Oversikt over de tre trafikkregistreringene som er gjennomført

Dag og tidsrom	**Turforhold** (Yr, 2022)	**Aktivitet i Stjernehallen**
Søndag 12. juni 2022 9:00 – 17:00	Det var meldt fint og det ble 14-16 grader og en del vind (14 m/s).	Stjernehallen var stengt for sesongen og ikke i drift.
Lørdag 10. september 2022 11:00 – 19:00	Det var meldt fint og det ble 12-15 grader og noe vind (5 m/s).	Første ishockeykamp i sesongen ble spilt kl. 16.
Søndag 11. september 2022 9:00 – 17:00	Det var meldt fint og det ble 12-17 grader og lite vind (3 m/s).	Stjernehallen var åpen, og det ble spilt treningskamp.



Figur 2-5: De fem stedene det ble registrert trafikkmengder ved hver av de tre tellingene.

Under trafikkregisteringene ble det registrert både kjøretøy og myke trafikanter i begge retninger i fem ulike punkt rundt Stjernehallen. En bil som kjørte inn og ut av området vil altså registreres som 2

turer. De fem punktene trafikkmengdene ble registrert i kommer frem i figur 2-5. Alle som kjører gjennom punkt 2 eller 3 har også kjørt gjennom punkt 5 ettersom dette er eneste adkomstvei.

Det er ikke registrert turer til/fra Stjernehallen i forbindelse med treninger ettersom de fordeler seg over dagen. Turer som genereres i rushtiden for det øvrige veinettet antas å ha liten betydning.

Tabell 3: Et sammendrag fra de tre trafikkregistreringene som er gjennomført.

	Søndag 12. juni	**Lørdag 10. september**	**Søndag 11. september**
Total trafikk inn og ut Ishallveien (punkt 5)	234 kjøretøy 64 myke trafikanter	866 kjøretøy 500 myke trafikanter	474 kjøretøy 65 myke trafikanter
Tungtrafikkandel i Ishallveien (punkt 5)	0 %	0,5 %	0,8 %
Totalt antall kjøretøy til/fra utfartsparkering (punkt 2 og 3)	150 kjøretøy	148 kjøretøy	141 kjøretøy
Trafikk til og fra Moreneveien (i øst)	14 gående 0 syklende	9 gående 1 syklende	27 gående 2 syklende
Makstimen (kjøretøy)	14:00 – 15:00	18:00 – 19:00	13:30 – 14:30
Trafikk til og fra hallen i makstimen (punkt 1, 2, 3 og 5)	83 kjøretøy 89 myke trafikanter	396 kjøretøy 388 myke trafikanter	144 kjøretøy 56 myke trafikanter
Maksimalt antall parkerte biler som ble registrert	24 på utfartspark.	84 vest for hallen 168 øst for hallen 49 på utfartspark.	24 vest for hallen 33 øst for hallen 28 på utfartspark.
Andre observasjoner/ kommentarer	Trafikken økte og sank jevnt mot makstimen. De fleste parkerte kun i korte perioder	13 biler villparkert. 60 % av trafikken fra området dro innen 30 min etter kampslutt.	Trafikkmengdene var på det høyeste rundt kl. 12, kl. 14 og kl. 16. Det var treningskamp

Under åpningskampen 10. september var parkeringsplassen tilnærmet full. Det var da totalt 301 kjøretøy rundt Stjernehallen og på utfartsparkeringen. Tidligere har det vært et problem at det parkeres langs Ishallveien og andre boliggater i nærheten i forbindelse med kamper. Under denne kampen ble det på det meste registrert 13 biler parkert langs Ishallveien.

Det kom frem at det i dag er få som benytter veien mellom stjernehalltomten og Moreneveien.

I løpet av disse tre trafikkregistreringene antas 90 % av døgntrafikken å være fanget opp. Døgntrafikken blir da disse dagene 250, 1 000 og 500 kjøretøy/døgn, hvorav 160 kjøretøy også kjørte til og fra utfartsparkeringen. Trafikken til og fra utfartsparkeringen viste seg å være relativt stabil.

Ettersom hallen ikke var i drift søndag 12. juni skulle antagelig en del av de 90 kjøretøyene som kjørte inn/ut fra området uten å kjøre til utfartsparkeringen også til marka. I de videre beregningene antas det at halvparten av dem skulle det og at dette antallet også gjelder for de andre dagene. Den totale døgntrafikken blir da rundt 200 kjøretøy til og fra Fredrikstadmarka når det er fint vær.

Trafikkregistreringene ble gjort på dager i hvor det forventes mer trafikk og årsdøgntrafikken (ÅDT) til planområdet blir antagelig lavere. ÅDT til utfartsparkeringen antas å være under 100 kjøretøy/døgn.

3 Fremtidig situasjon

I fremtidig situasjon planlegges det for opptil 135 boliger på planområdet. Det skal være både rekkehus og leiligheter med et gjennomsnittsareal på rundt 80 m^2.

Det tilrettelegges for myke trafikanter og biltrafikken ledes inn i en parkeringskjeller. Det skal være maks 1 parkeringsplass per bolig. I kommuneplanens arealdel (KPA) er makskravet på 1,2 parkeringsplasser for bil/leilighet. Utenfor byområdet er det òg et minimumskrav på 0,5 parkeringsplasser/boenhet. Planene er altså innenfor kravene for bil. For sykkelparkeringer er kravet minst 2 plasser per leilighet/rekkehus (> 50 m^2 BRA). Dette tilsvarer opptil 270 sykkelparkeringer.



Figur 3-1: Landskapsplan per 12.02.2024 (av Studio Sted).

3.1 Utbedring for myke trafikanter

Endringen fra ett stort bygg til flere små og etableringen av grøntdrag gjennom tomten vil ha positiv innvirkning på de myke trafikantene som ferdes her.

Fredsikstad kommune har planer om å utbedre stien mellom stjernehallentomten og Brattliparkern. Denne avstanden er på omtrent 350 meter. I tillegg skal forholdene for syklister utbedres i deler av Traraveien (Fredrikstad kommune, 2022).

3.2 Turproduksjon

All trafikk tilknyttet Stjernehallen vil forsvinne fra Ishallveien. I fremtidig situasjon vil turproduksjonen til genereres av utfartsparkeringen og boligene som skal etableres. ÅDT til utfartsparkeringen forventes da å være under 100 kjøretøy/døgn.

Ettersom boligene skal være rekkehus og leiligheter med gjennomsnittsareal på 80 m^2 forventes det å være familier bestående av noe færre personer per bolig enn i eneboliger. Det forventes likevel en noe høy utnyttelsesgrad. Genereringsfaktoren settes derfor til 4 bilturer/ bolig.

[135 boliger x 4 bilturer/bolig] + [100 bilturer til/fra marka] = **640** bilturer/døgn

Det forventes totalt 540 kjøretøy/døgn til og fra planområdet. Trafikken til utfartsparkeringen gjennom tomten kommer i tillegg.

Dette er gjennomsnittlige turproduksjonen/døgn. For boliger er makstimene på hverdager i morgen- og ettermiddagsrush og utgjør opp til 15 % av døgntrafikken. Her blir dette 81 kjøretøy/time. I helger og ferier er trafikkmengdene lavere. Døgn- og årsvariasjonen endres betraktelig fra dagens situasjon.

[540 kjøreturer/døgn x 15 % rushtidsandel] = **81** kjøretøy/time i rush

Turproduksjonen avhenger i stor grad av antall parkeringsplasser. Færre parkeringsplasser betyr som regel færre bilturer. Samtidig vil turproduksjonen per parkeringsplass ofte være høyere dersom det er lav parkeringsdekning ettersom det da er de med det største behovet som har parkeringsplass. Det er altså noe usikkerhet i tallet, men dersom parkeringsdekningen øker fra 1,0 til 1,2 parkeringsplasser/bolig estimeres turproduksjonen å øke med ca. 20 %. Samlet turproduksjon beregnes da til 750 bilturer/døgn.

[540 bilturer x 120 % + 100 bilturer] = **750** bilturer/døgn

4 Konklusjon

De tre dagene det ble gjennomført trafikkregistreringer er døgntrafikken beregnet til 1 000, 500 og 250 kjøretøy, hvorav 160 kjørte til/fra utfartsparkeringen. Det var forventet mye trafikk alle tre dagene. Basert på registreringene antas det at det er rundt 200 kjøretøy/døgn som skal til/fra marka når det er fint vær. Under åpningskampen for sesongen ble det registrert 301 kjøretøy parkert på området og 13 kjøretøy langs Ishallveien. 60 % av de som dro fra området i løpet av dagen det var kamp er registrert i løpet av den første halvtimen etter kampslutt.

I fremtidig situasjon planlegges det for opptil 135 boliger med en parkeringsdekning på 1-1,2 parkeringsplasser/bolig. Boligene beregnes å generere 540 – 650 kjøretøy/døgn. All trafikk tilknyttet Stjernehallen vil i fremtiden utgå, men trafikkmengdene tilknyttet Fredrikstadmarka vil fortsatt være der og beregnes å være under 100 kjøretøy/døgn.

Dette er gjennomsnittlige turproduksjonen per døgn. I tillegg til at trafikkmengdene endres vil døgn-, ukes- og årsvariasjonen endres. Makstimen forventes å utgjøre en mindre del av døgntrafikken. Den vil også gå fra å være i forbindelse med kamper, gjerne i helger, til å være innenfor de typiske morgen- og ettermiddagsrushene på hverdager i likhet med det øvrige veinettet. I makstimen for det øvrige veinettet forventes antall kjøretøy å øke fra å være ubetydelig til opptil 81 kjøretøy/time.

5 Referanser

Fredrikstad kommune. (2022). *ArcGis*. Hentet fra Hovedsykkelplan: https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=5df0b6666d604b99a36ce337b9625691

Fredrikstad kommune. (2022). *Arcgis - kommunekart*. Hentet fra https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324

Google Maps. (2022). *Google Maps*. Hentet fra https://www.google.com/maps/@59.2257105,10.9466511,406m/data=!3m1!1e3

Line Solgaard Arkitekter AS og Studio Sted AS. (2021). *Planinitiativ.*

PROSAM. (2022). *Rapport 242: Reisevaner i Oslo og Viken.*

Statistisk sentralbyrå. (2022). *Population*. Hentet fra Kart SSB: https://kart.ssb.no/

Vegvesenet. (2022). *Trafikkmengder*. Hentet fra Vegkart: https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:geodata/@268497,6571706,15/hva:!(id~540)~/valgt:1015006778:540/vegsystemreferanse:268063.238:6572142.496

Vegvesenet. (2022, mai). *Trafikkulykker*. Hentet fra Vegkart: https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:geodata/@268644,6571727,15/hva:!(filter~!(operator~**G*E~type*_id~5055~verdi~!*2012-01-01)~id~570)~/vegsystemreferanse:268177.376:6572043.744

Yr. (2022, juni 12). *Yr*. Hentet fra Statistikk: https://www.yr.no/en/statistics/graph/1-2755146/Norway/Viken/Fredrikstad/Stjernehallen?q=2022-06-12

RAPPORT

Stjernehallentomten i Fredrikstad

OPPDRAGSGIVER

Isegran Eiendom

EMNE

Mobilitetsplan

DATO / REVISJON: 12. mars 2024 / 01

DOKUMENTKODE: 10235242-02-RIT-RAP-003



Multiconsult

Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt for den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredje parter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult. Enhver bruk at dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn de som er godkjent skriftlig av Multiconsult, er forbudt, og Multiconsult påtar seg intet ansvar for slikt bruk. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter.

Multiconsult

RAPPORT

OPPDRAG	**Stjernehallentomten i Fredrikstad**	DOKUMENTKODE	10235242-02-RIT-RAP-003
EMNE	Mobilitetsplan	OPPDRAGSLEDER	Idar Bækken
OPPDRAGSGIVER	**Isegran Eiendom**	UTARBEIDET AV	Pauline Galteland Lund
KONTAKTPERSON	Martin Friis	ANSVARLIG ENHET	10103052 Mobilitet og samfunnsanalyse
TILGJENGELIGHET	Åpen		

SAMMENDRAG

På Trara i Fredrikstad, der Stjernehallen ligger i dag, planlegges det for å etablere opp mot 135 boliger. I fremtidig situasjon beregnes det rundt 900 personturer i døgnet. Det skal forsøkes å begrense bilbruken og legge til rette for økt andel grønn mobilitet blant disse reisene.

Planområdet grenser til Fredrikstadmarka og har under 10 minutter i sykkelavstand til sentrum. Elever (1. – 10. trinn) som bor i Stjernehagen, har muligheter til å gå hele skoleveien langs gang- og sykkelvei og eksponeres derfor for lite biltrafikk. Dette er positivt både for sikkerheten og trivselen.

Lav parkeringsdekning og at parkeringsplassene er i en parkeringskjeller i større avstand fra boligene enn blant annet sykkelparkeringen kan bidra til at bilbruken reduseres. Særlig for korte turer vil konkurranseforholdet mellom bil og grønn mobilitet da endres.

Det er planlagt en endring fra ett stort bygg med store parkeringsareal rundt til flere små bygg med stier imellom og parkering i en parkeringskjeller. I tillegg skal gang- og sykkelveien som i dag krysser parkeringsarealet utbedres og gå som en separat lysløype vest for tomta. Dette vil bedre situasjonen for de myke trafikantene.

I parkeringskjelleren planlegges det i tillegg for bildeling og å tilrettelegge for elektrisk lading. Dersom parkeringsplassene som etableres i tillegg leies fremfor å eies av beboerne kan justering av prisen brukes som et virkemiddel og det åpner for å bruke deler av arealene til andre formål i fremtiden dersom parkeringsbehovet endres.

I gatene rundt planområdet er det i hovedsak lagt opp til blandet trafikk. Nærmeste holdeplass er Traraveien 42 som ligger rundt 250 meter fra tomta og har avganger én gang i timen.

Avstanden til reisemålet har stor betydning for hvilke reisemiddel som blir brukt. Det er altså positivt at flere servicetilbud er i kortest mulig gangavstand. I dagens situasjon er gangavstanden til nærmeste barnehage, lekepark og fritidshus 400 meter og til barneskole, videregående, matbutikk og apotek 800 – 1 000 meter. I fremtidig situasjon planlegges det for nærmiljøpark og sykkelverksted på tomta.

Samlet sett er målet at Stjernehagen skal gi en god kobling til Fredrikstadmarka, ha fokus på naboskap, tilrettelegge for nullvekstmålet og bidra til en økning i andelen syklister og kollektivreisende.

01	12.03.2024	Oppdatering av antall boliger og utomhusplan	Pauline Galteland Lund	Idar Bækken	Idar Bækken
00	13.01.2023	Mobilitetsplan for Stjernehagen	Pauline Galteland Lund	Idar Bækken	Idar Bækken
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning 5
1.1 Overordnede føringer 5
2 Dagens situasjon 5
2.1 Plassering 5
2.2 Veinett 6
2.3 Dagens reisemiddelfordeling 7
2.4 Tilgjengelighet til servicetilbud 7
2.5 Skolevei 8
2.6 Kollektivdekning 8
2.7 Turproduksjon 9
2.8 Tilgang på delingsmobilitet 10
3 Fremtidige planer 10
3.1 Planforslag 10
3.2 Endringer i veinettet 11
3.3 Nyskapte personturer 12
3.3.1 Øvrige trafikkmengder 12
3.4 Overenstemmelse med overordnede føringer 12
3.5 Tiltak for grønn mobilitet 12
4 Referanser 14

1 Innledning

På Trara i Fredrikstad, der Stjernehallen ligger i dag, skal det etableres boliger. I den forbindelse er Multiconsult etterspurt utarbeidelse av en mobilitetsplan. Til denne rapporten er det vedlagt en mer utfyllende rapport som svarer på kriteriene i BREEAM-NOR Tra 01.

Hensikten med denne mobilitetsplanen er å kartlegge dagens og fremtidige forhold for myke trafikanter og å komme med relevante tiltak som kan bidra til mer bærekraftig transport i fremtiden.

1.1 Overordnede føringer

I likhet med flere andre byer er det her et mål om nullvekst i biltrafikken, som vil si at biltrafikken ikke skal øke selv om befolkningen øker.

Bypakke Nedre Glomma er et samarbeid mellom Fredrikstad og Sarpsborg kommuner, Viken fylkeskommune, Statens vegvesen og Jernbanedirektoratet. For fremtidig transport har de målene:

- Andelen kollektivreiser i Nedre Glomma skal øke
- Andelen syklister skal øke
- Utslippet fra veitrafikken skal reduseres

I tillegg til at Bypakke Nedre Glomma gjennomfører flere satsninger for å nå målene er det viktig at også fremtidige utbyggingsplaner legger til rette for at målene nås.

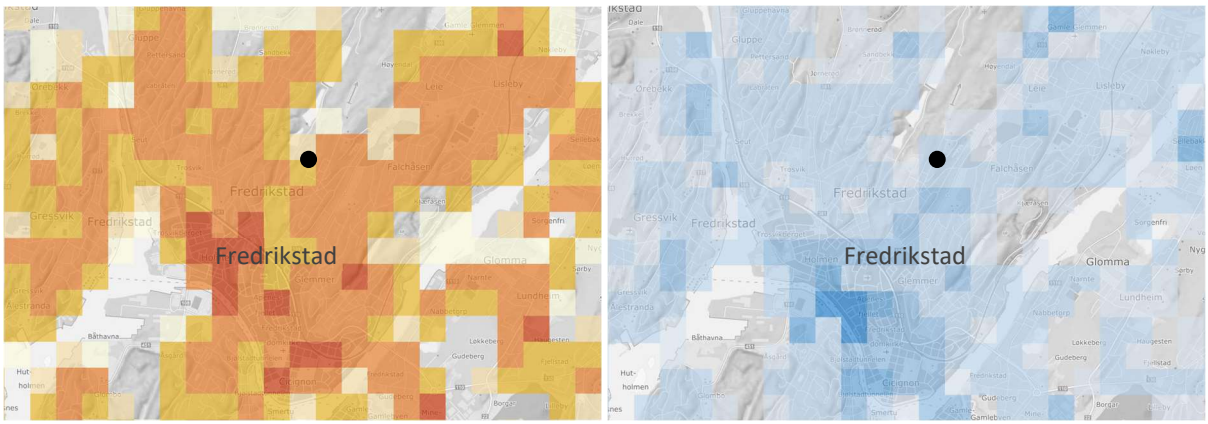
2 Dagens situasjon

Utformingen av nærområdet har stor påvirkning for reisemiddelfordelingen. Dersom det for eksempel ikke er gode forhold for myke trafikanter kan en ikke forvente at en stor andel av de som benytter bygget skal velge gange, sykkel eller kollektivt som reisemåte.

2.1 Plassering

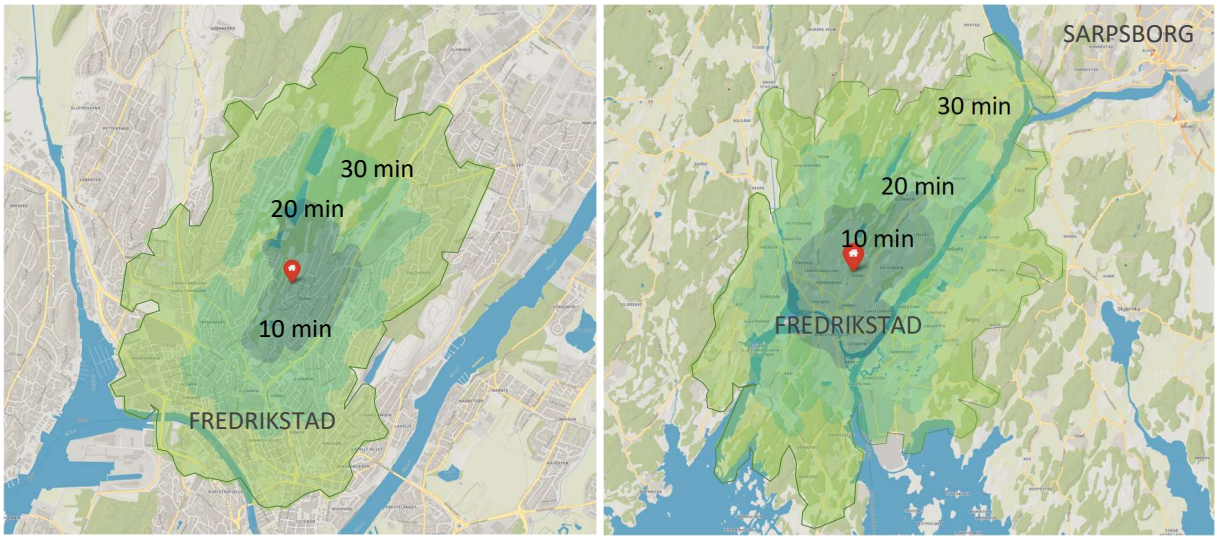
Som det kommer frem i figur 2-1 er tettheten av både boliger og næring størst i sentrum. Det er få arbeidsplasser ved planområdet og det ligger på grensen mellom relativt høy befolkningstetthet og ingen befolkning. Dette stemmer godt overens med at tomten grenser til Fredrikstadmarka.

At planområdet grenser til Fredrikstadmarka gir fine turmuligheter for dem på planområdet, i tillegg til at myke trafikanter kan komme seg frem uten å eksponeres for biltrafikk.



Figur 2-1: Befolkningstetthet (t.v.) og tetthet av virksomheter (t.h.) i Fredrikstad. Mørkere farge angir høyere tetthet. Stjernehallentomten er vist med svart sirkel. (SSB, u.å.)

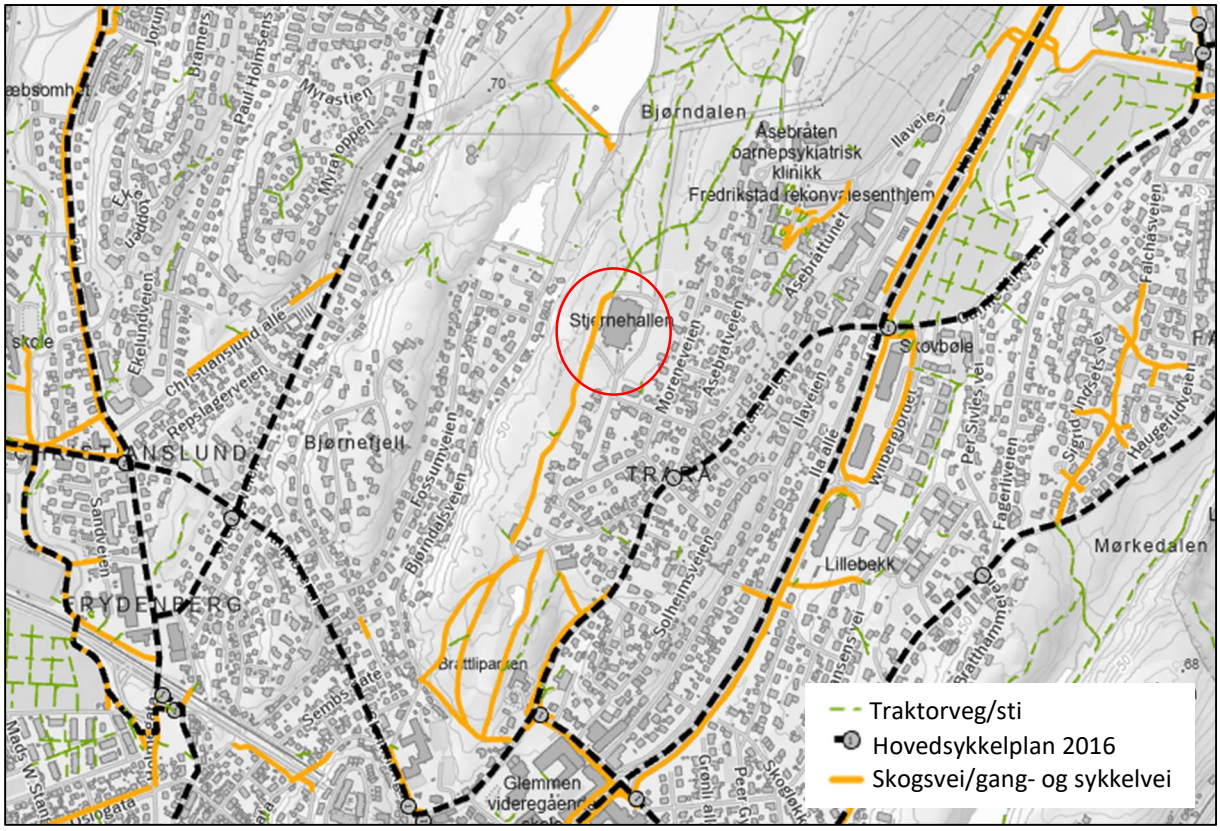
Figur 2-2 viser rekkevidden gående og syklende har innen 10, 20 og 30 minutter fra planområdet. Fredrikstad sentrum er innen 10 minutters sykkelavstand. Til Sarpsborg sentrum tar det ifølge Google Maps rundt 50 minutter å sykle. Ses figur 2-2 i sammenheng med figur 2-1 kommer det frem at beboerne kan både gå og sykle til store deler av næringene og boligene i Fredrikstad på under en halvtime. Elsykkel har lengre rekkevidde.



Figur 2-2: Rekkevidde med gange (t.v.) og sykkel (t.h.) innenfor 10, 20 og 30 minutter fra Stjernehallentomten. Hastigheten er satt til middels, som tilsvarer 17 km/t for syklende og 5 km/t for gående. (SykleDit, u.å.)

2.2 Veinett

Planområdet er lokalisert innerst i Ishallveien og det er derfor ikke gjennomgangstrafikk av biler her. All trafikk på området skal derfor enten til/fra Fredrikstadmarka eller Stjernehallen.



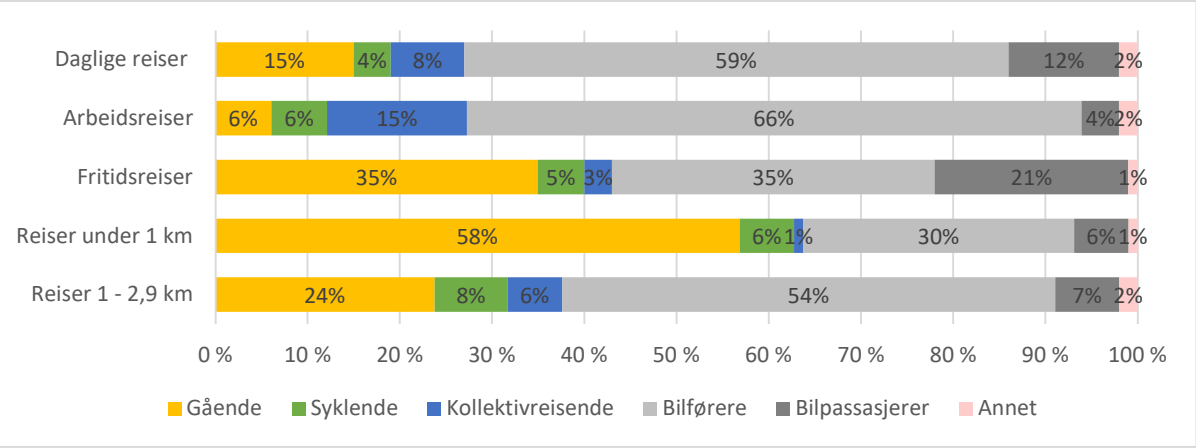
Figur 2-3: Hovedsykkelplan i Fredrikstad (Fredrikstad kommune, 2022).

I gatene rundt planområdet er det i hovedsak lagt opp til blandet trafikk. Her er det fartsgrensesone 30 km/t. Blandet trafikk er vanlig i boliggater med lave trafikkmengder og fartsgrenser. Traraveien er en av veiene med langsgående fortau. I denne veien er det mer trafikk, fartsgrense 40 km/t og blant annet en kollektivrute. Traraveien er del av hovedsykkelplanen i Fredrikstad som vises i figur 2-3.

2.3 Dagens reisemiddelfordeling

Fredrikstad har en bilførerandel på 59 % for daglige reiser, og det gjøres i gjennomsnitt 2,6 daglige reiser. For 95 % av dem som bor i Fredrikstad er kollektivtrafikkens konkurranseforhold svært dårlig (PROSAM, 2022). Per oktober 2021 er elbilandelen i Fredrikstad på 18 % og elbiler utgjør 60 – 70 % av personbilsalget (Fredrikstad kommune, 2022).

I dagens situasjon antas andelen gående og bilpassasjerer til/fra området å være høyere enn i reisemiddelfordelingen for daglige reiser ettersom det i hovedsak gjøres fritidsreiser til Stjernehallen. Fra trafikkregistreringene kommer det frem at det er tilnærmet like mange kjøretøy som myke trafikanter til og fra hallen, som stemmer godt overens med fordelingen for fritidsreiser i Fredrikstad.



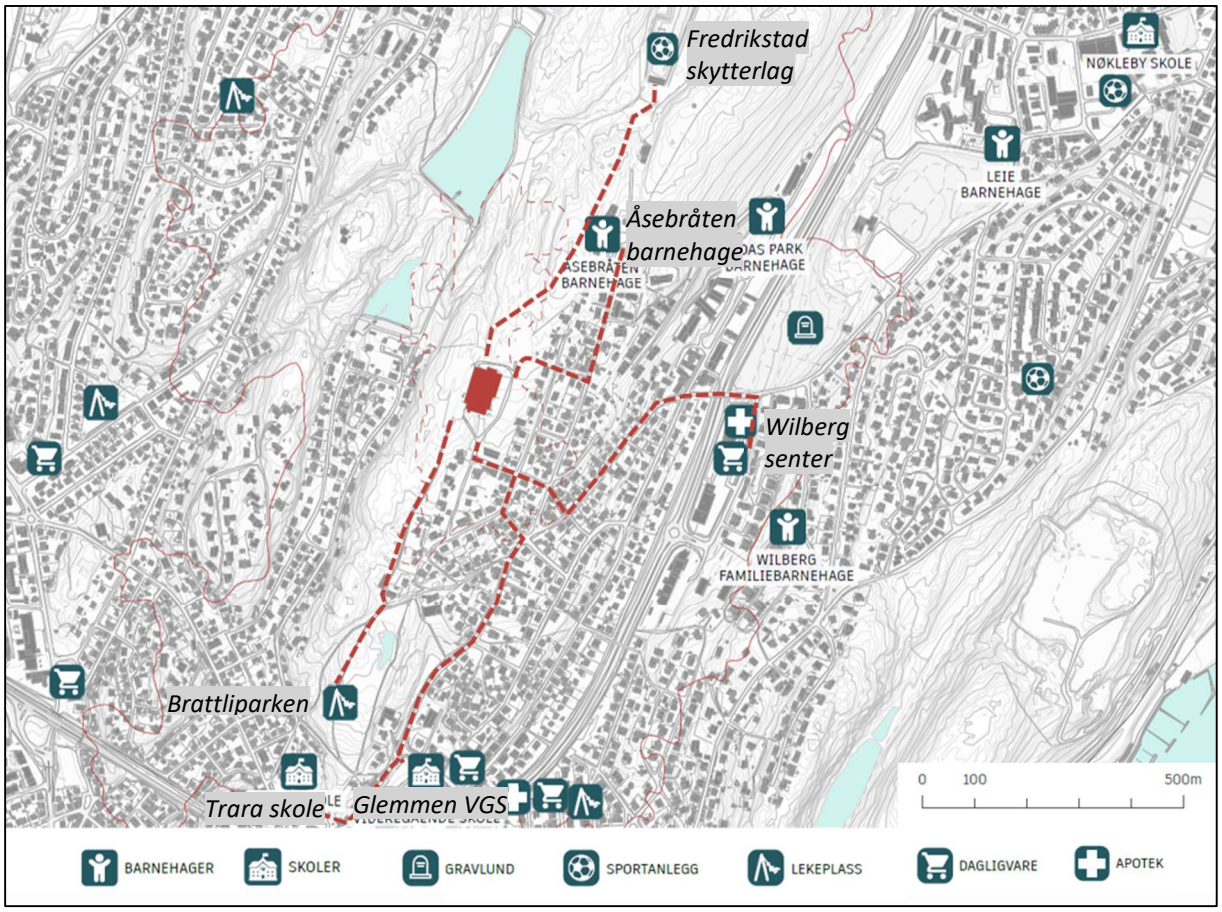
Figur 2-4: Reisemiddelfordeling ved ulike typer reiser i Fredrikstad (PROSAM, 2022)

Figur 2-4 viser at reisemiddelfordelingen endrer seg kraftig fra reiser med lengde 1 – 2,9 km til reiser med lengde under 1 km. Reduksjon i avstanden til reisemålet vil altså ha stor betydning for reisemiddelfordelingen. For arbeidsreiser sammenlignet med daglige reiser er bilførerandelen høyere enn for daglige reiser. Det gjøres flest reiser til/fra arbeid (19 %), handel/service (28 %) og øvrige lokale fritidsreiser (21 %). Endringen for disse reisene er altså det som gir størst utslag totalt.

2.4 Tilgjengelighet til servicetilbud

Som beskrevet har avstanden til reisemålet stor betydning for hvilke reisemiddel som blir brukt og generelt gir kortere avstand en høyere andel gående og syklende. Det er altså en fordel å ha størst mulig utvalg av servicetilbud i kortest mulig gangavstand. Avstanden til servicetilbudene måles ikke i luftlinje, men langs sikre gangveier. Figur 2-5 viser de ulike servicetilbudene som er i nærområdet og korteste gangvei til det nærmeste servicetilbudet innen hver kategori.

Som beskrevet, har planområdet direkte tilgang til utendørsområde i Fredrikstadmarka (0 m). Nærmeste barnehage er Åsebråten barnehage (400 m), som ligger like ved huset til Fredrikstad IF (400 m). Like nord for dette ligger Fredrikstad Skytterhus (600 m). Nærmeste lekeplass er i dag Brattliparken (400 m), men i fremtidig situasjon planlegges det for en nærmiljøpark på planområdet. Like der Traraveien krysser fv. 109 ligger en gravlund og Wilberg senter som blant annet har apotek og matbutikk (800 m). Sør for planområdet ligger både Trara skole (1,0 km) som er for elever på 1. – 7. trinn og Glemmen videregående skole (800 m).



Figur 2-5: Servicetilbud i området rundt planområdet. Korteste gangvei til det nærmeste servicetilbudet innen hver kategori er vist med en rød stiplet linje.

2.5 Skolevei

Elever (1. – 10. trinn) som bor i Stjernehagen, har muligheter til å gå hele skoleveien langs gang- og sykkelvei og eksponeres derfor for lite biltrafikk. Dette er positivt både for sikkerheten og trivselen.

Elever på Trara skole (1. – 7. trinn) kan benytte gang- og sykkelveien vest for tomta sørover til og gjennom Brattliparken. Det samme gjelder elevene på Glemmen Videregående skole, som ligger på andre siden av Traraveien for Trara skole. Elevene som skal til Glemmen VGS kan krysse Traraveien over fotgjengerfelt. Like ved skolene er det mye stigning og veien er derfor ikke universelt utformet. Dersom det benyttes en annen vei går de noe i blandet trafikk, som er vanlig i boliggater.

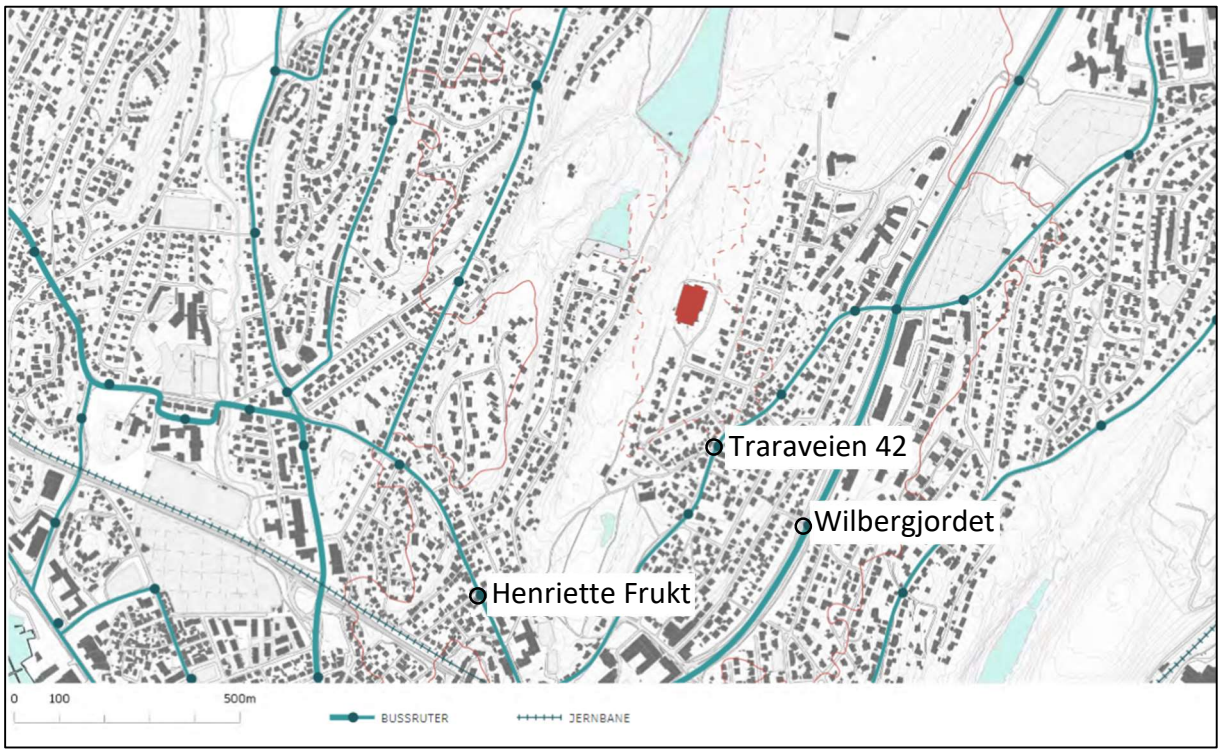
Avstanden til Kvernhuset ungdomsskole er rundt 3 km. Også til denne skolen er det mulig å gå og sykle uten å eksponeres for biltrafikk. For gående er korteste vei i blandet trafikk, men denne veien har mye stigning og tidsforskjellen er derfor liten til alternativet gjennom Fredrikstadmarka. For syklende er raskest vei gjennom Fredrikstadmarka forbi Bjørndalsdammene og Dølasletta. Denne gang- og sykkelveien går hele veien fra Stjerehagen til ungdomsskolen.

2.6 Kollektivdekning

Tabell 2-1 viser et sammendrag av ruter og deres samlede frekvens på holdeplasser innen 15 minutters gangavstand og figur 2-6 viser plasseringen av disse holdeplassene. Både Traraveien 42 og Henriette Frukt er utformet med kantstopp, mens Wilbergjordet er utformet med busslomme. Det er satt opp et busskur på holdeplassen Wilbergjordet.

Tabell 2-1: Sammendrag av holdeplasser, ruter og avganger innen 15 minutters gangavstand.

Holdeplass	Ruter	Totalt antall avganger	Gangavstand
Traraveien 42	110 og 120	1 avgang i timen/retning	250 m
Wilbergjordet	1, 4, 8, 162, 163, 164, 185 og 199	8,5 avganger i timen/retning	650 m (sørgående) 750 m (nordgående)
Henriette Frukt	7, 116, 187, 199	6,5 avganger i timen/retning	750 m



Figur 2-6: Oversikt over bussholdeplassene i en gangavstand på 15 minutter fra Stjernehallen.

2.7 Turproduksjon

I forbindelse med trafikkanalysen for Stjernehagen er det gjennomført trafikkregistreringer. Det viser seg å være en stor andel myke trafikanter til og fra planområdet i dagens situasjon. På gang- og sykkelveien ble det den ene dagen registrert rundt 250 myke trafikanter i løpet av 8 timer og rundt 60 myke trafikanter i løpet av makstimen begge søndagene.

Tabell 2-2: Et sammendrag fra de tre trafikkregistreringene som er gjennomført.

	Søndag 12. juni	Lørdag 10. september	Søndag 11. september
Total trafikk inn og ut fra Ishallveien	234 kjøretøy 64 myke trafikanter	866 kjøretøy 500 myke trafikanter	474 kjøretøy 65 myke trafikanter
Trafikk på gang- og sykkelveien (i vest)	171 gående 19 syklende	70 gående 13 syklende	243 gående 16 syklende
Makstimen på gang- og sykkelveien (i vest)	52 gående 4 syklende	23 gående 1 syklende	60 gående 0 syklende

2.8 Tilgang på delingsmobilitet

I dagens situasjon er det ikke lagt opp til noen former for transportdeling og det er få sykkelstativ utenfor hallen. Nedre Glomma har en ordning for sykkeldeling, Bysyklær, men det er i dag ingen stativ i nærheten av planområdet. Tomten ligger også utenfor området for elsparkesykler.

Disse transportmidlene bidrar til større fleksibilitet ettersom de blant annet kan brukes på bare deler av strekningen uten å tenke på å frakte den videre eller tilbake. En privat sykkel må for eksempel benyttes både på turen til og returen.

3 Fremtidige planer

3.1 Planforslag

I fremtidig situasjon planlegges det for opptil 135 boliger med et gjennomsnittsareal på rundt 80 m^2. Det vil være maks 1,0 parkeringsplass/bolig og minst 2,0 sykkelplasser/bolig. Med 135 boliger tilsvarer dette maks 135 plasser for bil og minst 270 plasser for sykler.

I siste revisjon av planforslaget har de 11 boligene i sørøst parkering for bil like utenfor boligen. De resterende parkeringsplassene for bil er i en parkeringskjeller. Av sykkelparkeringen vil minst 25 % ha overbygg eller være under tak og 10 % tilrettelagt for lastesykler eller sykler med vogn.



Figur 3-1: Landskapsplan for Stjernehagen (datert 12. februar 2024).

Det er et mål at tomten skal fungere som en portal og bedre kobling mot Fredsrikstadmarka. Det skal blant annet etableres grøntdrag rundt stiene på tomta og grønn struktur skal videreutvikles. Disse målene bidrar til at det er mer attraktivt å være syklende eller gående både på og rundt tomta.

Prosjektet har også fokus på naboskap og ønsker å øke verdiene i eksisterende nabolag. Det er i planprosessen utført brukermedvirkning med elever fra Kvernhuset ungdomsskole hvor det ble kartlagt hvilke aktiviteter ungdommene ønsket seg i nærmiljøparken.

3.2 Endringer i veinettet

Dagens parkeringsareal vil reduseres kraftig. Parkeringsarealet som i dag er rundt Sjernehallen skal fjernes, adkomstveien til utfartsparkeringen ivaretas langs østsiden av området og biltrafikken tilknyttet boligene trekkes ned i en parkeringskjeller.

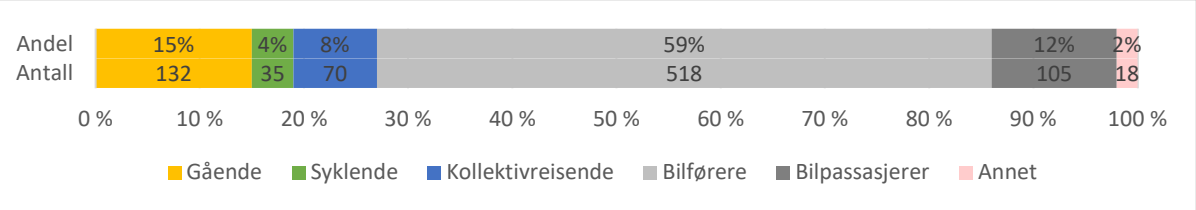
Endringen fra ett stort til flere mindre bygg vil bedre fremkommeligheten for myke trafikanter på området. Det planlegges stier som krysser området, i tillegg til at gang- og sykkelveien som i dag krysser parkeringsarealet på planområdet vil utbedres og gå som en separat lysløype vest for tomta. Dette vil bidra positivt både for fremtidige beboere i Stjernehagen og beboere i boligområdet rundt.

3.3 Nyskapte personturer

Dagens trafikk til Stjernehallen vil i fremtidig situasjon fjernes og erstattes av trafikk tilknyttet boligene. I Fredrikstad bor det i gjennomsnitt 2,13 beboere per husholdning (Statistisk sentralbyrå, 2022). Ettersom boligene planlegges for familier justeres dette tallet opp til 2,5 beboere per husholdning for Stjernehagen. Med 135 boliger og gjennomsnittlig 2,6 daglige reiser i Fredrikstad blir den totale turproduksjonen på rundt 910 personturer/døgn.

[2,5 beboere x 2,6 daglige reiser x 135 boliger] = **878** daglige reiser
[878 daglige reiser x 59 % bilførere] = **518** kjøretøy/døgn

Dersom dagens reisemiddelfordeling benyttes for de fremtidige reisene blir fordelingen som i figur 3-2. Figuren er inkludert for å gi et inntrykk av størrelsene og er kun et estimat. Ettersom det ønskes å legge til rette for mest mulig bærekraftig transport forventes det å oppnå høyere andel gående, syklende og kollektivreisene, i tillegg til at antall bilturer reduseres.



Figur 3-2: De fremtidig beregnede trafikkmengdene med dagens reisemiddelfordeling

3.3.1 Øvrige trafikkmengder

På gang- og sykkelveien vest for planområdet vil det være en høy andel turgåere. Fra trafikkregisteringene som ble gjennomført i forbindelse med trafikkanalysen ble det registrert så mye som 250 myke trafikanter i løpet av 8 timer. I fremtidig situasjon, etter utbedringen av stiene rundt planområdet forventes dette antallet å øke. I tillegg til trafikkmengdene tilknyttet Stjernehagen vil trafikk til utfartsparkeringen krysse området.

3.4 Overenstemmelse med overordnede føringer

Det er i Nedre Glomma, som flere andre steder, mål om nullvekst i biltrafikken, økt sykkelandel og økt kollektivandel.

Dersom nullvekstmålet skal nås lokalt må det beregnede antallet bilturer mer enn halveres. Ettersom det er så stor endring i arealformål til fremtidig situasjon er det ikke nødvendigvis riktig å sørge for at disse målene nås lokalt. I dagens situasjon utgjør hovedvekten av reisene fritidsreiser, mens det i fremtidig situasjon vil være reiser til og fra bolig, som er nærmere gjennomsnittet for alle daglige reiser. Lokale fritidsreiser har for eksempel 35 % gående, noe som er vanskelig å nå for daglige reiser der andelen gående i dag er 15 %.

Selv om ikke målene nås lokal bør det etterstrebes å bidra til at målene nås kommunalt. Som et minimum bør bilførerandelen være mindre og andelen grønn mobilitet større enn i fordelingen for daglige reiser i Fredrikstad. I kapittel 3.5 beskrives ulike forslag til hvordan dette kan gjøres.

3.5 Tiltak for grønn mobilitet

Tiltak som bidrar til grønn mobilitet, går både på begrensning av bilbruken og tilrettelegging for de ønskede reisemidlene. Antall bilturer kan f.eks. reduseres ved at transportbehovet reduseres eller ved at reisene overføres til andre transportmiddel.

Flere av turene som i dag gjøres med bil kan gjøres med kollektivtransport. I perioden da kollektivtransport var gratis i Fredrikstad var det flere som testet ut nettopp dette. Flere ruter, hyppigere frekvens, tilrettelegging for gående til og fra holdeplassen og begrensning av bilbruken bidrar blant annet til høyere andel kollektivreisende.

Hjemlevering av matvarer og hjemmekontor er eksempler på ting som bidrar til redusert transportbehov, og begge deler blir bare vanligere. Mulighet til hjemmekontor i boligene kan altså føre til mindre bilbruk, spesielt med tanke på den høye bilførerandelen arbeidsreiser har.

Den store reduksjonen i både kjøreareal og antall parkeringsplasser begrenser biltrafikken inne på området og gjør at det oppleves som tryggere og mer attraktivt for myke trafikanter å ferdes på der. Nærheten til Fredrikstadmarka kan også være en gode for de fremtidige brukerne av området.

Lav parkeringsdekning og at parkeringsplassene er i en parkeringskjeller i noe avstand fra boligene kan bidra til at bilbruken reduseres. Særlig for korte turer vil konkurranseforholdet mellom bil og grønn mobilitet da endres.

På samme måte kan plassering av sykkelparkering nærme inngangsdørene ha en positiv effekt på valg av reisemiddel. Det er ønskelig å etablere parkering for sykkelen under tak i nærheten av boligens inngangsdør. At plassene både er skjermet mot vær og er plassert nær boligen gjør dem attraktive. For flere vil dette bety at avstanden til sykkelen er betydelig kortere enn til bilen.

Dersom det lar seg gjøre skal det etableres et sykkelverksted i parkeringskjelleren. Det blir da enklere å ta vare på og fikse sykkelen. Det kan også etableres en sykkelpark med mulighet til å låne for eksempel elsykler eller lastesykler. En sykkelpark kan bidra til at beboerne får tilgang på en sykkel de ikke nødvendigvis ville kjøpt privat og dermed bidra til at sykkelandelen øker.

I parkeringskjelleren planlegges det i tillegg for bildeling og å tilrettelegge for elektrisk lading. Erfaringstall fra Bergen viser at 1 delebil kan erstatte opptil 15 privatbiler, og at bildelere kjører 30 % mindre bil enn privatbilister (TØI, 2022). Det er ikke sikkert tallene er like høye for Stjernehagen, men det er uansett muligheter for at antall kjøretøy og bilturer kan reduseres betydelig. Samtidig er det positivt at det legges det til rette for at de bilene som er der kan være elektriske.

Dersom parkeringsplassene som etableres i tillegg leies fremfor å eies av beboerne kan justering av prisen brukes som et virkemiddel og det åpner for å bruke deler av arealene til andre formål i fremtiden dersom parkeringsbehovet endres.

4 Referanser

/1/ Fredrikstad kommune. (2022). *ArcGIS portal*. Hentet fra Hovedsykkelplan: https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=5df0b6666d604b99a36ce337b9625691
/2/ Fredrikstad kommune. (2022). *Klimabudsjett*. Hentet fra Fredrikstad kommune: https://www.fredrikstad.kommune.no/tjenester/politikk-og-demokrati/planer/alleplaner/okonomiplan/okonomiplan-og-arsbudsjett/klimabudsjett/
/3/ PROSAM. (2022). *Rapport 242: Reisevaner i Oslo og Viken.*
/4/ SSB. (u.å.). *Kart.* Statistisk sentralbyrå. Hentet fra https://kart.ssb.no/
/5/ Statistisk sentralbyrå. (2022). *Kommunefakta*. Hentet fra Fredrikstad: https://www.ssb.no/kommunefakta/fredrikstad
/6/ SykleDit. (u.å.). *Sykle dit*. Hentet fra https://app.targomo.com/sykledit/?fbclid=IwAR39KRhXedr2XbLGrYWl6PtYXkmUFDagfAi6FthuCodVjRSTRAYjqfbRvb4
/7/ TØI. (2022). *Bildeling i Bergen - erfaringer og effekter.*

Multiconsult

NOTAT

OPPDRAG	**Stjernehallentomten i Fredrikstad**	DOKUMENTKODE	10245242-RIA-NOT-001
EMNE	Støyvurdering til reguleringsplan, veitrafikk og nærmiljøanlegg	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Stjernehallen Eiendom AS**	OPPDRAGSLEDER	Meliha Mesihovic
KONTAKTPERSON	**Martin Friis**	SAKSBEHANDLER	Meliha Mesihovic
KOPI	Silje Kolltveit	ANSVARLIG ENHET	10106020 Akustikk

SAMMENDRAG

Multiconsult har på oppdrag fra Stjernehallen Eiendom AS vurdert støy fra veitrafikk i forbindelse med ny reguleringsplan for boliger på Stjernehalltomten i Fredrikstad kommune. Eksisterende ishockeyhall Stjernehallen skal flyttes, og det planlegges for rekkehus og leilighetsbygg på tomta.

Det er i tillegg vurdert om skytebanestøy vil medføre overskridelser av gjeldende grenseverdier, og dette ansees ikke som en støykilde, som det trengs å ta hensyn til i det videre arbeidet.

Følgende oppsummeres for støy fra veitrafikk:

Trafikkmengden til og forbi eiendommen vil være lav (ÅDT ≤ 1000 og tungtrafikkandel ≤ 0 %) og skiltet hastighet er lav (30 km/t).

Støy fra vegtrafikk vil følgelig være karakterisert av enkelthendelser, jf. kap. 2.2.1 i veileder til T-1442, M-2061. Ekvivalentnivå L_{den} vil være en parameter som er lite egnet til å beskrive støyforholdene i dette tilfellet. De trafikale forutsetningene, med lav hastighet, ingen tungtrafikk og forventet få passeringer på nattestid, tilsier at enkelthendelser i nattperioden ikke må vurderes.

Som følge av dette vurderes gjeldende krav til utendørs støy, gitt i kommunens planbestemmelser og nasjonalt regelverk, å være tilfredsstillende uten videre støyreduserende tiltak.

Følgende oppsummeres for støy fra nærmiljøanlegg (ballplass o.l.) :

Etablering av nærmiljøanlegg kan medføre sjenanse hos naboer med dertil hørende klager. Helsedirektoratets veileder sier også at det ved vanlig ballplass kan oppstå konflikt ved avstander under 30-40 meter fra boligvindu. For ballbinger innhegnet med plankevegger eller netting av metall kan konflikter oppstå også ved avstander over 100 meter.

Basert på erfaringstall for støynivå fra Helsedirektoratets «Veilederen for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg» kan gjeldende grenseverdi i kommunens planbestemmelser og nasjonale regelverk bli overskredet ved etablering av ballplass o.l. Lydnivået vil avhenge av typen aktivitet, plassering, type inngjerding og generelt materialbruk. I tillegg til teknisk støy kan rop og skrik oppfattes som sjenerende, selv om det ikke er grenseverdier for aktiviteter der den dominerende støykilden er stemmebruk.
Planforslaget i denne rapporten inneholder ikke nærmiljøanlegg med teknisk støy (ballspill og lignende) og gir dermed ikke avvik fra kommuneplanens bestemmelser.

Multiconsult anbefaler likevel at det tas inn et avsnitt om støy fra nærmiljøanlegg i reguleringsbestemmelsene for Stjernehallentomten, slik at det blir forutsigbart for alle parter hva som forventes av aktiviteter/støy.

01	23.04.2024	Revidert notat etter justeringer i prosjektet, nye trafikktall og kun ett alternativ for nærmiljøanlegg. Refererer til ny kommunedelplan.	Meliha Mesihovic	Helena Axelsson	Meliha Mesihovic
00	28.06.2022	Støyvurdering, veitrafikk og nærmiljøanlegg	Meliha Mesihovic	Ingunn Milford	Meliha Mesihovic
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

1 Innledning

Multiconsult har på oppdrag fra Stjernehallen Eiendom AS vurdert støy fra veitrafikk i forbindelse med ny reguleringsplan for boliger på Stjernehalltomten i Fredrikstad kommune. Eksisterende ishockeyhall Stjernehallen skal flyttes og det planlegges for rekkehus og leilighetsbygg på tomta.

I tillegg er det ønske om å opprette en ny nærmiljøpark. Støykonsekvensene er vurdert.

Tomten ligger utenfor gul støysone for støy fra skytebanen i Bjørndalen.

Bygg- og anleggsstøy er ikke vurdert utover at det vises til gjeldende bestemmelser i kommuneplanen.

2 Krav og retningslinjer

2.1 Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel for Fredrikstad kommune [1] er det angitt følgende relevante bestemmelser for støy:

24.2 Støy, støv og vannkvalitet

Normer for luftkvalitet, støygrenser og vannkvalitet skal følge de til enhver tid gjeldende statlige regler og retningslinjer. I støyutsatte områder skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at grenseverdier for støy overholder Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging gitt i tabell 2 i T-1442/2021. Det skal redegjøres for eventuelle avbøtende tiltak.

Krav til utredning av støy gjelder også støyfølsom arealbruk, som kan være utsatt for støykilder som ikke er vist i støysonekartet, eller hvor støynivået antas å være over grenseverdiene i retningslinje T-1442/2021.

25.3 Støy og støv i bygg- og anleggsfasen

I større bygg- og anleggsprosjekter skal plan for håndtering av støy, støv og andre miljøulemper i nærmiljøet i bygge- og anleggsfasen, foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal vise aktuelle avbøtende tiltak for å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen. Aktuelle tiltak kan være tidsbegrensninger for spesielt støyende arbeider i nærhet til bebyggelse for støyfølsom bruk, som skole og barnehage.

Arbeider som forårsaker impulsiv støy (smell fra sprengning, fallhammer og lignende) må ikke foretas i områder med boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager, uten at kommunen på forhånd har godkjent de støyreduserende forholdsregler som treffes.

Utforming av tiltak gjøres etter samråd med de som er berørt av miljøulempene. Tiltak i planen følges opp med god informasjon i det berørte nærmiljøet.

25.4 Stille områder

Stille områder skal ivaretas iht. til gjeldende retningslinjer.

Kommunens støysonekart i figur 1 viser stille områder, markert med grønn farge.

2.2 Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442

Gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging er T-1442 [2].

T-1442 skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter Plan- og bygningsloven i kommunene og i berørte statlige etater. Den gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet og for arealbruk i støysoner rundt eksisterende virksomhet.

Retningslinjen er veiledende, og ikke rettslig bindende. Vesentlig avvik kan imidlertid gi grunnlag for innsigelse til planen fra statlige myndigheter, bl.a. statsforvalter. Retningslinjen kan gjøres juridisk bindende i reguleringsplan. Fredrikstad kommune har gjort dette i gjeldende kommuneplan.

Miljødirektoratet har også utarbeidet en veileder til T-1442, M-2061 [3], som gir en faglig utdyping av prinsipper, metoder og anbefalinger som er politisk fastsatt gjennom retningslinjen.

2.2.1 Støysoner

Støybelastning beregnes og kartlegges ved en inndeling i tre soner:

- rød sone, nærmest støykilden, område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.
- gul sone, er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.
- hvit sone, angir en sone med tilfredsstillende støynivå, og ingen avbøtende tiltak anses som nødvendige

Kriterier for soneinndeling for aktuelle støykilder er gitt i tabell 1. Når minst ett av kriteriene for den aktuelle støysonen er oppfylt, faller arealet innenfor sonen.

Tabell 1: Kriterier for soneinndeling. Alle tall i dB, frittfeltverdier beregnet 4 m over terreng.

Støykilde	**Støysone**			
	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23-07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23-07
Vei	$55 \leq L_{den} < 65$	$70 \leq L_{5AF} < 85$	$L_{den} \geq 65$	$L_{5AF} \geq 85$
Skytebaner	$35 \leq L_{den} < 45$ $65 \leq L_{AFmax} < 75$	Aktivitet bør ikke foregå	$L_{den} \geq 45$ $L_{AFmax} \geq 75$	Aktivitet bør ikke foregå.

2.2.2 Anbefalte grenseverdier ved nye tiltak

For retningslinjer for arealbruk i støysonene henvises det til avsnitt 2.2 i T-1442. Tabell 2 i avsnitt 2.2 oppgir anbefalte støygrenser ved bygging av nye boliger eller etablering av støyende anlegg. Relevante deler av tabellen er gjengitt i tabell 2.

Tabell 2: Anbefalte støygrenser. Alle tall i dB, frittfeltsverdier.

Støykilde	**Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vindu til rom med støyfølsom bruksformål**	**Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07**
Vei	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{5AF} \leq 70$ dB
Skytebaner	$L_{den} \leq 35$ dB $L_{5AF} \leq 65$ dB	Aktivitet bør ikke foregå.
Nærmiljøanlegg	$L_{AFmax} \leq 60$ dB	

2.2.3 Stille områder

T-1142 angir anbefalte støygrenser for ulike typer friområder, frilufts- og rekreasjonsområder og stille områder.

Tabell 3: Anbefalte grenseverdier i stilleområder.

Områdekategori	Anbefalt støygrense, ekvivalent støynivå	Anbefalt støygrense, maksimalnivå
Sammenhengende grønnstruktur i tettsteder	L_{den} ≤ 50 dB	Motorsport: L_{AFmax} 60 dB Skytebaner: L_{AFmax} 65 dB Driftstidsbegrensninger bør benyttes

2.2.4 Planlegging av nærmiljøanlegg

I T-1442 står det at det ved etablering av nærmiljøanlegg bør støynivåene ikke overskride grenseverdiene gjengitt i tabell 2 og kvalitetskriteriene i kapittel 1.2 i T-1442. Kilderettede tiltak bør prioriteres. Støy fra anleggene skal være utredet i reguleringsplan, eventuelt i byggesaken dersom anlegget etableres uten reguleringsplan. Det kan være hensiktsmessig og konflikt-forebyggende å ta inn reguleringsbestemmelser som styrer aktivitet og driftstid.

I veileder til T-1442 (M-2061) spesifiseres det videre at lydbildet fra nærmiljø og idrettsanlegg og tilsvarende fritidsaktiviteter består både av lyden fra menneskestemmer og fra teknisk støy, for eksempel ball mot racket på en tennisbane, eller slaglyder fra skateboard på rampe. Lyder som oppstår fra selve aktiviteten lar seg i de fleste tilfeller beregne, mens stemmebruk ikke inngår som en del av beregningene.

Stemmebruk vil imidlertid utgjøre en del av det totale lydbildet. Det er ingen grenseverdier for aktiviteter der den dominerende støykilden er stemmebruk. Dette bør likevel tas hensyn til som en del av den totale vurderingen i forbindelse med plansaken.

Grenseverdien for teknisk støy er hentet fra «Veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg» [4], som i hovedsak ser på støy relatert til ballbinger og tilsvarende nærmiljøanlegg.

2.3 Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven

Ved prosjektering av nye bygninger eller ombygging som er søknadspliktige i henhold til Plan- og Bygningsloven gjelder byggteknisk forskrift (TEK) 2017 [5].

TEK 17 angir i § 13-6 funksjonskrav knyttet til lyd- og vibrasjonsforhold i og utenfor byggverk. I TEK 17 er det angitt at grenseverdier etter NS 8175 [6], klasse C er å anse som preaksepterte ytelser. Tabell 3 angir krav til innendørs lydnivå og lydnivå på uteoppholdsareal fra utendørs lydkilder for aktuelle bygningstyper til planområdet i henhold til NS 8175, klasse C. For skoler gjelder støykrav kun i brukstiden.

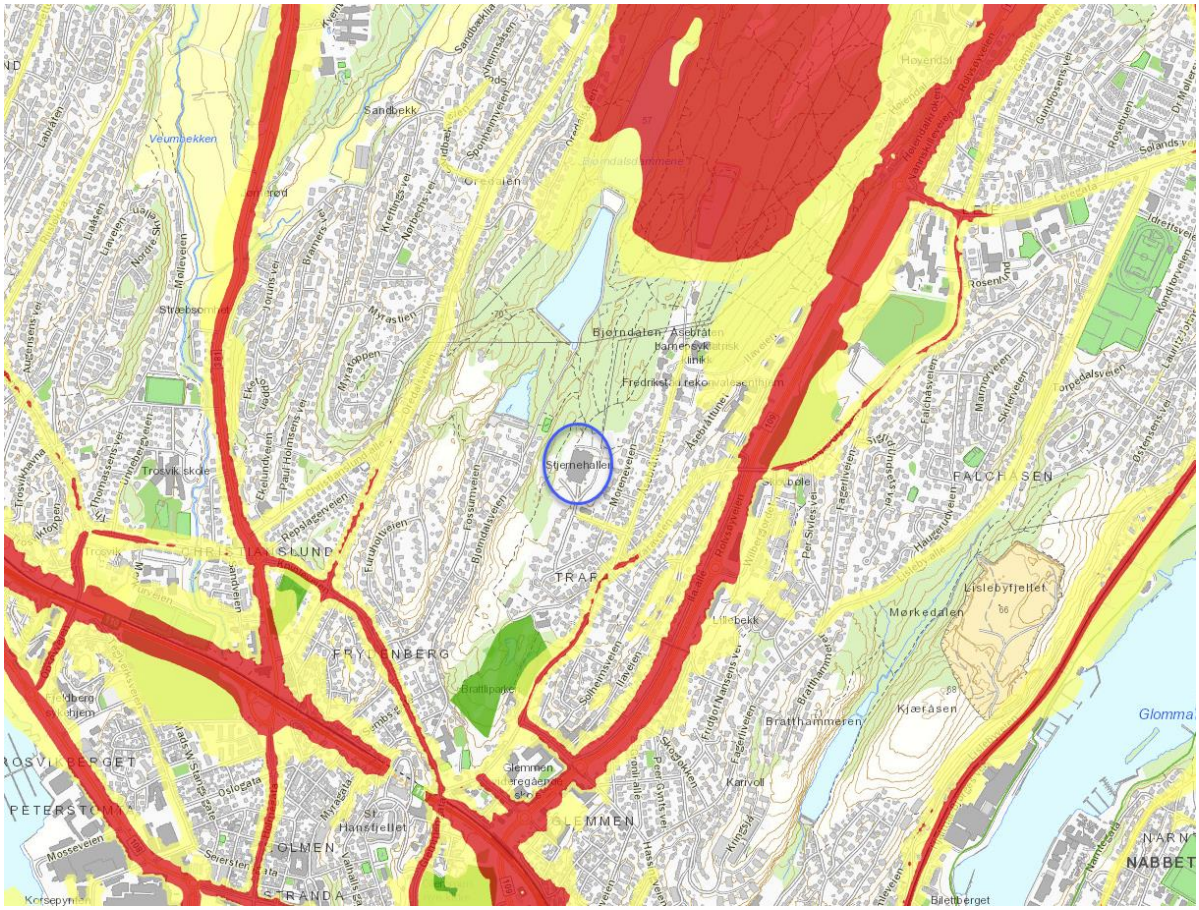
Tabell 4: Grenseverdier for støy fra utendørs støykilder for boliger

Brukerområde	Målestørrelse	Klasse C
I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,A,24\ h}$	≤ 30 dB
I soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,AF,max}$, natt, kl. 23-07	≤ 45 dB
Lydnivå på uteoppholdsareal og utenfor vindu fra andre utendørs lydkilder[1]	L_{den}	Nedre grenseverdi for gul sone

1) Støysonene er relatert til Miljøverndepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, jf. 3.1.5. Grenseverdiene for støysonene i disse retningslinjer for arealbruk er avhengig av typen utendørs lydkilde, jf. tabell 1 og 2 i retningslinjen. Lydnivået fra én lydkilde eller samlet fra flere ulike lydkilder skal ikke overskride den angitte grenseverdien i aktuell mottakerhøyde. Se også Tillegg D.

3 Veitrafikkstøy

Kommunens støysonekart i figur 1 viser at eiendommen ligger utenfor støysoner for de store samferdselsårene i Fredrikstad.



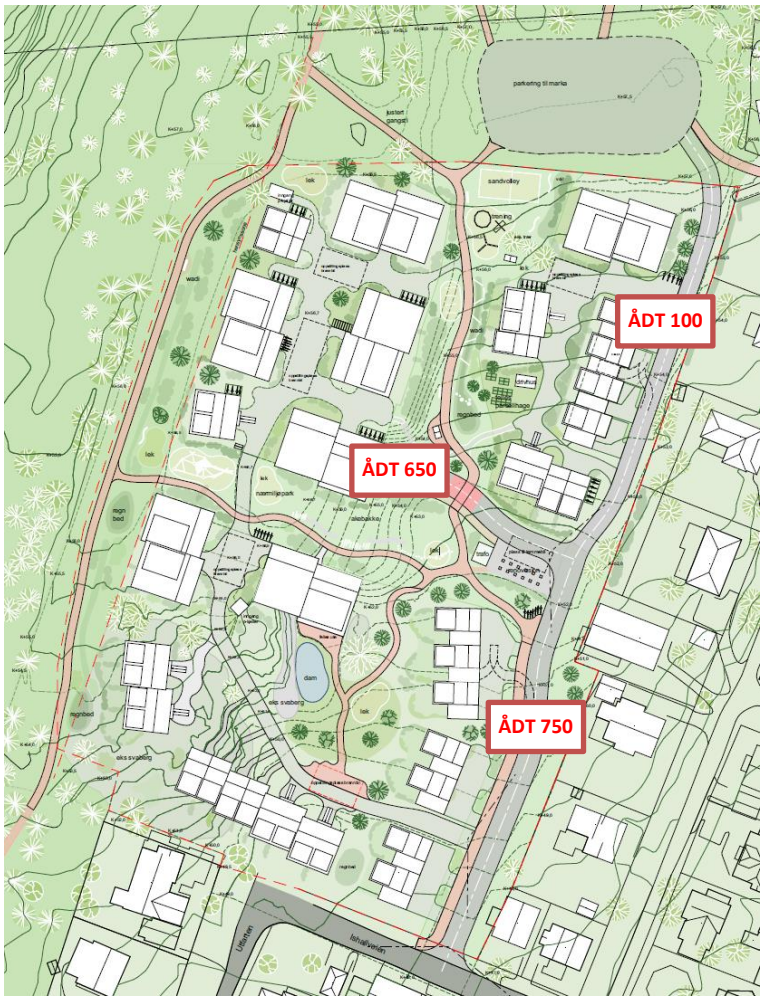
Figur 1: Støysonekart for Fredrikstad sentrum. Alle støykilder (vei, industri, bane, skytestøy) skal være inkludert. Kilde: Kommunekart Fredrikstad kommune.

Stjernehallentomten ligger i enden av en blindvei. I dag er det en utfartsparkering med plass til ca. 70 biler nord for hallen. I tillegg går det trafikk til Stjernehallen.

Det har blitt utført en trafikkanalyse for nytt planområde [7]. Eksisterende utfartsparkering skal beholdes. ÅDT til planområdet er i trafikkanalysen estimert til 100 kjøretøy i døgnet. Turproduksjon som følge av aktiviteter i Stjernehallen vil forsvinne. Det forventes totalt 540 kjøretøy (135 boenheter) i døgnet til og fra planområdet. Dersom parkeringsdekningen økes fra 1,0 til 1,2 parkeringsplasser per bolig, er det i trafikkanalysen estimert en økning på 20% i antall turer, altså 650 kjøreturer til planområdet.

Det forventes lite eller ingen tungtrafikk til eiendommen eller utfartsparkeringen. Skiltet hastighet vil være lav (30 km/h).

Trafikkfordelingen med de høyeste trafikktallene er illustrert i figur 2.



Figur 2: Trafikkfordeling til planområdet og utfartsparkering. Sandvolleybane i landskapsplan, har blitt tatt ut i oppdatert Nærmiljøpark og turdrag -oversikt . Kilde: Studio Sted

Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, M-2061, anfører i kap. 2.2.1 at for lavt trafikkerte veger vil enkelthendelser være karakteriserende og at ekvivalent lydnivå (L_{den}) kan sees bort ifra. Videre står det at:

«Når fartsgrensen er lavere enn 50 km/t og trafikkmengden under 500 per døgn er det vanligvis ikke nødvendig med støyutredning. Når trafikkmengden er mellom 500 og 1000 kan det vurderes ut fra stedspesifikke forutsetninger om det er nødvendig med en støyutredning. Ved rene adkomstveier med lav hastighet, uten tungtransport og trafikkmengde under 1000 er det vanligvis ikke nødvendig med støyutredning.».

De trafikale forutsetningene, med lav hastighet, ingen tungtrafikk og forventet få passeringer på nattestid, tilsier at enkelthendelser i nattperioden ikke må vurderes.

Samlet sett resulterer dette i at eiendommen kan vurderes som lite utsatt for støy fra vegtrafikk, og at kravene som stilles til støy i kommunedelplanen, med henvisning til retningslinje T-1442, er overholdt uten videre tiltak.

Det er ikke vurdert innendørs lydnivå og krav til fasadens lydisolerende egenskaper, men gjeldende krav til innendørs lydnivå fra samferdsel vil fint kunne la seg tilfredsstille med korrekt dimensjonering av fasadens lydisolerende egenskaper. Normalt vil det ikke kreves spesielle tiltak med tanke på innendørs lydnivå ved trafikale forhold som her, men det er ikke vurdert i dette notatet.

4 Støy fra skytebane

I retning nordøst for tomten, øst for Bjørndalsdammene, ligger det en skytebane drevet av Fredrikstad skytterlag. Kommunens støysonekart i figur 1 viser utbredelse av støy fra skytebanen nord for Stjernehallentomten, men hele tomten ligger utenfor støysonen fra skytebanen. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre videre vurderinger av støy fra skytebane.

Det gjøres oppmerksom at ved ugunstige værforhold, f.eks vindretning i retning boliger, vil en likevel kunne høre støy fra skyting, og en del mennesker vil trolig kunne oppleve det som sjenerende på slike dager, selv om støynivået er under de anbefalte grensene.

5 Støy fra nærmiljøanlegg

I første utkast av dette notatet (2022) ble ulike alternativer for plassering og utforming av nærmiljøpark, med forskjellig type nærmiljøanlegg, vurdert. Etter flere runder med parkavdelingen i kommunen har det blitt konkludert med en nærmiljøpark og kvartalslekeplass sentralt i planområdet. Figur 3 viser områder med gress som kan benyttes til fri lek og aktiviteter, som genererer mindre teknisk støy f eks. petanque, crocket, badmington etc. Aktiviteter som sandvolleyball, basket og fotball, som er vurdert som støyende nærmiljøanlegg, er tatt ut av planforslaget.

Et nærmiljøanlegg, som ballbane, skateplasser etc. vil generere mange støykilder, både «rop og skrik» og ballaktiviteter. Derfor angir Helsedirektoratets veileder for nærmiljøanlegg og veilederen til T-1442 (fra 2016) at nærmiljøanlegg bør plasseres over 100 m fra støyfølsom bebyggelse. Helsedirektoratets veileder sier i tillegg at det ved vanlig ballplass kan oppstå konflikt ved avstander under 30-40 meter fra boligvindu. For ballbinger innhegnet med plankevegger eller netting av metall kan konflikter oppstå også ved avstander over 100 meter. Ved videre vurdering av aktiviteter i nærmiljøparken frarådes det å legge opp til slike støyende aktiviteter, på grunn av svært korte avstander til boliger.



Figur 3: Sjernehagen nærmiljøpark. Kilde: Studio Sted

6 Konklusjon

Veitrafikk

Trafikkmengden i til og forbi eiendommen vil være lav (ÅDT ≤ 1000 og tungtrafikkandel ≤ 0 %) og skiltet hastighet er lav (30 km/t).

Støy fra vegtrafikk vil følgelig være karakterisert av enkelthendelser, jf. kap. 2.2.1 i veileder til T-1442, M-2061. Ekvivalentnivå L_{den} vil være en parameter som er lite egnet til å beskrive støyforholdene i dette tilfellet. De trafikale forutsetningene, med lav hastighet, ingen tungtrafikk og forventet få passeringer på nattestid, tilsier at enkelthendelser i nattperioden ikke må vurderes.

Som følge av dette vurderes gjeldende krav til utendørs støy, gitt i kommunens planbestemmelser og nasjonalt regelverk, å være tilfredsstillende uten videre støyreduserende tiltak.

Nærmiljøanlegg

Etablering av nærmiljøanlegg kan medføre sjenanse hos naboer med dertil hørende klager. Helsedirektoratets veileder sier også at det ved vanlig ballplass kan oppstå konflikt ved avstander under 30-40 meter fra boligvindu. For ballbinger innhegnet med plankevegger eller netting av metall kan konflikter oppstå også ved avstander over 100 meter.

Basert på erfaringstall for støynivå fra Helsedirektoratets «Veilederen for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg» kan gjeldende grenseverdi i kommunens planbestemmelser og nasjonale regelverk bli overskredet ved etablering av ballplass o.l. Lydnivået vil avhenge av typen aktivitet, plassering, type inngjerding og generelt materialbruk. I tillegg kan til teknisk støy kan rop og skrik oppfattes som sjenerende, selv om det ikke er grenseverdier for aktiviteter der den dominerende støykilden er stemmebruk. Planforslaget i denne rapporten inneholder ikke nærmiljøanlegg med teknisk støy (ballspill og lignende) og gir dermed ikke avvik fra kommuneplanens bestemmelser.

Multiconsult anbefaler likevel at det tas inn et avsnitt om støy fra nærmiljøanlegg i reguleringsbestemmelsene for Stjernehallentomten, slik at det blir forutsigbart for alle parter hva som forventes av aktiviteter/støy.

7 Referanser

[1] «Kommuneplan for Fredrikstad arealdelen 2020 - 2032», Fredrikstad kommune, jun. 2020.
[2] Klima- og miljødepartementet, «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)», T-1442/2021, nov. 2021.
[3] Miljødirektoratet, «M-2061 Veileder om behandling av støy i arealplanlegging», des. 2023.
[4] Helsedirektoratet, «IS-1693 Veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg», 2009.
[5] Kommunal- og distriktsdepartementet, «FOR-2017-06-19-840 Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift - TEK17), sist endret FOR-2021-04-28-1315», Oslo, jul. 2017. [På nett]. Tilgjengeleg på: https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-19-840
[6] Standard Norge, «NS 8175 Lydforhold i bygninger. Lydklasser for ulike bygningstyper», 2012.
[7] Multiconsult Norge AS, «10245242-02-RIT-RAP-001 Trafikkanalyse Stjernehagen». 12. mars 2024.

Vedlegg 1 Akustiske definisjoner

Ekvivalent støynivå

$L_{p,AT}$

Det ekvivalente støynivået $L_{p,AT}$ er et mål på det gjennomsnittlige (energimidlede) nivået for varierende støy over en bestemt tidsperiode T. Ekvivalentnivå gjelder for en viss tidsperiode T, f.eks. 1/2 time, 8 timer, 24 timer.

L_{den}

A-veiet ekvivalent støynivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 10 dB / 5 dB ekstra tillegg på natt / kveld. Tidspunktene for de ulike periodene er dag: 07-19, kveld: 19-23 og natt: 23-07. L_{den} er nærmere definert i EUs rammedirektiv for støy, og periodeinndelingene er i tråd med anbefalingene her. L_{den}-nivået skal i kartlegging etter direktivet beregnes som årsmiddelverdi, det vil si som gjennomsnittlig støybelastning over et år. For grenseverdier gitt i retningslinje eller forskrift kan ulike midlingstider gjelde.

Frittfelt lydnivå

Med frittfelt eller direktefelt menes når lydbølgene brer seg fra kilden uten å reflekteres. Frittfeltverdi er lydnivå når det kun tas hensyn til direktelydnivået, og ser bort fra refleksjon fra fasaden på den aktuelle bygning. Refleksjon fra andre flater skal imidlertid regnes med.

Maksimalt støynivå

L_{AFmax} er A-veiet maksimalnivå målt med tidskonstant ”Fast” på 125 ms.

L_{5AF} er det A-veide nivå målt med tidskonstant ”Fast”på 125 ms som overskrides av 5 % av hendelsene i løpet av en nærmere angitt periode, det vil si et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser.

Multiconsult

NOTAT

OPPDRAG	**Stjernehagen – nytt boligfelt Fredrikstad**	DOKUMENTKODE	10245242-04-RIBr-NOT-001
EMNE	Branntekniske forhold til detaljregulering	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Stjernehallen Eiendom AS**	OPPDRAGSLEDER	Espen Lunde
KONTAKTPERSON	Charlotte Helland (Martin Friis)	SAKSBEHANDLER	Espen Lunde
KOPI	P-gruppen	ANSVARLIG ENHET	Multiconsult Norge AS

SAMMENDRAG

Det planlegges med et nytt boligfelt på tomten til den gamle Stjernehallen beliggende nord for sentrum i Fredrikstad. Dette notatet oppsummerer de viktigste overordnede kravene til avstander, p-kjeller, adkomst, tilgjengelighet, vannforsyning til slokkevann, rømningsforhold m.m. i forbindelse med detaljreguleringsfasen.

1 Innledning, orientering

I forbindelse med planlegging av prosjektet Stjernehagen i Fredrikstad har Multiconsult blitt engasjert for å bistå med de branntekniske forholdene i detaljreguleringsfasen.
Stjernehagen er et nytt boligfelt i Fredrikstad kommune, og består av en blanding av leilighetsbygg på fire etasjer, småhus (byhus og firemannsbolig) og rekkehus opptil fire etasjer. Det skal også etableres en parkeringskjeller på ett plan under deler av boligbebyggelsen.
Dette notatet vil ivareta de viktigste branntekniske forholdene utomhus.

2 Grunnlagsdokumenter

Som relevant grunnlag for de branntekniske vurderingene har vi benyttet følgende dokumenter:

- Planinitiativ for Stjernehalltomten i Fredrikstad kommune, revidert 12.11.2021, utarbeidet av Line Solgaard Arkitekter AS og Studio Sted AS.
- Presentasjonen STJERNEHAGEN, fra oppstartsmøte med konsulenter, 18. mai 2022.
- Nytt arkitektunderlag oversendt 30.09.2022, status: illustrasjonsprosjekt.

3 Risikoklasser, brannklasser

Boenhetene i dette prosjektet plasseres alle i risikoklasse 4 (RKL 4).
Parkeringskjelleren under rekkehusene er på ett plan under terreng, og plasseres i risikoklasse 2 (RKL 2).

Horisontaldelte boligbygg (leilighetsbygg og firemannsboliger) på 4 etasjer plasseres i brannklasse 2 (BKL 2). Parkeringskjeller er ikke en tellende etasje.

Boligbygg i risikoklasse 4 med inntil tre etasjer (rekkehus/byhus), kan oppføres i brannklasse 1 når hver boenhet har utgang direkte til terreng, uten å måtte rømme via trapp eller trapperom til terreng.

02	26.08.2024	Revidert slokkevannskapasitet under pkt. 9, nytt pkt. 12.	Espen Lunde	Espen Lunde	
01	11.10.2022	Revidert iht. nytt ark.underlag 30.09.2022 (status: illustrasjonsprosjekt).	Espen Lunde	Sigve Aastorp-Tangen	
00	29.05.2022	1. utkast for kommentarer.	Espen Lunde	-	-
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

4 Lave byggverk, høye byggverk, mindre byggverk, småhusbebyggelse

Med ***lave byggverk*** menes byggverk med gesims- eller mønehøyde inntil 9,0 meter. Dersom ikke annet er fastsatt i planbestemmelse, skal gesims- og mønehøyde måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gjennomsnittlig terrengnivå beregnes etter at eventuelle terrengarbeider er utført, kfr. VTEK, § 6-2.

Med ***mindre byggverk*** menes bygninger i risikoklasse 4 (bolig) og brannklasse 1 (inntil to etasjer, eller boenhet inntil tre etasjer med utgang direkte til terreng uten å benytte trapp).

Med ***småhusbebyggelse*** menes enebolig, to- til firemannsbolig, rekkehus, kjedehus og terrassehus til og med tre etasjer.

De ovennevnte begrepene kan ha betydning for enkelte av de følgende branntekniske forhold, men dette må avklares med lokalt brannvesen:

- krav til rømning (én utgang + vindu for rømning for lave byggverk)
- dimensjonering av brannvesenets kjørevei/-adkomst og oppstillingsplasser (mannskapsbil vs. høyderedskap for lave byggverk?)
- kjørbar adkomst frem til bygningene (aksept for avstand inntil 50 meter for mindre byggverk)
- slokkevannskapasitet (småhusbebyggelse krever mindre kapasitet)

5 Avstand mellom bygninger

Mellom lave byggverk (gesims- eller mønehøyde inntil 9,0 meter) skal det være minimum 8,0 m innbyrdes avstand med mindre det etableres branncellebegrensning mellom byggverkene. For avstander ned til 6,0 meter i lave byggverk kan vinduer i branncellebegrensende yttervegg etableres uten brannkrav.
Høye byggverk skal ha minimum 8,0 m avstand til annet byggverk med mindre byggverkene skilles med brannvegg.

6 Automatisk brannslokkeanlegg i boliger

Boligbygninger i risikoklasse 4 hvor det kreves heis, skal ha automatisk brannslokkeanlegg. Det er krav om heis/løfteplattform i boligbygninger med tre etasjer eller flere, der hver etasje er en egen boenhet. Dersom en bare trenger å gå én etasje opp eller ned for å komme fra inngangspartiet i bygningen til inngangsdøren i boenheten, gjelder ikke krav om heis.

Leilighetsbygg på fire etasjer vil dermed få krav om automatisk brannslokkeanlegg.

Et annet forhold hvor automatisk brannslokkeanlegg kan være aktuelt, er lave byggverk (rekkehus/byhus/firemannsboliger) inntil tre etasjer med plan som ligger mer enn 5,0 meter over terreng. Ved å installere slokkeanlegg i slike boenheter, vil man kunne akseptere at rømning skjer via underliggende etasje, slik at man kan unngå fastmontert stige med ryggbøyle i fasaden, kfr. pkt. 10 og Fig. 43 a/b.

7 Parkeringskjeller, angrepsvei, røykventilering, utlufting

Parkeringskjelleren må ha åpninger/sjakter som muliggjør utlufting av røyk- og branngasser. I tillegg til innkjøring/inngang, må det etableres utluftningsmulighet i motsatt ende av parkeringskjelleren.

Antall og plassering av brannvesenets angrepsveier til parkeringskjeller må være slik at alle deler av parkeringskjelleren kan nås med maksimalt 50 meter slangeutlegg fra angrepsvei. Dvs. at det må etableres én angrepsvei (mot nord), i tillegg til at innkjøring er angrepsvei.
Angrepsvei må være uavhengig av rømningsveier. Unntak gjelder rømningsveier som bare betjener parkeringskjeller dersom parkeringskjelleren har automatisk sprinkleranlegg.

Dekke over parkeringskjelleren må ha brannmotstand minst REI 90 A2-s1,d0 [A 90], og bærende konstruksjoner for dekket må ha brannmotstand minst R 90 A2-s1,d0. Dekket på utsiden av bygningskroppen (blokker) må dimensjoneres for fremkommelighet og oppstillingsplass for brannvesenets høydemateriell.

Det forutsettes at parkeringskjelleren får installert et automatisk brannslokkeanlegg (sprinkleranlegg).

8 Kjøreadkomst og oppstillingsplasser for brannvesenet

Det skal forsøkes å tilrettelegge for kjøreadkomst helt frem til bygningene, men det kan aksepteres en avstand på inntil 50 meter for mindre byggverk i risikoklasse 4 og brannklasse 1. Det må tilrettelegges for kjørbar adkomst helt frem til innkjøring og ev. annen angrepsvei til parkeringskjeller.

Adkomstveier for brannvesenets kjøretøyer skal ha fri bredde minimum 3,5 meter, maksimum stigning 1:8 (12,5 %), fri kjørehøyde minimum 4,5 meter, samt svingradius ytterkant vei på 13 meter (for stigebil). Belastning fra brannvesenets kjøretøyer er akseltrykk på 10 tonn og boggitrykk på 16 tonn.

Oppstillingsplasser for brannvesenets kjøretøyer skal være minimum 7,0 m x 12,0 m, og med maksimalt stigningsforhold på 6 %.

Hvor det ikke tilrettelegges for kjørbar atkomst rundt hele bygningen må kjørevei etableres slik at slangeutlegg fra oppstillingsplass for brannbil ikke er mer enn 50 meter (ev. 100 meter, men må avklares med lokalt brannvesen), til noen del av bygningens fasader. Kjøreveier og oppstillingsplasser for brannvesenet bør tillegges funksjon som gang/kjørevei for å sikre at snømåking på vinteren. Oppstillingsplass og kjørevei skal være med fast dekke som ikke er tilrettelagt for vegetasjon, og de skal holdes anvendbare til enhver tid. Parkering er ikke tillatt på atkomstveier og på oppstillingsplasser for stigebil/lift. Dette skal opplyses ved tydelig skilting og merking.

9 Utvendig vannforsyning til slokkevann

Brannvannsuttak skal normalt ligge 25-50 meter fra innganger, angrepsveier og oppstillingsplasser i brøytet areal. Brannkummer eller hydranter (foretrekkes) må plasseres slik at de er lett tilgjengelige til alle årstider (bl.a. mht. snørydding), og de må være godt synlig (merkes tydelig). Det må være tilstrekkelig antall brannkummer eller hydranter slik at alle deler av bygningsmassen dekkes. Følgende slangeutlegg kan benyttes ved beregning: maksimalt 50 meter fra kum/hydrant til bil, og maksimalt 50 meter (mulig 100 meter aksepteres) fra bil til bygning/fasade.

Slokkevannskapasiteten må være minst 1.200 liter per minutt (20 l/s) for småhusbebyggelse, og minst 3.000 liter per minutt (50 l/s) for annen bebyggelse (leilighetsbygg, blokker), fordelt på minst to uttak, og denne kapasiteten bør sjekkes opp med kommunen/VA-avdelingen i tidlig fase.

10 Adkomst til boenheter

For boenheter hvor vindu eller balkong utgjør en av rømningsveiene, må det være tilgjengelighet for brannvesenets høyderedskap. Fredrikstad brann- og redningskorps er ikke slik dimensjonert, og har ikke til enhver tid nødvendige ressurser for å kunne gi aksept til å benytte brannvesenets stigemateriell som sekundær rømningsvei. Dersom det allikevel blir et behov for å prosjektere med manuelle, bærbare stiger for adkomst til boenheter, må dette avklares med brannvesenet på forhånd.

11 Rømning via vindu

Det er viktig å være klar over at man ved rømning via vindu for høyder over 5,0 meter (og under 7,5 m) fra terreng til underkant vindu må benytte **fastmontert stige med ryggbøyle** på fasaden. Fastmontert stige må ha avstand minst 2,0 meter fra underliggende vindu, alternativt at vindu må ha brannmotstand EI 15 eller EI 30. Dette vil ha betydning for plassering av vinduer og dører fasadene, og kan være en aktuell situasjon for småhus med horisontaldelte boliger og rekkehus/byhus og firemannsboliger på tre-fire plan. Se illustrasjoner i Byggforskblad 520.391, fig. 43 a og 43 b nedenunder.

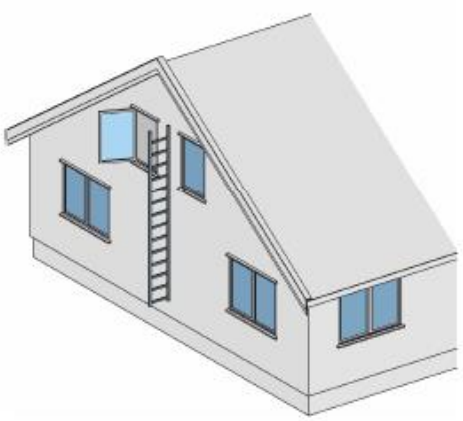


Fig. 43 a
Eksempel på god plassering av utfellbar rømningsstige i forhold til rømningsvinduet og vinduer i underliggende etasje

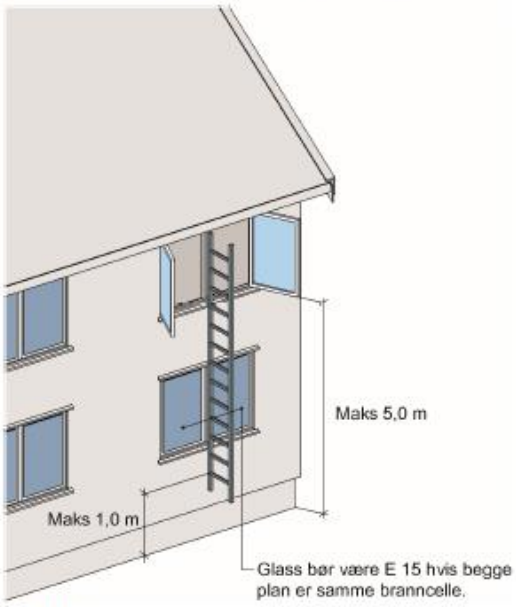


Fig. 43 b
Plassering av rømningsstige ved utadslående vindu med midtpost. Stigen må plasseres i flukt med midtposten for å gi tilfredsstillende tilgjengelighet for rømning.

NB: For høyder > 5,0 meter (3.etg.) fra underkant vindu og ned til terreng må det benyttes ***fastmontert stige med ryggbøyle***.

12 Solcelleanlegg

Eventuelle solcelleanlegg må prosjekteres og utføres iht. til NEK 400 og Byggdetaljer 321.231.

Dato 05.05.2024

Renovasjonsteknisk plan for Stjernehagen

Renovasjonsteknisk plan må inneholde info om:

1. Kategori for avfallsbesittere:
2. Teknisk løsning for avfall: Nedgravde avfallscontainere
3. Hoveddimensjoner for oppsamlingsenheter
4. Plassering av oppsamlingsenheter
5. Evt utvidelsesmuligheter
6. Adkomst og stoppested for renovasjonsbil
7. Stedfestedes plikter og rettigheter som er relevante for renovasjon.
8. Hvordan nabo og gjenboeiendommer berøres av foreslåtte løsninger

Kildesortering:
Ved nedgravde containere er det krav til 4 avfallstyper + farlig avfall og plastemballasje i form av en annen type avfallsløsning.
Restavfall, papp/ papir, glass og metallemballasje, matavfall (fra 2023), i tillegg til farlig avfall og plastemballasje (frem til 2026).
Tømming:
Restavfall og matavfall tømmes ikke oftere enn 1 gang pr uke, og ikke sjeldnere enn hver 14 dag.
Restavfall og matavfall tømmes hver 14 dag i de områdene der matavfallsinnsamling er innført.
Innen 2025 skal denne nye ordningen innføres i hele kommunen. Kommunen vurderer å innføre en innsamlingsordning med dynamiske ruter, så kan det gå enda noen dager mellom tømmingene i helligdager og ferier.

Tømmefrekvensen for glass og papp er hver 10. uke.
Farlig avfall tømmes ved bestilling.

Krav til oppsamlingsplass:
Det skal være fri adkomst uten hinder for funksjonshemmede. Universell utforming.
Ved oppstilling av kranbil ved tømming skal minimum ett kjørefelt være fritt.
Bredden på bil med støtteben er ca. 5 meter.
Det kan stilles krav til parkeringslomme for kranbil. Kranbilen er ca. 11 meter lang.
Oppstillingsplass for tømmebil skal være i vater, og den skal tåle et trykk på 11,5 tonn punktbelastning.
Anbefalt gangavstand fra boenhet til nedgravd container bør ikke overstige 150 meter.

Krav til kjørbar vei:	**Dimensjonering:**
Minste bredde 5,5 meter. Minste svingradius på 8,5 meter. Fri høyde 4,0 meter på flat vei. Maksimal stigning på 8 %.	35 boenheter pr container restavfall. 30 boenheter pr container papp/ papir 45 boenheter pr container glass-metallemballasje 40 boenheter matavfall.

Plastemballasje går tilbake til restavfallet når det nye ettersorteringsanlegget settes i drift i 2026, og det er ikke behov for etablering av en avfallsbod for oppbevaring av sekker til plastinnsamling.

Det skal avsettes plass til et skap for farlig avfall ved nedgravde containere. Avsatt areal må være tilstrekkelig slik at skapet ikke kommer i konflikt med tømming av nedgravde containerne.

Renovasjonsteknisk plan for Stjernehagen

Stjernehagen vil ha opptil ca 135 boenheter, og det er derved krav om nedgravde avfallscontainere.



Figur 1 Landskapsplan Stjernehagen

Beregning for 135 boenheter:

Restavfall 135/35 = 3,8 = 4 stk. eller 5 m3.

Kommunen anbefales å sette av en ekstra container for restavfall pga plastemballasje går tilbake til restavfall når det nye sorteringsanlegget settes i drift i 2026. Dette gjør at det vil oppstå behov for å øke kapasiteten på restavfall.

Papp/ papir 135/30 = 4,5 = 5 m3.

Glass-metall 135/45= 3= 3 m3.

Matavfall 135/40 = 3,4 = 3 m3.

Beregning viser at det er krav til ca 16 nedgravde avfallsconteinere.

Det er planlagt for en renovasjonsstasjon sentralt i planområdet på Stjernehagen. Punktet ligger ikke med stør

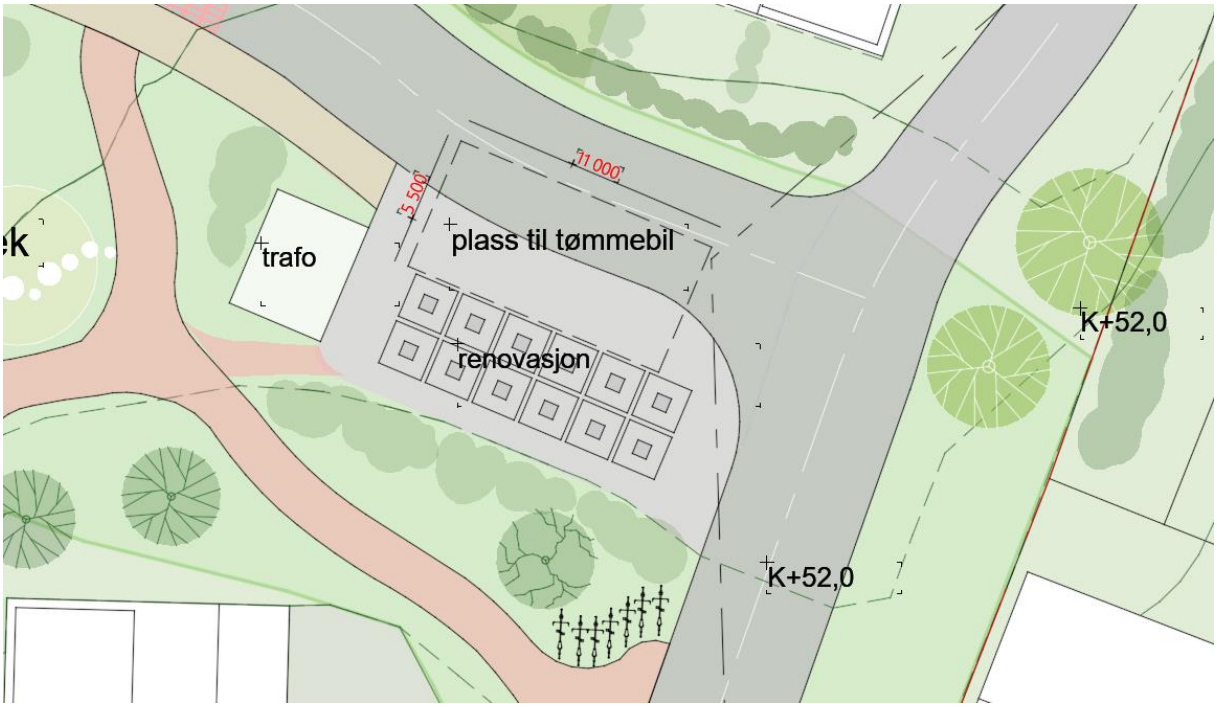
Den 23.03.2023 ble det avholdt et teamsmøte med renovasjonsavdelingen i kommunen. Tilstede i møte var Beate Brynildsen, Reguleringsarkitekt og landskap Silje Kolltveit, og Martin Friis fra Isegran eiendom.

I møte med renovasjonsavdelingen ble løsning for renovasjon på Stjernehagen diskutert og vist fram.

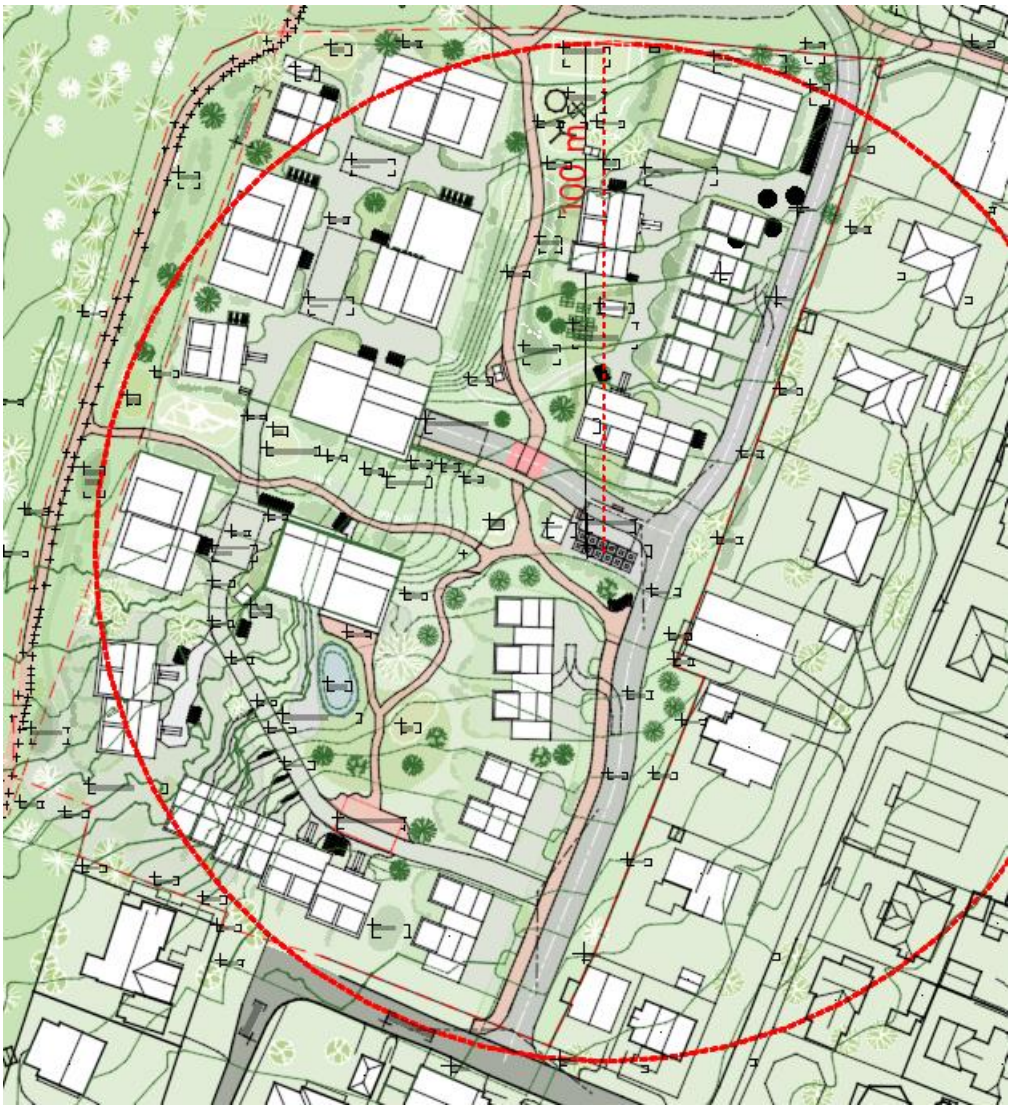
Kommunen informerte om at det i framtiden ville komme andre løsninger med bla komprimering i avfallscontainere, og at det derfor kan avsettes noe mindre plass enn beregningen tilsier.

I landskapsplanen som følger reguleringen er det derfor tegnet 12 nedgravde containere og området er avsatt med eget formål i reguleringskartet.

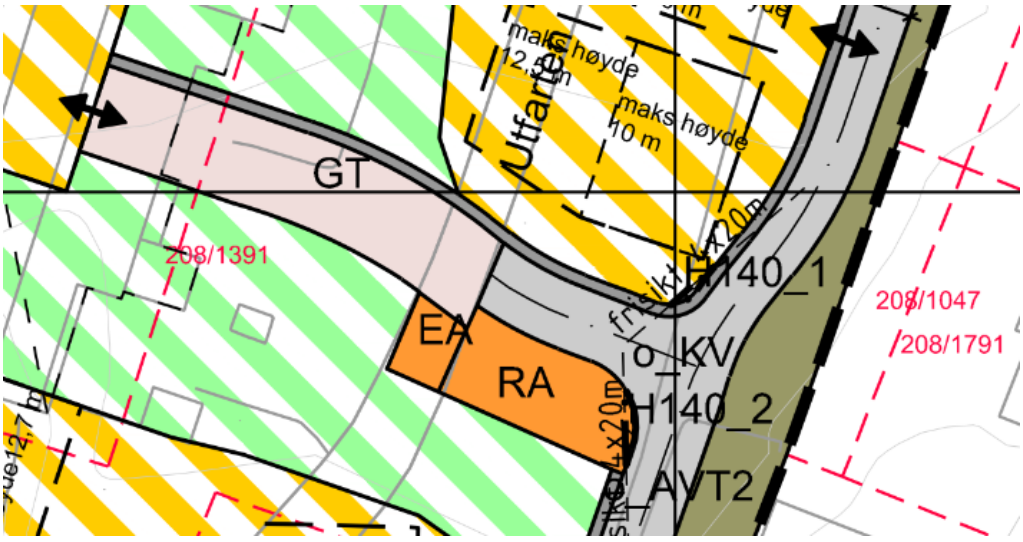
Renovasjonsteknisk plan ble oversendt kommunens renovasjonsavdeling den 25.04.2024. Tilbakemelding fra Ilyasse Bsaithi i renovasjonsavdelingen var at dersom skal det etableres 12 nedgravde containere, skal sistnevnte container være av type komprimerende containere som tømmes med vanlig kranbil og ikke med krok bil.



Figur 2 Renovasjonspunkt Stjernehagen



Figur 3 Alle bygg innenfor planområdet ligger nærmere enn 100m fra renovasjonspunkt



Figur 4 Utsnitt reguleringskart.

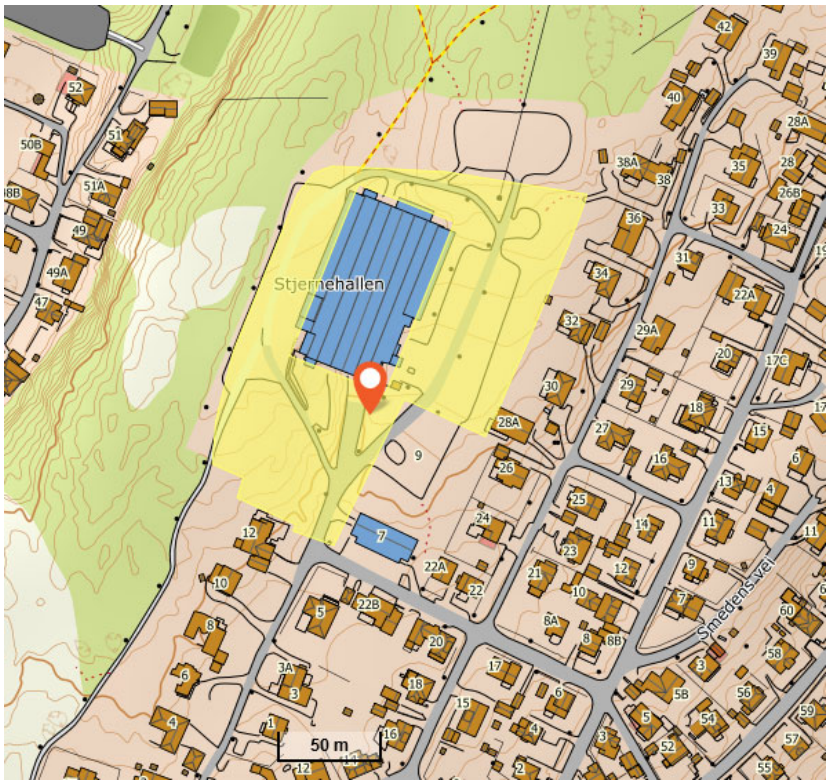
NOTAT

Prosjekt: **Stjernehallen i Fredrikstad: kartlegging av naturmangfold og vurderinger i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12**
Notat nr: 2021-11-12
Emne: Kartlegging av naturmangfold
Oppdragsgiver: Line Solgaard arkitekter / Studio Sted
Kontaktperson: Martin Vaagland (martin@linesolgaard.com)
Forfattere: Jørn Olav Løkken og Ole Tobias Rannestad
Dato: 29.11.2021 (oppdatert 23.04.2024)

1. Bakgrunn

Stjernehallen i Fredrikstad (Figur 1) skal rives, og tomten skal utvikles med boligbebyggelse. Tomten vil få anslagsvis 100-150 nye boenheter fordelt på ulike bygningstyper. Utbyggerne har ambisjoner om at utviklingen av tomten skal skje på en bærekraftig måte, og med en tydelig økologisk tilnærming. I den forbindelse er det viktig å ha kartlagt de økologiske verdiene som eksisterer på tomten og i et sannsynlig influensområde rundt denne. Dette er avgjørende for å kunne verne eventuelle verdier som ønskes bevart, samtidig som eksisterende stedegne og evt. verdifulle naturelementer vil kunne inngå som en integrert del av den økologiske utviklingen av tomten i og etter byggefasen.

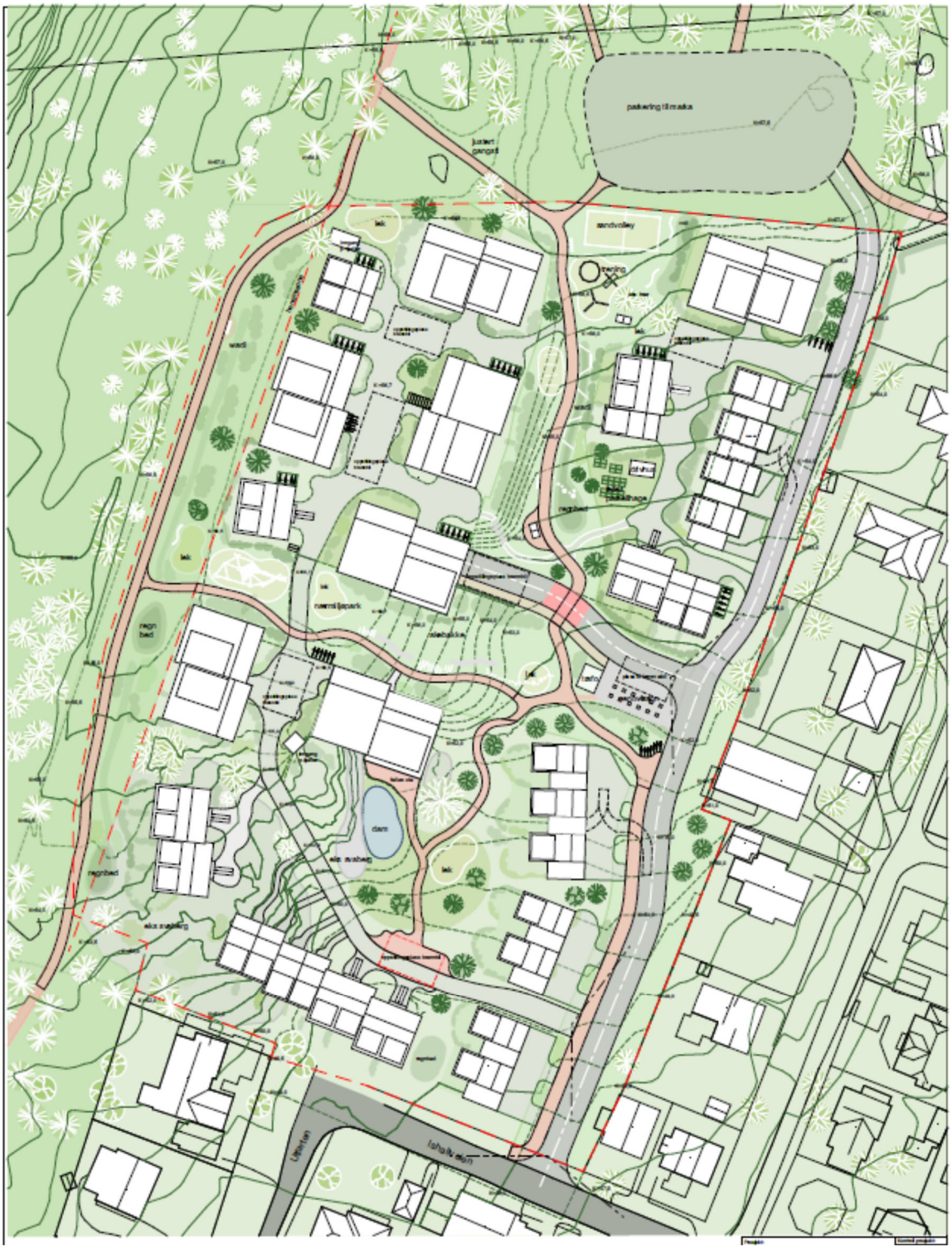
NaturRestaurering AS (NRAS) ble høsten 2021 bedt om å utføre kartlegging og vurderinger av eksisterende naturverdier. Notatet er oppdatert i april 2024 (dette notatet), med ny plantegning og oppdatert databasesøk og vurderinger knyttet opp mot naturmangfoldloven §§8-12.



Figur 1. Planområdet omhandlet i dette notatet.

2. Tiltaksbeskrivelse

Figur 2 viser skisser av utbyggingen som skissert i 2024. Hovedendringen fra planen skissert i 2021, er at en har gått fra fire til tre tun, samt at adkomstvei nå ligger helt i øst.



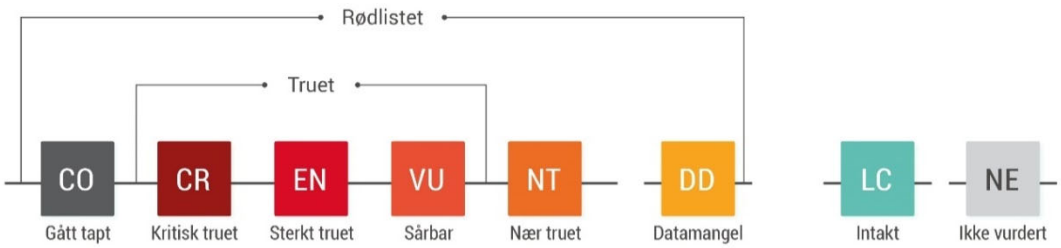
Figur 2. Skisser til mulig utvikling av tomten, per mars 2024. Kilde: Studio Sted

3. Metodikk

Materialet som ligger til grunn for vurderingene i dette notatet er hentet fra fysisk kartlegging (i 2021) samt oppdaterte data fra rødlister, databaser og kartkilder (alle søk utført 13.03.2024; Artsdatabankens artskart, Økologiske grunnkart, rødliste for arter 2021, fremmedartsliste 2023-, kart.finn og NGU).

Planområdet og potensielt influensområde rundt ble kartlagt av vegetasjonsøkolog Jørn Olav Løkken (NRAS), 04.10.2021. Kartlegging fulgte Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper (MI) (Miljødirektoratet, 2021). Denne instruksen har gjennomgått oppdateringer fra 2021 til 2024, men vi anser det dithen at disse endringene ikke er av en slik art at de påvirker vurderingene i dette notatet. Utover naturtypekartlegging, ble det særlig vekt lagt på kartlegging av rødlistede arter, aggressive fremmedarter, store trær, vannmiljø og evt. annet av definert økologisk verdi iht. MDs retningslinjer og håndbøker. Kategorisering av rødlistearter og fremmedarter følger Artsdatabanken (Figur 3).

Kategorier, rødlista (2021):



Kategorier, fremmedartslista (2023):



Figur 3. Kategorier av rødlistede arter og fremmedarter. Kilde: Artsdatabanken.

4. Resultater og vurderinger

4.1. Databaser og kart

Hele planområdet og nærliggende områder rundt ligger på bergarten granitt (NGU), som er en næringsfattig bergart, dvs. en bergart som forvitres sakte og som har liten evne til å tilføre jordsmonnet plantenæringsstoffer.

Gamle flyfoto (kart.finn) viser at ishallen, samt parkeringsarealer og utendørs baner, primært ble anlagt i perioden mellom 1963 og 1978. Mellom 1988 og 1997 ble parkeringen vest for ishallen

etablert. Det meste av tomten har følgelig vært sterkt preget av utbygging og menneskelig aktivitet i mange tiår. Noen deler av tomten fremstår likevel fortsatt som delvis naturlige, spesielt i sørvest.

Det er ikke registrert naturtypelokaliteter på eller like rundt planområdet (Naturbase), og nærmeste lokalitet er Bjørndalsdammene (naturbase-ID: BN00068060), som ligger snaut 100 m nordvest for planområdet, og er gitt verdien «lokalt viktig» (C-verdi). Oppdatert søk i Naturbase tilsier at verdsettingen ikke er endret siden 2021, men informasjonen er supplert ved at lokaliteten er gitt konsekvensutrednings (KU)-verdi «noe».

Rødlistede og fremmed arter registrert i planområdet, og noen titalls meter rundt, er vist i Figur 4 og Tabell 1 (Artsdatabankens artskart). Det er ikke gjort nye artsregistreringer i perioden etter første versjon av dette notatet. For mange arter har det skjedd endringer i rødlistestatus i perioden mellom 2021 (da rødlista fra 2015 var gjeldende) og i dag (gjeldende rødliste er siste versjon fra 2021). Grønnfink var i 2021 ikke rødlistet, men er i da sårbar (VU). Gulspurv har blitt flyttet fra kategori nær truet (NT) til sårbar (VU).



Figur 4. Registrerte arter på og rundt planområdet (jf. Tabell 1). Rød=Rødlistet (grønnfink, fiskeørn, gulspurv og vepsevåk); Lilla=fremmedart (rynkerose, gravbergknapp, matgrasløk, kanadagullris, taggsalat og russeblåstjerne). Kilde: Artsdatabankens artskart, mars 2024. NRAS funn fra 2021 er ikke med i dette kartet (se egen figur under)

Tabell 1. Registrerte rødlistede og fremmede arter på og rundt planområdet (jf. Figur 4). Kilde: Artsdatabankens artskart.

Art	***Latin***	**Artsgruppe**	**Status**	**År registrert**
Rødlistet				
Grønnfink	*Chloris chloris*	Fugl	Sårbar (VU)	2013-2018
Fiskeørn	*Pandion haliaetus*	Fugl	Sårbar (VU)	2010
Gulspurv	*Emberiza citrinella*	Fugl	Sårbar (VU)	2015
Vepsevåk*	*Pernis apivorus*	Fugl	Nært truet (NT)	1896
Fremmedart				
Rynkerose	*Rosa rugosa*	Karplanter	Svært høy risiko (SE)	2015
Gravbergknapp	*Phedimus spurius*	Karplanter	Svært høy risiko (SE)	2023
Matgrasløk	*Allium schoenoprasum*	Karplanter	Svært høy risiko (SE)	2022
Kanadagullris	*Solidago canadensis*	Karplanter	Svært høy risiko (SE)	2023
Taggsalat	*Lactuca serriola*	Karplanter	Høy risiko (HI)	2023
Russeblåstjerne	*Othocallis siberica*	Karplanter	Høy risiko (HI)	2022

*Svært gammel observasjon

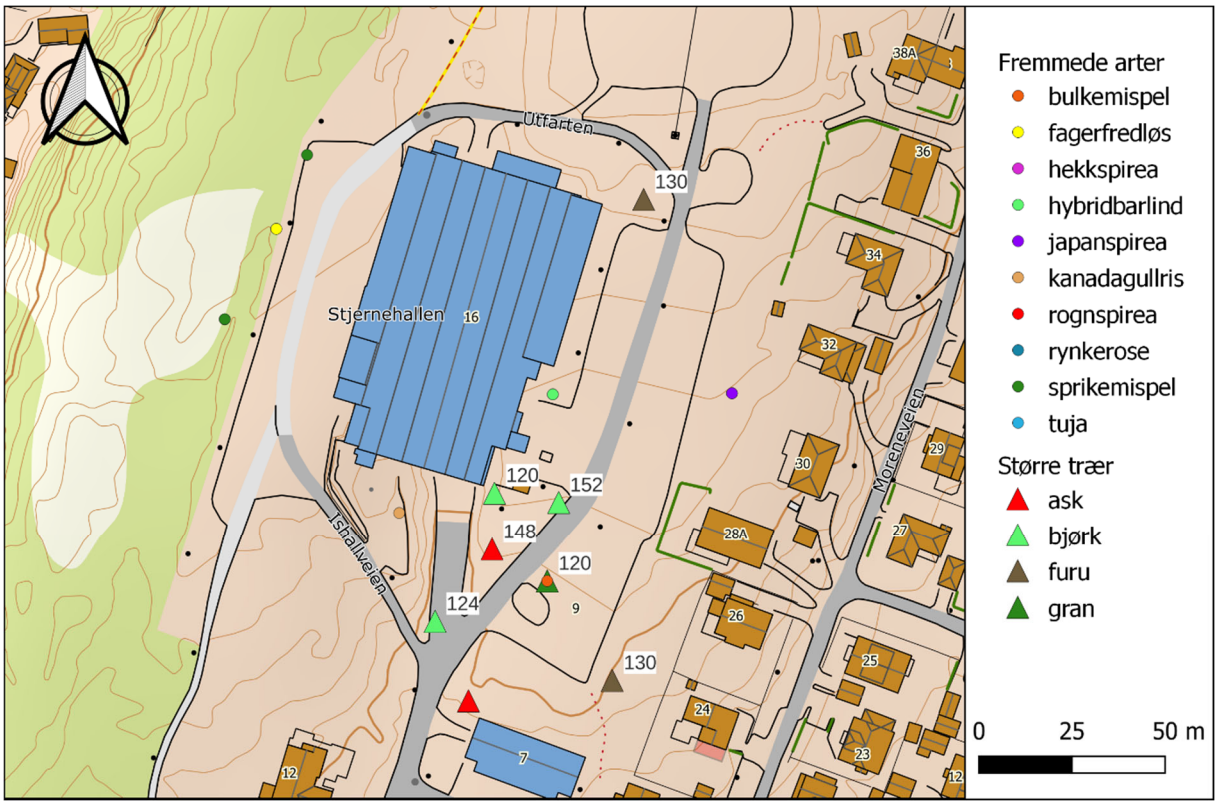
I databasen Miljøstatus er det ikke markert funksjonsområder for noen arter på eller like rundt planområdet. I samme database er det heller ikke registrert forurenset grunn på eller like rundt planområdet. Dette er ikke endret siden 2021.

Utover Bjørndalsdammene i nordvest er det ingen vannkilder innenfor planområdet eller områdene i umiddelbar nærhet. Dette er ikke endret siden 2021.

Vest for tomten (mellom ishallen og Bjørndalsdammene) ligger et skogkledt område (Bjørndalen) som strekker seg nesten fra Fredrikstad sentrum i sør og videre nordover inn i mer omfattende skogsområder. Dette sammenhengende skogområdet spiller en viktig funksjon for en rekke ville arter av alle artsgrupper. Vurderingen av dette området er ikke endret siden 2021.

4.2. Kartlegging

Til tross for kartlegging relativt sent i vekstsesongen var det fortsatt tilfredsstillende forhold for å kunne identifisere alle trær/høyere planter og de aller fleste forvaltningsrelevante arter (Tabell 2; Figur 5).



Figur 5. Oversikt over påviste fremmede arter (sirkler) og større trær (trekanter) på tomten. Omkrets på trærne (cm i brysthøyde) står ved siden av hvert punkt. Merk at mer utbredte fremmedarter med mye enkeltindivider slik som kanadagullris og klistersvineblom ikke er kartlagt i detalj.

Tabell 2. Liste over påviste karplanter på tomten ved befaring 04.10.2021. Forklaring på kategoriene under status finnes i Figur 3.

Karplanter		
Norsk navn	**Vitenskapelig navn**	**status**
bringebær	*Rubus idaeus*	
bulkemispel	*Cotoneaster bullatus*	SE
burot	*Artemisia vulgaris*	
engkvein	*Agrostis capillaris*	
fagerfredløs	*Lysimachia punctata*	SE
føllblom	*Scorzoneroides autumnalis*	
geitrams	*Chamaenerion angustifolium*	
gjerdevikke	*Vicia sepium*	
gjetertaske	*Capsella bursa-pastoris*	
groblad	*Plantago major*	
haremat	*Lapsana communis*	
hekkspirea	*Spiraea salicifolia*	HI
hestehov	*Tussilago farfara*	
hundegras	*Dactylis glomerata*	
hundekjeks	*Anthriscus sylvestris*	
hvitkløver	*Trifolium repens*	
hybridbarlind	*Taxus ×media*	SE
hønsegras	*Persicaria maculosa*	
høymol	*Rumex longifolius*	
japanspirea	*Spiraea japonica*	PH
kanadagullris	*Solidago canadensis*	SE
klistersvineblom	*Senecio viscosus*	SE
landøyda	*Jacobaea vulgaris*	
lintorskemunn	*Linaria vulgaris*	
meldestokk	*Chenopodium album*	
nyseryllik	*Achillea ptarmica*	
reinfann	*Tanacetum vulgare*	
rognspirea	*Sorbaria sorbifolia*	SE
ryllik	*Achillea millefolium*	
rynkerose	*Rosa rugosa*	SE
rødkløver	*Trifolium pratense*	
røsslyng	*Calluna vulgaris*	
skjermsveve	*Hieracium umbellatum*	
skvallerkål	*Aegopodium podagraria*	
smørbukk	*Hylotelephium maximum*	
sprikemispel	*Cotoneaster divaricatus*	SE
stankstorkenebb	*Geranium robertianum*	
stornesle	*Urtica dioica*	
sølvbunke	*Deschampsia cespitosa cespitosa*	
tuja	*Thuja occidentalis*	HI
tungras	*Polygonum aviculare*	
tunrapp	*Poa annua*	
ugressbalderbrå	*Tripleurospermum inodorum*	
vivendel	*Lonicera periclymenum*	
åkerdylle	*Sonchus arvensis*	
åkertistel	*Cirsium arvense*	

Trær		
Norsk navn	**Vitenskapelig navn**	**status**
ask	*Fraxinus excelsior*	EN
bjørk	*Betula pubescens*	
furu	*Pinus sylvestris*	
gran	*Picea abies*	
kirsebær	*Prunus cerasus*	
osp	*Populus tremula*	
rogn	*Sorbus aucuparia*	
selje	*Salix caprea*	
spisslønn	*Acer platanoides*	



Bilde 1. Skogpreget område i sør mot Utfarten 12.

Størstedelen av tomten består av svært menneskepåvirket natur (Sterkt endret fastmark etter NiN). Det som finnes av grønne arealer på tomten er i hovedsak plen, innimellom med noen større trær (Bilde 2). Tomten grenser stort sett mot omkringliggende skogsarealer. Omkringliggende skogsarealer er en del av bymarka, og har et preg av opprinnelig natur for området. Det vil si grunnlendt furuskog med innslag av nakne berg. Langs tomtegrensen er det noe mer skogspreg også på selve tomten, mest markert i et parti i sør (mellom Ishallveien og Utfarten 12; Bilde 1). Det finnes også noen berghammere med relativt intakt nakent berg (også dette stort sett sør på tomten). Det er flere middels store trær på tomten (100-150 cm i omkrets i brysthøyde). Det er ett større individ av det rødlistede treslaget ask (EN; sterkt truet) rett sør for selve hallen (Bilde 2), og et litt mindre ved Utfarten 7. Disse to trærne er av NRAS vurdert til å ha stor økologisk verdi, gitt størrelse og rødlistekategori.

Det finnes stedvis opportunistiske fremmedarter, som for eksempel klistersvineblom og kanadagullris, men generelt er inntrykket at det er relativt lite omfang av fremmedarter på selve tomten. Skogkanten mot vest bærer preg av at en del hageutkast har etablert seg her (blant annet sprikemispel (SE; svært høy risiko) og fagerfredløs (SE)). I øst er det flere hageanlegg med diverse fremmede arter med høy risiko. Disse artene etablerer seg lett på åpen jord uten mye vegetasjon, slik som i byggefasen. Det vil derfor være viktig å ha en tiltaksplan for bekjemping av fremmede arter.



Bilde 2. Stjernehallen sett fra sør, med noen av de større trærne. Deriblant en stor ask (EN) nesten helt til høyre i bildet.

4.3. Vurderinger og anbefalinger

Vurderinger etter naturmangfoldloven

Tabell 1. Vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i §§ 8 - 12, jf. § 7 i naturmangfoldloven.

§8 KUNNSKAPSGRUNNLAGET "Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet."	
	Kommentar
Arter og artsmangfold Kartlegging, 04.10.2024 www.naturbase.no, www.okologiskegrunnkart.artsdatabanken.no, www.artsdatabanken.no	Det er registrert en middels stor (ca 150 cm omkrets i brysthøyde) ask (EN) på tomten, samt en mindre ask. Ut over dette er det registrert en håndfull rødlistede fugler. Vi anser det dithen at registreringene av fugl stort sett dreier seg om overflygning eller midlertidige opphold. Det er lite som tilsier at tomten slik den fremstår i dag er et viktig fuglehabitat.
Verneområder www.naturbase.no	Ingen i umiddelbar nærhet. De nærmeste verneområdene er Stordamsmyra og Skårakilen naturreservat. Begge ligger mer enn 2 km fra tomten.
Naturtyper og suksesjon Kartlegging, 04.10.2021 www.naturbase.no,	Ingen naturtyper er registrert på tomta. Nærmeste registrerte naturtype er Bjørndalsdammene ca 200 meter nordvest for tomta.
Vilt og økologisk funksjonsområde Kartlegging, 04.10.2021 www.naturbase.no,	Tomten ligger i stor grad omkranset av boligfelter og infrastruktur. I nord grenser tomten til et skogsområde, som strekker seg sørover på vestsiden av tomten. Mindre arter som fugl, piggsvin og insekter, samt forstyrrelsestolerante arter som for eksempel rådyr, bruker trolig skogsområdet i vest som oppholdssted og mulig ferdselsvei til Brattliparken. Disse skogspartiene er følgelig viktige funksjonsområder for vilt. Sør for Brattliparken er det lite natur. Denne skogspassasjen innehar følgelig generelt liten verdi som korridor for større vilt.

§ 9 ”FØRE VAR” ”Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak”		
Fare for irreversibel skade på naturmangfoldet?	Ja	Hogging av det store asketreet vil medføre irreversibel skade i form av at en rødlistet art det vil ta svært lang tid å erstatte blir fjernet.
Fare for alvorlig skade på naturmangfoldet?	Nei	Ask er en sterkt truet art (EN) ifølge rødlista 2021, noe som tilsier en høy naturverdi. Gjeldende asketre kan karakteriseres som middels stort. Størrelse og voksested tilsier at treet ikke har avgjørende betydning for artens overlevelse som sådan. Slik sett vil ikke fjerning av treet ansees som en alvorlig miljøskade formelt sett. Det må likevel påpekes at hogging av treet vil fjerne et individ av en sterkt truet art, samt bidra til en bit-for-bit-nedbygging av natur.
Viser "Føre var" behov for handleplikt?	Nei	
§ 10 SAMLET BELASTNING ”En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for”.		
Vil planforslaget i sum føre til for stor belastning på økosystemet?	Nei	Den aktuelle tomten er slik den fremstår i dag preget av svært lite natur. Mindre arealer med restnatur kan gå tapt, men dette dreier seg i all hovedsak om vanlige arter og gjenvekstssuksesjon heller en intakte naturtyper.
§ 11 KOSTNADER VED MILJØFORRINGELSE ”Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter”.		
Tiltakshaver dekker merkostnader for å unngå miljøforringelse?	Ja	Vi legger til grunn for våre vurderinger at dette er ivaretatt fra utbyggers side.

§ 12 MIJLØFORSVARLIGE TEKNIKKER OG DRIFTSMETODER ”For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater”.		
Er byggemetoden, byggteknikken og driftsmetoden miljøforsvarlig?	Ja	Vi legger til grunn for våre vurderinger at dette er ivaretatt fra utbyggers side, samt at tilrådninger gitt nedenfor følges.

Med unntak av de store asketrærne, anser vi at tomten totalt sett har liten økologisk verdi. Ingen viktige naturtyper ble påvist, og ingen rødlistede arter utover ask (EN) ble påvist. Det må likevel påpekes at det finnes mindre naturverdier i form av resthabitater på tomten, blant annet det skogspregede området i sør, og opprinnelige bergflater. Dersom det store asketreet (nr. 148 i figur 5) ikke skades av utbyggingen, og at anleggsarbeidet utføres med varsomhet, vil planen slik den er forelagt oss (figur 2) ikke medføre alvorlig skade på viktig naturmangfold i form av naturtyper, arter eller økologiske funksjonsområder.

Deler av et skogspreget område i sør (bilde 1) vil bli nedbygd, men dette dreier seg om sterkt menneskepåvirket natur, uten større verdier enn som en mindre flekk restnatur. Planskissen viser at det legges opp til en vegetert sone mot skogsområdene i vest. Noe som tilsier at ut over en potensiell øke i menneskelig ferdsel, samt støy i anleggsfasen, vil utbyggingen i liten grad påvirke tilliggende naturområder.

Planen legger opp til en økning av blågrønn struktur på tomten. Dette tilsier at naturmangfoldet på selve tomten potensielt kan styrkes heller enn svekkes, da tomten slik den fremstår i dag stort sett er preget av svært lite natur. Vi anbefaler at det lille som er av naturpregede områder på tomten (grunnlendt furuskog, nakne berg etc.) bevares, eller gjenbrukes på tomten, så langt det lar seg gjøre. Alt anleggsarbeid på tomten må utføres på en slik måte at det ikke forringer tilliggende skogsområder, eller bidrar til spredning av fremmede arter.

Stedegne masser og vegetasjon bør gjenbrukes, både for å unngå forurensninger og for å minimere risikoen for spredning av fremmede arter. Videre må tilførte masser være rene og bør inneha de samme egenskapene som massene i området rundt når det kommer til pH og næringsgrad. Beplanting av området bør bestå av stedegne arter.

Dersom fremmedarter etablerer seg i forbindelse med utbyggingen, bør disse fjernes så fort som mulig. Det henvises til Plantevernleksikonet (https://www.plantevernleksikonet.no/) for mer utførlige beskrivelser av bekjempelsestiltak per fremmedart. Det ble observert noen arter på fremmedartlisten med høyt spredningspotensiale innenfor, og i nærhet til, tiltaksområdet. Disse burde fjernes i forbindelse med tiltaket for å hindre ytterligere spredning ut fra tomten.

Både under anleggsfasen og etter ferdigstillelse bør forurensning og avrenning fra byggeområdet til sårbare resipienter unngås. Dette er spesielt viktig i henhold til Bjørndalsdammene som ligger nedstrøms vest/nordvest for tomten.

5. Referanser

Artsdatabanken. www.artsdatabanken.no (artskart, rødliste 2021, fremmedartsliste 2023, økologiske grunnkart).

Artsobservasjoner. www.artsobservasjoner.no.

Direktoratet for naturforvaltning (DN). 2007. Kartlegging av naturtyper - Verdisetting av biologisk mangfold. DN-håndbok 13 2.utgave 2006 (oppdatert 2007).

Miljødirektoratet. 2021. Kartleggingsinstruks – Kartlegging av terrestriske naturtyper etter NiN2.

Finn. www.finn.no.

Miljøstatus. www.miljostatus.no.

Naturbase. www.naturbase.no.

Norges geologiske undersøkelse. www.ngu.no.



Stjernehagen

OMBRUKSKARTLEGGING

22.05.2024 revidert 29.08.2025

Ombrukskartlegging

1. Ombrukskartleggingsrapport
2. Kartlegging av byggematerialer
3. Ombruk av byggematerialer

Ombrukskartleggings-rapport

Ombrukskart-leggingsrapport

OMBRUKSKARTLEGGING

Ombrukskartleggingsrapport

Ombrukskartleggingsrapport

RAPPORT FOR OMBRUKSKARTLEGGING AV:

STJERNEHALLEN
208/1034/0 UTFARTEN 16

Ombrukskart-leggingsrapport

OMBRUKSKARTLEGGING

Byggeier/ Oppdragsgiver:	ISEGRAN EIENDOM
Kontaktperson:	MARTIN FRIIS
Prosjektnavn:	STJERNEHAGEN
Prosjektadresse:	UTFARTEN 16
Gårdsnr./bruksnr.:	208/1034/0
Rapportdato:	22.05.2024
Rev.nr./dato:	29.08.2025
Ombruksrådgiver/kartlegger:	LINE SOLGAARD ARKITEKTER AS
Utarbeidet av:	NIKOLA TUCOVIC
Kvalitetssikret av:	ANNE SIGRID NORDBY

Ombrukskartlegging

1. Ombrukskartleggingsrapport
2. Kartlegging av byggematerialer
3. Ombruk av byggematerialer

1. BAKGRUNN

1.1. Bakgrunn for ombrukskartleggingen

Tiltaket skal gjennomgå BREEAM sertifisering. Ambisjonen med ombrukskartleggingen er til å finne nytt liv til bygningselementene. Planlagt oppstart for rivnignsarbeider er i 2026.

1.2. Relevante rapporter

-Miljøkartlegging.

1.3. Informasjon om bygget

Stjernehallen er en sportshall. Installasjoner og interiøret er vedlikehold jevnlig.

1.4. Byggets historie

Ishallen er bygget i 1972 og er fremdeles i bruk. Det har blitt utført utvidelse av bygget mot sør-vest. Den omfattet plass til flere garderober i første etasje samt plass til administrasjon i andre.

Ombrukskart-leggingsrapport

1.5. Byggets konstruksjon

Gamle del av bygget består av buete limtredragerne som bærer TRP plater og tresøyler i gavlevegger. Den nye delen består av stålbjelker som bærer TRP plater og står på stålsøyler. Knutepunkter må vurderes.
Under etasjen er hovedsakelig av plassstøpt betong som bærer plassstøpt betongdekke hvor isflaten ligger opp på.

1.6 Byggets tekniske installasjoner

Tilstandsrapport skal utarbeides før riving iverksettes.

1.7. Byggets interiør

Interiøret består hovedsakelig av tribuner og seter. Løst interiøret skal bevares og mest sannsynligvis finne nytt bruk i nye ishallen. Publikumseter, lysarmaturer, ishockey rink og resultat-monitor kunne kartlegges.

1.8. Byggets tekniske tilstand

Tilstandsrapport skal utarbeides før riving iverksettes.

1.9. Eksisterende dokumentasjon

Tilstandsrapport skal utarbeides før riving iverksettes.

2. FUNN FRA OMBRUKSKARTLEGGINGEN

2.1. Bygningskomponenter og interiør som er vurdert

Hovedakelig er hovedbærende konstruksjon kartlagt. Stål, betong, tre og stein. Gamle dører, vinduer, elektriske installasjoner m.m. er utelatt siden de ikke oppfyller dagens krav eller er i dårlig tilstand. Videre finnes det ikke økonomisk lønnsom ombruksløsning for dem, samt det som ikke kan demonteres på forsvarlig måte.

Ombrukskart-leggingsrapport

OMBRUKSKARTLEGGING

2.2. De viktigste funnene fra kartleggingen
Viktigst funn er betongen i U-etasjen som skal ombrukes. Betongkonstruksjonen skal fungere som bæring av planlagt parkeringskjeller, samt blir koblet til felles arealer. Videre er det stor potensiale i trp plater og stålsøyler som kan brukes til carporter eller balkonger.

3. VURDERINGER I TILKNYTNING TIL OMBRUKSKARTLEGGINGEN

3.1. Mellomlagring og omsetning av bygningskomponentene

-Det er begrenset plass til mellomlagring på tomten. Omsetting av bygningskomponenter planlegges å omsettes direkt fra tomten eller fraktes videre til kjøper etter avtale når hallen demonteres.

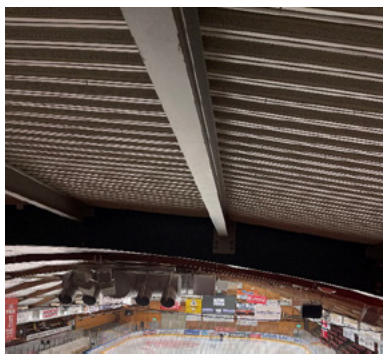
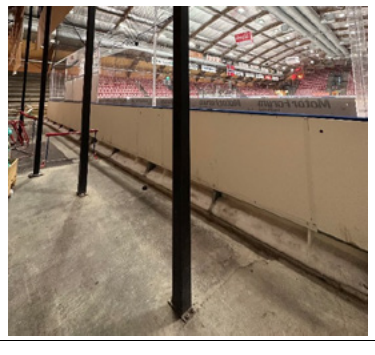
-På denne måten vil det ikke være behov for tak eller låsbar lagringsplass.

-På nåværende tidspunkt er det ikke kjente om det finnes prosjekter i nærheten som kan bruke bygningskomponentene videre. Dette må kartlegges nærmere når demontering av hallen nærmer seg.

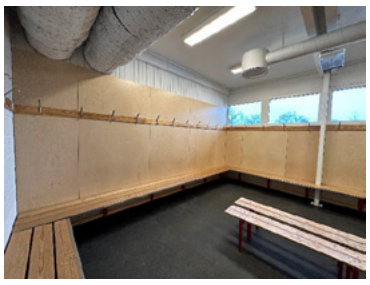
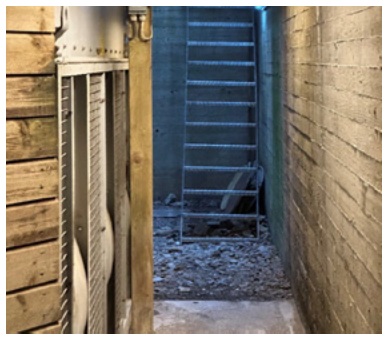
3.2. Krav til dokumentasjon for identifiserte ombrukbare bygningskomponenter
Dokumentasjon vil sikres i forbindelse med videresalg og ombruk når det nærmer seg demontering av de aktuelle bygningskomponentene.

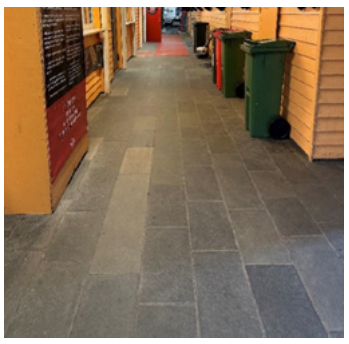
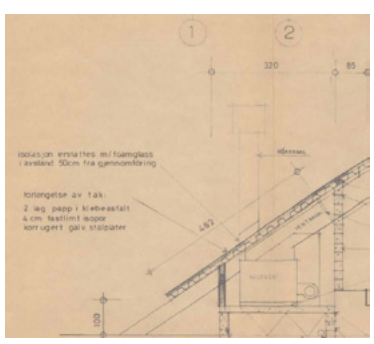
Kartlegging av byggematerialer

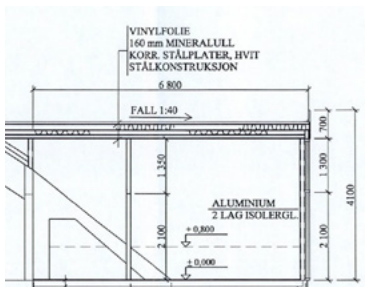
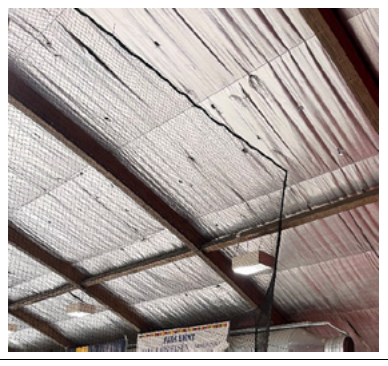
Kartlegging av bygge-materialer

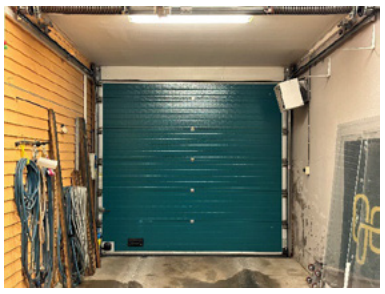
STED: Utfarten 16, Fredrikstad **DATO:** 31.03.2023 **TILTAKSHAVER:** Isegran Eiendom **KARTLEGGINGSPERSON:** Nikola Tucovic- Line Solgaard Arkitekter AS				**Det har blitt utført kartlegging av eksisterende byggematerialer i Stjernehallen.** **Målet med dette dokumentet er å se omfanget av det som finnes og komme med anbefalinger om hvordan det kan brukes videre før rivningen skal iverksettes. Kartleggingsdokument skal brukes som underlag for utarbeidelse av ombruksrapporten.**			
KATEGORI	**TYPE**	**BILDER**	**ANTL.**	**DIM.**	**FORESLÅTT BRUK**	**ALTERNATIV BRUK**	**MILJØRAPPORT RESULTAT**
STÅL	TRP PLATE		Dekker hele takareal over Stjernehallen. circa 3600m^2	T70 x 60L	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	BJELKE over tribuner		12	I profil 160 x 330 x 10000mm	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	BJELKE under tribune		9	I profil 300 x 300 x 16500mm	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	SØYLER tilhørende nye delen		24 i 1.etg 24 i 2.etg (antatt tall)	1.etg 100 x 100 x 2900mm 2.etg 100x100x varierer i høyde 3000mm-10000mm	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	SØYLER bærekonstruksjon til reklameskilt og resultat-monitor		4	2x 80 x 80 x 4200mm 2x 100 x 100 x 4200mm	Bærende konstruksjon til carport tak eller tak over sykkel-parkeringer. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES

	BJELKER bærekonstruksjon til reklameskilt og resultat-monitor		3	1x 150 x 80 x 3000mm 2x 100 x 50 x 6500mm	Bærende konstruksjon til carport tak eller tak over sykkel-parkeringer. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	UTVENDIG TRAPP		1		Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
TRE	LIMTRE DRAGER		15	200 x 800x52000mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser eller eventuell bærende konstruksjon for midlertidig lagringshall for material oppbevaring etter rivning. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort til håndverkere.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	SPERRER		96	148 x 148 x 4800mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser eller eventuell bærende konstruksjon for midlertidig lagringshall for material oppbevaring etter rivning. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	SØYLER		16	100x200mm Varierer I høyde 4200 - 11000mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser og drivhus. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort til håndverkere.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
TRE	BJELKE tilhørende nye delen		28 i 1.etg 28 i 2.etg (antatt tall, må KS ved rivning)	Rektangel profil 48x 100 x 150 x 10000mm 8x 20x 100 x 150 x 8000mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser og drivhus. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort til håndverkere.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES

	INNVENDIG PANEL (KRYSSFINER) i samtlige garderoberom		Antall og dimensjoner , må KS ved rivning	Antall og dimensjoner, må KS ved rivning	Kan brukes direkte som innvendig panel i sportsbod om materialet ikke er skadet eller blir skadet gjennom rivningsprossesen.	Selges eller gis bort til håndverkere.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	INNVENDIG PANEL		Antall paneler må KS ved rivning.	Dimensjon 98mm dobbeltfals liggende panel. Malt i gult farge.	Kan brukes direkte som innvendig panel i sportsbod om materialet ikke er skadet eller blir skadet gjennom rivningsprossesen.	Selges eller gis bort til håndverkere.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	UTVENDIG PANEL (fasade)		Antall paneler må KS ved rivning.	Stående og liggende dobbeltfals panel, Malt i rødt farge.	Foreløpig vurdering: - Ombruk- er konstadsdrivende - Gjenbruk- kan kvernes til trefibermasser eller biomasse.		RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
BETONG	GULV I U-ETG dagens maskinrom og garderober		1	280m^2 x 0,3m= 84m^3	Maskinrommet beholdes som teknisk-/ lager evt. bod. Garderoberommet beholdes som mulig treningsareal. Maskinene kan ombukes i nye ishallen. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Maskinene selges- gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	GULV I 1-ETG dagens isflate og betongen rundt isflaten		1	Betongdekke inkl. isflate 80m x 40m *0,3m= 960m^3	Beholdes til det nye prosjektet som betonggulv til p-kjeller. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk. Teknisk vurdering må på plass angående støpte kjølerør i areal under isflaten 30m x 60m- om de må pigges ut.		RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	BETONGVEGG dagens maskinrom og garderober		14	0,25m * 3m x 280m = 210m^3	Beholdes i det nye prosjektet og tilpasses framtidig bruk. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.		RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	ØVRIG BETONG KONSTRUKSJON I PROSJEKTET				Knuses og brukes som fyllmasser evt. tilslag i ny betong. Armeringen fjernes og gjenvinnes.		RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES

STEIN	SKIFERGULV dekker areal fra inngangsparti fram mot tribuner		1	5,8m x 45m= 261m^2	Kan brukes til utvendige arealer, for eksempel foran felles område. Det skal foretas vurdering om det er mulig å demontere det uten å påføre skader.		RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	GRANITT BLOKK		70 stk.	varierende dimensjoner	Kan brukes til utvendige arealer eller som støttemur.		
GLASS	GLASSFASADE SØR-ØST		1	(34m x 3,3m) + (6m x 2,5m) = 112,2 m^2 + 15 m^2 = 127,2m^2	Kan brukes til drivhus.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	GLASSFASADE NORD-VEST		1	34m x 2,5m= 85 m^2	Kan brukes til drivhus.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
PLAST			1	30x 2,4m= 72m^2 140m x 1,8m= 252m^2	Ombrukes i nye ishallen.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.	
ISOLASJON	ISOLASJON I TAK 40mm foamglass - REF 208_1391_0_0_1973_Annet_Tegning_DocID_21083270)		1	80m x 45m* 0,04m= 144m^3	Ombrukes i prosjektet hvor det trengs. Teknisk vurdering må foreligge om isolasjonen oppfyller krav til nytt bruk.	Selges til tredjeparter eller gjenvinnes.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES

	ISOLASJON I TAK 150mm mineralull i forlengelsen av taket- REF 208_1391_0_0_1999_1165_Bygningse_Tegning_DocID_21090918)		1	890m^2 x 0,16m= 142m^3	Ombrukes i prosjektet hvor det trengs. Teknisk vurdering må foreligge om isolasjonen oppfyller krav til nytt bruk.	Selges til tredjeparter eller gjenvinnes.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
ELEKTRISKE KOMPONENTER **ELEKTRISKE KOMPONENTER**	LYS		50	750mm x 300mm	Bevares og brukes i nye ishallen. Teknisk vurdering må foreligge om lysarmatur kan direkte ombrukes eller krever vedlikehold.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering .	
	RESULTAT-MONITOR		1		Bevares og brukes i nye ishallen.		
	LYD ANLEGG		11		Bevares og brukes i nye ishallen. Teknisk vurdering må foreligge om høytallere kan direkte ombrukes eller krever vedlikehold.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering .	
	LYD ANLEGG		18		Bevares og brukes i nye ishallen. Teknisk vurdering må foreligge om høytallere kan direkte ombrukes eller krever vedlikehold.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering .	
DIVERSE	DYK I TAK (lysreflekterende material)		Henger fra taket over hoveddelen i Stjernehallen.	70m x 45m= 3150m^2	Bevares og brukes i nye ishallen. Teknisk vurdering må foreligge om dykket oppfyller krav til nytt bruk og hva slags bruk det kan bli.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering .	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES

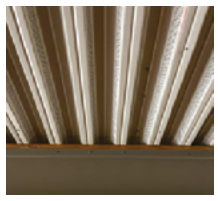
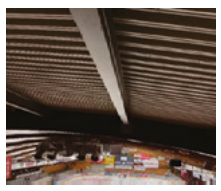
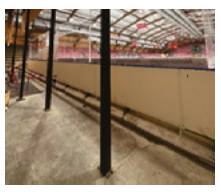
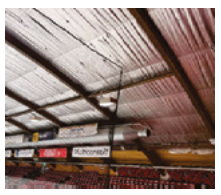
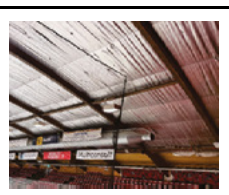
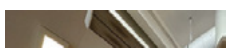
	PORT		2	3000mm x 3000mm	Selges eller gis bort. Teknisk vurdering må foreligge om porten fremdeles oppfyller brannkrav.	Selges	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	PUBLIKUMSETER		1453		Ombrukes i nye ishallen.	Doneres/ selges til lokale idrettslag.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	ISHOCKEY VANT		1	Omringer flate på 30x60m lengde circa 180m Høyde 1,1m	Ombrukes i nye ishallen.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
VENTILASJON	VENTILASJON (hovedføringer)		5	Ø1200mm x ca.70m	Vurderes om det kan brukes i nye parkeringskjelleren. Teknisk vurdering må på plass.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	VENTILASJONS-ANLEGG		1		Vurderes om det kan brukes i den nye parkeringskjelleren. Teknisk vurdering må på plass.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES

Ombruk av byggematerialer

Ombruk av bygge-materialer

STED: Utfarten 16, Fredrikstad
DATO: 31.03.2023
TILTAKSHAVER: Isegran Eiendom
KARTLEGGINGSPERSON: Nikola Tucovic- Line Solgaard Arkitekter AS

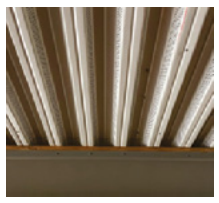
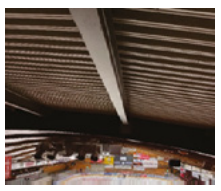
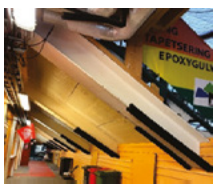
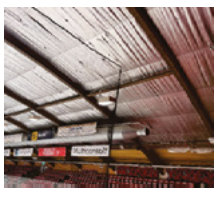
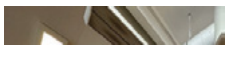
Det har blitt utført kartlegging av eksisterende byggematerialer i Stjernehallen.
Målet med dette dokumentet er å se omfanget av det som finnes og komme med anbefalinger om hvordan det kan

KATEGORI	TYPE	BILDER	ANTL.	DIM.	FORESLÅTT BRUK	ALTERNATIV BRUK	MILJØRAPPORT RESULTAT	MILJØRAPPORT RESULTAT
STÅL	TRP PLATE		Dekker hele takareal over Stjernehallen. circa 3600m2	T70 x 60L	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer.Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	BJELKE over tribuner		12	I profil- 160 x 330 x 10000mm	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer.Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	BJELKE under tribune		9	I profil 300 x 300 x 16500mm	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
STÅL	SØYLER tilhørende nye delen		24 i 1.etg24 i 2.etg (antatt tall)	1.etg 100 x 100 x 2900mm 2.etg 100x100x varierer i høyde 3000mm-10000mm	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	SØYLER bærekonstruksjon til reklameskilt og resultat-monitor		4	2x 80 x 80 x 4200mm 2x 100 x 100 x 4200mm	Bærende konstruksjon til carport tak eller tak over sykkel-parkeringer.Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	BJELKER bærekonstruksjon til reklameskilt og resultat-monitor		3	1x 150 x 80 x 3000mm 2x 100 x 50 x 6500mm	Bærende konstruksjon til carport tak eller tak over sykkel-parkeringer.Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	UTVENDIG TRAPP		1		Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
TRE	LIMTRE DRAGER		15	200 x 800x52000mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser eller eventuell bærende konstruksjon for midlertidig lagringshall for material oppbevaring etter rivning. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort til håndverkere.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	SPERRER		96	148 x 148 x 4800mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser eller eventuell bærende konstruksjon for midlertidig lagringshall for material oppbevaring etter rivning. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	SØYLER		16	100x200mm Varierer I høyde 4200 -11000mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser og drivhus. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort til håndverkere.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	BJELKE tilhørende nye delen			Rektangel profil				

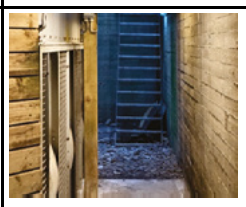
Ombruk av bygge-materialer

STED: Utfarten 16, Fredrikstad
DATO: 31.03.2023
TILTAKSHAVER: Isegran Eiendom
KARTLEGGINGSPERSON: Nikola Tucovic- Line Solgaard Arkitekter AS

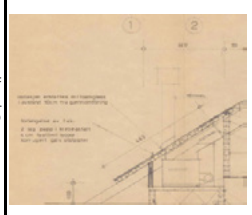
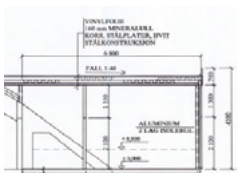
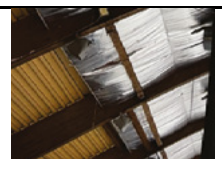
Det har blitt utført kartlegging av eksisterende byggematerialer i Stjernehallen.
Målet med dette dokumentet er å se omfanget av det som finnes og komme med anbefalinger om hvordan det kan

KATEGORI	TYPE	BILDER	ANTL.	DIM.	FORESLÅTT BRUK	ALTERNATIV BRUK	MILJØRAPPORT RESULTAT	MILJØRAPPORT RESULTAT
STÅL	TRP PLATE		Dekker hele takareal over Stjernehallen. circa 3600m2	T70 x 60L	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer.Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	BJELKE over tribuner		12	I profil- 160 x 330 x 10000mm	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer.Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	BJELKE under tribune		9	I profil 300 x 300 x 16500mm	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
STÅL	SØYLER tilhørende nye delen		24 i 1.etg24 i 2.etg (antatt tall)	1.etg 100 x 100 x 2900mm 2.etg 100x100x varierer i høyde 3000mm-10000mm	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	SØYLER bærekonstruksjon til reklameskilt og resultat-monitor		4	2x 80 x 80 x 4200mm 2x 100 x 100 x 4200mm	Bærende konstruksjon til carport tak eller tak over sykkel-parkeringer.Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	BJELKER bærekonstruksjon til reklameskilt og resultat-monitor		3	1x 150 x 80 x 3000mm 2x 100 x 50 x 6500mm	Bærende konstruksjon til carport tak eller tak over sykkel-parkeringer.Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	UTVENDIG TRAPP		1		Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
TRE	LIMTRE DRAGER		15	200 x 800x52000mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser eller eventuell bærende konstruksjon for midlertidig lagringshall for material oppbevaring etter rivning. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort til håndverkere.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	SPERRER		96	148 x 148 x 4800mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser eller eventuell bærende konstruksjon for midlertidig lagringshall for material oppbevaring etter rivning. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	SØYLER		16	100x200mm Varierer I høyde 4200 -11000mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser og drivhus. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort til håndverkere.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	BJELKE tilhørende nye delen			Rektangel profil				

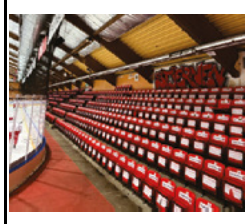
Ombruk av bygge-materialer

TRE			28 i 1.etg 28 i 2.etg (antatt tall, må KS ved rivning)	48x100 x 150 x 10000mm 8x20x 100 x 150 x 8000mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser og drivhus. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort til håndverkere.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	INNVENDIG PANEL (KRYSSFINER) i samtlige garderoberom		Antall og dimensjoner, må KS ved rivning	Antall og dimensjoner, må KS ved rivning	Kan brukes direkte som innvendig panel i sportsbod om materialet ikke er skadet eller blir skadet gjennom rivningsprossesen.	Selges eller gis bort til håndverkere.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	INNVENDIG PANEL		Antall paneler må KS ved rivning.	Dimensjon 98mm dobbeltfals liggende panel.Malt i gullt farge.	Kan brukes direkte som innvendig panel i sportsbod om materialet ikke er skadet eller blir skadet gjennom rivningsprossesen.	Selges eller gis bort til håndverkere.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	UTVENDIG PANEL (fasade)		Antall paneler må KS ved rivning.	Stående og liggende dobbeltfals panel, malt i rødt farge.	Foreløpig vurdering: - Ombruk- er konstadsdrivende - Gjenbruk- kan kvernes til trefibermasser eller biomasse.		RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
BETONG	GULV I U-ETG dagens maskinrom og garderober		1	280m^2 x 0,3m= 84m^3	Maskinrommet beholdes som teknisk-/ lager evt. bod. Garderoberommet beholdes som mulig treningsareal.Maskinene kan ombukes i nye ishallen. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Maskinene selges- gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	GULV I 1-ETG dagens isflate og betongen rundt		1	Betongdekke inkl. isflate 80m x 40m *0,3m= 960m^3	Beholdes til det nye prosjektet som betonggulv til p-kjeller. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk. Teknisk vurdering må på plass angående støpte kjølerør i areal under isflaten 30m x 60m- om de må pigges ut.		RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	BETONGVEGG dagens maskinrom og garderober		14	0,25m * 3m x 280m = 210m^3	Beholdes i det nye prosjektet og tilpasses framtidig bruk. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.		RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	ØVRIG BETONG KONSTRUKSJON I PROSJEKTET				Knuses og brukes som fyllmasser evt. tilslag i ny betong. Armeringen fjernes og gjenvinnes.		RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
STEIN	SKIFERGULV dekker areal fra inngangsparti fram		1	5,8m x 45m=261m2	Kan brukes til utvendige arealer, for eksempel foran felles område. Det skal foretas vurdering om det er mulig å demontere det uten å påføre skader.		RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	GRANITT BLOKK		70 stk.	varierende dimensjoner	Kan brukes til utvendige arealer eller som støttemur.			

Ombruk av bygge-materialer

GLASS	GLASSFASADE SØR-ØST		1	(34m x 3,3m) + (6m x 2,5m) = 112,2 m2 + 15 m2= 127,2m2	Kan brukes til drivhus.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	GLASSFASADE NORD-VEST		1	34m x 2,5m= 85 m2	Kan brukes til drivhus.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
PLAST	PLEKSIGLASS (beskyttelsesglass bak mål og på langsidene)		1	30x 2,4m=72m^2 140m x 1,8m=252m^2	Ombrukes i nye ishallen.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.		
ISOLASJON	ISOLASJON I TAK 40mm foamglass - REF 208_1391_0_0_1973_Annet_Tegning_DocID		1	80m x 45m* 0,04m= 144m^3	Ombrukes i prosjektet hvor det trengs.Teknisk vurdering må foreligge om isolasjonen oppfyller krav til nytt bruk.	Selges til tredjeparter eller gjenvinnes.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	ISOLASJON I TAK 150mm mineralull i forlengelsen av taket- REF 208_1391_0_0_1999_1165_Bygningse_Tegning_DocID_21090918)		1	890m^2 x 0,16m=142m3	Ombrukes i prosjektet hvor det trengs.Teknisk vurdering må foreligge om isolasjonen oppfyller krav til nytt bruk.	Selges til tredjeparter eller gjenvinnes.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
ELEKTRISKE KOMPONENTER	LYS		50	750mm x 300mm	Bevares og brukes i nye ishallen. Teknisk vurdering må foreligge om lysarmatur kan direkte ombrukes eller krever vedlikehold.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.		
	RESULTAT-MONITOR		1		Bevares og brukes i nye ishallen.			
	LYD ANLEGG		11		Bevares og brukes i nye ishallen. Teknisk vurdering må foreligge om høytallere kan direkte ombrukes eller krever vedlikehold.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.		
	LYD ANLEGG		18		Bevares og brukes i nye ishallen. Teknisk vurdering må foreligge om høytallere kan direkte ombrukes eller krever vedlikehold.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.		

Ombruk av bygge-materialer

								
DIVERSE	DYK I TAK (lysreflekterende material)		Henger fra taket over hoveddelen i Stjernehallen.	70m x 45m= 3150m^2	Bevares og brukes i nye ishallen. Teknisk vurdering må foreligge om dykket oppfyller krav til nytt bruk og hva slags bruk det kan bli.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	PORT		2	3000mm x 3000mm	Selges eller gis bort. Teknisk vurdering må foreligge om porten fremdeles oppfyller brannkrav.	Selges	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	PUBLIKUMSETER		1453		Ombrukes i nye ishallen.	Doneres/ selges til lokale idrettslag.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	ISHOCKEY VANT		1	Omringer flate på 30x60m lengde circa 180m Høyde 1,1m	Ombrukes i nye ishallen.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
VENTILASJON	VENTILASJON (hovedføringer)		5	Ø1200mm x ca.70m	Vurderes om det kan brukes i nye parkeringskjelleren. Teknisk vurdering må på plass.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	VENTILASJONS-ANLEGG		1		Vurderes om det kan brukes i den nye parkeringskjelleren. Teknisk vurdering må på plass.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES

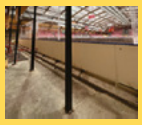
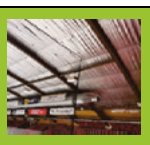
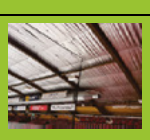
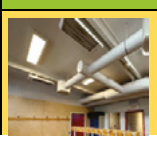
Ombruk av bygge-materialer

STED: Utfarten 16, Fredrikstad
DATO: 14.06.2023
TILTAKSHAVER: Isegran Eiendom
KARTLEGGINGSPERSON: Nikola Tucovic- Line Solgaard Arkitekter AS

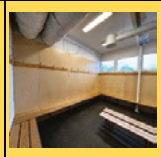
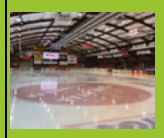
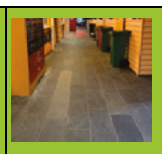
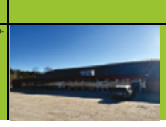
Det har blitt utført kartlegging av eksisterende bygningsmaterialer i Stjernehallen.
Målet med dette dokumentet er å se omfanget av det som finnes og komme med anbefalinger om hvordan det kan brukes videre før rivningen skal iverksettes. Kartleggingsdokument

FARGEFORKLARING: PRIORITERES / SEKUNDÆR

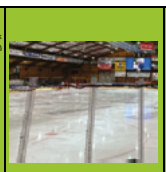
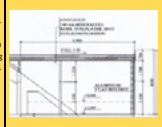
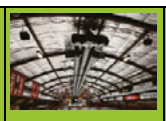
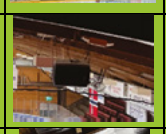
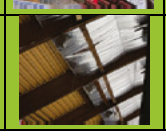
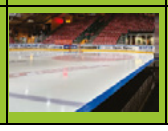
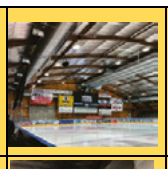
FUNN FRA OMBRUKSKARTLEGGINGEN | VURDERINGER I TILKNYTNING TIL OMBRUKSKARTLEGGINGEN

KATEGORI	TYPE	BILDER	ANTL.	DIM.	FORESLÅTT BRUK	ALTERNATIV BRUK	FORSLAG TIL DEMONTERING (vurdering til demonterbarheten til fastmonterte bygningskomponenter)	MELLOMLAGRING OG OMSETNING AV BYGNINGSKOMPONENTENE	BEHOV FOR RELEVANT MATERIAL DOKUMENTASJON (Tredjepartsvurdering og CE-merking)	MILJØRAPPORT RESULTAT	CO2 utslipp
STÅL	TRP PLATE		Dekker hele takareal over Stjernehallen. circa 3600m2	T70 x 60L	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer.Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	Kappe poppnagler og frigjøre TRP plater fra konstruksjonen. Prossesen skal foregå slik: Tekking og isolasjon fjernes, konstruksjon synliggjøres, poppnagler kappes og TRP-plater frigjøres. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Hvis det ikke finnes produkt dokumentasjon da den var kjøpt, må det foretas vurdering om: - Er det mulig å demontere uten å skade komponenten? - Hvordan er komponenten med tanke på dimensjonering? - Hvilke påførte belastninger har vært under bruk, og har det ført til deformering? - Hvilke påførte belastninger vil forekomme under demontering? - Er det korrosjonsskader på komponenten? Krav om ytelseserklæring og CE-merking.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MI LJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	BJELKE over tribuner		12	I profil- 160 x 330 x 10000mm	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer.Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	Skru av bolter og frigjøre bjelker. Prossesen skal foregå slik: Tekking og isolasjon fjernes, TRP platene frigjøres og bjelkene skrus av etterhvert. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Hvis det ikke finnes produkt dokumentasjon da den var kjøpt, må det foretas vurdering om: - Er det mulig å demontere uten å skade komponenten? - Hvordan er komponenten med tanke på dimensjonering? - Hvilke påførte belastninger har vært under bruk, og har det ført til deformering? - Hvilke påførte belastninger vil forekomme under demontering? - Er det korrosjonsskader på komponenten? Krav om ytelseserklæring og CE-merking.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MI LJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	BJELKE under tribune		9	I profil 300 x 300 x 16500mm	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	Skru av bolter og frigjøre bjelker. Prossesen skal foregå slik: Tribuneseter demonteres, betongdekke pigges og knuses, bjelkene skrus ut av samtlige elementer og frigjøres. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Hvis det ikke finnes produkt dokumentasjon da den var kjøpt, må det foretas vurdering om: - Er det mulig å demontere uten å skade komponenten? - Hvordan er komponenten med tanke på dimensjonering? - Hvilke påførte belastninger har vært under bruk, og har det ført til deformering? - Hvilke påførte belastninger vil forekomme under demontering? - Er det korrosjonsskader på komponenten? Krav om ytelseserklæring og CE-merking.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MI LJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	SØYLER tilhørende nye delen		24 i 1.etg24 i 2.etg (antatt tall)	1.etg 100 x 100 x 2900mm 2.etg 100x100x varierer i høyde 3000mm-10000mm	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	Skru av bolter og frigjøre søyler. Prossesen skal foregå slik: Kledning skrus av og demonteres, og deretter søylene skrus ut av samtlige elementer og frigjøres. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Hvis det ikke finnes produkt dokumentasjon da den var kjøpt, må det foretas vurdering om: - Er det mulig å demontere uten å skade komponenten? - Hvordan er komponenten med tanke på dimensjonering? - Hvilke påførte belastninger har vært under bruk, og har det ført til deformering? - Hvilke påførte belastninger vil forekomme under demontering? - Er det korrosjonsskader på komponenten? Krav om ytelseserklæring og CE-merking.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MI LJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	SØYLER bærekonstruksjon til reklameskilt og resultat-monitor		4	2x 80 x 80 x 4200mm 2x 100 x 100 x 4200mm	Bærende konstruksjon til carport tak eller tak over sykkel-parkeringer.Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	Kappe poppnagler og søyler skrus ut av gulvet. Prossesen skal foregå slik: Kappe poppnagler på samtlige stålbjelker, og søyler skrus ut av gulvet. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Hvis det ikke finnes produkt dokumentasjon da den var kjøpt, må det foretas vurdering om: - Er det mulig å demontere uten å skade komponenten? - Hvordan er komponenten med tanke på dimensjonering? - Hvilke påførte belastninger har vært under bruk, og har det ført til deformering? - Hvilke påførte belastninger vil forekomme under demontering? - Er det korrosjonsskader på komponenten? Krav om ytelseserklæring og CE-merking.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MI LJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	BJELKER bærekonstruksjon til reklameskilt og resultat-monitor		3	1x 150 x 80 x 3000mm 2x 100 x 50 x 6500mm	Bærende konstruksjon til carport tak eller tak over sykkel-parkeringer.Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	Kappe poppnagler og frigjøre stålbjelker. Prossesen skal foregå slik: Reklameskilt og resultat-monitor demonteres, poppnagler kappes fra samtlige stålbjelker og stålbjelkene legges ned. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Hvis det ikke finnes produkt dokumentasjon da den var kjøpt, må det foretas vurdering om: - Er det mulig å demontere uten å skade komponenten? - Hvordan er komponenten med tanke på dimensjonering? - Hvilke påførte belastninger har vært under bruk, og har det ført til deformering? - Hvilke påførte belastninger vil forekomme under demontering? - Er det korrosjonsskader på komponenten? Krav om ytelseserklæring og CE-merking.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MI LJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	UTVENDIG TRAPP		1		Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	Trappen skrus av fra repos og på svevsende overgangene. Prossesen skal foregå slik: Rekkverk demonteres- skrus av trappen, hvis trappen er sveiset mot repos, kappes det der, ellers skrus det av repos og bærende søyler under. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.		Krav om ytelseserklæring og CE-merking.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MI LJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
TRE	LIMTRE DRAGER		15	200 x 800x52000mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser eller eventuell bærende konstruksjon for midlertidig lagringshall for material oppbevaring etter rivning. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort til håndverkere.	Limtrebjelker skal boltes av fra samtlige elementene de bærer og som holder dem i plass. Prossesen skal foregå slik:Taktekking og isolasjon fjernes og konstruksjon synliggjøres. Deretter skal TRP- plater og sperrer skrus av limtre drager, til slutt skal samtlige dragerne boltes av fra stålstøtper som holder dem stivt. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan midlertidig brukes som bærekonstruksjon til midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Hvis det ikke finnes produkt dokumentasjon da den var kjøpt, må det foretas vurdering. Såframt virket er i god stand og uten noen form for råte eller fuktskade. tyder erfaringer på at styrken ikke er vesentlig forringet. Det som eventuelt endres er seigheten til treverket: Trevirke mister duktilitet som en del av aldringsprosessen. Fastheten, som er den typisk dimensjonerende egenskapen for trekonstruksjoner, tenderer derimot til å øke.Delaminering i limfugen må også kontrolleres. Dersom originalt tverrsnitt ikke passer, men høyden må justeres ned når virket skal ombrukes, vil det redusere fastheten. Krav om ytelseserklæring og CE-merking.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MI LJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	SPERRER		96	148 x 148 x 4800mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser eller eventuell bærende konstruksjon for midlertidig lagringshall for material oppbevaring etter rivning. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	Tresperrer skal boltes ut av limtredragerne. Prossesen skal foregå slik:Taktekking og isolasjon fjernes og konstruksjon synliggjøres. Deretter skal TRP- plater og sperrer skrus av limtre drager. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan midlertidig brukes som bærekonstruksjon til midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Hvis det ikke finnes produkt dokumentasjon da den var kjøpt, må det foretas vurdering. De viktigste spørsmålene man kan stille seg for å avgjøre om et treprodukt er egnet for ombruk er: - Er den funksjonelle kvaliteten forringet av fukt eller annen ødeleggelse? - Er den strukturelle kvaliteten forringet av overbelastning eller annen ødeleggelse? - Er den estetiske kvaliteten forringet av festemidler, hakk, hull eller maling? - Er trevirket farlig avfall, for eksempel CCA- eller kreosotimpregnert? Krav om ytelseserklæring og CE-merking.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MI LJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	SØYLER		16	100x200mm Varierer I høyde 4200 -11000mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser og drivhus. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort til håndverkere.	Skru av bolter og frigjøre søyler. Prossesen skal foregå slik: Kledning skrus av og demonteres, og deretter søylene skrus ut av samtlige elementer og frigjøres. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Hvis det ikke finnes produkt dokumentasjon da den var kjøpt, må det foretas vurdering. De viktigste spørsmålene man kan stille seg for å avgjøre om et treprodukt er egnet for ombruk er: - Er den funksjonelle kvaliteten forringet av fukt eller annen ødeleggelse? - Er den strukturelle kvaliteten forringet av overbelastning eller annen ødeleggelse? - Er den estetiske kvaliteten forringet av festemidler, hakk, hull eller maling? - Er trevirket farlig avfall, for eksempel CCA- eller kreosotimpregnert? Krav om ytelseserklæring og CE-merking.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MI LJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	BJELKE tilhørende nye delen		28 i 1.etg 28 i 2.etg (antatt tall, må KS ved rivning)	Rektangel profil 48x100 x 150 x 10000mm 8x20x 100 x 150 x 8000mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser og drivhus. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort til håndverkere.	Skru av bolter og frigjøre bjelker. Prossesen skal foregå slik: etasjeskille demonteres, og deretter søylene skrus ut av samtlige elementer og frigjøres. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Hvis det ikke finnes produkt dokumentasjon da den var kjøpt, må det foretas vurdering. De viktigste spørsmålene man kan stille seg for å avgjøre om et treprodukt er egnet for ombruk er: - Er den funksjonelle kvaliteten forringet av fukt eller annen ødeleggelse? - Er den strukturelle kvaliteten forringet av overbelastning eller annen ødeleggelse? - Er den estetiske kvaliteten forringet av festemidler, hakk, hull eller maling? - Er trevirket farlig avfall, for eksempel CCA-	RESULTATET SUPPLERES NÅR MI LJØRAPPORTEN UTARBEIDES	

Ombruk av bygge-materialer

									eller kreosotimpregnert? Krav om ytelseserklæring og CE-merking.		
	INNVENDIG PANEL (KRYSSFINER) i samtlige garderoberom		Antall og dimensjoner, må KS ved rivning	Antall og dimensjoner, må KS ved rivning	Kan brukes direkte som innvendig panel i sportsbod om materialet ikke er skadet eller blir skadet gjennom rivningsprossesen.	Selges eller gis bort til håndverkere.	Plater skrus av lekt som ligger bak. Prossesen skal foregå slik: plater skrus av lekt som ligger bak dem.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Ikke behov for dokumentasjon så lenge hele krysssfinerplater og diverse typer trefiberplater med intakt not og fjær, og plater der festemidlene ikke har forårsaket utriving av platekant eller på annen måte forårsaket vesentlig forringelse av platens skivevirkende ytelse, kan ombrukes direkte.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	INNVENDIG PANEL		Antall paneler må KS ved rivning.	Dimensjon 98mm dobbeltfals liggende panel.Malt i gullt farge.	Kan brukes direkte som innvendig panel i sportsbod om materialet ikke er skadet eller blir skadet gjennom rivningsprossesen.	Selges eller gis bort til håndverkere.	Panel skrus av lekt som ligger bak. Prossesen skal foregå slik: paneler skrus av lekt som ligger bak dem.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Krav produkt dokumentasjon.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	UTVENDIG PANEL (fasade)		Antall paneler må KS ved rivning.	Stående og liggende dobbeltfals panel, malt i rødt farge.	Foreløpig vurdering: - Ombruk - er konstadsdrivende - Gjenbruk - kan kvernes til trefibermasser eller biomasse.		Paneler skrus av lekt som ligger bak. Prossesen skal foregå slik: paneler skrus av lekt som ligger bak dem.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Krav produkt dokumentasjon.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
BETONG	GULV I U-ETG dagens maskinrom og garderober		1	280m² x 0,3m= 84m³	Maskinrommet beholdes som teknisk-/ lager evt. bod. Garderoberommet beholdes som mulig treningsareal.Maskinene kan ombukes i nye isihallen. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Maskinene selges- gis bort.	Gulvet skal ombrukes i det nye prosjektet og dermed gjøres ingeting med det bortsett fra tilstandsrapporten.	Ombrukes direkte i prosjektet, ingen behov for mellomlagring.	Viktige sjekkpunkter man bør vurdere ved ombruk av bygningselementer, er: - Fins det FDV-dokumentasjon eller prosjekteringsgrunnlag som kan studeres? - Hvordan er komponenten med tanke på dimensjonering? - Hvilke påførte belastninger har vært under bruk? - Hvilke påførte belastninger vil forekomme under framtidig bruk? - Har det forekommet kjemiske påvirkninger under bruk? - Er det korrosjonsskader på komponenten? - Er tilstanden på armeringsjern tilfredsstillende? Byggevareforordningen gjelder ikke byggevarer produsert på byggeplass av ansvarlig foretak i en byggesak.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	GULV I 1-ETG dagens isflate og betongen rundt		1	Betongdekke inkl. isflate 80m x 40m *0,3m= 960m³	Beholdes til det nye prosjektet som betonggulv til p-kjeller. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk. Teknisk vurdering må på plass angående støpte kjølerør i areal under isflaten 30m x 60m- om de må pigges ut.		Gulvet skal ombrukes i det nye prosjektet og dermed gjøres ingeting med det bortsett fra tilstandsrapporten.	Ombrukes direkte i prosjektet, ingen behov for mellomlagring.	Viktige sjekkpunkter man bør vurdere ved ombruk av bygningselementer, er: - Fins det FDV-dokumentasjon eller prosjekteringsgrunnlag som kan studeres? - Hvordan er komponenten med tanke på dimensjonering? - Hvilke påførte belastninger har vært under bruk? - Hvilke påførte belastninger vil forekomme under framtidig bruk? - Har det forekommet kjemiske påvirkninger under bruk? - Er det korrosjonsskader på komponenten? - Er tilstanden på armeringsjern tilfredsstillende? Byggevareforordningen gjelder ikke byggevarer produsert på byggeplass av ansvarlig foretak i en byggesak.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	BETONGVEGG dagens maskinrom og garderober		14	0,25m * 3m x 280m = 210m³	Beholdes i det nye prosjektet og tilpasses framtidig bruk. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.		Veggen skal ombrukes i det nye prosjektet og dermed gjøres ingeting med den bortsett fra tilstandsrapporten.	Ombrukes direkte i prosjektet, ingen behov for mellomlagring.	Viktige sjekkpunkter man bør vurdere ved ombruk av bygningselementer, er: - Fins det FDV-dokumentasjon eller prosjekteringsgrunnlag som kan studeres? - Hvordan er komponenten med tanke på dimensjonering? - Hvilke påførte belastninger har vært under bruk? - Hvilke påførte belastninger vil forekomme under framtidig bruk? - Har det forekommet kjemiske påvirkninger under bruk? - Er det korrosjonsskader på komponenten? - Er tilstanden på armeringsjern tilfredsstillende? Byggevareforordningen gjelder ikke byggevarer produsert på byggeplass av ansvarlig foretak i en byggesak.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	ØVRIG BETONG KONSTRUKSJON I PROSJEKTET				Knuses og brukes som fyllmasser evt. tilslag i ny betong. Armeringen fjernes og gjenvinnes.				-Har det forekommet kjemiske påvirkninger under bruk? - Er det korrosjonsskader på komponenten?	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
STEIN	SKIFERGULV dekker areal fra inngangsparti fram		1	5,8m x 45m=261m2	Kan brukes til utvendige arealer, for eksempel foran felles område. Det skal foretas vurdering om det er mulig å demontere det uten å påføre skader.		Skiferplater limes av fra sement.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Krever ikke dokumentasjon.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	SKIFERGULV dekker areal på terrassen ved hovedinngangen		1	5,2m x 8m=41,6m2	Kan brukes til utvendige arealer, for eksempel foran felles område. Det skal foretas vurdering om det er mulig å demontere det uten å påføre skader.		Skiferplater limes av fra sement.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Krever ikke dokumentasjon.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	GRANITT BLOKK		70 stk.	varierende dimensjoner	Kan brukes til utvendige arealer eller som støttemur.		Trenges ikke å gjøre noe med den.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Krever ikke dokumentasjon.		
GLASS	GLASSFASADE SØR-ØST		1	(34m x 3,3m) + (6m x 2,5m) = 112,2 m2 + 15 m2= 127,2m2	Kan brukes til drivhus.	Selges eller gis bort.	Stålprofiler skrus av fra samtlige elementer som bærer dem. Deretter skal glasset tas ut av karmene.Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	De viktigste utfordringene for ombruk av glass er knyttet til HMS- og energikrav. Ved ombruk bør man også ta i betraktning at vinduer har begrenset levetid. For å vurdere vinduer som egnet til ombruk, bør man kunne svare positivt på følgende: - Er glasset og eventuelle rammer uskadd? - Oppfyller glasset gjeldende krav til energitiltak, eller kan det innenfor prosjektrammene oppgraderes til å oppfylle kravene? Ifølge TEK10 skal vinduer ha en U-verdi på maksimalt 1,2 W/m2K. - Kan glasset eventuelt brukes i en sammenheng der krav til U-verdi er lavere, for eksempel i uoppvarmet bygning eller innervegg? Krav om ytelseserklæring og CE-merking.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	GLASSFASADE NORD-VEST			34m x 2,5m= 85 m2			Stålprofiler skrus av fra samtlige elementer som bærer dem. Deretter skal glasset tas ut av		De viktigste utfordringene for ombruk av glass er knyttet til HMS- og energikrav. Ved ombruk bør man også ta i betraktning at vinduer har begrenset levetid. For å vurdere vinduer som egnet til ombruk, bør man kunne svare positivt på følgende: - Er glasset og eventuelle rammer uskadd? - Oppfyller glasset gjeldende krav til		

Ombruk av bygge-materialer

			1		Kan brukes til drivhus.	Selges eller gis bort.	karmene.Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	energitiltak, eller kan det innenfor prosjektrammene oppgraderes til å oppfylle kravene? Hjelpo TEK10 skal vinduer ha en U-verdi på maksimalt 1,2 W/m2K. - Kan glasset eventuelt brukes i en sammenheng der krav til U-verdi er lavere, for eksempel i uoppvarmet bygning eller innervegg? Krav om ytelseserklæring og CE-merking.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
PLAST	PLEKSIGLASS (beskyttelsesglass bak mål og på lanseidene)		1	30x 2,4m=72m² 140m x 1,8m=252m²	Ombrukes i nye ishallen.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.	Pleksiglass skrus ut og tas av fra hverandre. Prossesen skal foregå slik: Pleksiglass skrus ut av profil som holder dem fast. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.			
ISOLASJON	ISOLASJON I TAK 40mm foamglass - REF 208_1391_0_0_1973		1	80m x 45m* 0,04m= 144m³	Ombrukes i prosjektet hvor det trengs.Teknisk vurdering må forelegge om isolasjonen oppfyller krav til nytt bruk.	Selges til tredjeparter eller gjenvinnes.	Taktekking fjernes og isolasjon tas av fra TRP plater.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	ISOLASJON I TAK 150mm mineralull i forlengelsen av taket- REF 208_1391_0_0_1999_1165_Bygningse_Tegning_DocID_21090918)		1	890m² x 0,16m=142m3	Ombrukes i prosjektet hvor det trengs.Teknisk vurdering må forelegge om isolasjonen oppfyller krav til nytt bruk.	Selges til tredjeparter eller gjenvinnes.	Taktekking fjernes og isolasjon tas av fra TRP plater.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
ELEKTRISKE KOMPONENTER	LYS		50	750mm x 300mm	Bevares og brukes i nye ishallen. Teknisk vurdering må foreligge om lysarmatur kan direkte ombrukes eller krever vedlikehold.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.	Skrus av fra taket.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass. Eller brukes som belysning i selve lagringsplassen.			
	RESULTAT-MONITOR		1		Bevares og brukes i nye ishallen.		Skrus av fra bærende konstruksjon bak.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.			
	LYD ANLEGG		11		Bevares og brukes i nye ishallen. Teknisk vurdering må foreligge om høytallere kan direkte ombrukes eller krever vedlikehold.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.	Skrus av fra dragerne.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.			
	LYD ANLEGG		18		Bevares og brukes i nye ishallen. Teknisk vurdering må foreligge om høytallere kan direkte ombrukes eller krever vedlikehold.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.	Skrus av fra dragerne.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.			
DIVERSE	DYK I TAK (lysreflekterende material)		Henger fra taket over hoveddelen i Stjernehallen.	70m x 45m= 3150m²	Bevares og brukes i nye ishallen. Teknisk vurdering må foreligge om dykket oppfyller krav til nytt bruk og hva slags bruk det kan bli.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.	Skrus av fra dragerne.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	PORT		2	3000mm x 3000mm	Selges eller gis bort. Teknisk vurdering må foreligge om porten fremdeles oppfyller brannkrav.	Selges	Porten skrus av og demonteres. Prossesen skal foregå slik:Portskinner skrus av fra støttende vegger og fra taket, deretter tas hele porten forsiktig ned. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	PUBLIKUMSETER		1453		Ombrukes i nye ishallen.	Doneres/ selges til lokale idrettslag.	Samtlige seter skrus av fra hverandre og vaskes.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	ISHOCKEY VANT		1	Omringer flate på 30x60m lengde circa 180m Høyde 1,1m	Ombrukes i nye ishallen.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.	I shockey vant skal demonteres etter at isflaten er revet/meltet, slik at bærende profil kan nås.Prossesen skal foregå slik:Pleksiglass tas ned først, mens selve isflaten er under smeltingsprossesen, deretter kan vanten demonteres. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
VENTILASJON	VENTILASJON (hovedføringer)		5	Ø1200mm x ca.70m	Vurderes om det kan brukes i nye parkeringskjelleren. Teknisk vurdering må på plass.	Selges eller gis bort.	Skrus av fra taket og tas fra hverandre og inspeksjon kan utføres. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	VENTILASJONS-ANLEGG		1		Vurderes om det kan brukes i den nye parkeringskjelleren. Teknisk vurdering må på plass.	Selges eller gis bort.	Skrus av fra taket og tas fra hverandre og inspeksjon kan utføres. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	

ISEGRAN EIENDOM

Line Solgaard Arkitekter

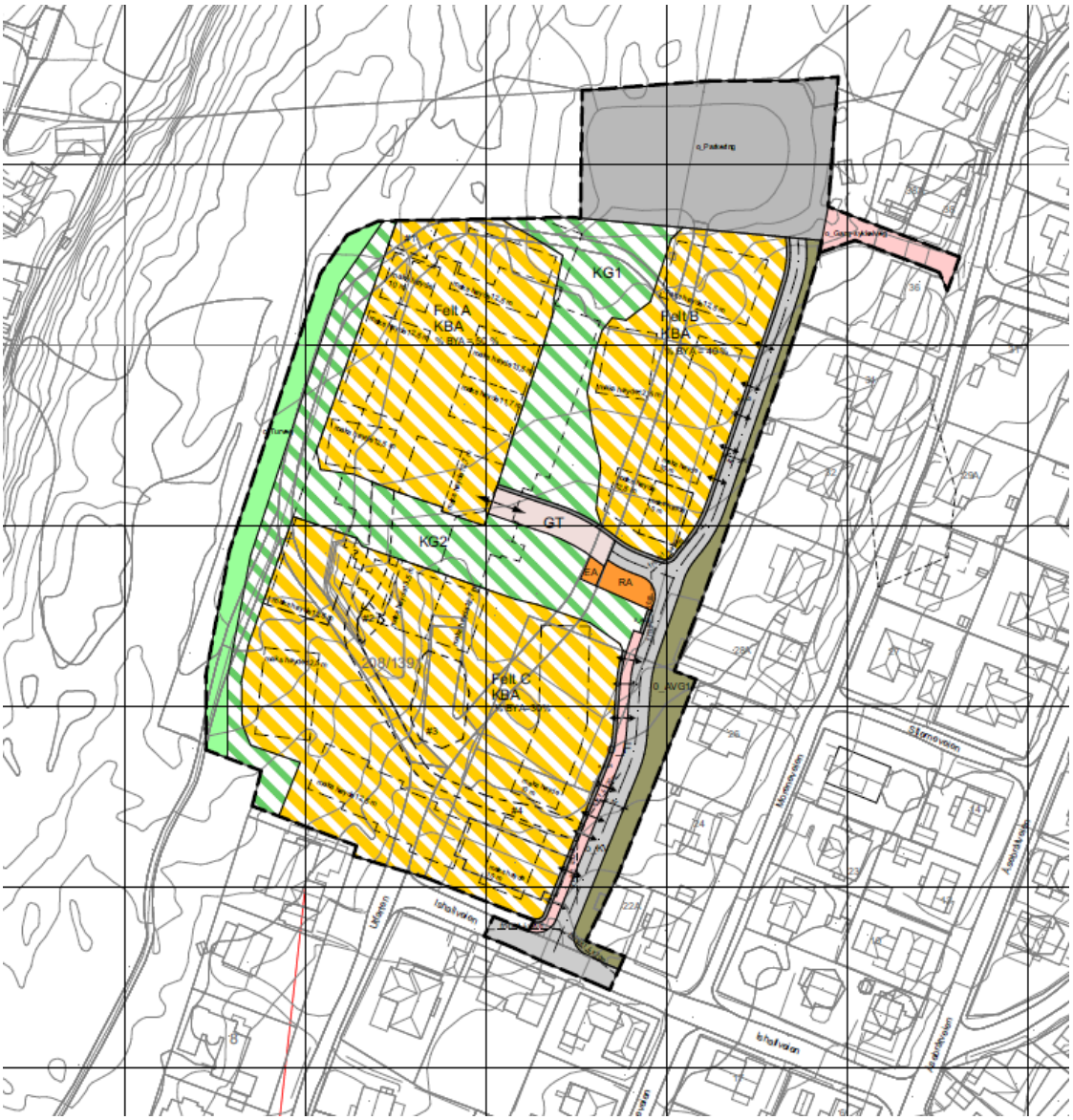
Studio Sted

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

FREDRIKSTAD KOMMUNE

TEKNISK RAMMEPLAN VVA

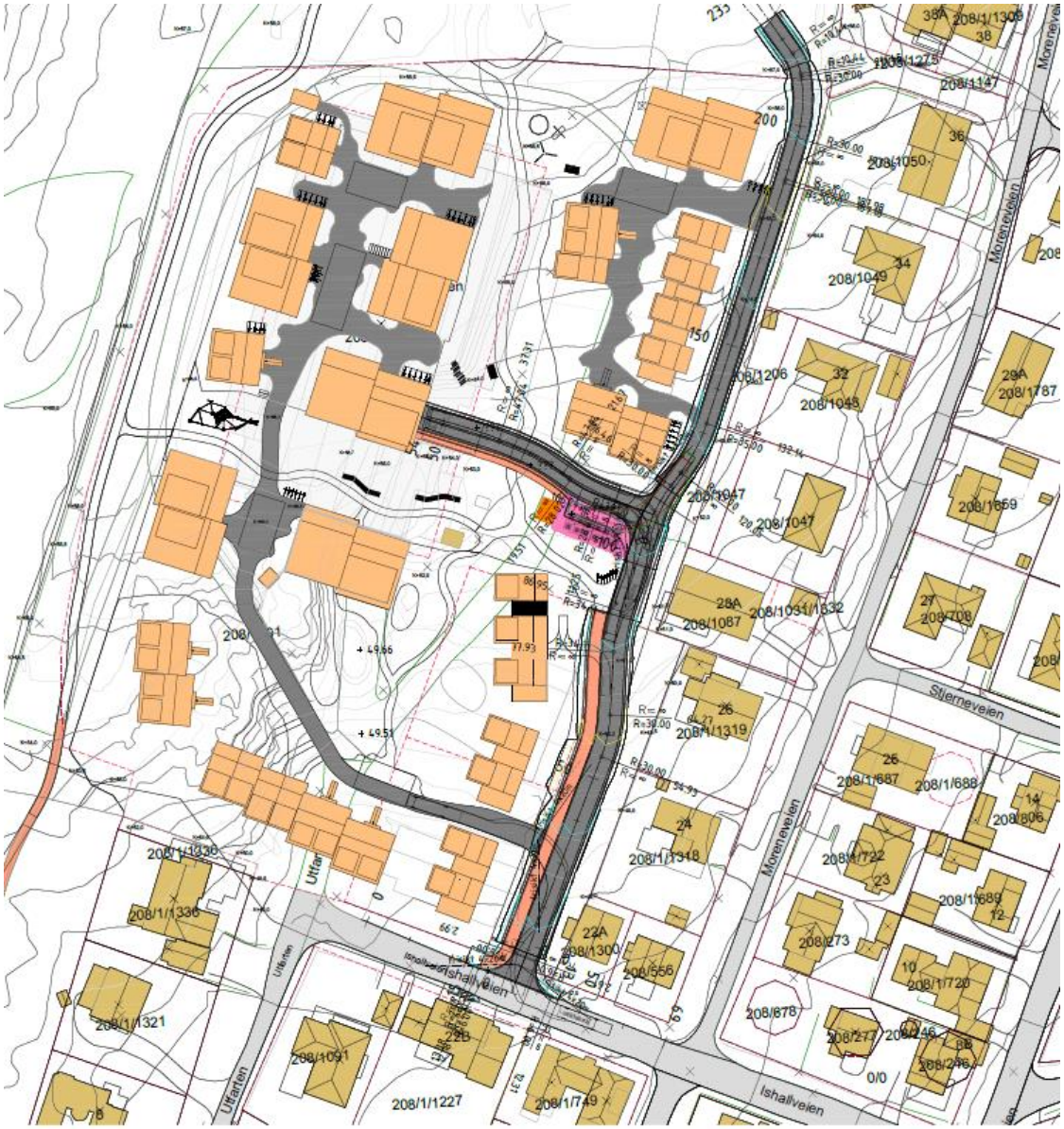
Stjernehagen



MARS 2024

Veganlegg

I forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan for Stjernehallen, har vi utarbeidet forprosjekt for veganlegget.



Figur 1: Utklipp fra veiplan

Vi har utarbeidet alternative skisser som arkitekt, oppdragsgiver og kommunen har vurdert og kommentert planframlegget som er beskrevet i dette dokumentet er et produkt av de tilbakemeldingene vi har fått og våre faglige vurderinger.

Vegstandard

I felles kommunal veinorm er det satt krav til standard for delene av utbyggingsfasen i et vegprosjekt.

Viktige forutsetninger for utforming og valg av vegstandard vil være:

- Transportfunksjon
- Dimensjonerende trafikkmengder, ÅDT
- Tilkomst og tilgjengelighet
- Fartsgrense
- Terrengtilpassing

Det er utført trafikkanalyse av Multiconsult, og valg av type veier er gjort på bakgrunn av denne. Det er i forbindelse med trafikkanalysen utført trafikktelling. Eksisterende veinett har i lang tid håndtert høy konsentrert trafikk fra Stjernehallen (kamper, treninger og cuper). Dette vil i utbygget situasjon ikke lenger være slik punktvis belastning av veinettet, da denne aktiviteten flyttes før realisering. Det er derfor forventet lavere maksbelastning etter utbygging av tomten, enn dagens trafikkmengder. Trafikkanalysen anslår i kap 4.3 5-600ÅDT i utbygget situasjon.

Vegene internt i planen bygger på standarder i kommunal vegnorm men er tilpasset med gate-funksjoner som drensrenner og mange boligadkomster etter som bebyggelsen er tettere enn ved en ordinær vei.

Adkomstveier har normalt kapasitet på ca ÅDT 1000.

Sambruksarealer og Boligveier/boliggater omtales i vegvesenets håndbok N100 s24-25. Sambruksområder bør ikke overstige 4000 ÅDT. Boliggater uten sløyfer bør være kortere enn 250m, og med vegbredde 3,5-4,5m uten fortau, overordnede boliggater anbefales 5,5-6m med fortau.

Området er plassert mot marka, innerst i eksisterende veisystem. Det vil ikke komme trafikk gjennom feltet fra ny utbygging på et senere tidspunkt. Det vil være naturlig med gjennomgående lav fartsgrense.

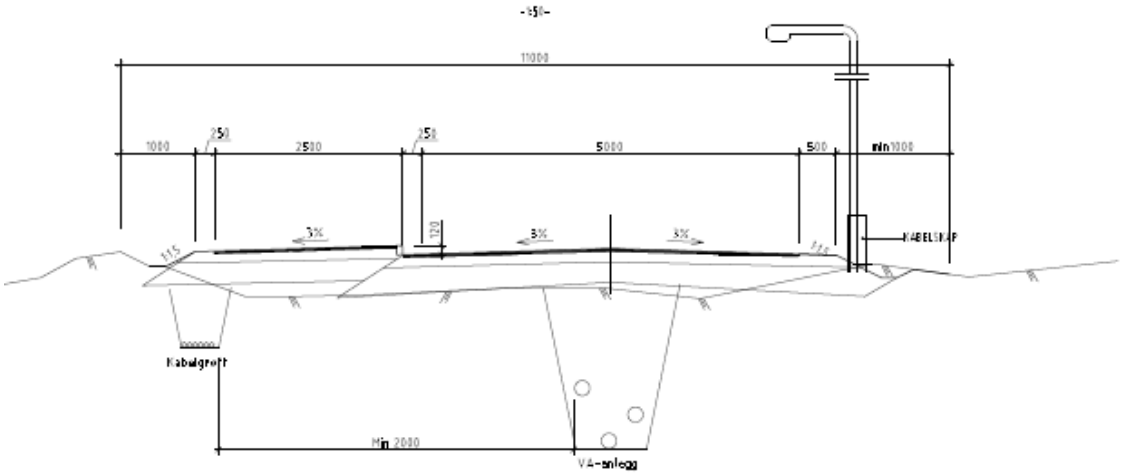
Det er avsatt plass til snølagring langs veier i annet vegareal. Det vil være en asymetrisk plassering av sideareal langs veien. Sideareal langs bebyggelsen er planlagt urbant med tettere utførelse langs tomtegrenser, mens sideareal på motsatt side vil være romslig og langt større enn norm. Det er derfor lagt opp til f.eks snøopplag og noe hensyn til eksisterende beplantning på denne siden. Se illustrasjonsplan vedlagt.

Det dimensjoneres vendemulighet og plass til renovasjonskjøretøy og brannbil (L) i kryss.

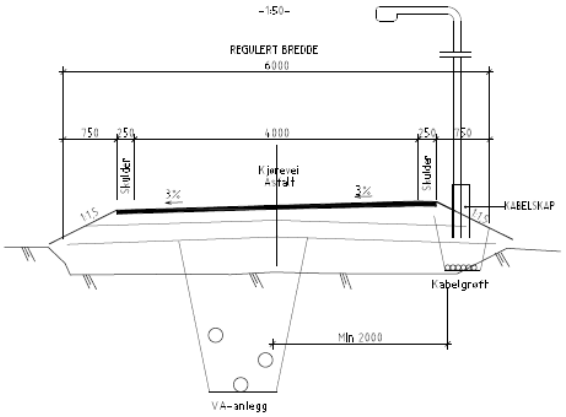
Veg o_KV

Lengde: ca totalt 230m - offentlig adkomstvei som betjener ny del av planområdet

NORMALPROFIL V1 M/FORTAU PEL 0-100
A2



NORMALPROFIL V1 UTEN FORTAU PEL 100-SLUTT
A1



o_KV dimensjonert som adkomstvei, med fortau, og uten fortau fra ca pel 100.

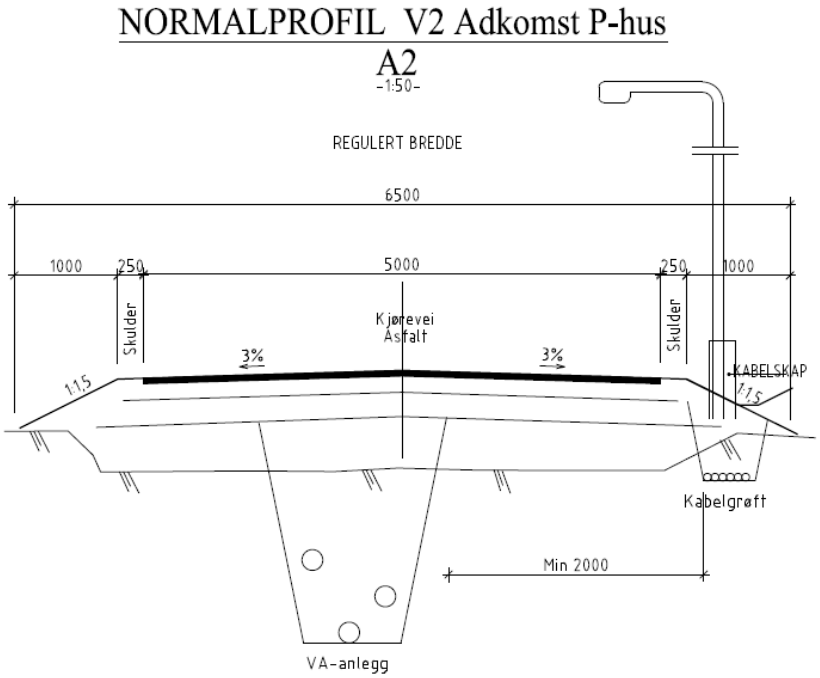
Viktige tekniske data for o_KV1:

- Maksimal stigning på 8,0%
- Total vegbredde på 5,75m inkl 0,5m gruset skulder.
- Reguleringsbredde på 11,0m
- Fartsgrense 30 km/t
- Sikt i kryss mellom adkomstvei og adkomstvei 4x30m, ihht tabell i norm.
- Sikt i avkjørsler 4x20m, ihht tabell 3.5.2 i norm.
- Veglys tillates
- Vegen er planlagt med helningsvinkel for fylling og skjæring på 1:1,5 og 10:1 dvs. for løsmasser og fjellskjæring. Opparbeidet tilstøtende areal vises på utomhusplan.
- Dimensjonerende kjøretøy L
- Kjøremåte B

- Overvann i sluk, renner og åpen grøft.
- Evnt stikkrenner dimensjoneres for 200årsnedbør med klimafaktor 1,5

Adkomst p-kjeller

Lengde: ca 50m - privat adkomst til p-kjeller som betjener en stor andel av boligene innenfor planområdet



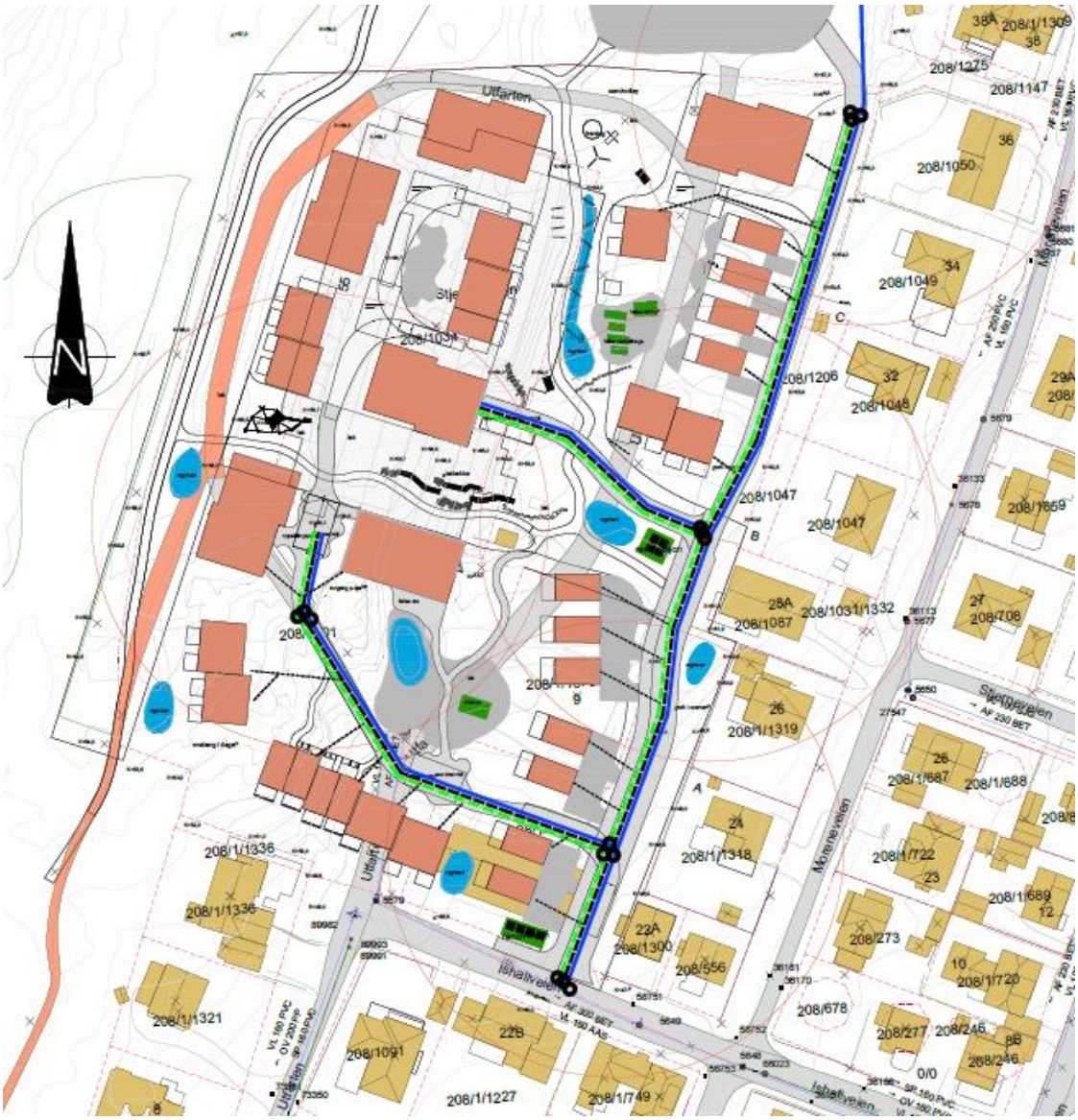
Adkomsten til p-kjeller er dimensjonert som adkomstvei A2/ boliggate.

Viktige tekniske data for adkomst til p-kjeller:

- Maksimal stigning på 5,0%
- Total vegbredde på 5,5m inkl 0,25m gruset skulder.
- Reguleringsbredde på 6,5m
- Fartsgrense lav
- Sikt i kryss mellom adkomstvei og adkomstvei 4x20m, ihht tabell 3.5.2 i norm.
- Veglys tillates
- Vegen er planlagt med helningsvinkel for fylling og skjæring på 1:1,5 og 10:1 dvs. for løsmasser og fjellskjæring. Opparbeidet tilstøtende areal vises på utomhusplan.
- Dimensjonerende kjøretøy L
- Kjøremåte C
- Overvann åpen grøft på begge sider.
- Stikkrenner dimensjoneres for 200årsnedbør med klimafaktor 1,5
- Sideareal tilpasset for avfallshåndtering, se plantegning.

VA- anlegg

I forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan for Stjernehallen, har vi utarbeidet forprosjekt for VA- anlegget.

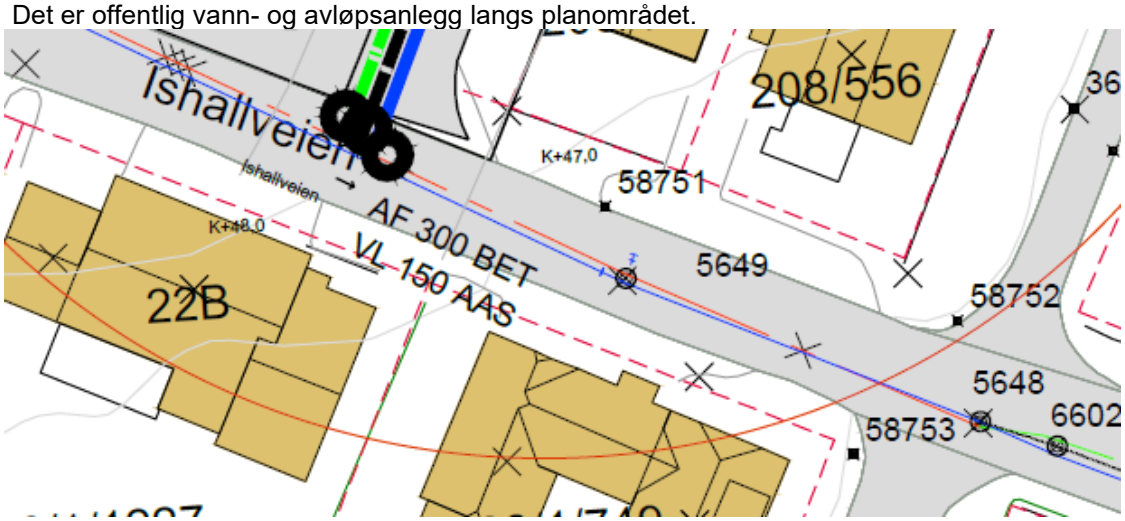


Figur 2: Utklipp fra tegning 01 Ledningsplan

Vi har hatt dialog med VA- avdelingen og oppdragsgiver m. fl. Planframlegget som er beskrevet i dette dokumentet er en løsning som er et produkt av de tilbakemeldingene vi har fått, samt våre faglige vurderinger.

Eksisterende anlegg

Det er offentlig vann- og avløpsanlegg langs planområdet.



Figur 3: Utsnitt fra ledningskart v/Stjernehallen

Kartdata som foreligger av Ishallveien er utdatert, da offentlig anlegg er nylig sanert.

Antatt dimensjon av oppgraderte rør:
160mm Vannledning.
160mm Spillvannsledning
200mm Overvannsledning

Det er beregnet tilgjengelig mengde slokkevann i egen rapport fra Cowi. Denne konkluderer med at det i eksisterende ledningsnett i nær tilknytning til planområdet, ikke kan leveres 50 l/s slokkevann. Det må derfor gjøres tiltak for å sikre nok slokkevann.

Kommunen bekrefter tilstrekkelig kapasitet for tilkobling til spillvann, gitt normal avløpsproduksjon.

Overvannsledning benyttes primært til drenering av vannkummer, og sterkt begrenset påslipp.

Avløp

Det er valgt en løsning som gir hovedavløpsretning mot sør/sørvest. Dette vil betjene området med et selvfallsanlegg, uten behov for pumpestasjon.



Figur 4: VA-anlegg tilknyttes eksisterende nett i Ishallveien.

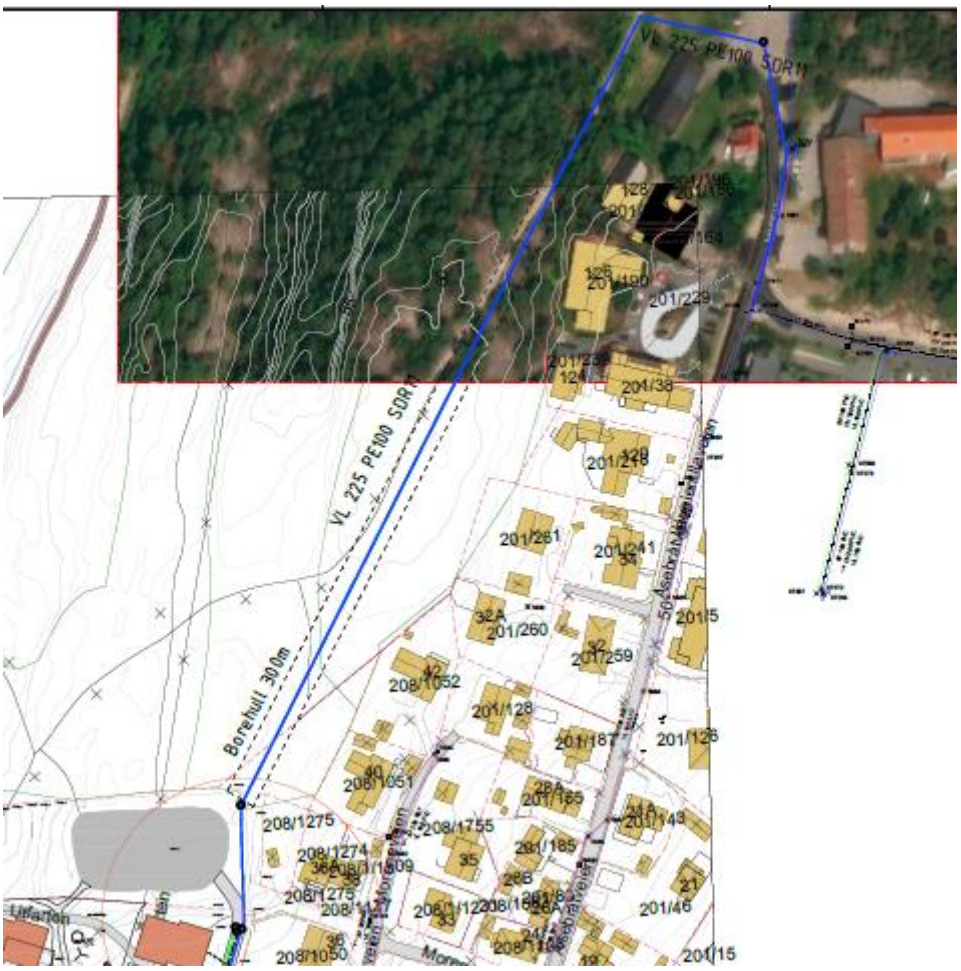
Kommunalt anlegg har beliggenhet i Ishallveien. Det er et separatsystem av nyere dato, men har ikke blitt oppdatert i kommunens kartverk enda. Oppdaterte opplysninger skal sendes til prosjektet så snart det foreligger.

Tomter eller byggeområdene i planen kobles til offentlig anlegg med stikkledninger som er dimensjonert for normalt forbruk som har normalt vann eller avløpsbehov.

Anslått dimensjon på avløpsledning i VA-anlegg for offentlig ledninger: 160mm. Dimensjonering av behov for avløpsrør gjentas i detaljprosjektering.

Vann

For å oppnå tilstrekkelig gode forhold for slokkevann, etableres 180mm PE100 SDR11, innenfor planområdet, men forsyning frem til planområdet må forsterkes.

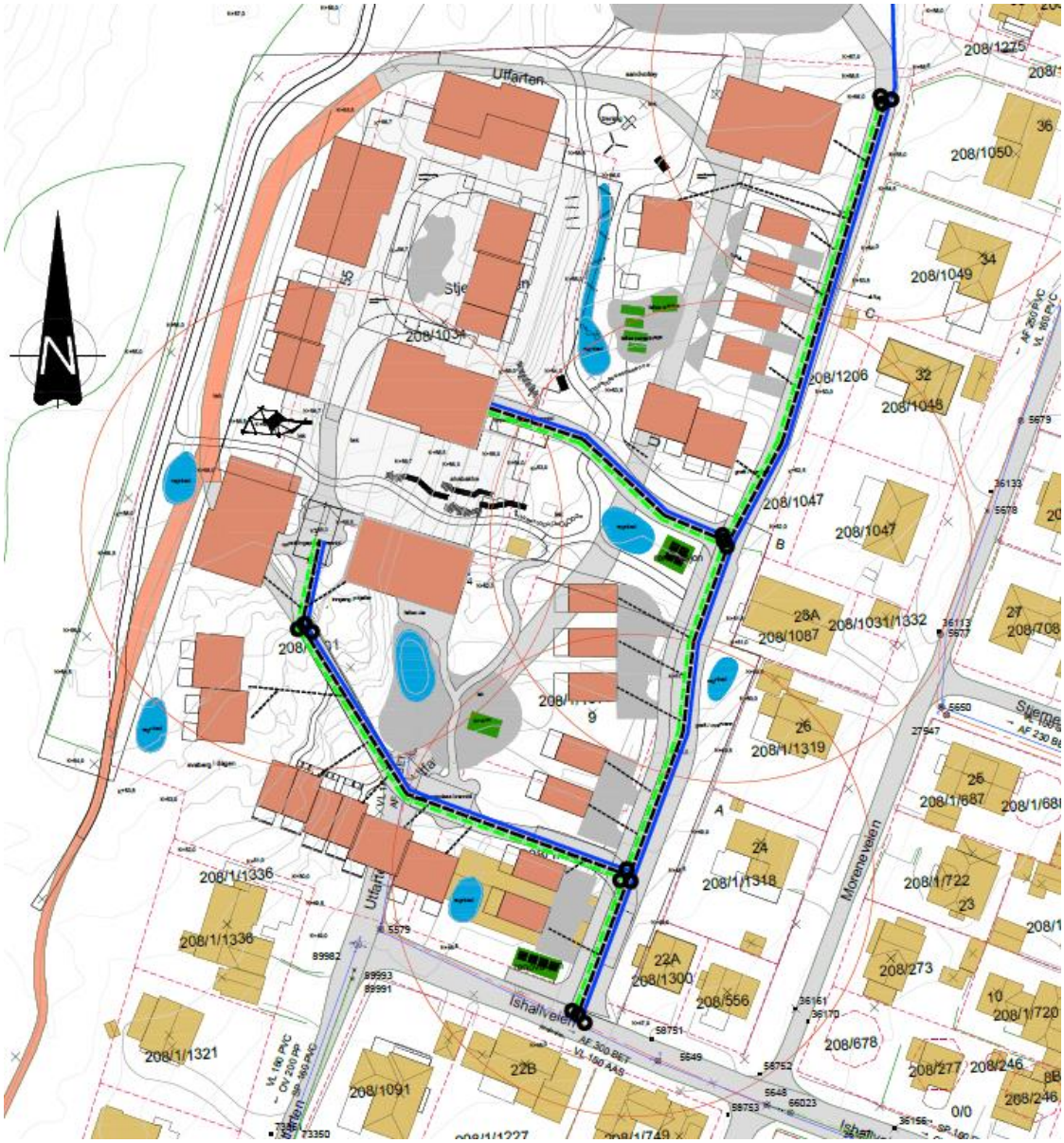


Figur 5: Uttklipp av plan om forslag om forsterkning av slukkevannssituasjonen

For å oppnå 50 l/s slokkevannsmengde foreslås en 225mm vannledning fra kum i Åsebråtveien, og til nordsiden av planområdet. Dette kan utføres med styrt boring i fjell, og er foreslått fordi det ansees som mer skånsomt for nærområdene enn å grave opp nylig separert boligområde.

En tilknytning i Ishallveien i sør og mot Åsebråtveien i nord vil gi en ringforbindelse, samt 2-sidig forsyningssikkerhet ved eventuelle vedlikeholdsarbeider osv.

Internt i planen vil det bli plassert slokkevannsuttak og stikkledninger slik at alle bygg får god forsyning. Planområdet ligger innenfor trykksonen til trykkforsterker for bla. Åsebråten. Trykkforhold for høyeste beliggende leilighet/hus må vurderes i detaljfase for eventuelt behov for lokal trykkforsterkning.



Figur 6: Utklipp fra Ledningsplan for planområdet.

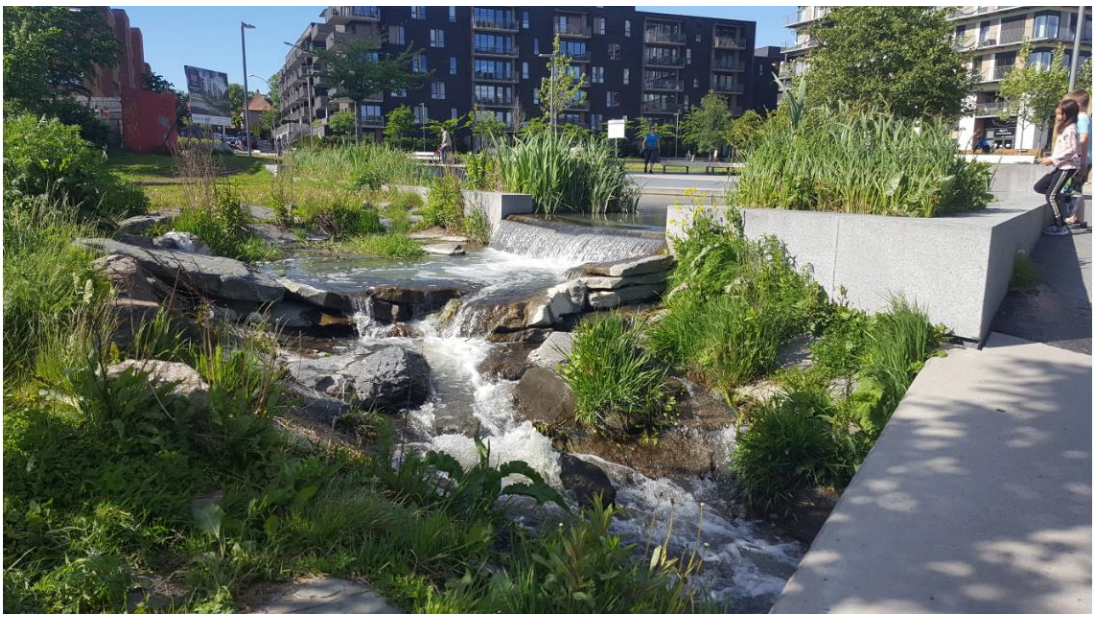
Generelt er det planlagt felles grøft med vann og avløp. Utbyggingsområdene håndteres fortrinnsvis overvann i åpne systemer, og det da ikke være behov for store kommunale overvannsledninger. Det legges med trekkerør i kommunale grøfter.

Offentlig ledningsnett som etableres på privat grunn, må tinglyse rettigheter slik at kommunen kan bytte ut, vedlikeholde og drifte sitt anlegg, problem og vederlagsfritt.

Generelt må grøfter for VA sikres med drenerte leirepropper, der dette er aktuelt. Leirpropper er tiltaket som brukes for å sikre mot endringer i grunnvannstand og utilsiktet transport av grunnvann i VA-grøfter.

Kommunale vann og avløpsledninger legges i hovedsak i fortau, gang og sykkelvei og veier. VA- normen for Fredrikstad kommune skal ligge til grunn ved utforming av alle offentlige VA-anlegg. Stikkrenner dimensjoneres for 200årsnedbør med klimafaktor 1.5. Minimum ø200mm rør.

Overvann



Figur 7: Overvannshåndtering på Ensjø i Oslo (foto: Nils Petter Nicolaysen)

Redgjørelse for overvann i eget vedlegg.

Vedlegg:

1_Overvannsredgjørelse

2_Illustrasjonsplan

3_Tegninger VVA

4_Trafikkanalyse_Multiconsult



Vannledning dimensjoneres ihht endelig antall boenheter samt slokkevannskrav, 50 l/s

Ledningsnett fra Ishallveien og nord som ringforbindelse er planlagt som offentlig ledningstrasè, inkludert avløpsledninger.

Internt nett kan være privat, dersom det ikke foreligger spesielle forhold som gjør at de bør overtas og driftes offentlig.

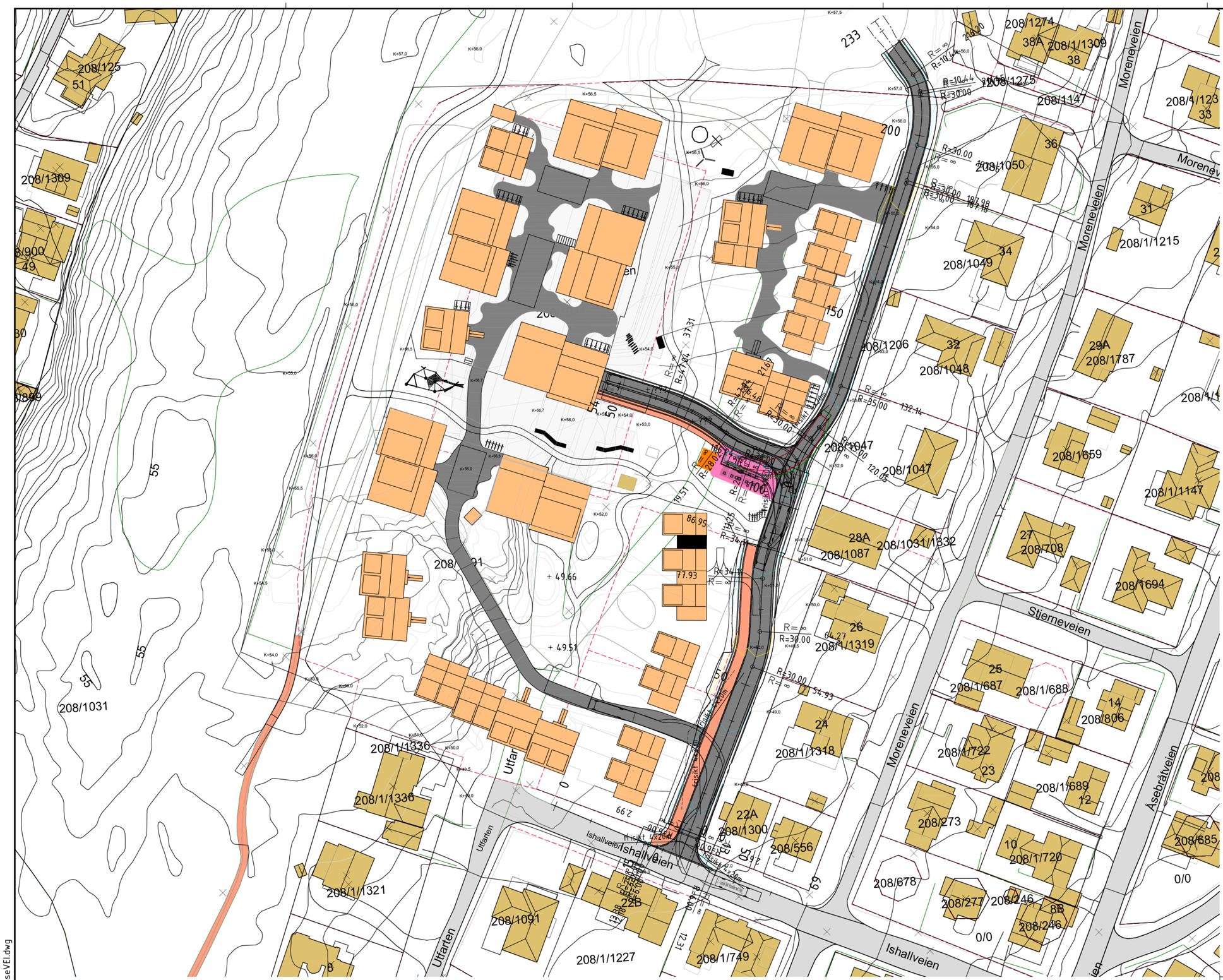
0 50 100 Meter

Ang.	Rev.	Dato	Sign.
ISEGRAN EIENDOM - STJERNEHAGEN REGULERING STJERNEHAGEN - VVA LEDNINGSPLAN ----	Målestokk 1:500 Dato 010124 / Tegn. NPN Prosj. Ansv. NPN Ks ADN Prosj. Nr. 1373.001 Tegn. Nr. 01 Rev. ----		

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

29. May 2024 1373.001_BaseVA.dwg

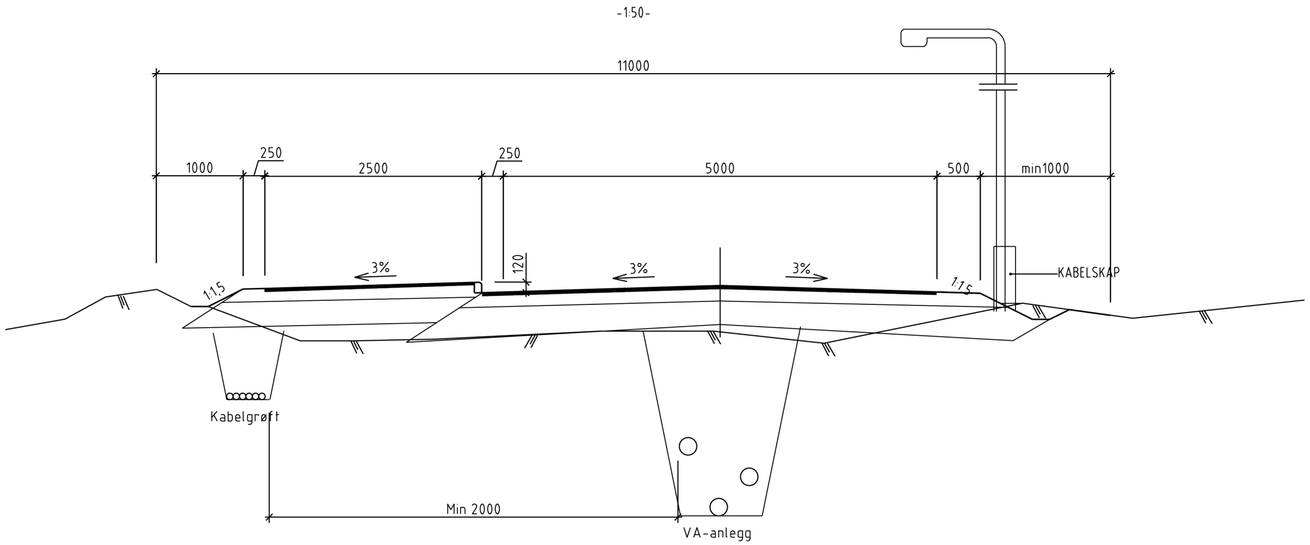

VL 225 PE100 SDR11
128
201/196
201/186
201/164
201/164
126
201/190
201/239
124
201/38
120
201/215
201/261
201/241
34
32A
201/260
32
201/259
201/5
42
208/1052
201/128
201/181
201/126
40
208/1051
28A
201/185
21A
208/1275
208/1274
208/1509
208/1755
35
38A
38
26B
26A
24
208/1275
208/1122
208/1121
208/1120
33
36
208/1050
19
201/46
201/15
31
201/84
34
208/1049
22B
22A
208/1121
201/81
29A
208/1787
32
208/1048
20
208/1122
208/1123
17B
201/253
201/25
208/1047
208/1659
208/1141
17A
201/117
208/1198
28A
208/1031
27
208/708
208/1694
0/0
13
208/1795
208/1226
208/1403
208/1/719
26
208/1319
25
208/1687
208/1688
11
208/1178
208/1365
66
208/1727
24
208/1318
14
208/1722
208/1689
208/1786
208/1728
62
23
208/273
12
208/685
208/1726
60
22A
208/556
10
208/678
208/1141
61
22B
8B
208/1092
208/1756
208/987
208/1693
201/96
201/39
59
5B
208/1762
208/1125
54
17
205/422
208/1142
6
18
15
208/1262
208/1130
208/1132
208/1091
208/1122
208/1749
208/1325
8
208/1031
55
55
55
208/1030
49
208/1209
208/1200
208/1125
51
52
208/512
47
208/899
208/655
208/829
45
40
201/9
201/9/183
62614
82008
40046
40120
4983
4952
45
55
60
50
40
35
30
Borehull 300m
Asbjørnveien
Morenteveien
Smedens vei
Stjernehallen
Stjernehallen
Stjernehallen



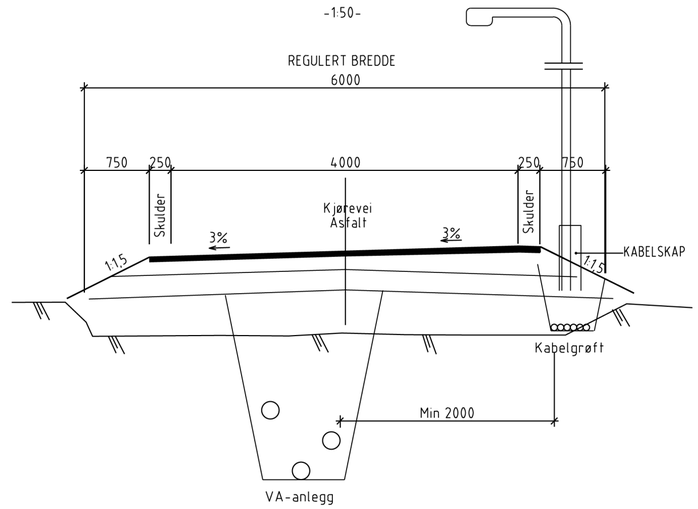
Ang.	Rev.	Dato	Sign.
ISEGRAN EIENDOM - STJERNEHAGEN	Målestokk 1:500		
REGULERING STJERNEHAGEN - VVA	Dato 07.12.22	Tegn. NPN	
VEIPLAN	Prosj. Ansv. NPN		
----	Ks ADN		
INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS	Prosj. Nr. 1373.001		
	Tegn. Nr. 50	Rev. ----	

02. Apr 2024 1373.001_BaseVEI.dwg

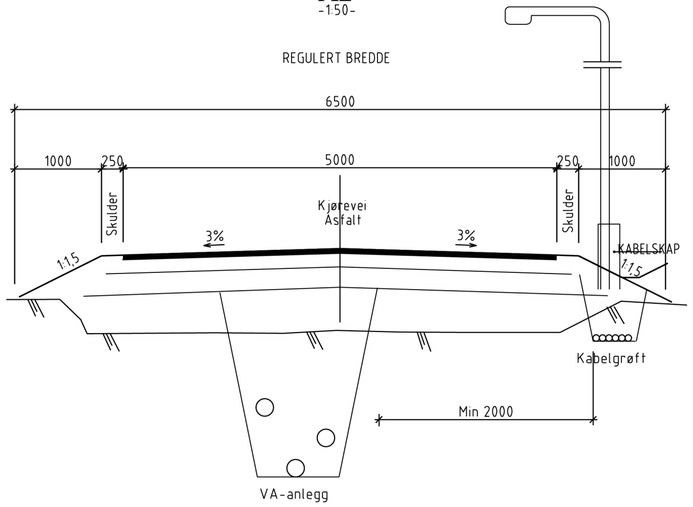
NORMALPROFIL V1 M/FORTAU PEL 0-100
A2



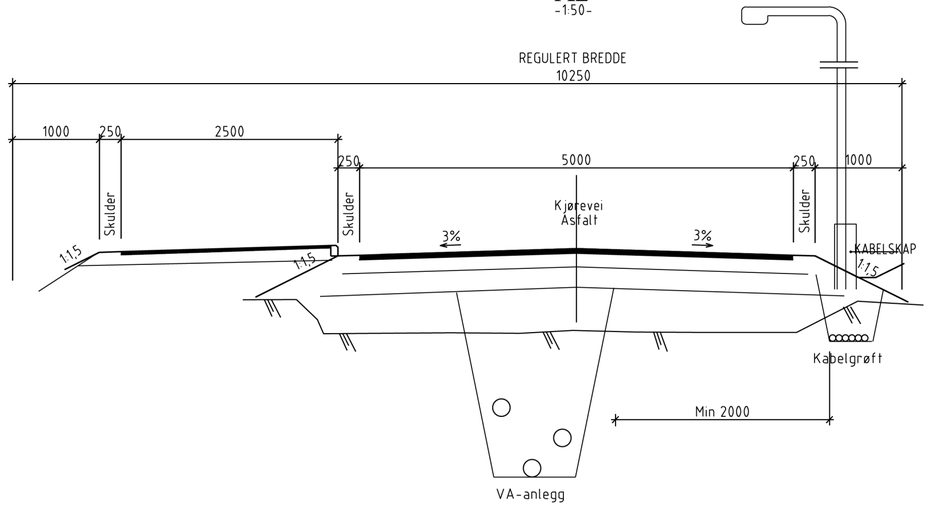
NORMALPROFIL V1 UTEN FORTAU PEL 100-SLUTT
A1



NORMALPROFIL V2 Adkomst P-hus
A2



NORMALPROFIL V2 Adkomst P-hus m/fortau
A2



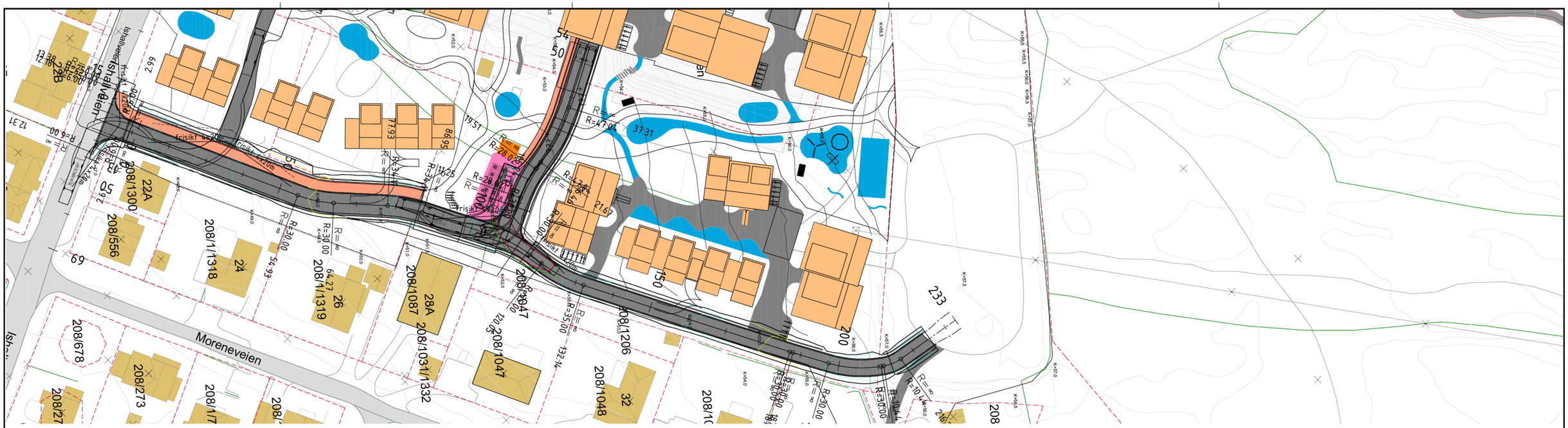
Foreløpig skisse

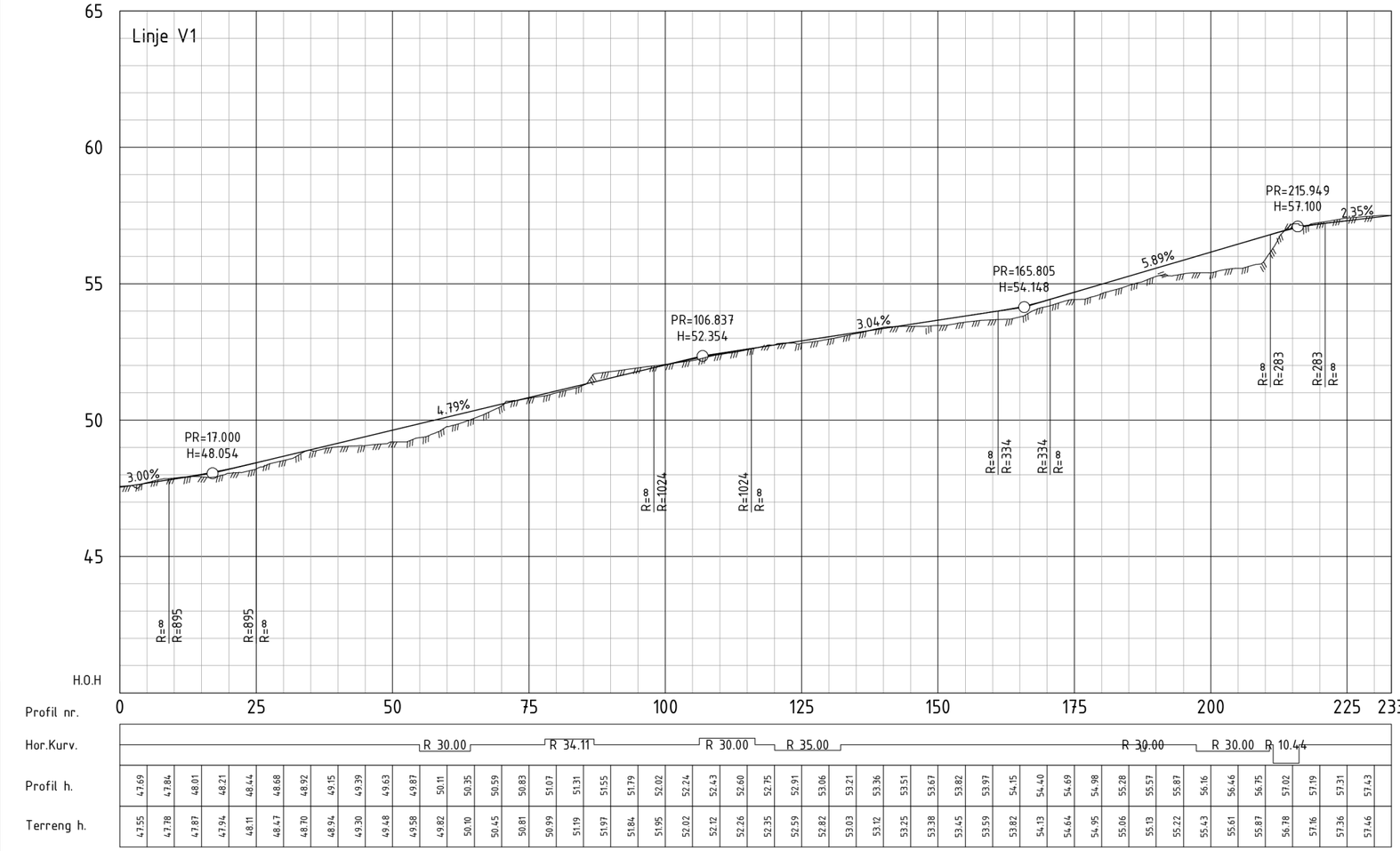
Revidert ihht tilbakemelding fra kommunen		23.08.23	NPN
Ang.	Rev.	Dato	Sign.

ISEGRAN EIENDOM - STJERNEHAGEN
REGULERING STJERNEHAGEN - VVA
NORMALPROFILER

Målestokk	1:100
Dato / Tegn.	24.10.22 / NPN
Prosj. Ansv.	NPN
Ks	ADN
Prosj. Nr.	1373.001
Tegn. Nr.	51
Rev.	----

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS





Foreløpig skisse

0 25 50 Meter

Ang.	Rev.	Dato	Sign.
ISEGRAN EIENDOM - STJERNEHAGEN	Målestokk 1:500		
REGULERING STJERNEHAGEN - VVA	Dato 07.12.22	Tegn. NPN	
VEI1 PLAN OG PROFIL	Prosj. Ansv. NPN		
----	Ks ADN		
INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS	Prosj. Nr. 1373.001	1:500 m	
	Tegn. Nr. 52	Rev. ----	

29. May 2024 1373.001_BaseVEI.dwg

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

Til: Fredrikstad kommune, Vann og avløpsetaten
Fra: Ingeniørfirmaet Svendsen & Co, ved Ivar Hansen Kvernsveen
Dato: 02.04.2024
Rev: A, 18.03.25, IHK, lagt inn ny tegning for OV plan

Redegjørelse for overvann – Stjernehallen, (Gnr. 208 m. flere/ Bnr. 1034 m. flere)

Flom og overvannshåndtering ihht LE 07 og LE 08, forutsetter en ferdig risikoanalyse i LE 06.
Breeam-NOR-v6.0

Sammendrag

Vurderingen tar for seg hele tiltaket samlet og må ses i sammenheng med «L06 innspill fra VA til risikovurdering – Stjernehagen Breeam».

Utbyggingen fører til en endring av forhold mellom tette og permeable flater som tomten hadde før utbygging. Det er kravet til en utvidet overvannshåndtering og klimafaktor som gir et behov for fordrøyningsvolum.

Overvann håndteres etter tre trinns-strategien, hvor alt vann i trinn 1 holdes tilbake. Avrenningen reduseres til et påslipp i trinn 2. Trinn 3 er trygge flomveier.

Avrenning før tiltak er beregnet til 196 l/s, etter utbygging er denne redusert til 34 l/s påslipp for hele tiltaksområdet. Dette tilsvarer 1,5 l/s/daa

Avrenningen reduseres med 83% fra dagens situasjon.

Beregnet volum som skal fordrøyes på tomten er ca. 490 m^3.

Dette kommer frem av beregningene i Fig 13.

Det er tillagt et klimapåslag på 50%.

Det er ikke registrert urbane dreneringslinjer over tomten.

Tomten har et fallforhold som gjør det mulig å etablere flere naturlige overvannsløsninger uten at dette kommer i konflikt med håndteringen av overvannet og kontakt med bygningsvolumet. Det er derfor valgt grønne tak, vadier, regnbed og et åpent vannspeil. Det som ikke kan fordrøyes på overflaten fordrøyes i lukket magasin med påslipp til kommunalt nett. Beregninger for de ulike volumer er gitt i Fig 14.

Vann fra offentlige veier håndteres i sluksystem som tas til detaljprosjektering.

Innhold

Sammendrag 1
Generelt om tomten og tiltaket 3
Planer 4
Grunnforhold 5
Grunnvannsstand 7
Flomveier 8
Vurdering av overvannshåndtering 10
Overvannsmengder 10
Trinn 1 beregninger 11
Trinn 2 beregninger 12
Før utbygget situasjon 12
Etter Utbygget situasjon 14
Oppsummering 15
Overvannskonsept og beregninger 16
Vurdering av tomten 16
Kriterier 16
Vurdering av fordrøyningsløsning 16
Trinn 1 17
Trinn 2 17
Trinn 3 17

Generelt om tomten og tiltaket

Tomten er lokalisert i Fredrikstad kommune, gamle Stjernehallen. Gårds- og bruksnummer 208/1034, med flere. Tiltaket har et totalt areal 23 280 m^2. Tomten ligger på ca. kote 50.

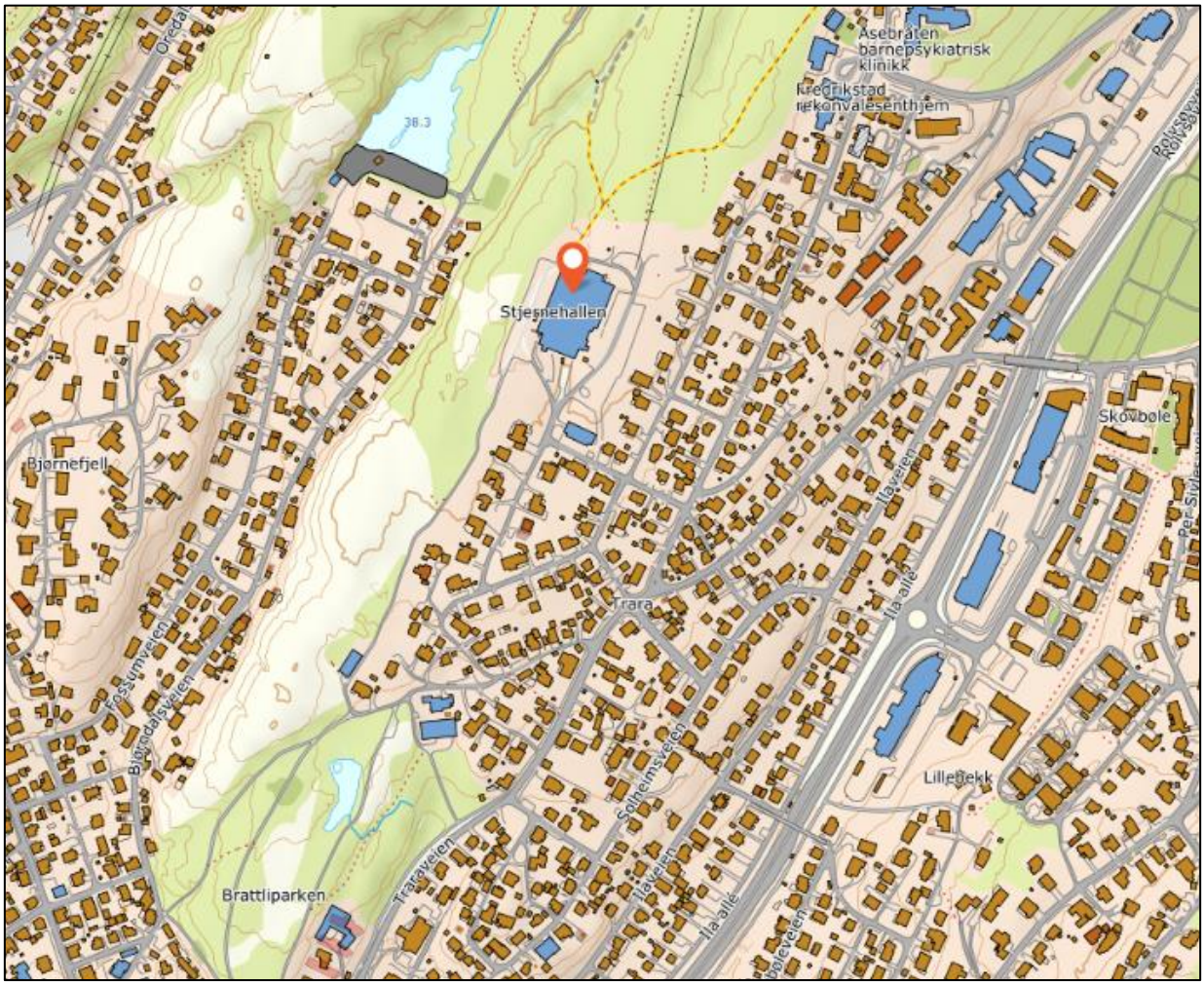


Fig 1 – Tomtens plassering.

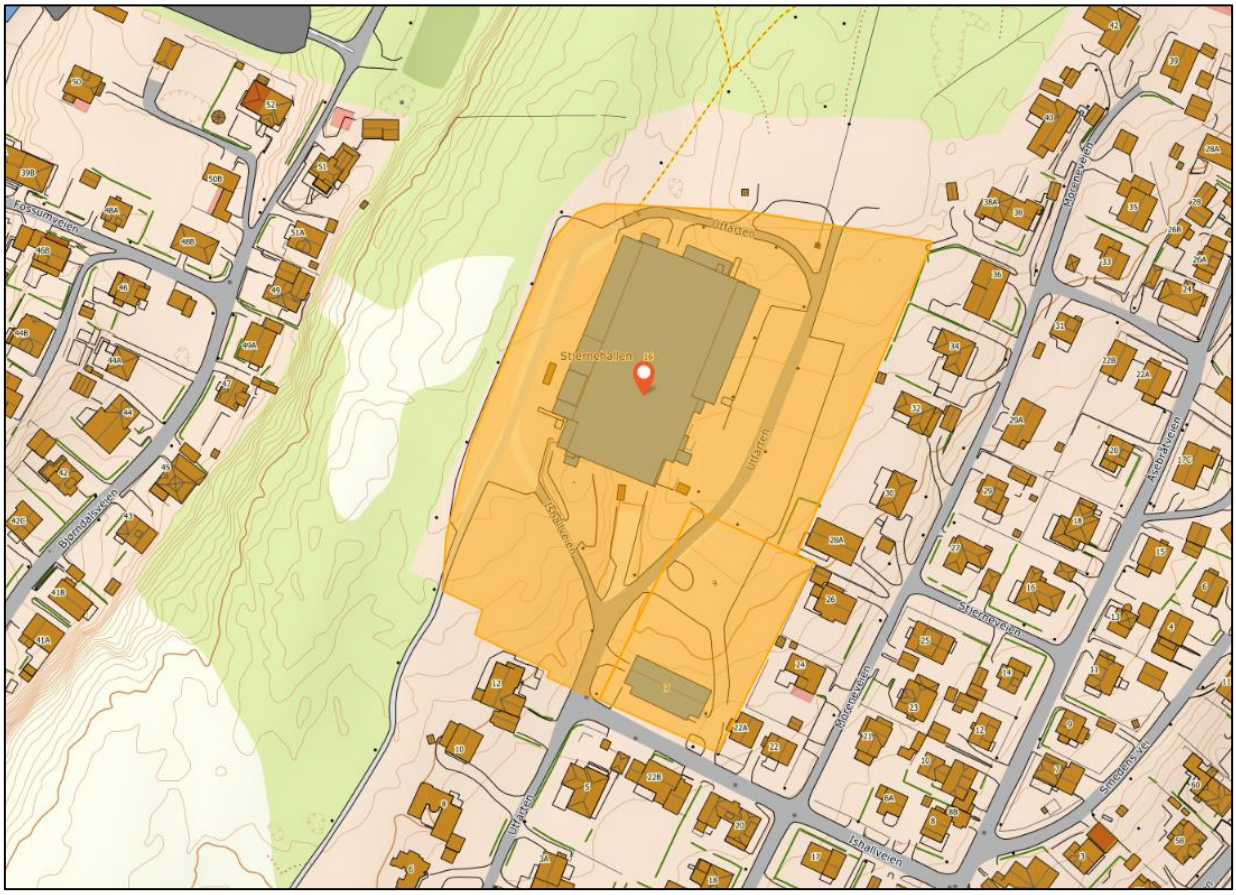


Fig 2 – Tomtens areal markert med orange.

Tomten er i dag bebygd, disse byggene skal rives. Tiltaket omfatter bygging av P-kjeller og flere leilighetsbygg. Tomten har jevnt fall fra nordvest mot sørøst.

Planer

Overvann håndteres i tråd med BREEAM- NOR v6.0 for nybygg og i tråd med Fredrikstad kommunes kommuneplan. Fredrikstads kommuneplan henviser til «Overvannsveileder for kommunene i vannområdene morsa og glomma sør» (COWI, 23.08.2018)

Grunnforhold

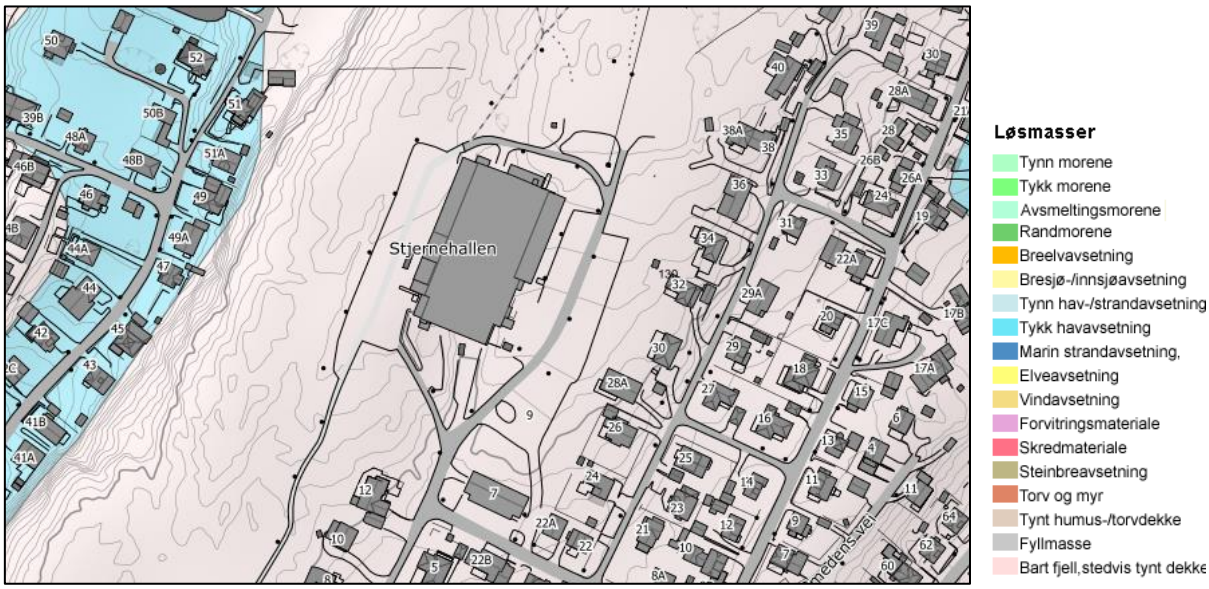


Fig 3 – Løsmasseinndeling, NGU

NGUs løsmassekart viser at grunnen består av bart fjell.

Bart fjell brukes om områder som stort sett mangler løsmasser, mer enn 50 % av arealet er fjell i dagen.

Løsmassekartene gir kun en grov inndeling av typer løsmasser.



Fig 4 - Infiltrasjonsevne

NGU sitt infiltrasjonskart viser at tomten er uegnet for infiltrasjon. Det er ikke gjennomført en infiltrasjonstest i tiltaksområde ettersom det er store andeler fjell i dagen på tomten. Tomten skal planeres og arronderes, men man går ut ifra tilnærmet null infiltrasjon på tiltaksområdet. Det vil allikevel benyttes åpen overvannshåndtering, men dette må benyttes sammen med fyllmasser med godt porevolum og drensledninger til kommunalt nett gjennom et kontrollert utløp styrt med virvelkammer.



Fig 5 – Bilde fra befaring, som viser fjell i dagen

Grunnvannsstand

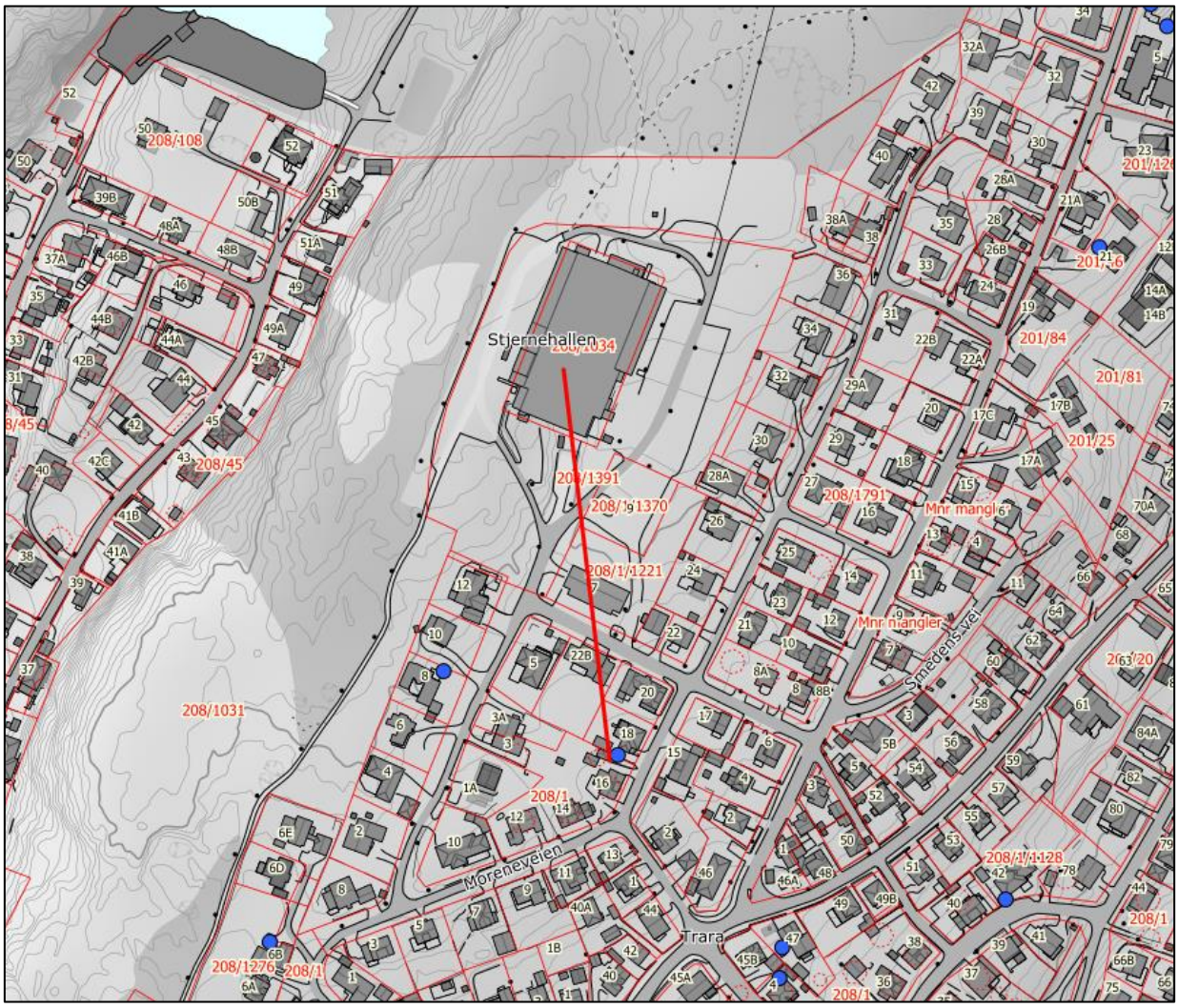


Fig 6 – Utsnitt fra Granada - Avstand til nærmeste borehull med relevant informasjon.

Det nærmeste aktuelle brønnkort fra GRANADA grunnvannsregisteret, som gir relevant informasjon, befinner seg ca. 200 m fra eiendommen. Det blir her oppgitt stabil grunnvannsstand på 6,0m. Dette borepunktet ligger for langt unna og på en annen høydekote enn tiltaket, slik at dette vurderes som for usikkert til å si noe om grunnvannstand.

Flomveier

Eiendommen ligger ikke i flomutsatt område. Kartet (Fig 6) viser utsnitt fra NVE's flomfare kart.
Det er gjort en simulering i ScalGo Live for område (Fig 7). Normal avrenning fra eiendommen mot tilstøtende eiendommer vil være marginal etter at LOD tiltak er etablert.



Fig 7 – NVE's flomfare kart

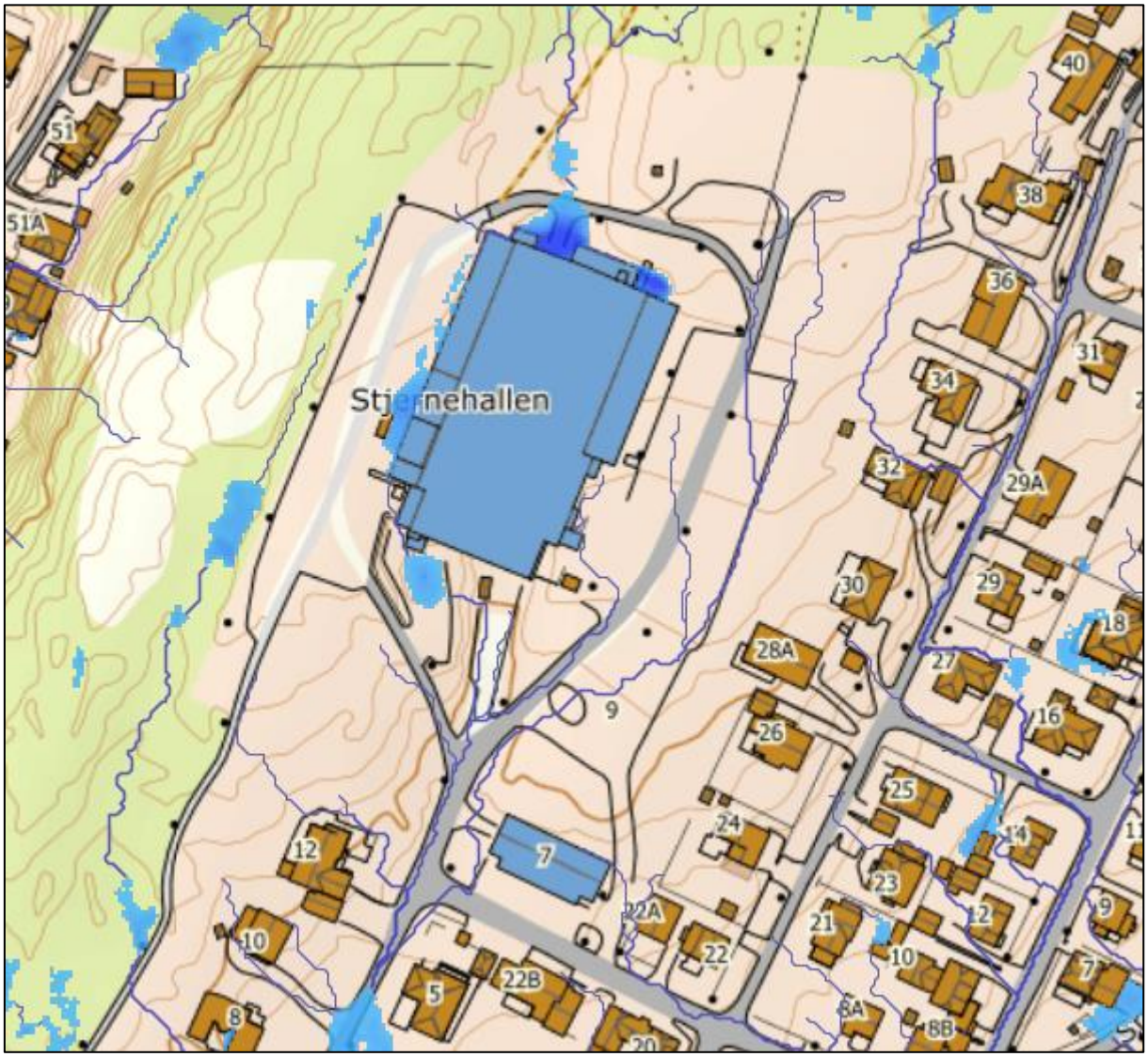


Fig 8 – Avrenningslinjer fra simulering i ScalGo.

Vurdering av overvannshåndtering

Prinsippet for overvannsvurdering er at avrenningen fra tomten ikke skal endres som en følge av tiltaket og at det skal tillegges en sikkerhetsmargin i forhold til fremtidige klimaendringer på 50%, i beregningene satt som klimafaktor 1,5. I våre beregninger har vi beregnet avrenning før tiltak og etter tiltak for hele området. Det vil i de aller fleste tilfeller være en endring i avrenning, om ikke fra endring i andel tette flater, så fra tillegget gitt av klimafaktoren. Differansen i avrenning skal fordrøyes på egen tomt.

Overvannsmengder

I etterfølgende overvannsberegninger er kun overflater innenfor tiltaksgrensen inkludert i beregningene. Returperioder og avrenningskoeffisienter for nedbør er basert på krav stilt i «Overvannsveileder for kommunene i vannområdene morsa og glomma sør» (COWI, 23.08.2018). Målet for fordrøyning i Breeam-NOR-v6.0 for nybygg manualen ses på som ikke oppe oppnådd.

Maks påslippsmengde er hentet fra «Morsa» og beregnet ut fra tiltakets areal.

IVF-kurve for Fredrikstad er benyttet.

For beregninger av vannmengder i trinn 1 er enkel volumberegning benyttet.

For beregning av vannmengder i trinn 2 og 3 er den rasjonale formelen benyttet:

$$Q = \varphi \times A \times I \times kf$$

Q = vannmengde (l/s)

φ = avrenningskoeffisient

A = areal (ha)

I = nedbørintensitet (l/s×ha)

kf = klimafaktor, satt til 1,5

Trinn 1 beregninger

Kravet i Breeam er at alt vann i trinn 1 (5mm) skal håndteres på egen tomt.

Avrenningsfaktorer Breeam trinn 1:

Nedbørfelt etter tiltak			
Overflate	Areal m2	Avrenningskoef.	Redusert areal m2
Tak	4734	0,85	4023,9
Grønt tak		0,85	0
Permeabelt	8481	0,20	1696
Plen	8481	0,20	1696
Asfalt	1584	0,85	1346
Totalt	23280	0,38	8763

Fig 9 – sammensetning nedbørsfelt for trinn 1

5mm regn = 0,005m

Areal: 23280m^2

0,38 * 23280 * 0,005 = 44,23m^3

Det er lagt opp til mer enn 44,23m^3 fordrøyning på terreng, slik at denne mengden blir infiltrert eller håndtert på grønne tak.

Trinn 2 beregninger

Nedbørdata

Returperioder(år); Nedbørintensitet i liter pr. sekund pr. hektar(10 000m²) (l/s*ha)
3030 FREDRIKSTAD
Periode: 1970-2013
Antall sesonger: 30

Nedbørintensitet [l/sha]		Regnvarighet [min]															
		1	2	3	5	10	15	20	30	45	60	90	120	180	360	720	1440
Gjentaksintervall [år]	2	256,0	227,2	200,1	164,3	119,4	96,4	81,2	64,0	50,1	40,7	29,6	23,5	17,5	10,5	6,8	4,2
	5	327,5	288,3	253,6	211,2	158,9	131,4	111,6	87,8	70,5	57,3	41,2	30,0	22,3	13,3	8,1	5,1
	10	374,8	328,7	289,1	242,3	185,0	154,5	131,7	103,5	84,0	68,2	49,0	39,0	25,5	15,1	9,0	5,6
	20	420,2	367,5	323,0	272,0	210,1	176,7	151,0	118,6	97,0	78,7	56,3	41,0	28,5	16,8	9,8	6,1
	25	434,6	379,8	333,8	281,5	218,0	183,8	157,2	123,4	101,1	82,1	58,7	43,0	29,5	17,3	10,0	6,3
	50	479,0	417,7	367,1	310,6	242,5	205,5	176,0	138,2	113,8	92,3	65,9	50,0	34,0	19,0	10,8	6,8
	100	523,0	455,3	400,0	339,5	266,8	227,0	194,8	152,8	126,4	102,5	73,1	53,0	39,0	20,7	11,6	7,3
	200	567,0	492,8	433,0	368,3	291,1	248,5	213,5	167,4	139,0	112,7	80,3	68,0	44,0	22,4	12,4	7,8

Fig 10 – Nedbørsdata benyttet.

Før utbygget situasjon

Utomhusplan gir oss disse arealene:

Nedbørfelt før tiltak

Overflate	Areal m2	Avrenningskoef.	Redusert areal m2
		0,9	0
Tilktaksomr.	23295	0,4	9318
		0,4	0
		0,9	0
Totalt	23295	0,40	9318

Fig 11 – Sammensetning nedbørfelt trinn 2

Beregnet avrenning før tiltak - rasjonell metode

Areal:	2,3295 ha
Avrenningsfaktor:	0,40
Konsentrasjonstid:	60 min

Beregning av maksimal avrenning (Q_{maks}) i liter/sekund — ***Beregning uten bruk av klimafaktor***

Areal: 23295 m^2 | Avrenningsfaktor: 0,40 | Konsentrasjonstid: 60 min | Klimafaktor: 1,0

Liter/sekund		Regnvarighet (min)															
		1	2	3	5	10	15	20	30	45	60	90	120	180	360	720	1440
Gjentaksintervall (år)	2	4	7	9	13	19	22	25	30	35	38	28	22	16	10	6	4
	5	5	9	12	16	25	31	35	41	49	53	38	28	21	12	8	5
	10	6	10	13	19	29	36	41	48	59	64	46	36	24	14	8	5
	20	7	11	15	21	33	41	47	55	68	**73**	52	38	27	16	9	6
	25	7	12	16	22	34	43	49	57	71	77	55	40	27	16	9	6
	50	7	13	17	24	38	48	55	64	80	86	61	47	32	18	10	6
	100	8	14	19	26	41	53	61	71	88	96	68	49	36	19	11	7
	200	9	15	20	29	45	58	66	78	97	105	75	63	41	21	12	7

Fig 12 – Avrenningsberegninger før utbygging uten klimafaktor.

Eksisterende avrenning er beregnet til 73 l/s ved nedbør med 20 års gjentaksintervall og 60 minutters konsentrasjonstid (Breeam krav, 20år, 60 min).
Spissavrenningen er beregnet til 196 l/s ved å bruke feltets konsentrasjonstid på 10 minutter.

Etter Utbygget situasjon

Utomhusplan gir oss disse arealene:

Nedbørfelt etter tiltak

Overflate	Areal m2	Avrenningskoef.	Redusert areal m2
Tak	4749	0,90	4274,1
Grønne tak		0,50	0
Permeabelt	8481	0,50	4241
Plen	8481	0,30	2544
Asfalt	1584	0,90	1426
Totalt	23295	0,54	12485

Fig 13 – Sammensetning nedbørfelt.

Beregnet avrenning etter tiltak - rasjonell metode

Areal:	2,3295 ha
Avrenningsfaktor:	0,54
Konsentrasjonstid:	10 min
Klimafaktor:	1,5

Beregning av maksimal avrenning (Q_{maks}) i liter/sekund — ***Beregning uten bruk av klimafaktor***

Areal: 23295 m^2 | Avrenningsfaktor: 0,54 | Konsentrasjonstid: 10 min | Klimafaktor: 1,0

Liter/sekund	Regnvarighet (min)															
Gjentaksintervall (år)	1	2	3	5	10	15	20	30	45	60	90	120	180	360	720	1440
2	32	57	75	103	149	120	101	80	63	51	37	29	22	13	8	5
5	41	72	95	132	198	164	139	110	88	72	51	37	28	17	10	6
10	47	82	108	151	231	193	164	129	105	85	61	49	32	19	11	7
20	52	92	121	170	262	221	189	148	121	98	70	51	36	21	12	8
25	54	95	125	176	272	229	196	154	126	102	73	54	37	22	12	8
50	60	104	137	194	303	257	220	173	142	115	82	62	42	24	13	8
100	65	114	150	212	333	283	243	191	158	128	91	66	49	26	14	9
200	71	123	162	230	363	310	267	209	174	141	100	85	55	28	15	10

Beregning av maksimal avrenning (Q_{maks}) i liter/sekund — ***Beregning med bruk av klimafaktor***

Areal: 23295 m^2 | Avrenningsfaktor: 0,54 | Konsentrasjonstid: 10 min | Klimafaktor: 1,5

Liter/sekund	Regnvarighet (min)															
Gjentaksintervall (år)	1	2	3	5	10	15	20	30	45	60	90	120	180	360	720	1440
2	48	85	112	154	224	181	152	120	94	76	55	44	33	20	13	8
5	61	108	142	198	298	246	209	164	132	107	77	56	42	25	15	10
10	70	123	162	227	346	289	247	194	157	128	92	73	48	28	17	10
20	79	138	181	255	393	331	283	222	182	147	105	77	53	31	18	11
25	81	142	188	264	**408**	344	294	231	189	154	110	81	55	32	19	12
50	90	156	206	291	454	385	330	259	213	173	123	94	64	36	20	13
100	98	171	225	318	500	425	365	286	237	192	137	99	73	39	22	14
200	106	185	243	345	545	465	400	313	260	211	150	127	82	42	23	15

Fig 14 – Avrenningsberegninger etter utbygging, med og uten klimafaktor.

Fremtidig avrenning er beregnet til 408 l/s ved nedbør med 20 års gjentaksintervall og 10 minutters konsentrasjonstid. Dette er uten fordrøyning.

Avrenningsberegning med fast prosjektert fordrøyningsvolum.

Brukes i tilfeller der avrenning etter tiltak skal være lik avrenning før tiltak.

Areal	23295	m^2
Avrenningsfaktor	0,54	
Beregnet redusert areal	12485	m^2
Gjentaksintervall/returperiode	25	år
Klimafaktor	1,5	
Tilført fra andre tilstøtende felt	0	l/s
Prosjektert fordrøyningsvolum	490	m^3
Videreført til offentlig nett	34	l/s
Prosjektert areal for infiltrasjon	900	m^2
Konsentrasjonstid	10	min

Avrenning før tiltak	77	l/s
Avrenning etter tiltak	0	l/s
Endring i avrenning	-100 %	

Beregning av avrenning

Areal (m^2)	23295	Avrenningskoeffisient:	0,54
Gjentaksintervall	25	Klimafaktor:	1,5

Nedbørsdata			Volumer inn til feltet			Volumer ut fra feltet							
Regnvarighet (min)	Nedbørintensitet (l/s*ha)	Nedbørintensitet med klimafaktor (l/s*ha)	Nedbør inn (m^3)	Tilført fra tilstøtende felt (m^3)	Totalt volum inn på felt (m^3)	Infiltrasjonskapasitet for prosjektert infiltrasjonsareal(l/s)	Volum infiltrert for regnvarighet (m^3)	Volum videreført til offentlig nett/resipient (m^3)	Samlet volum ut fra feltet (m^3)	Prosjektert fordrøynings-volum (m^3)	Volumdifferanse: Vol.inn-(Vol.ut+Vol.fordr) (m^3)	Avrenning før tiltak (l/s)	Avrenning etter fordrøyning (l/s)
1	434,6	651,9	48,8	0,0	48,8	25,93	1,56	2,0	3,6	490,0	0,0	7	0
2	379,8	569,7	85,3	0,0	85,3	23,61	2,83	4,1	6,9	490,0	0,0	12	0
3	333,8	500,7	112,5	0,0	112,5	21,50	3,87	6,1	10,0	490,0	0,0	16	0
5	281,5	422,3	158,1	0,0	158,1	17,88	5,36	10,2	15,6	490,0	0,0	22	0
10	218,0	327,0	244,9	0,0	244,9	11,43	6,86	20,4	27,3	490,0	0,0	34	0
15	183,8	275,7	309,8	0,0	309,8	7,52	6,77	25,5	32,3	490,0	0,0	43	0
20	157,2	235,8	353,3	0,0	353,3	5,15	6,18	30,6	36,8	490,0	0,0	49	0
30	123,4	185,1	416,0	0,0	416,0	2,84	5,12	40,8	45,9	490,0	0,0	57	0
45	101,1	151,7	511,2	0,0	511,2	1,80	4,86	56,1	61,0	490,0	0,0	71	0
60	82,1	123,2	553,5	0,0	553,5	1,57	5,64	71,4	77,0	490,0	0,0	77	0
90	58,7	88,1	593,6	0,0	593,6	1,50	8,12	102,0	110,1	490,0	0,0	55	0
120	43,0	64,5	579,8	0,0	579,8	1,50	10,80	132,6	143,4	490,0	0,0	40	0
180	29,5	44,3	596,6	0,0	596,6	1,50	16,20	193,8	210,0	490,0	0,0	27	0
360	17,3	26,0	699,8	0,0	699,8	1,50	32,40	377,4	409,8	490,0	0,0	16	0
720	10,0	15,0	809,0	0,0	809,0	1,50	64,80	744,6	809,4	490,0	0,0	9	0
1440	6,3	9,5	1019,3	0,0	1019,3	1,50	129,60	1479,0	1608,6	490,0	0,0	6	0

Fig 15 – Beregning av fordrøyningsvolum, basert på regnenvelopmetoden.

Oppsummering

	Eksisterende avrenning (Breeam)	Eksisterende Spissavrenning med K_f 1,5	Ny avrenning <u>etter utbygging</u>	Fordrøyningsløsning og volum
Trinn 1	Ca. 13l/s	130l/s	Ingen avrenning	44,23m^3 regnbed, vadi, grønne tak
Trinn 2	73 l/s	408l/s	34l/s påslipp	490m^3 regnbed, vadi, overvannsmagasin
Trinn 3	105l/s	693l/s	85 l/s	Flomvei

Overvannskonsept og beregninger

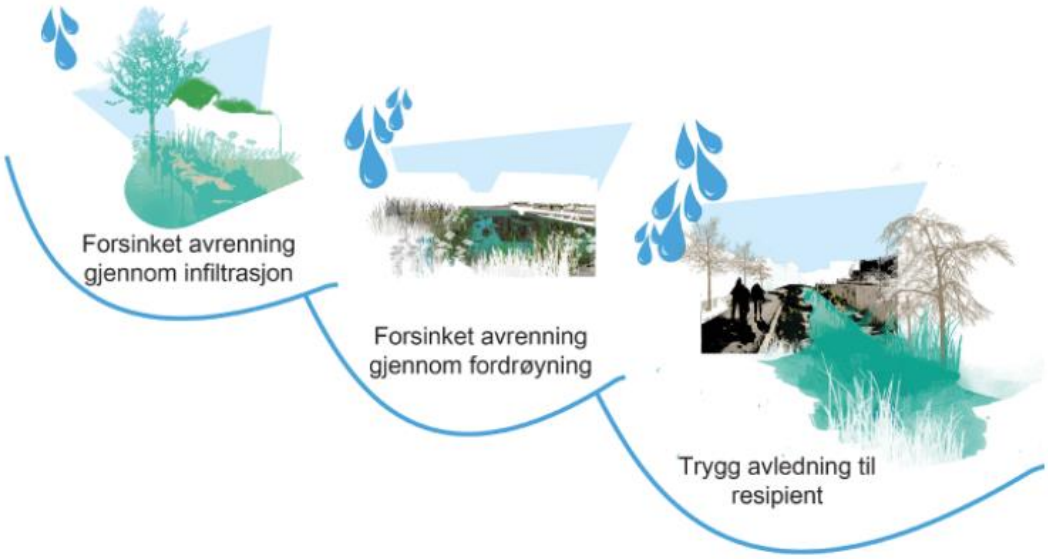


Fig 16 – Norsk vanns tretrinnsmodell – (Illustrasjon – Regjeringen.no)

Vurdering av tomten
Utbyggingen fører til en endring av forhold mellom tette og permeable flater som tomten hadde før utbygging. Det er kravet til en utvidet overvannshåndtering og klimafaktor som gir et behov for fordrøyningsvolum. Vann i offentlig vei håndteres av sluksystemer som tas i detaljprosjekteringen. d

Kriterier
Rammer for utforming av overvannstiltak – volum som skal fordrøyes på tomten er ca. 590m^3. Dette kommer frem av beregningene i Fig 13. Det er tillagt et klimapåslag på 50%, i beregningene satt som klimafaktor 1,5.

Vurdering av fordrøyningsløsning
Området har et fallforhold som gjør det mulig å etablere flere naturlige overvannsløsninger uten at dette kommer i konflikt med håndteringen av overvannet og kontakt med bygningsvolumet. Det er derfor valgt regnbed, vadi, grøfter, åpent vannspeil og et fordrøyningsmagasin.

For å oppfylle tre-trinns strategien basert på Norsk vanns rapport 2008/162, løses dette på følgende måte:

Trinn 1 (*kommunens krav - «Fang opp og infiltrer alle regn < 20 mm»*):

Alle saltak slipper takvann ut på terreng. For at takvannet skal ha mulighet for å infiltrere bør det slippes ut på tomten slik at veien frem til fordrøyningsløsningene blir så lang som mulig.

Flate tak vil ha innvendig taknedløp som fordrøyes i magasin og slippes på kommunalt nett via virvelkammer.

Regnbed og permeabelt dekke gir overvannet mulighet til å infiltrere ned i grunnen og opprettholde grunnvannstanden i området.

Da tomten består av stort sett fjell legges det drensledninger under samtlige overvannsløsninger.

Trinn 2 (*kommunens krav - «Forsink og fordrøy regn > 20 mm og < 40 mm»*):

Regnbed, vadier og et magasin under det åpne vannspeilet (angitt plassering vist på Fig 17 og 18) fordrøyer overvann fra terreng.

Drensledninger og utløp fra eventuelt magasin føres til kum med virvelkammer for kontrollert påslipp.

Trinn 3 (*kommunens krav – «Sikre trygge flomveier for regn > 40 mm»*):

I en flomsituasjon vil vannet følge tomtens trygge flomveier som vist på Fig 18. Terrenget må opparbeides slik at overvannet blir transportert slik det er vist på Fig 17.



Fig 17 – Fallretninger for overvann angitt med piler


parkering til marka
gangsti
sandvolley
parkering
lek
regnbed
lek
lek
lek

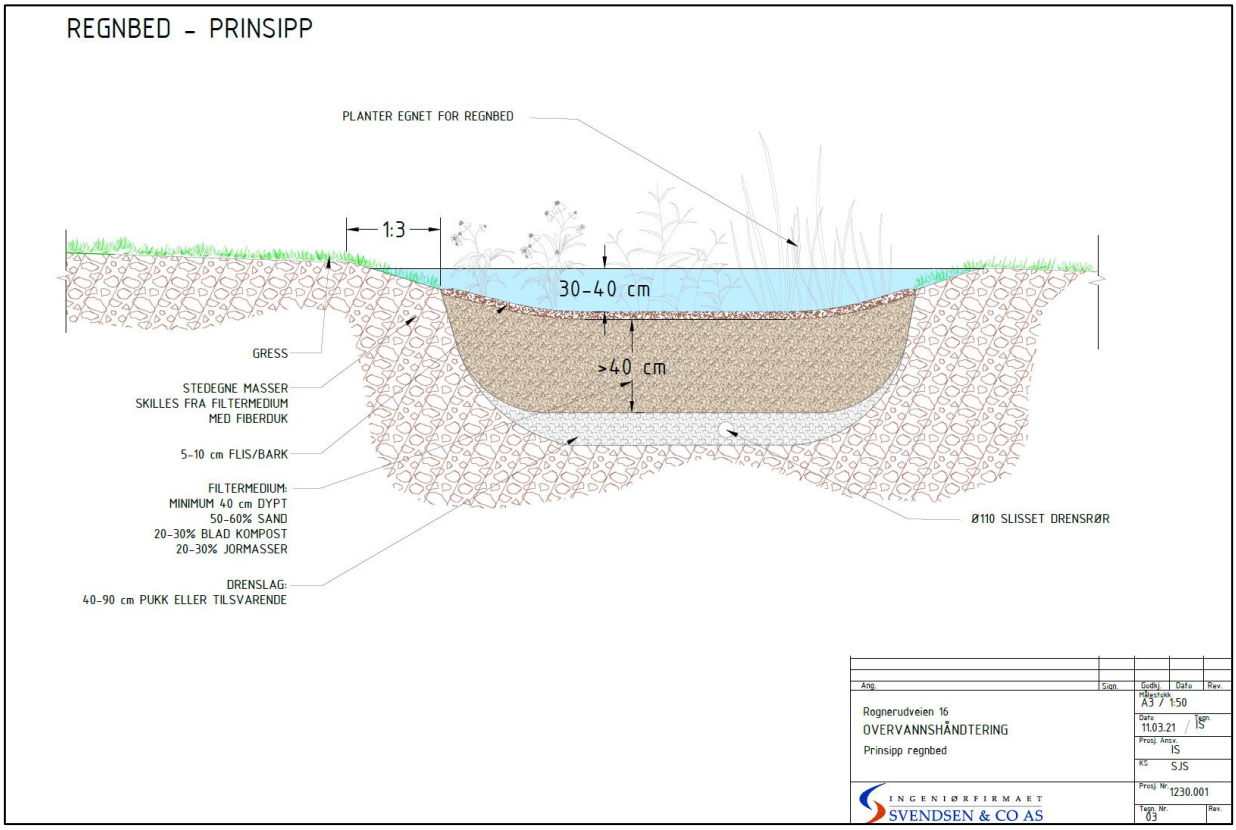
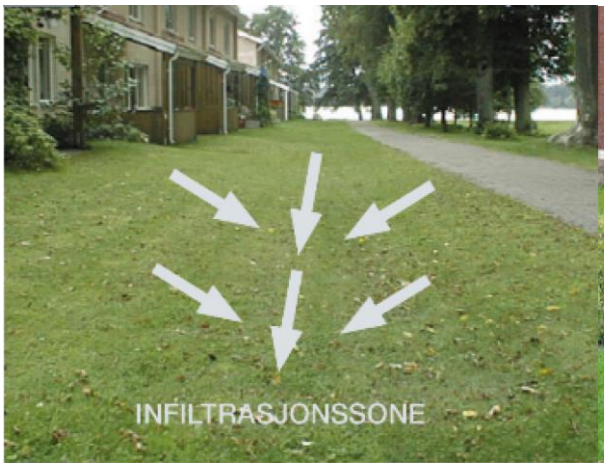


Fig 19 - Prinsipp for oppbygging av regnbed

Eksempelbilder av løsninger:

















Terskler



Regnbed



Gresslagte terskler

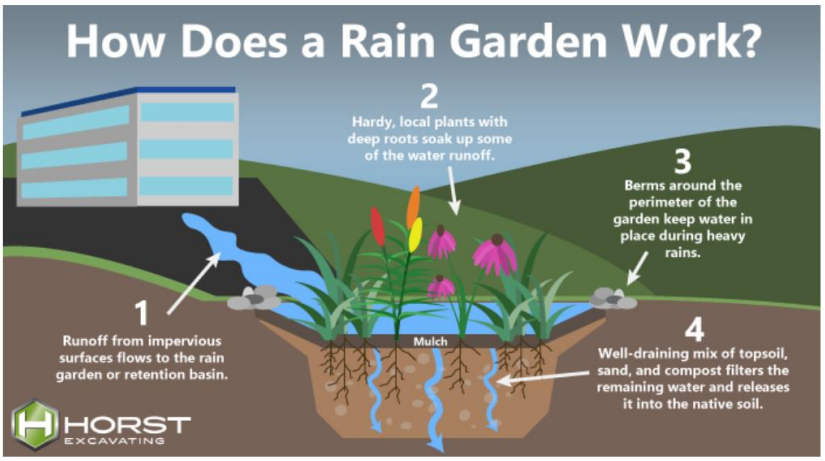


Terskler



Overvannsdam, Nansenparken, Fornebu




How Does a Rain Garden Work?
1
Runoff from impervious surfaces flows to the rain garden or retention basin.
2
Hardy, local plants with deep roots soak up some of the water runoff.
3
Berms around the perimeter of the garden keep water in place during heavy rains.
4
Well-draining mix of topsoil, sand, and compost filters the remaining water and releases it into the native soil.
Mulch
HORST
EXCAVATING



parkering til marka

justert gangsti

lek

inngang p-kjeller

hensynssone

sandvolley

Nærmiljøpark
1 000,7 m²

trening

eks. trær

oppstillingsplass brannbil

wadi for overvann

regnbed

Nærmiljøpark
1 514,2 m²

akebakke

wadi

felles parsellhage

drivhus

plass til tømmebil

felles ute

eks svaberg

trafo

Utfarten

Ishallveien

Tegnforklaring

- Overvannshåndtering
- Vei/asfalt
- Tak
- Grønt
- Fallpil terreng
- Omriss kommunal nærmiljøpark

34 l/s påslipp maks

Total nødvendig fordrøyning 590m³

(1) Overvann fra kommunal nærmiljøpark ledes til fordrøyningsanlegg utenfor nærmiljøparken. Overvann fra boligområder skal ikke ledes inn i nærmiljøparken. Enkelte strategiske steder tillates det å lede overvann gjennom nærmiljøparkene videre til fordrøyningsanleg.

Ang.	Rev.	Dato	Sign.
Endret OV-løsning for å hensynta kommunal nærmiljøpark	A	20.01.25	IHK

Stjernehallen eiendom AS

Stjernehallen - Fredrikstad
Overvannshåndtering
Trinn 1 og 2

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

Målestokk: A1/ 1:500
Dato: 02.04.24
Tegn.: IHK
Prosj. Ansv.: IHK
Ks: NPN
Prosj. Nr.: 1373.001
Tegn. Nr.: 70
Rev.: A

parkering til marka

justert gangsti

lek

inngang p-kjeller

hensynssone

sandvolley

Nærmiljøpark
1 000,7 m²

trening

eks. trær

oppstillingsplass brannbil

wadi for overvann

regnbed

Nærmiljøpark
1 514,2 m²

akebakke

wadi

felles parsellhage

drivhus

plass til tømmebil

felles ute

eks svaberg

trafo

Utfarten

Ishallveien

Tegnforklaring

- Overvannshåndtering
- Gangvei
- Tak/harde flater
- Grønt
- Flomvei
- Omriss kommunal nærmiljøpark

34 l/s påslipp maks

Total nødvendig fordrøyning 590m³

(1) Overvann fra kommunal nærmiljøpark ledes til fordrøyningsanlegg utenfor nærmiljøparken. Overvann fra boligområder skal ikke ledes inn i nærmiljøparken. Enkelte strategiske steder tillates det å lede overvann gjennom nærmiljøparken videre til fordrøyning.

Ang.	Rev.	Dato	Sign.
Endret OV-løsning for å hensynta kommunal nærmiljøpark	A	20.01.25	IHK

Stjernehallen eiendom AS

Stjernehallen - Fredrikstad
Overvannshåndtering
Trinn 3

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

Målestokk A1/ 1:500
Dato 02.04.24
Tegn. IHK
Prosj. Ansv. IHK
Ks NPN
Prosj. Nr. 1373.001
Tegn. Nr. 71
Rev. A

Multiconsult

NOTAT RIG 01

OPPDRAG	**Stjernehagen, Fredrikstad**	DOKUMENTKODE	10245242-RIG-NOT-001-Rev0
EMNE	Geoteknisk vurdering: Sikkerhet mot naturpåkjenninger og byggbarhet	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Stjernehallen Eiendom AS**	OPPDRAGSLEDER	Dag Erik Julsheim
KONTAKTPERSON	Martin Friis	SAKSBEH	Dag Erik Julsheim
KOPI		ANSVARLIG ENHET	10111063 Geoteknikk Østfold

SAMMENDRAG

I utbyggingsområdet er det store partier med synlig berg, og stedvis tynt løsmassedekke. De litt høyereliggende områdene ved utbyggingen har synlig berg. Basert på dette er området stabilt i dagens sitasjon. Et initialras utenfor tomta vil ikke få konsekvenser for denne tomta.

Prosjektet ligger såpass høyt og det er ingen bekker i nærheten, at det er god sikkerhet mot flom eller stormflo.

TEK17 § 7 er dermed ivaretatt.

Grunnforholdene på området vil vi betegne som meget gode med store partier med synlig berg og ellers små dybder til berg. Terrenget er også relativt flatt, med store flate partier som i dag brukes til parkering. Fundamenteringen blir direkte på berg, nedsprengt berg eller på steinfylling lagt på berg.

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
0	20.03.2023	Utarbeidet notat	Dag Erik Julsheim	Espen Fiskum	Dag Erik Julsheim

1 Innledning, prosjekt

Det planlegges utbygging på et område kalt Stjernehagen i Fredrikstad. Det planlegges flere blokker. Parkeringen blir i utgangspunktet der dagens ishall ligger, Stjernehallen, se også figur nr. 1 under.

Dette notat gir en geoteknisk vurdering mhp sikkerhet mot naturpåkjenninger og byggbarhet.

Generelt vises til vedlagte bilder tatt den 7. mars 2023 med oversiktskart.

2 Område, topografi, grunnforhold

På vestre del av område er dagens ishall, Stjernehallen, og i sydvest er det et mindre en etasjers bygg. Rundt hallen er store partier flate og gruset, og som brukes til parkering.

Som vist på oversiktskartet og bildene er det store partier med synlig berg i og rundt utbyggingsområde.

Terrenget har generelt helning mot sydøst, fra rundt kote 57 i nordvestre hjørne til ca. kote 47 i sydøst.

Det kvartærgeologiske kartet angir at det er bart fjell, stedvis tynt løsmassedekke. Det vises til kartutsnittet i figur nr. 1 hentet fra NVE Atlas.



Figur nr. 1: Løsmassekart over område, NVE Atlas.

3 Sikkerhet mot naturpåkjenninger

I henhold til TEK17 § 7 skal byggverk plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger (flom, stormflo og skred).

3.1 Sikkerhet mot skred

Det kvartærgeologiske kartet angir at det er bart berg, stedvis tynt løsmassedekke. Dette bekreftes av befaringen der det ble registrert store partier med synlig berg i og ved utbyggingsområdet.

Det aktuelle området ligger tilnærmet høyest i området, og på partiene som ligger noe høyere er det synlig berg. Det er derfor uaktuelt at det kan gå et skred fra høyereliggende terreng.

Basert på ovennevnte, er området stabilt i dagens sitasjon. Et initialras utenfor tomta vil ikke få konsekvenser for denne tomta.

3.2 Sikkerhet mot flom eller stormflo

Prosjektet ligger såpass høyt og det er ingen bekker i nærheten, at det er god sikkerhet mot flom eller stormflo.

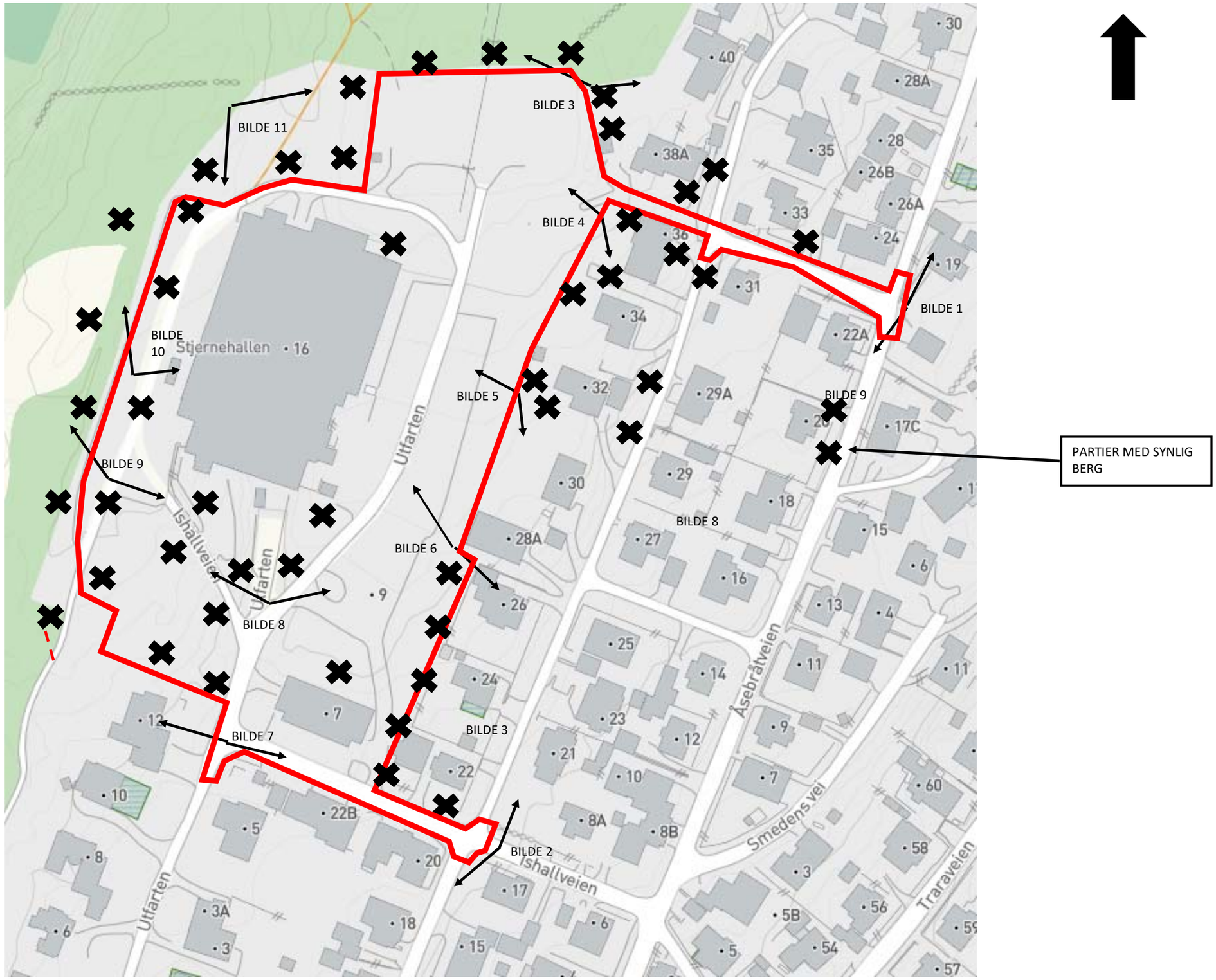
4 Byggbarhet

Grunnforholdene på området vil vi betegne som meget gode med store partier med synlig berg og ellers små dybder til berg. Terrenget er også relativt flatt, med store flate partier som i dag brukes til parkering.

Fundamenteringen blir direkte på berg, nedsprengt berg eller på steinfylling lagt på berg.

Vedlegg:

Oversiktskart og bilder fra befaring den 7. mars 2023


BILDE 1
BILDE 2
BILDE 3
BILDE 4
BILDE 5
BILDE 6
BILDE 7
BILDE 8
BILDE 9
BILDE 10
BILDE 11
PARTIER MED SYNLIG BERG
Stjernehallen
Utfarten
Ishallveien
Åsebrålveien
Smedensvei
Traraveien

NB Bildene er «panoramabilder» og kan derfor være litt «rare» på partier.



Bilde nr. 1



Bilde nr. 2



Bilde nr. 3



Bilde nr. 4



Bilde nr. 5



Bilde nr. 6



Bilde nr. 7



Bilde nr. 8



Bilde nr. 9



Bilde nr. 10



Bilde nr. 11

parkering til marka

justert gangsti

lek

sandvolley

Nærmiljøpark

trening

inngang p-kjeller

hensynssone

oppstillingsplass brannbil

eks. trær

wadi for overvann

regnbed

felles parsellhage

drivhus

wadi

A10-1

lek

akebakke

plass til tømmebil

renovasjon

felles ute

trafo

eks svaberg

Utfarten

Ishallveien

eks koter 0,5m

nye koter 0,5m

eks trær

nye trær

nye buskfelt

turveg/fortau

0 10 20 30 40 50

N

REVISJONER:

Rev 01. 30.09.24 Endringer iht tilbakemeldinger kommunen:
Nærmiljøpark, Sandvolleybane,hekker fjernet, trafo flyttet, turvei justert trase.

Rev 02. 21.03.25 Endringer iht tilbakemeldinger kommunen:
Justert anlegg for overvann, ikke del av nærmiljøpark

Prosjekt:
Stjernehagen

Kontroll prosjekt:
Sign.: Kontroll:

Tiltakshaver:
Stjernehallen Eiendom AS

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr/Bnr/Festenr

Prosjekterende:
Studio Sted AS

Rev 02 21.03.25

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
26.08.24

Tegning:
Landskapsplan

Målestokk:
1:500 / A2

Tegningsnr.:
A10-1

NOTAT

ADRESSE COWI AS
Kobberslagerstredet 2
Kråkerøy
Postboks 123
1601 Fredrikstad
Norge
TLF +47 02694
WWW cowi.no

TITTEL

Boligprosjekt Stjernehagen
Forbedring av slokkevannsforhold

Dimensjonering av ringledning

OPPDRAGSGIVER Stjernehallen Eiendom/ Isegran Eiendom KONTAKT Randi Wiik-Nilsen
KOPI TIL Svendsen & co AS v/ Nils Petter Nicolaysen
Fredrikstad kommune v/ Terje K. Johansen
DOKUMENT DATO 04.09.2024 VERSJON 00
UTARBEIDET AV Arild Kirkerød KONTROLL Bror Sander Norli
OPPDRAGSNR. A247660-021

Stjernehallen og omkringliggende arealer skal erstattes med ca. 130 boligenheter. Det antas bli boende ca 300 personer i boligene når alle er tatt i bruk.
Kravet til slokkevann på de nye vannledninger/kummer som skal anlegges forutsettes bli 50 l/s. Levert til uttakspunkt med trykk på 2,0 bar eller større.
Potensialet for uttak av slokkevann er pr i dag ikke tilstrekkelig ved Stjernehallen. Det er derfor planlagt å anlegge en ledningsring i nettet for å bedre potensialet. Den nye strekningen skal gå fra Ishallveien i nordlig retning langs dagens parkeringsarealer, og gå videre i borhull opp rundt FIF-huset til eksisterende vannledning i Ilaveien.
COWI er engasjert for å vurdere rørtype (dimensjon) på ledningsringen.
Verktøy har vært simuleringsmodell av kommunens forsyningsanlegg.

Forutsetninger for modellberegninger

Trykkstasjon VP 124 Ilaveien

Området Stjernehallen ligger i en sone med forsterket vanntrykk gjennom VP Ilaveien.
Stasjonen leverer under normale forhold vann inn i sonen med trykknivå på ca. 98 m.o.h (stedsbeliggenhet 21 m.o.h. og settetrykk 7,6 bar).
Stasjonens kapasitet ble testet i 2020 til ca. 50 l/s med tilnærmet normalt utgangstrykk.
Det er forutsatt i beregninger at stasjonen leverer normalt utgangstrykk uavhengig av vannføring.

Vannforbruk i trykksone

Sonen som trykkforsterkes utvides fra å omfatte ca. 600 beboere til ca. 900 beboere.
Med spesifikt forbruk på 140 l/pd tilsvarer det snittforbruk på 1,49 l/s. Med makstimefaktor 2 er forbruket tidvis oppe i 3,0 l/s.
I denne sonen, med småhus/hageanlegg og lavt lekkasjenivå, antas at makstimeforbruket nesten 3-dobles i sommerperiode med hagevanning. Forbruket er med den forutsetning oppe i ca. 8 l/s.
): Vannforbruket i Ilaveien trykksone forutsettes være 58 l/s i slokkevannsituasjon.

Driftsforhold

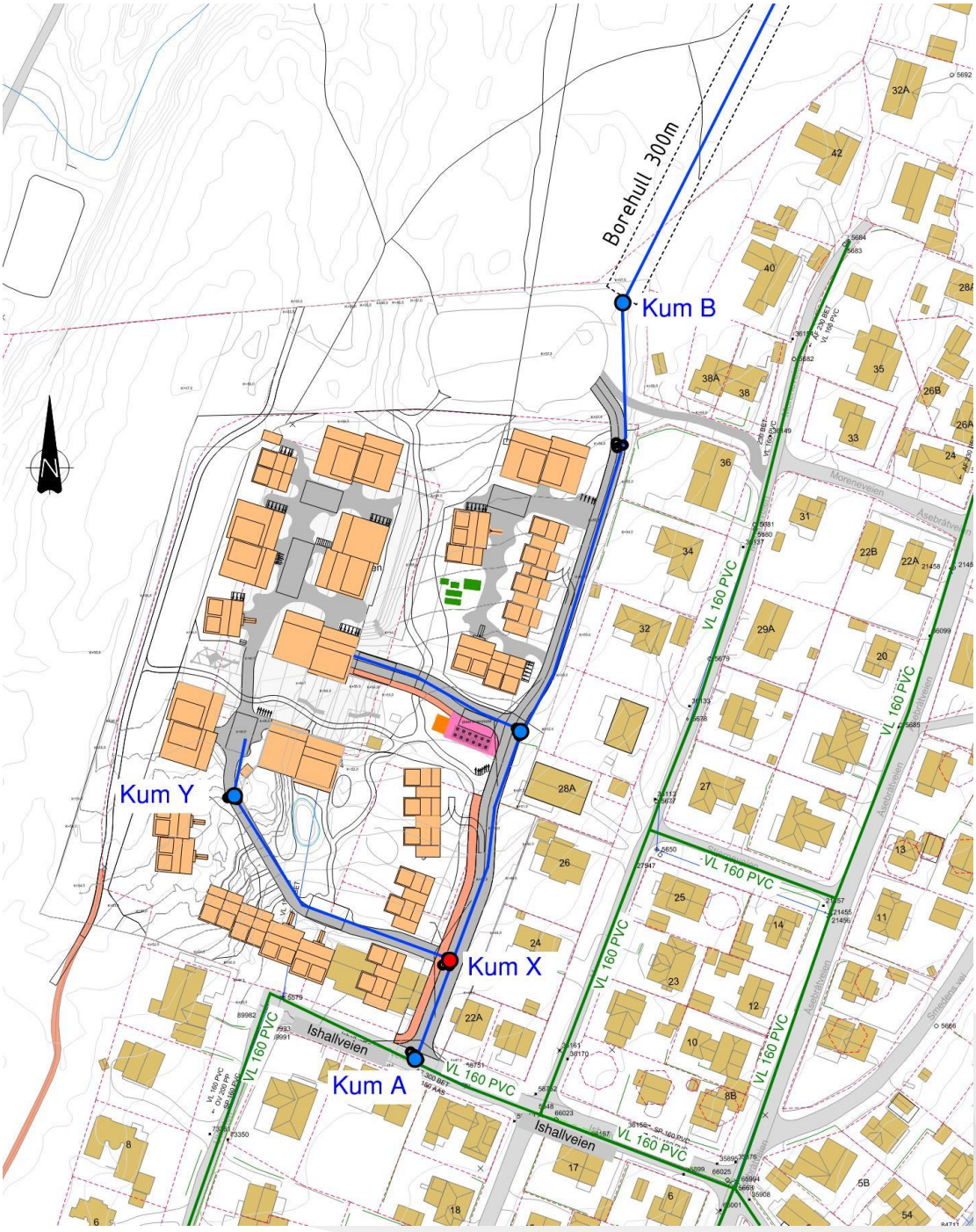
Ledningsnettet er i normal tilstand. Ingen ventiler på viktig ledning er utilsiktet stengt.

Ledningsnett

Kartet under viser planlagt beliggenhet av nye boliger, planlagte nye vannledninger (blå strek), samt eksisterende ledninger (grønn strek).

Slokkevannsuttak

Uttak av 50 l/s slokkevann er forutsatt gjort i kum X. Høydenivået her er ca. 46 m.o.h. Trykk i kum X er normalt ca. 5,0 bar. Trykknivå er ca. 97 m.o.h.



Vedrørende rørtype/dimensjon

Svendsen & co har lagt disse føringer for valg av rørtype/dimensjon på nye vannledninger:

- Rørmaterialet skal være PE 100 SDR11.
- Det skal benyttes samme rørdimensjon på hele strekningen fra kum A, gjennom kummene X og B, og på strekningen videre opp rundt FIF-huset til Ilaveien.

Beregningsresultater

Skjemaet viser trykk og trykknivå på vannet i kum X i situasjon med uttak av 50 l/s i kummen. Beregninger er gjort med 3 forskjellige PE rørdimensjoner.

RØRDIMENSJON (mm utvendig)	Trykk (bar)	Trykknivå (m.o.h.)
Ø 250	3,7	84
Ø 225	3,4	81
Ø 200	3,0	77

Forskjellen på de ulike rørdimensjoner er relativt moderat. Det skyldes at med fallende trykk i kum X vil det strømme en større andel av vannmassene i eksisterende ledninger, og tilsvarende mindre i ny ledning.

Vurdering av rørtype/dimensjon

Kum X har et høydenivå på ca. 46 m.o.h. Nivået ved kum Y er ca. 50 m.o.h.
Det skal ventelig anlegges brannkum ved kum Y. Kanskje også annet sted på tilsvarende høydenivå. I ledningsstrekning opp til disse vil det forekomme et visst friksjonstap i situasjon med stort slokkevannsuttak.
Begge nevnte forhold motiverer for at slokkevannsmasser bør tilføres kum X med trykk på minst 3,0 bar. For å sikre minst 2,0 bar trykk i kum Y, m. fl.
I så måte kan det synes som rørdimensjon Ø 200 er et greit valg……

Men!. Testen av trykkstasjon Ilaveien i 2020 viste at stasjonens utgangstrykk falt under settetrykket når vannføringen oversteg 50 l/s. Det er uklart hvor stort fallet blir ved vannføring 58 l/s. Dette bør fortrinnsvis oppveies, og det er i så måte tilrådelig å velge noe større rørdimensjon på ringledning enn Ø 200.

Rørtype/dimensjon Ø 225 PE SDR 11 anbefales benyttet på ny ringledning. Fra kum A gjennom kum X, kum B og til Ilaveien.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2023/26072
Dokumentnr.: 22
Løpenr.: 170669/2025
Klassering: L12

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	09.10.2025	94/25

Planinitiativ for Nygaardsgata 28-30 - Sentrum
Forslagsstiller: Fredriksborg Eiendom AS

Kommunedirektørens innstilling
1. Planutvalget anbefaler oppstart av detaljregulering for Nygaardsgata 28-30.
2. Følgende forutsetninger og føringer legges til grunn for planarbeidet:
   - Det bør utredes nærmere hvorvidt eksisterende bebyggelse i kvartalet bør og kan beholdes.
   - Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra grunneiere, naboer, lokalsamfunnsutvalg, barn og unge, velforeninger og interessegrupper.

Sammendrag
Formålet med planinitiativet er å fastsette rammer for transformasjon og fortetting av kvartalet mellom Nygaardsgata, Asylgata, Nygata og Gunnar Nilsens gate. Tiltaket legger opp til en sentrumsutvikling gjennom etablering av boliger, næringsarealer og park.

I det foreslåtte konseptet tilrettelegges det for aktive fasader på bakkeplan og en bygningsstruktur som tillater offentlig ferdsel gjennom planområdet mellom Nygaardsgata og Gunnar Nilsens gate. Sammen med opparbeidelse av park, ser planinitiativet på muligheten for opprustning av gatearealet i tilknytning til Nygaardsgata for å bedre tilrettelegge for gående og syklende i den eksisterende gågateaksen.

Planinitiativet forutsetter rivning av eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen i Nygaardsgata 28 er fra 1930- tallet, og bebyggelsen i Nygaardsgata 30 er oppført tidlig på 2000-tallet. Kommunedirektøren anbefaler at planarbeidet utreder hvorvidt eksisterende bebyggelse i kvartalet kan og bør beholdes, i et bevarings- og bærekraftperspektiv.

Kommunedirektøren ønsker å påpeke at planarbeidet er i en svært tidlig fase, og at det er naturlig at det foreslåtte plangrepet konkretiseres i løpet av den videre planprosessen. Kommunedirektøren anbefaler oppstart av reguleringsplanarbeid.

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Planinitiativ for Nygaardsgata 28-30, datert 17.02.2025
3 Mulighetsstudie for Nygaardsgata 28-30, datert 15.01.2024
4 KU-notat Nygaardsgata 28-30, datert 06.09.2023

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige dokumenter i arkivsak 2023/26072.

Saksopplysninger
Bakgrunn for planinitiativet

Hensikten med planen er å fastsette rammer for utvikling og transformasjon av Nygaardsgata 28-30, hvor det tilrettelegges for en sentrumsutvikling med blanding av boliger, næringsarealer og park.

Forslagsstiller: Fredriksborg Eiendom AS
Plankonsulent: Plus Arkitektur AS

Overordnet planstatus
Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050

- Planområdet ligger innenfor tettstedet i fylkesplanen.

Kommuneplanens arealdel (2023-2032)

- I kommuneplanens arealdel er området avsatt til formålene sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og park. Planområdet er omfattet av hensynssone 310 (ras- og skredfare).
- Det er knyttet bestemmelse om maksimal byggehøyde i kommuneplanens arealdel. Bestemmelsen sier «(…) I kvartalet bør høyden også ivareta siktlinje i Magnus gate mot Bjølstad». Maksimal byggehøyde er fastsatt til 25 meter og maksimal gjennomsnittlig høyde nedre gesims er fastsatt til 19 meter.

Kommuneplanens samfunnsdel (2018)

- Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 26.03.2018, fokuserer på tre innsatsområder; å leve, å skape og å møte fremtiden. Disse svarer på hvert sitt bærekraftelement (sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft), og sier noe om hvordan framtiden i Fredrikstad skal bli. Planen angir blant annet at det skal utvikles og sikres områder med god kvalitet for fysisk aktivitet og rekreasjon i nærmiljøene.

Gjeldende reguleringsplaner

- *P-hus i Apenesfjellet, planID 561 (vedtatt 29.03.2007):*
  Regulering av parkeringshus som omfatter deler av Asylgata, Gunnar Nilsens gate, St. Croix gate og Nygata samt parkeringsplass i østlig del av området. Planen regulerer i hovedsak offentlig parkeringsplass under bakkenivå. Deler av parkeringsareal på bakkeplan innenfor området tilknyttet planinitiativet vil erstattes med formål for bebyggelse og park.

Beskrivelse av området – eksisterende forhold
Det aktuelle området omfatter hele kvartalet mellom Nygaardsgata i vest og innfartsårene Gunnar Nilsens gate og St. Croix gate i øst. Området har en størrelse på ca. 4,4 daa. Av dette utgjør bebyggbart areal ca. 2,1 daa.

Området er i dag preget av nærings- og boligbebyggelse, sammen med øvrig areal bestående av asfalterte flater primært benyttet til parkering og eksisterende infrastruktur som fortau og veigrunn.

Boliger i sentrum faller inn under skolekrets til Cicignon skole. Med områdets sentrale beliggenhet innebærer dette kort skolevei til nærmeste barne- og ungdomsskole.

Gjeldende grunnforhold består hovedsakelig av fyllmasse, og inngår i aktsomhetsområde for kvikkleireskred, marin leire og flom.

Beskrivelse av planinitiativet
Planinitiativet legger opp til en regulering av ny bebyggelse med hensikt å transformere og fortette kvartalet ytterligere. Ny bebyggelse vil følge gateløpene og kvartalsstrukturen slik det fremstår i dag.

Det planlegges for park-, bolig- og næringsareal samt areal for teknisk infrastruktur.

Foreslått konsept vil tilrettelegge for aktive fasader i første etasje, mens øvrige etasjer vil inneha en kombinasjon av nærings- og boligformål, eventuelt kun næringsformål alene. Det legges opp til fire etasjer mot Nygaardsgata, og inntil syv etasjer mot Gunnar Nilsens gate. Ved en større andel kontorarbeidsplasser vil bebyggelsens volum kunne bli endret, men likevel forholde seg etter føringene gitt i kommuneplanen.

Samråd og medvirkningsprosess
Planarbeidet er planlagt varslet i tråd med plan- og bygningsloven, og vil tilrettelegge for medvirkning med berørte lokalsamfunnsutvalg, naboer og foreninger. I forbindelse med oppstarten har det blitt gjennomført møte med berørt lokalsamfunnsutvalg.

Relevante bestemmelser
Saken er vurdert opp mot relevante bestemmelser i plan- og bygningsloven, nasjonale og regionale føringer, samt kommunale planer og retningslinjer.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Planinitiativet åpner for transformasjon av bebyggelse og parkering til ny bebyggelse og park. Dette vil kunne bidra positivt ved å tilgjengeliggjøre området mer for opphold og aktivitet enn ved dagens situasjon.

En utbygging av Nygaardsgata 28-30 vil sammen med andre pågående utbyggingsprosjekter i samme skolekrets, kunne bidra til å legge press på skoleinfrastrukturen i området.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Mulige økonomiske konsekvenser vil bli belyst senere i forbindelse med eventuelt reguleringsplanarbeid.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Mulige samfunnsmessige konsekvenser vil bli belyst senere i forbindelse med eventuelt reguleringsplanarbeid.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Planinitiativet har gjennom sin nærhet til sentrum, arbeidsplasser, skoler og servicetilbud potensial til å fremme grønne mobilitetsløsninger som sykkel, gange og kollektivtransport. Dette vil kunne minimere behovet for biltransport. Planinitiativet foreslår anleggelse av park, som vil kunne bidra til økt naturmangfold og overvannshåndtering for nærområdet.

Eventuell rivning av bebyggelsen som er oppført på tidlig 2000-tallet vil være uheldig med tanke på miljømessig bærekraft.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdert for uttalelser i rådene
Reguleringsplanforslag forelegges eldrerådet og råd for personer med funksjonsnedsettelse i forbindelse med høring og offentlig ettersyn.

Vurdering
Gjennom transformasjon har prosjektet potensiale for å omgjøre store flater for parkering om til parkanlegg og ny konsentrert sentrumsbebyggelse. Dette vil kunne skape en mer effektiv utnyttelse med kort gang- og sykkelavstand til sentrumsfunksjoner for nye boliger og næringsareal.

Byggehøyder
I planinitiativet vises et mulig konsept hvor eksisterende bebyggelse forutsettes revet til fordel for et nytt kompakt kvartal med ny bebyggelse på opptil syv etasjer.

Kommunedirektøren understreker at volum- og høydeangivelsene i planinitiativet og mulighetsstudien kun representerer et konseptuelt utgangspunkt. En detaljreguleringsplan vil sette de endelige rammene for utforming.

Forholdet til eksisterende bebyggelse og ny utvikling
Planinitiativet forutsetter rivning av eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen i Nygaardsgata 28 er fra 1930- tallet, og bebyggelsen i Nygaardsgata 30 er oppført tidlig på 2000-tallet. Kommunedirektøren anbefaler at planarbeidet utreder hvorvidt eksisterende bebyggelse i kvartalet kan og bør beholdes, i et bevarings- og bærekraftperspektiv.

Trafikksituasjon
Med hensyn til kvartalets sentrale plassering i sentrum, er det en stor andel forbigående trafikk som preger eksisterende støv- og støysituasjon. Ny gatebruksplan legger opp til å stenge Gunnar Nilsens gate for gjennomkjøring, med unntak av buss, for å dirigere mesteparten av biltrafikken via Storgata, Dampskipsbrygga og Nygata, mens parkeringsbehovet for nærområdet ledes til underjordisk parkeringsanlegg i Apenesfjellet.

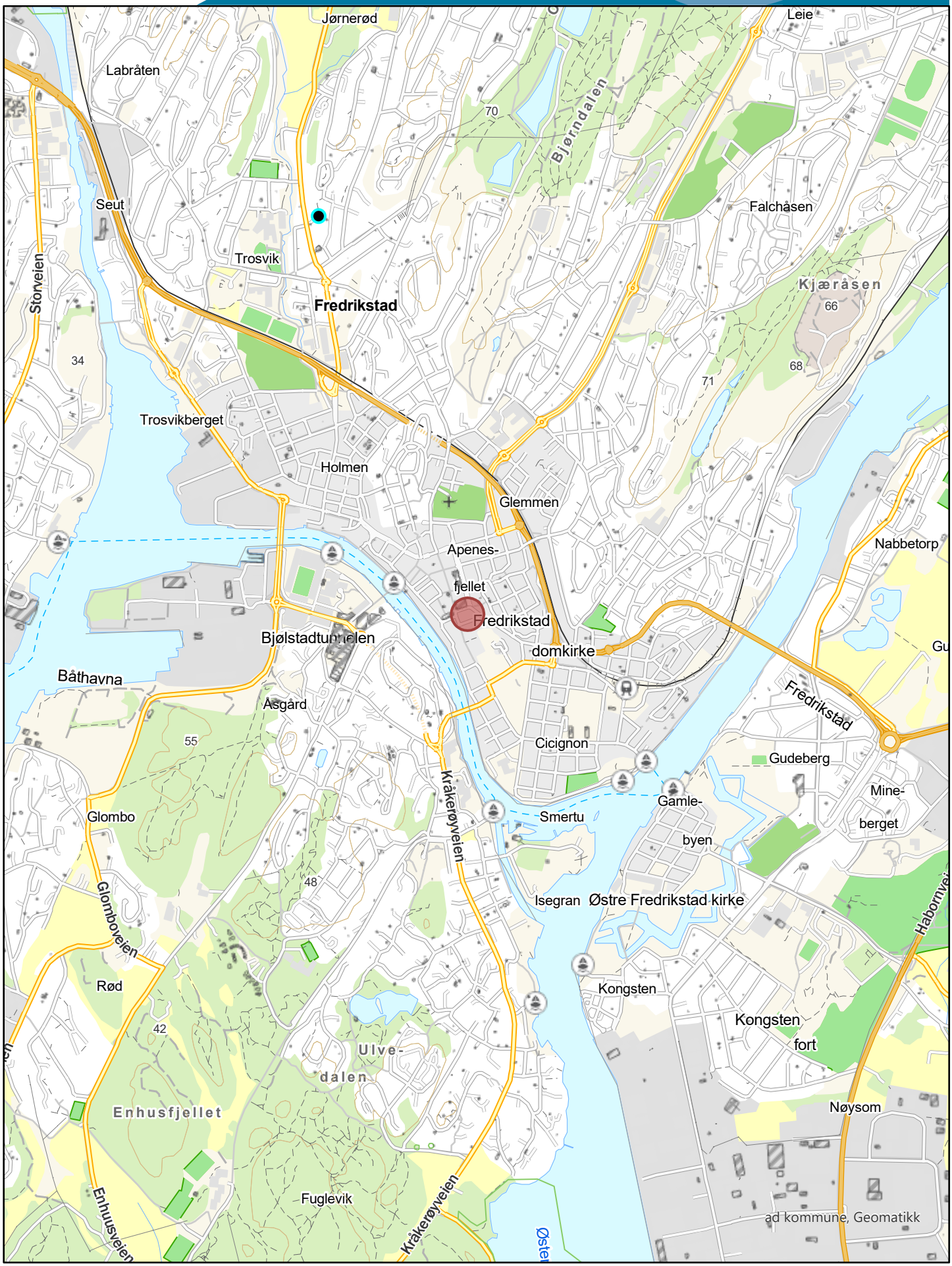
Det vil være relevant at ny bebyggelse imøtekommer dagens trafikksituasjon med gjennomtenkte løsninger for fasadeutforming, uteoppholdsareal, overvannshåndtering samt avbøtende tiltak for lydisolasjon.

Med kvartalets sentrale plassering mot Nygaardsgata, finnes det potensial for forbedring av eksisterende veiløsning for å understøtte Nygaardsgatas funksjon som gågate. Kommunedirektøren anbefaler å vurdere tiltak og løsninger for myke trafikanter som fremmer økt fremkommelighet og trafikksikkerhet i det videre planarbeidet.

Alternative løsninger
Planinitiativet stoppes.

Konklusjon
Kommunedirektøren har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen og anbefaler oppstart av planarbeid med de forutsetninger som følger av saksfremstillingen.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 700 Meter

Målestokk 1:20 000

Dato 01.09.2025

Planinitiativ – Nygaardsgata 28-30

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

Planinitiativ for	Nygaardsgata 28-30 / Gnr/bnr 300/886, 300/888, 300/1599 og 300/1608 / Fredrikstad kommune
Utarbeidet av	Plus Arkitektur AS
Datert	17.02.2025

Ansvarlige

Plankonsulent	Firma	Plus Arkitektur AS
	Kontaktperson	Alexander Mysen
	E-post	alexander@plusarkitektur.no
	Telefon	90952269
Forslagstiller	Firma	Fredriksborg Eiendom
	Kontaktperson	Ina Tangen
	E-post	Ina.tangen@fredriksborg.no
	Telefon	92624764

Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

- Hensikten med planen:
  Formålet med planarbeidet er å regulere og utvikle et viktig sentrumskvartal i Fredrikstad. Det er en overordnet målsetning om at kvartalet skal utvikles i tråd med kommuneplan for Fredrikstad 2023-2035. Vi har høye ambisjoner for kvartalet og ønsker å skape et sentrumskvartal som skaper begeistring. Kvartalet er ett av det første man møter når man kommer til Fredrikstad sentrum, og våre ambisjoner er at det skal være med å definere folks oppfatning av byen.

- Fremtidig arealformål
  Området skal reguleres til sentrumsformål, grøntområde/park og samferdselsformål.

2 Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

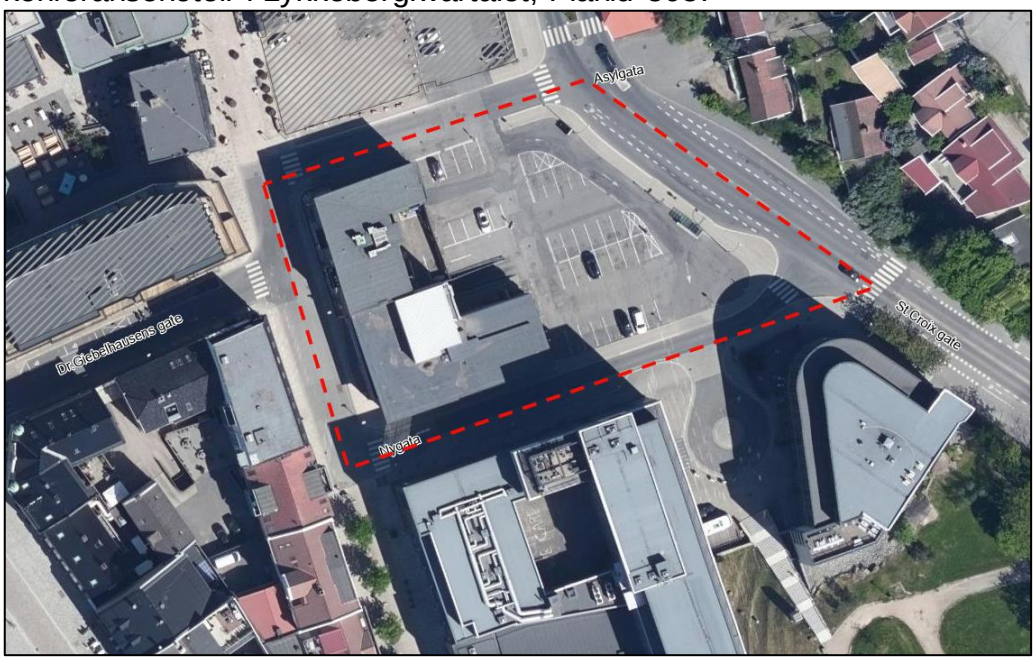
- Beliggenhet

Planområdet er lokalisert midt i Fredrikstad sentrum, og omfatter et komplett sentrumskvartal. Området ligger langs Nygaardsgata, som er byens gågate på den ene siden, og Gunnar Nilsens gate, som er en av byens hoved-innfartsårer på den andre siden.



– Avgrensning

Forslagsstiller ser for seg følgende avgrensning for planarbeidet. Mot nord legges plangrensen inntil detaljreguleringsplan for Cewex-kvartalet. Mot øst og vest legges den i senterlinje på Gunnar Nilsens vei og Nygaardsgata. Mot syd legger den i plangrensen for reguleringsplan rådhus, kulturbygg og konferansehotell i Lykkebergkvartalet, Planid 505.



– Størrelse

Planområdet har en størrelse på ca. 4,4 daa. Av dette utgjør bebyggbart areal ca. 2,1 daa.

- Dagens arealbruk
  Planområdet består i dag av to sammenhengende bygningskropper og en større parkeringsplass på terreng. Nygaardsgata 28 brukes i dag som lokaler for Den Norske kirke. I Nygaardsgata 30 ligger en urmaker/optiker, en interiørbutikk, ett tannlegekontor og 4 leiligheter. Gbnr. 300/1599 og 300/1608 er asfalterte flater med til sammen ca. 35 parkeringsplasser på terreng. Det ligger også en bussholdeplass inne på gbnr. 300/1608.

- Eiendomsforhold
  Gbnr. 300/886, 300/1599 og 300/1608 eies av Fredriksborg eiendom. Gbnr. 300/888 eies av Fredrikstad kommune, og festes av Nygaardsgata 28-30 (Fredriksborg Eiendom). Gbnr. 300/27 eies av Fredrikstad kommune.

- Tilstøtende arealbruk
  Planområdet grenser til Cewex-kvartalet i nord. Her planlegges oppføring av ett nytt hotell og sentrumsleiligheter, i tillegg til eksisterende butikker. Mot øst ligger Gunnar Nilsens gate og innkjøring til parkeringsanlegget i Apenesfjellet. Mot syd ligger Quality hotell og Lykkebergparken. Mot vest ligger byens gågate (tillates biltrafikk forbi planområdet) og Nygaardsplassen med restauranter og serveringssteder.

- Bebyggelse
  Eksisterende bebyggelse består av et eldre teglsteinsbygg i 4 etasjer, og ett kontorbygg i 3 etasjer.




- Landskap
  Planområdet har et skrånende terreng, og faller fra øst mot vest

  Planforslaget vurderes ikke å ha noen spesielle virkninger utenfor planområdet.

3 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak (Jf. § 1 andre ledd bokstav c)

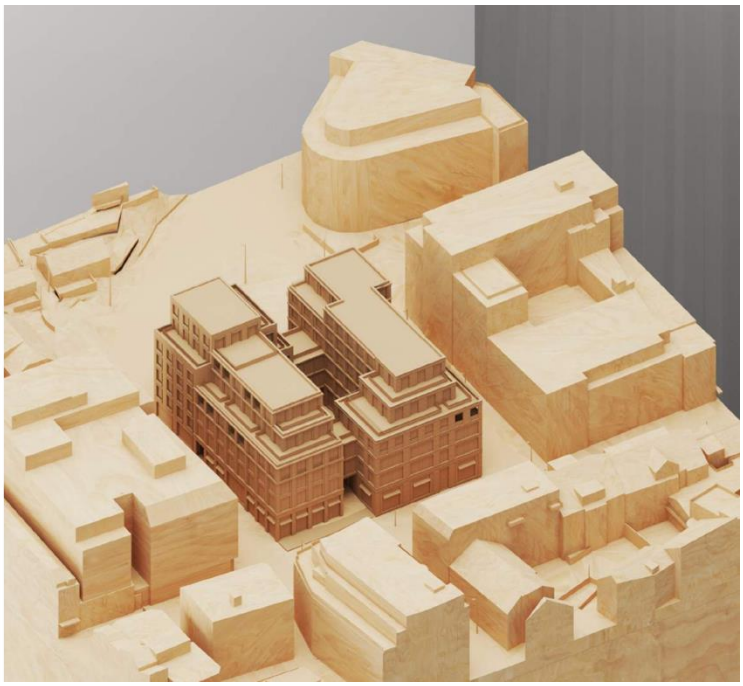
Det har vært avholdt en arkitektkonkurranse for mulig utformingen av ny bebyggelse. Vinneren av konkurransen ble Hille og Melbye. I vinnerutkastet ble det vist utadrettet virksomhet i første etasje, og en kombinasjon av kontor og bolig i de øvre etasjene. I tillegg til en park mot nordøst. Vinnerutkastet er å anse som et mulig konsept, og legger ikke føringer for videre planarbeid. Forslagsstiller er også i kontakt med en aktør som ønsker en større andel kontorarbeidsplasser, og det kan derfor bli aktuelt med et rent kontorbygg. Det er derfor viktig med en fleksibel reguleringsplan.

4 Utbyggingsvolum og byggehøyder (Jf. § 1 andre ledd bokstav d)

Vinnerutkastet fra arkitektkonkurransen viser et forslag til utbyggingsvolum og byggehøyder som vist av modellbildene under. Her er det lagt opp til fire etasjer mot Nygaardsgata, og inntil syv etasjer mot Gunnar Nilsens gate. Ved en større andel kontorarbeidsplasser vil bebyggelsens volum trolig bli endret, men forslaget vil rette seg etter føringene i gjeldende kommuneplan.







5 Funksjonell og miljømessig kvalitet (Jf. § 1 andre ledd bokstav e)

Det er for tidlig å si så mye om dette på nåværende tidspunkt. Planarbeidet legger opp til fortetting på en allerede bebygd eiendom. Nye leiligheter og kontorarbeidsplasser vil ligge i gangavstand fra kollektiv, handel og service. En større overflateparkering vil bli transformert til en grønn park.

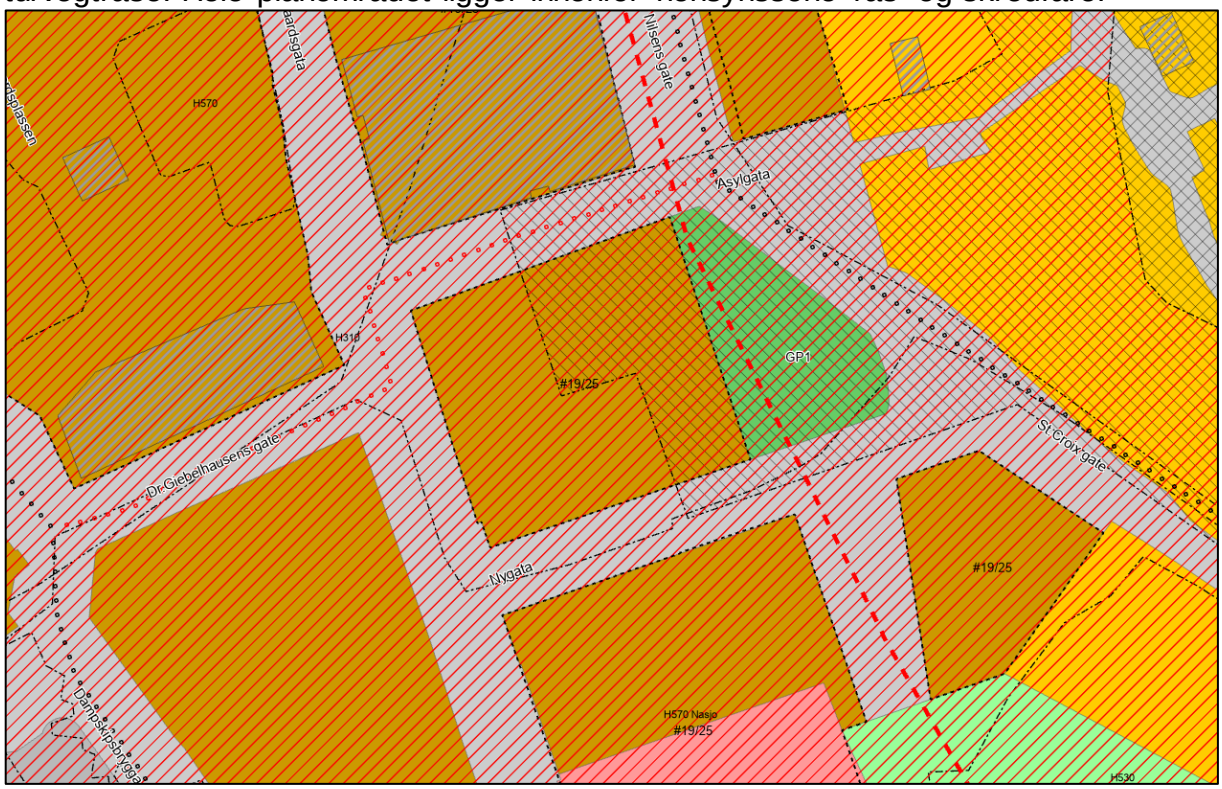
6 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser (Jf. § 1 andre ledd bokstav f)

Det planlegges for en høyere bygningsmasse enn det som finnes på området i dag. Dette vil påvirke solforhold og fjernvirkning. Prosjektet vil også tilføre grønne kvaliteter, ved at en asfaltert parkeringsplass skal transformeres til en park. Avhengig av parkeringsdekningen vil prosjektet kunne medføre endring av trafikkmengden på tilstøtende veinett.

7 Forhold til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Forholdet til kommuneplan

Planområdet er i kommuneplan for Fredrikstad 2023-2035 avsatt til nåværende sentrumsformål og fremtidig park. Gjennom parken er det vist en fremtidig turvegtrase. Hele planområdet ligger innenfor hensynssone ras- og skredfare.



Innenfor planområdet tillates bebyggelse med maksimal gjennomsnittlig nedre gesimshøyde på 19 meter og maksimal byggehøyde på 25 meter.

I første etasje, innenfor sentrumsformål, i bygg som vender mot offentlig gate, fortau eller plass, skal det være forretninger, serveringssteder, eller annen utadrettet virksomhet med aktiv fasade.

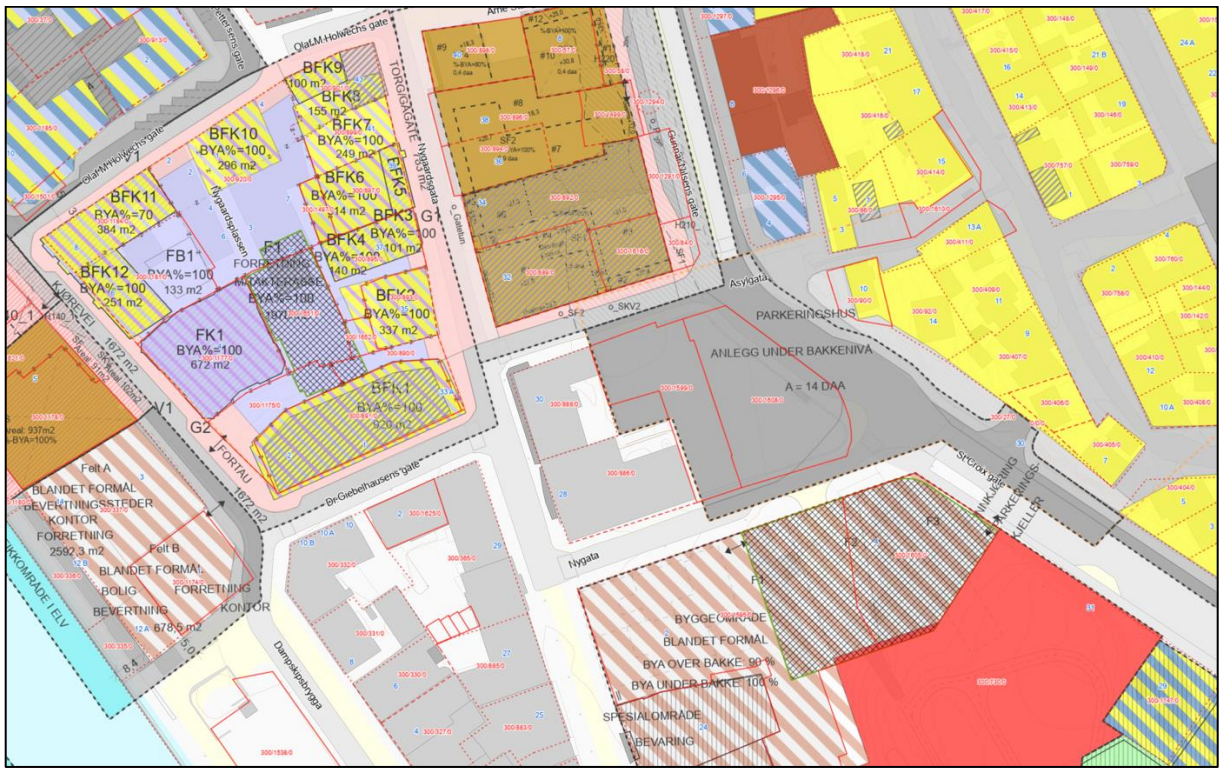
For boliger innenfor sentrumsformål skal det etableres minimum 15 kvm uteoppholdsareal per boenhet. Kommunen kan samtykke i at offentlig tilgjengelig

uteoppholdsareal løses i eksisterende eller planlagte offentlige parker, gatetun eller plasser.

Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

Deler av planområdet er reguler gjennom reguleringsplan for p-hus i Apenesfjellet, vedtatt 29.03.2007, planID 561. Det er regulert for parkering under bakken. Reguleringsplanen er aldri realisert innenfor planområdet. Den delen av reguleringsplanen som berører planområdet vil bli opphevet ved vedtak av ny reguleringsplan.

Av tilliggende planer har vi detaljreguleringsplan for Cewex-kvartalet, planID 1190, detaljreguleringsplan for Nygaardsplassen, planID 1015 og reguleringsplan for Rådhus, kulturbygg og konferansehotell i Lykkebergkvartalet, planID 505.



8 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet (Jf. § 1 andre ledd bokstav h)

Forslagsstiller kan ikke se at det er vesentlige interesser som berøres av planinitiativet. Viktige forhold som må undersøkes er grunnforhold, sol/skygge og overvannshåndtering.

9 Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

- Ras og skred

Planområdet er angitt med hensynssone ras- og skredfare i gjeldende kommuneplan. Det skal utarbeides en geoteknisk utredning i forbindelse med planarbeidet. Utredningen vil dokumentere områdestabiliteten i området.

- Trafikksikkerhet

Det skal utarbeides en enkel trafikkutredning som del av plandokumentene. Inn-/utkjøring til p-kjeller vurderes opp mot trafikksikkerhet og frisikt.

- Forurensning (støy og luft)

Deler av planområdet er sterkt påvirket av trafikkstøy. Spesielt fra Gunnar Nilsens gate. Det skal utarbeides en støyutredning, med spesielt fokus på boliger og uteoppholdsareal.

10 Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart (Jf. § 1 andre ledd bokstav j)

Naboer, regionale myndigheter og aktuelle foretak og interesseorganisasjoner vil bli varslet i henhold til Fredrikstad kommunens varslingsrutiner.

11 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte (Jf. § 1 andre ledd bokstav k)

Det kan være aktuelt å avholde et åpent informasjonsmøte i løpet av varslingsperioden. Dette for å få innspill til foreslått utforming og innhold. Det vil bli avholdt møte med lokalsamfunnsutvalget før planoppstart.

12 Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Tiltaket er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning (FOR-2021-10-08-2958). Det er konkludert med at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning. En grundig planbeskrivelse, samt nødvendige fagrapporter og utredninger vil gi et tydelig bilde av planens konsekvenser. Vurderingen i sin helhet er vedlagt som eget vedlegg.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger

HIMMELSTREDET
NYGAARDSGATA 28-30
MULIGHETSSTUDIE - VEDLEGG TIL PLANINITIATIV



FREDRIKSBORG EIENDOM HILLE MELBYE ARKITEKTER 15.01.24

***HIMMELSTREDET** SKAL BLI ET NYTT OG PULSERENDE HJERTE I FREDRIKSTAD SENTRUM; ET HØYKVALITETS BYKVARTAL SOM SETTER STEDSTILPASSEDE OG VAKRE RAMMER FOR PUBLIKUMSRETTEDE TILBUD, MODERNE ARBEIDSPLASSER OG UNIKE BYBOLIGER. MED ET MULTIFUNKSJONELT INNHOLD, TILTALENDE ARKITEKTUR OG INVITERENDE BYROM, ER AMBISJONEN AT KVARTALET SKAL TILTREKKE SEG INNBYGGERE OG BESØKENDE GJENNOM HELE DØGNET, OG BLI ET YNDET TILHOLDSSTED FOR FREMTIDENS BRUKERE.*

I UTVIKLINGEN AV FORSLAGET HAR VI STUDERT TOMTENS MULIGHETER OG BEGRENSNINGER. VI HAR JOBBET MED INNHOLD OG FUNKSJON UTE OG INNE, OG LATT BYGGETS VARIERTE PROGRAM FÅ GJENSPEILE SEG I FASADENE. VI HAR DYRKET FREM ET ARKITEKTONISK UTTRYKK SOM TREFFER KJERNEN AV FREDRIKSTADS IDENTITET. LIKEFULLT HAR VI GITT FORMSPRÅKET ET FRISKT OG MODERNE TILSNITT SOM REPRESENTERER VÅR TID.

INNENFOR KOMMUNEPLANENS INTENSJONER HAR VI UTARBEIDET ET FORSLAG SOM SVARER UT FREDRIKSBORG EIENDOMS VISJONER FOR EIENDOMMEN. SAMTIDIG HAR VI TILFØRT PROSJEKTET MERVERDI OG SIGNATUR VED Å LEGGE BÆREKRAFTIGE LØSNINGER TIL GRUNN FOR ALLE VALG OG SPILLE PÅ DE STEDLIGE KVALITETENE I TILGRENSENDE BYROM.

MEN DETTE ER BARE ET FØRSTE SKRITT. VI TROR PÅ SAMSKAPING OG DIALOG, OG SER FREM TIL Å UTVIKLE DETTE SPENNENDE PROSJEKTET VIDERE I SAMARBEID MED FREDRIKSBORG EIENDOM, FREDRIKSTAD KOMMUNE OG KVARTALETS FREMTIDIGE BRUKERE.

LA OSS SAMMEN SKAPE EN NY DESTINASJON I FREDRIKSTAD SENTRUM

Visjon

Med utgangspunkt i Fredrikstads unike bygningsmiljø og vakre kulturhistoriske landskap...





...skal Himmelstredet spille på disse ytterpunktene og kombinere bymessig atmosfære med grønne og naturbane kvaliteter.


KLØVERHJØRNET





ANALYSE

PREMISSER

KOMMUNEPLANEN

- Hensynta siktlinjen fra Magnus gate til til Bjølstad
- Ivareta forbindelsen til Himmeltrappen
- Overholde høydebegrensninger
- Aktiv og utadrettet førsteetasje på min. 4,2 m
- Variasjon/brudd i lange fasader
- Tilstrekkelig sammenhengende offentlig uteareal, naturmangfold
- Områdehelhet

OVERORDNET

- Byreperasjon
- Mangfold
- Sosial arena i byen
- Trygghet
- Tilbud for barn og unge

FREDRIKSBORG EIENDOM

- Klassisk sentrumskvartal
- Horisontal formålsdeling
- Fleksible og effektive utleiearealer
- Attraktive boliger over kontoretasjene
- Klassisk uttrykk som gjenspeiler funksjonsinndeling
- Variasjon og stedstilpasing
- Bærekraft

TOMTENS BESKAFFENHET

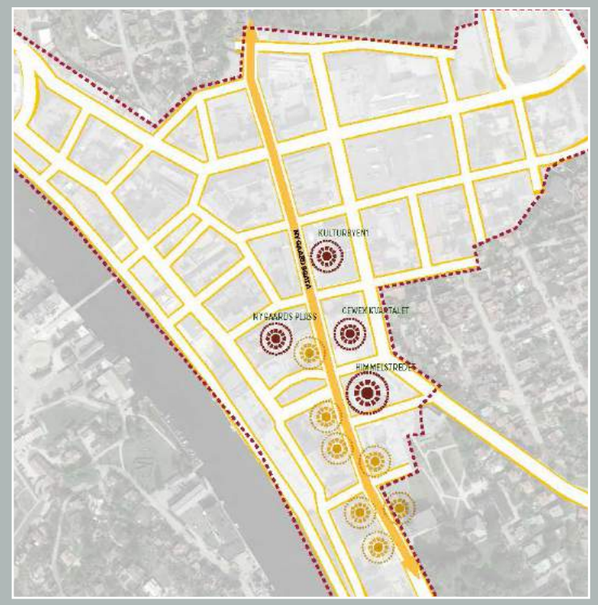
- Fallende terreng fra parken til Nygaards-gate
- Støy fra Gunnar Nilsens gate
- Kjørbare gater på tre sider

BYMESSIG KONTEKST



Beliggenhet i sentrum

Nygaardsgata 28-30 ligger sentralt plassert midt i Fredrikstad sentrum, og er en av flere kvartaler som skal realiseres/oppgraderes langs gågata. Vestre del vender mot gågaten, som i dag har mye service, handel og servering, samt gode solforhold i de offentlige rommene. Fra Nygaardsgata kan man lett ta seg til fergeterminalen som ligger langs Bryggepromenaden.
Mot øst vender kvartalet mot en av de viktigste hovedveiårene inn til sentrum, Gunnar Nilsens gate. Herfra har man umiddelbar nærhet til lokale bussholdeplasser, samt til Fredrikstad bussterminal. Alt tilsier at kvartalet vil få tydelige henvendelser mot flere sider og at mange vil passere prosjektet fra ulike hold.



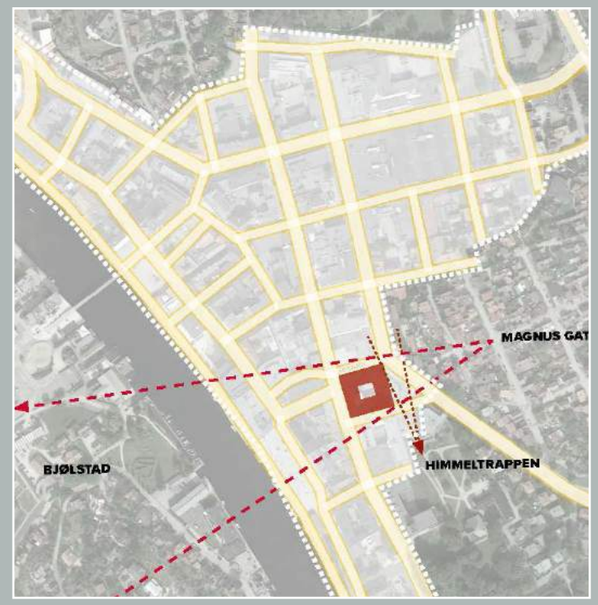
Byreperasjon av Nygaardskvartalene

Etablering av et verdig kvartal i Nygaardsgata 28-30 vil være et viktig ledd i oppgradering av Nygaardskvartalene som helhet, en pågående prosess som også omfatter Nygaardsplassen og Cewex-kvartalet som er under planlegging.
Summen av ambisisøse sentrumsprosjekter langs denne sørlige delen av Nygaardsgata bidrar til å komplettere et gatestrekk med mange flotte erverdige bygg. Den pågående kompletteringen vil bidra til å øke handel, trivsel og aktivitet i gågaten. Verdien og attraktiviteten til hvert enkelt prosjekt og til området som helhet vil også få et betydelig løft.



Sammenheng grønne strukturer

Fredriksstad er kjent for sine mange flotte offentlige parker og et identitetssterkt kulturlandskap. Beltet av de flotteste parkene begynner sør i sentrum, fra Bibliotekparken, via Kirkeparken til Lykkeberg parken og Himmeltrappen. Men her stopper den grønne opplevelsen. En ny offentlig bypark foran Nygaardsgata 28-30 vil bli en fin fortsettelse i det grønne. Ved å åpne for en passasje gjennom kvartalet vil man kunne bevege seg, uten å møte biltrafikk ned mot bryggepromenaden og tilbudene som finnes der



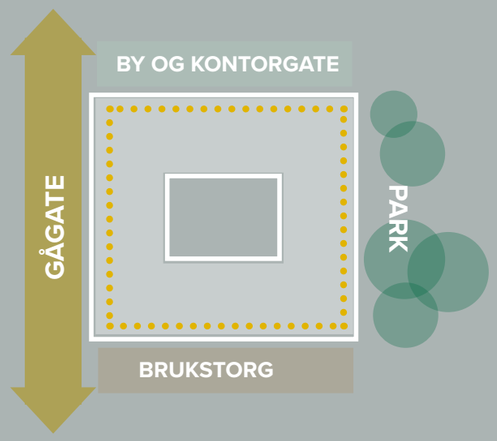
Stedlige premisser

I tillegg til bestemmelser rundt høyder er kommuneplanen tydelige på to hensyn som et nytt kvartal i Nygaardsgata bør ivareta:

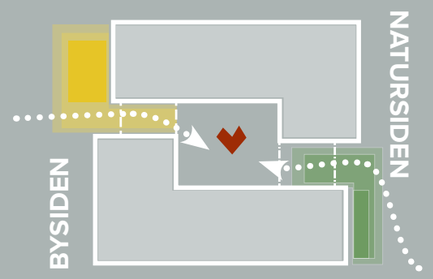
1. Sikre siktlinje fra Magnusgate på Apenenesfjellet over til Bjølstad og den karakteristiske kolleformasjonen her.

2. Styrke koblingen fra parken i retning Himmeltrappen og Lykkebergparken

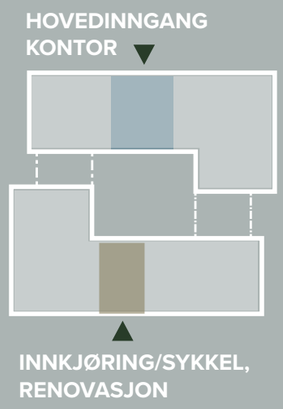
BYGULVSSTRATEGI



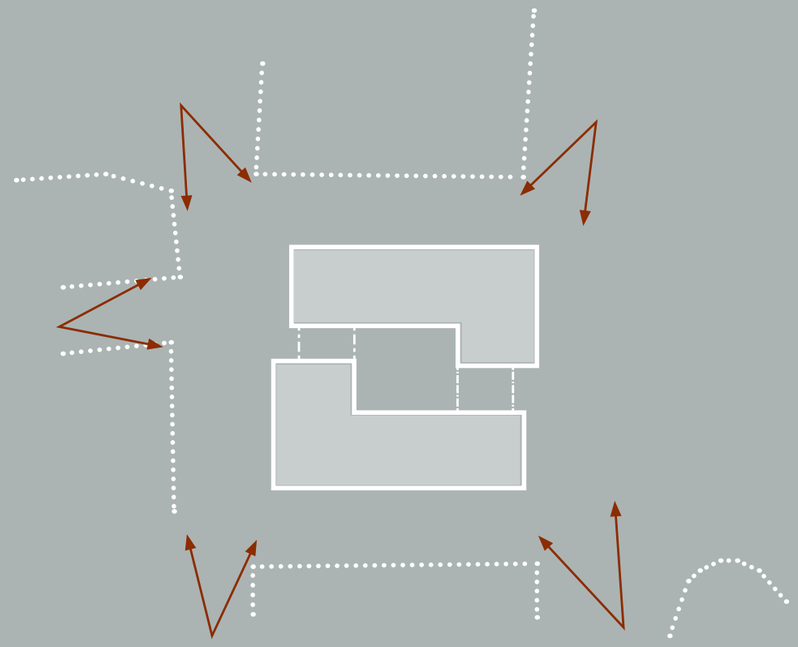
Kvartalet skal ha aktive fasader i hele første etasje, som responderer på og forsterker karakteren på de ulike sidene av eiendommen.



Ved å etablere byrom og forbindelse mellom Nygaardsgata og parken blir disse to verdene knyttet sammen og opplevelsen av bakkeplanens kvaliteter styrket.



Et stort og flott inngangsparti som betjener alle som har kontor i bygget vil heve opplevelsen av å være leietager i bygget. Kontorarealene kan kobles opp mot andre tilbud i førsteetasje og finne en naturlig plassering i Asylgata.
Nedkjøring til parkering, renovasjons og sykkelparkering er best egnet fra Nygata.



Ved utforming og programmering av førsteetasje blir det spesielt viktig å vise omtanke for hvordan kvartalet oppleves fra viktige standpunkter/ bevegelseslinjer inn mot eiendommen

SITUASJONSPLAN

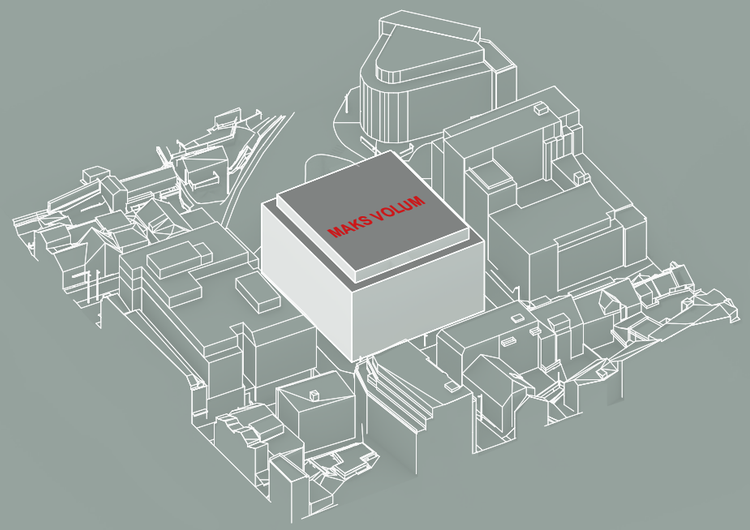






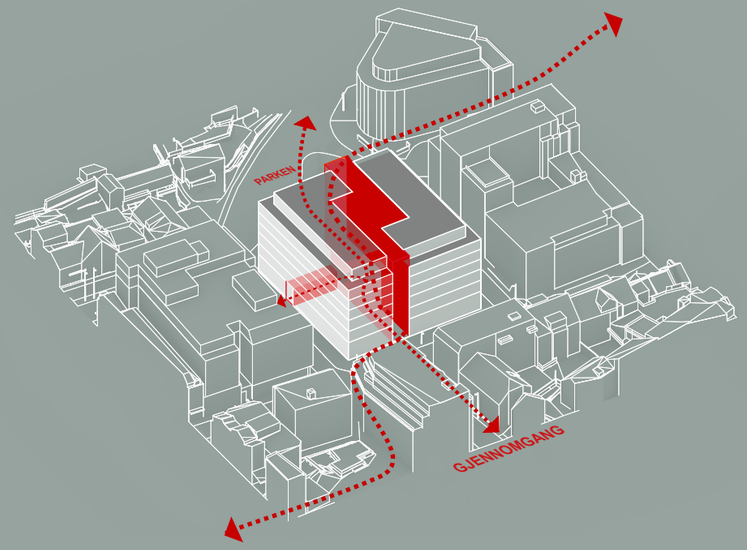
VOLUMOPPBYGGING

VOLUMUTFORMING



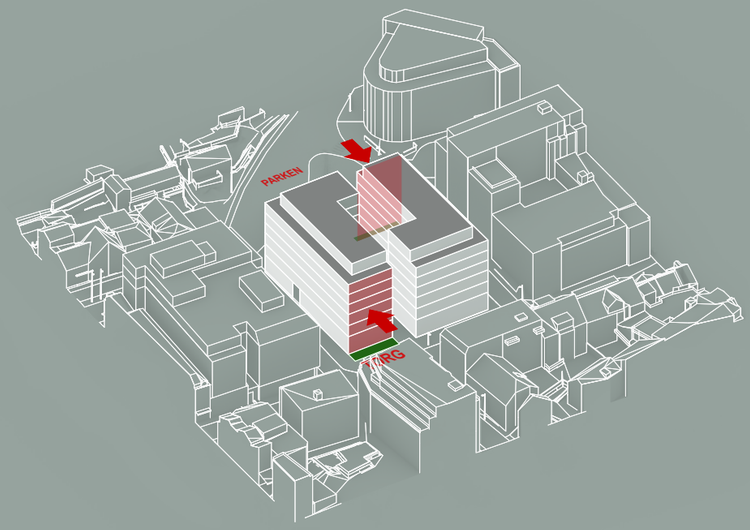
Utgangspunkt

Kvartalet kan i utgangspunktet utnyttes med et sluttet kvartal som begrenses av maks høyde på gesims og inntrukne toppetasjer mot tilgrensende gater.



Brudd og forbindelser

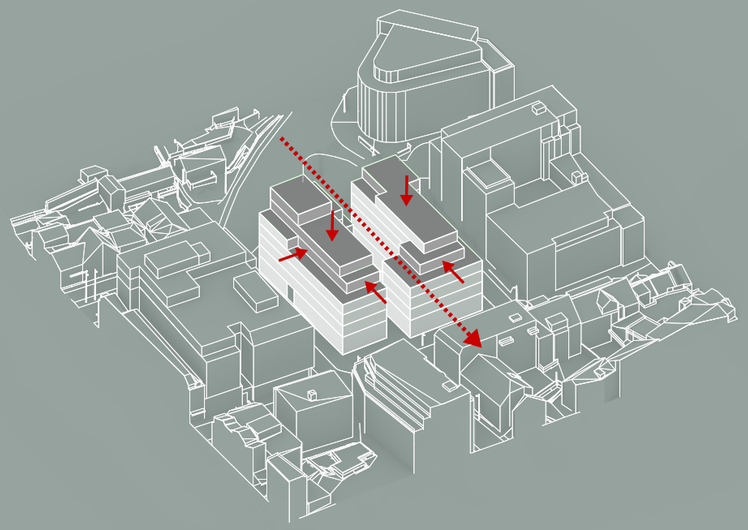
Kvartalet brytes opp med en ny forbindelse som kobler de ulike byrommene sammen. Forbindelsen gjennom kvartalet bygger videre på den finmaskede bystrukturen med smett og passasjer som historisk har preget bebyggelsen rundt Nygaardsgata, og som i senere tid er revitalisert rundt Nygaardsplassen.



Plassdannelser

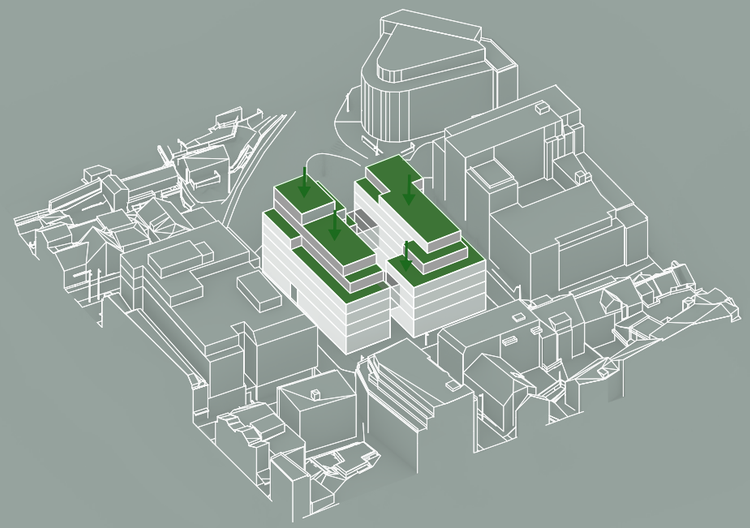
For å skape et mer attraktivt bystrøk, med variasjon i gateforløp og soner for opphold, skyver vi deler av volumet mot Nygaardsgata og mot parken inn. Dette skaper to torg som binder forbindelsen sammen.

VOLUMUTFORMING



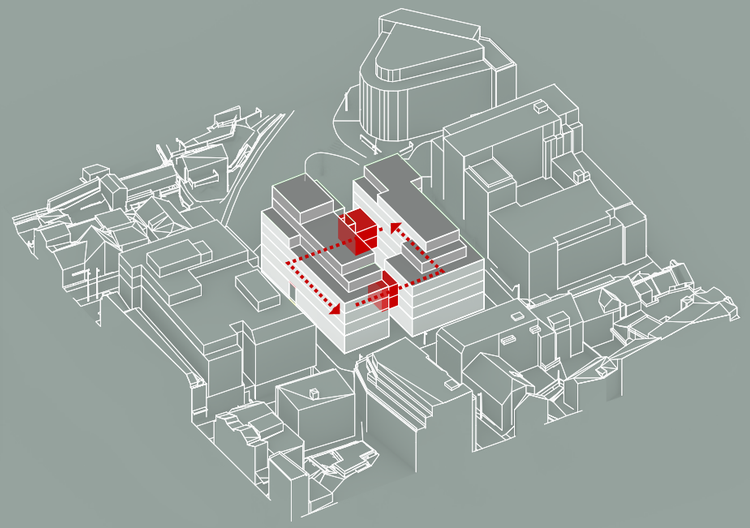
Avtrapping av høyder for siktlinje og tilpasning til nabobygg

Kvartalet tilpasser seg høyder på tilgrensede bygg mot alle sider, I tillegg trappes etasjene ned mot gårdsrom for å ivareta siktlinjen fra Speiderfjellet og Magnusgate.



Etablering av grønne takflater

Avtrapping i høyde gir mulighet til å etablere grønne takterrasser tilknyttet boligene, samt grønne takflater som vil bidra til å nå de bærekrafts målene.



Etablering av mellombygg og sirkulasjon

Passasjene knyttes sammen med lette mellombygg som bidrar til å definere prosjektet som et samlet kvartal og sikrer mulighet for sirkulasjonen på hele planet i etasjene som er tilrettelagt for kontor

SIKTLINJE MOT BJØLSTAD



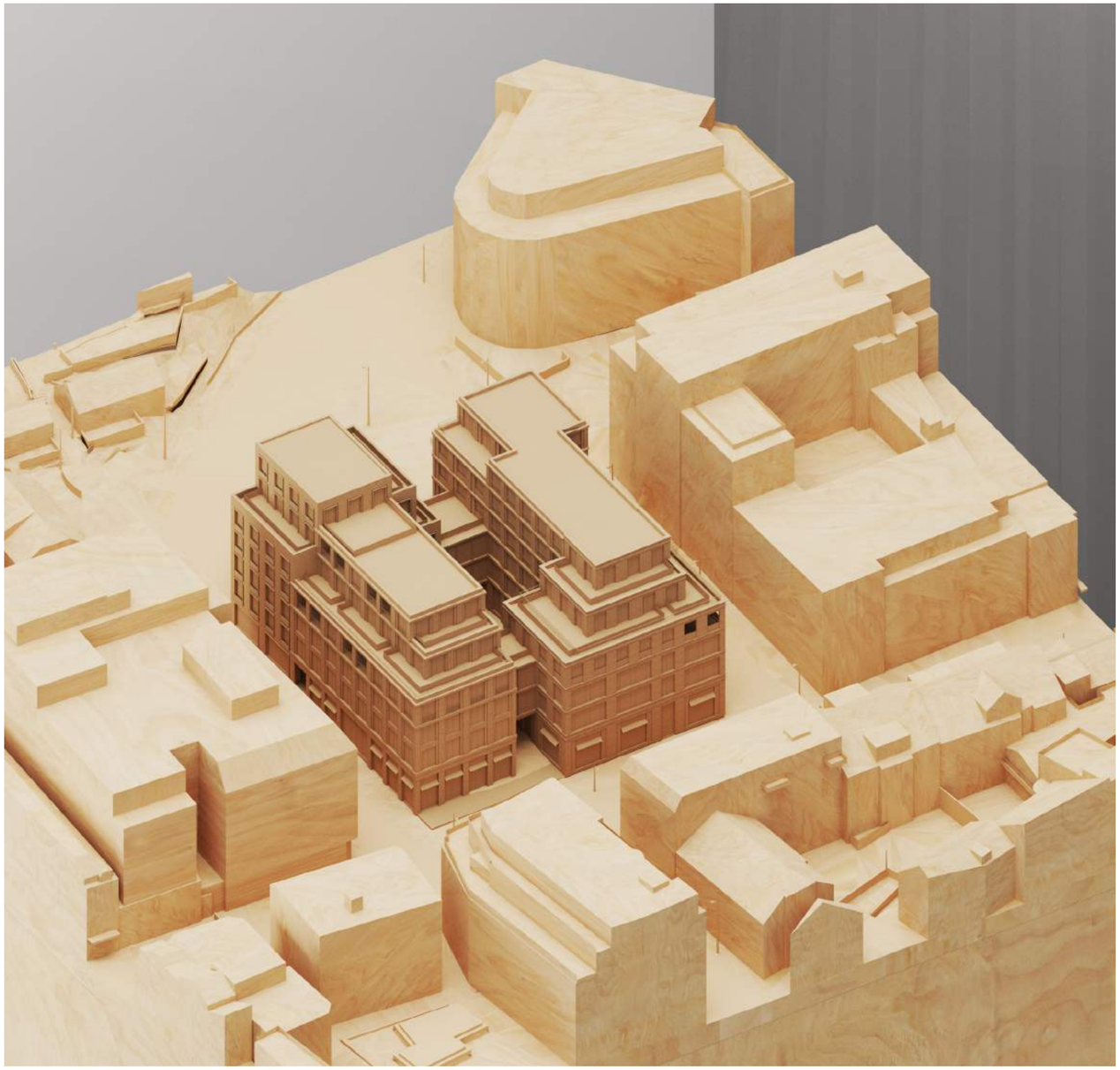
Siktlinjebilde som viser hvordan silhuetten av prosjektet vil fremstå sett fra Speiderfjellet og mot Bjølstad. Konturen av planlagt bebyggelse i Cewexkvartalet er også satt inn.

VOLUMUTFORMING

Volum i kontekst







PROSJEKTET

PLAN 1 ETG.



Utomhusplan

Høyder mot Nygaardgata og parken

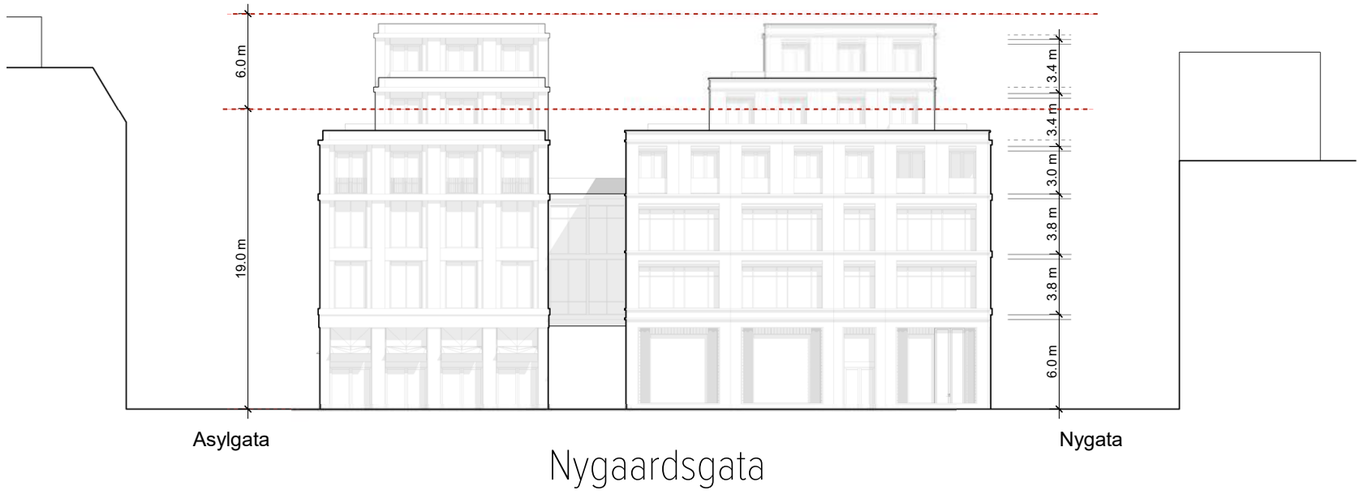
oppriss

Kvartalets høyder tar utgangspunkt i kommuneplanens bestemmelser for tomten som setter en maks høyde på 19 meter for hovedgesims og maks 25 meter for inntrukne toppetasjer.
Disse retningslinjene har vi sammenholdt med kommuneplanens oppfordring om å tilpasse seg nabobebyggelsen, der man mot Gunnar Nilsens vei har gitt aksept for opptil 7 etasjer, men holder lavere høyde mot det etablere bygningsmiljøet i Nygaardsgata.

For å oppnå varierte høyder som fordeler seg med høyeste volumer i øst og trapper seg ned mot vest, har vi behandlet hver av sidene i kvartalet for seg.
(vi har ikke lagt gjennomsnittlig terreng for hele kvartalet til grunn for høydeberegningen)
Med den gitte formålsinndelingen i kvartalets etasjer og en felles himlingshøyde i hele plan1. gjør denne måten å beregne høyder på at vi ligger under maks høyder mot Nygaardsgata, mens vi så vidt overstiger høydebegrensingen enkelte steder mot parken.

Vår holdning er at høydevariasjonen fra øst til vest, et avtrappet taklandskapet og siktlinjen som går gjennom kvartalet gir et stedtilpasset prosjekt som sklir godt inn i sine omgivelser.

Det er nesten 2 meters høydeforskjell mellom parken og Nygaardsgata. Om vi hadde lagt gjennomsnittlig terreng til grunn for beregning av maks høyde og utnyttet denne fullt, ut ville høydene mot Nygaardsgata blitt over 2 meter høyere enn forslaget viser, noe vi mener hadde vært lite heldig for det samlede opplevelsen av kvartalet. Den minimale overskridelsen på høyder mot øst har ingen konsekvens for solforholdene i parken.



Nygaardsgata



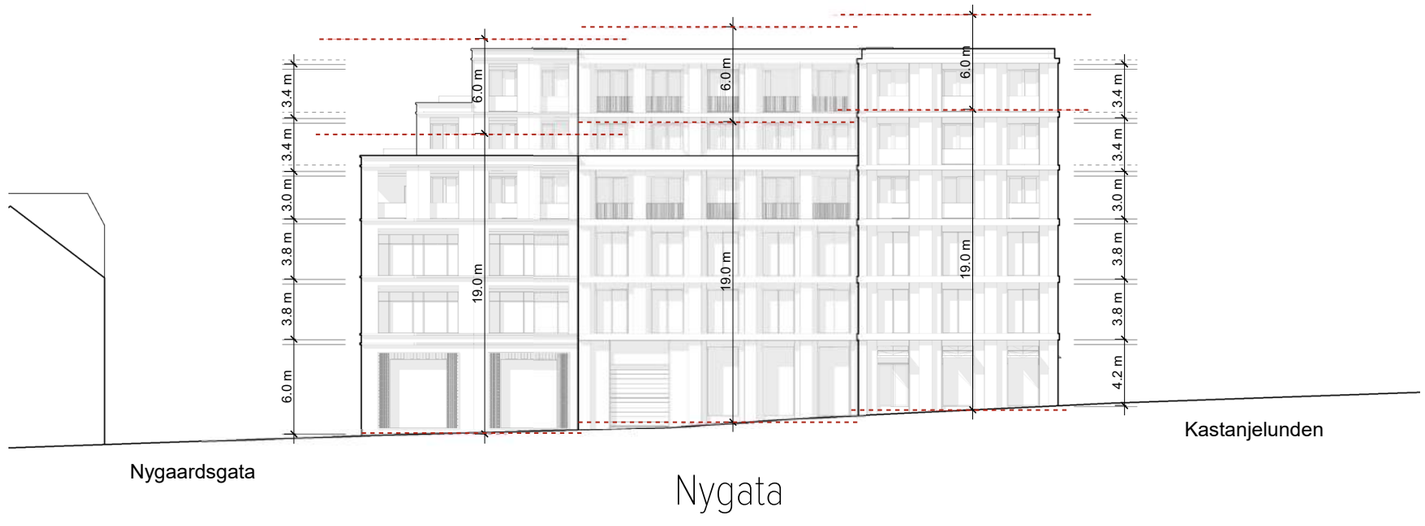
Parken

Høyder mot tverrgatene
oppriss

Høydesettingen for byggene langs tverrgatene med fallende terreng blir i stor grad en konsekvens av prinsippet for høydeutregning mot øst og vest.
Her har vi forsøkt å få til gode koblinger mellom høyeste og laveste punkt og samtidig holde oss innenfor høydebegrensingene i kommuneplanen.

På grunn av det fallende terrenget har vi lagt gjennomsnittlig terreng utenfor de ulike fasadeuttrykkene langs tverrgatene til grunn for høydesettingen.
Med denne måten å beregne høyder på holder vi oss godt innenfor begrensingene, med unntak av det nordøstlige og nordvestlige hjørne, der de minimale overskridelsene fra øst- og vestsiden gjenspeiles rundt hjørnene på kvartalet.

Vi mener anvendt metode for høydesetting bidrar til å skape et variert kvartal som oppleves som flere ulike bygg som er satt sammen i en helhet, fremfor et homogent kvartal med gjennomgående høyder for gesimser og inntrukne etasjer.

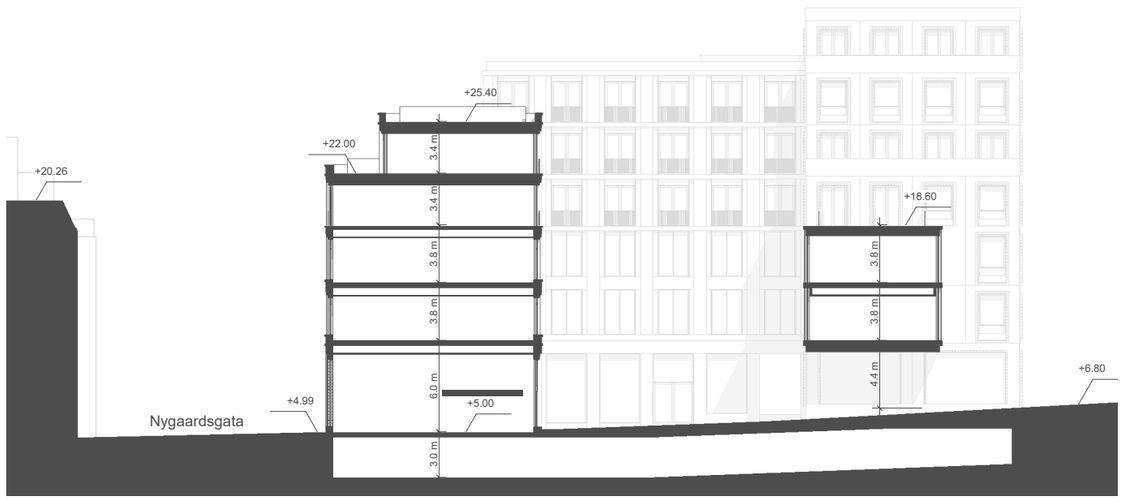


Nygata



Asylgata

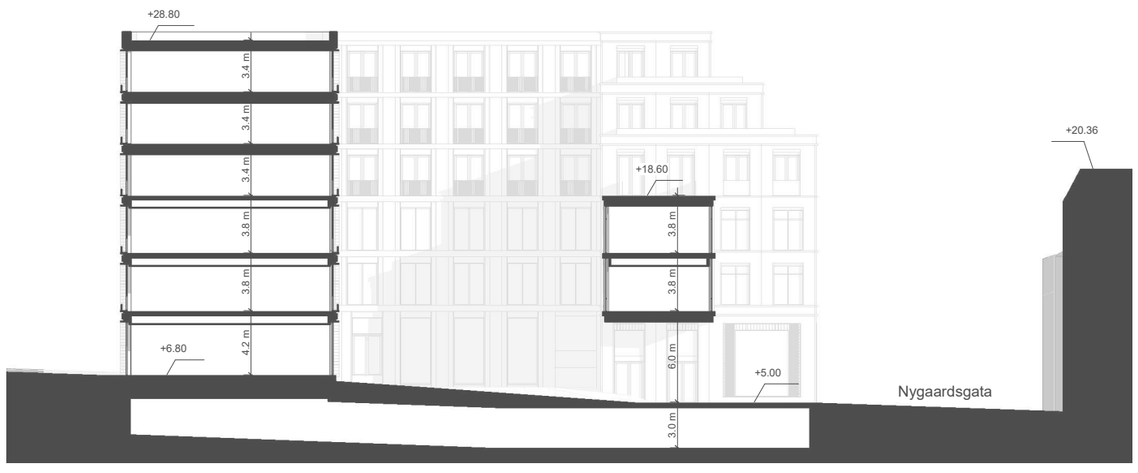
Snitt



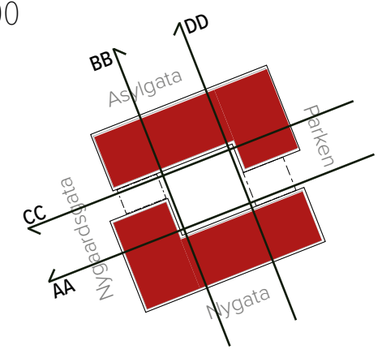
Snitt A-A

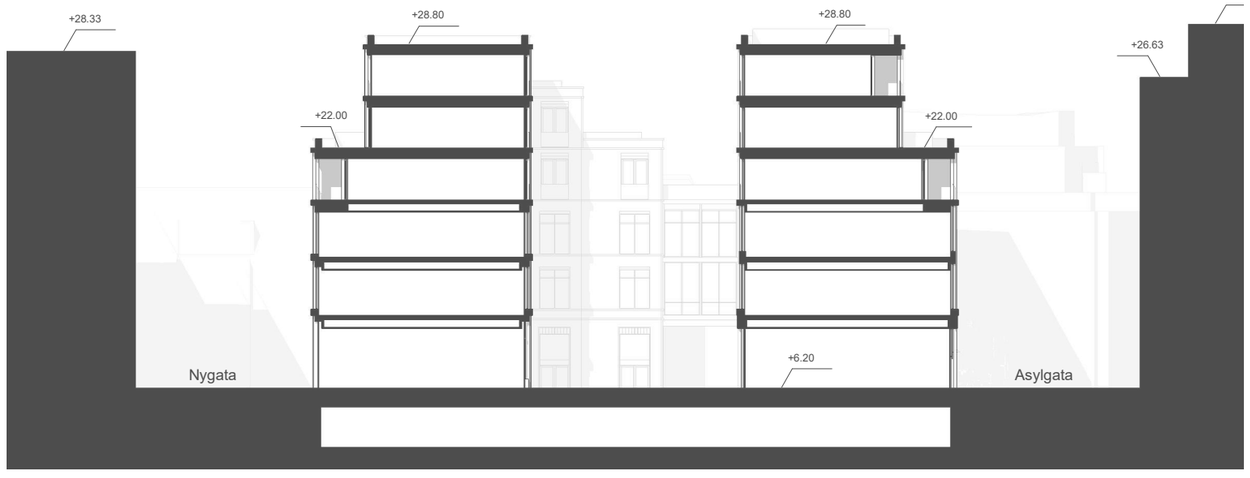


Snitt B-B



Snitt C-C
1:400





Snitt D-D

ARKITEKTONISK UTTRYKK
TILPASNING TIL OMGIVELSENE

KONTEKST

Farger og materialer i Nygaardsgata
















Nygaardsgata

Nygaardsgata



NYGAARDSGATE 28 -30

?




Farger og materialer på nye prosjekter langs Nygaardsgata




NYGAARDSPLASSEN



CEWEXKVARTALET



Oppriss

komposisjon, farger og materialer

Materialpalett for kvartalet



Hovedfarger og materialer på bygningskroppene



Sekunderfarger på sokler og detaljer



Nygaardsgata



Parken



Asylgata



HIMMELSTREDET

Dato: 06.09.2023

NOTAT

Vurdering av behovet for konsekvensutredning

Sak: Nygaardsgata 28-30, Fredrikstad kommune
GNR/BNR: 300/886, 300/888, 300/1599 og 300/1608
Forslagsstiller: Fredriksborg Eiendom AS
Plankonsulent: Plus Arkitektur AS

Innledning

I dette notatet vurderes ønsket tiltak for planområdet Nygaardsgata 28-30, i Fredrikstad kommune mot PBL §4-2, Forskriftens §§ 2 og 3 («Forskrift om konsekvensutredninger» FOR-2017-06-21-854), samt planforslagets forhold til gjeldende overordnede planer.

Planforslaget innebærer ombygging av et sentrumskvartal ihht. gjeldende kommuneplan for Fredrikstad kommune.

Vurdering

Krav om konsekvensutredning etter PBL § 4-2, andre ledd.

Plan- og bygningsloven kapittel 4, § 4-2, angir at
*"For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for fremtidig utbygging og **for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn**, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn."*

Vurderinger av om reguleringsplanen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Vurdert etter KU-forskriftens §§ 6-8

Aktuelle bestemmelser i KU-forskriften:

- *§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:*

a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven §8-1, kommunedelplaner etter §11-1, og områdereguleringer etter §12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II
b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
c) tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan-og bygningsloven

Vurdering av §6, bokstav a) til c): Bokstavledd a og c er ikke relevante for dette planarbeidet. Reguleringsplanen omfatter ikke tiltak nevnt i vedlegg I, og fanges dermed heller ikke opp av bokstavledd b).

- *§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding:*

  a) tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven

  b) planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II som vedtas av et departement

  Vurdering av §7, bokstav a) og b): Reguleringsplanen omfattes ikke av punkter i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven, eller andre lover som fastsetter rammer for tiltak i Vedlegg I og II og som skal vedtas av departementet. Det utløses derfor ikke krav om konsekvensutredning etter § 7.

- *§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter §10:*

  a) *reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*
  b) *tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.*

  Vurdering av §8, bokstav a) og b): Bokstavledd b) er ikke relevant for dette planarbeidet, da det ikke innebærer tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov en plan- og bygningsloven.

  Bokstavledd a) reguleringsplanen kan bli omfatter tiltak nevnt i vedlegg II, punkt 10 b). På bakgrunn av dette er det gjort en vurdering av om tiltaket vil kunne få vesentlig virkning for miljø eller samfunn.

  Tiltaket er vurdert etter § 10. *Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*.

  Annet ledd:

  I vurderingen skal det ses hen til egenskapene ved planen eller tiltaket, bokstavpunkt a-d.

  a) størrelse, planområde og utforming

Planområdet har en størrelse på ca. 4,4 daa, hvorav bebyggbart areal utgjør 2,1 daa, og planlagt arealbruk samsvarer med formål i overordnede planer. Tiltakets høyder og volumer utformes i tråd med gjeldende kommuneplan. Det foreligger ikke forhold ved planområdets eller tiltakets utforming eller størrelse som skulle tilsi fare for vesentlig virkning på miljø eller samfunn.

b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser

Planområdet er i dag benyttet som næringsbebyggelse og overflateparkering. Planforslaget vil ikke medføre tap av jordbruksarealer eller andre naturressurser. En utvikling av planområdet med handel, kontor, boliger og park vil ikke ha vesentlig virkning for miljø og samfunn.

c) avfallsproduksjon og utslipp

Det planlegges ikke for virksomhet som har avfallsproduksjon eller utslipp i en slik grad eller av en slik art at det kan medføre vesentlig virkning for miljø eller samfunn. Dersom det vil være behov for miljøtekniske undersøkelser, vil dette gjennomføres og dokumenteres som en del av planutarbeidelsen. Eventuelle avbøtende tiltak vil innarbeides i reguleringsbestemmelser. På bakgrunn av dette mener vi at alle forhold er godt ivaretatt i planprosessen.

d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer

Det planlegges ikke anlegg innenfor planområdet som kan eksplodere, eller slippe ut farlige gasser eller væsker i stor mengde. Planlagt tiltak vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Tredje ledd:

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene

a) Tiltaket vurderes ikke å komme i konflikt med verneområder etter naturmangfoldloven, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, vernede vassdrag, eller objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven.

b) Tiltaket ikke å komme i vesentlig konflikt med truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv.

c) Tiltaket kommer ikke i konflikt med statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer.

d) Tiltaket innebærer ikke større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet

e) Tiltaket innebærer ikke økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet

f) Tiltaket medfører ikke konsekvenser for befolkningens helse.

g) Tiltaket medfører ikke vesentlig forurensning eller klimagassutslipp.

h) Tiltaket ligger innenfor et angitt fareområde for ras og skred. Det skal i den videre planprosessen gjennomføres geotekniske utredninger, og områdestabiliteten skal kartlegges. Dette vurderes å gi et tilstrekkelig bilde av grunnforholdene.

Oppsummering

Planene for Nygaardsgata 28-30 i Fredrikstad kommune er i henhold til gjeldende kommuneplan der området er avsatt til sentrumsformål og park. Vi har videre ikke funnet at noen av forholdene beskrevet i dette notatet har risiko for å medføre vesentlig virkning for miljø og samfunn. En grundig planbeskrivelse, der konsekvenser og virkninger av planforslaget vil bli beskrevet i detalj, med tilhørende beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak, vil følge det endelige planforslaget.

Konklusjon

Vi vurderer at reguleringsplanen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.

For PLUS Arkitektur AS

Alexander Mysen

Planutvalgets vedtak 18.09.2025:
Saken utsettes for befaring.

Planutvalgets behandling 18.09.2025:
Inger Lise Sandvik (R) ønsket å få vurdert sin habilitet.
Hun har tidligere vært i rettslig tvist angående utkjøp av festetomt, og hun ble i den forbindelse erklært inhabil da saken sist var oppe til behandling i planutvalget. Siden den gang er tvisten løst, og hun eier nå tomten.
Et enstemmig planutvalg erklærte Inger Lise Sandvik inhabil, jfr. forvaltningslovens § 6, annet ledd. Vara Hans Ek (Sp).

Voica Imrik (Ap) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes for befaring.

Votering:
Utsettelsesforslag fremmet av Voica Imrik ble enstemmig vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2020/54897
Dokumentnr.: 23
Løpenr.: 231414/2025
Klassering: L12

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	18.09.2025	86/25
Planutvalget	09.10.2025	95/25

Planinitiativ for felt B45 Bratthammeren - arealplanID 1213 - Sentrum Forslagstiller: Creo Utvikling AS

Kommunedirektørens innstilling

1. Planutvalget stiller seg bak hovedrammene i planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljregulering for felt B45 Bratthammeren.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for planarbeidet:
    - Ved planlegging av adkomst til ny bebyggelse må det legges særlig vekt på terrengtilpasning og bevaring av eksisterende vegetasjon for å unngå negative fjernvirkninger, og begrense negative konsekvenser for naboer.
    - Forslagstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalg, velforeninger og interessegrupper.

Sammendrag

Formålet med planen er å legge til rette for ny boligblokkbebyggelse med opptil 30 boenheter innenfor felt B45 i kommuneplanens arealdel, som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Utover dette legges det opp til opparbeidelse av en felles nærmiljøpark for felt B45 Bratthammeren og reguleringsplan for felt B23.

Tilrettelegging for boligbebyggelse innenfor planområdet er allerede vurdert i overordnet plan, ved at arealformål er avsatt til fremtidig boligformål i kommuneplanen arealdel. Høydene som er illustrert med 5 og 6 etasjer kan føre til noe økt fjernvirkning mot vest og nærvirkning mot sør. Bebyggelsen på 6 etasjer representerer også et avvik fra bestemmelse §7.2 i kommuneplanens arealdel. Avviket fra kommuneplan, og konsekvenser av høydene må vurderes og drøftes i den videre planprosessen.

Kapasitet og bredde på eksisterende adkomstvei og krevende terrengforhold innenfor planområdet gjør at adkomstveien blir et tema det må rettes spesielt fokus på i det videre planarbeidet. Det vil være viktig å sørge for minst mulig negative konsekvenser for naboer, terreng og natur ved anleggelse av adkomstvei, noe som kan nødvendiggjøre at deler av adkomstveien går inn på areal avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Det må også vises at Bratthammeren er dimensjonert for å håndtere den ekstra trafikken som vil genereres ved at det tilføres opp mot 30 nye boenheter, og det må holdes en tett dialog opp mot beboere langs Bratthammeren.

En opparbeidelse av nærmiljøpark innenfor planområdet vil kunne være en berikelse for hele nærområdet. Det er i dag mangel på store opparbeidede møteplasser i området, og nærmiljøparken vurderes således å kunne være et positivt grep for beboerne oppe på Bryggerifjellet, Kringsjå og Bratthammeren. Nærmiljøparken er plassert i et naturområde med iboende kvaliteter som det er viktig å ivareta på en god måte.

Planinitiativet ble fremmet til behandling i planutvalget 16.12.2021, sak nummer 123/2021. Planutvalget utsatte behandlingen av saken frem til det er gjort en vurdering av forslagstillers

råderett over planområdet. Det er siden avklart rettslig at forslagstiller har nødvendige rettigheter innenfor planområdet. Eierforholdene vurderes dermed å være avklart.

Kommunedirektøren ønsker å påpeke at planarbeidet fremdeles er i en svært tidlig fase, og at det er naturlig at det gjøres revisjoner i løpet av den videre planprosessen. Kommunedirektøren stiller seg bak hovedrammene i planinitiativet og anbefaler oppstart av reguleringsplanarbeid.

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Planinitiativ datert 16.11.2021, sist revidert 01.09.2025
3 Anmodning om behandling av planinitiativ 13.05.2025
4 Illustrasjonsprosjekt, datert 09.11.21
5 Notat om typologi og høyder, datert 16.11.21
6 Notat vedrørende felles nærmiljøpark for felt B23 og B45, datert 16.04.21
7 Notat vedrørende rådighet over planområdet, datert 09.11.21
8 Særutskrift - PU-sak 75/21 - Prosessledende beslutning vedrørende nærmiljøpark
9 Særutskrift - PU-sak 123/21 - Planinitiativ for felt B45 Bratthammeren

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige dokumenter i arkivsak 2020/54897.

Saksopplysninger
Bakgrunn for planinitiativet
Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2023-2035 avsatt til fremtidig boligbebyggelse (B45). Det er nå fremmet ønske om å bygge ut planområdet i tråd med formål i kommuneplanens arealdel.

Bestemmelser i kommuneplanens arealdel setter krav til at det opparbeides felles nærmiljøpark for B45 Bratthammeren og B23 Bryggerifjellet III. Plassering av nærmiljøparken ble avklart gjennom en prosessledende beslutning i planutvalget 15.06.2021.

Forslagsstiller: Creo Utvikling AS
Plankonsulent: Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Tidligere prosess:
Planutvalget fattet følgende vedtak 15.06.2021, saksnummer 75/2021:
«Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i kommunedirektørens vurdering. Kommunen støtter forslaget om å plassere nærmiljøpark for B45 og B23 innenfor areal avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsformål (LNF) som vist i vedlagte notat.»

Planinitiativet ble fremmet til behandling i planutvalget 16.12.2021, sak nummer 123/2021. Forslagstiller inngikk i 2017 en avtale med grunneierne av planområdet om utarbeidelse av reguleringsplan. Planutvalget mottok i forkant av behandlingen henvendelse fra advokat på vegne av 17 naboer langs Bratthammeren, nord for planområdet. Naboer viste gjennom advokat til festekontrakter som de mente gav dem festerett innenfor det tenkte planområdet. Forslagstiller mente på sin side at grunneier hadde full rådighet over arealet. På bakgrunn av uenighet fattet planutvalget følgende vedtak: *«Utvalget viser til henvendelser til utvalgsmedlemmene vedrørende rådighet over planområdet. Utvalget ønsker å få en vurdering av innholdet i henvendelsene og eventuelle konsekvenser for planprosessen, og utsetter derfor behandling av saken til slik vurdering er gjennomført og innarbeidet i saksutredningen. Utvalget ber også om at det arrangeres befaring i forbindelse med behandling av saken.»*

For å avgjøre de privatrettslige forholdene, ble det gjennomført en rettslig vurdering av hvorvidt området B45 inngår i festeretten til naboer eller ikke. I domsslutningen avsagt i Søndre Østfold tingrett den 02.11.2023, heter det at: *«I festeforholdet mellom grunneierne og festerne til*…» (de aktuelle naboene) *«….fester ikke festerne tomteområdet som er avsatt som B45 i kommuneplanens arealdel på eiendom gnr. 208 bnr. 1036».*

Dommen ble anket til både Borgarting lagmannsrett og Høyesteretts ankeutvalg. Dommen fra tingretten ble stående, og dermed ble det fastslått at området B45 ikke inngår i naboers festerett. Eierforhold innenfor planområdet vurderes dermed å være avklart.

Overordnet planstatus

Kommuneplanens arealdel 2023-2035:

- Planområdet er avsatt til formål framtidig boligbebyggelse, nåværende naturområde grønnstruktur og nåværende LNF. Deler av området er avsatt til hensynssone friluftsliv. Turveitraséer er avsatt gjennom planområdet. Planområdet ligger utenfor byområdet, og er en del av tettstedet.
- Det er i kommuneplanens arealdel §7.2 gitt stedsspesifikke bestemmelser til planområdet som sier: *«Ny bebyggelse skal ha samme bebyggelsesstruktur som bebyggelsen basert på reguleringsplanen Del av Bryggeriet (2012). Bebyggelsen skal ha markant lavere kotehøyde enn bebyggelsen i Kringsjå 13-17, på samme måte som bebyggelsen i Natalie Bings vei er markant lavere enn Kringsjå 11. Byggerifjellet og Bratthammeren skal ha felles nærmiljøpark.»*

Gjeldende reguleringsplaner:

- Planområdet omfattes delvis i sørøst av «Søndre del av Bratthammeren», planID 58, vedtatt 1972. Området er avsatt til blokkbebyggelse.

Tilgrensende reguleringsplaner:

- Planområdet grenser i nord til «Nordre del av Bratthammeren», planID 46, vedtatt 1970.

Beskrivelse av planområdet - eksisterende forhold

Planområdet ligger mellom Kringsjå og Bratthammeren, nordøst for Fredrikstad sentrum. Planområdet består i dag av vegetasjon i form av trær og fjell i dagen, og er ikke utbygd. Det går en tursti gjennom den østlige delen av planområdet, som i dag knytter Bratthammeren i nord sammen med Bryggerifjellet og Kringsjå i sør.

Planområdet er bratt hellende fra øst mot vest, og høydeforskjellen på området avsatt til fremtidig boligbebyggelse er 14 meter. Den østlige delen av planområdet er mindre hellende, og har funksjon som friområde. Den naturlige adkomsten til planområdet går fra Bratthammeren i nord. Denne veien er i dag adkomst for i overkant av 20 boliger, og har en bredde på ca. 5-6 meter.

Presentasjon av planinitiativet

Planinitiativet legger opp til terrassert blokkbebyggelse innenfor planområdet, med to bygningskropper på 5 og 6 etasjer. Den høyeste bebyggelsen er tenkt i sør, mot eksisterende blokkbebyggelse, og det legges opp til avtrapping mot eneboligbebyggelsen i nord. Disse blokkene er tenkt å følge terrenget, og det planlegges å tilrettelegge for opptil 30 boenheter.

Planarbeidet vil legge til rette for en nærmiljøpark på ca. 2,5 dekar i øst innenfor et område som i gjeldende kommuneplan er avsatt til LNF-formål. Plasseringen av fremtidig nærmiljøpark er avklart gjennom prosessledende beslutning i planutvalget 15.06.2021, saksnummer 75/21.

Avvik fra kommuneplanens arealdel
Det er i planinitiativet illustrert et avvik fra bestemmelse §7.2, knyttet til høyde som sier: *«Bebyggelsen skal ha markant lavere kotehøyde enn bebyggelsen i Kringsjå 13-17, på samme måte som bebyggelsen i Natalia Bings vei er markant lavere enn Kringsjå 11»*. Den sørligste bygningskroppen i planinitiativet er marginalt lavere enn Kringsjå 17, men høyere enn Kringsjå 13 og 15. Den nordlige bygningskroppen i planinitiativet er markant lavere enn Kringsjå 17, men tilnærmet samme høyde som Kringsjå 13 og 15.

Samråd og medvirkningsprosess
Ut over minstekravene i plan- og bygningsloven (varsel om oppstart og høring/offentlig ettersyn) opplyser forslagstiller om at det er aktuelt med info- og dialogmøter med interessenter/berørte. Blant annet vil det være aktuelt med medvirkning og innspill fra barn og unge knyttet til nærmiljøparken.

Lokalsamfunnsutvalget og skoler i nærheten skal kontaktes for medvirkning i tidlig fase av planutarbeidelsen, slik at dagens bruk og ønsker for framtidig utvikling av området kan kartlegges og legges til grunn for planarbeidet.

Relevante bestemmelser
Saken er vurdert opp mot relevante bestemmelser i plan- og bygningsloven, nasjonale og regionale føringer, samt kommunale planer og retningslinjer.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Planområdet sogner til Cicignon ungdomsskole og Trara barneskole. Det er per 28.08.2025 noe ledig kapasitet på både barne- og ungdomsskole. Det kan dermed varsles oppstart av planarbeid, i henhold til §4.2 i kommuneplanens arealdel. Sammen med flere andre utbyggingsprosjekter innenfor skolekretsene kan utbyggingen bidra til å legge press på skoleinfrastrukturen i lokalmiljøet.

Planområdet vil kunne bli mer tilrettelagt for lek, opphold og aktivitet enn i dagens situasjon. Etablering av en nærmiljøpark innenfor planområdet har potensiale for å skape en viktig og tilrettelagt møteplass for lokalsamfunnet, noe som er manglende i nærområdet i dag.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
All utbygging vil føre til økte driftsutgifter for kommunen, noe som er naturlig etter hvert som byen vokser. Utbygging i planområdet forutsetter opparbeidelse av en nærmiljøpark. Alle nærmiljøparker skal i utgangspunktet driftes av kommunen, og dette vil medføre driftskostnader.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Planforslaget legger opp til nye boliger innenfor planområdet, noe som kan føre til økte skatteinntekter.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Plangrepet innebærer en fjerning av vegetasjon innenfor planområdet, som i dag består av urørt natur. En redusert andel grønne flater vil kunne ha en negativ påvirkning på overvannshåndtering. Det reduserer også størrelsen på en eksisterende grønn lunge sentralt i Fredrikstad.

Med sin sentrale beliggenhet, med gang-/sykkelavstand til dagligvare, sentrum og øvrige servicetilbud vil det være mulighet for at en lav andel av reisene til og fra planområdet blir gjort med personbil.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Formål
Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig boligutbygging. Det er dermed avklart at det skal tilrettelegges for boligbygging innenfor planområdet.

Adkomstvei
Adkomstveien er en utfordring som må ytterligere utredes i det videre planarbeidet. Kommunedirektøren er enig i forslagstillers vurdering om at adkomsten fra nord er det mest naturlige alternativet. Det må likevel vises at Bratthammeren er dimensjonert for å håndtere den ekstra trafikken som vil bli produsert ved at det tilføres opp mot 30 nye boenheter, og det må holdes en tett dialog med beboere langs Bratthammeren.

Veien er i dag lite trafikkert, og en utbygging vil kunne ha stor påvirkning på den eksisterende adkomsten og trafikkforhold for beboere som benytter seg av veien i dag. Traséen slik den er illustrert er også svært kupert. Dette vil kunne nødvendiggjøre store inngrep i terrenget. Adkomsten må tilpasses slik at den i minst mulig grad virker sjenerende for naboer, og skaper minst mulig negativ fjernvirkning. For å sikre best mulig terrengtilpassing kan det om nødvendig vurderes mindre justeringer av formålsgrensene i kommuneplanens arealdel. Det vil være viktig å bevare mest mulig eksisterende vegetasjon rundt den nye adkomsttrasèen, og om nødvendig beplante med ny skjermende vegetasjon.

Høyder
Bebyggelsen som er illustrert er noe høyere enn det kommuneplanens arealdel åpner for. Planlagt bebyggelse i sør illustreres å være marginalt lavere enn Kringsjå 17, men høyere enn Kringsjå 13 og 15. Bebyggelsen i nord illustreres å være markant lavere enn Kringsjå 17, men tilnærmet samme høyde som Kringsjå 13 og 15. Kommuneplanens arealdel sier at bebyggelsen skal være markant lavere enn Kringsjå 13-17, og planinitiativet legger således opp til et avvik fra kommuneplanens arealdel. Bestemmelsen gjelder for øvrig for både utbyggingsfelt B23 og B45. Disse to feltene ligger på forskjellige kotehøyder, hvor B45 ligger høyere i terrenget. B45 ligger også på en høyere kotehøyde enn Kringsjå 13 og 15. Det vurderes dermed som mest naturlig at høydebestemmelsen vurderes ut fra høyder på Kringsjå 17 som ligger nærmest, og høyest i terrenget.

Det er gjort grep for å tilpasse seg dagens bebyggelse. Den nordlige leilighetsblokken er senket til en etasje lavere enn leilighetsblokken i sør, noe som gjør at bebyggelsen nedtrappes mot eneboligbebyggelsen i nord. I tillegg vises bebyggelsen trukket lengre fra eksisterende bebyggelse i nord enn det kommuneplanen setter krav til. Disse grepene er med på å i stor grad ivareta solforhold for eksisterende bebyggelse nord for planområdet, og er noe kommunedirektøren anser som positivt. Det skaper også en større buffer mellom planlagt og eksisterende bebyggelse.

Utover dette vil bebyggelsen følge terrenget, noe som fører til at bebyggelsen ikke vil være mer enn 4 etasjer over planert terreng på noe gitt punkt, slik det nå er illustrert. Høydene på bebyggelsen må utredes nøye i det videre i planarbeidet, og det må vurderes om det bør gjøres endringer for at høydene i større grad skal samsvare med kommuneplanens arealdel.

Utforming
Kommunedirektøren stiller seg bak hovedgrepene i utformingen som er illustrert i planinitiativet, og anbefaler at det arbeides videre med konseptet. Utformingen vil gi en mindre bygningsflate mot vest, og vil være tilpasset omkringliggende bebyggelse, og i hovedsak være i tråd med føringer i kommuneplanens arealdel. Det anbefales at det legges vekt på variasjon i utformingen av bebyggelsen i det videre planarbeidet. Det anbefales at

blokkene utformes i stil med bebyggelsen innenfor reguleringsplan for «Del av Bryggeriet» (planID 1025), i tråd med bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Grunnet store terrengforskjeller blir det også viktig at parkeringsgarasje utformes på en måte som gjør at det ikke legges opp til veldig høye forstøtningsmurer mot vest.

Det anbefales at det tilstrebes å ivareta mest mulig vegetasjon mellom den nye og eksisterende bebyggelsen i nord og sør, for å redusere påvirkningen av utbyggingen.

Nærmiljøpark
Plassering av nærmiljøpark er i hovedsak avklart gjennom prosessledende beslutning i planutvalget 15.06.2021. Planavgrensningen som er foreslått i kartet virker hensiktsmessig. Det blir viktig at sikkerhet for brukere av nærmiljøparken blir vektlagt i det videre planarbeidet. Dette med tanke på høydeforskjellene mot øst ned mot Bingedammen. Det må også sees i sammenheng med utbyggingen av B23, som sammen med B45 har krav til opparbeidelse av felles nærmiljøpark.

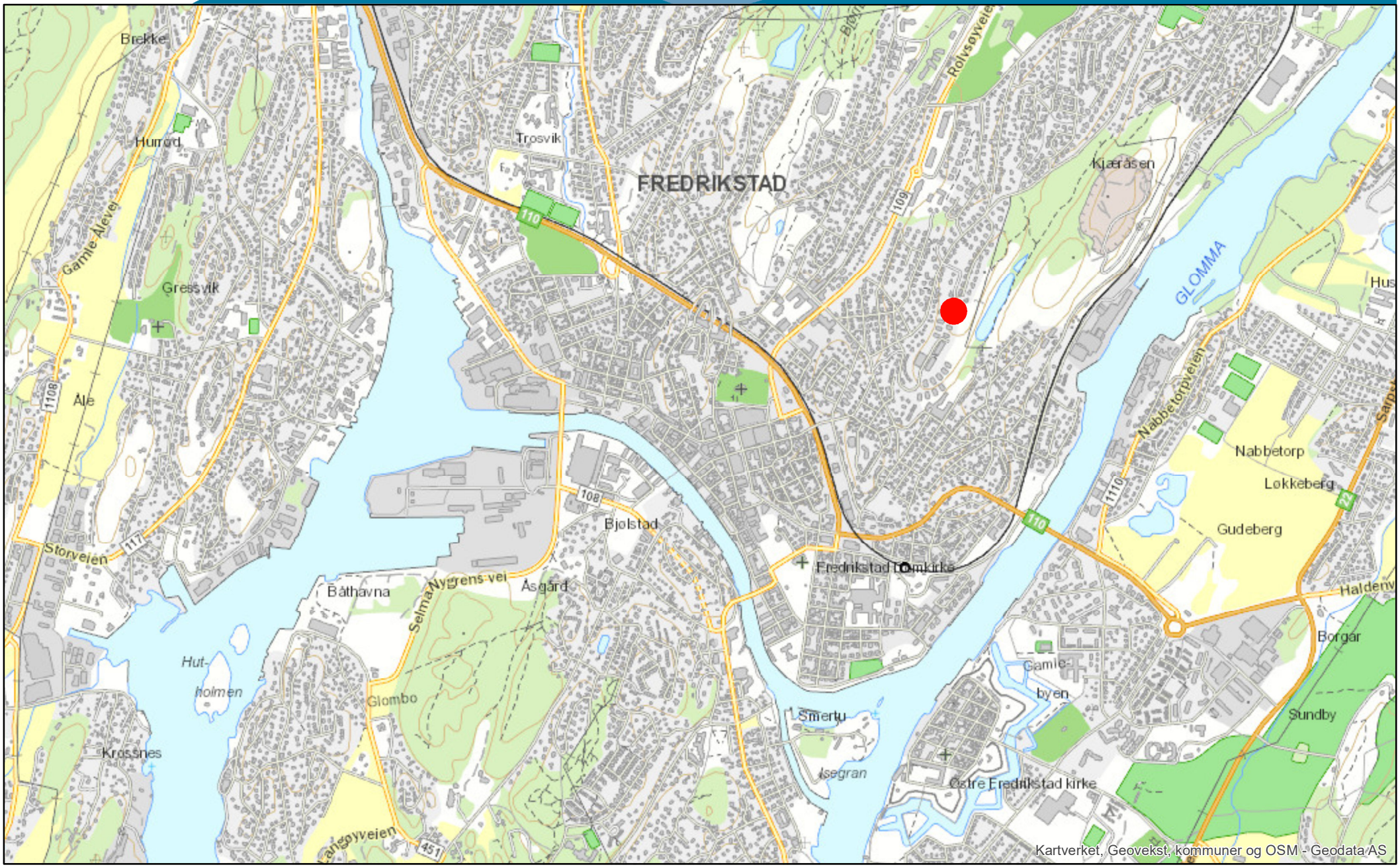
Opparbeidelse av en nærmiljøpark innenfor planområdet vurderes å kunne være en berikelse for lokalsamfunnet. Det er i dag en mangel på store opparbeidede uteoppholdsarealer i nærområdet, og en gjennomføring av planen vil kunne bøte på dette. Kommunedirektøren vurderer at området avsatt til nærmiljøpark har et potensiale for å bli et attraktivt møtepunkt, men at det blir viktig at parken opparbeides på en måte som er skånsom mot dagens terreng og vegetasjon, og ivaretar de kvalitetene som er i området i dag.

Alternative løsninger
Planutvalget stiller seg ikke bak hovedrammene i planinitiativet og anbefaler ikke oppstart av detaljregulering for B45 bratthammeren.

Konklusjon
Kommunedirektøren har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen og anbefaler oppstart av planarbeidet. Det forutsettes at:

- Ved planlegging av adkomst til ny bebyggelse må det legges særlig vekt på terrengtilpasning og bevaring av eksisterende vegetasjon for å unngå negative fjernvirkninger, og begrense negative konsekvenser for naboer.
- Forslagstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalg, velforeninger og interessegrupper.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 600 1 200 Meter

Målestokk 1:20 000

Fredrikstad kommune

Dato 18.11.2021

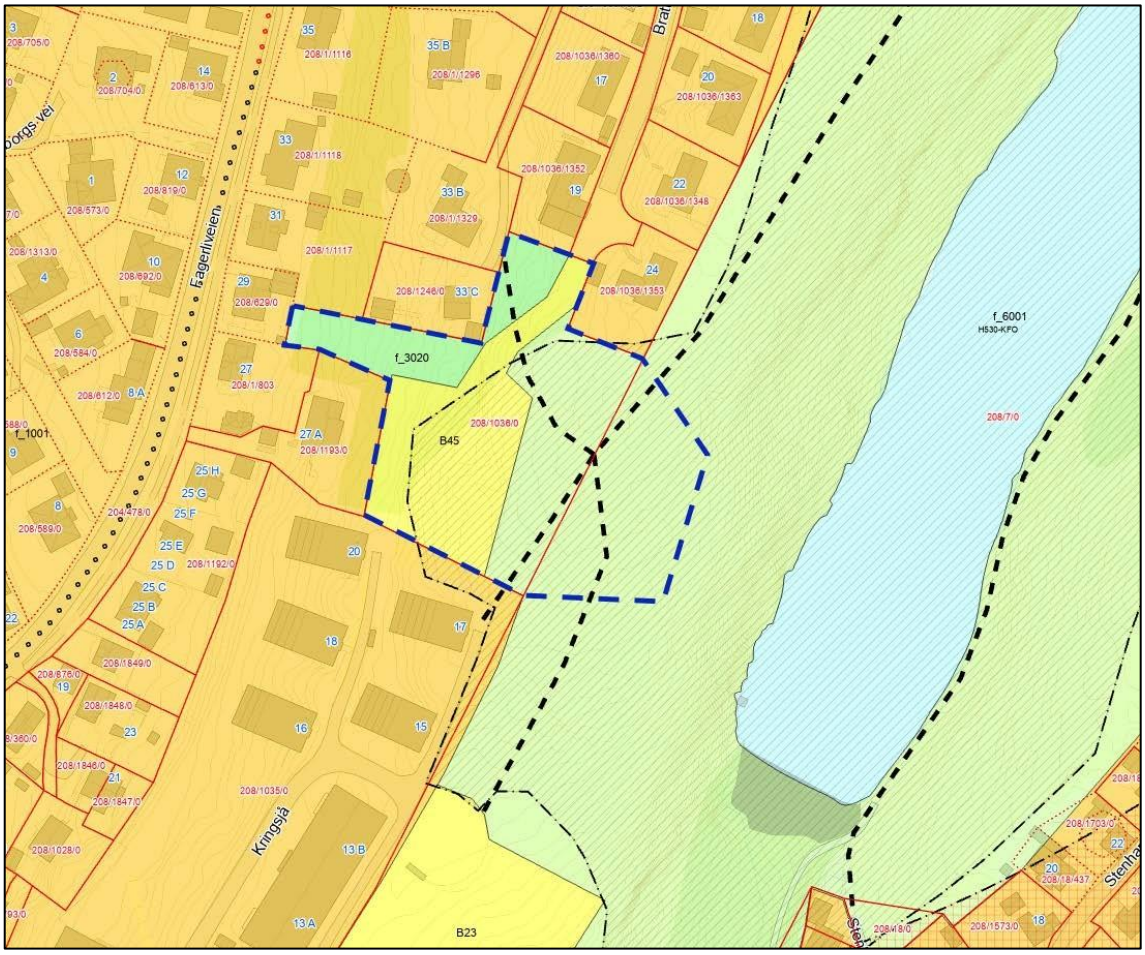
Til Fredrikstad kommune, KMB Reguleringsavd.
postmottak@fredrikstad.kommune.no 16.11.2021, rev. 01.09.2025
Saksnr.: 2020/54897, saksbeh.: Kristian Borlaug

P L A N I N I T I A T I V

DETALJREGULERINGSPLAN - FELT B45 BRATTHAMMEREN

Forslagsstiller:
Creo Utvikling AS v/Per Olav Berhardsen og Christer Olsen.
Fakturaadresse: Vålerveien 381, 1599 Moss

Plankonsulent:
Stenseth Grimsrud arkitekter AS v/ Jon Rongen, Strandstredet 1, 1767 Halden

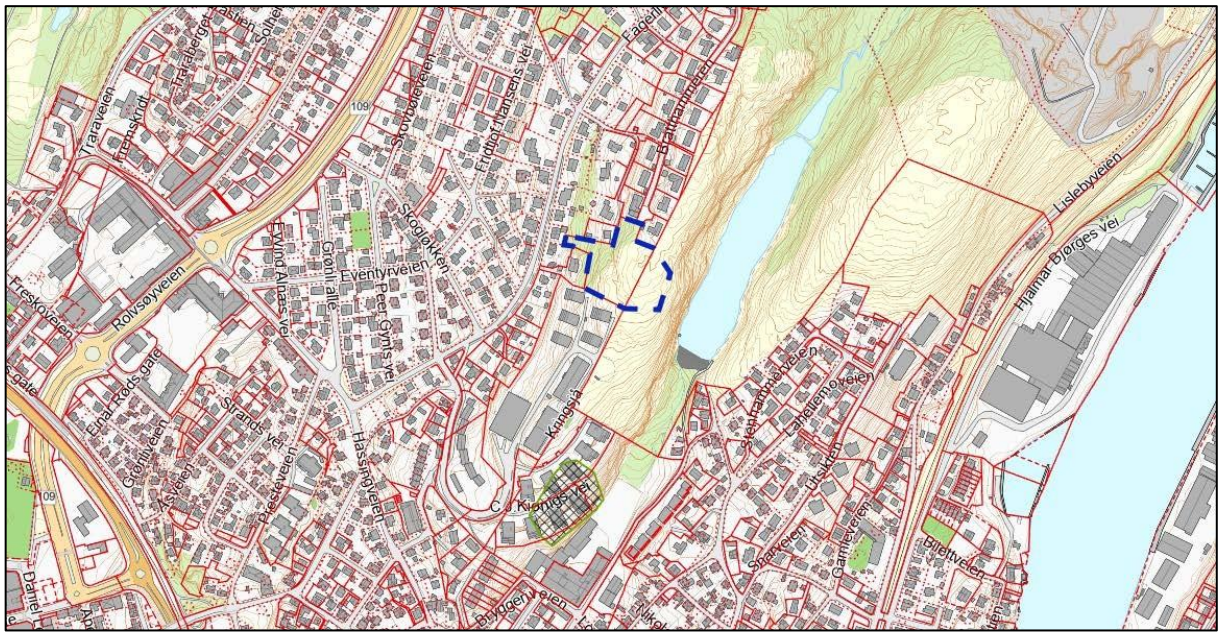


INNHOLD:

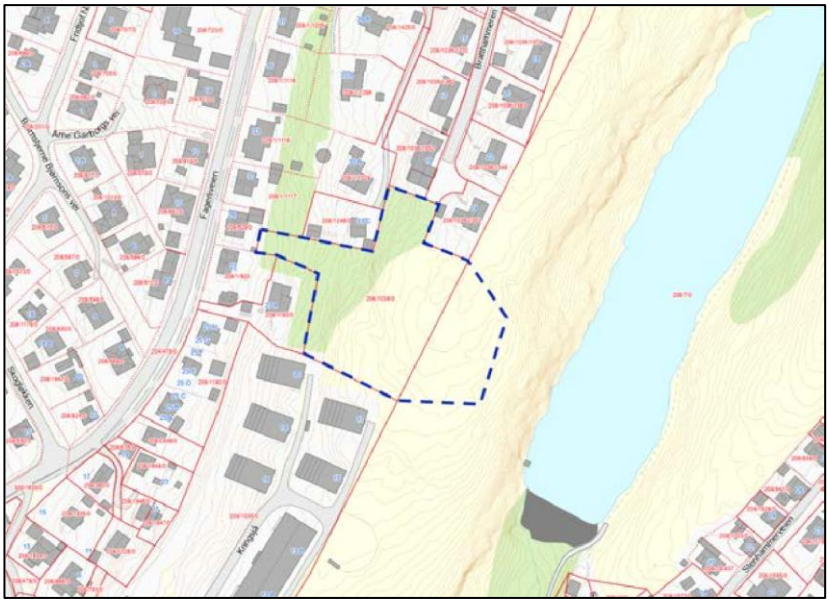
1 PLANOMRÅDET 3
2 FORMÅLET MED PLANEN 3
3 PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK 4
4 UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER 5
5 FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET 8
6 PLANARBEIDETS VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET 8
6.1 Fortetting 8
6.2 Etablering av nærmiljøpark for Bratthammeren- og Kringsjåområdet 8
6.3 Atkomstvei, trafikk 8
6.4 Trafikkmengde 9
6.5 Støy: 9
6.6 Sosial infrastruktur: 9
6.7 Friluftsliv/turveier: 9
7 TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER 9
8 FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN, REGULERINGSPLANER, RETNINGSLINJER OG PÅGÅENDE PLANARBEID 10
8.1 Kommuneplanens arealdel 10
8.2 Reguleringsplaner 11
8.3 Statlige/regionale planretningslinjer som berøres (oppdatert 2025) 11
9 VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET 11
10 SAMFUNNSSIKKERHET, FOREBYGGING AV RISIKO OG SÅRBARHET 11
11 BERØRTE OFFENTLIGE ORGANER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART 12
12 PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING 12
13 PLANENS FORHOLD TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTREDNINGER (KU) 12
14 ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE 12

1 PLANOMRÅDET

Planområdets avgrensning er vist på figur 1 og 2 nedenfor. Planområdets areal er ca. 7,7 daa.



Figur 1: Planområdet ligger mellom Kringsjå og Bratthammeren nordøst for Fredrikstad sentrum.



Figur 2: Planområdet omfatter eiendommen 208/1036 og del av 208/7. Området er ubebygd og har kjøreatkomst via Bratthammeren. Området ligger like nord for eksisterende blokkbebyggelse på Kringsjå, mellom Fagerliveien i vest og Bingedammen i øst.

2 FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for ny boligblokkbebyggelse med inntil 30 boenheter i den delen av planområdet som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligformål; felt B45. Samtidig skal atkomstforhold, leke- og uteoppholdsareal, tilpasning til landskap og omkringliggende bebyggelse og andre hensyn ivaretas.

3 PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Det planlegges to terrasserte boligblokker over felles p-kjeller.
Kjøreatkomst til boligene planlegges via Bratthammeren.
Gang- og sykkelatkomst blir via Bratthammeren i nord og Kringsjå i sør.

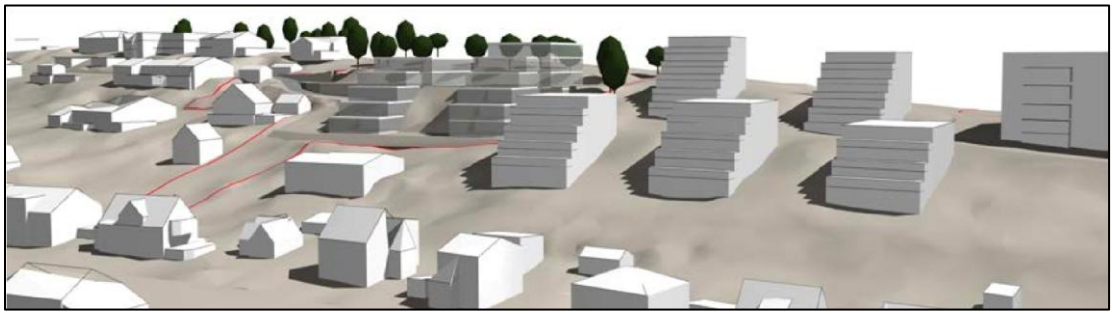
Bebyggelsen plasseres i relativt bratt og ulendt terreng, mens det flatere partiet på toppen av Bratthammeren avsettes til offentlig uteoppholdsareal og turområde.

Nordvestre del av planområdet er avsatt til grønnstruktur og opprettholdes i ubebygd, med unntak av felles renovasjonsbod (ca. 35 m^2) innenfor formålet, i nord langs atkomstveien.

I østre del av planområdet, avsatt til LNF-formål, planlegges en offentlig nærmiljøpark på 2,5 mål. Plassering og utforming avklares i planarbeidet og eksisterende tursti-forbindelser hensyntas. Tiltak i dette området skal utformes og plasseres på naturens premisser. Dette i tråd med prosessledende beslutning i planutvalget 15.06.2021, PU-sak 75/21, kommunens saksnummer 2020/54897. Se vedlegg til planinitiativet.



Figur 3: To terrasserte boligblokker planlegges innenfor areal avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Boligformål er vist med gul avgrensning på illustrasjonen.
Den blå markeringen viser området hvor det planlegges offentlig nærmiljøpark. Nærmiljøparken skal etableres i samarbeid med utbygger av delfelt B23 på østsiden av Kringsjå. Turveitraseer, natur- og landskapshensyn skal ivaretas.



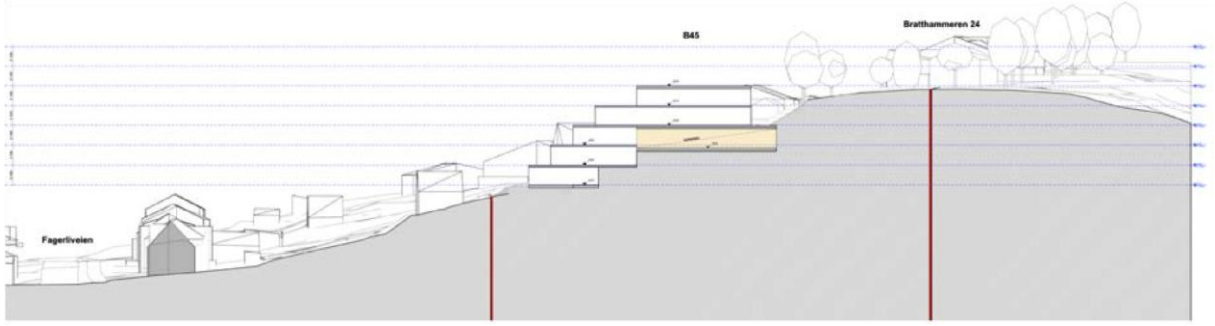
Figur 4: Perspektiv av foreløpig illustrasjonsprosjekt i forhold til omgivelsene. Fagerliveien i forgrunnen.

4 UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

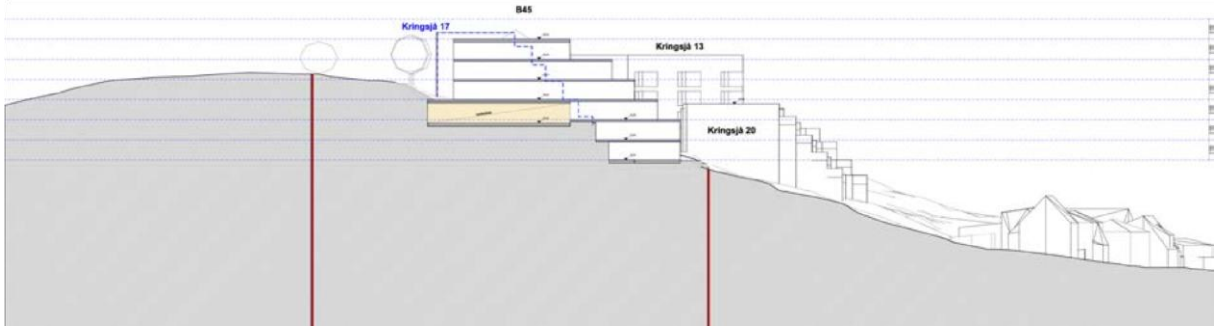
Det er gjennomført en innledende analyse og vurdering av høyde og typologi for bebyggelse på tomta. På bakgrunn av dette er det utarbeidet et foreløpig illustrasjonsprosjekt som vil danne utgangspunkt for planarbeidet. Endelig utforming og plassering avklares nærmere i planprosessen.
Innledende analyse og tegninger av det foreløpige illustrasjonsprosjektet er vedlagt planinitiativet.

Illustrasjonsprosjektet viser to terrasserte boligblokker med til sammen inntil 30 boenheter.
Det er vektlagt en avtrapping av høyde tilpasset terrenget og omkringliggende bebyggelse.
Byggehøyder i forhold til omgivelsene framgår av figur 5 – 9 nedenfor.

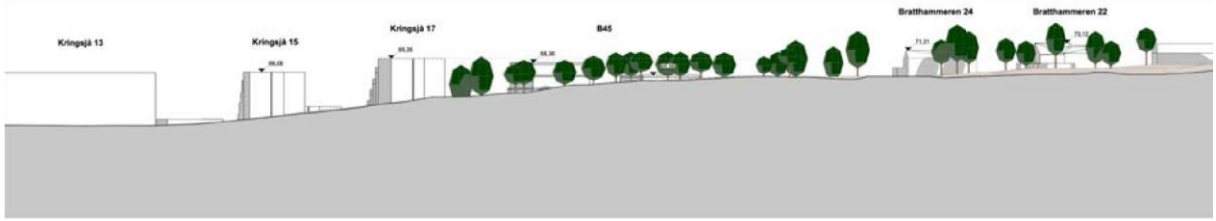
Det tas sikte på å etablere p-kjeller så lavt som mulig. (jf. figur 5 og 6 nedenfor, hvor p-kjeller er markert med gult). Dette for å opprettholde fri sikt mellom blokkene fra naturområdet i øst mot byen i vest, begrense at p-kjelleren danner fasade mot omgivelsene, og slik at øvre del av tomta bevares i størst mulig grad mht. terreng- og landskapsform.



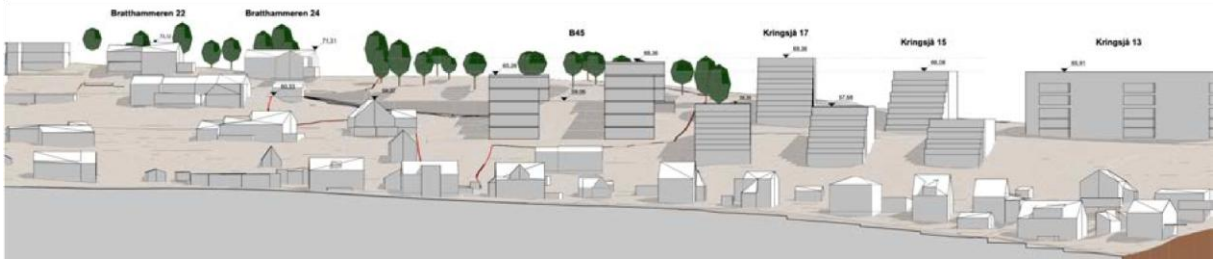
Figur 5: Snitt gjennom blokk A sett mot villabebyggelsen på Bratthammeren i nord. (Illustrasjonsprosjekt)



Figur 6: Snitt gjennom blokk B sett mot blokkbebyggelsen på Kringsjå i sør. (Illustrasjonsprosjekt)



Figur 7: Oppriss av bebyggelsen sett mot vest fra naturområdet på Bratthammeren. (Illustrasjonsprosjekt)



Figur 8: Oppriss av bebyggelsen sett mot øst. Fagerliveien i forgrunnen. (Illustrasjonsprosjekt)





Figur 9: Sol-/skyggediagram - Vårjevndøgn (Illustrasjonsprosjekt)



Figur 10: Sol-/skyggediagram – Midtsommer (Illustrasjonsprosjekt)

5 FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

I planarbeidet vil funksjonell og miljømessig kvalitet vektlegges for både ny bebyggelse, nabobebyggelse og tilliggende natur og landskap. Dette vil bl.a. omfatte atkomst, tilgjengelighet, uteoppholdsareal, infrastruktur, energibruk, tilpasning til omgivelsene og material- og fargebruk.

6 PLANARBEIDETS VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

6.1 Fortetting

Planen vil bidra til boligfortetting i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel. Planområdet er sentralt og ligger i gang-/sykkelavstand til Fredrikstad sentrum og kollektivknutepunkt.

6.2 Etablering av nærmiljøpark for Bratthammeren- og Kringsjåområdet

Planen skal sikre etablering av en offentlig nærmiljøpark for hele nærområdet.

6.3 Atkomstvei, trafikk

Boligutbygging i planområdet vil medføre økt bil, -sykkel- og gangtrafikk i nærområdet.

I forbindelse med at området ble tatt inn som boligformål i ny kommuneplan, ble det vurdert om kjøreatkomst kunne være via Kringsjå. Nærmeste blokkbebyggelse på Kringsjå har imidlertid felles p- anlegg lenger syd og med rene gangveier derfra og fram til blokkene. Disse er ikke vurdert som egnet kjøreatkomst til felt B45.

På bakgrunn av dette er det fastsatt i kommuneplanens arealdel at kjøreatkomst til planområdet skal skje fra nord, via Bratthammeren. Derfra vil ny stikkvei på tomta senke seg så raskt som mulig ned, slik at trafikken kan komme inn på nivå med p-kjeller under bebyggelsen.

Boligformålet som er avsatt i kommuneplankartet angir en trasé for denne stikkveien fra Bratthammeren. Vi ser at det kan bli behov for en mindre justering av dette formålsområdet i reguleringsplanarbeidet, for å oppnå en god terrengtilpasning og oppfylle krav til utforming og stigningsforhold. Figur 1 over viser forholdet mellom foreløpig skissert veitrasé og formålsgrense bolig (gul markering) i kommuneplan.

Atkomst til de nye boligene via Bratthammeren er vurdert opp mot vegvesenets vegnormal N100:

- N100, kap. 2.6.1 Overordnede boliggater/boligveger:
    - Overordnede boliggater/boligveger *skal* utformes med kjørebanebredde 5,5 – 6 m. Gater/veger der det går buss skal ha bredde 6 m.

Kommentar:
Bratthammeren vurderes ikke å være en *overordnet* boliggate/boligveg. Det går ikke buss i Bratthammeren, men asfaltert bredde er 5-6 m.

- N100, kap. 2.6.2; Øvrige boliggater/boligveger:
    - *Anbefales* utformet som blindveger < 250 m eller sløyfer < 600 m.
    - Snuplass *skal* anlegges i enden av blindveger, og utformes i samsvar med kap. 4.8.6.
    - Boliggatene / boligvegene utformes slik at lavt fartsnivå sikres.
    - Øvrige boliggater/boliggater *skal* utformes med bredde 3,5-4,5 m

Kommentar:
Bratthammeren vurderes å falle inn under kategorien *Øvrige boliggater*.
Veien er en blindveg med lengde ca. 380 m.
Veien har regulert og opparbeidet snuplass (vendehammer) i enden. Eksisterende vendehammer vil sammen med nordre del av ny stikkvei til boligene være i tråd med målene fastsatt i N100 kap. 4.8.6.
Renovasjonsløsning for de nye boligene kan løses i felles renovasjonsbod (ca. 35 m^2) lengst nord i planområdet, langs vestsiden av stikkveien. Kjørerute og manøvrering av renovasjonsbil i vendehammeren blir dermed uendret / som i dag.
Fartsgrensen i Bratthammeren er 30 km/t.
Asfaltert bredde i Bratthammeren er 5-6 meter, og stikkvei fra Bratthammeren til p-kjeller kan utformes med bredde 3,5-4,5 m.

6.4 Trafikkmengde

I dag er det 23 boliger langs Bratthammeren.
Antatt boligmengde i ny blokkbebyggelse er mellom 20 og 30 boenheter.

Forenklet beregning av årsdøgntrafikk (ÅDT):
Det legges til grunn 3,5 bilturer i døgnet per boenhet (Standard ved beregning av ÅDT ifbm. f.eks. støyutredning) Turtallet er konservativt og kan være for høyt mht. den korte avstanden til sentrum, nullvekstmål, ambisjoner om økt grønn mobilitet og parkeringsrestriksjoner etc., men legges likevel til grunn for å gi et foreløpig bilde:

ÅDT i Bratthammeren i dag	(23 x 3,5)	= 81
ÅDT ved 20 nye boenheter	(43 x 3,5)	= 151
ÅDT ved 25 nye boenheter	(48 x 3,5)	= 168
ÅDT ved 30 nye boenheter	(53 x 3,5)	= 186

Vei- og trafikkforhold vil utredes nærmere i planforslaget.

6.5 Støy:

Støyforhold knyttet til nyskapt trafikk, og støy knyttet til anleggsfasen vil utredes i planforslaget.

6.6 Sosial infrastruktur:

Utbygging i planområdet vil gi økt behov for sosial infrastruktur som skole og barnehage. Skole- og barnehagekapasitet skal vurderes i planarbeidet.

6.7 Friluftsliv/turveier:

Friluftsområdet øst for byggeområdet vil ikke bli direkte berørt av utbyggingsplanene. En del av området planlegges nennsomt tilrettelagt som offentlig nærmiljøpark tilgjengelig for alle. Nærmiljøparken skal utvikles i fellesskap mellom utbyggere av felt B45 og B23. Alle tiltak i naturområdet skal underordnes landskapet og utformes på naturens premisser. Dette er redegjort for i vedlegg og behandlet av planutvalget.

Ny bebyggelse vil ta noe av dagens frie utsikt mot vest. Det er imidlertid lagt vekt på at bebyggelsen får lav høyde over dagens terreng, (jf. figur 4 og 5) og ivaretakelse av siktlinjer mellom blokkene. Bebyggelsen plasseres i bratthenget som vanskelig kan benyttes som tur- og uteoppholdsområde. Den mest ‘passive’ siden av boligbebyggelsen er henvendt mot friluftsområdet, slik at henvendelsen ikke ‘privatiserer’ naturområdet. Turveitraseer skal opprettholdes.

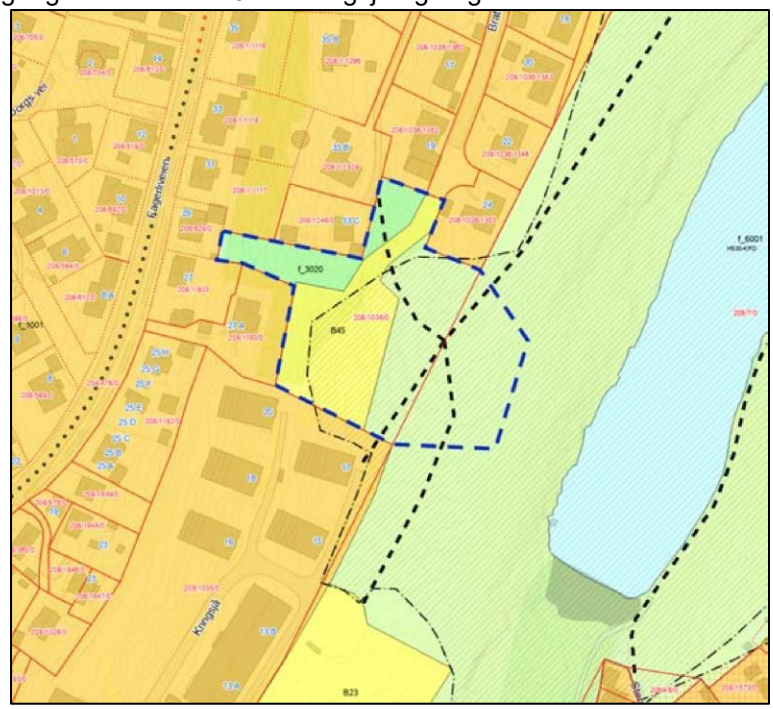
7 TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

Se vedlagt notat som drøfter typologi og høyder i forhold til landskap og omgivelser. Se også vedlagte tegninger og sol-/skyggediagram.

8 FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN, REGULERINGSPLANER, RETNINGSLINJER OG PÅGÅENDE PLANARBEID

8.1 Kommuneplanens arealdel

Planområdet er avsatt til formål framtidig boligbebyggelse (gult), nåværende naturområde grønnstruktur (mørkere grønn) og nåværende LNF (lysere grønn). Deler av området er avsatt til hensynssone friluftsliv H530 (skravur). Turveitraséer (svart, stiplet linje) er avsatt gjennom planområdet. Planområdet ligger utenfor, men nær byområdet. Byområdegrensen går i Hassingveien, i ca. 700 meters gangavstand fra B45 via Kringsjå og Fagerliveien.



Figur 11: Planområde (blå stiplet linje) i forhold til kommuneplan 2023-2035.
Nederst i bildet ses delfelt B23 (gult), hvor det planlegges boligblokkbebyggelse i forlengelsen av Natalia Bings vei.

Kommuneplanbestemmelser knyttet til felt B45;

Bryggerifjellet og Bratthammaren	B23 og B45	Ny bebyggelse skal ha samme bebyggelsesstruktur som bebyggelsen basert på reguleringsplanen Del av Bryggeriet (2012). Bebyggelsen skal ha markant lavere kotehøyde enn bebyggelsen i Kringsjå 13-17, på samme måte som bebyggelsen i Natalia Bings vei er markant lavere enn Kringsjå 11. Bryggerifjellet og Bratthammaren skal ha felles nærmiljøpark.

Illustrasjon: Faksimile fra bestemmelser knyttet til planområdet i kommuneplanens arealdel 2023-2035

- Forholdet til høydebestemmelsen:
  Illustrasjonsprosjektet er lavere enn Kringsjå 17, og har en markant høydereduksjon mellom Kringsjå 17 og villabebyggelsen i nord, for tilpasning til landskapet og omkringliggende bebyggelse. Se notat med høyde- og typologivurderinger, samt foreløpige plan-, snitt-, fasadetegninger og sol-/skyggediagram av illustrasjonsprosjekt vedlagt planinitiativet.

- Forholdet til nærmiljøpark-bestemmelsen:
  Spørsmålet om plassering av nærmiljøpark er behandlet ved prosessledende beslutning i planutvalget 15.06.2021, PU-sak 75/21. Redegjørelse for nærmiljøparken og planutvalgets vedtak er vedlagt dette planinitiativet. Planutvalgets beslutning vil bli lagt til grunn for det videre planarbeidet. Sikkerhet for brukerne av nærmiljøparken vil bli vektlagt i det videre planarbeidet, med tanke på høydeforskjellen mot Bingedammen i øst. Nærmiljøparken vil utformes og opparbeides slik at den faller naturlig sammen med en utbygging innenfor B23 og/eller B45.

8.2 Reguleringsplaner

Planområdet er hovedsakelig uregulert;

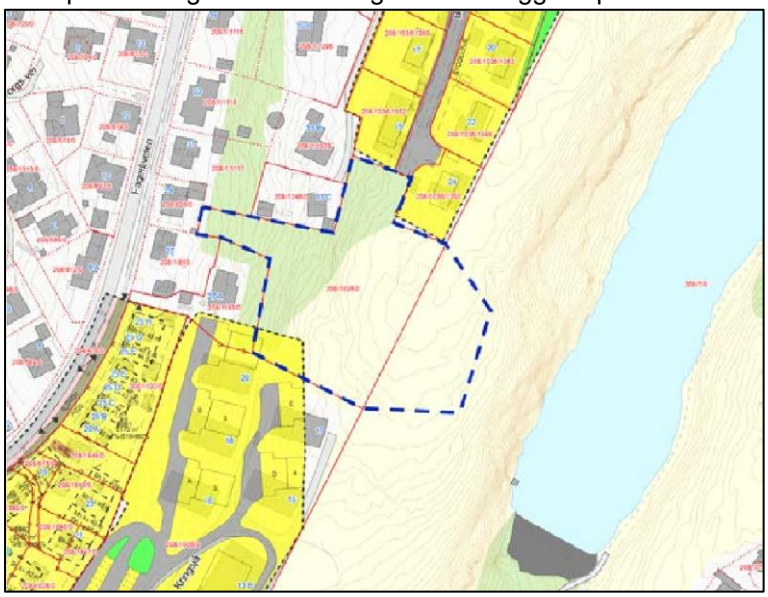
Delvis berørt reguleringsplan:

- I sørvest: Reguleringsplan 58; Søndre del av Bratthammeren, vedtatt 1972.

Tilgrensende reguleringsplaner:

- I nord: Reguleringsplan 46; Nordre del av Bratthammeren, vedtatt 1970.

Gode planmessige sammenhenger vil vektlegges i planarbeidet.



Figur 12: Planområdet (blå stiplet linje) i forhold til gjeldende reguleringsplaner

8.3 Statlige/regionale planretningslinjer som berøres (oppdatert 2025)

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023 - 2027 (2023)
- Statlig planretningslinje for klima- og energi (2024)
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 (2021)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Fylkesplan for Østfold mot 2050 (2018).

9 VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Friluftslivsinteresser og turveitraseer er registrert i planområdet. Disse skal ivaretas gjennom planarbeidet. Jf. også punkt nedenfor om prosesser for samarbeid og medvirkning.

Iht. kommunens kartlagsinfo er det ikke registrert andre vesentlige interesser/verdier i planområdet.

Vi er kjent med at det det er boret en ny trasé for kommunal vannledning gjennom øvre del av planområdet. Det vil tas hensyn til denne i planarbeidet.

10 SAMFUNNSSIKKERHET, FOREBYGGING AV RISIKO OG SÅRBARHET

ROS-analyse utarbeides i innledende fase av planarbeidet. Dersom det avdekkes risiko/sårbarhet vil plangrep eller bestemmelser sikres i planen for å fjerne eller redusere risiko for uønskede hendelser.

11 BERØRTE OFFENTLIGE ORGANER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART

Naboer, myndigheter, grunneiere, festere, lokalsamfunnsutvalg og evt. andre interessenter iht. liste fra Fredrikstad kommune.

12 PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING

Ut over minstekravene i plan- og bygningsloven (varsel om oppstart og høring/offentlig ettersyn) er det aktuelt med info- og dialogmøter med interessenter/berørte. Bl.a. vil det være aktuelt med medvirkning og innspill fra barn og unge knyttet til nærmiljøparken. Lokalsamfunnsutvalget og skoler i nærheten kontaktes for medvirkning i tidlig fase av planutarbeidelsen, slik at dagens bruk og ønsker for framtidig utvikling av området kan kartlegges og legges til grunn for planarbeidet.

13 PLANENS FORHOLD TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTREDNINGER (KU)

Planen er vurdert opp mot KU-forskriften (FOR-2017-06-21-854), og vurderes ikke å utløse krav om KU;

- Etter forskriften § 6 b) skal planer alltid konsekvensutredes og ha planprogram dersom de omfatter tiltak i forskriftens vedlegg I.
  - ➔ Planen omfatter ikke tiltak i vedlegg I, og krav om KU utløses ikke.

- Etter forskriften § 8 a) skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger etter forskriften § 10, men ikke ha planprogram.
  - ➔ Planen omfatter ikke tiltak i vedlegg II, og krav om KU utløses ikke.

14 ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE

Vi ber om å få tilsendt mal for oppstartsmøtereferat til forhåndsutfylling, og om å bli innkalt til oppstartsmøte for planarbeidet så snart som mulig. Innkalling sendes Stenseth Grimsrud arkitekter AS v/ Jon Rongen.

Med vennlig hilsen SG&CO



Jon Rongen
Arealplanlegger

Vedlegg:

1. Notat – Vurdering av typologi og høyde, felt B45, datert 16.11.2021
2. Illustrasjonsprosjekt; tegninger og sol- og skyggediagram, datert 09.11.2021
3. Notat vedr. felles nærmiljøpark for felt B23 og B45, datert 16.04.2021
4. Særutskrift prosessledende behandling i planutvalget om plassering av felles nærmiljøpark, 15.06.2021

Til Fredrikstad kommune,
Planavdelingen

Deres ref	Vår ref.	Dato
2020/54897	25017	13.05.2025

Bratthammeren B45 – anmodning om å behandle planinitiativ.

Vi viser til det pågående arbeidet med detaljregulering av Bratthammeren – B45. Planarbeidet ble satt på vent i desember 2021, som følge av usikkerhet rundt privatrettslige forhold knyttet til festekontrakter i nærområdet. De eiendomsmessige forholdene er nå avklart, slik at saksgangen kan fortsette.

Tidligere behandling av planinitiativ

Planinitiativ for felt B45 Bratthammeren - Nasjonal arealplanID 3004 1213, ble fremmet for behandling i planutvalget den 16.12.2021. Med bakgrunn i en henvendelse der det ble hevdet at et sameie tilknyttet 17 boliger i nærområdet festet området som friareal, ble behandlingen av saken utsatt. Planutvalget fattet følgende vedtak:

> *«Utvalget viser til henvendelser til utvalgsmedlemmene vedrørende rådighet over planområdet. Utvalget ønsker å få en vurdering av innholdet i henvendelsene og eventuelle konsekvenser for planprosessen, og utsetter derfor behandling av saken til slik vurdering er gjennomført og innarbeidet i saksutredningen.*
>
> *Utvalget ber også om at det arrangeres befaring i forbindelse med behandling av saken.»*

I etterkant av vedtaket uttrykte kommuneadministrasjonen i brev av 18.01.2022 at kommunen ikke kunne ta stilling til privatrettslige anliggender, men at: *«Planinitiativet vil fremmes for ny behandling i planutvalget når administrasjonen har mottatt dokumentasjon på at eierforhold innenfor planområdet er avklart».*

Rettslig vurdering av de privatrettslige forholdene

For å avgjøre de privatrettslige forholdene, ble det gjennomført en rettslig vurdering av hvorvidt området B45 inngikk i festeretten eller ikke. I domslutningen avsagt i Søndre Østfold tingrett den 02.11.2023, heter det at:

www.sgco.no

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Medlem av Arkitektbedriftene
Org.nr. 834 407 922

Strandstredet 1
Postboks 91
1751 Halden

Verkstedveien 10
Postboks 895
1670 Kråkerøy

> *«I festeforholdet mellom grunneierne og festerne til…»* (de aktuelle festerne) *«….fester ikke festerne tomteområdet som er avsatt som B45 i kommuneplanens arealdel på eiendom gnr. 208 bnr. 1036».*

Dommen ble anket til både Borgating lagmannsrett og Høyesteretts ankeutvalg, som begge nektet å fremme anken for retten. Dommen fra tingretten ble stående, og dermed ble det en gang for alle fastslått at området B45 ikke inngikk i festeretten.

Videre behandling av planinitiativ

De privatrettslige forholdene er nå avklart slik at planutvalget kan gjenoppta behandlingen av planinitiativet.

Planinitiativet ble opprinnelig utarbeidet av Griff arkitekter AS for Creo Utvikling AS. Creo Utvikling har nå skiftet eiere, og vil benytte Stenseth Grimsrud arkitekter som plankonsulent. Kontaktinformasjonen med nye eiere og ny plankonsulent er derfor byttet ut i planinitiativet, i samråd med Griff arkitekter AS. Stenseth Grimsrud arkitekter har gått gjennom planinitiativet, og stiller seg bak hovedprinsippene i plangrepet. I det videre planarbeidet vil det bli utarbeidet alternative arkitektoniske grep innenfor rammene i initiativet.

Vi ber med dette at behandlingen av reviderte planinitiativ for Bratthammeren B45 gjenopptas.

Med vennlig hilsen

Jon Rongen, arealplanlegger

Vedlegg:

1- Revidert planinitiativ, datert 13.05.2025.



Illustrasjonsprosjekt

Tomt: ca. 6 243m²
Antall leil.: ca. 21 stk

Krav til uteoppholdsareal: 80m²

10 x 21	=	210m² på balkong
30 x 21	=	630m² felles
40 x 21	=	840m² offentlig tilgj.
Totalt	=	1 680m² ua

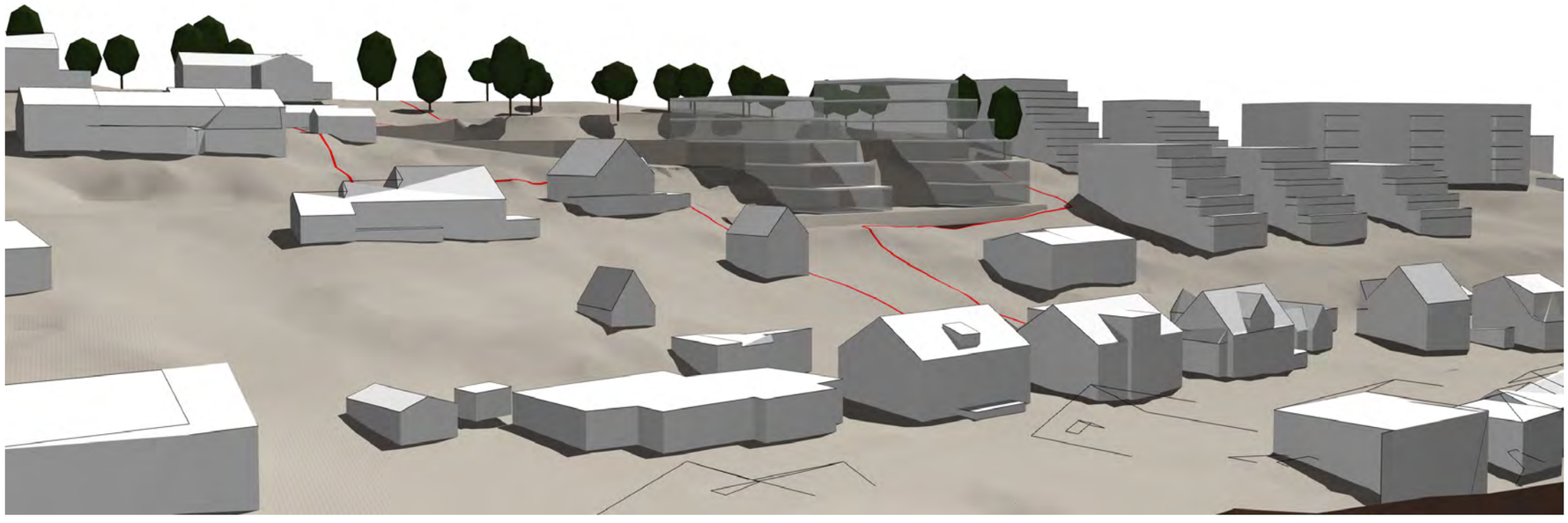
BTA Illustrasjonsprosjekt				
ID	**Type**	**Antall**	**Overflate**	**Home Story Name**
Alternativ 01				
	Glass	6	266,34	1. Etasje
	Glass	2	317,94	2. Etasje
	Glass	2	281,94	3. Etasje
	Glass	2	719,30	4. Etasje
	Glass	2	599,33	5. Etasje
	Glass	1	260,68	6. Etasje
			2 445,53 m²	

ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333483 DETALJREGULERING BRATTHAMMEREN B45/Plandokumentasjon/1 Archicad + SOSI + PDF plankart/Aktuell plantil skisse/333483 Bratthammeren (24).pln Published: 09.11.2021 // Saved by: Marita

Griff Arkitektur as
Gamle Bedding vei 28 // N-1671 Kråkerøy
+ 47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 529 480 MVA

ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333483 DETALJREGULERING BRATTHAMMEREN B45/Plandokumentasjon/1 Archicad + SOSI + PDF plankart/Aktuell planfil skisse/333483 Brathammeren (24).pln Published: 09.11.2021 // Saved by: Marita





Prosjekt

Bratthammeren
Bratthammeren - 1605 Fredrikstad

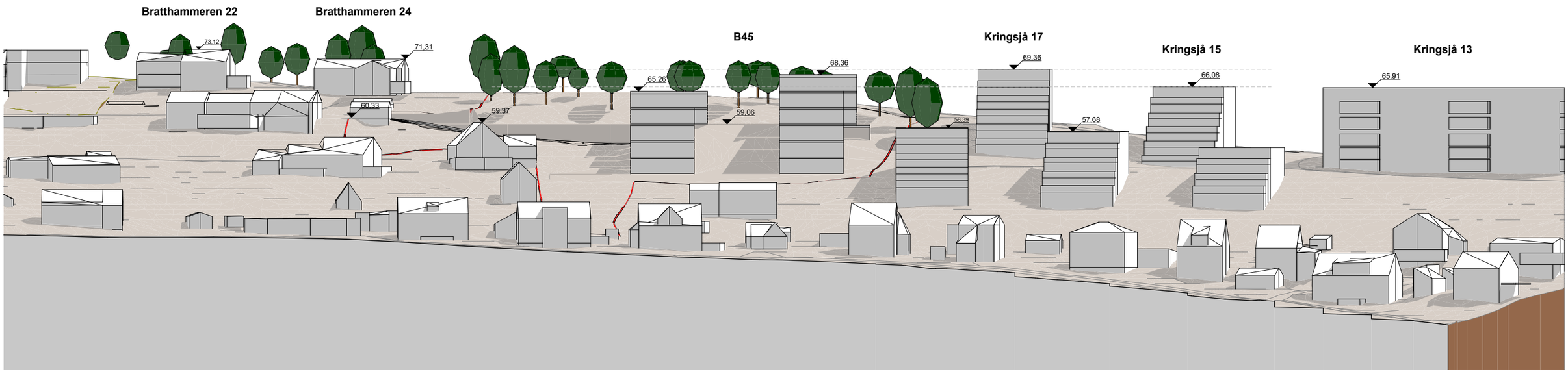
3D Illustrasjonsprosjekt

Printet d. tirsdag 9. november 2021
Målestokk
// A3

Griff Arkitektur as
Gamle Bedding vei 28 // N-1671 Krakeroy
+ 47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 529 490 MVA



Lengdeprofil Kringsjå - Bratthammeren



Lengdeprofil Fagerliveien

ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arktiek/Prosjekter/333483 DETALJREGULERING BRATTHAMMEREN B45/Plandokumentasjon/1 Archicad + SOSI + PDF plankart/Aktuell planfil skisse/333483 Bratthammeren (24).pln Published: 08.11.2021 // Saved by: Marita

Prosjekt

Bratthammeren
Bratthammeren - 1605 Fredrikstad

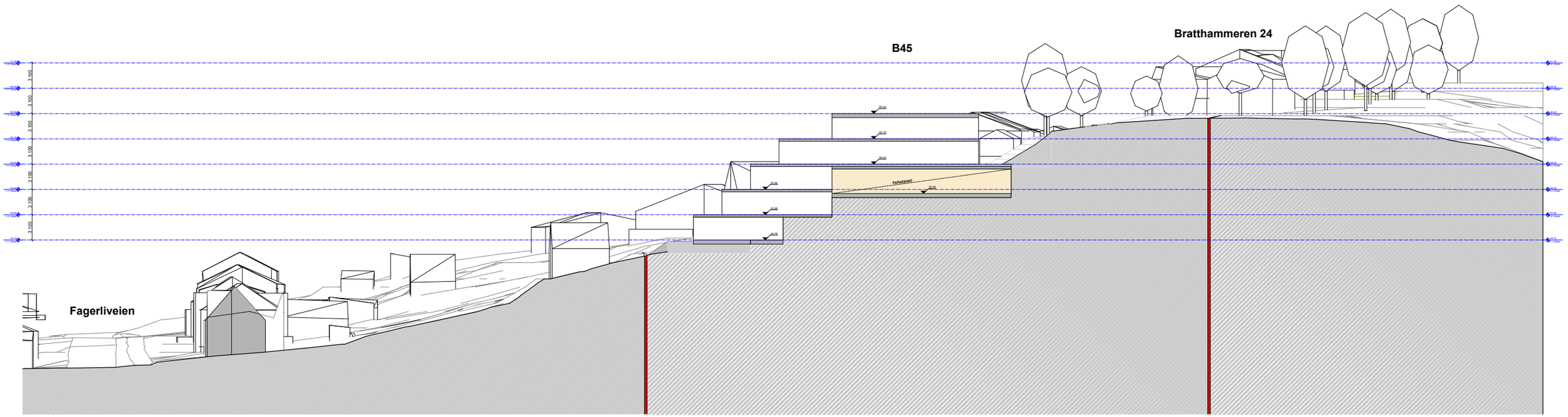
Lengdeprofiler

Printet d. mandag 8. november 2021
Målestokk
1:750 // A3

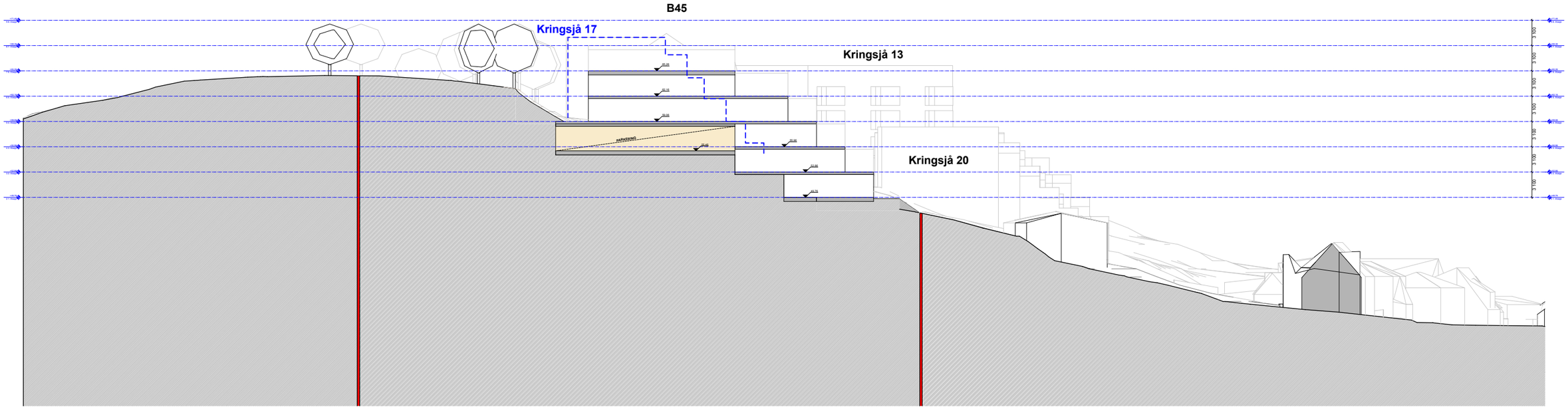
Griff Arkitektur as
Gamle Bedding vei 28 // N-1671 Kråkerøy
+ 47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 529 490 MVA

653

ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333483 DETALJREGULERING BRATTHAMMEREN B45/Plandokumentasjon/1 Archicad + SOSI + PDF plankart/Aktuell plan/ti skisse/333483 Bratthammeren (24).pln Published: 09.11.2021 // Saved by: Marita



Tverrsnitt B45 mot Nord
1:500



Tverrsnitt B45 mot Syd
1:500

Prosjekt

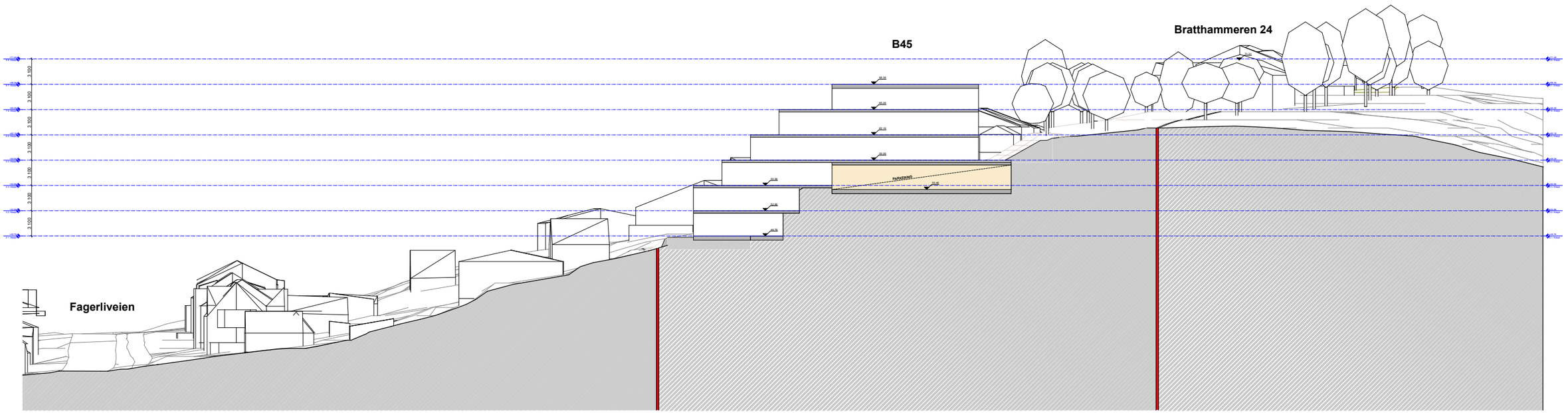
Bratthammeren
Bratthammeren - 1605 Fredrikstad

Tverrsnitt mot Syd og Nord bygg A

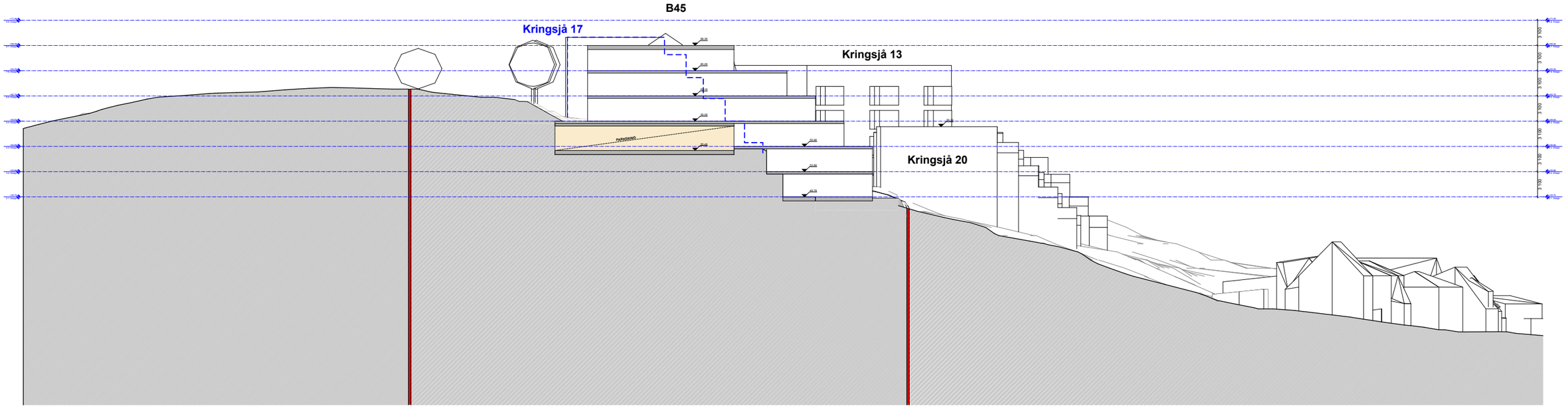
654

Printet d. tirsdag 9. november 2021
Målestokk
1:500 // A3

Griff Arkitektur as
Gamle Bedding vei 28 // N-1671 Kråkerøy
+ 47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 529 490 MVA



Tverrsnitt B45 mot Nord
1:500



Tverrsnitt B45 mot Syd
1:500

Prosjekt

Bratthammeren
Bratthammeren - 1605 Fredrikstad

Tverrsnitt mot Syd og Nord bygg B

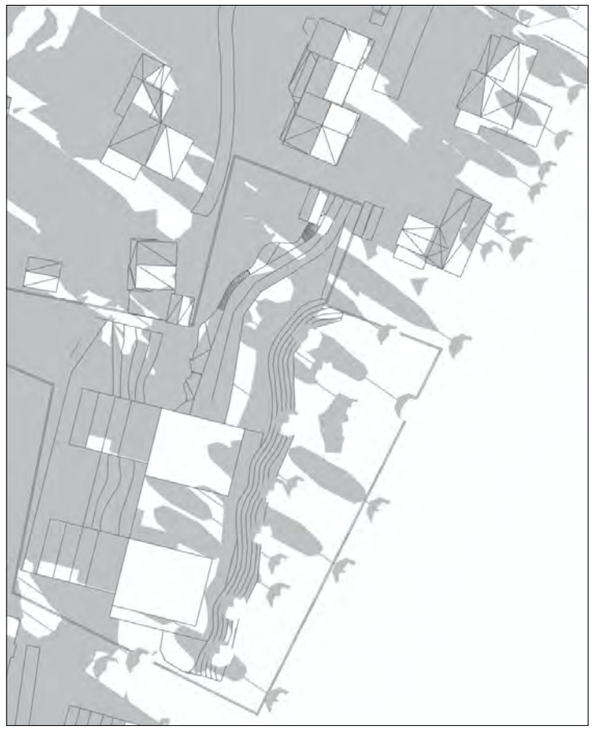
655

Printet d. tirsdag 9. november 2021
Målestokk
1:500 // A3

Griff Arkitektur as
Gamle Bedding vei 28 // N-1671 Kråkerøy
+ 47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 529 490 MVA

ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333483 DETALJREGULERING BRATTHAMMEREN B45/Plandokumentasjon/1 Archicad + SOSI + PDF plankart/Aktuell plantil skisse/333483 Bratthammeren (24).pln Published: 09.11.2021 // Saved by: Marita

ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333483 DETALJREGULERING BRATTHAMMEREN B45/Plandokumenta



Sol- og skyggediagram 21.03 kl 0900



Sol- og skyggediagram 21.03 kl 1200



Sol- og skyggediagram 21.03 kl 1500



Sol- og skyggediagram 21.03 kl 1800

Prosjekt

Bratthammeren
Bratthammeren - 1605 Fredrikstad

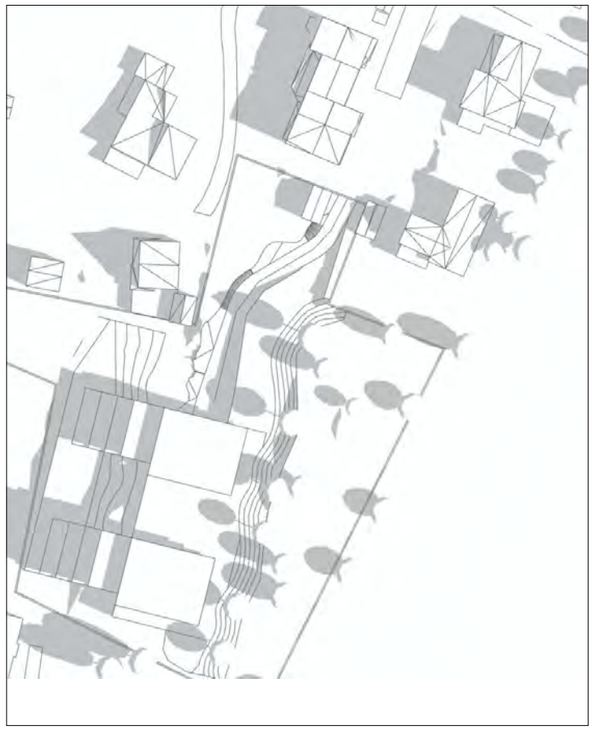
Sol-og skyggediagram - 21.03 kl 09, 12, 15 og 18

Printet d. tirsdag 9. november 2021
Målestokk
// A3

Griff Arkitektur as
Gamle Bedding vei 28 // N-1671 Kråkerøy
+ 47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 529 490 MVA

656

ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333483 DETALJREGULERING BRATTHAMMEREN B45/Plandokumenter/Bratthammeren (24).pln Published: 09.11.2021 // Saved by: Marita



Sol- og skyggediagram 21.06 kl 0900



Sol- og skyggediagram 21.06 kl 1200



Sol- og skyggediagram 21.06 kl 1500



Sol- og skyggediagram 21.06 kl 1800

Prosjekt

Bratthammeren
Bratthammeren - 1605 Fredrikstad

Sol-og skyggediagram - 21.06 kl 09, 12, 15 og 18

Printet d. tirsdag 9. november 2021
Målestokk
// A3

Griff Arkitektur as
Gamle Bedding vei 28 // N-1671 Kråkerøy
+ 47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 529 490 MVA

Fredrikstad kommune
Avd. Regulering og byggesak

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato
Ivar Grønli	Jarl Ture Vormdal	Revidert 16.11.2021

NOTAT – Vurdering av typologi og høyde, Bratthammeren B45.

Bakgrunn

Griff Arkitektur as er engasjert til å detaljregulere felt B45 i kommuneplanens arealdel. I den sammenheng har vi gjennomført en innledende vurdering av ulike utbyggingsalternativer opp mot typologi- og høydebestemmelser i KPA. Dette notatet redegjør for alternativene som er vurdert, og bakgrunn for valg av illustrasjonsprosjekt som legges til grunn for detaljreguleringsplanarbeidet.

Forslagsstiller ønsker i forbindelse med planutvalgets behandling av planinitiativet, avklart om illustrasjonsprosjektet kan legges til grunn som utgangspunkt for videre planprosess.

Plangrunnlag

KPA bestemmelse § 7.2 sier for Felt B23 og B45: *«Ny bebyggelse skal ha samme bebyggelsesstruktur som bebyggelsen basert på reguleringsplanen Del av Bryggeriet (2012). Bebyggelsen skal ha markant lavere kotehøyde enn bebyggelsen i Kringsjå 13-17, på samme måte som bebyggelsen i Natalia Bings vei er markant lavere enn Kringsjå 11. Bryggerifjellet og Bratthammaren skal ha felles nærmiljøpark».*



Illustrasjonen viser de to ulike henvendelsene til felt B23 og B45.

Kommentar til høydebestemmelsen

Vi forstår KPA-bestemmelsen slik at arealdelens intensjon med å legge ut feltene B23 og B45 som byggeområde, er at arealene skal bebygges med boliger som en forlengelse av den eksisterende blokkbebyggelsen. De to tomtenes ulike henvendelse slår litt ulikt ut når fellesbestemmelse for byggehøyde legges til grunn. Fellesbestemmelsene for feltene B23 og B45 kan oppfattes å primært være knyttet til å begrense byggehøyde for felt B23 som ligger helt eksponert mot øst, som en forlengelse av nylig oppførte blokkbebyggelse i Natalie Bings vei (Bryggerifjellet). Felt B45 Bratthammeren ligger høyere i terrenget med primær henvendelse mot vest og med bakenforliggende vegetasjon som begrenser silhuett mot øst. Det som kan oppfattes som en intensjon om å begrense negative landskapsvirkninger for ny bebyggelse mot øst har etter vår vurdering mindre relevans for Bratthammersiden, selv om nærliggende eneboligbebyggelse fordrer egne vurderinger av skala og sol-/skyggeforhold.

Denne bestemmelsen kan derimot medføre uheldige konsekvenser for fjernvirkning mot vest dersom høyderegel følges ved at det oppstår behov for å organisere boligmasse på langs i stedet for på tvers av koter, og derav en forsterket flankevirkning mot landskapsrommet i vest. Man bryter da også med den samme regelens krav om å fortsette med samme bebyggelsesstruktur som for eksisterende leilighetsbygg.

Kommunens reguleringsavdeling har i møte om saken vurdert at høyder i planområdet bør ses i forhold til Kringsjå 17, som ligger nærmest B45. KPA-bestemmelsen forstås dermed som at bebyggelsen i planområde B45 skal ha markant lavere kotehøyde enn Kringsjå 17.

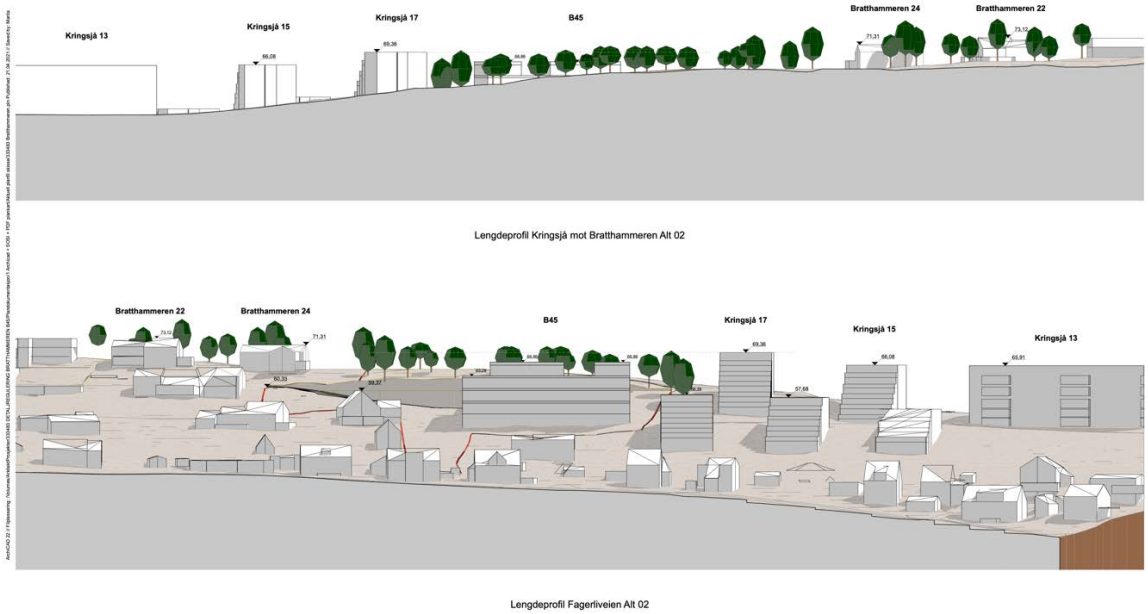
Mulighetsstudie

Det er utført en mulighetsstudie for drøfting av utnyttelse av tomt med hensyn til kommune-planens krav til byggehøyde og oppnåelse av krav til uteoppholdsareal.

Forholdet knyttet til uteoppholdsareal og nærmiljøpark er drøftet i eget notat utarbeidet av SG Arkitekter på vegne av Skolt Eiendom som er forslagstiller for felt B23 og Griff Arkitektur på vegne av Creo Utvikling AS som er forslagsstiller for felt B45, og behandlet av planutvalget 15.06.2021, PU-sak 75/21.

KPA tar utgangspunkt i ca. 30 boenheter for felt B45, men pga. krav til uteoppholdsareal vil dette begrense seg til noe færre enheter. For mulighetsstudiet er det derfor satt et premiss for alternativene med 25 boenheter.

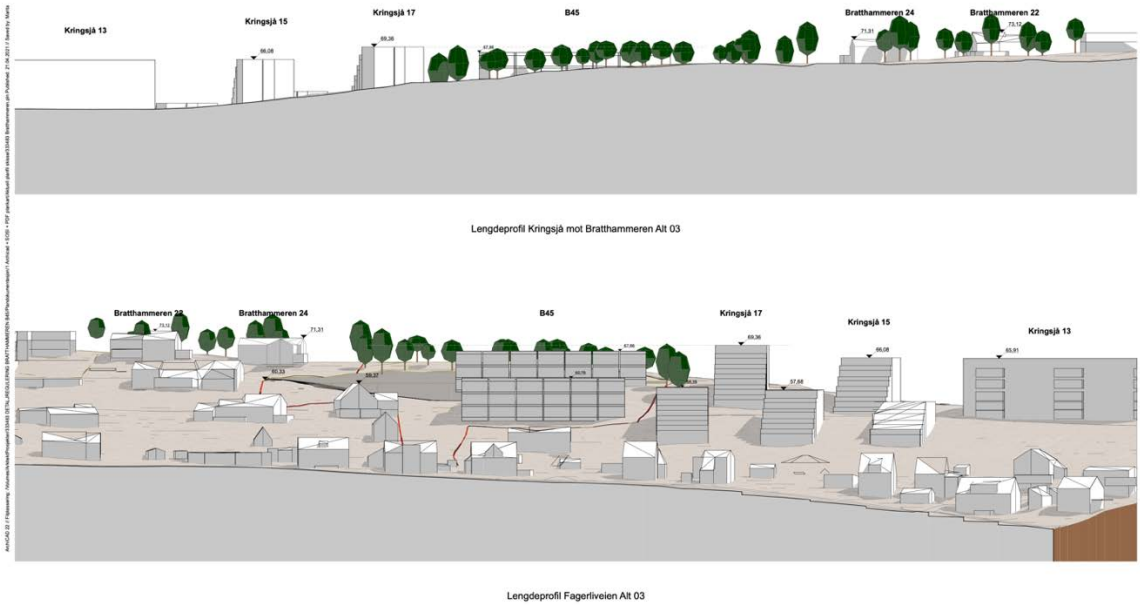
Alt. 1: Leilighetsblokk plassert langs koter og lavt i landskapet



Alt. 1: Alternativ bebyggelse; blokkbebyggelse langs koter.

Alt. 1 viser en leilighetsblokk plassert lengst ned på tomt langs kotene og med lavere høyde enn Kringsjå 13-17. Ulempen er at dette gir en lengre sammenhengende fasade og gir en bygningskropp som er mer eksponert mot dalen og som begrenser kontakten med landskapet bak. Alternativet er ikke iht. kravet om å følge bebyggelsesstruktur for «Del av Bryggerifjellet» med tverrstilte lameller slik dette er definert i KPA. Løsningen gir også vanskelig tilkomst for bil som ikke kan benytte anvist tilkomst vist med formålsgrense i KPA. Løsningen gir også et uheldig stort masseuttak for parkeringskjeller som medfører økt transportbehov i byggeperiode sammenlignet med øvrige forslag.

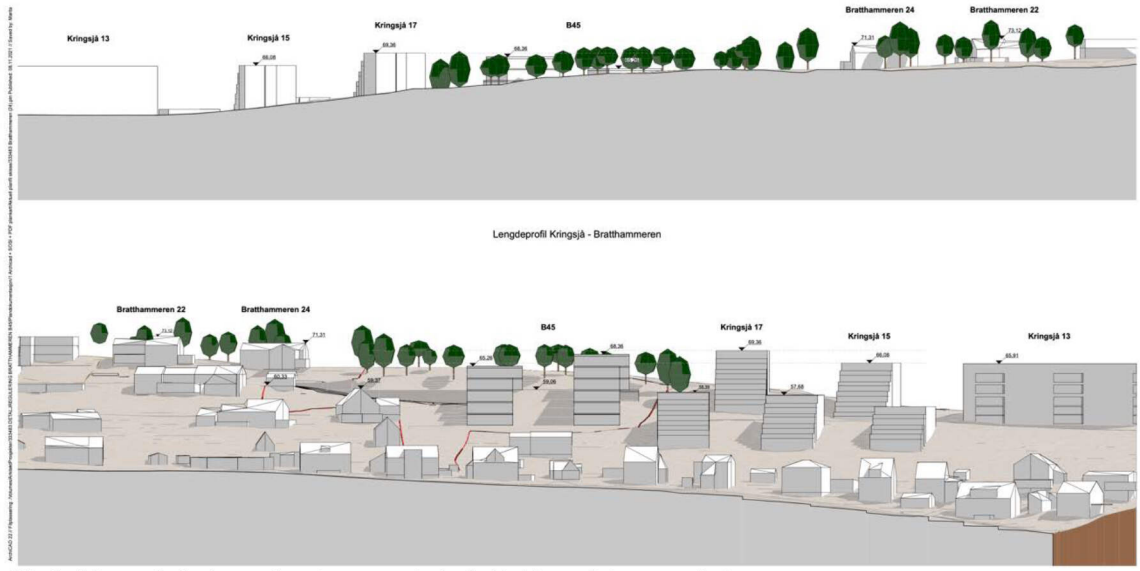
Alt 2: Rekkehus i to rekker plassert langs koter



Alt 2. Alternativ bebyggelse; rekkehus langs koter.

Alt 2 viser to rekkehusrekker terrassert oppover på tomt langs kotene og med noe lavere høyde enn Kringsjå 13-17. Løsning gir samme flankevirkning mot dalføret i vest og reduserer kontakt med landskapet og høydedraget bak. Løsningen gir også vanskelige dagslysforhold for boenheter pga. sterk stigning i landskapet. Alternativet er ikke iht. kravet om å følge bebyggelsesstruktur for «Del av Bryggerifjellet» med tverrstilte lameller slik dette er definert i KPA.

Alt 3: To terrasserte blokker plassert på tvers av koter

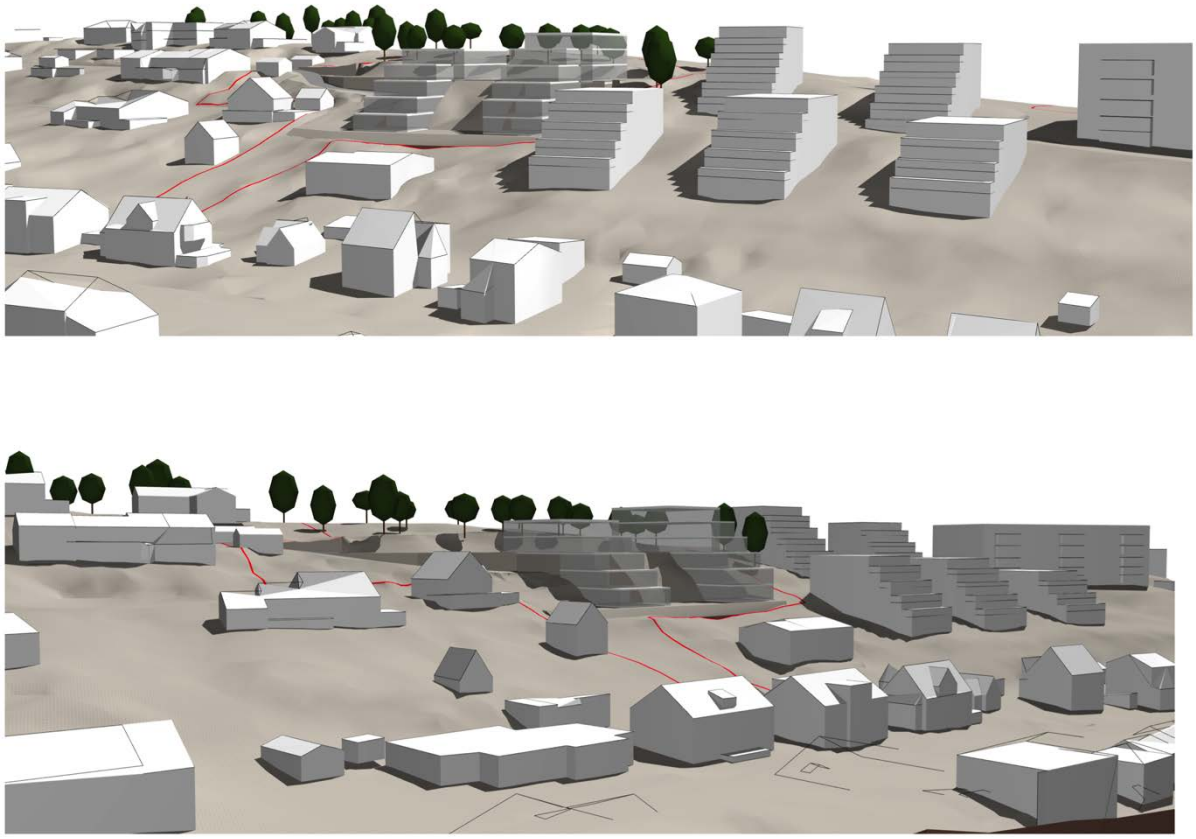


Alt. 3. Alternativ bebyggelse; terrasserte boligblokker på tvers av koter

Alt. 3 viser en løsning med en bebyggelse som oppfyller kravet til struktur; To terrasserte boligblokker som er koblet sammen med en felles parkeringskjeller, tilsvarende løsning som for Bryggerifjellet. Alt 3. ivaretar også krav i høydebestemmelsene i KPA; Søndre blokk er 1 meter lavere enn Kringsjå 17, og nordre blokk er én etasje lavere og tilpasser seg dermed villabebyggelsen på Bratthammeren.

Dette gir en markant høydereduksjon i forhold til Kringsjå 17 sett fra vest.
Pga. stigende terreng i bakkant og bakenforliggende vegetasjon, vil bygningene også oppleves som markant lavere mot terreng enn Kringsjå 17 sett fra øst. Kringsjå 17 ligger med 3,5 etasjer over terrengsilhuetten, mens taket på nordre planlagte blokk ligger på samme nivå som terrengsilhuetten. Årsaken er at terrenget stiger mot nord. I tillegg kommer effekten av at det bevares furuskog på terrengtoppen øst for bebyggelsen.
Dette sikrer at nordre blokk ikke overstiger landskapssilhuetten, mens søndre blokk overstiger i begrenset grad. Uansett vil ny bebyggelse pga. disse forholdene bli langt mindre eksponert i landskapet enn eksisterende blokkbebyggelse på Kringsjå.

Når bebyggelse deles opp i to tverrstilte bygninger minskes også flankevirkning mot vest og gir større transparens mot landskap i bakkant.



Alt. 3. Perspektiv av den terrasserte boligblokkbebyggelsen sett fra vest.

Landskapshensyn

I landskapsvurderingen må både grad av terrengtilpassing på tomta (lokale forhold) og visuell fjernvirkning (bebyggelsens innpassing i et større landskapsrom) vurderes.

Terrengtilpassingen lokalt er god for alle alternativene, med mulighet for avtrapping av bebyggelsen tilpasset terrengfallet og med innkjøringsvei tilsvarende tilpasset terrengets høyde inn fra nord.

Bebyggelsens eksponering sett i fjernvirkning er blant annet avhengig av bebyggelsens orientering, kontrastvirkning og evt. brudd med landskapssilhuetten.
Ved å organisere bebyggelsen som lameller på tvers av terrengfallet, oppnås en transparent løsning der eksponert bygningsflate minimeres, samtidig som deler av bakenforliggende landskap fortsatt blir synlig mellom lamellene.

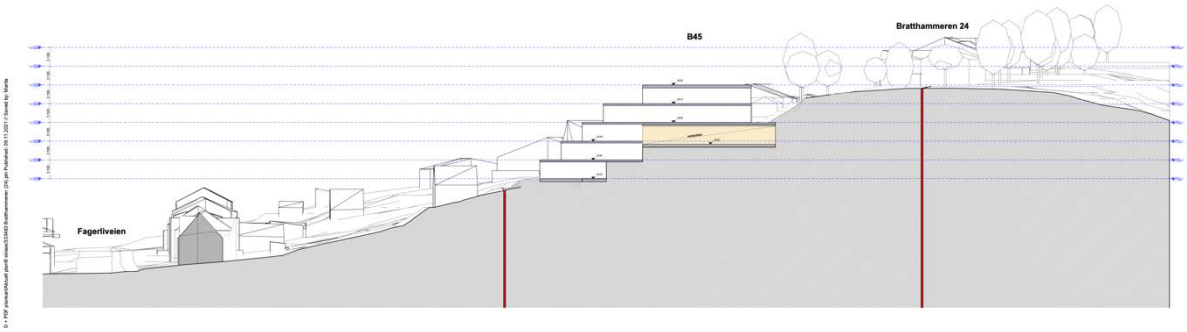
Forslag til prinsippløsning og grunnlag for videre reguleringsarbeid

Basert på ovennevnte vurderes Alternativ 3 å oppfylle krav og intensjoner i KPA.
Alternativ 3 foreslås dermed som prinsippløsning for illustrasjonsprosjekt som legges til grunn for videre reguleringsprosess.

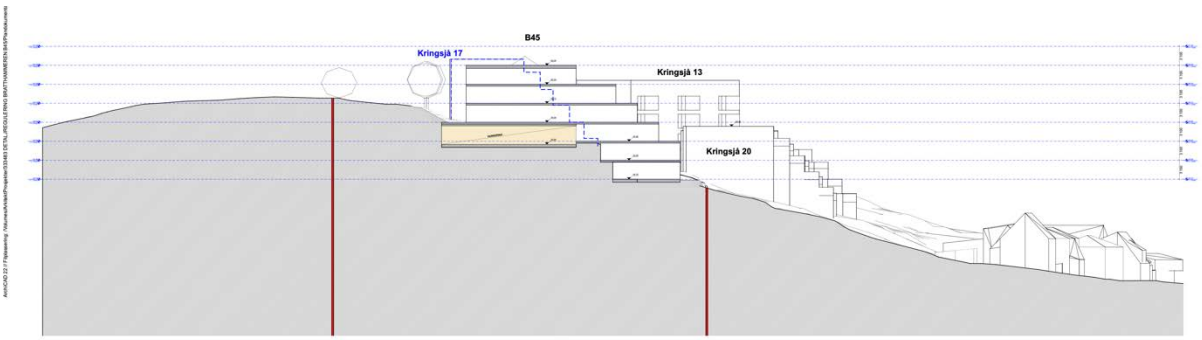
Hensynet til strøkskarakter

Alternativ 3 vil bli en forlengelse av blokkbebyggelsen på Kringsjå, men med en avtrapping i høyde for tilpasning mot villabebyggelsen på Bratthammeren i nord. Den terrasserte bebyggelsen bidrar også til skala- og volummessig tilpasning mot villabebyggelsen.

Bebyggelsen vil også oppleves mindre ruvende enn blokkene på Kringsjå fordi den ligger mer inn i terrenget og med langt mer vegetasjon bak. Bebyggelsen langs Fagerliveiens østside er i øyeblikket gjenstand for en transformasjon som vil medføre at preget av villabebyggelse endres til mer urban bebyggelse. Bebyggelsen tilknyttet veien Bratthammeren i nord ligger svært høyt i terrenget og vil ikke oppleve at planlagt bebyggelse blir ruvende. Den bebyggelsen som i noen grad vil oppleve ny blokkbebyggelse som store bygningsvolumer er de to boligene i Fagerliveien 33C og til dels 33B. Det er derfor utarbeidet sol-/skyggeanalyse for å se konsekvensen for disse. Denne viser at de får begrenset skyggevirkning i vinterhalvåret og liten eller ingen skyggevirkning i vår- og sommermånedene da man normalt oppholder seg mer ute (se vedlegg med solstudie).



Alt. 3 . Snitt gjennom nordre blokk sett mot villabebyggelsen på Bratthammeren.



Alt. 3 . Snitt gjennom søndre blokk sett mot blokkbebyggelsen på Kringsjå.

Konklusjon mulighetsstudie mht. byggehøyde

Den skisserte løsningen Alt. 3 anses å være i tråd med intensjonene i arealdelen om at ny bebyggelse skal ha en bebyggelsesstruktur tilsvarende reguleringsplanen Del av Bryggeriet (2012). Foreslått bebyggelse anses også å være i tråd med krav om markant lavere høyde enn Kringsjå 17, og vil med sin avtrapping i høyde også ivareta en god volum- og skalamessig tilpasning mot villabebyggelsen i nord.

Slik høydebestemmelse er formulert så kan det virke som at det ikke er tatt hensyn til plasseringen av felt B45 med stigende terreng i bakkant. Bestemmelsen har større relevans for felt B23 som ligger lavere i terrenget og er mer direkte eksponert mot øst.

Mulighetsstudiet viser at det fungerer best med en bebyggelse som i sør ligger på høyde med Kringsjå 17, men fortsatt lavere enn Bratthammeren 22 og 24, og som mot nord avtrappes i høyde mot villabebyggelsen.

Dette anses også som den eneste muligheten til å oppnå de opp mot 30 boenheter som KPA åpner for.

Forslag til prosessledende beslutning

Forslagstiller anmoder om en presisert fortolkning av høydebestemmelsen i KPA for B45, som åpner for at høydebestemmelse for feltet kan defineres endelig i reguleringsplan iht. prinsipp for alternativ 3, jf. illustrasjonsprosjekt datert 09.11.2021 vedlagt planinitiativet.

mvh

Jarl Ture Vormdal // siv.ark MNAL // jarlture@griffarkitektur.no // +47 995 64 943/

Griff Arkitektur as // Gamle Beddingvei 28 // N-1671 Kråkerøy // + 47 698 77 698 // **www.griffarkitektur.no** /

Griff Arkitektur as

SG

Fredrikstad kommune
Avd. Regulering og byggesak

Deres ref	Vår ref.	Dato
	20111	16.04.2021

Forespørsel vedrørende lokalisering og utforming av nærmiljøpark ved Bratthammeren B45 og Bryggerifjellet B23.

Bakgrunn

Griff Arkitektur AS og Stenseth Grimsrud arkitekter AS er engasjert til å detaljregulere felt B23 og B45 i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel legger opp til at de to utbyggingsområdene skal ha felles nærmiljøpark. I den sammenheng er det inngått et samarbeid om å finne og regulere egnet lokalisering av nærmiljøpark som dekker behovet for de to planområdene.

Plangrunnlag

Arealdelens § 13.1, bokstav a) krever at det for boliger utenfor byområdet skal opparbeides totalt 80 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet. Av dette skal minimum 30 kvm opparbeides som felles uteoppholdsareal på terreng/jordlag og minimum 40 kvm opparbeides som offentlig tilgjengelig areal på terreng. De resterende 10 kvm skal være private uteplasser.

Totalt areal for uteoppholdsareal er summen av privat, felles og offentlig uteoppholdsareal. De offentlig uteoppholdsarealene skal være tilgjengelige for allmenheten, og det presiseres også at nærmiljøparker bør eies av kommunen.

Arealdelens § 13.3, bokstav a) krever at: *«Offentlig uteoppholdsareal skal utformes og plasseres slik at det er tydelig offentlig tilgjengelig».*

Arealdelens § 13.3, bokstav b) krever at: *«Utenfor sentrumsformål skal uteoppholdsareal oppfylle kravene til kvartalslekeplass og nærmiljøpark».*

Arealdelens § 13.3, bokstav e) anbefaler at: *«Offentlig uteoppholdsareal bør utformes slik at de gir rom for naturmangfold.»*

Arealdelens § 13.6, bokstav a) krever at: *«I boligområder skal arealer for lek, rekreasjon og aktivitet samlokaliseres i nærmiljøpark. Nærmiljøparken skal inngå i offentlig oppholdsareal. Ved utbygging i nye eller etablerte utbyggingsområder skal det være nærmiljøpark på minimum 2,5 dekar, maksimalt 400 meter i luftlinje fra bolig».*

Arealdelens § 7.2 Utbyggingsområder krever at B45 og B23, Bryggerifjellet og Bratthammaren skal ha felles nærmiljøpark.

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet Arkitektbedriftene
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA
www.sgarkitekter.no

Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon : 69 17 63 40

Tolking av plangrunnlaget:

Disse bestemmelsene/retningslinjene innebærer i korte trekk at:

1. Det skal opparbeides en nærmiljøpark på minst 2,5 daa i nærheten av B23 og B45.
2. At 40 kvm av det totale arealkravet på 80 kvm til hver boenhet innenfor B23 og B45 vil kunne løses som en del av en nærmiljøpark.
3. Parken skal innby til lek, rekreasjon og aktivitet for allmennheten, og framstå som tydelig offentlig.
4. Parken bør eies av kommunen.
5. Parken bør utformes slik at de gir rom for naturmangfold.

Arealtilgang i nærområdet til B23 og B45

Arealdelen krever at det skal opparbeides en felles nærmiljøpark på 2,5 daa i tilknytning B23 og B45, men peker ikke på hvor denne vil kunne plasseres. De to byggeområdene dekker i seg selv arealer på hhv. 4,8 og 2,8 daa. Med disse arealstørrelsene kan ikke kravet om nærmiljøpark løses innenfor områdene om man samtidig har til hensikt å bygge boliger.

Nærmiljøpark vil trolig kunne innregnes som en del av et byggeområde, men etter arealdelen er det eksisterende balløkker, skolegårder og større parkområder som inngår i nettverket av nærmiljøparker. I nærområdet til B23 og B45 finnes det ingen eksisterende eller planlagte offentlig tilgjengelige områder som fyller kravene til en nærmiljøpark.

I mangelen av aktuelle arealer for opparbeidelse av en offentlig nærmiljøpark, har kommunen pekt på den eksisterende private lekeplassen «f_L1» rett sørvest for B23 som et mulig areal der nærmiljøparken kan løses. Dette området fungerer i dag som lekeplass for beboerne på Bryggerifjellet.

Bruken av lekeplass «f_L1» i «Reguleringsendring del av Bryggeriet».

Den aktuelle lekeplassen (f_L1) er regulert og opparbeidet som en felles (privat) lekeplass for beboerne på Bryggerifjellet. Reguleringsplanen er juridisk bindende for arealbruken, og fastslår gjennom både plankart og bestemmelser at ingen andre enn beboere i de eksisterende blokkene på Bryggerifjellet skal ha tilgang til området. Dersom området skal omgjøres til en nærmiljøpark, må det offentlige i så fall erverve området, eller sørge for at det inngås avtaler om bruken. I tillegg må det foretas en reguleringsendring.

Bryggerifjellet rommer i dag anslagsvis 126 boenheter som deler ca. 3500 kvm regulert (og bare delvis opparbeidet) felles leke,- og uteoppholdsareal. Hver boenhet skal etter planen disponere i underkant av 30 kvm felles uteoppholdsareal. Med dette utgangspunktet er det vanskelig å forstå hvordan og hvorfor Bryggerifjellet skal dele de knappe arealene med naboen (B23 og B45), for at kravet til offentlig uteopphold skal kunne løses.

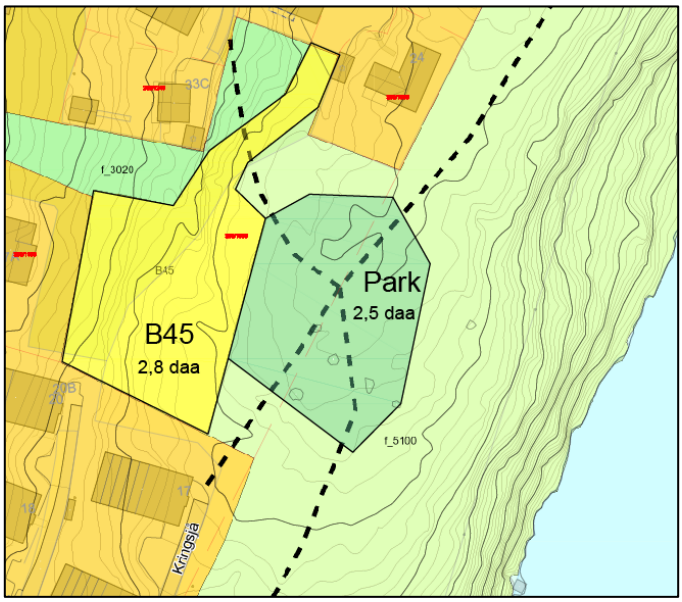
Den aktuelle lekeplassen, f_L1, passer heller ikke til beskrivelsen av en nærmiljøpark som etter arealdelen skal framstå som *tydelig offentlig*, og *innby til rekreasjon og aktivitet for allmennheten*, være i offentlig eie og gi rom for naturmangfold.

Alternativ løsning

Arealdelens intensjon med å legge ut B23 og B45 som byggeområde, er at arealene skal bebygges med boliger som en forlengelse av den eksisterende bebyggelsen. Siden det stilles en del krav til den framtidige bebyggelsesstrukturen, er det tydeligvis gjort en del vurderinger rundt arealenes egnethet som byggeområde. Det er også gjort vurderinger rundt behovet for nærmiljøpark siden

«Bryggerifjellet og Bratthammaren skal ha felles nærmiljøpark», men fra her svikter arealdelen: Det er ikke redegjort for hvor en slik nærmiljøpark skal ligge.

Etter arealdelens kriterier skal det opparbeides et sammenhengende areal på minst 2,5 daa i nærheten av B23 og B45 som skal innby til lek, rekreasjon og aktivitet for allmennheten, framstå som tydelig offentlig og gi rom for naturmangfold. I tillegg bør parken eies av kommunen. Ut fra disse kriteriene peker området rett øst for B45 seg ut som et ideelt område for anleggelse av en nærmiljøpark. Arealet ligger mellom B45 og B23, og kan fordeles på de to eiendommene. I tillegg er arealet lett tilgjengelig for øvrig bebyggelse i området.

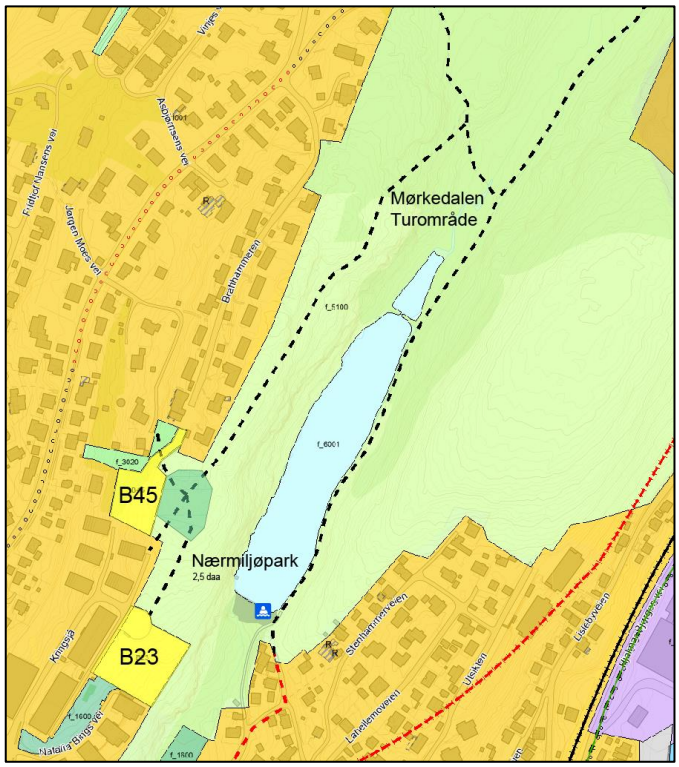


Figur 1. Omtrentlig plassering av en mulig nærmiljøpark. Arealet ligger i umiddelbar nærhet til B45 og eksisterende boliger. Området er forholdsvis flatt, og er lett tilgjengelig fra tilstøtende områder.

Kartet til høyre viser en mulig avgrensning og plassering av en nærmiljøpark. Området har (i motsetning til Lekeområde f_L1) god utsikt og gode solforhold. Arealet framstår ikke som privatisert, og ligger som en del av et større friluftsområde. Området framstår som en «naturtomt», men er forholdsvis flat, slik at det er mulig å tilrettelegge for lek og uteopphold uten å måtte foreta omfattende terrenginngrep.

Ved B23 og B45 vil det i tillegg opparbeides egne lekeplasser i tilknytning til bebyggelsen. Behovet for en parkmessig opparbeidet lekeplass dekkes dermed innenfor byggeområdene.

Den foreslåtte nærmiljøparken ligger i utkanten av byområdet, som inngangsporten til Mørkedalen. Parken kan med fordel opparbeides med stedstilpassede installasjoner som hører hjemme i et naturområde, og som kan inngå som en del av en turopplevelse. Dette kan f.eks. være treningsapparater som kan benyttes av allmennheten, eller lekeapparater og



Figur 2. Utsnitt som viser lokaliseringen av byggeområdene og nærmiljøparken i en større sammenheng. Nærmiljøparken vil fungere som inngangsporten til Mørkedalen er et populært rekreasjonsområde, og kan tilrettelegges med stedstilpassede fasiliteter som bidrar til økt attraktivitet.

figurer som spiller på naturen (som i Bjørneparken). En nennsom tilrettelegging vil kunne bidra til at en større andel av befolkningen gjøres oppmerksom på Mørkdalen, og kommer seg ut på tur.

Problemet med en slik arealbruk er forholdet til arealdelen, da området er markert som LNF-område. Den skisserte tilretteleggingen vil gjøres på stedets premisser, og harmonere med «F'en» i LNF-kategorien. Etter arealdelens § 13.6, bokstav b) fires det på kravet til nærmiljøpark når området ligger nærmere markagrensa enn 200 m, fordi beboerne bruker naturen som rekreasjonsområde.

Mørkedalen er et attraktivt rekreasjonsområde, og har mange likhetstrekk med Bjørndalsdammene. Imidlertid er ikke Mørkedalen markert med «markagrense», så også denne muligheten faller bort.



Figur 3. Fotografiene til venstre er tatt ved Bjørndalsdammene, og viser hvordan et naturområde kan tilrettelegges for aktiviteter rettet mot alle aldersgrupper. Fotografiene til høyre viser dagens situasjon rett øst for B45. Dette området er godt egnet for tilrettelegging.

Tilretteleggingen kan gjøres på mange måter, og trenger ikke være en kopi av Bjørndalsdammen. Se mer inspirasjon på: https://no.pinterest.com/fbmarita/naturpark/

Videre prosess

Utnyttelsen av LNF-område til nærmiljøpark strider mot arealdelen, men vil ikke i praksis representere noen konflikt så lenge parken opparbeides i tråd med intensjonen i LNF-formålet og i pakt med forholdene på stedet. Kriteriene for hvordan en «natur-nærmiljøpark» skal opparbeides kan sikres gjennom en reguleringsplan. Tilgangen på en nærmiljøpark er en forutsetning for å få vedtatt reguleringsplanene for B23 og B45. Før reguleringsarbeidet kan fortsette er det nødvendig å avklare forholdet. Slik vi vurderer det, vil en «prosessledende beslutning» kunne gi den nødvendige forutsigbarheten til å gå videre med sakene.

Konklusjon.

Den skisserte løsningen bygger opp under intensjonene i arealdelen, men faller likevel mellom to stoler. Kommuneplanens arealdel legger opp til utbygging på B23 og B45, men stiller samtidig kravet om nærmiljøpark som ikke er mulig å innfri innenfor rammene av planen. Intensjonene om hvordan en nærmiljøpark skal framstå er forholdsvis klare og oppnåelige, men ikke mulig å realisere fordi de aktuelle arealene ikke er tilgjengeliggjort for formålet. Dette er en klar mangel ved arealdelen.

Det best egnede området, og den mest naturlige plasseringen for en nærmiljøpark ligger i LNF-området, og kan deles mellom de to eiendommene. Området ligger ved inngangsporten til Mørkedalen, og kan opparbeides som en attraktiv overgang mellom tettstedsbebyggelsen og marka.

Vi ber med dette om at spørsmålet avgjøres gjennom en «prosessledende beslutning», slik at vi gis anledning til å opparbeide et attraktivt nærmiljøanlegg allmennheten vil kunne få glede av.

Ta gjerne kontakt for mer informasjon eller eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen

For..

Kjersti Grotle
Sivilarkitekt,
Griff Arkitektur as

Jon Rongen
Arealplanlegger
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

ADVOKATFIRMAET
Ytterbøl&Co
www.ytterbol.com

kjersti@griffarkitektur.no

Fredrikstad, 09.11.2021
Vår ref.: 3878
Ansvarlig advokat: Per Sannrud

BORTFESTEDE TOMTER FRA GNR. 208 BNR. 1036 PÅ BRATTHAMMEREN

Den 31, oktober 2017 ble det inngått avtale mellom sameierne i Nygaard og Guldberg (N&G), som eiere av gnr 208 bnr 1036 i Fredrikstad, og Creo Utvikling AS (Creo).

Avtalen ga Creo rett til å gjøre innspill til Fredrikstad kommune i forbindelse med pågående arbeid med rullering av kommuneplanens arealdel. Formålet var å endre status for ubebygd og uregulert areal på bnr 1036 fra LNF til utbyggingsområde.

Under forutsetning at slik endring ble vedtatt, fikk Creo rett til å utarbeide forslag til reguleringsplan for bebyggelse med leiligheter i blokk eller blokker, med så høy utnyttelsesgrad som mulig (opsjonsavtale)

Når reguleringsplanen er endelig vedtatt har Creo rett til å inngå festeavtale med N&G på vilkår som fremgår av opsjonsavtalen.

Bnr 1036 ble fradelt fra gnr 208 bnr 1 (Nygaard) 06.01.70.

Det ble utarbeidet reguleringsplan for utbygging med eneboliger som ble godkjent av bygningsrådet 6.9.71. Det regulerte området omfatter veien opp til Bratthammeren, 17 boligtomter, og 2 grøntarealer.

Jeg vedlegger for oversiktens skyld:

- kopi av grunnboken for bnr 1036
- kopi av reguleringsbestemmelsene fra 1971 og
- kopi av reguleringskartet fra 1971

Med utgangspunkt i reguleringsplanen ble det oppmålt og bortfestet 17 boligtomter.
De 17 tomtene har på side 2 i festekontraktene følgende tilleggstekst:

I tillegg til festeavgiften for netto tomt skal festeren betale sin forholdsmessige andel av de områder som ifølge reguleringsplanen er utlagt til friareal/veigrunn av gnr. 8, bnr. 1036.

For denne tomts vedkommende vil andelen av friareal/ veigrunn utgjøre 624,6 m2 a kr. 0,35 pr. m2. Således vil den årlige festeavgiften for denne tomt bli kr. 557,02 pr. år.
Den første regulering av festeavgiftene for byggetomt og andel av friareal skal finne sted med virkning fra 1.1.1974 og senere hvert 5. år.

Innenfor reguleringsplanen ble det følgelig oppmålt 17 festetomter som fikk tildelt festenummer. Grunnbokbetegnelse ble for eksempel gnr 208 bnr 1036 *festenummer* 1349.

Festerne fikk oppmålt tomtene på vanlig måte. Ingen av de bortfestede tomtene har festerett til ideelle andeler av bnr 1036, men ved beregning av festeavgiften ble det lagt til en forholdsmessig andel av ikke bortfestet areal innenfor reguleringsplanen.

Veien opp til Bratthammeren er overtatt av kommunen og har betegnelse 207/478 og inngår i oversikten over kommunale veier.

Den sydligste delen av bnr 1036 inngikk ikke i reguleringsplanen, og ble ikke bortfestet, og ble liggende igjen som LNF område. Ved kommunens nylige rullering av kommuneplanen fikk dette område status som område for bebyggelse. Det er dette området dere arbeider med i dag. Ingen del av dette området er bortfestet, og grunneier har full rådighet innenfor det til enhver tid gjeldende planverk.

Med hilsen
Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS

Per Sannrud
advokat, partner

Per Sannrud

Fra: Per Sannrud
Sendt: 21. januar 2021 11:54
Til: Per Sannrud
Emne: Sendt fra Utklippsverktøy

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk — Data uthentet: 21.01.2021 kl. 11.28
Oppdatert per: 21.01.2021 kl. 11.28

Kommune: 3004 FREDRIKSTAD
Gnr: 208 Bnr: 1036

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1994/5304-1/86 24.06.1994	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 0 WASSERFALL ANNE C F.NR: 060943 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	IDEELL: 120/480
2008/133370-1/200 14.02.2008	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 550 000 BORGEN PAUL EINAR STENDER F.NR: 310357 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	IDEELL: 28/480
2008/978611-1/200 03.12.2008	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 0 SJÖWALL TOR ROLF F.NR: 280355 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	IDEELL: 20/480
2010/323734-1/200 05.05.2010	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 0 WINJE TURID F.NR: 150542 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	IDEELL: 14/480
2014/745881-1/200 04.09.2014	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 0 APENES LISE F.NR: 240547 HAGELUND ANDERS F.NR: 210650 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	IDEELL: 67/960 IDEELL: 67/960
2015/125732-1/200 11.02.2015	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 0 WINJE TONE MARGARETH F.NR: 040768 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	IDEELL: 14/480
2016/284562-1/200 31.03.2016	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 0 GABRIELSEN SIRI F.NR: 050950 SCHEELE BEATE F.NR: 090159 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	IDEELL: 67/1440 IDEELL: 67/1440
2016/1114776-1/200 01.12.2016	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 0 APENES MIKAL JACOB F.NR: 440164 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	IDEELL: 5/16
2018/398792-1/200 05.02.2018 21.00	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 0 HØGMO HANNE CECILIE F.NR: 310581 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	IDEELL: 67/1440

HEFTELSER

Per Sannrud

Fra: Per Sannrud
Sendt: 21. januar 2021 11:51
Til: Per Sannrud
Emne: Sendt fra Utklippsverktøy

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 21.01.2021 kl. 11.28
Oppdatert per: 21.01.2021 kl. 11.28

Kommune: 3004 FREDRIKSTAD
Gnr: 208 Bnr: 1036

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1972/1659-3/86
09.05.1972
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 433
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:208 BNR:1036
FNR:1347

1972/1661-2/86
09.05.1972
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 539
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:208 BNR:1036
FNR:1348

1972/1663-3/86
09.05.1972
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 558
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:208 BNR:1036
FNR:1349

1973/3224-1/86
23.08.1973
** DIVERSE PÅTEGNING
KONTRAKTEN KAN IKKE SIES OPP SÅ LENGE DEN ER PANTSATT
TIL RETTIGHETSHAVER:
ØSTENFJELSKE BYKREDITTFOR ELLER NORSKE HYPOTEKFOR

1972/1665-2/86
09.05.1972
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 592
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:208 BNR:1036
FNR:1350

1972/1742-3/86
15.05.1972
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 543
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:208 BNR:1036
FNR:1351

1972/1744-2/86
15.05.1972
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 589
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:208 BNR:1036
FNR:1352

1972/1803-3/86
19.05.1972
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 581
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:208 BNR:1036
FNR:1353

1973/1312-1/86
27.03.1973
** DIVERSE PÅTEGNING
KONTRAKTEN KAN IKKE SIES OPP SÅ LENGE DEN ER PANTSATT
TIL RETTIGHETSHAVER:
DEN NORSKE HYP FORENING FOR 2 PR PANTELÅN

1 2 3 4 5 6 7

Per Sannrud

Fra: Per Sannrud
Sendt: 21. januar 2021 11:52
Til: Per Sannrud
Emne: Sendt fra Utklippsverktøy

Kommune: 3004 FREDRIKSTAD
Gnr: 209 Bnr: 1036

1972/2731-3/86 8
02.08.1972
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 613
KONTRAKTEN KAN IKKE SIES OPP SÅ LENGE DEN ER PANTSATT
TIL RETTIGHETSHAVER:
DEN NORSKE HYPOTEKFOR FOR 2 PR PANTELÅN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:209 BNR:1036
FNR:1356

1974/2462-1/86 ** NYE VILKÅR
17.07.1974

1972/3128-2/86 9
12.09.1972
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 695
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:209 BNR:1036
FNR:1357

1984/1240-1/86 ** DIVERSE PÅTEGNING
03.02.1984
KONTRAKTEN KAN IKKE SIES OPP SÅ LENGE DEN ER PANTSATT
TIL RETTIGHETSHAVER: GJENSIDIGE LIVSFORSIKRINGSSELSKAPET

1972/3244-2/86 10
19.09.1972
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 462
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:209 BNR:1036
FNR:1358

1972/3349-3/86 11
26.09.1972
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 584
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:209 BNR:1036
FNR:1359

1972/3351-2/86 12
26.09.1972
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 572
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:209 BNR:1036
FNR:1360

1973/156-3/86 13
11.01.1973
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 555
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:209 BNR:1036
FNR:1362

1973/326-2/86 14
24.01.1973
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 585
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:209 BNR:1036
FNR:1363

1973/3227-3/86 15
23.09.1973
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 659
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:209 BNR:1036
FNR:1368

1974/2166-3/86 16
FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Per Sannrud

Fra: Per Sannrud
Sendt: 21. januar 2021 11:53
Til: Per Sannrud
Emne: Sendt fra Utklippsverktøy

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 21.01.2021 kl. 11.28
Oppdatert per: 21.01.2021 kl. 11.28

Kommune: 3004 FREDRIKSTAD
Gnr: 208 Bnr: 1036

26.06.1974
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 583
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:208 BNR:1036
FNR:1372

1974/2168-3/86
26.06.1974
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 559
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:208 BNR:1036
FNR:1373

GRUNNDATA

1970/17-1/86
06.01.1970
REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3004 GNR:208 BNR:1

2020/363236-1/200
01.01.2020 00.00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:0106 GNR:208 BNR:1036

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Med vennlig hilsen

Per Sannrud | Advokat, partner
t: +47 69 36 60 00 m: +47 907 31 321 | per.sannrud@ytterbol.com

ADVOKATFIRMAET
Ytterbøl&Co

Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS
Nygaardsgata 55, Postboks 273, 1601 Fredrikstad
www.ytterbol.com

Sak nr.: 46

VEDTEKTER FOR NORDVESTRE DEL AV BRATTHAMMEREN, GNR. 8, BNR. 1036 I FREDRIKSTAD

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Bebyggelsen skal være villamessig med eneboliger i en etasje samt underetasje der hvor terrenget tilsier dette.

§ 3. Eneboligenes størrelse må ikke overstige 200 m^2.

§ 4. Garasjer må oppføres i samsvar med byggeforskriftenes kapittel 38 og må i farge og materialer tilpasses bebyggelsen for øvrig.

§ 5. Takoppbygg tillates ikke.

§ 6. Bygningenes takvinkel bør ikke være under 22° og husenes farge må godkjennes av bygningsrådet.

§ 7. Ingen tomt må beplantes med trær, busker etc. som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel.

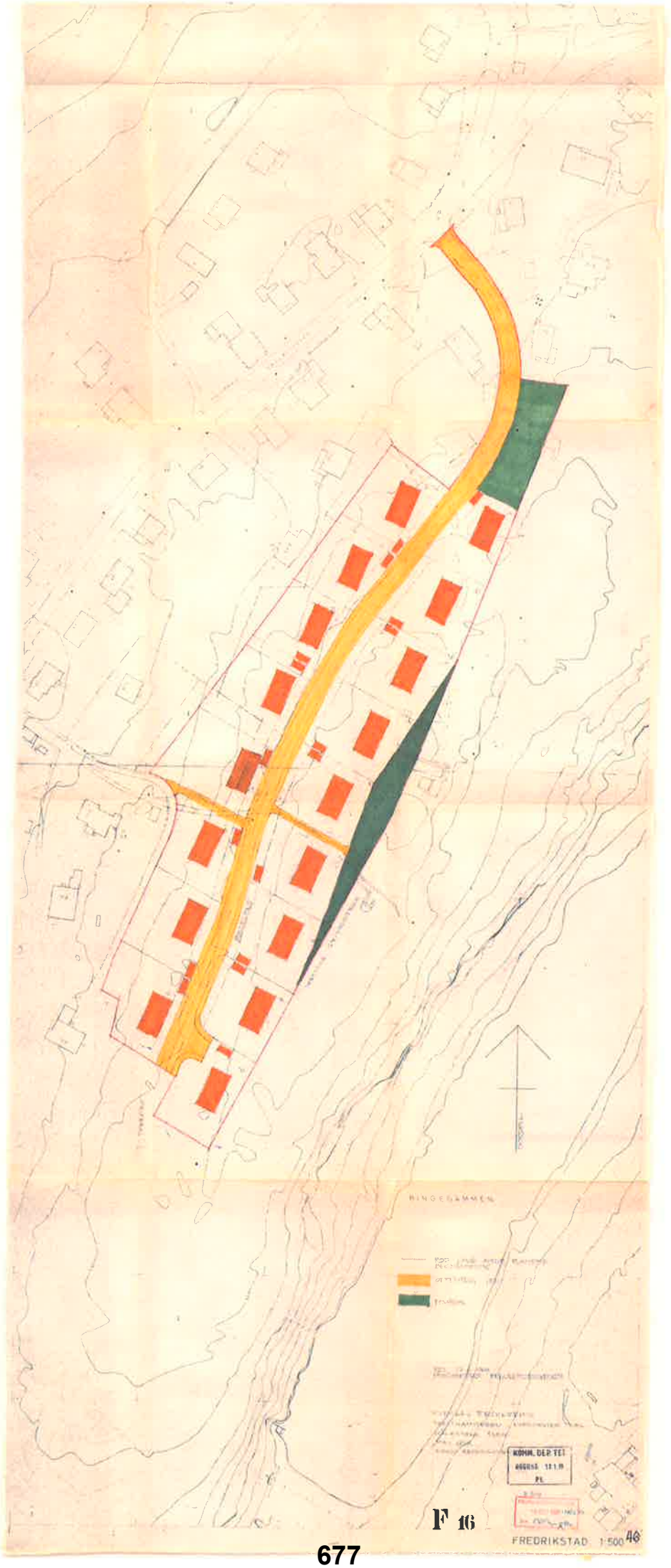
§ 8. Bygningsrådet skal godkjenne eventuelle gjerders høyde, utførelse og farge.

§ 9. Bygninger må ikke oppføres nærmere offentlige vann- og kloakkledninger enn 2 m.

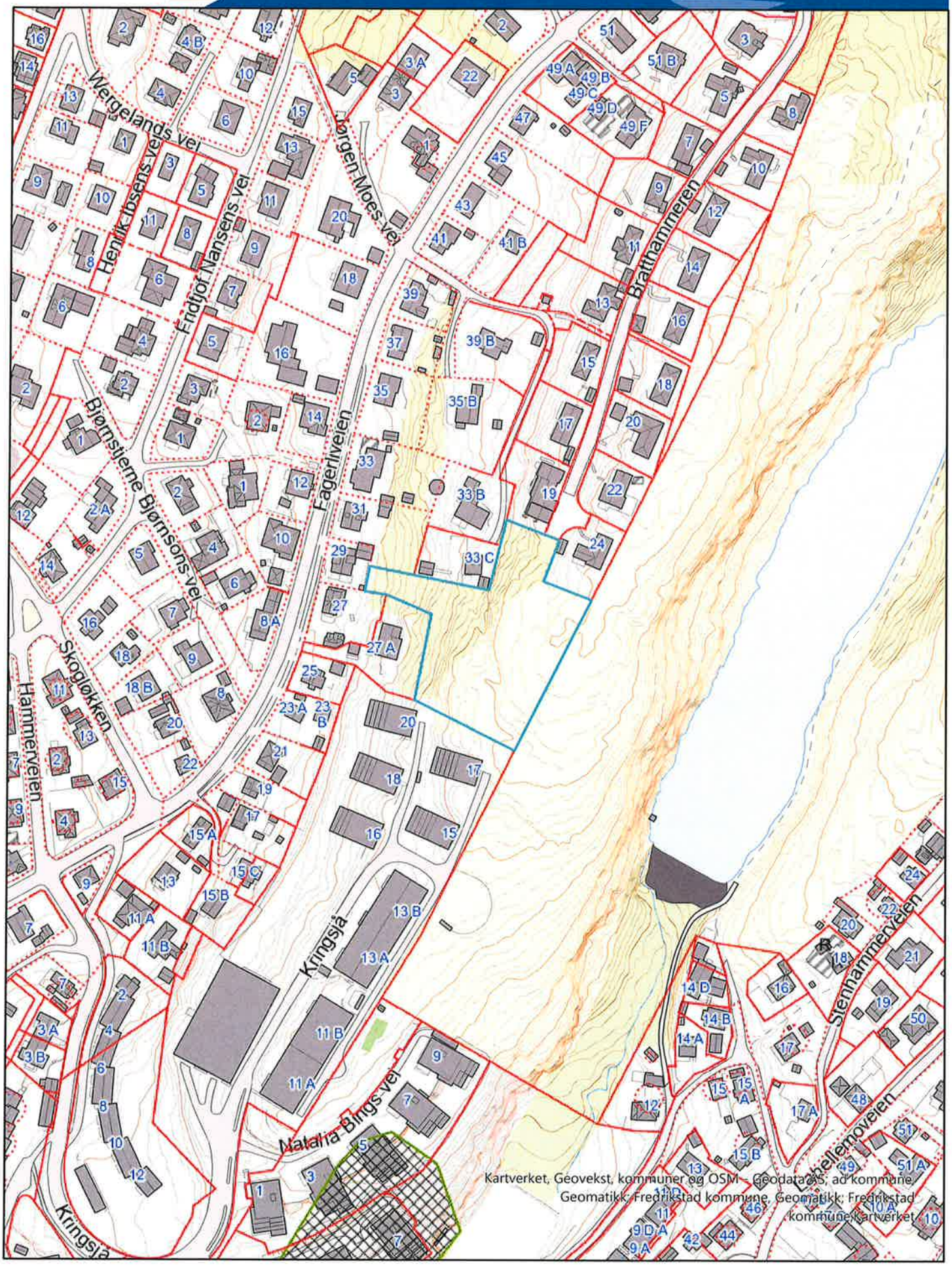
§ 10. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Fredrikstad.

Godkjent av bygningsrådet 6.9 1971, sak 530/71

Fredrikstad, 16. august 1971.


BINGEGAMMEN
KOMM. DEP. TEI
F 16
FREDRIKSTAD 1:500

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 65 130 Meter

Målestokk 1:2 500

Dato 03.03.2021

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.:	2020/54897
Dokumentnr.:	6
Løpenr.:	120025/2021
Klassering:	L12
Saksbehandler:	Edvard Duvsete

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	15.06.2021	75/21

Prosessledende beslutning vedrørende nærmiljøpark for B45 og B23

Utvalgsleders innstilling
Utvalgsleder anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i kommunedirektørens vurdering. Kommunen støtter forslaget om å plassere nærmiljøpark for B45 og B23 innenfor areal avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsformål (LNF) som vist i vedlagte notat.

Fredrikstad, 07.06.2021

Planutvalgets behandling 15.06.2021:

Votering:
Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak 15.06.2021:

1. Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i kommunedirektørens vurdering. Kommunen støtter forslaget om å plassere nærmiljøpark for B45 og B23 innenfor areal avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsformål (LNF) som vist i vedlagte notat.

Fredrikstad 18.06.2021
Rett utskrift:

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Edvard Duvsete
kst. direktør Seksjon for kultur, miljø og byutvikling
Ole-Henrik Holøs Pettersen

Kort begrunnelse for eventuelt endret innstilling fra utvalgsleder
Ingen endring.

Kommunedirektørens kommentar
Ingen kommentar.

Kommunedirektørens forslag til innstilling
1. Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i kommunedirektørens vurdering. Kommunen støtter forslaget om å plassere nærmiljøpark for B45 og B23 innenfor areal avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsformål (LNF) som vist i vedlagte notat.

Sammendrag
Griff Arkitektur AS og Stenseth Grimsrud arkitekter AS er engasjert til å detaljregulere felt B23 og B45 i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel legger opp til at de to utbyggingsområdene skal ha felles nærmiljøpark. I den sammenheng er det inngått et samarbeid om å finne og regulere egnet lokalisering av nærmiljøpark som dekker behovet for de to planområdene.

En opparbeidelse av en nærmiljøpark vil være en berikelse for hele nærområdet, som i dag mangler et tilsvarende tilbud. Den foreslåtte plasseringen av nærmiljøpark vil være til nytte for hele området, og vil gjøre området mer attraktivt for innbyggere i nærheten.

Kommunedirektøren er enig med plankonsulentene om at det best egnede området, og den mest naturlige plasseringen for en nærmiljøpark ligger i LNF-området, og kan deles mellom de to eiendommene.

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Forespørsel vedrørende plassering av nærmiljøpark for B45 og B23, datert 16.04.21

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se sak 2020/54897 og sak 2017/19296.

Saksopplysninger
Griff Arkitektur AS og Stenseth Grimsrud arkitekter AS er engasjert til å detaljregulere felt B23 og B45 i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel legger opp til at de to utbyggingsområdene skal ha felles nærmiljøpark. I den sammenheng er det inngått et samarbeid, mellom de to grunneierne, om å finne og regulere egnet lokalisering av nærmiljøpark som dekker behovet for de to planområdene.

Felt B23 og B45 er avsatt til framtidig boligbebyggelse. Foreslått plassering av nærmiljøpark ligger i LNF-område og under en hensynssone for friluftsliv.

Kommuneplanens arealdel stiller krav om at «*I boligområder skal arealer for lek, rekreasjon og aktivitet samlokaliseres i nærmiljøpark. Nærmiljøparken skal inngå i offentlig oppholdsareal. Ved utbygging i nye eller etablerte utbyggingsområder skal det være nærmiljøpark på minimum 2,5 dekar, maksimalt 400 meter i luftlinje fra bolig*.»

Kommuneplanens arealdel stiller også krav til utbyggingsområdene B23 og B45:
«*Ny bebyggelse skal ha samme bebyggelsesstruktur som bebyggelsen basert på reguleringsplanen Del av Bryggeriet (2012). Bebyggelsen skal ha markant lavere kotehøyde enn bebyggelsen i Kringsjå 13-17, på samme måte som bebyggelsen i Natalia Bings vei er markant lavere enn Kringsjå 11. Bryggerifjellet og Bratthammaren skal ha felles nærmiljøpark*.»

Griff Arkitektur AS og Stenseth Grimsrud arkitekter AS sitt alternative forslag til plassering er å benytte seg av et areal som er avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Denne typen områder har et spesielt vern fordi de skal tas vare på slik at de kommer allmenheten til gode. Enten i form av jordbruksproduksjon eller rekreasjon for innbyggerne. LNF-områder er i utgangspunktet underlagt et generelt bygge- og anleggsforbud. Den eneste byggeaktiviteten som tillates er den som har direkte tilknytning til landbruket eller stedbunden næring. Derfor vil det være begrenset hva som kan utvikles i dette området. Det vil ikke være mulig å gjøre for store inngrep og opparbeide en nærmiljøpark med ballbane og lignende. Nærmiljøparken må tilpasses etter terreng og naturforhold for å ivareta de eksisterende kvalitetene i området.

Utnyttelsen av LNF-område til nærmiljøpark er ikke i tråd med intensjonene i kommuneplanens arealdel, men vil ikke i praksis representere noen konflikt så lenge parken opparbeides i tråd med intensjonen i LNF-formålet og i pakt med forholdene på stedet. Kriteriene for hvordan en «natur-nærmiljøpark» skal opparbeides kan sikres gjennom en reguleringsplan. Tilgangen på en nærmiljøpark er en forutsetning for å få vedtatt reguleringsplanene for B23 og B45. Før reguleringsarbeidet kan fortsette er det nødvendig å avklare forholdet.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Gode uteoppholdsarealer er positivt for folkehelsen.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
   Kommunen vil overta og drifte nærmiljøparken.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
   Nærmiljøparken vil være et positivt tilskudd for nærområdet.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant

Vurdering
Kommuneplanens arealdel 2020-2032 stiller krav om at ved utbygging i nye eller etablerte utbyggingsområder skal det være etablert en nærmiljøpark på minimum 2,5 dekar, maksimalt 400 meter i luftlinje fra bolig. Det står videre at «vi skal utvikle og sikre områder med god kvalitet for fysisk aktivitet og rekreasjon i nærmiljøene». Intensjonen med bestemmelsen om nærmiljøpark er at kommunen ønsker å samlokalisere flest mulig arealer for lek, rekreasjon og utendørs idrett og aktivitet, slik at vi får større og mer attraktive anlegg med tilbud til mange brukergrupper i urbane strøk. Dette er en viktig del av Fredrikstad kommunes fortettingsstrategi og kommunedirektøren ser på det som et viktig grep for å sikre tilgang til et større grønt aktivitetsområde for byens innbyggere.

Bestemmelsen kan dog være utfordrende å innfri for mindre planområder der det ikke finnes et tilfredsstillende tilbud i dag, og som ikke har mulighet til å løse kravet på egen grunn. B23 og B45 er avsatt til fremtidige utbyggingsområder i kommuneplanens arealdel. De er også pålagt å ha en felles nærmiljøpark på 2,5 dekar. Grunnet planområdenes størrelse og terreng er det ikke mulig å løse kravet til nærmiljøpark innenfor byggeområdene. Dersom nærmiljøpark skal løses innenfor byggeområdene, blir det ikke mulig å realisere arealdelens intensjon om at begge områdene skal bebygges med boliger. Det blir derfor nødvendig å se på alternative løsninger utenfor planområdene.

Bryggerifjellet er i dag svært tett bebygd, men mangler et større sammenhengende grøntareal som kan benyttes som nærmiljøpark. Intensjonen bak bestemmelsen i kommuneplanens arealdel er i utgangspunktet ikke at nærmiljøpark skal løses innenfor LNF-område, men i dette tilfellet ser ikke kommunedirektøren et alternativ dersom B23 og B45 skal utbygges i henhold til kommuneplanens arealdel. Den alternative løsningen som fremmes av Griff Arkitektur AS og Stenseth Grimsrud arkitekter AS, på vegne av deres forslagsstillere, anses derfor som den beste mulige løsningen, og kan dekke behovet for en nærmiljøpark. Dette kan fungere så lenge det er gode bestemmelser som sikrer at det opparbeides med kvalitet i det utvalgte området, og på områdets premisser uten store inngrep i eksisterende naturkvaliteter.

En opparbeidelse av en nærmiljøpark vil være en berikelse for hele nærområdet, som i dag mangler et tilsvarende tilbud. Den foreslåtte plasseringen av nærmiljøpark vil være til nytte for hele området, og vil gjøre området mer attraktivt for innbyggere i nærheten.

Kommunedirektøren er ikke bekymret for at løsningen vil skape presedens. Dette er et spesielt tilfelle hvor kommuneplanen stiller krav om felles nærmiljøpark for disse to utbyggingsområdene, uten at det er spesifisert hvor den skal ligge, og uten at det finnes gode reelle alternativer utenfor LNF-området.

Konklusjon

Kommunedirektøren er enig med plankonsulentene om at det best egnede området, og den mest naturlige plasseringen for en nærmiljøpark ligger i LNF-området, og kan deles mellom de to eiendommene. Området ligger ved inngangsporten til Mørkedalen, og kan opparbeides som en attraktiv overgang mellom tettstedsbebyggelsen og marka.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2020/54897
Dokumentnr.: 12
Løpenr.: 268350/2021
Klassering: L12
Saksbehandler: Kristian Borlaug

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	16.12.2021	123/21

Planinitiativ for felt B45 Bratthammeren
Nasjonal arealplanID 3004 1213 - Sentrum - Forslagstiller: Creo Utvikling AS

Utvalgsleders innstilling
Utvalgsleder anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Planutvalget stiller seg bak hovedrammene i planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljreguleringen for felt B45 Bratthammeren.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:
    - Ved planlegging av adkomst til ny bebyggelse må det legges særlig vekt på terrengtilpassing og bevaring av eksisterende vegetasjon for å unngå negative fjernvirkninger, og begrense negative konsekvenser for naboer.
    - Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalg, velforeninger og interessegrupper

Fredrikstad, 06.12.2021

Planutvalgets behandling 16.12.2021:
Inger Lise Sandvik (Rødt) ønsket å få vurdert sin habilitet.
Hun bor i nabolaget og fester av samme tomteselskap. Hun er i prosess med å kjøpe ut sin festetomt. Det er ikke mulig å komme til enighet om pris og hun har sendt en skjønnsbejæring med Sannrud som motpart. Hun fratrådte under habilitetsvurderingen. Utvalgsleder redegjorde. Et enstemmig planutvalg erklærte henne inhabil (jfr. fvl.§ 6.andre ledd). Hege Dubec (Ap) vara under habilitetsvurderingen og under behandling av saken.

E-post datert 13.12.21 fra Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS, v/adv. Skaaras sendt planutvalgets medlemmer direkte.
E-post datert 15.12.21 fra Advokatfirmaet Ytterbøl & Co v/adv. Sannrud sendt planutvalgets medlemmer direkte.

<u>På vegne av Ap og Sp fremmet Ole Haabeth (Ap) følgende forslag:</u>
Utvalget viser til henvendelser til utvalgsmedlemmene vedrørende rådighet over planområdet. Utvalget ønsker å få en vurdering av innholdet i henvendelsene og eventuelle konsekvenser for planprosessen, og utsetter derfor behandling av saken til slik vurdering er gjennomført og innarbeidet i saksutredningen.

Utvalget ber også om at det arrangeres befaring i forbindelse med behandling av saken.

<u>Votering:</u>
Forslag fra Ole Haabeth ble enstemmig vedtatt.
Utvalgsleders innstilling fikk ingen stemmer og ble ikke vedtatt.

Planutvalgets vedtak 16.12.2021:
Utvalget viser til henvendelser til utvalgsmedlemmene vedrørende rådighet over planområdet. Utvalget ønsker å få en vurdering av innholdet i henvendelsene og eventuelle konsekvenser for planprosessen, og utsetter derfor behandling av saken til slik vurdering er gjennomført og innarbeidet i saksutredningen.

Utvalget ber også om at det arrangeres befaring i forbindelse med behandling av saken.

Fredrikstad 20.12.2021
Rett utskrift:

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Kristian Borlaug
kst. direktør Seksjon for kultur, miljø og byutvikling
Ole-Henrik Holøs Pettersen

Kort begrunnelse for eventuelt endret innstilling fra utvalgsleder
Ingen endring.

Kommunedirektørens kommentar
Ingen kommentar.

Kommunedirektørens forslag til innstilling
1. Planutvalget stiller seg bak hovedrammene i planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljreguleringen for felt B45 Bratthammeren.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:
    - Ved planlegging av adkomst til ny bebyggelse må det legges særlig vekt på terrengtilpassing og bevaring av eksisterende vegetasjon for å unngå negative fjernvirkninger, og begrense negative konsekvenser for naboer.
    - Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalg, velforeninger og interessegrupper

Sammendrag
Formålet med planen er å legge til rette for ny boligblokkbebyggelse med opptil 30 boenheter innenfor felt B45 i kommuneplanens arealdel, som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Utover dette legges det opp til opparbeidelse av en felles nærmiljøpark for felt B45 Bratthammeren og reguleringsplan for felt B23.

Tilrettelegging for boligbebyggelse innenfor planområdet er allerede vurdert i overordnet plan, ved at arealformål er endret i ny kommuneplan. Høydene som er illustrert er noe høyere enn det som er tillattes i kommuneplanens arealdel. Avviket vurderes generelt å ha få negative konsekvenser for omliggende bebyggelse. Høyden fører dog til noe økt fjernvirkning mot vest og nærvirkning mot sør. Høydene og eventuelle konsekvenser av avviket må dog grundig vurderes og drøftes i den videre planprosessen.

Størrelse på tilliggende kjøreveier og krevende terrengforhold innenfor planområdet gjør at adkomstveien blir et tema det må rettes spesielt fokus på i det videre planarbeidet. Adkomstveien slik den er skissert vil bevege seg inn på areal avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Dette representerer et avvik fra kommuneplanens arealdel, men kan bli nødvendig ettersom fokuset i det videre planarbeidet må være å skape en god adkomst som fører til minst mulig negative konsekvenser for naboer, terreng og natur.

En opparbeidelse av nærmiljøpark innenfor planområdet vil kunne være en berikelse for hele nærområdet. Det er i dag en mangel på store opparbeide møteplasser i dette området, og nærmiljøparken vurderes således å kunne være et svært positivt grep for beboerne oppe på Bryggerifjellet, Kringsjå og Bratthammeren. Det blir dog viktig at det samarbeides godt med forslagstiller bak utbyggingen av felt B23, og at eksisterende kvaliteter ivaretas på en god måte.

Kommunedirektøren ønsker å påpeke at planarbeidet fremdeles er i en svært tidlig fase, og at det er naturlig at det gjøres revisjoner i løpet av den videre planprosessen. Kommunedirektøren stiller seg bak hovedrammene i planinitiativet og anbefaler oppstart av reguleringsplanarbeid.

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Planinitiativ, datert 16.11.21
3 Illustrasjonsprosjekt, datert 09.11.21
4 Notat om typologi og høyder, datert 16.11.21
5 Særutskrift - PU-sak 7521 - Prossesledende beslutning vedrørende nærmiljøpark for B45 og B23
6 Forespørsel vedr nærmiljøpark, datert 16.04.21
7 Redegjørelse festeforhold, datert 09.11.21

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
For øvrige saksdokumenter se sak 2020/54897.

Saksopplysninger
Bakgrunn for planinitiativet
Planområdet ble i kommuneplanens arealdel 2020-2032 omgjort fra LNF til fremtidig boligbebyggelse (B45). Det er nå fremmet ønske om å bygge ut planområdet i tråd med formål i kommuneplanens arealdel.

Bestemmelser i kommuneplanens arealdel setter krav til at det opparbeides en nærmiljøpark i samarbeid mellom forslagstiller for B45 Bratthammeren og forslagstiller for kommuneplanområdet B23. Plassering på denne nærmiljøparken ble avklart gjennom en prosessledende beslutning i planutvalget 15.06.2021

Forslagsstiller: Creo Utvikling AS
Plankonsulent: Griff arkitektur AS

Overordnet planstatus
Kommuneplanens arealdel 2020-2032:
- Planområdet er avsatt til formål framtidig boligbebyggelse, nåværende naturområde grønnstruktur og nåværende LNF. Deler av området er avsatt til hensynssone friluftsliv. Turveitraséer er avsatt gjennom planområdet. Planområdet ligger utenfor byområdet, og er en del av tettstedet.
- Det er i kommuneplanens arealdel §7.2 gitt stedsspesifikke bestemmelser til planområdet som sier: *«Ny bebyggelse skal ha samme bebyggelsesstruktur som bebyggelsen basert på reguleringsplanen Del av Bryggeriet (2012). Bebyggelsen skal ha markant lavere kotehøyde enn bebyggelsen i Kringsjå 13-17, på samme måte som bebyggelsen i Natalie Bings vei er markant lavere enn Kringsjå 11. Byggerifjellet og Bratthammeren skal ha felles nærmiljøpark.»*

Gjeldende reguleringsplaner:

- Planområdet omfattes delvis i sørøst av «Søndre del av Bratthammeren», planID 58, vedtatt 1972. Området er avsatt til blokkbebyggelse.

Tilgrensende reguleringsplaner:
- Planområdet grenser i nord til «Nordre del av Bratthammeren», planID 46, vedtatt 1970.

Beskrivelse av planområdet - eksisterende forhold
Planområdet ligger mellom Kringsjå og Bratthammeren, nordøst for Fredrikstad sentrum. Planområdet består i dag av vegetasjon i form av trær og fjell i dagen, og er ikke utbygd. Det går en tursti gjennom den østlige delen av planområdet, som i dag knytter Bratthammeren i nord sammen med Bryggerifjellet og Kringsjå i sør.

Planområdet er bratt hellende fra øst mot vest, og høydeforskjellen på området avsatt til fremtidig boligbebyggelse er 14 meter. Den østlige delen av planområdet er mindre hellende, og har funksjon som friområde. Den naturlige adkomsten til planområdet går fra Bratthammeren i nord. Denne veien har en bredde på ca. 5-6 meter som i dag er adkomst for i overkant av 20 boenheter.

Presentasjon av planinitiativet
Planinitiativet legger opp til terrassert blokkbebyggelse innenfor planområdet, med to bygningskropper på 5 og 6 etasjer. Den høyeste bebyggelsen er tenkt i sør, mot eksisterende blokkbebyggelse, og det legges opp til avtrapping mot eneboligbebyggelsen i nord. Disse blokkene er tenkt å følge terrenget, og det planlegges å tilrettelegge for opptil 30 boenheter.

Planarbeidet vil legge til rette for en nærmiljøpark på ca. 2,5 dekar i øst innenfor et område som i gjeldende kommuneplan er avsatt til LNF-formål. Denne bruksendringen er avklart gjennom prosessledende beslutning i planutvalget 15.06.2021, saksnummer 75/21.

Avvik fra kommuneplanens arealdel
Det er i planinitiativet illustrert et mulig avvik fra bestemmelse §7.2, knyttet til høyde, ved at illustrert høyde for den sørlige blokken er marginalt lavere enn eksisterende bebyggelse i Kringsjå 13-17, og ikke «markant lavere» som kommuneplanens arealdel stiller krav til.

Kommuneplanens arealdel §10.1 setter også en generell begrensning på 5 etasjer, og planinitiativet illustrerer bebyggelse i 6 etasjer. Disse mulige avvikene må diskuteres og drøftes i den videre planprosessen.

Samråd og medvirkningsprosess
Ut over minstekravene i plan- og bygningsloven (varsel om oppstart og høring/offentlig ettersyn) opplyser forslagstiller om at det er aktuelt med info- og dialogmøter med interessenter/berørte blant annet vil det være aktuelt med medvirkning og innspill fra barn og unge knyttet til nærmiljøparken.

Lokalsamfunnsutvalget og skoler i nærheten skal kontaktes for medvirkning i tidlig fase av planutarbeidelsen, slik at dagens bruk og ønsker for framtidig utvikling av området kan kartlegges og legges til grunn for planarbeidet.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
All utbygging vil føre til økte driftsutgifter for kommunen, noe som er naturlig etterhvert som byen vokser. I planområdet vil det opparbeides en nærmiljøpark. Alle nærmiljøparker skal i utgangspunktet driftes av kommunen, og dette vil medføre vedlikeholdskostnader.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Foreslått plangrep innebærer omdisponering av eksisterende grøntområder til boligbygging. Dette er dog vurdert og avklart på et overordnet nivå i kommuneplanens arealdel. Planforslaget legger opp til nye boliger innenfor planområdet, noe som kan føre til økte skatteinntekter.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Cicignon ungdomsskole, som planområdet sogner til, har per dags dato en oppfyllingsgrad på 94,13%. Dette tilsvarer en gjenstående kapasitet på 45 boenheter. Sammen med flere andre utbyggingsprosjekter i samme skolekrets kan utbyggingen bidra til å legge press på skoleinfrastrukturen i lokalmiljøet.

Planområdet vil kunne bli mer tilrettelagt for lek, opphold og aktivitet enn i dagens situasjon. Etablering av en nærmiljøpark innenfor planområdet har potensiale for å skape en viktig og tilrettelagt møteplass for lokalsamfunnet, noe som er manglende i nærområdet i dag.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Plangrepet innebærer en fjerning av vegetasjon innenfor planområdet, som i dag består av natur. En redusert andel grønne flater vil kunne ha en negativ påvirkning på overvannshåndtering. Det reduserer også størrelsen på en eksisterende grønn lunge sentralt i Fredrikstad.

Med sin sentrale beliggenhet, med gang-/sykkelavstand til dagligvare, sentrum og øvrige servicetilbud vil en utbygging kunne har potensiale for å redusere privatbilismen. Dette vil dog bli utjevnet noe ved at planområdet er plassert på en høyde, noe som kan være med på å redusere bruken av grønne fremkomstmidler.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
<u>Formål</u>
Området er i kommuneplanen avsatt til fremtidig boligutbygging. Det er dermed avklart gjennom en overordnet kommuneplanprosess at det skal tilrettelegges for boligbygging innenfor planområdet.

<u>Nærmiljøpark</u>
Plassering av nærmiljøpark er i hovedsak avklart gjennom prosessledende beslutning i planutvalget 15.06.2021. Planavgrensningen som er foreslått i kartet virker hensiktsmessig. Det blir viktig at sikkerhet for brukere av nærmiljøparken blir vektlagt i det videre planarbeidet. Dette med tanke på høydeforskjellene mot øst ned mot Bingedammen. Det må også føres en tett dialog opp mot forslagstillere for B23, som sammen med forslagstiller for B45 skal opparbeide nærmiljøparken.

Opparbeidelse av en nærmiljøpark innenfor planområdet vurderes å kunne være en stor berikelse for lokalsamfunnet. Det er i dag en mangel på store opparbeidede uteoppholdsarealer i nærområdet, og en gjennomføring av planen vil kunne bøte på dette. Kommunedirektøren vurderer at området avsatt til nærmiljøpark har et stort potensiale for å skape et attraktivt møtepunkt, men at det blir viktig at parken opparbeides på en måte som er skånsom mot dagens terreng og vegetasjon, og ivaretar de kvalitetene som er i området i dag.

<u>Høyder</u>
Bebyggelsen som er illustrert er noe høyere enn det kommuneplanens arealdel stiller krav til. Planlagt bebyggelse illustreres å være marginalt lavere enn Kringsjå 17, mens

kommuneplanens arealdel sier at bebyggelsen skal være markant lavere. Det illustreres også bebyggelse i 6 etasjer i den sørlige delen av planområdet, mens kommuneplanen har en generell maksgrense på 5 etasjer. Planinitiativet illustrerer således et mindre avvik fra kommuneplanens arealdel.

Det er dog gjort grep for å tilpasse seg dagens bebyggelse. Leilighetsblokken i nord er senket til en etasje lavere enn bebyggelsen i sør, noe som gjør at bebyggelsen nedtrappes mot eneboligbebyggelsen i nord. I tillegg vises bebyggelsen trukket lengre fra eksisterende bebyggelse i nord enn det kommuneplanen setter krav til. Disse grepene er med på å i stor grad ivareta solforhold for eksisterende bebyggelse nord for planområdet, og er noe kommunedirektøren anser som svært positivt. Det skaper også en større buffer mellom planlagt og eksisterende bebyggelse.

Utover dette vil bebyggelsen følge terrenget, noe som fører til at bebyggelsen ikke vil være mer enn 4 etasjer over planert terreng på noe gitt punkt, slik det nå er illustrert. Høydene på bebyggelsen må utredes nøye i det videre i planarbeidet.

Utforming
Kommunen er enig i hovedgrepene bak utformingen som er illustrert i planinitiativet, og anbefaler at det arbeides videre med dette konseptet. Denne utformingen vil ha en mindre bygningsflate mot vest, og vil også være i tråd med omkringliggende bebyggelse og kommuneplanens arealdel. Det anbefales dog at det legges større vekt på variasjon i utformingen av bebyggelsen i det videre planarbeidet. Det anbefales at blokkene utarbeides mer i stil med bebyggelsen basert på reguleringsplan del av bryggeriet, og mindre med naboblokkene, i tråd med bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Grunnet store terrengforskjeller blir det også viktig at parkeringsgarasje utformes på en måte som gjør at det ikke legges opp til veldig høye forstøtningsmurer mot vest.

Det er gjort positive grep i at bebyggelsen avtrappes mot nord, opp mot eksisterende eneboligbebyggelse. Bebyggelsen er også flyttet lengre vekk fra tilliggende bebyggelse enn det kommuneplanens arealdel tillater. Dette gjør at solforhold på nabobebyggelse i stor grad ivaretas, noe som også kommer frem av solanalysene vedlagt planinitiativet. Det anbefales dog at det tilstrebes å ivareta mest mulig vegetasjon mellom den nye og eksisterende bebyggelsen, for å redusere påvirkningen av utbyggingen.

Adkomstvei
Adkomstveien er en utfordring som må ytterligere utredes i det videre planarbeidet. Kommunedirektøren er enig i forslagstillers vurdering om at adkomsten fra nord er det mest naturlige alternativet. Det må dog vises at Bratthammeren er dimensjonert for å håndtere den ekstra trafikken som vil bli produsert ved at det tilføres opp mot 30 nye boenheter, og det må holdes en tett dialog opp mot dagens naboer.

Veien er i dag lite trafikkert, og en utbygging vil kunne ha stor påvirkning på den eksisterende adkomsten og trafikkforhold for beboere som benytter seg av veien i dag. Traséen slik den er tegnet opp, fra eksisterende vei og fram til innkjøring i parkeringskjeller i planlagt bebyggelse er også svært kupert. Dette vil kunne nødvendiggjøre store inngrep i terrenget. Adkomsten må tilpasses slik at den i minst mulig grad virker sjenerende for naboer, og skaper minst mulig negativ fjernvirkning. For å sikre best mulig terrengtilpassing kan det om nødvendig vurderes mindre justeringer av formålsgrensene i kommuneplanens arealdel. Det vil være viktig å bevare mest mulig eksisterende vegetasjon rundt den nye adkomsttrasèen, og om nødvendig beplante med ny skjermende vegetasjon.

Konklusjon
Kommunedirektøren har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen og anbefaler planutvalget å stille seg bak planinitiativet. Det forutsettes at føringer av

kommuneplanens arealdel følges, og at det sørges for god medvirkning i det videre planarbeidet.

Planutvalgets vedtak 28.08.2025:
Saken utsettes for befaring.

Planutvalgets behandling 28.08.2025:
Inger Christine Apenes (H) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes for befaring.

Votering:
Utsettelsesforslag fremmet av Inger Christine Apnes (H) ble enstemmig vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2023/84231
Dokumentnr.: 39
Løpenr.: 8229/2025
Klassering: 425/317

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	28.08.2025	75/25
Planutvalget	09.10.2025	96/25
Planutvalget	18.09.2025	88/25

Langøyveien 186 - Søknad om riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av ny fritidsbolig og anneks - Eiendom 425/317

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Søknad om dispensasjon, riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av ny fritidsbolig og anneks, avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-8, byggeforbudet i 100-metersbeltet og plan- og bygningsloven § 11-6, LNF-formålet i gjeldende kommuneplan, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Sammendrag
Bygghuset AS, søker på vegne av Trygve Pihl, om riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av ny fritidsbolig og anneks på eiendommen Langøyveien 186, 425/317.

Tiltaksområdet er avsatt til LNF-område i kommuneplanen for Fredrikstad kommune 2023-2035, med hensynssone friluftsliv, H530. Videre ligger tiltaket i 100- metersbeltet langs sjøen.

Tiltaket er i strid med LNF-formålet og tiltaksforbudet i 100-metersbeltet langs sjø.

Kommunedirektøren mener at eksisterende fritidsbolig fremstår med høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Eksisterende hytte fremstår i dag som hel og velholdt. Kommunedirektøren ser her ingen grunn til at dagens hytte ikke kan bevares og restaureres slik at bygningsstilen og -typen blir videreført.

Hytta i Langøyveien 186, med byggeår 1924, er en del av et kulturmiljø særskilt nevnt i kommunens kulturminneplan, s. 35-37. Det er utarbeidet to tilstandsrapporter for hytta. Ingen av dem konkluderer med at hytta ikke kan brukes, ei heller med at hytta må rives. Hytta i Langøyveien 186 er en framskutt og godt synlig del av den historiske fritidsbebyggelsen, og et viktig punkt langs den vestre innseilingen til byen. Kommunedirektøren vurderer at det ikke bør gis rivetillatelse i denne saken.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Kommunedirektøren har, etter en konkret vurdering, kommet til at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt.

Kommunedirektøren mener også at det foreligger hjemmel til å avslå riving etter kommuneplanens bestemmelser om bevaring av historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter, jf. kap. 13.1 og 13.2 der det blant annet fremkommer at ved tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal verneverdi vurderes og riving kan nektes.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å avslå søknad om dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for Fredrikstad kommune, samt tiltaksforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for delvis riving/ombygging av fritidsbolig.

Vedlegg

1 Oversiktskart - Langøyveien 186
2 Situasjonskart med ny hytte-RevE.pdf
3 A20-1 Plan-RevE.pdf
4 A30-1 Snitt-RevE.pdf
5 A40-1 Fasader-RevE.pdf
6 A20-2 Anneks-RevD.pdf
7 Følgebrev til omprosjektert hytte - Langøyveien 186.pdf
8 Uttalelse til søknad om dispensasjon for riving / oppføring av ny hytte og anneks - eiendom 425/317
9 Uttalelse til søknad om dispensasjon - eiendom 425/317 - Langøyveien 186 - Riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny hytte og anneks
10 2. gangs uttalelse - søknad om dispensasjon - riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny hytte og anneks - gbnr. 425_317 - Langøyveien 186 - Fredrikstad kommune.pdf
11 Langøyveien 186 - Byantikvarens uttalelse
12 Byantikvarens uttalelse - Nye skisser - Langøyveien 186 - Eiendom 425/317
13 Byantikvarens uttalelse - Nye tegninger - Langøyveien 186 - Eiendom 425/317 - Riving/nybygg hytte
14 Langøyveien 186-Kråkerøy bygningshistorisk notat-Teigen arkitekter as-06.02.2024.pdf
15 Rapport.pdf
16 Følgebrev m/søknad om dispensasjon - Langøyveien 186
17 Bilder fra besiktigelse 08.11.24 - Langøyveien 186 - Bilde 1-10
18 Bilder fra besiktigelse 08.11.24 - Langøyveien 186 - Bilder 11-20
19 Bilder fra besiktigelse 08.11.24 - Langøyveien 186 - Bilder 21-37

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige dokumenter i arkivsak 2023/29082 Elements.

Saksopplysninger
Det søkes om
Det søkes om riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av ny fritidsbolig og anneks på eiendommen Langøyveien 186, 425/317.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til LNF-område kommuneplanen for Fredrikstad kommune 2023-2035, med hensynssone friluftsliv, H530. Videre ligger tiltaket i 100- metersbeltet langs sjøen.

Tiltaket er i strid med LNF-formålet og tiltaksforbudet i 100-metersbeltet langs sjø.

Søknad om dispensasjon
Tiltaket forutsetter at det innvilges dispensasjon fra følgende forhold i medhold av pbl. § 19-2:

- Tiltaksforbudet i 100-metersbeltet, jf. pbl. § 1-8.
- Arealformål LNF i kommuneplanens arealdel for Fredrikstad kommune 2023-2035.

Rettslig grunnlag
Plan- og bygningsloven § 11-6, annet ledd sier følgende:

«Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner».

Plan- og bygningsloven § 1-8 sier følgende:

«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann(...)».

Det er i henhold til plan- og bygningsloven kap. 19 søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven §§ 1-8 og 11-6, annet ledd.

Det fremkommer i gjeldende kommuneplan kap. 13.1 blant annet at tiltak etter plan- og bygningsloven ikke skal forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter som knytter seg til verneverdige bygninger eller bygningsmiljø. Det fremkommer i kap. 13.2 at ved tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal verneverdi vurderes og riving kan nektes.

Søkers begrunnelse for dispensasjon
Søknaden begrunnes blant annet med at dagens bebyggelse er i dårlig stand, og det er en fordel at de nye byggene kan samles på det mest egnede stedet på eiendommen, og at de ikke plasseres på mer eksponerte steder der de er mer synlige for omgivelsene, og hvor det må utføres større terrenginngrep. Ved å bygge på innmark som allerede er bebygd eller opparbeidet, berøres ikke urørt natur eller terreng.

Historikk
Søknaden ble 1. gang mottatt 29.09.23, der ny hytte ble omsøkt oppført i tradisjonell stil med saltak og liggende trekledning, med et bruksareal på 60,66 m², og annekset et bruksareal på 9,26 m², totalt 69,9 m². Tegninger viste gesims- og mønehøyde på hytta på henholdsvis 3,85 og 5,5 m.

I uttalelse fra Østfold fylkeskommune, datert 31.10.23, fremgår det at eksisterende hytte ser ut til å være en såkalt «Kråkerøyhytte». Disse hyttene er oppført med et karakteristisk bratt saltak, og ofte bestående av et hovedvolum, og tilbygg i en etasje med vinduer med sprosser. Hyttene ble bygget ca. 1910- 1920. Utover mot Glufsa og Enhus finnes ett større antall av disse typene hytter. Fylkeskommunen ber kommunen spesielt vurdere disse hyttenes kulturhistoriske verdier, herunder lokale verdier da dette er en enhetlig hyttetype, bestående i et kulturmiljø med delvis homogen stil, i hvert fall i forhold til de gjenværende Kråkerøy-hyttene i området. Fylkeskommunen mener at kommunen derfor bør vurdere om det bør stilles krav til restaurering, gjenbruk eller kopiering dersom eksisterende hytte er i dårlig stand slik at bygningsstilen og -typen blir videreført. Tiltaket har en beliggenhet rett inntil Pynten, slik at eventuell ny hytte bør tilpasse seg også dette bygningsmiljøet.

Kommunedirektøren ba deretter, i brev av 13.11.23, om tilstandsvurdering utført av fagperson med kompetanse på aktuell byggeskikk og epoke, og signaliserte at om konklusjonen blir at rehabilitering/restaurering ikke er hensiktsmessig, skal en erstatningshytte tilpasse seg omgivelsene og konteksten den står; historisk, landskapsmessig og i relasjon til omkringliggende hytter. Dette fordi den daværende prosjekterte hytta skilte seg i for stor grad fra den opprinnelige bebyggelsen som består av «Kråkerøyhytter» og at miljøet og stedskarakteren bestående av kysthytter/-hus fra første halvdel av 1900-tallet skal bevares.

I bygningsantikvarisk tilstandsvurdering, utarbeidet av Teigen Arkitekter AS, datert 06.02.24, fremkommer det blant annet at eksisterende hytte, med den plasseringen den har i

kulturlandskapet, isolert sett forteller en interessant historie om stedstypisk arkitektur, materialvalg, konstruksjonen, datidens standard og behov i perioden etter århundreskiftet.

Det fremkommer også at hytta fremstår som et svært spennende objekt, fra et bygningsantikvarisk ståsted. Både den enkle, med solide opprinnelige bindingsverk konstruksjonen, samt opprinnelig planløsning og fargepalett. Hytta fremstår i dag som hel og velholdt. Teigen Arkitekter AS skriver også tilstandsvurderingen at bygningshistorisk sett ville den største antikvariske interessen være å kunne tilbakeføre hytta til det opprinnelige uttrykket i 1924, til en epoke og byggeskikk som en gang var, men mener at dette ikke kan forventes, da det er utført for mange og kraftige tiltak i bygget siden den gang.

I brev av 23.05.24 gir kommunedirektøren klart uttrykk for at eksisterende hytte fremstår som hel og velholdt, og at kommunedirektøren ikke ser noen til at dagens hytte ikke kan bevares og eventuelt restaureres slik at bygningsstilen og -typen blir videreført.

Kommunedirektøren har gjentatt i flere omganger at det ikke vil ligge til rette for å innvilge dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen og tiltaksforbudet i 100-metersbeltet i plan- og bygningsloven § 1-8.

Omprosjektert tiltak med oppdaterte tegninger og følgebrev mottas den 30.08.24. Her svarer kommunedirektøren i brev av 03.09.24, at tegninger, mottatt 30.08.24, ikke fraviker nevneverdig i forhold til tidligere mottatte tegninger. Kommunedirektøren kan fortsatt ikke se at tiltaket er omprosjektert slik at erstatningshytte tilpasses omgivelsene og konteksten det står; historisk, landskapsmessig og i relasjon til omkringliggende hytter, og signaliserer igjen at dersom søknaden opprettholdes slik den foreligger, vil kommunedirektøren vurdere å avslå søknaden.

Byantikvar uttaler den 27.09.24 at

> *Hytta er en «Kråkerøyhytte». Kråkerøyhyttene er som gruppe prioriterte kulturminner i kommunedelplan for kulturminner. Når de er prioritert som gruppe er det nettopp fordi de er typiske, slik at det er et poeng å bevare mangfoldet av denne typen bygninger.*
>
> *Hytta er dessuten oppført før 1940, slik at verneverdi i henhold til kommuneplanens arealdel skal vurderes.*
>
> *Hytta har en eksponert beliggenhet ved sjøen. Den stedegne hyttetypen og landskapet den ligger i inngår i en helhet. Hytta ligger innenfor tiltaksforbudet ved sjøen. Landskapet ved sjøen er sårbart for påkjenningen tiltak kan føre med seg, ikke minst i en anleggsperiode. Synlig berg i dagen er sårbart selv om det er solid, fordi eventuelle skader lett blir permanente og kan være skjemmende.*
>
> *Tilstandsrapport oppgir at hytta er hel og velholdt.*
>
> *Det foreslåtte nybygget er ikke stedstilpasset.*
>
> *Oppsummert: Hytta er en prioritert bygningstype i kulturminneplanen, som ligger eksponert ved sjøen, og er hel og velholdt. Den ligger innenfor tiltaksforbudet ved sjø. Det foreslåtte nybygget er ikke stedstilpasset. Riving frarådes. Det frarådes at det gis tillatelse til tiltaket.*

Kommunedirektøren ga igjen tilbakemelding om at tidligere tilbakemeldinger opprettholdes, og at man ikke ser noen grunn til at dagens hytte ikke kan bevares og ev. restaureres slik at bygningsstilen og -typen blir videreført, jf. brev av 30.09.24.

Kommunedirektøren mottok, den 29.11.24, en takstrapport utarbeidet av Holtet takst AS der det fremgår at riving og gjenoppbygging vil være mest hensiktsmessig for at dagens krav og forskrifter skal tilfredstilles, basert på bygningens tilstand. Kommunedirektøren foretok deretter en besiktigelse på eiendommen den 08.11.24, og stilte seg, på bakgrunn av observasjoner gjort på besiktigelsen, tvilende til det som fremkommer i takstrapport vedlagt e-post av 29.11.24.

Nye tegninger, mottas 05.03.25, der byantikvar uttaler seg slik til disse, jf. uttalelse av 14.03.25

> *Innsendt omprosjektert tiltak er marginalt endret siden opprinnelig søknad. Byantikvaren ser ingen grunn til å endre standpunkt fra første uttalelse på grunnlag av omprosjekterte tegninger, og vi gjentar vår oppsummering: Hytta er en prioritert bygningstype i kulturminneplanen, som ligger eksponert ved sjøen, og er hel og velholdt. Den ligger innenfor tiltaksforbudet ved sjø. Det foreslåtte nybygget er ikke stedstilpasset. Riving frarådes. Det frarådes at det gis tillatelse til tiltaket.*

Saken sendes deretter til Østfold fylkeskommune for 2. gangs uttalelse der Østfold fylkeskommune skriver i uttalelse av 14.04.25 blant annet at fylkeskommunens vurdering er at bygningens kulturminneverdi, som en del av det verneverdige kystsonemiljøet i området, dens relativt gode stand, samt bærekraftshensyn utgjør gode argument for å ikke rive den. Fylkeskommunen skriver også at grunnlaget for dispensasjon ikke er til stede, og fraråder å innvilge søknaden. Dette fordi dispensasjon vil undergrave hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

Høringsuttalelser
Revidert prosjekt ble mottatt 26.05.25 som viser at ny fritidsbolig er vesentlig omprosjektert, og det er jobbet mye med volum, form og detaljer i fasadeuttrykket.

Byantikvaren uttaler seg til revidert prosjekt, jf. uttalelse av 16.07.25

> ***Anbefaling: Byantikvaren anbefaler at det ikke gis rivetillatelse for den aktuelle bygningen.***
> *Se uttalelse av 14.03.2025. Nye tegninger mottatt 27.05.2025 er i større grad i tråd med typologiene som ligger til grunn for begrepet «Kråkerøyhytter». Byantikvaren anbefaler allikevel ikke at det tillates riving eller nybygg.*
>
> *Byantikvaren vil påpeke det generelle tiltaksforbudet i strandsonen. Med tiltak menes både oppføring, riving og endring, jf pbl §1-6.*
>
> *Plan og bygningsloven*
> *§ 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*
> *I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.*
>
> *Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. …*
>
> *Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.*
>
> *§ 19-2 Dispensasjonsvedtaket*
> *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.*

Statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
8 Retningslinjer for kystkommunene i Oslofjordregionen
8.1 Byggeforbud

Byggeforbudet i 100-metersbeltet skal praktiseres strengt i planleggingen. Dispensasjoner skal unngås.

Byantikvarens rolle er å påse at kulturminner og kulturmiljøer blir ivaretatt, i tråd med kulturminneloven, men også i henhold til annet lovverk og retningslinjer når kulturmiljø og kulturminner nevnes der.

Hytta i Langøyveien 186, byggeår 1924, er den del av et kulturmiljø særskilt nevnt i kommunens kulturminneplan, s 35-37. Når arbeidernes enkle hytter, spesielt på Kråkerøy, fremheves som viktige kulturminner i planen, er dette en erkjennelse av at bygningstypen er under press. Selv om de statlige planretningslinjene er klar på at tiltaksforbudet i strandsonen skal praktiseres strengt langs Oslofjorden, har mange av hyttene som til sammen danner et viktig lag i kystkulturens historie gått tapt. Byantikvaren er svært kritisk til en slik bit-for-bit- ødeleggelse av viktig kulturhistorie og et verdifullt kulturmiljø. Arbeiderhyttene i snekkeavstand til bosted representerer velstandsøkningen industrialiseringen førte med seg i mellomkrigstiden, med rett til regulert arbeidstid, og etter hvert ferie.

Området ligger ved munningen til innseilingen, og eiendommen en del av et miljø bestående av kråkerøyhytter, viker og bukter, tilgjengelige svaberg, samt bebyggelsen på Pynten. Pynten er under restaurering og tilbakeføring i regi av DNT, og området vil bli vitalisert og tilgjengeliggjort som følge av Turistforeningens engasjement.

For å kunne gi tillatelse til tiltaket, må bygningsmyndigheten dispensere fra byggeforbudet i 100 metersbeltet, både for riving og bygging. Det er Byantikvarens klare oppfatning at det ikke ligger til rette for å gi dispensasjon, da hverken for riving eller bygging.

Det er utarbeidet to tilstandsrapporter for hytta. Ingen av dem konkluderer med at hytta ikke kan brukes, ei heller med at hytta må rives.

Rapport 1
«…
Hytta, med den plasseringen den har i kulturlandskapet osv. forteller isolert sett en interessant historie om stedstypisk arkitektur, materialvalg, konstruksjonen, datidens standard og behov i perioden etter århundreskiftet.

Fra et bygningsantikvarisk ståsted så er hytta på mange måter et svært spennende objekt. Både den enkle, med solide opprinnelige bindingsverk konstruksjonen samt opprinnelig planløsning og fargepalett. (antatt opprinnelig rødmalt ettersom dette var den rimeligste malingen, komposisjon eller emulsjonsmaling)

Hytta per i dag fremstår som hel og velholdt. Imidlertid er det opp igjennom årene utført en rekke endringer i form av tilbygg, andre typer tekkematerialer, plattinger osv. Uttrykket på dagens hytte er på mange måter sterkt endret. Mye av det originale uttrykket er dermed fjernet eller visket bort.
…»

Rapport 2

«…
Hytten på Langøyveien 186 er av gammel opprinnelse og det er ikke forvent at dagens krav og forskrifter skal opprettholdes mtp det byggtekniske, det er dog noen avvik som må utbedres for å sikre forsvarlig bruk av hytten.
I denne rapporten har takstmann påpekt visse forhold som påvirker hyttens tekniske tilstand og personsikkerhet i bygget.
Kunde informerer at det er ønskelig å bruke hytten som en helårshytte.
…
Riving og gjenoppbygging vil være mest hensiktsmessig for at dagens krav og forskrifter skal tilfredstilles, basert på bygningens tilstand.
…»

En rapport sier i sin konklusjon at «hytta fremstår som hel og velholdt», den andre at «riving og gjenoppbygging vil være mest hensiktsmessig for at dagens krav og forskrifter skal tilfredstilles». Man kan ikke forvente dagens standard i historisk bebyggelse, og det er heller ikke noe det offentlige krever. At hytta har et vedlikeholdsetterslep innenfor det som kan anses som normalt, gjør ikke hytta til et rivningsobjekt. Plan- og bygningsloven paragraf, § 31-1, pålegger også eier å holde byggverk i forsvarlig stand, og det er ikke slik at manglende vedlikehold i seg selv fritar eier fra å ta vare på bygninger med verneverdi.

Hensynet bak tiltaksforbudet er å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen og ivareta bl.a. kulturmiljøet langs sjø og vassdrag. Riving vil etter Byantikvarens vurdering absolutt stride mot hensynet bak bestemmelsen, da en bit i et viktig lag av kystmiljøets og Fredrikstads historie tas bort. Originalen har ut fra et kulturhistorisk perspektiv alltid høyere verdi enn en replika. Når bygningen er i en slik stand at den greit kan la seg rehabilitere og restaurere, ligger det ikke til rette for å innvilge dispensasjon gjeldende riving.

Når hensynet bak tiltaksforbudet blir tilsidesatt, er ikke vilkåret for å innvilge dispensasjon til stede. Man kan likevel, for øvelsens skyld, liste opp fordeler og ulemper ved en dispensasjon. Fordelene skal klart større enn ulempene, og det først og fremst fordeler for allmenheten som skal gjøre seg gjeldende.

Fordeler
- *Bygningsmassen samles*
- *Lavere utgifter for eier enn nybygg (søkers påstand)*
- *Man kan oppnå «dagens standard»*

De to siste punktene, i den grad de medfører riktighet, skal ikke tillegges vekt, da de først og fremst er en fordel for eier.

<u>Ulemper</u>
- *En del av kulturmiljøet som kulturminneplanen peker på går tapt*
- *En dispensasjon vil kunne skape en forventning hos allmenheten om at slike*
- *erstatningshytter kan påregnes tillatt*
- *Tiltak og inngrep i strandsonen virker privatiserende i seg selv, uavhengig av tiltakets karakter. Den eksisterende er en del av landskapet; den har vært en del av kyststripen for alle nålevende.*
- *En riving umuliggjør en fremtidig tilbakeføring, en riving er endelig.*

Byantikvaren kan ikke anbefale at det gis tillatelse til riving av eksisterende hytte. Når riving på det sterkeste frarådes, er det ikke hensiktsmessig med ytterligere vurdering av omsøkt nybygg.

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
Det er omsøkte riving av eksisterende fritidsbolig som kommunedirektøren i hovedsak vurderer i denne saken.

Tiltaket er i strid med LNF-formålet og byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8. Det finnes klare hjemler til å avslå, §§ 1-8 og 11-6 annet ledd, jf. dispensasjonsvurdering etter § 19-2, i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Kommunedirektøren mener at det i tillegg foreligger hjemmel til å avslå riving etter kommuneplanens bestemmelser om bevaring av historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter, jf. kap. 13.1 og 13.2 der det blant annet fremkommer at ved tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal verneverdi vurderes og riving kan nektes.

<u>Bygningens verneverdi og tilstand</u>
Området er ikke avsatt til hensynssone bevaring kulturmiljø i gjeldende kommuneplan, og hytta er heller ikke SEFRAK- registrert, men hytta er en «Kråkerøyhytte». Kråkerøyhyttene er som gruppe prioriterte kulturminner i kommunedelplan for kulturminner. Når de er prioritert som gruppe er det nettopp fordi de er typiske, slik at det er et poeng å bevare mangfoldet av denne typen bygninger.

Hytta er dessuten oppført før 1940, slik at verneverdi i henhold til kommuneplanens arealdel skal vurderes.

Det er utarbeidet to tilstandsrapporter for hytta. Ingen av dem konkluderer med at hytta ikke kan brukes, ei heller med at hytta må rives.

<u>Adgangen til å gi dispensasjon og lovens vilkår</u>
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.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. 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. Sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn har normalt ikke avgjørende vekt i dispensasjonsvurderingen.

Hensyn bak byggeforbudet i 100-metersbeltet
Etter plan- og bygningsloven § 1-8 er det et generelt tiltaksforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Det presiseres at forbudet gjelder alle tiltak (unntatt fasadeendringer), også riving. Forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Det skal tas særskilt hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Hovedformålet med byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er å sikre allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen.

Hensyn bak formålet LNF
Det er nedfelt i loven at tiltak ikke skal være i strid med planens arealformål, generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner. 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. 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.

Blir hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og LNF-formålet i gjeldende kommuneplan vesentlig tilsidesatt?
Ved vurdering av dispensasjon har vi lagt særskilt vekt på om tiltaket vil komme i konflikt med allmennhetens interesser, natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.

Eksisterende hytte er en prioritert bygningstype i kulturminneplanen, som ligger eksponert ved sjøen, og som er hel og velholdt.

I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I 100-metersbeltet langs sjøen er det et generelt forbud mot alle tiltak, unntatt fasadeendringer. Det innebærer at riving også er forbudt. I utgangspunktet er riving av tiltak i 100-metersbeltet ønskelig, da i tilfeller hvor tiltaket ikke skal erstattes. Det kan også være ønskelig i tilfeller hvor et tiltak skal erstattes med et tiltak som medfører at hensynene bak byggeforbudet ivaretas på en bedre måte. Dette kan blant annet gjøres ved at det nye tiltaket er mindre eksponert eller er mindre i størrelse. I disse områdene skal det likevel tas særlig hensyn til kulturmiljø. Et kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng. I dette tilfellet har tiltaket en beliggenhet rett inntil Pynten.

Eksisterende hytte er godt stedstilpasset etter sin tids ideer og idealer, og både kulturhistorisk og landskapsmessig opprettholder den stedets karakter. Fritidsboligen, med sin form, plassering og historie, er en viktig del av miljøet.

Isolert sett har den nyprosjekterte fritidsboligen kvaliteter, men kommunedirektøren mener imidlertid at det omsøkte tiltakets kvaliteter ikke gir grunnlag for å dispensere fra tiltaksforbudet i 100-metersbeltet. Når kommunedirektøren også anser at en restaurering er mulig, ligger det ikke til rette for å tillate delvis riving.

Tiltaket ligger i et område der byggeforbudet skal praktiseres strengt, og selv mindre tiltak kan være i strid med hensynene til blant annet friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Tiltaket vil, slik kommunedirektøren ser det, påvirke landskapsbildet.

Kommunedirektøren vektlegger at eksisterende hytte fremstår med høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Riving av eksisterende fritidsbolig vil medføre et uheldig tiltak i det kulturhistoriske landskapet, altså vil en dispensasjon i denne saken bidra til å forringe kulturmiljøet i området.

På bakgrunn av betydelige kulturminneverdier og at disse er omfattet av formelt vern, mener kommunedirektøren at det ikke bør gis rivetillatelse i denne saken.

Kommunedirektøren vurderer her at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken.

Kommunedirektøren mener også at hensynene til kulturmiljøet, herunder bevaring av historiske, arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter, jf. kommuneplanens bestemmelser kap. 13.1 og 13.2, blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken.

I og med at vi har konkludert med at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra vil bli vesentlig tilsidesatt, er vilkårene for dispensasjon ikke oppfylt.

Begge vilkårene må være oppfylt for at en dispensasjon skal kunne gis. Kommunedirektøren vil likevel påpeke at heller ikke vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene er oppfylt i denne saken.

Er fordelene klart større enn ulempene?
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. Begrepet «klart større» betyr at det må foreligge en kvalifisert overvekt av fordeler. Ordvalget 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. Et fravær av materielle ulemper gir ikke grunnlag for dispensasjon.

Fordeler ved dispensasjon er fordeler for allmenne interesser, ikke personlige og økonomiske fordeler for søker. Det er i første rekke forhold knyttet til areal- og ressursutnytting som vil være relevante momenter i dispensasjonsvurderingen.

Eiendommen ligger i et område der tiltaksforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 skal praktiseres strengt, og selv mindre tiltak kan være i strid med hensynene til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Her presiserer kommunedirektøren at forbudet gjelder alle tiltak (unntatt fasadeendringer), også riving.

Riving av eksisterende hytte vil ivareta hovedhensynene bak reglene om byggeforbud i 100-metersbeltet og LNF-formålet, og i den forstand forbedre situasjonen for allmennheten. LNF-områder skal helst være ubebygde så sant bebyggelsen ikke tjener LNF-formål.

Det følger imidlertid av kommuneplanens bestemmelser kap. 13.1 og 13.2 at tiltak etter plan- og bygningsloven ikke skal forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter som knytter seg til verneverdige bygninger eller bygningsmiljø.

Slik kommunedirektøren ser det, er det flere ulemper ved tillatelse til riving. Tiltaket fører ikke til en vesentlig forbedring av den eksisterende situasjonen. Riving av eksisterende fritidsbolig vil medføre et uheldig tiltak i det opplevde landskapet. Nåværende bygning er en større del av et kulturhistorisk anlegg, med nærheten til Pynten.

Riving av eksisterende fritidsbolig er en ugjenkallelig handling, som vil endre området og bidra til å forringe kulturmiljøet i området.

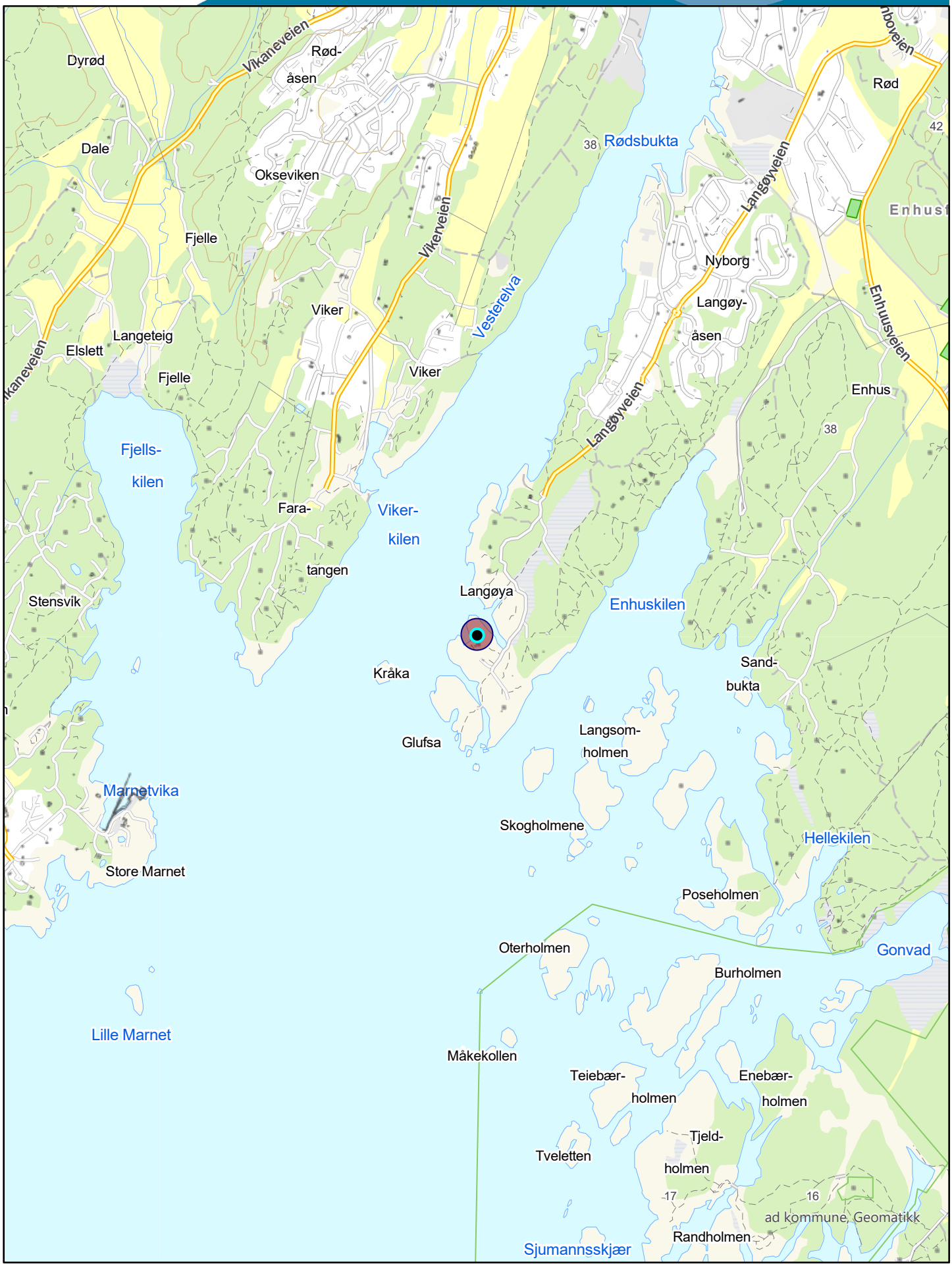
Kommunedirektøren finner at heller ikke fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon i denne saken. Vi kan dermed ikke se at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i dette tilfellet.

Det er her ikke relevant å ta stilling til om hvorvidt en ny fritidsbolig kan oppføres da vilkårene for dispensasjon for riving ikke foreligger.

Konklusjon
Kommunedirektøren vurderer at det ikke ligger til rette for å innvilge dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen og tiltaksforbudet i 100-metersbeltet i plan- og bygningsloven § 1-8 da hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene er ikke klart større enn ulempene, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å avslå søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for Fredrikstad kommune, samt tiltaksforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av ny fritidsbolig og anneks.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 700 Meter

Målestokk 1:20 000

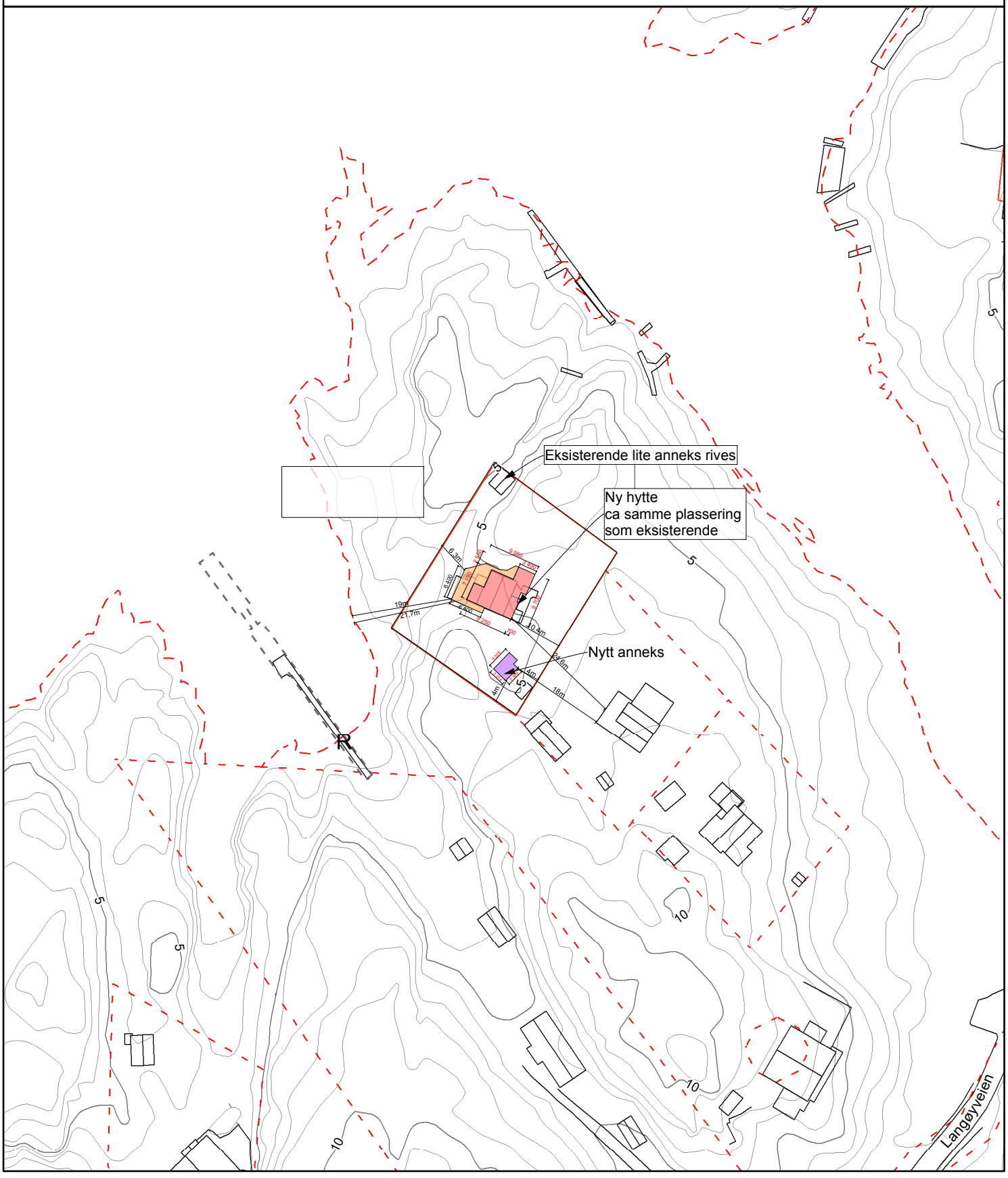
Dato 18.07.2025

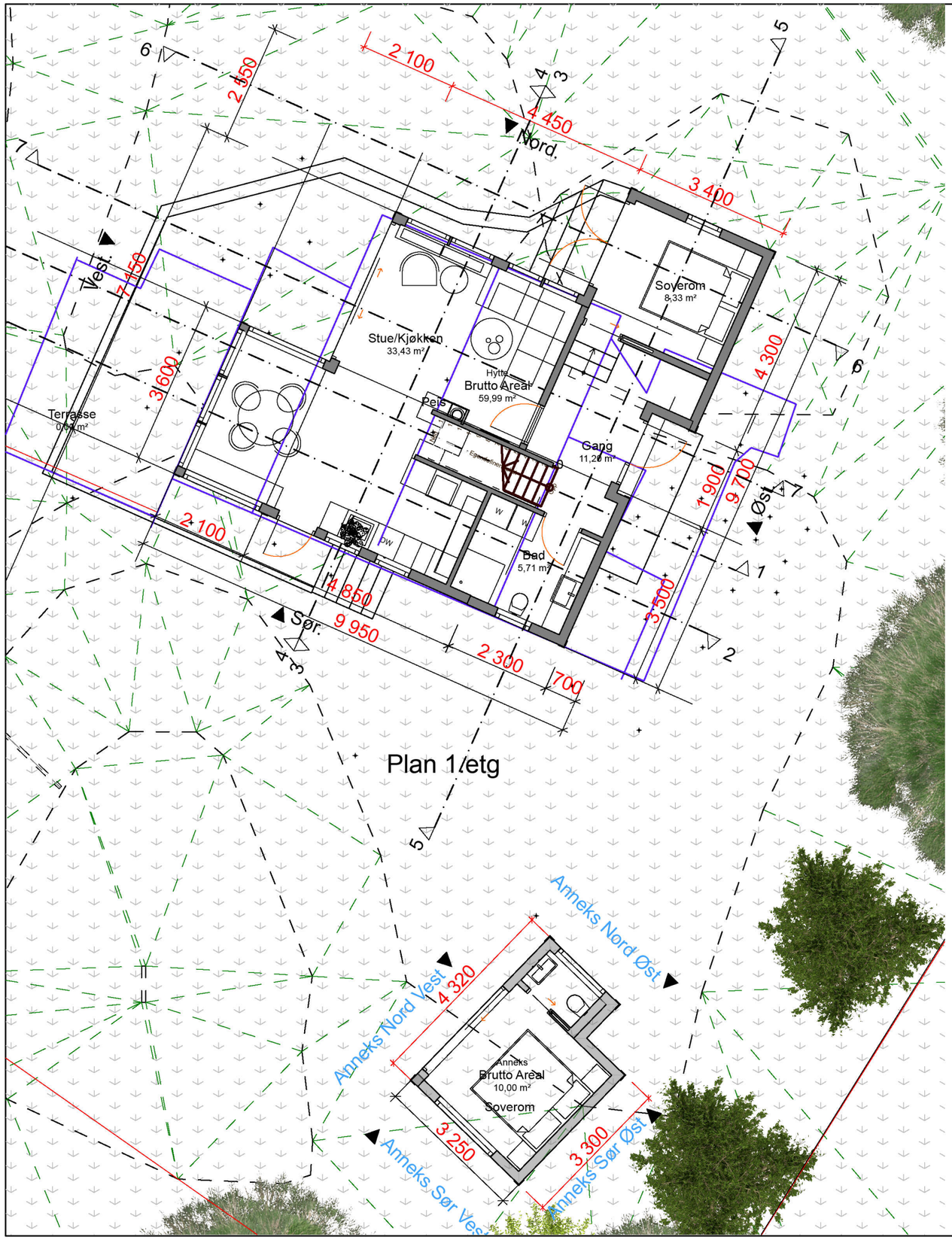
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

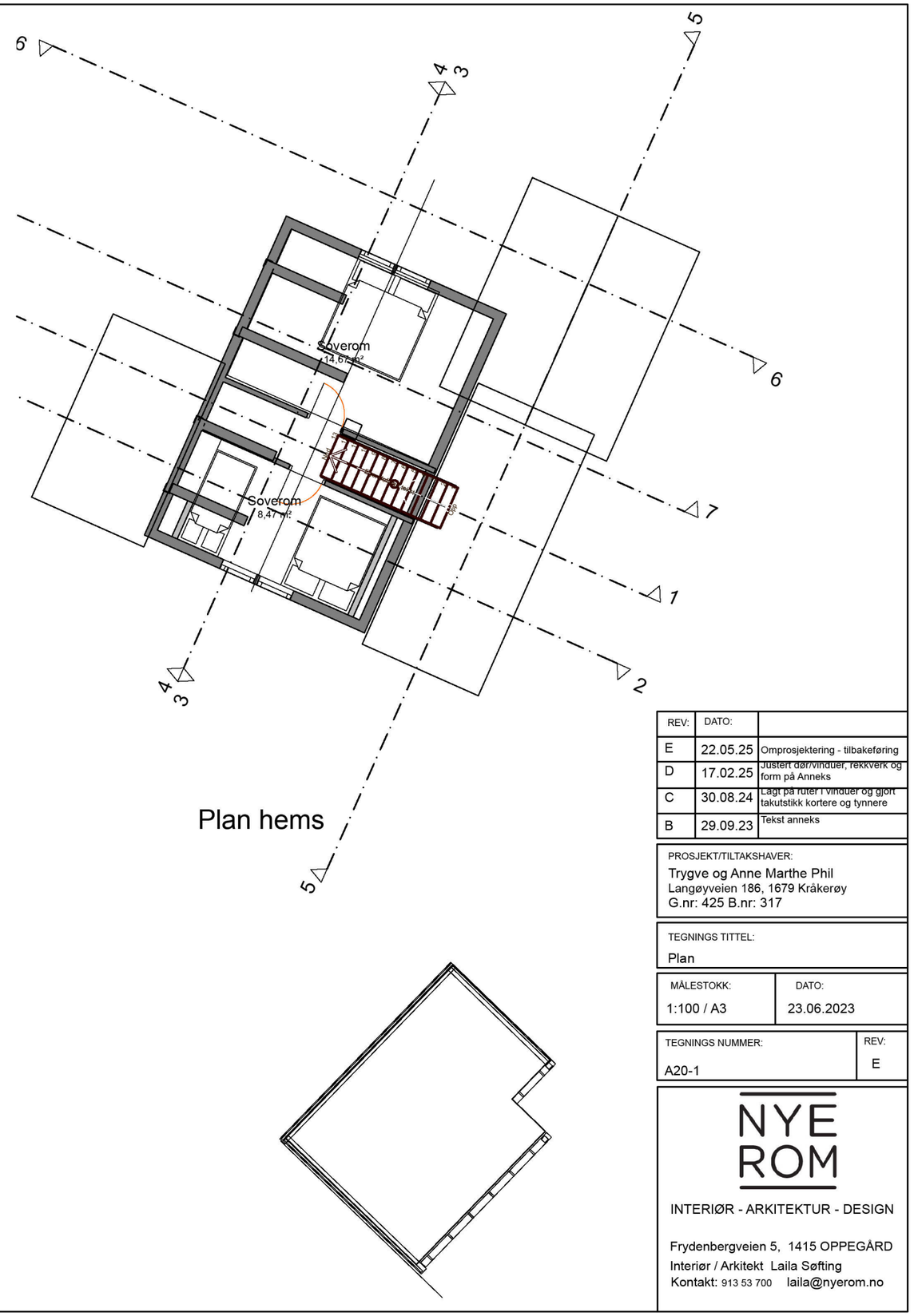
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.
Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen

26.05.25-Rev.E - Omrosjektering







REV:	DATO:	
E	22.05.25	Omprosjektering - tilbakeføring
D	17.02.25	Justert dør/vinduer, rekkverk og form på Anneks
C	30.08.24	Lagt på ruter i vinduer og gjort takutstikk kortere og tynnere
B	29.09.23	Tekst anneks

PROSJEKT/TILTAKSHAVER:
Trygve og Anne Marthe Phil
Langøyveien 186, 1679 Kråkerøy
G.nr: 425 B.nr: 317

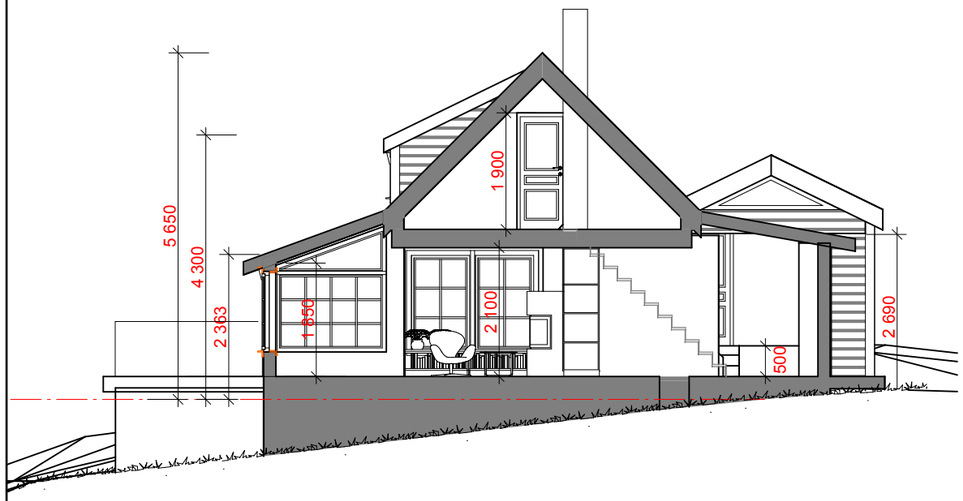
TEGNINGS TITTEL:
Plan

MÅLESTOKK:	DATO:
1:100 / A3	23.06.2023

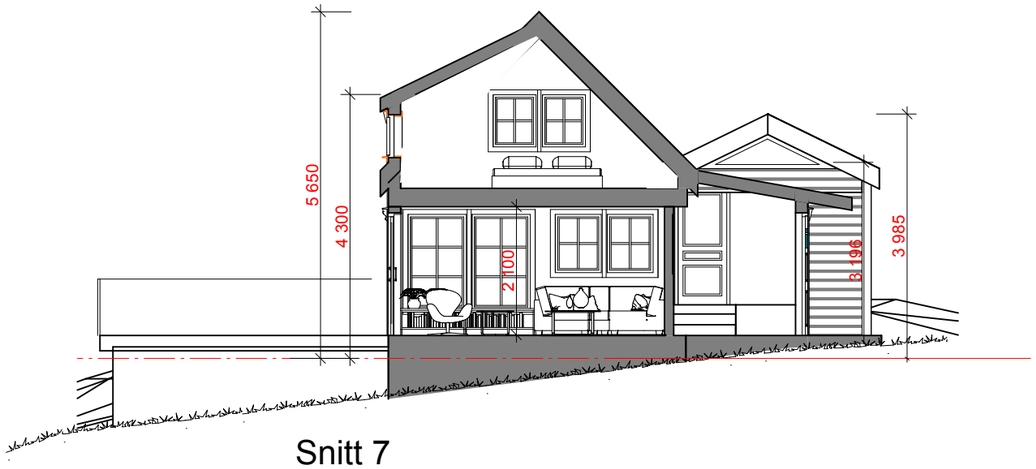
TEGNINGS NUMMER:	REV:
A20-1	E

NYE ROM
INTERIØR - ARKITEKTUR - DESIGN
Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGÅRD
Interiør / Arkitekt Laila Søfting
Kontakt: 913 53 700 laila@nyerom.no

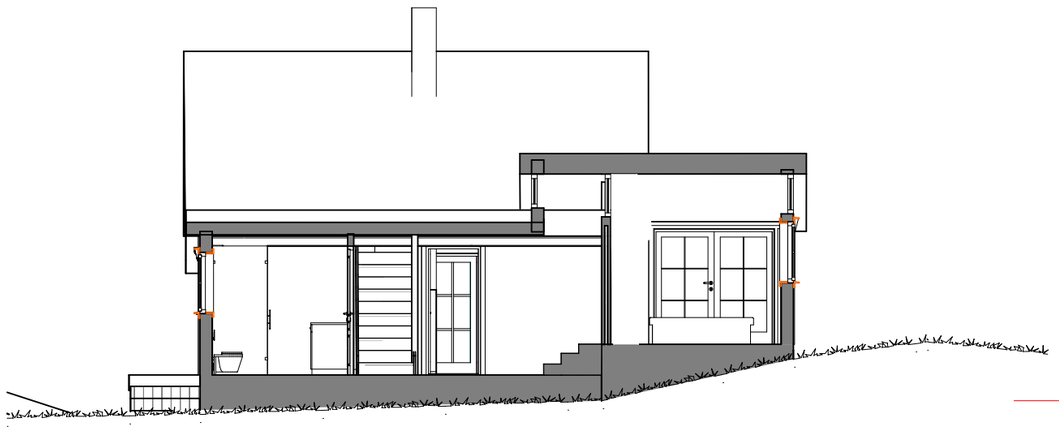
Planert terreng
Eksisterende terreng
Gjennomsnittelig planert terreng



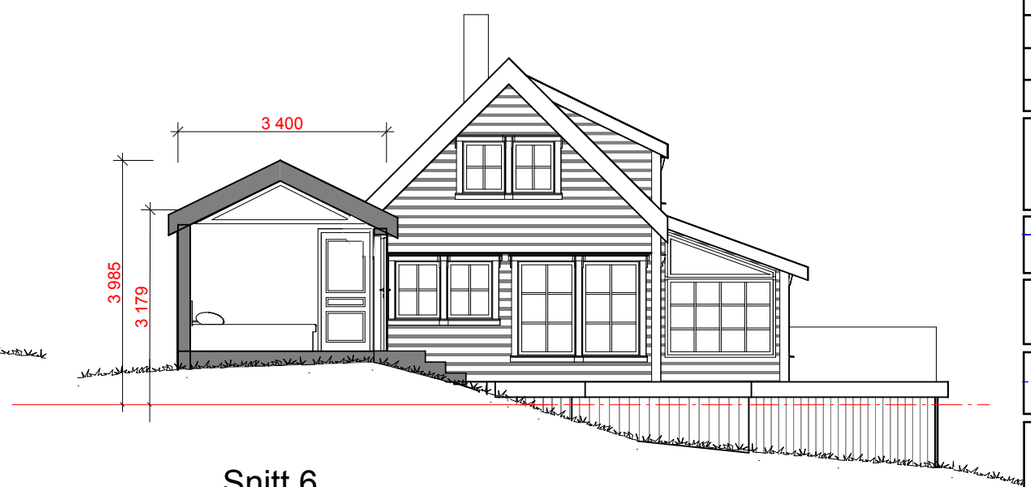
Snitt 1



Snitt 7



Snitt 5



Snitt 6

REV:	DATO:	
E	22.05.25	Omprosjektering - tilbakeføring
B	30.08.24	Lagt på ruter i vinduer og gjort takutstikk kortere og tynnere
A	03.07.23	Ny hytte plassering lik eksisterende hytte

PROSJEKT/TILTAKSHAVER:
Trygve og Anne Marthe Phil
Langøyveien 186, 1679 Kråkerøy
G.nr: 425 B.nr: 317

TEGNINGS TITTEL:
Snitt

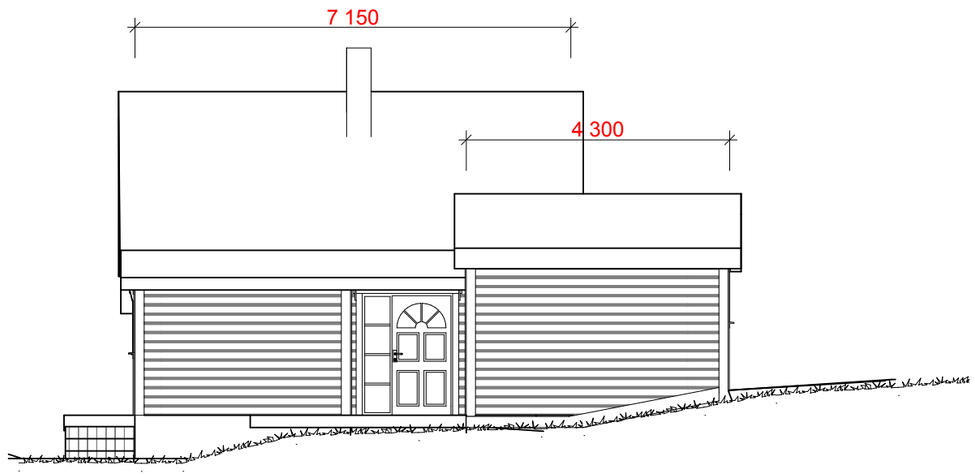
MÅLESTOKK: 1:100 / A3

DATO: 23.06.2023

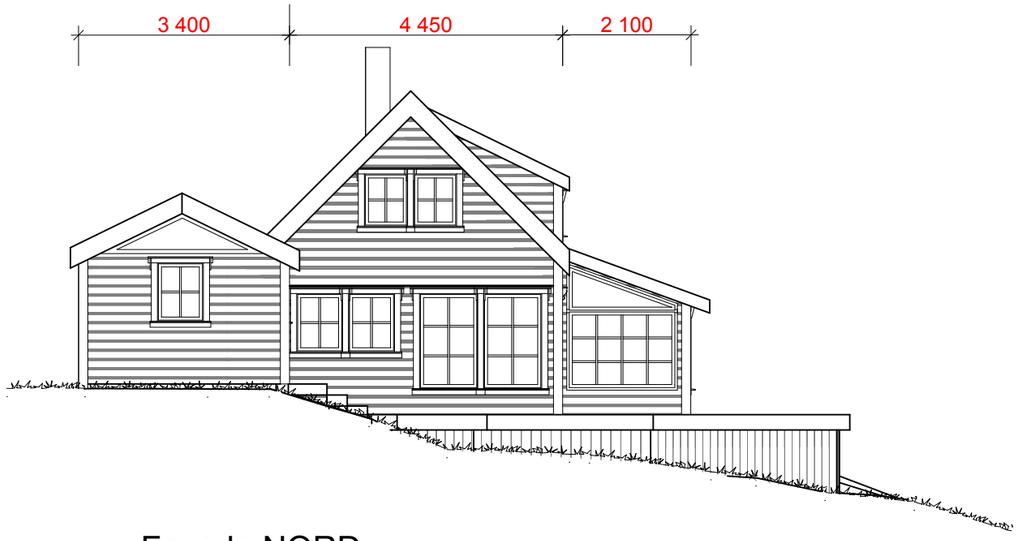
TEGNINGS NUMMER: A30-1

REV: E

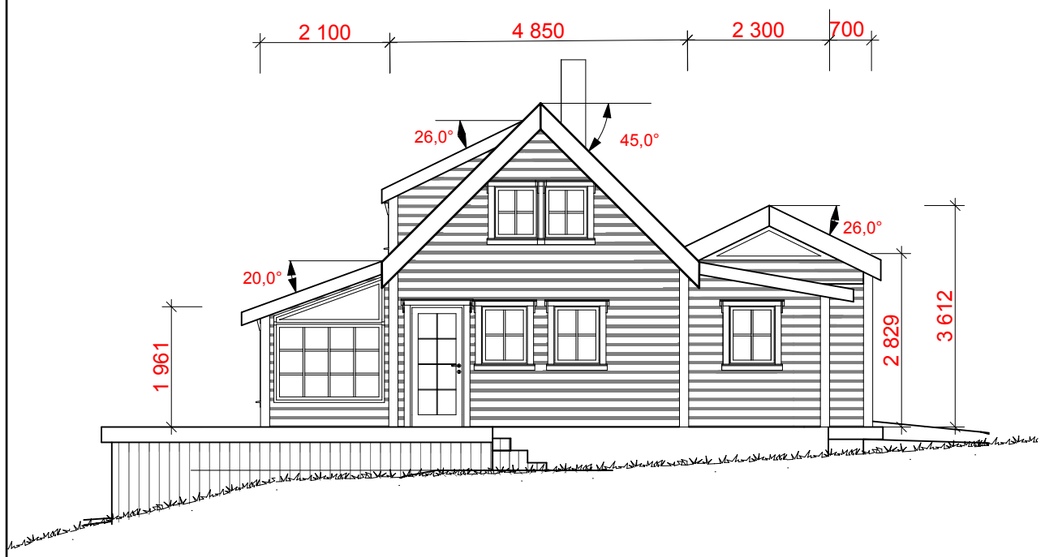
NYE ROM
INTERIØR - ARKITEKTUR - DESIGN
Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGÅRD
Interiør / Arkitekt Laila Søfting
Kontakt: 913 53 700 laila@nyerom.no



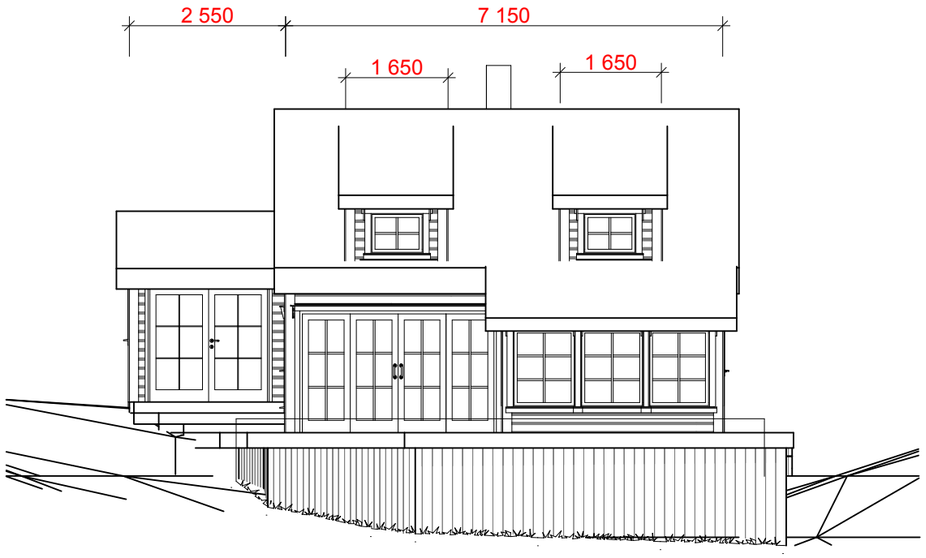
Fasade ØST



Fasade NORD



Fasade SØR



Fasade VEST

REV:	DATO:	
E	22.05.25	Omprosjektering - tilbakeføring
D	17.02.25	Justert vinduer og rekkverk
C	30.08.24	Lagt på ruter i vinduer og gjort takutstikk kortere og tynnere
B	17.06.24	Satt på sprosser på vinduer og dører

PROSJEKT/TILTAKSHAVER:
Trygve og Anne Marthe Phil
Langøyveien 186, 1679 Kråkerøy
G.nr: 425 B.nr: 317

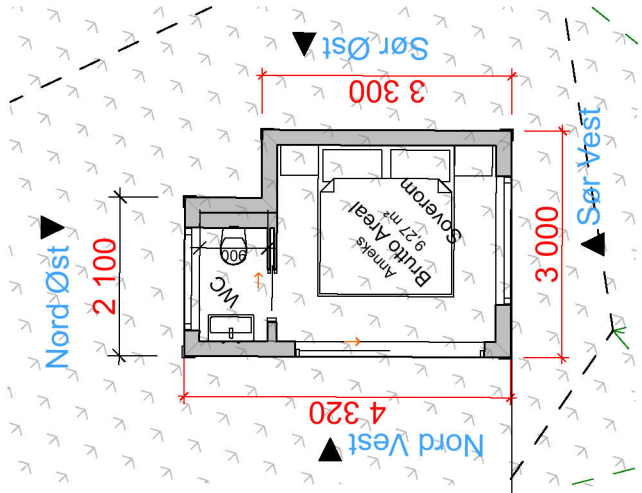
TEGNINGS TITTEL:
Fasader

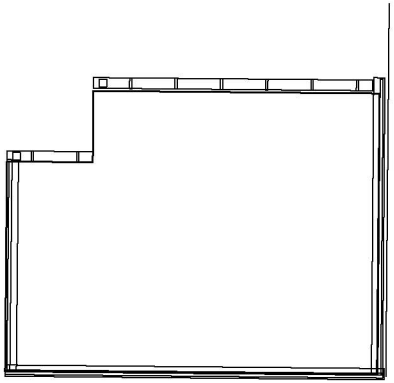
MÅLESTOKK:	DATO:
1:100 / A3	23.06.2023

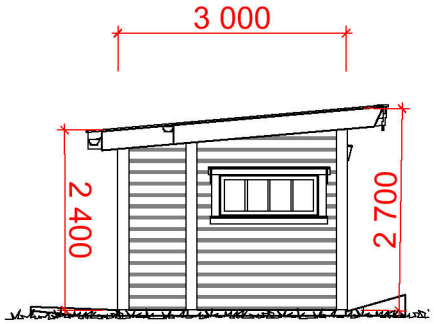
TEGNINGS NUMMER:	REV:
A40-1	E

NYE ROM
INTERIØR - ARKITEKTUR - DESIGN

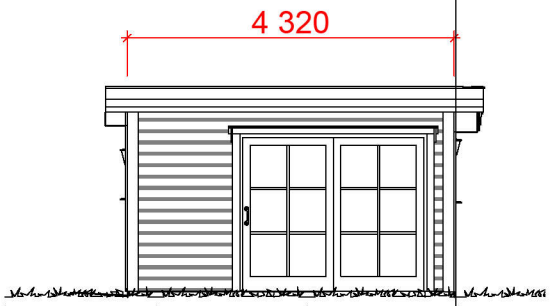
Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGÅRD
Interiør / Arkitekt Laila Søfting
Kontakt: 913 53 700 laila@nyerom.no



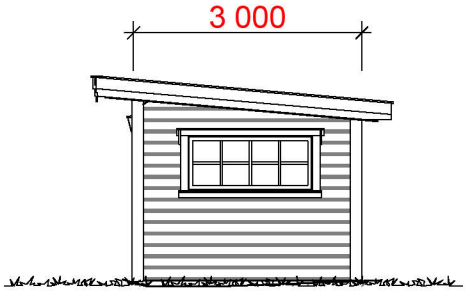




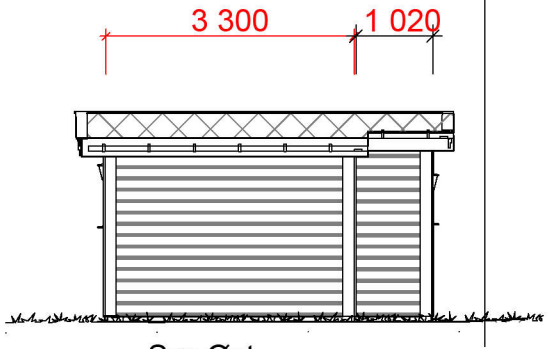
Nord Øst



Nord Vest



Sør Vest



Sør Øst

REV:	DATO:	
D	17.02.25	Revidert inngang og wc
C	29.09.23	Revidert tekst
B	28.08.23	Anneks med flatt tak/pulttak
A	03.07.23	Ny hytte plassering lik eksisterende hytte

PROSJEKT/TILTAKSHAVER:
Trygve og Anne Marthe Phil
Langøyveien 186, 1679 Kråkerøy
G.nr: 425 B.nr: 317

TEGNINGS TITTEL:
Anneks

MÅLESTOKK:	DATO:
1:100 / A4	23.06.2023

TEGNINGS NUMMER:	REV:
A20-2	D

NYE ROM
INTERIØR - ARKITEKTUR - DESIGN
Frydenbergveien 5, 1415 OPPEGÅRD
Interiør / Arkitekt Laila Søfting
Kontakt: 913 53 700 laila@nyerom.no

Fredrikstad kommune

Deres ref.:	Vår ref.:	Sted, dato:
2023/84231	Marius Stenseth	Trollåsen, 26.05.2025

FØLGEBREV TIL OMPROSJEKTERT HYTTE LANGØYVEIEN 186 – GNR/BNR 425/317

Viser til tidligere dialog i saken, og kommunens brev av 14.04.2025.

Status
Kommunen har uttalt at tidligere innsendt erstatningshytte ikke tilpasser seg omgivelsene og konteksten den den står i. Vedlagt er derfor et fullstendig omprosjektert tiltak, der vi følger kommunens anmodning om å bygge en tradisjonell Kråkerøyhytte, og dermed *«tilpasse seg omgivelsene og konteksten den står; historisk, landskapsmessig og i relasjon til omkringliggende hytter».*

Vedlagte tegninger viser klart og tydelig at ny hytte er en «Kråkerøyhytte», tilpasset omgivelser og kontekst. Under vil vi allikevel kort redegjøre for hvordan den omprosjekterte bebyggelsen forholder seg til byggeskikk og omgivelser.

Ny hytte
Som beskrevet i den antikvariske vurderingen har de opprinnelige Kråkerøyhyttene en hoveddel på 1,5 etasje, og med et tilbygg i 1 etasje, gjerne mot vannet.
Erstatningshytte er nå samlet til et hovedvolum i 1,5 etasje med tilbygg, akkurat som de opprinnelige Kråkerøyhyttene. Tilbyggende underordner seg tydelig hovedvolumet, og det er ikke tvil om at dette nå kun dreier seg om ett volum, med mindre tilbygg. Disse er avtrappet og forholder seg til hovedvolumet som på de opprinnelige hyttene.
Plassering, lengde/bredde og høyde blir identisk som dagens hytte. Fra sjøsiden og Pynten vil den fremstå som original/lik dagens bebyggelse.

Takvinklene er som resten av erstatningshytta endret, og hovedvolumet har fått en bratt takvinkel, mens de mindre tilbyggene har slakere takvinkel. Til sammenligning med tidligere innsendte tegninger har vi nå også redusert tykkelse og lengde på taktustikkene.
Begge deler er helt i tråd med de opprinnelige Kråkerøyhyttene, og bebyggelsens takvinkel/brøk og takutstikk tilsvarer den historiske bebyggelsen.

Hytta som står der i dag har også en eksisterende terrasse mot vest. For erstatningshytta er denne trukket tilbake, slik at den legger seg mer diskre inn i det eksisterende og naturlige terrenget, og er mindre synlig fra sjøen.

På vedlagt tegningsgrunnlag er det vist to takarker mot vest. Dette er også i tråd med byggeskikken, og man finner igjen takarker på flere av de omkringliggende hyttene. Både hos Langøyveien 156 og 160, som ligger i nærområdet, kan man se takarker på flyfoto fra 1947 (1881.no). Det finnes også flere eldre bildeeksempler på Krakerøyhytter med takarker. Etter vårt syn er det derfor godt dokumentert at dette er en del av denne hyttetypens originale utforming.

Ny hytte har også vinduer med sprosser, og gjentagende vindusutforming, slik man finner hos de originale Krakerøyhyttene. Hytta søkes oppført med liggende trekledning, sprossevinduer, og saltak. Alt dette finner man igjen i den opprinnelige bebyggelsen i området.

Vi har basert på ovennevnte definitivt hensyntatt erstatningshyttas tilpasning til omgivelsene og konteksten den står i, både historisk, landskapsmessig og i relasjon til omkringliggende hytter.

Tiltaket er nå omprosjektert i tråd med kommunens ønsker, og vi ser frem til en tillatelse i henhold til tidligere tilbakemeldinger.

Med vennlig hilsen
BYGGHUSET AS
Marius Stenseth
Marius Stenseth

Vedlegg:
Situasjonsplan og tegninger

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:	Vår ref:
27.10.2023	2023/35152
Deres dato:	**Deres ref:**
06.10.2023	2023/84231

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGNINGS- OG REGULERINGSAVDELINGEN
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ole Martinsen, 69247046

Fredrikstad - Gbnr 425/317 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for riving/oppføring av ny hytte og anneks

Vi viser til deres brev datert 06.10.2023 vedrørende søknad om dispensasjon for riving/oppføring av ny hytte og anneks.

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

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Ny hytte er planlagt med et bruksareal på 60,66 m^2 og annekset et bruksareal på 9,26 m^2. Ny hytte søkes oppført omtrent på samme sted som dagens, 21 meter fra sjøen. Veranda søkes gjenoppført med samme avstand som i dag, 16,8 meter fra sjøen. Annekset trekkes vekk fra sjøen, og nytt plasseres helt syd på eiendommen. I søknaden er det ikke oppgitt noen størrelse på eksisterende bebyggelse. Kommunen har heller ikke oppgitt om all eksisterende bebyggelse er lovlig oppført. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område.

Søknaden begrunnes blant annet med at dagens bebyggelse er i dårlig stand, og det er en fordel at de nye byggene kan samles på det mest egnede stedet på eiendommen, og at de ikke plasseres på mer eksponerte steder der de er mer synlige for omgivelsene, og hvor det må utføres større terrenginngrep. Ved å bygge på innmark som allerede er bebygd eller opparbeidet, berøres ikke urørt natur eller terreng.

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.

E-postadresse: sfovpost@statsforvalteren.no
Sikker melding: www.statsforvalteren.no/melding
Postadresse: Pb 325, 1502 Moss
Besøksadresse: Moss: Vogts gate 17, Drammen: Dr. Hansteinsgate 9, Oslo: Stensberggata 27
Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/ov
Org.nr. 974 761 319

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 Oslo og Viken klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være en annen Statsforvalter som behandler klagen.

Vurdering
I 100m-beltet skal det tas *særlig hensyn* til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Det er gitt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Kommunen tilhører Oslofjordregionen hvor byggeforbudet skal praktiseres strengt. Det er gitt klare føringer i pkt. 6 og 8 for hva som skal vektlegges i 100m-beltet. Det fremgår blant annet at:

- Ny bebyggelse skal ikke tillates på arealer som har betydning for friluftsliv, naturvern, naturmangfold, landskap og andre allmenne interesser.
- Ny bebyggelse skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen. Hensynet til allment friluftsliv og tilgjengelighet skal vektlegges sterkt. Det bør vurderes om bebyggelsen kan plasseres utenfor strandsonen.
- Det skal legges vekt på løsninger som kan bedre situasjonen for landskap og allmenn tilgang til sjøen.
- Privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås.
- Alternative plasseringsmuligheter skal alltid vurderes før bygging tillates. Dette gjelder også for mindre tiltak.

Vi kan ikke se at riving av eksisterende hytte og anneks vil medføre ulemper med hensyn til de interesser vi skal ivareta i strandsonen. Vi vurderer det som positivt at eksisterende anneks i forkant av dagens hytte fjernes, ettersom dette vil bidra til å redusere privatiseringen av strandsonen mellom hytta og sjøen.

Ny hytte er planlagt med en mønehøyde på 5,5 meter, og forholdsvis store glassflater i fasaden mot vest. I henhold til ovennevnte statlige planretningslinjer skal det legges vekt på løsninger som kan bedre situasjonen for landskap og allmenn tilgang til sjøen.

Ved en eventuell dispensasjon for riving og oppføring av ny hytte, mener vi at det bør være mulig å finne en løsning, hvor ny hytte blir liggende mindre eksponert mot sjøen og landskapet enn planlagte løsning. Etter vår vurdering bør en eventuell ny hytte være mindre fremtredende enn eksisterende hytte, slik at man unngår unødig eksponering. Ny hytte og anneks bør heller ikke få et bruksareal som er større enn det som er lovlig oppført i dag.

Vi vil anbefale at det ved en eventuell dispensasjon også settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsarbeider og fargevalg, slik at hytta ikke blir liggende unødig eksponert og fremtredende i landskapsbildet. Ved en eventuell dispensasjon bør kommunen også se på muligheten til å få ryddet opp/fjernet frittliggende plattinger og øvrige privatiserende elementer omkring hytta.

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 forventninger til kommunal arealplanlegging for 2023 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:
Viken fylkeskommune Postboks 220 1702 SARPSBORG

VIKEN FYLKESKOMMUNE

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 610177/2023 - 2023/53236
Deres ref.: 2023/84231 3
Dato: 31.10.2023

Fredrikstad kommune - uttalelse til søknad om dispensasjon - Gbnr 425/317 - Langøyveien 186 - Riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny hytte og anneks

Viken fylkeskommune viser til brev fra Fredrikstad kommune datert 6. oktober 2023. Det søkes om riving og gjenoppbygging av hytte og anneks på Langøyveien 186 i Fredrikstad kommune.

Eiendommen er uregulert, omfattet av KPA for Fredrikstad 2023-2035, arealformål LNF, med hensynssone friluftsliv, H530. Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjøen.

Ny opplyses om at ny hytte og anneks søkes oppført ca. på samme sted som dagens bygg er plassert, 21,1 meter fra sjøen. Veranda søkes gjenoppført med samme avstand som i dag, 16,8 meter fra sjøen. Annekset trekkes vekk fra sjøen. Fritidsboligen søkes oppført i tradisjonell stil med saltak og liggende trekledning, og får et bruksareal på 60,66 m², mens annekset får et bruksareal på 9,26 m². Totalt 69.9 m². Gesims og mønehøyde blir 3,85 og 5,5 meter.

Det søkes dispensasjon fra bestemmelser i kommuneplanen:

26 Fritidsbebyggelse jf. pbl. § 11-10 nr 2, bokstav a., c., d., e., f., j., l. og n. Søker har gjennomgått retningslinjene og kan ikke se at riving og gjenoppbygging av lovlig oppført bebyggelse med omtrent samme volum og bedre plassering kommer i konflikt med disse.

For eksempel *For eksisterende og nye fritidsboliger gjelder følgende:*

> *a. Ved riving og gjenoppføring av fritidsbebygge/se skal kommunen vurdere om bebyggelsen kan flyttes til en mindre eksponert beliggenhet på eiendommen, eller om endret plassering gir bedre forhold for allmennheten. Riving forutsetter at det ikke etterlates vesentlige spor i terrenget. Ved vesentlig utvidelse av fritidsbebygge/se skal det legges betydelig vekt på landskapstilpasning og å minimere bygningens eksponering i landskapsbildet.*
> *c. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. …*

PLAN Avdeling for kommunale planer
Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

Dokumentet er elektronisk godkjent

d. Det tillates kun ett uthus/anneks på eiendommen. Maksimalt bruksareal (BRA) skal ikke overskride 15 kvm. Repos/veranda/trapp for adkomst tilknyttet uthus/anneks tillates med et tilleggsareal på 5 kvm. Uthus/anneks skal tilpasses og underordnes hovedbygningen.
e. Bebyggelsen skal fargesettes i stedstilpasset naturfarge. Eldre bebyggelse som har høy kulturhistorisk verdi kan tillates farges att i kulturhistorisk riktig farge.

Bygningsmyndighetene i Fredrikstad vurderer saken slik:» … *riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny hytte og anneks på tilnærmet samme sted som eksisterende, ikke tilsidesetter de hensyn som skal ivaretas i strandsonen på stedet. Allmennhetens interesser anses å være ivaretatt på eksisterende stier og veier i området. 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.»*

Begge bygningene søkes plassert tilbaketrukket fra sjøen på tomtas laveste og minst eksponerte sted. Det gjør at tiltakene i minst mulig grad er synlig fra sjøen eller omgivelsene. Søknaden begrunnes også med at bygningene har stått der i mange år og at det ikke har vært konflikt rundt hensynene vi er satt til å ivareta tidligere. Søker mener også at det er en stor fordel ved omsøkte plassering, byggene samles, blir minst mulig synlig fra sjøen og den private sonen reduseres siden bebyggelsen samles.

Fylkeskommunens rolle

Viken fylkeskommune uttaler seg som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannmyndighet og som veieier for fylkesveier. Fylkeskommunen skal påse at det ikke gis dispensasjon i strid med nasjonale og viktige regionale hensyn.

Generelt

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. Kommunens skjønnsmessige avveining beror på en vurdering av dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, samt nasjonale og regionale rammer og mål.

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.

Kommunen må i sin behandling av søknaden vurdere fordeler og ulemper, jf. PBL § 19-2, når det gjelder omsøkt tiltak. Kommunen må vurdere om en eventuell godkjenning vil gi uheldige virkninger for friluftslivsinteressene, og det er viktig at ny hytte bedrer forholdene i forhold til hvordan det er i dag. Viser vurderingen at hensynene blir vesentlig tilsidesatt, skal ikke kommunen behandle dispensasjonen videre.

100-meters beltet langs sjøen

Eiendommen fremstår i dag som en allerede bebygd eiendom, og tiltakene som omsøkt vil ikke føre til ytterligere privatisering. Plan- og bygningslovens § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet, skal ivareta forhold som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Fylkeskommunen kan ikke se at det bebygde preget vil endres i vesentlig grad, eller at forholdene til allmenne interesser blir vesentlig tilsidesatt som følge av en dispensasjon. Det skyldes at eiendommen allerede er bebygd.

Vi ber kommunen sette vilkår om at hytta ikke skal nærmere vannet enn dagens hytte, det samme gjelder for terrasse. Byggene skal plasseres tilbaketrukket fra sjøen på tomtas laveste og minst eksponerte sted.

Øvrige innspill

Saken har vært forelagt avdeling for kulturarv v/ seksjon arkeologi og nyere tids kulturminner, hvor sistnevnte har merknad til saken.

Fylkeskommunens kulturminnefaglige vurdering

Omsøkte hytte ligger i et LNF-område, og innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Her skal nasjonale og regionale kulturminneinteresser vurderes særlig.

Utfra kommunens kart og skråbilder, ser eksisterende hytte ut til å være en såkalt «Kråkerøy-hytte». Disse hyttene er oppført med et karakteristisk bratt saltak, og ofte bestående av et hovedvolum, og tilbygg i en etasje med vinduer med sprosser. Hyttene ble bygget ca. 1910-1920. Utover mot Glufsa og Enhus finnes ett større antall av disse typene hytter. Vi ber kommunen spesielt vurderes disse hyttenes kulturhistoriske verdier, herunder lokale verdier. Dette er en enhetlig hyttetype, bestående i et kulturmiljø med delvis homogen stil – i hvert fall ift. de gjenværende Kråkerøy-hyttene i området. Kommunen bør derfor vurdere om det bør stilles krav til restaurering, gjenbruk eller kopiering dersom eksisterende hytte er i dårlig stand slik at bygningsstilen og -typen blir videreført. Tiltaket har samt en beliggenhet rett inntil Pynten, slik at evt. ny hytte bør tilpasse seg også dette bygningsmiljøet.

Vi viser ellers til Regional Kystsoneplan for Østfold. Vi ber kommunen vurdere bygningens høyde, og om det ligger til rette for etablering av ikke målbart areal på loft som fører til økt høyde? Eksisterende bebyggelse bør som hovedregel ikke tillates økt i høyde, uten at dette er vurdert i forhold til det omkringliggende området. Det samme gjelder ved riving og gjenoppbygging. Økte høyder som følge av ikke målverdig areal er heller ikke ønskelig.

Konklusjon

I alle dispensasjonssaker ber vi kommunen om å vurdere om hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det er i denne saken viktig at det bebygde preget mot sjøen og Pynten ikke øker.

Vi ber kommunen stille vilkår om følgende: Hytta skal ikke plasseres nærmere vannet enn dagens hytte, det samme gjelder for terrasse. Byggene skal plasseres tilbaketrukket fra sjøen på tomtas laveste og minst eksponerte sted. Det forutsettes ikke-reflekterende materialer og harmonisk, naturtilpassede farger, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer. Vi

viser ellers til får kulturminnefaglige vurdering og ber kommunen vurdere om det bør stilles krav til restaurering, gjenbruk eller kopiering slik at bygningsstilen og -typen blir videreført.

Vi vurderer omsøkte tiltak for å ikke være i strid med regionale interesser fylkeskommunen er satt til å ivareta, og overlater til Fredrikstad kommune å vurdere søknaden. Vi ber om å få tilsendt vedtak i saken.

Vennlig hilsen

Christine Stene

Seniorrådgiver

Medsaksbehandler:

Nyere tids kulturarv: Eileen Jahren Jordan-Nilsen

Kulturarv, arkeologi: Kristine Johansen

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2025/8184-3 Deres ref.:2023/84231 Dato: 14.04.2025

2. gangs uttalelse - søknad om dispensasjon - riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny hytte og anneks - gbnr. 425/317 - Langøyveien 186 - Fredrikstad kommune

Østfold fylkeskommune viser til brev fra Fredrikstad kommune datert 17. mars 2025.

Eiendommen er uregulert, omfattet av KPA for Fredrikstad 2023-2035, arealformål LNF, med hensynssone friluftsliv, H530. Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjøen.

Det søkes om riving og gjenoppbygging av hytte og anneks på eiendommen. Hytta er en Kråkerøyhytte. Ny hytte søkes oppført omtrent på samme sted som dagens bygg er plassert, 21,1 meter fra sjøen. Veranda søkes gjenoppført med samme avstand som i dag, 16,8 meter fra sjøen. Annekset trekkes vekk fra sjøen, syd på eiendommen.

Ny hytte søkes oppført med saltak og liggende trekledning, og tegninger viser bruksareal på 60,66 m², mens tegninger av annekset viser et bruksareal på 9,27 m², totalt 69,9 m². Gesims- og mønehøyde vises på henholdsvis 3,85 og 5,5 meter.

Ansvarlig søker Bygghuset AS ettersendte dokumenter i brev mottatt 26. mars 2025.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon

Søknad om dispensasjon ble begrunnet i brev datert 28. september 2023. Et utvalg følger:

- Begge bygningene søkes plassert tilbaketrukket fra sjøen på tomtens laveste og minst eksponerte sted.
- Annekset flyttes vekk fra en mer eksponert plassering.
- Byggene samles på det mest egnede stedet.
- Tiltaket blir lite synlig fra sjøen og omgivelsene.
- Deler av boligen er uisolert, og deler er modne for utskifting.
- Nye bygg har høyere arkitektonisk kvalitet enn de som rives, dette fører til forbedring for allmenheten.

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

E-post: post@ofk.no
Internett: www.ofk.no
Org.nr.: 930580694

Søker har gjennomgått retningslinjene og kan ikke se at riving og gjenoppbygging av lovlig oppført bebyggelse med omtrent samme volum og bedre plassering kommer i konflikt med disse.

Kommunens foreløpige vurdering

Fredrikstad kommunes foreløpige vurdering er at hensynene bak bestemmelsene i § 19-2 og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt.

Bygningsmyndighetene i Fredrikstad kommune har ved flere anledninger gitt slik tilbakemelding i saken, senest i brev av 30.09.24, vedlagt: *«(...). Vi ser ingen grunn til at dagens hytte ikke kan bevares og ev. restaureres slik at bygningsstilen og -typen blir videreført. Eiendommen ligger i et område der tiltaksforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 skal praktiseres strengt, og selv mindre tiltak kan være i strid med hensynene til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Bygningsmyndighetene vurderer, som tidligere uttalt, at det ikke vil ligge til rette for å innvilge dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen og tiltaksforbudet i 100- metersbeltet i plan- og bygningsloven § 1-8 da hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene er ikke klart større enn ulempene, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningsloven § 19-2. Dersom søknaden opprettholdes slik den foreligger, vil bygningsmyndighetene vurdere å avslå søknaden (...).»*

Kommunen viser til vedtak i en tilsvarende hyttesak i Femdalsund, denne hytta er også en Kråkerøyhytte. I denne saken ble det gitt en rammetillatelse for riving av bod og hytte, og oppføring av ny hytte. Østfold fylkeskommunen påklaget vedtaket og planutvalget tok fylkeskommunens klage til følge. Hytta på Langøyveien 186 er også en Kråkerøyhytte.

Fredrikstad kommune skriver: «.. *Bygningsmyndighetene kan ikke se at reviderte tegninger, vedlagt, mottatt den 05.03.25, er nevneverdig endret fra tidligere innsendte tegninger, og vi ser, som Byantikvaren, ingen grunn til å endre standpunkt ift. tidligere signaler gitt i saken på grunnlag av omprosjekterte tegninger. Det tillegges også at vi stiller oss tvilende til det som fremkommer i rapporter angående tilstand; bygningsantikvarisk tilstandsvurdering og tilstandsrapport fra takstmann. Dette også på bakgrunn av observasjoner gjort ved besiktigelse 08.11.24.*

Eksisterende hytte fremstår pr. i dag som hel og velholdt. Vi ser ingen grunn til at dagens hytte ikke kan bevares og ev. restaureres slik at bygningsstilen og -typen blir videreført.»

Fylkeskommunens rolle

Østfold fylkeskommune uttaler seg som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannregionmyndighet og som veieier for fylkesveier. Fylkeskommunen skal påse at det ikke gis dispensasjon i strid med nasjonale og viktige regionale hensyn.

Vi har tidligere uttalte oss til saken i brev datert 31. oktober 2023 (Viken fylkeskommune referanse 2023/53236).

Dispensasjonsvurderingen

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Dispensasjon etter pbl § 19-2 første ledd kan gis dersom begge vilkår i 2. ledd er oppfylt. Vilkårene er som følger:

- En 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.

Dersom det foreligger en vesentlig tilsidesettelse, kan det ikke gis dispensasjon og kommunen kan avslå søknaden uten å vurdere om det andre vilkåret i § 19-2 er oppfylt. Utgangspunktet for vurdering av tilsidesettelse er vurdering av hvilke hensyn som ligger til grunn for bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, lovens formålsparagraf og nasjonale og regionale interesser.

Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies, ikke personlige eller økonomiske fordeler for søker. Det er i første rekke forhold knyttet til areal- og ressursutnytting som vil være relevante momenter i dispensasjonsvurderingen.

Det er kun i saker hvor begge vilkårene er tilsted at kommunen kan vurdere å innvilge dispensasjon, etter pbl § 19-2 1. ledd. Vi viser her til vår dispensasjonsveileder-mai-2022_09.06.2022.pdf

Enhver søknad om dispensasjon må vurderes konkret. Selv om noen andre har fått dispensasjon i en lignende sak, betyr ikke det nødvendigvis at vilkårene for å gi dispensasjon er til stede i det aktuelle tilfellet, eller at det bør gis dispensasjon. I denne saken legger vi vekt på at det er søkt om dispensasjon innenfor 100-meterbeltet og at hytta er en Kråkerøyhytte.

Dispensasjonsbestemmelsen er en «kan» bestemmelse. Det medfører at selv om begge vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, er det ingen som har krav på å få innvilget en dispensasjonssøknad.

Sentrale områder hvor man skal være varsom med å gi dispensasjon

Eiendommen fremstår i dag som en allerede bebygd eiendom, og tiltakene som omsøkt vil ikke føre til ytterligere privatisering. Plan- og bygningslovens § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet, skal ivareta forhold som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I 100-metersbeltet langs sjøen skal byggeforbudet praktiseres strengt i planleggingen. Dispensasjoner skal unngås.

Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir berørt skal gis mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon. Dette følger av pbl. § 19-1.

Vi har følgende merknader knyttet til nyere tids kulturminne:

Eiendommen ligger i hundremetersbeltet langs sjøen. Bygningen som er planlagt revet er en såkalt «Kråkerøyhytte» fra 1924. Hytta er bygget i tradisjonell byggestil og er et tidlig eksempel på hyttebygging i området. Den er dermed også et eksempel på særegen kystkultur i egnen. Det fremgår klart av både tilstandsvurdering og takstmann at hytten er i god stand. Bygningen er blitt ombygget over tid, men har bevart sine opprinnelige karakteristiske trekk. De forandringer som er blitt gjort er etter vårt skjønn ikke så store at de har redusert hyttens autentisitet på en avgjørende måte.

Både Pbl § 1-8 og de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (Kap. 6.1 Natur og kulturmiljø og landskap) er tydelige med at det er strengere regler for kulturminner i 100-metersbeltet. I bestemmelsene til kommunens arealplan fremgår det at: *Det skal legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturmiljø og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området.* Historiske arbeiderfritidsboliger på Kråkerøy er også trukket fram som særlig viktige kulturminner i kommunens kulturminneplan.

Bærekraft

Fylkestinget vedtok 12. desember 2019 at FNs bærekraftsmål skal danne rammen og premissene for regional planstrategi. Bevaring av eldre bygninger kan bidra til å redusere klimagasser og til å oppfylle flere av FNs bærekraftmål. Byggenæringen står for en betydelig andel av klimagassutslippene. Eldre hus er allerede bygget og klimaavtrykket er satt. Med enkle grep kan eksisterende bygg ofte gjøres mer klimavennlige og energieffektive, og dermed gjenbrukes.

Konklusjon

Vår vurdering er at bygningens kulturminneverdi som en del av det verneverdige kystsonemiljøet i området, dens relativt gode stand, samt bærekraftshensyn utgjør gode argument for å ikke rive den.

Basert på vår vurdering mener fylkeskommunen at det foreligger en vesentlig tilsidesettelse av bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 19-2. Vi støtter Fredrikstad kommunes vurdering og anbefaler at hytta i Langøyveien 86 bevares slik den er, uten dispensasjon.

Grunnlaget for dispensasjon er ikke til stede, og vi fraråder å innvilge søknaden. Dispensasjon vil undergrave hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

Vennlig hilsen

Christine Stene

Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Medsaksbehandler kulturminne, nyere tid: Adam Lindhagen

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Fra: Stendebakken Mari Oline Giske[manste@fredrikstad.kommune.no]
Sendt: 27.09.2024 16:30:13
Til: Nødtveidt Margrethe[marn@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Langøyveien 186- byantikvarens uttalelse

Langøyveien 186

Hytta er en «Kråkerøyhytte». Kråkerøyhyttene er som gruppe prioriterte kulturminner i kommunedelplan for kulturminner. Når de er prioritert som gruppe er det nettopp fordi de er typiske, slik at det er et poeng å bevare mangfoldet av denne typen bygninger. Hytta er dessuten oppført før 1940, slik at verneverdi i henhold til kommuneplanens arealdel skal vurderes.

Hytta har en eksponert beliggenhet ved sjøen. Den stedegne hyttetypen og landskapet den ligger i inngår i en helhet.

Hytta ligger innenfor tiltaksforbudet ved sjøen. Landskapet ved sjøen er sårbart for påkjenningen tiltak kan føre med seg, ikke minst i en anleggsperiode. Synlig berg i dagen er sårbart selv om det er solid, fordi eventuelle skader lett blir permanente og kan være skjemmende.

Tilstandsrapport oppgir at hytta er hel og velholdt.

Det foreslåtte nybygget er ikke stedstilpasset.

Oppsummert: Hytta er en prioritert bygningstype i kulturminneplanen, som ligger eksponert ved sjøen, og er hel og velholdt. Den ligger innenfor tiltaksforbudet ved sjø. Det foreslåtte nybygget er ikke stedstilpasset. Riving frarådes. Det frarådes at det gis tillatelse til tiltaket.

Mari Oline Giske Stendebakken
Byantikvar

Miljø- og byutviklingsetaten - Bærekraftig samfunnsutvikling
Fredrikstad kommune
Mob: +47 48 99 62 61

E-post: manste@fredrikstad.kommune.no

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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksref.: 2023/29082-33
Dato: 14.03.2025

Til:
Margrethe Nødtveidt Byggesak og geomatikk

Fra:
Tormod Hundsnes Førre, konstituert byantikvar

Byantikvarens uttalelse - Nye skisser - Langøyveien 186 - Eiendom 425/317

Det ønskes ny uttalelse fra byantikvaren etter omprosjektering av tiltaket: Riving av eksisterende hytte, nybygg.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø og er omfattet av hensynssone friluftsliv.

Utgangspunktet er at det er et tiltaksforbud langs sjø. *Kulturmiljø* er et av områdene det skal tas særlig hensyn til, jf pbl § 1-8:

> *I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser*.

Historiske arbeiderfritidsboliger på Kråkerøy er trukket fram som særlig viktige kulturminner i kommunens kulturminneplan. Ut fra et kulturminnefaglig ståsted, er det ikke ønskelig med en endring av det historiske bygningsmiljøet mot sjø. Hytta i Langøyveien 186 er en framskutt og godt synlig del av den historiske fritidsbebyggelsen, og et viktig punkt langs den vestre innseilingen til byen.

Det er blitt utarbeidet to rapporter angående tilstand; bygningsantikvarisk tilstandsvurdering og tilstandsrapport fra takstmann. Ingen av disse konkluderer med at hytta er i en slik stand at den må rives.

Fylkeskommunen, avd Kulturarv, har nylig påklaget tillatelse til riving av kråkerøyhytte i Femdalsund 29, der det i klagen ble anført at vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke var til stede. Nyoppføringen ville, ifølge klagen, gjøre området mer privatisert, og hytta ville bli mer synlig i landskapet, både fra land og vann. Det ble videre anført at hytta burde bevares istedenfor riving, både på bakgrunn av bærekraftshensyn og fordi hytta utgjorde et klart eksempel på gammel kystbebyggelse.

Klage på tillatelsen i Femdalsund 29 ble behandlet i planutvalget den 27.02.25;

Planutvalgets vedtak 27.02.2025

1. Klagen fra Østfold fylkeskommune tas til følge.
2. Dispensasjon fra arealformålet LNF og fra byggeforbudet i hundremetersbeltet langs sjøen avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-6 (2) og § 1-8, jf. § 19-2.

Planutvalgets begrunnelse

Hytta er en av de originale Kråkerøyhyttene bygd ca 1920 og bør derfor bevares som et eksempel på gammel kystbebyggelse. Det dispenseres også fra bygging innenfor hundremetersbeltet noe Fredrikstad kommune bør unngå. Det vises også til fylkeskommunens begrunnelser.

Byantikvaren anbefaler at saken sendes fylkeskommunen til høring på nytt, i lys av klage på vedtak i Femdalsund 29.

Oppsummering

Innsendt omprosjektert tiltak er marginalt endret siden opprinnelig søknad. Byantikvaren ser ingen grunn til å endre standpunkt fra første uttalelse på grunnlag av omprosjekterte tegninger, og vi gjentar vår oppsummering:

> Hytta er en prioritert bygningstype i kulturminneplanen, som ligger eksponert ved sjøen, og er hel og velholdt. Den ligger innenfor tiltaksforbudet ved sjø. Det foreslåtte nybygget er ikke stedstilpasset. Riving frarådes. Det frarådes at det gis tillatelse til tiltaket.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksref.: 2023/29082-39
Dato: 16.07.2025

Til:
Margrethe Nødtveidt — Byggesak og geomatikk

Fra:
Tormod Hundsnes Førre — Konstituert byantikvar

2. gangs uttalelse - Nye tegninger - Langøyveien 186 - Eiendom 425/317 - Riving/nybygg hytte

Anbefaling: Byantikvaren anbefaler at det ikke gis rivetillatelse for den aktuelle bygningen.

Se uttalelse av 14.03.2025. Nye tegninger mottat 27.05.2025 er i større grad i tråd med typologiene som ligger til grunn for begrepet «Kråkerøyhytter». Byantikvaren anbefaler allikevel ikke at det tillates riving eller nybygg.

Byantikvaren vil påpeke det generelle tiltaksforbudet i strandsonen. Med tiltak menes både oppføring, riving og endring, jf pbl §1-6.

Plan og bygningsloven

§ 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. …

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

§ 19-2 Dispensasjonsvedtaket

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.

Statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

8 *Retningslinjer for kystkommunene i Oslofjordregionen*

8.1 Byggeforbud

Byggeforbudet i 100-metersbeltet skal praktiseres strengt i planleggingen. Dispensasjoner skal unngås.

Byantikvarens rolle er å påse at kulturminner og kulturmiljøer blir ivaretatt, i tråd med kulturminneloven, men også i henhold til annet lovverk og retningslinjer når kulturmiljø og kulturminner nevnes der.

Hytta i Langøyveien 186, byggeår 1924, er den del av et kulturmiljø særskilt nevnt i kommunens kulturminneplan, s 35-37. Når arbeidernes enkle hytter, spesielt på Kråkerøy, fremheves som viktige kulturminner i planen, er dette en erkjennelse av at bygningstypen er under press. Selv om de statlige planretningslinjene er klar på at tiltaksforbudet i strandsonen skal praktiseres strengt langs Oslofjorden, har mange av hyttene som til sammen danner et viktig lag i kystkulturens historie gått tapt. Byantikvaren er svært kritisk til en slik bit-for-bit- ødeleggelse av viktig kulturhistorie og et verdifullt kulturmiljø. Arbeiderhyttene i snekkeavstand til bosted representerer velstandsøkningen industrialiseringen førte med seg i mellomkrigstiden, med rett til regulert arbeidstid, og etter hvert ferie.

Området ligger ved munningen til innseilingen, og eiendommen en del av et miljø bestående av kråkerøyhytter, viker og bukter, tilgjengelige svaberg, samt bebyggelsen på Pynten. Pynten er under restaurering og tilbakeføring i regi av DNT, og området vil bli vitalisert og tilgjengeliggjort som følge av Turistforeningens engasjement.

For å kunne gi tillatelse til tiltaket, må bygningsmyndigheten dispensere fra byggeforbudet i 100 metersbeltet, både for riving og bygging. Det er Byantikvarens klare oppfatning at det ikke ligger til rette for å gi dispensasjon, da hverken for riving eller bygging.

Det er utarbeidet to tilstandsrapporter for hytta. Ingen av dem konkluderer med at hytta ikke kan brukes, ei heller med at hytta må rives.

Rapport 1

«…

Hytta, med den plasseringen den har i kulturlandskapet osv. forteller isolert sett en interessant historie om stedstypisk arkitektur, materialvalg, konstruksjonen, datidens standard og behov i perioden etter århundreskiftet.

Fra et bygningsantikvarisk ståsted så er hytta på mange måter et svært spennende objekt. Både den enkle, med solide opprinnelige bindingsverk konstruksjonen samt opprinnelig planløsning og fargepalett. (antatt opprinnelig rødmalt ettersom dette var den rimeligste malingen, komposisjon eller emulsjonsmaling)

Hytta per i dag fremstår som hel og velholdt. Imidlertid er det opp igjennom årene utført en rekke endringer i form av tilbygg, andre typer tekkematerialer, plattinger osv. Uttrykket på dagens hytte er på mange måter sterkt endret. Mye av det originale uttrykket er dermed fjernet eller visket bort.

…»

Rapport 2

«…
Hytten på Langøyveien 186 er av gammel opprinnelse og det er ikke forvent at dagens krav og forskrifter skal opprettholdes mtp det byggtekniske, det er dog noen avvik som må utbedres for å sikre forsvarlig bruk av hytten.
I denne rapporten har takstmann påpekt visse forhold som påvirker hyttens tekniske tilstand og personsikkerhet i bygget.
Kunde informerer at det er ønskelig å bruke hytten som en helårshytte.
…
Riving og gjenoppbygging vil være mest hensiktsmessig for at dagens krav og forskrifter skal tilfredstilles, basert på bygningens tilstand.
…»

En rapport sier i sin konklusjon at «*hytta fremstår som hel og velholdt*», den andre at «*riving og gjenoppbygging vil være mest hensiktsmessig for at dagens krav og forskrifter skal tilfredstilles*». Man kan ikke forvente dagens standard i historisk bebyggelse, og det er heller ikke noe det offentlige krever. At hytta har et vedlikeholdsetterslep innenfor det som kan anses som normalt, gjør ikke hytta til et rivningsobjekt. Plan- og bygningsloven paragraf, § 31-1, pålegger også eier å holde byggverk i forsvarlig stand, og det er ikke slik at manglende vedlikehold i seg selv fritar eier fra å ta vare på bygninger med verneverdi.

Hensynet bak tiltaksforbudet er å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen og ivareta bl.a. kulturmiljøet langs sjø og vassdrag. Riving vil etter Byantikvarens vurdering absolutt stride mot hensynet bak bestemmelsen, da en bit i et viktig lag av kystmiljøets og Fredrikstads historie tas bort. Originalen har ut fra et kulturhistorisk perspektiv alltid høyere verdi enn en replika. Når bygningen er i en slik stand at den greit kan la seg rehabilitere og restaurere, ligger det ikke til rette for å innvilge dispensasjon gjeldende riving.

Når hensynet bak tiltaksforbudet blir tilsidesatt, er ikke vilkåret for å innvilge dispensasjon til stede. Man kan likevel, for øvelsens skyld, liste opp fordeler og ulemper ved en dispensasjon. Fordelene skal klart større enn ulempene, og det først og fremst fordeler for allmenheten som skal gjøre seg gjeldende.

Fordeler

- Bygningsmassen samles
- Lavere utgifter for eier enn nybygg (søkers påstand)
- Man kan oppnå «dagens standard»

De to siste punktene, i den grad de medfører riktighet, skal ikke tillegges vekt, da de først og fremst er en fordel for eier.

Ulemper

- En del av kulturmiljøet som kulturminneplanen peker på går tapt
- En dispensasjon vil kunne skape en forventning hos allmenheten om at slike erstatningshytter kan påregnes tillatt
- Tiltak og inngrep i strandsonen virker privatiserende i seg selv, uavhengig av tiltakets karakter. Den eksisterende er en del av landskapet; den har vært en del av kyststripen for alle nålevende.
- En riving umuliggjør en fremtidig tilbakeføring, en riving er endelig.

Byantikvaren kan ikke anbefale at det gis tillatelse til riving av eksisterende hytte. Når riving på det sterkeste frarådes, er det ikke hensiktsmessig med ytterligere vurdering av omsøkt nybygg.

TEIGEN ARKITEKTER AS
Ulf Teigen
Siv. arkitekt MNAL/Murmester-gipsmaker/Kulturminnerådgiver.
Inkognitogaten 12, 0258 Oslo m: 900 69 423
teigenarkitekter@online.no/ teigenarkitekter.no
ORG. NR: 975804895

Bygningsantikvarisk tilstandsvurdering.

Langøyveien 186, Kråkerøy.

G/Bnr. 425/317.

Fredrikstad kommune



HYTTA FRA SYD-ØST.

Bakgrunn:

Undertegnede har blitt forspurt av Marius Stenseth, Bygghuset as, og eier, Trygve Phil, om å utarbeide underlagsdokumentasjon i forbindelse med eiendom: Langøyveien 186, G/Bnr. 425/317.

Eiendommen består av en hytte, en bod og ett anneks. Eiendommen benyttes til fritidsbruk.

Teigen arkitekter as v/ Ulf Teigen har forsøkt å se på helheten til bygget, plassering, historiske spor og dagens kulturminneverdi.
Befaringsdato: 30.01.2024
Værforhold: Regn, ca. 2 grader.

Til stede på befaring:
Trygve Phil, eier/tiltakshaver.
Siv. arkitekt Ulf Teigen.
Det ble foretatt en utvendig og innvendig befaring av hytta.

Begrunnelse:
Det søkes om riving og gjenoppbygging av hytte og anneks. Ny hytte søkes oppført omtrent på samme sted som dagens bygg er plassert, 21,1 m fra sjøen. Veranda søkes gjenoppført med samme avstand som i dag, 16,8 m fra sjøen. Annekset trekkes vekk fra sjøen, og får en mer diskre plassering helt syd på eiendommen. Ny hytte søkes oppført i tradisjonell stil med saltak og liggende trekledning, og får et bruksareal på 60,66 m², mens annekset får et bruksareal på 9,26 m², totalt 69,9 m². Gesimsog mønehøyde på hytta blir henholdsvis 3,85 og 5,5 m.

Dette notatet tar ikke for seg spørsmål rundt en eventuell rivning, nybygg, plassering, høyde eller utforming av et evt. nytt bygg, fargevalg eller annet knyttet opp mot dette.
Vår oppgave er kun å bedømme dagens situasjon. Dokumentasjonen er utarbeidet ihht. ''Krav til antikvarisk dokumentasjon'' (middels detaljeringsgrad).

KRAV TIL ANTIKVARISK DOKUMENTASJON
Middels detaljeringsgrad

Historikk med kildehenvisninger
- Mulig kjent informasjon om bygningen. Annen historikk vedr. bygningen.

Beskrivelse av bygningene og tilstand
- byggeår / datering.
- byggematerialer.
- konstruksjon.
- påbygninger / endringer.
- tilstand, generell.

Fotodokumentasjon
- fotografier av bygningen i landskapet (med omgivelser).
- hele bygningen utvendig og innvendig. (om historiske spor)
- evt. spesielle detaljer.

Kort historikk:

Den utformingen som denne typer hytter har i området betegnes lokalt som en ''Kråkerøy hytte''. Mange av hyttene var 1,5 etasjer med en spesiell og lett gjenkjennelig takform med sine bratte tak. Planløsningen består av en rektangulær hoveddel, og med tilbygg i en etasje, gjerne sydvendt eller mot vannet.

De fleste av hyttene i dette området ble bygget rundt 1910-1920, denne i 1924. Hyttene ble bygget på noenlunde samme måte med enkelt uisolert bindingsverk, asfalt papp som vindsperre og (liggende) panel. Det kan antas at mange av hyttene opprinnelig var malt med en rød komposisjonsmaling. (Låverød) Dette er en type maling er en tradisjonell maling kokt på vann, rugmel og jernoksid-rødt. Dette var en billig, men god maling.

Mange av hyttene ble senere malt hvite eller grå.



Bilde 1. Utsnitt av kart fra 1881.no.

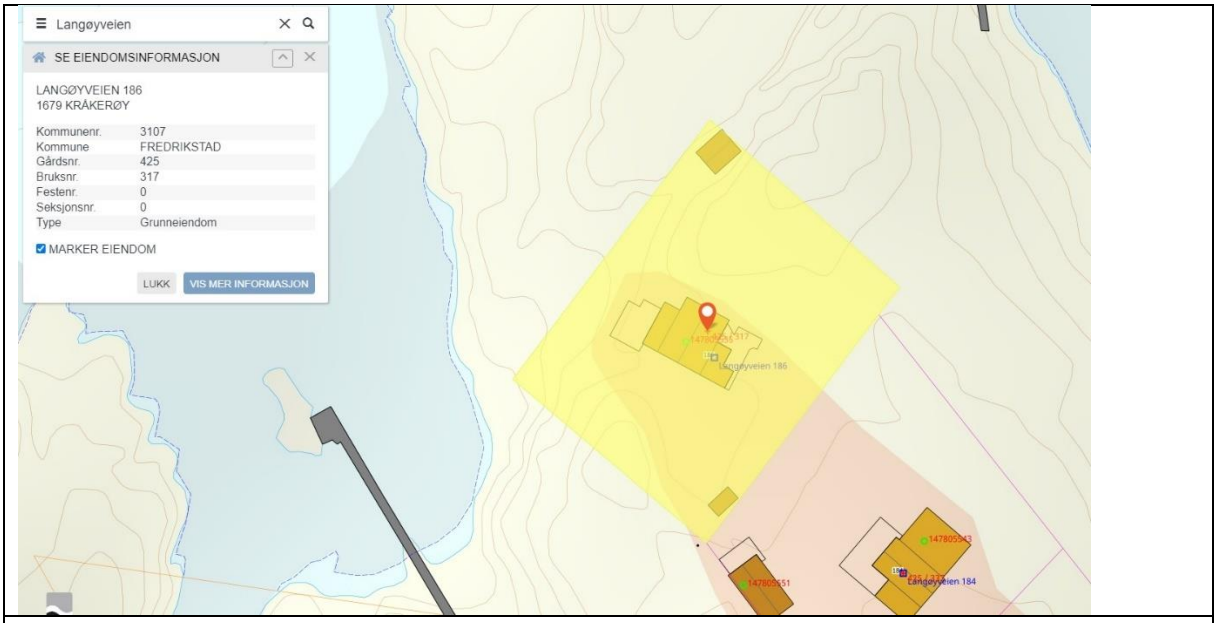


Bilde 2. Utsnitt flyfoto. 1881.no.

Planstatus: Eiendommen er uregulert, omfattet av Kommuneplanen for Fredrikstad 2023-2035, planID 3004 913, der arealformål er angitt som LNF- område, med hensynssone friluftsliv, H530. Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

Byggene er ikke oppført i SEFRAK:
(SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.)
BYGNINGSNUMMER. 147805535
TYPE: 161 – Fritidsbygg, hytter sommerh. Ol.
STATUS: Tatt i bruk
SEFRAK: Nei
FREDET: Nei
NÆRINGSGRUPPE: Annet som ikke er næring.

Annet, Sefrak:
Historisk oppgitt areal: 1 056,4 m2
Under sammenslåing: Nei
Grunnforurensing: Nei
Kulturminner: Nei
Grunnerverv: Nei
Jordskifte krevd: Nei



Bilde 3. Utsnitt fra Sefrak. Gul skravur viser eiendom

Reguleringsplaner.
Eiendommen er uregulert, omfattet av KPA for Fredrikstad 2023-2035, arealformål LNF, med hensynssone friluftsliv, H530. Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjøen.

Byggeår:

Hytta er bygget i 1924, men med flere endringer og tilbygg opp gjennom årene.

Bygningsmassen:

I tillegg til hovedhytta finner man også et skur syd på tomten samt en frittstående bod/dukkehus mot nord.

Det har ikke blitt funnet noen byggesøknader eller originale beskrivelser av selve hytta.
Hovedhytte.

Areal (BRA): Hovedhytta 59 m².
Uthus: 8 m²
Grunnmur: Det er støpt ringmur, delvis krypkjeller. Støpt, egen kjellerdel til lagring med luke fra kjøkken. Grunnmuren løper i hele husets omkrets. Grunnmuren er antatt utført kun med tilslag at stein. (blandet med Portland sement og tilslag på stedet)
Veggkonstruksjon: Vegger med bindingsverk, opprinnelig uisolert (antatt). I dag etterisolert.
Utvendig kledning: Liggende panel. Panel og maling er utført i de senere årene.
Vinduer: Vinduene er ikke fra bygningsåret. Det ble observert vindu fra 1960-70 tallet, ut ifra type hjørnebeslag og hengsler (med råteskader) samt vinduer fra 1990 og 2000 tallet.
Dører: Ingen originale utvendige dører.
Tak. Sperretak konstruksjon. Taket er tekket med takplater, illuderer enkelkrum teglstein.
Pipe. Pipen over tak er for en stor del uten synlige skader. Antatt ikke fra byggeåret over tak pga. annen type tegl enn under tak.
Annet. El. skap med nyere sikringssystemer.

Beskrivelse av bygningene og tilstand, foto dokumentasjon.

Grunnmur. Plass støpt grunnmur. Enkelte områder med sprekkdannelser og utfall. For øvrig relativt hel og uskadet der man har tilgang.





Bilder 4 og 5: Grunnmuren. Den støpte grunnmuren er relativt hel og uskadet, men det ble observert delvis utglidning i syd-vestre hjørnet og under tilbygget.



Bilde 6: Fasade øst med inngangsparti. Yttervegger med liggende panel. Vegg mot nord uten synlige skader.



Bilde 7: Vegg mot syd. Panel over vindu i kjøkken med mindre fuktrelaterte skade. Panel for øvrig uten skader. Lite skur er pumperom.



Bilde 8: Vegg mot nord. Ingen synlige skader i panel eller takutstikket. Antatt opprinnelig støpt trapp til tilbygg.



Bilde 9: Fasade vest. Ingen synlige skader i panel eller takutstikk.

Tak.



Bilde10: Taket samt tilbygg er tekket med metal takplater som etterligner enkelt krom betongstein. Det ble ikke observert synlige skader på befaringsdagen.

Pipe.





Bilde 11: Pipen over tak fremstår som relativt hel og uskadet. Noe mindre utfall av fug. Ikke synlig frostspreng.
Bilde 12: Innvendig pipestokk på loft med noe utfall av fug.

Vinduer, dør.




Bilder 13 og 14: Råte i kjøkkenvindu. Vinduet er det eldste som ble observert, antagelig fra 1960-70 tallet ut ifra hengsler og kittfals. Noe fuktrelatert skade i panel.



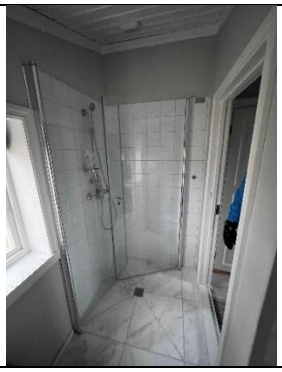

Bilder 15 og 16: Alle vinduene i hytta fremstår uten synlige skade, utenom kjøkkenvindu. Det ble ikke observert noen originale vinduer fra byggeåret i hytta.




Bilde 17 og 18: Liten bod/skur mot syd, samt bod mot nord av nyere dato. Disse er uten historisk eller antikvarisk interesse.
Usikker opprinnelse. Av nyere dato. Medtas for øvrig ikke med i dett notatet. Begrunnelsen er at enhetene i seg selv ikke har noen betydelig egenverdi. Videre gir de ingen direkte sammenheng til opprinnelig hytte eller bruk.

Innvendig:





Bilder 19, 20, 21: Innvendig har hytta for en stor del nye veggflater og laminatgulv.




Bilder 22 og 23: Kjeller, opprinnelig brukt som matbod/kjøl. Bruddskader i gulv etter gjennomføring av vannrør i senere tid. Kryploft har områder med nyere taktro. Opprinnelig takkonstruksjon intakt og tilsynelatende skadefri.

KONKLUSJON HYTTE/FRITIDSBOLIG. (G/bnr. 425/317)

Vår vurdering er basert på kriterier som opprinnelsessår, byggets opprinnelige bruk, tilsvarende type bygg i området, historiske spor og endringer av evt. opprinnelig bygningsmasse mm. Dette er noen av faktorene som kan si noe om byggets iboende kvaliteter, egenskaper og som mulige kulturminne som bør bevares.

Hytta, med den plasseringen den har i kulturlandskapet osv. forteller isolert sett en interessant historie om stedstypisk arkitektur, materialvalg, konstruksjonen, datidens standard og behov i perioden etter århundreskiftet.

Fra et bygningsantikvarisk ståsted så er hytta på mange måter et svært spennende objekt. Både den enkle, med solide opprinnelige bindingsverk konstruksjonen samt opprinnelig planløsning og fargepalett. (antatt opprinnelig rødmalt ettersom dette var den rimeligste malingen, komposisjon eller emulsjonsmaling)

Hytta per i dag fremstår som hel og velholdt. Imidlertid er det opp igjennom årene utført en rekke endringer i form av tilbygg, andre typer tekkematerialer, plattinger osv. Uttrykket på dagens hytte er på mange måter sterkt endret. Mye av det originale uttrykket er dermed fjernet eller visket bort.

Eksempler på dette er bla.

- Den rene, bratte og lett leselige takvinkelen er forstyrret som følge av nyere tilbygg mot øst.

- Tilbygg og plattinger

- Taket er tekket med plater som skal se ut som enkel krummet takstein.

- Fasadepanelet er av nyere dato, samt at fasadelivet har utvidet seg som følge av etterisolering.

- Innvendig er det store endringer i materialvalg og overflatebehandling.

- Det er lagt inn nytt og moderne bad med vann og avløp.

- Det finnes ingen originale dører eller vinduer i hytta.

- Det er valgt en annen utvendig farge enn opprinnelig.

- Plattinger og verandaer er av nyere dato.

Disse endringene er en naturlig progresjon i ønsket om mer komfort og plass. I sum medfører det at man får en viss forflatning av det opprinnelige noe mer skarpe, enkle og opprinnelige uttrykket. Bygningshistorisk sett ville den største antikvariske interessen være å kunne tilbakeføre hytta til det opprinnelige uttrykket i 1924, til en epoke og byggeskikk som en gang var. Dette kan imidlertid ikke forventes, og slik vi ser det er det også utført for mange og kraftige tiltak i bygget siden den gang.

Gjenbruken av eventuelt originale materialer vil være minimale ettersom denne for en stor del ligger i selve hoved konstruksjonen, ikke i det nærere panelet, dører, vinduer eller taktekkingen. I tillegg er planløsning og den konstruktive oppbyggingen med tanke på isolering osv. utfordrende.

Avslutningsvis ser vi derfor på om bygningsmassen har en reel egenverdi i dag, og om dette kan være et potensielt fremtidig kulturminne?

Per i dag fremstår bygningen som er fint sommersted som kan benyttes som den er evt. med mindre justeringer for å dekke dagens økte krav til planløsning og komfort.
Som et eksempel på et tradisjonsbygg, ser man etter de iboende antikvariske og arkitektoniske egenverdiene.
Hytta har over tid fått redusert såpass mye av sin egenart og identitet at det i stor grad har endret karakter.

Vi ser ingen grunn til at dagens hytte ikke kan bevares, men konkluderer med at dagens hytte ikke lenger innehar de nødvendige kvaliteter og egenskaper som gjør denne spesiell, gjenkjennelig og som et historisk godt eksempel på en tradisjonell ‘’Kråkerøy’’ hytte.

Det finnes flere tilsvarende hytter i området, både 1 og 1,5 etasjer, slik at man allikevel vil beholde forståelsen av ‘’Kråkerøy’’ hyttene og hva som ga opphavet til betegnelsen.



Bilde 24: Dagens hytte.



Bilde 25: Opprinnelig uttrykk, typisk ''Kråkerøy'' hytte. Foto: Paul Henriksen

Ved en eventuell rivning av dagens hytte:

Dersom det under en evt. rivning av hele eller deler av hytta, fremkommer noe av vesentlig betydning for bygningens historie, skal dette dokumenteres i form av fotografier og beskrivelse.

Fotodokumentasjon.

Del av dette dokumentet. Alle bilder av Teigen arkitekter, utenom bilde 25.

Kort om oss:

Teigen arkitekter as (org. nr. 975804895) er et lite arkitektfirma som ble etablert i 1995. I tillegg til vanlig arkitektvirksomhet med tegning av både nybygg og rehabiliterings prosjekter, har vi i også lang erfaring med antikvarisk og historisk bygningsmasse.
Daglig leder Ulf Teigen er utdannet sivilarkitekt, gipsmaker/murmester og kulturminnerådgiver.
Firmaet opp gjennom årene opparbeidet seg en meget bred, helhetlig og tverrfaglig kompetanse innen kulturminnefaglig- og bygningsteknisk rådgiving, bl.a. tilstandsanalyser, prosjektering av kulturminner og historisk bygningsmasse samt oppfølging av arbeider på byggeplass.
Teigen arkitekter as innehar en rekke ansvarsretter fra DIBK, Direktoratet for byggeteknisk kvalitet, blant annet ansvarlig søker og med arbeid på bevaringsverdige byggverk i tiltaksklasse 2.

TEIGEN ARKITEKTER AS.

Mvh,

Ulf Teigen.

Ulf Teigen.

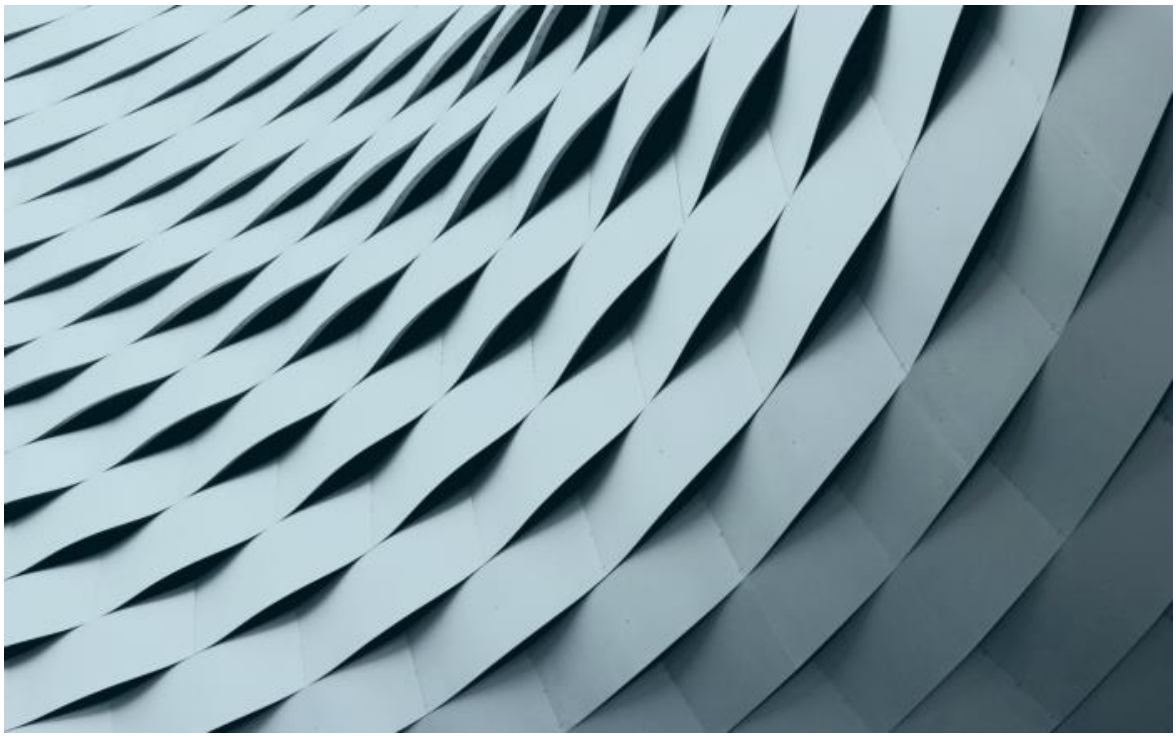
Siv. arkitekt, kulturminnerådgiver.

Kilder:

- Fredrikstad kommune, byggesak.
- Grunnboks informasjon fra Statens kartverk
- Google.
- SEFRAK "Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminne i Noreg".
- 1881.no
- Meglers verdivurdering datert 27.04.2022. (Privatmegleren)
- Bilde 25: Opprinnelig uttrykk. Foto: Paul Henriksen.

Fleksibel rapport

Langøyveien 186, 1679 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 425, bnr. 317



Befaringsdato: 14.11.2024 **Rapportdato:** 22.11.2024 **Oppdragsnr.:** 22342-1015 **Referansenummer:** WM6894

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Vår ref:** Halvor

Gyldig rapport
22.11.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

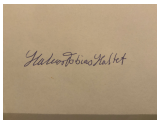
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Halvor Tobias Holtet
Uavhengig Takstingeniør
halvor.t.h@hotmail.com
906 14 145

Beskrivelser

Konstruksjoner og innvendige forhold

Befaring av fritidsbolig på Langøyveien 186, 1679 Kråkerøy.
Torsdag 14.11.24 er det utført befaring på Langøyveien 186, grunnet mistanke om vesentlige avvik på kostruksjon og funksjon av hytten.
befaringstidspunkt: Torsdag 14.11.24 kl 17.00-19.00
værforhold: 2 +grader, Opphold.
Hytten er opprinnelig fra 1924, men har gjennomgått vedlikehold og oppussing i senere tid.

Konstruksjoner:

Gulv mot grunn:
Gulv mot grunn er av trebjelkelag. Bjelkelaget ligger på plasstøpt ringmur.
Det er brukt stubbluftsplater som er festet med klemlekter mot terreng. Gulvet er isolert.
Det er foretatt målinger av nivåforskjeller på gulv uten å registrere avvik utover dagens krav.

Det er avvik:
Det er observert spalter hvor det er mulig for skadedyr å trenge inn via gulv. Det er også påvist ett pågående problem med skadedyr på befaringstidspunkt. (se bilde)
Det er observert kraftige sprekkdannelser i grunnmur.
Bygget har ikke radonsperre, radonmåling er ikke foretatt men radonkart fra NGU.no viser høye radonverdier i område. (se bilde)

Takkonstruksjon:
Hytten har uisolert tak av typen saltak. Undertak av rupanel. Det er observert noe fuktskjolder rundt pipe, men det er ikke registrert fukt på befaringstidspunkt.
Takpanner av stål med enkeltkrum-stein illustrering. Lufting over tak.
Pulltak er ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon.

Terrasse:
Terrasse mot vest med 21x095 terrassebord montert på impregnert bjelkalg av 48x198. Skrående glassrekkverk.
Det er avvik:
Det er påvist bekymringsverdige avvik ved bæringen til terrasse. Betongbæring har store sprekker og det er en risikokonstruksjon mtp omfattende svikt.
Det er ikke registrert følgeskader av dette forholdet på befaringsdato men hvis større deler av muren slir ut kan det medføre store skader på både terrasse og hovedbygg.
Forholdet må observeres jevnlig og takstmann anbefaler en umiddelbar utbedring.

Pipe og ildsted:
Pipe er plassert midt i hytten og har gjenomføring i tak midt i møne. Pussede overflater innvendig, forutenom på loft.
Det er avvik:
Det er registrert sprekkdannelser i pipe i 1. etasje. store flak av puss har løsnet fra pipen. Pipe på loft er ikke pusset og det er påvist løsnede fuger og sprekker i stein, det er behov for rehabilitering. Pipe ble ikke funksjonstestet på befaringsdato, men det er tegn som tyder på uttettheter på loft.
Det er observert fuktskjolder rundt pipe i takgjennomgang, det er dog ikke registrert fukt på befaringsdato.

Veggkonstruksjon:
Utvendig er vegger kledd med liggende d-fals panel som er montert på utsiden av eldre panel. Det ble etablert en luftespalte med 23mm lekter bak ny panel, det er dog ikke observert en utluftingsspalte i gesimskasse. Dårlig sirkulasjon av luft kan føre til fuktskader i veggkonstruksjon.
Kunde har informert at han har utført musetetting med "piggsvin kost" ved lufteåpning i veggfot.
Det er avvik:

Det er observert betydelige råteskader i panel på vegger og vinduer.
Vegg mot sør har flere områder med synlig råte. Årsak til råten er ikke konkludert men skyldes trolig en blanding av dårlig luftsirkulasjon i vegg og dårlige løsniger for å hindre vanninntrengning.

Det er observert tydlige kuldebroer i forbindelse med utlekting som kan føre til kondensutslag, temeratur på befaringstidspunkt var 2 +grader.

Det er foretatt fuktmåling i panel på sør-veggen og det ble registrert høye fuktverdier i område med råte.

Skjevheter på hjørnet nordvest er skjekket med laser og det er målt 7cm ut av lodd. Veggen er ca 3m høy.

Ved inngangsparti er kledning og hjørnekasse montert helt nedtil terrassebord, som gjør at vannet ikke renner bort fra panel.

Treverkskledning skal ha mellomrom imellom nederste bord og bakken. Kledningsbord og hjørnekasse er råttent som følge av forholdet.

Vinduer er at eldre dato, ett nyere vindu mot sør. Det er store råteskader på kjøkkenvindu både innvendig og utvendig, som fører til at vann kan trenge inn på kjøkkenbenk ved regnvær informerer kunde.
Når det er påvist at vann renner inn på kjøkkenbenken er det naturlig at deler av vannet forblir i veggen. Det er ikke foretatt undersøkelser av reisverk da dette er en lukket konstruksjon men det er å anta at gavlvegg mot sør har følgeskader av dette forholdet som vil by på større tiltak.

Det er ikke montert vannbrett over vinduer, kun belistning. Dette gjør at vann kan trenge inn bak lister og inn i konstruksjon.

Det er observert soppdannelse på innvendige flater på vinduer i 2. etsje på soverom mot nord.

Vurdering av forhold mtp brannsikkerhet:
Hytten har brannvarslere i begge etasjer. I 2. etasje er det 2 soverom med felles gang.
Det er avvik:

Gangen i 2. etasjeer trang, uoversiktelig og er eneste tilkomst til trappen. Trappen er forøverig en bratt hemstrapp uten håndløper med åpent trappehull som ikke regnes som forsvarlig rømmningsvei. Mtp brannsikkerhet er 2. etasje vurdert til ett uforsvarlig område å ha etablert soverom grunnet uoversiktelig og farlig rømmnigsvei samt avvik på pipe.

Det er ikke montert brannstiger på yttervegger.

Alle avvik med konsekvens for personsikkerhet medfører automatisk TG3 i en tilstandsrapport.

El. Anlegg:
El. anlegg er oppgradert i 2024 med nye automatsikringer og strømforsyning, kursbetegnelse stemmer overens med sikringer.
Kjøkkenet og spisestue er kjørt på en felles kurs uten egne kurser til platetopp og komfyr. Det er heller ikke montert komfyrvakt.

Konklusjon

Takstmanns konklusjon av vurderte forhold
Hytten på Langøyveien 186 er av gammel opprinnelse og det er ikke forvent at dagens krav og forskrifter skal opprettholdes mtp det byggtekniske, det er dog noen avvik som må utbedres for å sikre forsvarlig bruk av hytten.
I denne rapporten har takstmann påpekt visse forhold som påvirker hyttens tekniske tilstand og personsikkerhet i bygget.
Kunde informerer at det er ønskelig å bruke hytten som en helårshytte.
Med hyttens planløsning er det ikke forsvarlig å benytte soverom i 2. etasje, spesielt for barn og eldre. Ved en eventuel brann eller andre kritiske hendelser vil rømmnigsvei by på alvorlige komlikasjoner.
Utvendige forhold har avvik som tyder på feil i konstruksjon. Det er observert råte og mangler på samtlige vegger. Spesielt forhold ved kjøkkenvindu, der vann trenger inn og igjennom konstruksjonen, Dette forholdet gir en god indikasjon på at det ligger skjulte konstruksjonsavvik i yttevegg. Hvis det blir påvist råte i i reisverk i yttervegg krever det store arbeider samt kostnader iht utbedring av laftetømmer. For å oppnå en bærekraftig og trygg byggnings-funskjon må det påberegnes vesentlige utbedrelser og kostnader.
Ettersom hytten skal brukes som en helårshytte er det viktig at det blir etablert en radonsperre, da radon er en kremtfremkallende, usynlig, lukt/smak-fri gass.

Ifg fremvist antikvarisk rapport har hytten liten atikvarisk verdi grunnet tidligere arbeid og påbygg som er utført på hytten.
Med dette i kontekst, samt konstruksjonsavvik i reisverk, grunnmur/bærende konstruksjon, radon og rømmningsvei er hyttens tekniske verdi lav.
Utbedringer for å lukke avvik krever en total ombygging av planløsning, yttervegg-konstruksjon og grunnarbeider/radon.

Riving og gjenoppbygging vil være mest hensiktsmessig for at dagens krav og forskrifter skal tilfredstilles, basert på bygningens tilstand.

Teknisk tilstand, avvik:
-Råte og fuktskader i kledning på samtlige vegger.
-Råte og fuktskader på vinduer.
-Antatt råte i reisverk, ses i sammenheng med råte i kjøkkenvindu og vanninntrengning.
-Soppdannelse på vinduer på soverom.
-Store skjevheter på yttervegg.
-Skadedyr (mus) i kjøkkenskap og samtlige oppholdsrom.
- Fare for fremtidige følgeskader av bærende betongkonstruksjon.
-Kraftige sprekkdannelser i grunnmur

Personsikkerhet avvik:
-Ikke tilfredstilende rømmningsvei i 2. etasje via gang.
-Uforsvarlig bratt trapp og trappehull i sammenheng 1-og 2 etasje. Det er heller ikke etablert håndløper.
-Ikke montert brannstige
-Det er ikke etablert radonsperre på hytten. Hytten ligger i ett område med høye radonverdier. Radon er en kreftfremkallende gass.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
14.11.2024	17:00	19:00	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
			Trygve Pihl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	425	317	0	1055,7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Langøyveien 186

Hjemmelshaver

Pihl Anne Marthe Grasbakken Nordlie, Pihl Trygve Andreas

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei
Tidligere takst			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Andre bilder



Kledningsbord og hjørnekasse er montert ned til terrassebord.



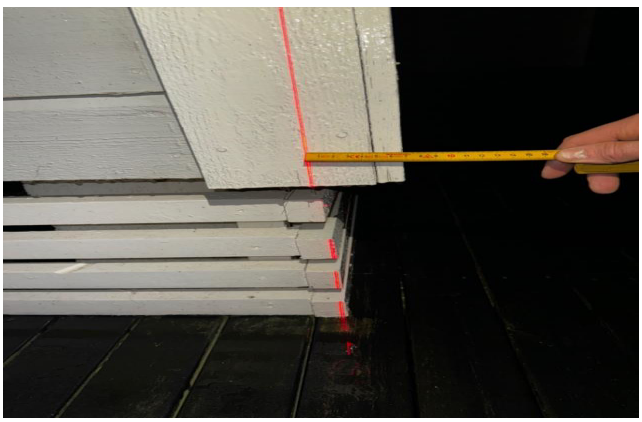
soppdannelse på innvendige flater på vindu i 2. etasje.



Kraftig svekkelse av betongbæring til terrasse.



Spalte under gulv hvor det er mulighet for mus å trenge inn.

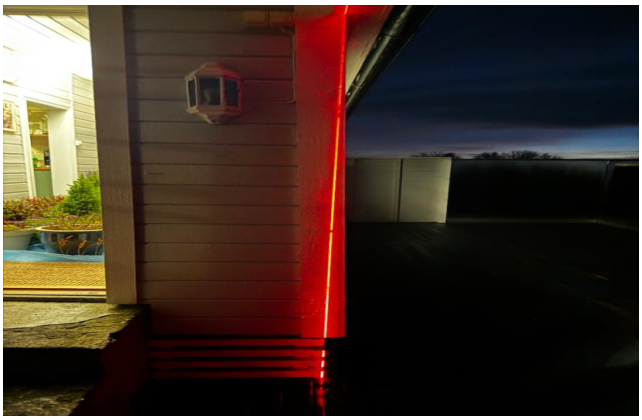


Yttervegg målt 7cm ut av lodd, veggen er ca 3m høy.



Gjennomgående sprekk i grunnmur.

748



Skjev yttervegg.



Pipe på loft med behov for rehabilitering.



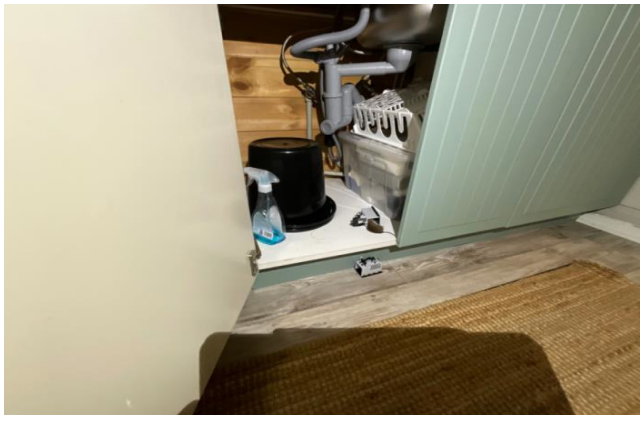
Vindu og panel på vegg mot sør med betydelige avvik.



Sprekker og løsnet puss på innvendige overflater på pipe.



Vindu mot sør.



Død mus i kjøkkenskap.

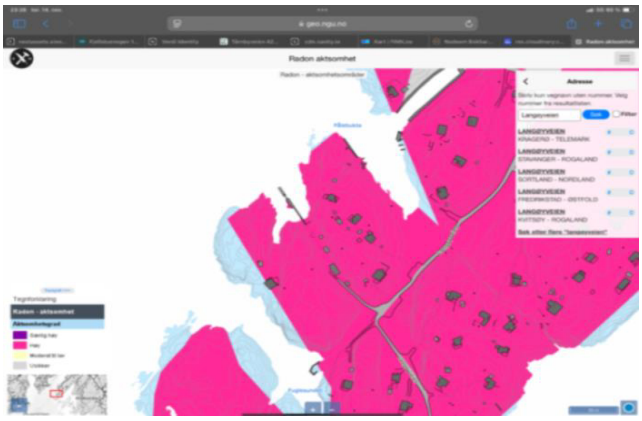


Adkomst til 2. etasje via hemstrapp. Uoversiktlig og trang gang.



Sprekker i grunnmur.

749



Radonkart som viser høye radonverdier i området.



Det er ved stikkprøver målt høye fuktverdier i kledning på vegg mot sør.



Kjøkkenvindu med råte innvendig.



Kledning og vindusbelistnig utvendig med råteskader. Det er ikke montert vannbrett over vindu.

750

Fredrikstad kommune

Deres ref.:	Vår ref.:	Sted, dato:
	Marius Stenseth	Trollåsen, 28.09.2023

FØLGEBREV TIL BYGGESØKNAD
LANGØYVEIEN 186 – GNR/BNR 425/317

Historikk
Eiendommen er en fritidseiendom bestående av en hytte med et tilhørende anneks. Dagens bebyggelse er i dårlig stand, og søkes revet.

Beskrivelse av tiltaket
Det søkes herved om riving og gjenoppbygging av fritidsbolig og anneks. Fridtidsboligen søkes oppført omtrent på samme sted som dagens bygg er plassert, 21,1 meter fra sjøen. Terrassen søkes gjenoppført med samme avstand som i dag, 16,8 meter fra sjøen. Annekset trekkes vekk fra sjøen, og får en mer diskre plassering helt syd på eiendommen. Fritidsboligen søkes oppført i tradisjonell stil med saltak og liggende trekledning, og får et bruksareal på 60,66m², mens annekset får et bruksareal på 9,26m². Totalt 69,9m². Gesims- og mønehøyde på boligen blir henholdsvis 3,85 og 5,5 meter.

Plangrunnlag
Eiendommer er regulert til LNF - tiltak for stedbunden næring i Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035.

Forholdet til plangrunnlaget
Under vil vi vurdere byggesøknaden opp mot relevante bestemmelser i kommuneplanen.

26 Fritidsbebyggelse jf. pbl. § 11-10 nr. 2
For eksisterende og nye fritidsboliger gjelder følgende:

a. Ved riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse skal kommunen vurdere om bebyggelsen kan flyttes til en mindre eksponert beliggenhet på eiendommen, eller om endret plassering gir bedre forhold for allmennheten. Riving forutsetter at det ikke etterlates vesentlige spor i terrenget. Ved vesentlig utvidelse av fritidsbebyggelse skal det legges betydelig vekt på landskapstilpasning og å minimere bygningens eksponering i landskapsbildet.

Ny bebyggelse søkes oppført på innmark, på samme sted som eksisterende bebyggelse. Fritidsboligen er allerede plassert på et lite eksponert sted, som sørger for at allmennheten kan ferdes fritt langs sjøen. Annekset og fritidsboligen har beskjeden fundamentering, noe som gjør at det ikke vil etterlates vesentlige spor i terrenget. At ny fritidsbolig søkes plassert i hovedsak over eksisterende, bidrar ytterligere til dette. Det er i praksis ingen alternative steder å plassere bebyggelsen på eiendommen. Dersom fritidsboligen skulle flyttes lenger østover ville dette medført sprengning/pigging av fjell og mer sjenanse for bakenforliggende nabo.

c. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter og maksimal gesimshøyde 4,0 meter, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. For bygninger med andre takløsninger, som pulttak og flate tak, skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4,5 meter, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Det er bygningskroppens hushjørner som skal benyttes ved beregning av gjennomsnittlig høyde i forhold til eksisterende terreng.

Som tidligere nevnt blir høyeste møne og gesims henholdsvis 5,5 og 3,85 meter. Altså innenfor det som tillates. Bygget søkes oppført i to hovedvolumer, som trappes ned mot sjøen.

d. Det tillates kun ett uthus/anneks på eiendommen. Maksimalt bruksareal (BRA) skal ikke overskride 15 kvm. Repos/veranda/trapp for adkomst tilknyttet uthus/anneks tillates med et tilleggsareal på 5 kvm. Uthus/anneks skal tilpasses og underordnes hovedbygningen. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Det søkes kun om ett anneks på eiendommen. Annekset får et bruksareal på 9m², og er mindre enn det kommuneplanen tillater. Høyeste gesims blir 2,7 meter, også det godt innenfor kommuneplanens bestemmelser.

e. Bebyggelsen skal fargesettes i stedstilpasset naturfarge. Eldre bebyggelse som har høy kulturhistorisk verdi kan tillates fargesatt i kulturhistorisk riktig farge.

Det bekreftes at bebyggelse vil fargesettes i stedstilpasset naturfarge.

f) Opparbeidet uteplass, terrasse eller veranda skal tilknyttes fritidsboligens bygningskropp, og kan tillates oppført/utvidet med samlet areal inntil 40 kvm, hvorav 10 kvm av disse kan overbygges. Overbygd uteplass/terrasse/veranda skal ikke medregnes i bebyggelsens samlede bruksareal (BRA). Nyoppføring og utvidelse av terrasse/veranda forutsetter at bebyggelsens eksponering i landskapsbildet ikke øker vesentlig.

Ny terrasse søkes oppført omtrent tilsvarende dagens, med et totalt areal på 40m², i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Eksisterende terrasse ruver mer i terrenget, og ny terrasse vil få en mer diskre høyde og utforming.

j. 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.

Det vil ikke utføres irreversible terrenginngrep. Naturlig terreng og vegetasjon bevares i størst mulig grad. Ved å opprettholde plasseringen unngås det å bebygge nye uberørte områder, med de terrenginngrepene det ville medført.

l. Oppføring av ny fritidsbebyggelse nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen tillates ikke.

Dette er ikke ny bebyggelse, men det søkes uansett dispensasjon for bygging nærmere enn 100 meter fra strandlinjen.

n. Historiske fritidsboliger som er utformet som et helhetlig anlegg skal søkes bevart.

Etter vårt syn er ikke dette å anse som en historisk fritidsbolig utformet som et helhetlig anlegg, og tiltaket omfattes ikke av denne bestemmelsen.

29.1 Fritidsbebyggelse i LNF-område i 100 m-beltet

a) *Riving- og gjenoppføring av lovlig bebyggelse kan tillates. Utvidelse av eksisterende lovlig bebyggelse kan vurderes innenfor rammene angitt i punkt a og c-n under bestemmelse 26 Fritidsboliger. Samlet bruksareal (BRA) på eiendommen kan vurderes økt, men ikke over totalt 70 kvm.*

Som beskrevet under § 26 rives og gjenoppføres bebyggelsen i tråd med disse bestemmelsene. Samlet bruksareal blir under 70m².

b) *For ytterligere retningslinjer vises det til Statlige planretningslinjer for Differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og til Regional kystsoneplan for Østfold.*

Vi har gjennomgått disse retningslinjene, og kan ikke se at riving og gjenoppbygging av lovlig bebyggelse med omtrent samme volum og bedret plassering kommer i konflikt med disse.

Søknad om dispensasjoner
Eiendommen er i kommuneplanens arealdel beliggende i LNF-område, samt at den ligger innenfor 100-metersbeltet mot sjøen (pbl. § 1-8). I slike områder er det i utgangspunktet byggeforbud, og det søkes derfor dispensasjon for begge disse forholdene.

Søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8
Hensynet bak denne lovbestemmelsen er å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser langs sjøen ved å hindre nedbygging i strandsonen.

Begge bygningene søkes plassert tilbaketrukket fra sjøen på tomtens laveste og minst eksponerte sted. Den diskre plasseringen lavt på tomten, mellom eksisterende fjell og vegetasjon, gjør at tiltakene i minst mulig grad er synlig fra sjøen eller for omgivelsene. Særlig annekset flyttes vekk fra en mer eksponert plassering høyere i terrenget. Nærområdet består av fritidsboliger, og man kan si dette utgjør kulturmiljøet i området. Byggene tar derfor tilstrekkelig hensyn både til landskapet og natur- og kulturmiljøet.
Bygningene er av begrenset størrelse i tråd med kommuneplanens bestemmelser, og er ikke til hinder for allmenn ferdsel eller friluftsliv. Et viktig aspekt i denne sammenhengen er at tilsvarende bygg har stått der i mange år, og det har ikke vært noen konflikter knyttet til disse hensynene tidligere.

Det er en stor fordel ved omsøkt plassering, at byggene samles og i minst mulig blir synlig for omgivelsene. Ved å samle bebyggelsen reduseres den private sonen i tråd med hensynene til bestemmelsen. I tillegg er det en fordel for brukerne av eiendommen at bygningsmassen som er moden for utskifting blir fornyet. Deler av boligen er uisolert, den er råteskadd, og det er påvist skjevheter. Alternativet til å rive og bygge nytt ville vært å forsøke seg på en total rehabilitering. Dette ville medført store utgifter og ressursbruk uten at man fikk noe særlig igjen for det. Snarere tvert imot ville man ikke oppnådd de samme kvalitetene som ved et nybygg. De nye byggene har høyere arkitektoniske kvaliteter enn de som rives, noe som samlet sett fører til en forbedring for allmennheten. Ettersom tiltakene etter vårt syn ikke kommer i konflikt med hensynene bak bestemmelsen, og tilsvarende bygg allerede står der i dag, kan vi ikke se noen ulemper ved å innvilge denne dispensasjonen.

På bakgrunn av ovennevnte mener vi derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt, og at fordelene er klart større enn ulempene. Vilkårene for å gi dispensasjon er derfor til stede.

Søknad om dispensasjon fra arealformål LNF
Hensynet med å regulere et formål til LNF er å ivareta hensyn til landbruk, natur og friluftsliv.

Nærområdet og grunnen der tiltakene søkes gjenoppbygd er allerede bebygd med fritidsboliger, tilhørende bebyggelse og veier. I tillegg er det svært mye fjell i området, og det er etter vårt syn ikke særlig egnet for landbruk. Når det gjelder natur og friluftsliv kan vi heller ikke se at disse mindre byggetiltakene kommer i konflikt med utøvelsen av dette. Nærområdet er forsvarlig utnyttet og det er god plass både mellom bebyggelsen i området, og mellom bygningene og sjøen. Byggene har ligget der de ligger i mange år, og er ikke i konflikt med stier, strandsonen, eller på annen måte til hinder for allmenn ferdsel eller aktiviteter i dette området.

Det er en fordel at de nye byggene kan samles på det mest egnede stedet på eiendommen, og at de ikke plasseres på mer eksponerte steder der de er mer synlige for omgivelsene, og hvor det må utføres større terrenginngrep. Ved å bygge på innmark som allerede er bebygd eller opparbeidet, berøres ikke urørt natur eller terreng.
Det er også en fordel for brukerne av eiendommen at det oppføres mer moderne bygg med høyere standard og kvalitet. Kommuneplanen legger som sagt også opp til at lovlig oppført bebyggelse kan tillates revet og gjenoppført. Ettersom byggene har en diskre plassering hvor de i liten grad er synlig, samtidig som at de ikke er til hinder for allmennheten, kan vi ikke se noen ulemper ved at denne dispensasjonen innvilges.

På bakgrunn av ovennevnte mener vi derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt, og at fordelene er klart større enn ulempene. Vilkårene for å gi dispensasjon er derfor til stede

Nabovarsel
Samtlige naboer er varslet om byggesøknaden. Ingen av naboene hadde noen innsigelser til fritidsboligen, som de syntes var godt tilpasset terrenget. To naboer hadde derimot merknader til annekset. Ettersom tiltakshaverne er opptatt av å ha et godt forhold til naboene, omprosjekterte de annekset i samråd med disse. Endringen ble nabovarslet, og det kom da ikke inn noen merknader fra naboene. Se vedlagt nabovarsling og først innkommende merknader.

Konklusjon
Tiltaket er etter vår oppfatning i tråd med den samlede plan- og bygningsloven og tillatelse kan gis. Ta gjerne direkte kontakt med ansvarlig søker på e-post eller telefon ved eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen
BYGGHUSET AS
Marius Stenseth
Marius Stenseth

Fra: Nødtveidt Margrethe[marn@fredrikstad.kommune.no]
Sendt: 10.12.2024 08:54:34
Til: Nødtveidt Margrethe[marn@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Bilder fra besiktigelse 08.11.24 - Langøyveien 186 - Bilde 1-10











Fra: Nødtveidt Margrethe[marn@fredrikstad.kommune.no]
Sendt: 10.12.2024 08:55:21
Til: Nødtveidt Margrethe[marn@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Bilder fra besiktigelse 08.11.24 - Langøyveien 186 - Bilder 11-20





















Fra: Nødtveidt Margrethe[marn@fredrikstad.kommune.no]
Sendt: 10.12.2024 08:56:14
Til: Nødtveidt Margrethe[marn@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Bilder fra besiktigelse 08.11.24 - Langøyveien 186 - Bilder 21-37























FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2024/86161
Dokumentnr.: 24
Løpenr.: 6305/2025
Klassering: 54/222

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	09.10.2025	97/25

Nedre Vikeråsen 7 - Klage på dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av ny bolig

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Klagene fra eierne av Nedre Vikeråsen 9, 13 og 14 tas ikke til følge.
2. Saken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Saksparter
Tiltakshaver: Morten Olavesen
Søker: Takstfag AS
Klagere: Werner og Hilde Watne, Paterick Sjøberg og Vidar Andersen

Sammendrag
Det ble tidligere gitt tillatelse til oppføring av ny bolig. I forbindelse med søknad om ferdigattest ble det registrert at møne- og gesimshøyde ikke var i overensstemmelse med gitt tillatelse. Det ble avholdt møte og befaring med kommunen, hvor det ble enighet om at tiltakshaver skulle kontakte et foretak med kompetanse på prosjektering av terreng.

Etter utført terrengarbeid viste det seg nødvendig å søke om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om krav til møne- og gesimshøyde, for en overskridelse på inntil 0,58 meter.

I vedtak av 30. april 2025, delegert saksnummer 1755/24, innvilget kommunen søknaden om dispensasjon. I ettertid har flere beboere i området klaget på vedtaket. De opplever i hovedsak utfordringer med overvann.

Vi kan ikke se at det framkommer noe nytt i klagene, og anbefaler at de ikke tas til følge. Saken sendes i så fall til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Vedlegg
1 Oversiktskart Nedre Vikeråsen 7
2 D1 - Situasjonsplan Endringssøknad Nedre vikeråsen 7 200824.pdf
3 E1 - Plantegninger Underetasje Endringssøknad Nedre vikeråsen 7 200824.pdf
4 E2 - Plantegninger 1. og 2. etg Endringssøknad Nedre vikeråsen 7 200824.pdf
5 E3 - Fasade Øst Vest Endringssøknad Nedre vikeråsen 7 200824.pdf
6 E4 - Fasade Sør Endringssøknad Nedre vikeråsen 7 200824.pdf
7 E5 - Fasade Nord Endringssøknad Nedre vikeråsen 7 200824.pdf
8 E6 - Snitt 3D Endringssøknad Nedre vikeråsen 7 200824.pdf
9 E7 - Garasje Endringssøknad Nedre vikeråsen 7 200824.pdf

10 E10 - 3D Inne bjelke Endringssøknad Nedre vikeråsen 7 200824.pdf
11 E11 - 3D nytt vindu Endringssøknad Nedre vikeråsen 7 200824.pdf
12 Redegjørelse søknad om dispensasjon.pdf
13 Tilsvar fra Morten Olavesen.pdf
14 Tilsvar på nabomerknad fra NV9.pdf
15 Merknad-til-nabovarsel-1-20240821-VIKERÅSEN-VELFORENING.pdf
16 Merknad-til-nabovarsel-1-20240828-HILDE-WATNE.pdf
17 Merknad-til-nabovarsel-1-20240828-WERNER-ANDRE-WATNE.pdf
18 nedre vikeråsen 7 redegjørelse fra graver.pdf
19 Merknader til nabovarsel - Dispensasjonssøknad - Nedre Vikeråsen 7
20 E-post: Nabomerknad - Nedre Vikeråsen 7 - Eiendom 54/222
21 E-post: Ytterligere merknad fra nabo - Dispensasjonssøknad - Nedre Vikeråsen 7
22 Tilsvar - Nedre Vikeråsen 7
23 Tillatelse til dispensasjon - Nedre Vikeråsen 7
24 Klage på vedtak - tillatelse til dispensasjon - Nedre Vikeråsen 7
25 Tilbakemelding på dispensasjonssøknad - innvendinger
26 Klage på dispensasjon - Nedre Vikeråsen 7 - Eiendom 54/222
27 E-post: Klage på dispensasjon Nedre Vikeråsen 7 1622 Gressvik
28 Merknad
29 Tilsvar fra Morten Olavesen.pdf.pdf
30 Felles tiltaksplan korrespondanse med Vikeråsen Vel.pdf
31 E-post fra Morten Olavesen 010525.pdf
32 Kommentar på klage - Nedre Vikeråsen 7 - Eiendom 54/222
33 Bilag 1
34 Bilag 2
35 Bilag 3
36 Bilag 4
37 Bilag 5
38 Bilag 6
39 Angående Nedre Vikeråsen 7 - Eiendom 54/222

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Alle saksdokumenter kan ses i arkivsak 2024/22053.

Saksopplysninger
Saken gjelder
Det ble tidligere gitt tillatelse til oppføring av ny bolig. I forbindelse med søknad om ferdigattest ble det registrert at møne- og gesimshøyde ikke var i overensstemmelse med gitt tillatelse. Det ble avholdt møte og befaring med kommunen, hvor det ble enighet om at tiltakshaver skulle kontakte et foretak med kompetanse på prosjektering av terreng.

Etter utført terrengarbeid viste det seg nødvendig å søke om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om krav til møne- og gesimshøyde, for en overskridelse på inntil 0,58 meter.

I vedtak av 30. april 2025, delegert saksnummer 1755/24, innvilget kommunen søknaden om dispensasjon. I ettertid har flere beboere i området klaget på vedtaket. De opplever i hovedsak utfordringer med overvann.

Klagefrist og rettslig klageinteresse
Klagene er mottatt innen fristen, jf. forvaltningsloven § 29. Klagerne i Nedre Vikeråsen 9 er nærmeste nabo til tiltakseiendommen, og vurderes å ha rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28.

Spørsmålet er om de andre klagerne, i Nedre Vikeråsen 13 og 14, har rettslig klageinteresse. De er ikke naboer eller gjenboere, og har dermed heller ikke blitt nabovarslet i søknadsprosessen. De sendte likevel inn merknader til søknaden. I vedtaket har kommunen vurdert at eierne av disse eiendommene ikke er direkte berørt av selve tiltaket/søknaden. Klagerne opplyser selv at deres eiendommer ligger høyere i terrenget enn tiltakseiendommen, og at tiltaket kan medføre ulemper for eiendommer som ligger *lavere*. Det kan argumenteres med at klagerne fra Nedre Vikeråsen 13 og 14 ikke er direkte berørt av tiltaket/søknaden. De er imidlertid beboere på feltet, og innenfor samme reguleringsplan. Det kan dermed også argumenteres for at de blir berørt når det gis dispensasjoner fra reguleringsplanen som kan danne presedens for andre innenfor samme plan. Dessuten kan de bli berørt i form av konflikter knyttet til overvannshåndtering, da det er vann fra deres eiendom som ledes nedover til tiltakshavers eiendom. Etter en konkret vurdering har kommunedirektøren vurdert at klagerne har rettslig klageinteresse i denne konkrete saken, jf. forvaltningsloven § 28.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til nåværende område for bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913.

Tiltaksområdet er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplanen for Vikertoppen, plan-ID 1036.

Klagen fra Werner og Hilde Watne
Det klages i hovedsak på følgende:

- Reguleringsplanen er relativt ny, og kommunens forvaltning av denne er kritikkverdig
- Nesten alle eiendommene ligger på høyde med veien, og det ville vært mer naturlig at også Nedre Vikeråsen 7 gjorde det
- Det er ikke riktig at ytterligere økning av terrenghøyde mot Nedre Vikeråsen 9 ville vært negativt – dersom fyllingene hadde vært skrådd i henhold til bestemmelsene og godkjente byggetegninger ville det ikke vært noe problem
- Kommunen bagatelliserer et avvik på 10 % på høydebestemmelsen i en nyere reguleringsplan
- Det skal ikke lønne seg å «bygge først, spørre etterpå»

Klagen er vedlagt i sin helhet, se vedlegg 24-25, samt tilleggskommentarer i vedlegg 39.

Klagen fra Paterick Sjøberg (Nedre Vikeråsen 14) og Vidar Andersen (Nedre Vikeråsen 13)
Det klages i hovedsak på følgende:

- Det er en vesentlig saksbehandlingsfeil at klagernes merknad til søknaden ikke er omtalt eller vurdert i vedtaket
- Tiltaket påvirker klagernes eiendom på negativ måte ved at overvann fra snuplass, gate og overliggende boliger ledes inn på tiltakshavers eiendom
- Det er et reelt overvannsproblem på eiendommen Nedre Vikeråsen 7
- Kommunen har ikke i tilstrekkelig grad vurdert de praktiske konsekvensene ved tiltaket, særlig med tanke på endring i naturlig vannvei og økt risiko for overflatevann og skade på muligens flere eiendommer
- Vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt

Klagen er vedlagt i sin helhet, se vedlegg 26-31.

Tilsvar fra ansvarlig søker og tiltakshaver
Ansvarlig søker har videreformidlet tilbakemeldinger fra tiltakshaver. Tilsvaret kan oppsummeres slik:

- De klagende naboene har selv gjennomført tiltak uten nødvendige tillatelser, deriblant asfaltering av veigrøfter, som fører til problemer med drenering og vedlikehold av vei
- Det var riktig av kommunen å ikke ta hensyn til merknader fra Nedre Vikeråsen 13 og 14, da de ikke berøres av søknaden
- Det er eiendommene i nr. 13 og 14 som er årsaken til hele overvannsproblemet som har vart i fem år
- På egen eiendom har tiltakshaver utført alle tiltak som gjør at det ikke lenger er problemer med overvann her
- Eier av Nedre Vikeråsen 9 har ved flere anledninger forsøkt å tette veigrøft med betongheller og betong – ble stoppet av velforeningen høsten 2024
- Eier av nr. 12 har per 20. mai 2025 ikke utført grøft og stikkrenne i henhold til reguleringsplan – var på gli til å fjerne asfalt over grøfter for et par år siden, men ble stoppet av sine naboer i nr. 13 og 14
- Velforeningen har anmodet alle om å åpne grøfter og ivareta overvann på egen eiendom
- Eier av nr. 14 har verken stikkrenne eller åpen grøft på sin eiendom i henhold til reguleringsplan – dette er eiendommen som sender mest overvann til vei og underliggende eiendommer
- Hus nr. 13 har også tettet veigrøft med asfalt

Tilsvar med bilag kan ses i vedlegg 32-38.

Relevante bestemmelser
Reguleringsbestemmelse § 3.1 bokstav b:

> «*b) Høyder.*
> *Maks. gesimshøyde er 6,0 m og maks. mønehøyde 8,0 m målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget. [...]*»

Plan- og bygningsloven § 19-2 om 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.*
>
> *[...]*»

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 fremgår av forvaltningsloven § 36.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Det vises i all hovedsak til delegert vedtak 1755/24, datert 30. april 2025. Vi vil bemerke at det henvises til § 3.1 bokstav c i vedtaket, og at det er denne det dispenseres fra. Dette er en skrivefeil. Det riktige er § 3.1 bokstav b. Vi kan imidlertid ikke se at dette er en saksbehandlingsfeil som påvirker utfallet i saken.

Kommunedirektøren har følgende utfyllende kommentarer:

Generelt om saken og klagene
Kommunedirektøren anser at problematikken bærer preg av en nabokonflikt. Hovedregelen er at overvann skal infiltreres eller fordrøyes på egen eiendom. Dersom overvann som faller på eiendommen, ledes bort på annens eiendom, må dette avklares med aktuelle grunneiere, og andre som kan tenkes påvirket av tiltaket. Overvann fra andre eiendommer er for øvrig ikke et problem som utløses av omsøkte tiltak.

Kommunen har tatt stilling til dispensasjonssøknad for overskridelse av møne- og gesimshøyde med inntil 0,58 meter, i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

Anførsel om vedtakets forhold til overvann
Når det gjelder klagernes spørsmål om kommunen godkjenner egenkomponert overvannshåndtering fra vei i rør mellom eiendommene, vil kommunedirektøren vise til reguleringsbestemmelse § 2.1. Bestemmelsen lyder:

> «***§ 2.1 Overvann***
> *Behandling av takvann skal fremgå av byggesøknaden. Løsning for lokal overvannsdisponering skal godkjennes av kommunen.*»

Denne bestemmelsen er bakgrunnen for at det skal etableres rist og overvannsrør under innkjøring, som et avbøtende tiltak.

Beregning av bebygd areal
Klagerne har etterspurt om eiendommen er innenfor regulert krav til bebygd areal (BYA) etter at biloppstillingsplass under veranda er tatt bort.

Det omsøkte tiltaket endrer ikke grad av utnytting, og det har dermed ikke vært gjenstand for vurdering i denne konkrete søknadsbehandlingen. Ved at biloppstillingsplassen under verandaen er tatt bort, viser imidlertid våre beregninger at eiendommen er innenfor regulert krav til BYA.

Dispensasjonsvurderingen
Hensynet bak reguleringsbestemmelsen om høyde er først og fremst å begrense bruksareal, høyder på bygg, og høyder i forhold til omgivelser og naboeiendommene. Formålet med bestemmelsen er også å sikre lys og luft mellom bygg, samt ivareta utsikt og begrense innsyn mellom eiendommer. Videre er hensikten bak bestemmelsen om maksimal mønehøyde på bebyggelsen blant annet å sikre en helhetlig og harmonisk bygningsmasse i området, og å forhindre at boligene forringer det estetiske uttrykket innenfor planområdet.

Godkjent møne- og gesimshøyde var 7,731 meter og 5,809 meter. Det ble innvilget dispensasjon for en økning av mønehøyden på 0,58 meter. Avvikene skyldes endret terrengpåfylling rundt bygget, fordi høyder skal måles fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen. Vi kan ikke se at endring av terrenget rundt boligen påvirker naboeiendommene i vesentlig grad. Alternativet til dispensasjon er en ytterligere økning av terrenget. Dette ville føre til en enda mer ruvende fylling mot naboeiendommen. Vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved omsøkte dispensasjon.

Fordeler og ulemper
Vi kan ikke se at omsøkte dispensasjon vil være til hinder for sikt, lys, luft eller påvirker fare for brannspredning mellom eiendommene. Bygningen synes godt tilpasset terreng og eksisterende bebyggelse. Terrengoppfylling som vist gjør at blant annet leilighet i underetasje får et lite, privat uteareal som er positivt for trivsel og miljø.

Kommunedirektøren anser at det på generelt grunnlag er uheldig at det dispenseres fra reguleringsplaner. Reguleringsplaner skal sikre forutsigbarhet for partene, og ved å gi unntak fra bestemmelser eller arealformål, forringes forutsigbarheten. En dispensasjon i denne saken vil medføre at det oppføres en bolig med en noe økt mønehøyde innenfor planområdet. Planområdet er i dag ferdig utbygd, og en eventuell presedens vil derfor ikke være stor. Vi kan heller ikke se at den beskjedne økningen av høyden har store konsekvenser for omgivelsene. Det anses som en fordel at leiligheten i underetasjen får et lite, privat uteareal. Dersom dispensasjon skal unngås, er alternativet å fylle opp terrenget ytterligere – noe som vi ikke kan se vil være en bedre løsning for de klagende naboene. Byggverkets fysiske høyde er allerede godkjent. Vi kan ikke se at det ellers er ulemper av betydning. Overvannsproblematikken som naboene tar opp, utløses ikke av denne dispensasjonen eller dette tiltaket.

Oppsummering
Oppsummert anser kommunedirektøren at vilkårene for dispensasjon i denne konkrete saken er oppfylt, og at slik dispensasjon kan og bør innvilges.

Alternative løsninger
Ikke relevant.

Konklusjon
Kommunedirektøren kan ikke se at det framkommer nye momenter som ikke allerede er vurdert i det påklagede vedtaket eller under tidligere saksgang. Kommunedirektøren anbefaler at klagen fra Nedre Vikeråsen 13 og 14 avvises, og at klagesaken fra Nedre Vikeråsen 9 oversendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

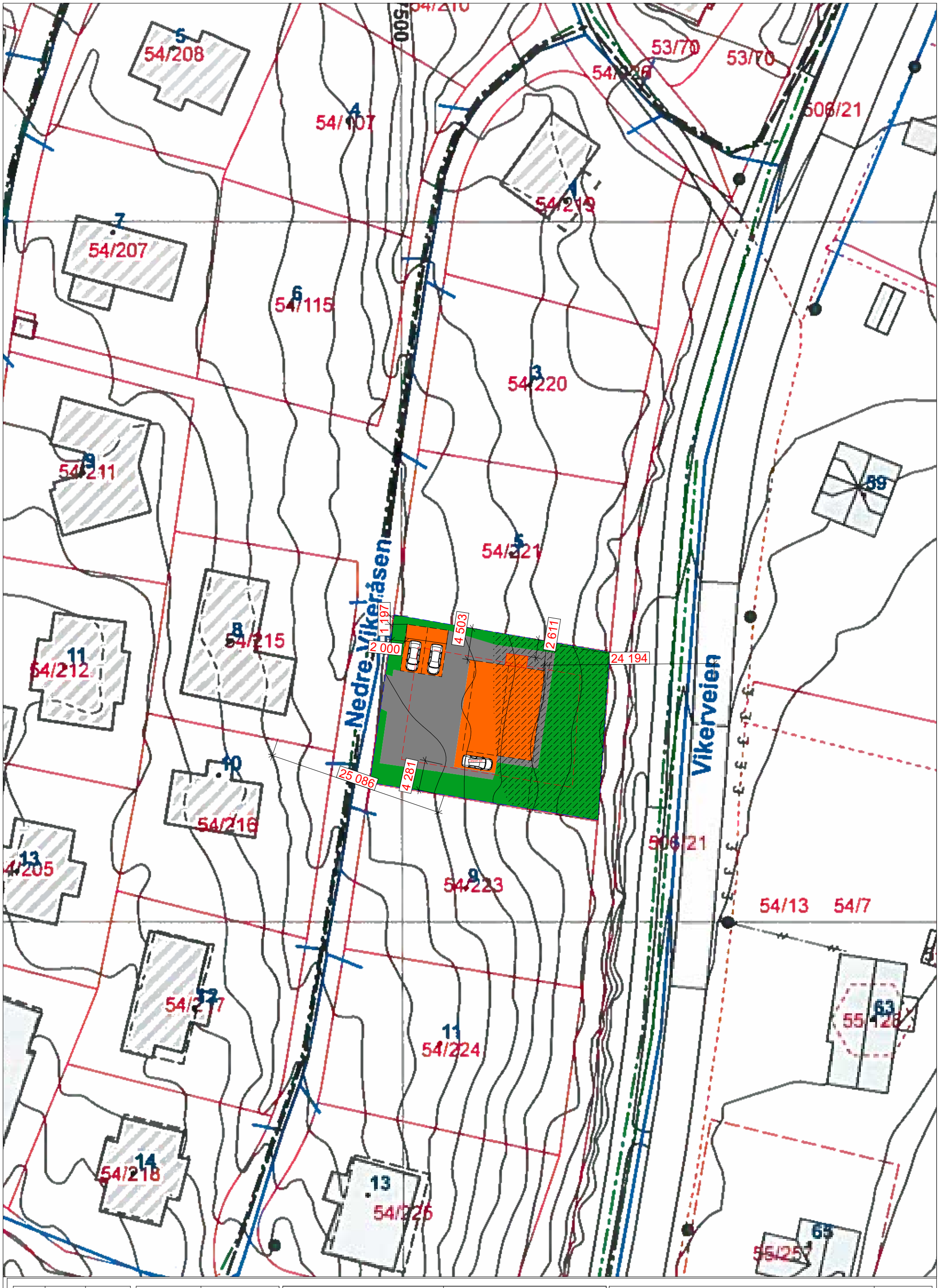


ad kommune, Geomatikk

0 700 Meter

Dato 05.06.2025

Målestokk 1:20 000



Arealer	BYA:	BRA:
Hus:	150,7 m2	270,0 m2
Garasje:	40,0 m2	
TOTALT:	190,7 m2	270,0 m2
Tomteareal:	771,0 m2	

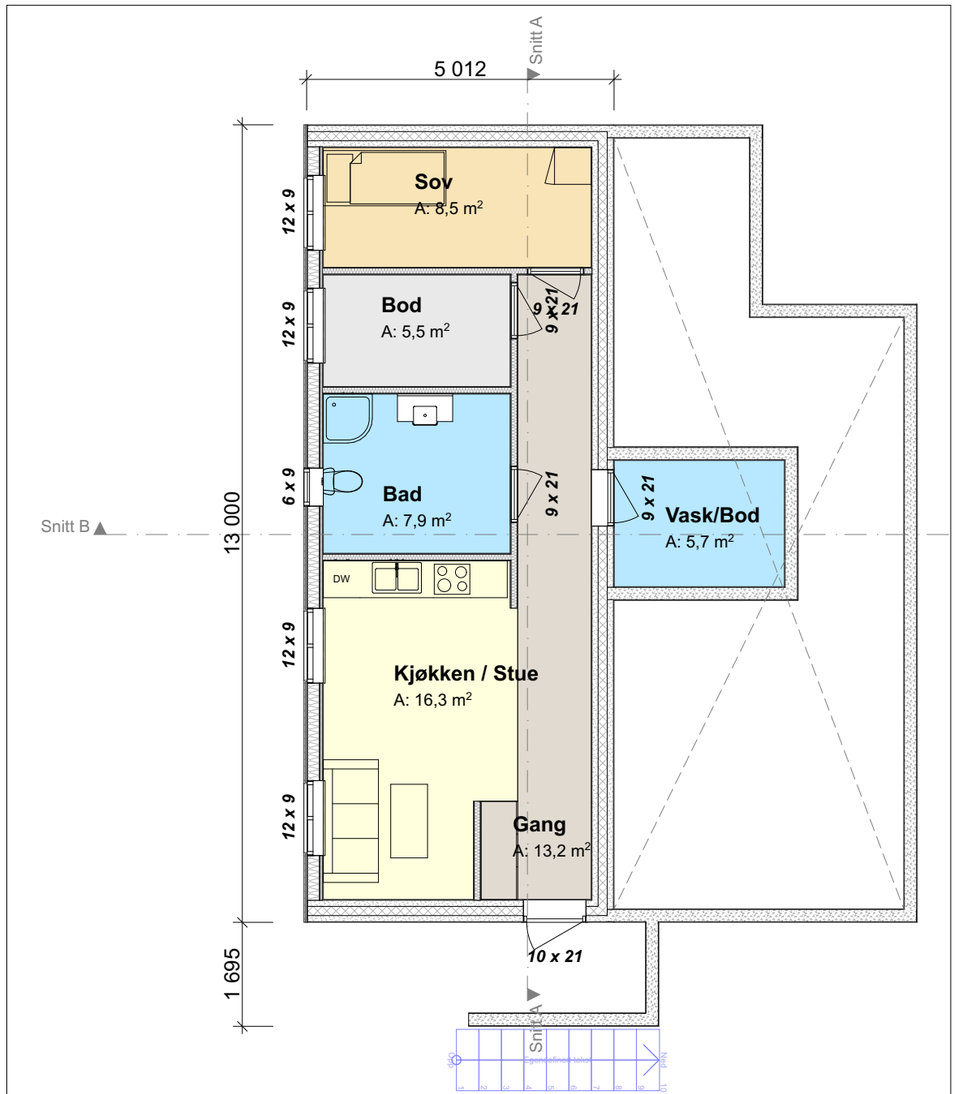
BRA pr. etasje:	
U.ETG:	53,6 m2
1. ETG	108,5 m2
2. ETG	108,5 m2
BYA max	25% = 192,7 m2
BYA% =	190,7*100/771=24,7%

TFAKST AG AS

Gnr:	Bnr:
54	222

Tiltakshaver	Morten Olavesen	Tiltakets art	Enebolig med utleiedel
Byggeplass	Nedre Vierkåsen 7	Tegningens formål	Søknad om endring
Kommune	0105 Fredrikstad	Rev	2

Tegn. innhold: **Situasjonsplan**					Mål: 1:500
Prosjekt: **Nedre Vikeråsen 7**					
Tegnet: **Øystein Akersveen Lied**	Dato: **20.08.2024**	Sign	Format: **A3**	Prosjekt nr.: **Prosjektnr.**	Tegning nr.: **D1**



Underetasje ***1:100***

Arealer	BYA:	BRA:
Hus	150,7 m2	270,0 m2
Garasje:	40,0 m2	
TOTALT:	190,7 m2	270,0 m2
Tomteareal:	771,0 m2	

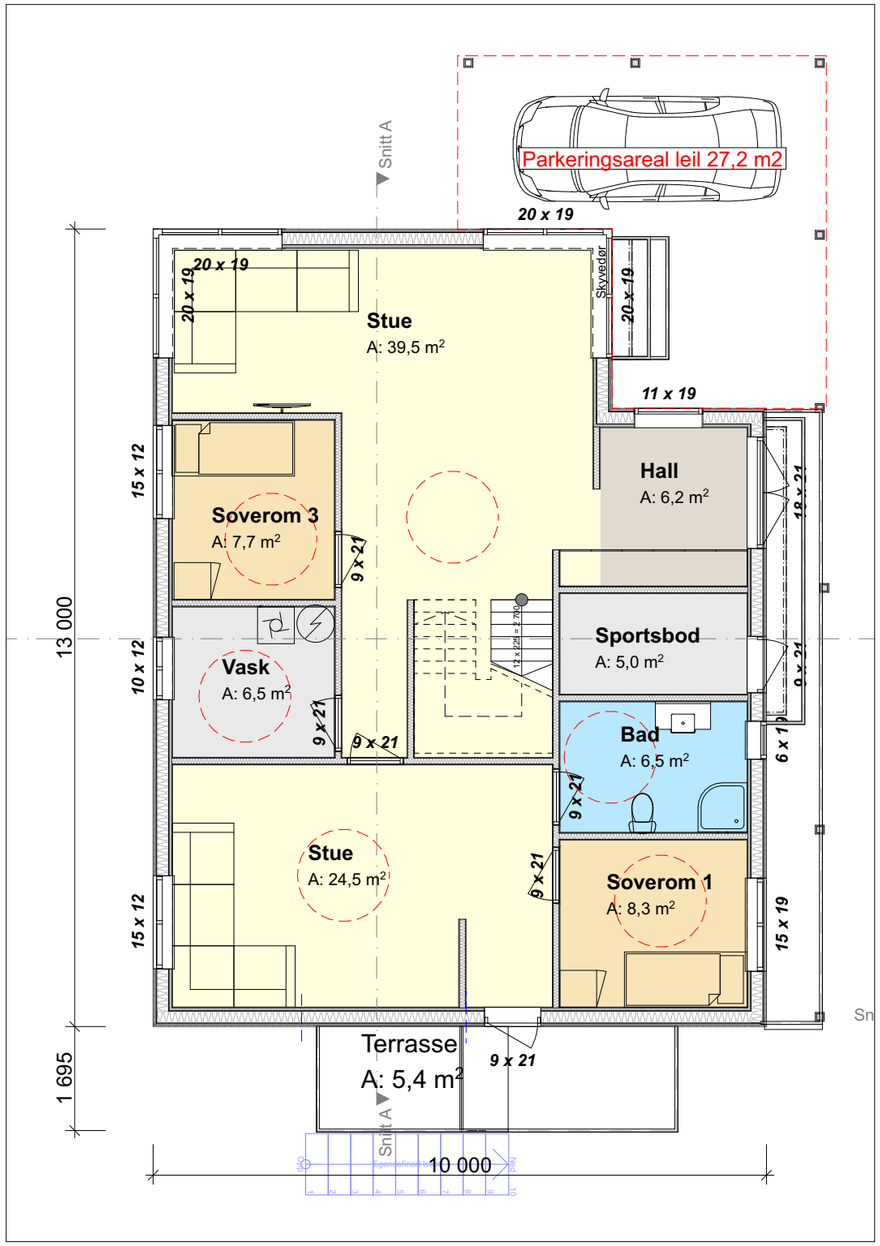
BRA pr. etasje:	
U.ETG:	53,6 m2
1.ETG:	108,5 m2
2. ETG	108,5 m2
BYA max	25% = 192,7 m2
BYA% =	190,7*100/771=24,7%

TFAKST AG AS

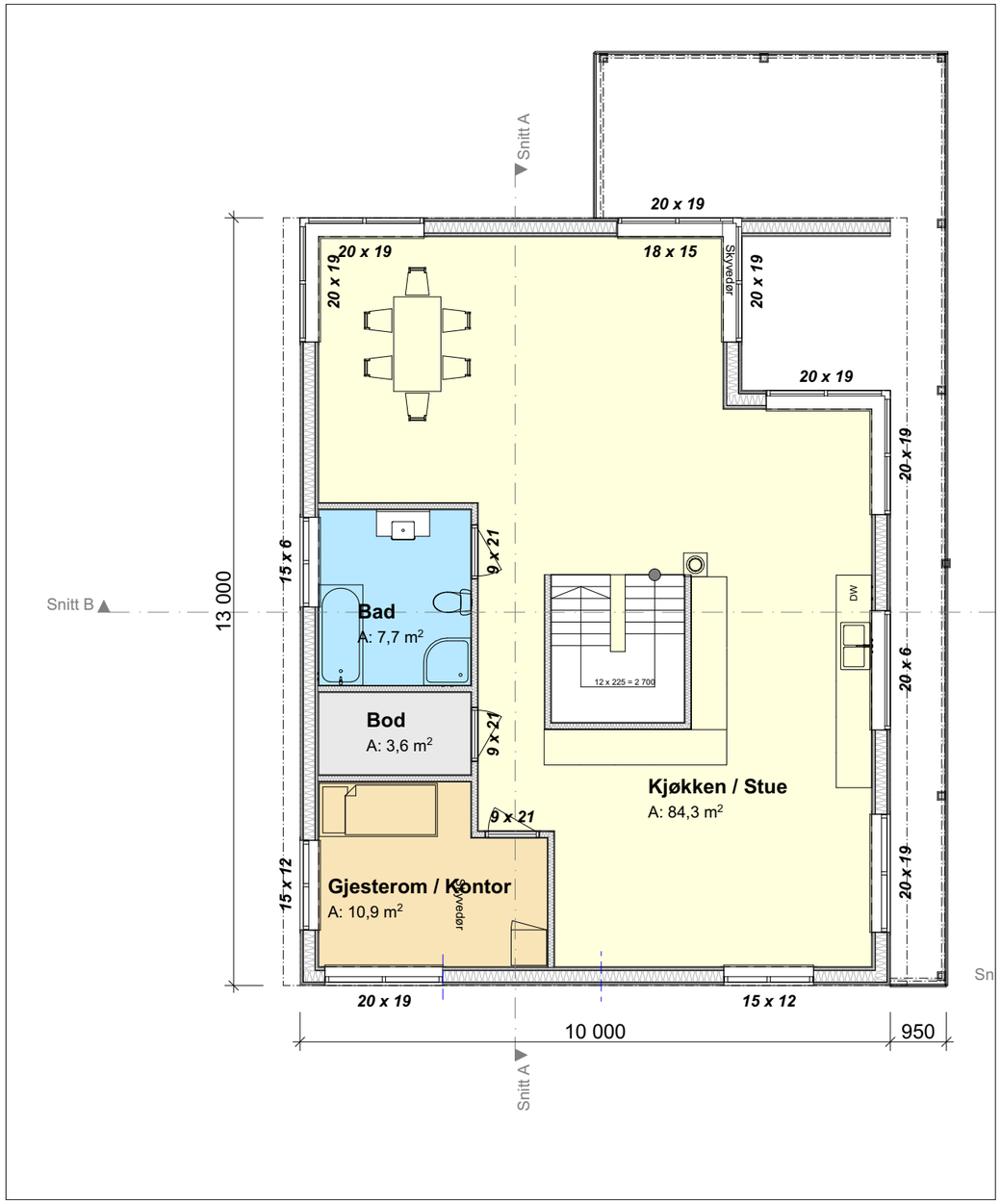
Gnr:	Bnr:
54	222

Tiltakshaver: Morten Olavesen		Tiltakets art: Enebolig med utleiedel	
Byggeplass: Nedre Vierkåsen 7		Tegningens formål: Søknad om endring	
Kommune: 0105 Fredrikstad		Rev: 2	

Tegn. innhold: **Plantegninger Underetasje**						Mål: 1:100
Prosjekt: **Nedre Vikeråsen 7**						
Tegnet: **Øystein Akersveen Lied**	Dato: **20.08.2024**	Sign	Format: **A3**	Prosjekt nr.: **Prosjektnr.**	Tegning nr.: **E1**	



1. Etasje *1:100*



2. Etasje *1:100*

Arealer	BYA:	BRA:
Hus	150,7 m2	270,0 m2
Garasje:	40,0 m2	
TOTALT:	190,7 m2	270,0 m2
Tomteareal:	771,0 m2	

BRA pr. etasje:	
U.ETG:	53,6 m2
1.ETG:	108,5 m2
2. ETG	108,5 m2
BYA max	25% = 192,7 m2
BYA% =	190,7*100/771=24,7%

TFAKST AG AS

Gnr:	Bnr:
54	222

Tiltakshaver	Morten Olavesen	Tiltakets art	Enebolig med utleiedel
Byggeplass	Nedre Vierkåsen 7	Tegningens formål	Søknad om endring
Kommune	0105 Fredrikstad	Rev	2

Tegn. innhold	**Plantegninger 1. og 2. etg**					Mål 1:100
Prosjekt	**Nedre Vikeråsen 7**					
Tegnet	Dato	Sign	Format	Prosjekt nr.	Tegning nr.	
Øystein Akersveen Lied	**20.08.2024**		**A3**	**Prosjektnr.**	**E2**	



Fasade Vest **1:100**



Fasade Øst **1:100**

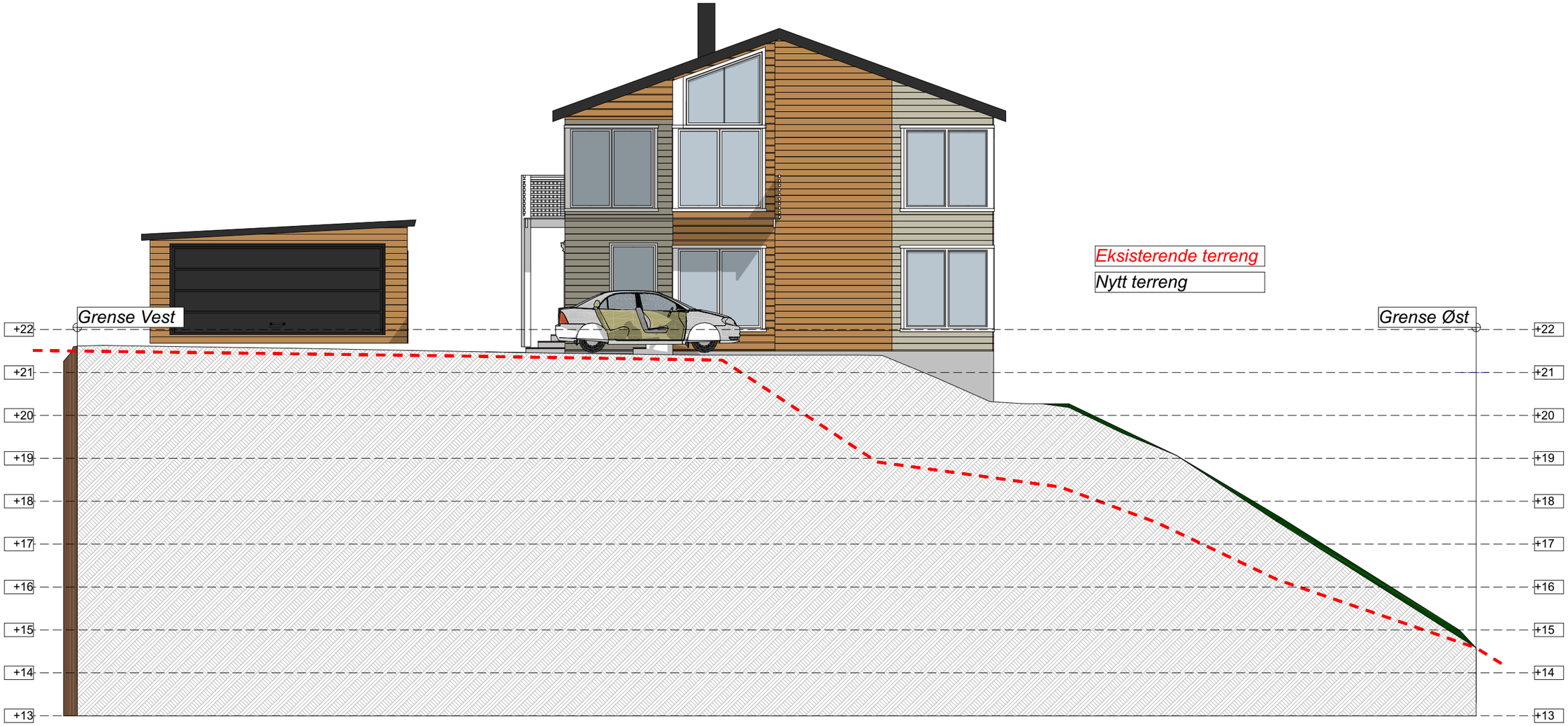
Arealer	BYA:	BRA:
Hus	150,7 m2	270,0 m2
Garasje:	40,0 m2	
TOTALT:	190,7 m2	270,0 m2
Tomteareal:	771,0 m2	

BRA pr. etasje:	
U.ETG:	53,6 m2
1.ETG:	108,5 m2
2. ETG	108,5 m2
BYA max	25% = 192,7 m2
BYA% =	190,7*100/771=24,7%

TFAKST AG AS

Gnr:	Bnr:
54	222

Tiltakshaver: Morten Olavesen		Tiltakets art: Enebolig med utleiedel	
Byggeplass: Nedre Vierkåsen 7		Tegningens formål: Søknad om endring	
Kommune: 0105 Fredrikstad		Rev: 2	
Tegn. innhold: **Fasade Øst Vest**			Mål: 1:100
Prosjekt: **Nedre Vikeråsen 7**			
Tegnet: **Øystein Akersveen Lied**	Dato: **20.08.2024**	Sign:	Format: **A3** / Prosjekt nr.: **Prosjektnr.** / Tegning nr.: **E3**



Fasade Sør **1:100**

Arealer	BYA:	BRA:
Hus	150,7 m2	270,0 m2
Garasje:	40,0 m2	
TOTALT:	190,7 m2	270,0 m2
Tomteareal:	771,0 m2	

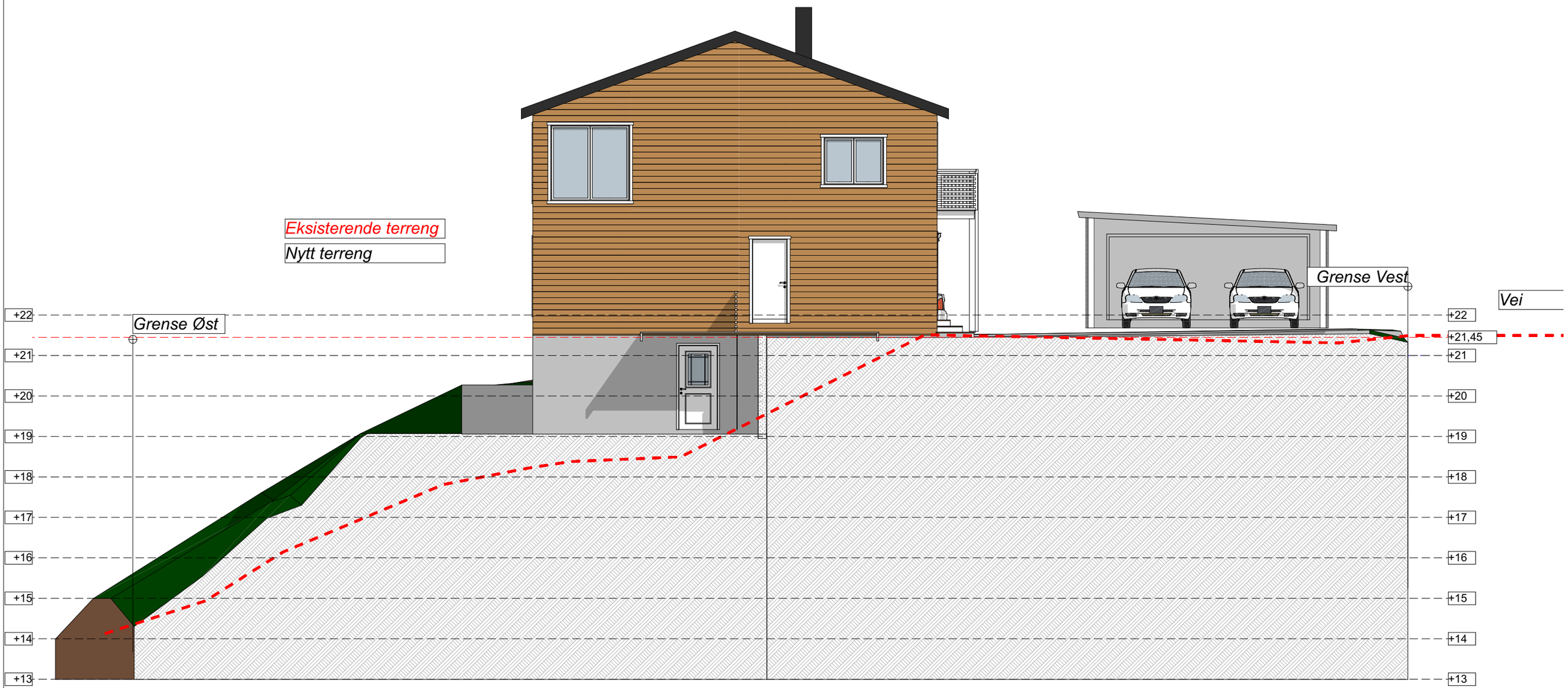
BRA pr. etasje:	
U.ETG:	53,6 m2
1.ETG:	108,5 m2
2. ETG	108,5 m2
BYA max	25% = 192,7 m2
BYA% =	190,7*100/771=24,7%

TFAKST AG AS

Gnr:	Bnr:
54	222

Tiltakshaver: Morten Olavesen		Tiltakets art: Enebolig med utleiedel	
Byggeplass: Nedre Vierkåsen 7		Tegningens formål: Søknad om endring	
Kommune: 0105 Fredrikstad		Rev: 2	

Tegn. innhold: **Fasade Sør**						Mål: 1:100
Prosjekt: **Nedre Vikeråsen 7**						
Tegnet: **Øystein Akersveen Lied**	Dato: **20.08.2024**	Sign	Format: **A3**	Prosjekt nr.: **Prosjektnr.**	Tegning nr.: **E4**	



Fasade Nord ***1:100***

Arealer	BYA:	BRA:
Hus	150,7 m2	270,0 m2
Garasje:	40,0 m2	
TOTALT:	190,7 m2	270,0 m2
Tomteareal:	771,0 m2	

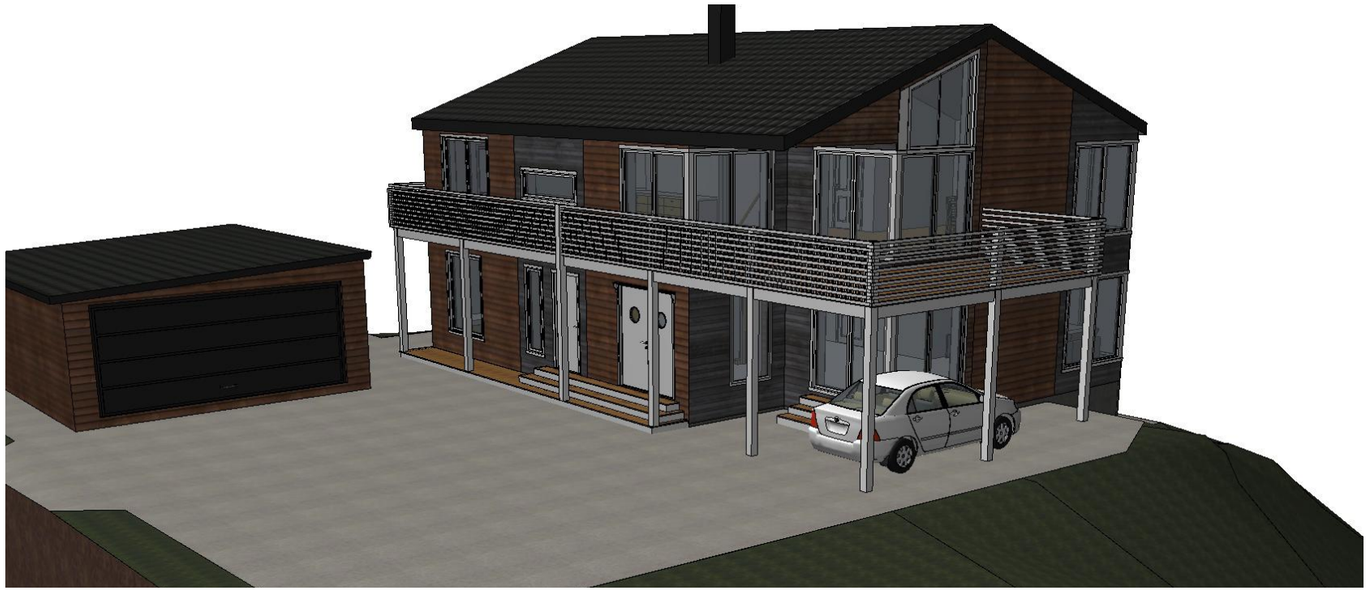
BRA pr. etasje:	
U.ETG:	53,6 m2
1.ETG:	108,5 m2
2. ETG	108,5 m2
BYA max	25% = 192,7 m2
BYA% =	190,7*100/771=24,7%

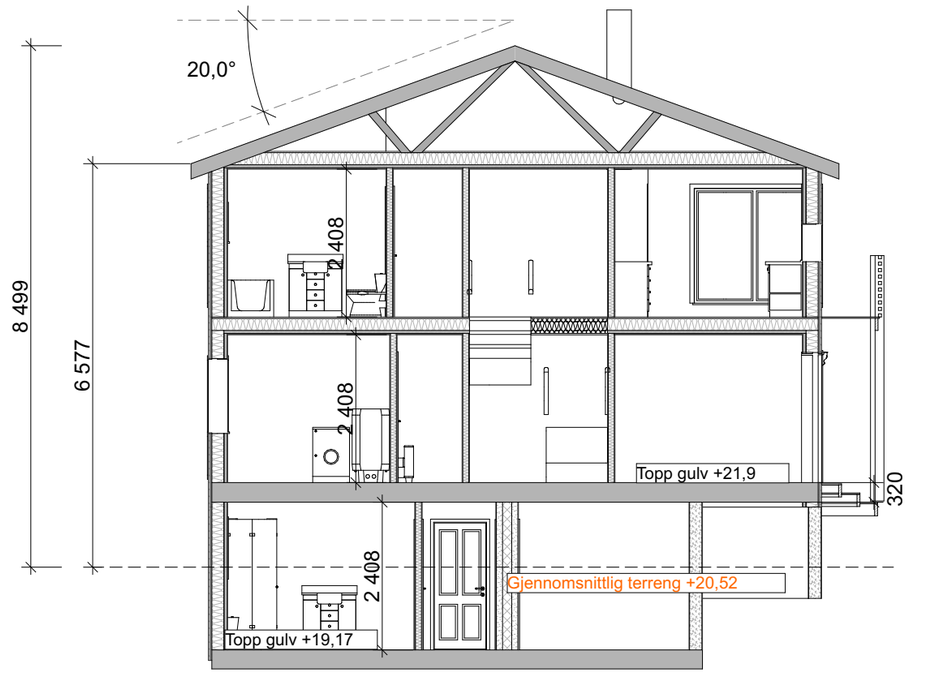
TF AKST AG AS

Gnr:	Bnr:
54	222

Tiltakshaver: Morten Olavesen		Tiltakets art: Enebolig med utleiedel	
Byggeplass: Nedre Vierkåsen 7		Tegningens formål: Søknad om endring	
Kommune: 0105 Fredrikstad		Rev: 2	

Tegn. innhold: **Fasade Nord**						Mål: 1:100
Prosjekt: **Nedre Vikeråsen 7**						
Tegnet: **Øystein Akersveen Lied**	Dato: **20.08.2024**	Sign	Format: **A3**	Prosjekt nr.: **Prosjektnr.**	Tegning nr.: **E5**	





Snitt B ***1:100***



Arealer	BYA:	BRA:
Hus	150,7 m2	270,0 m2
Garasje:	40,0 m2	
TOTALT:	190,7 m2	270,0 m2
Tomteareal:	771,0 m2	

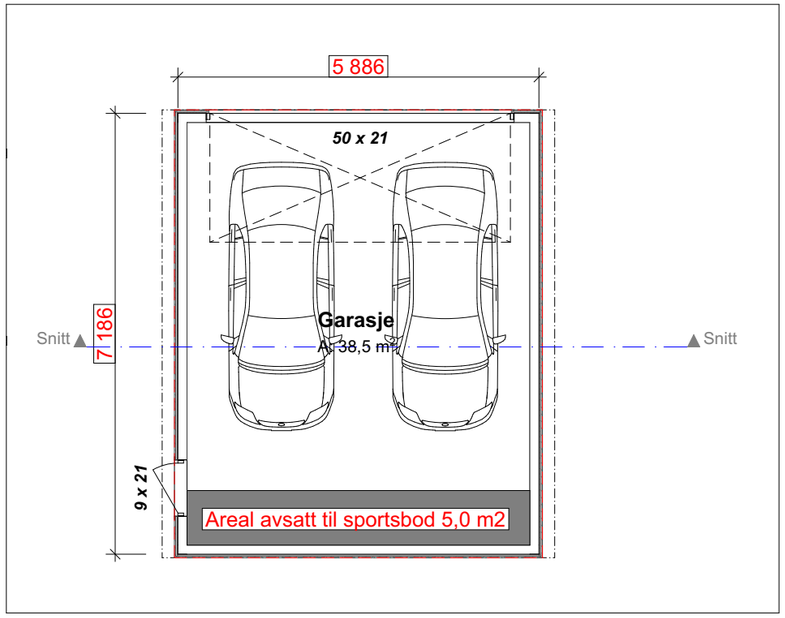
BRA pr. etasje:	
U.ETG:	53,6 m2
1.ETG:	108,5 m2
2. ETG	108,5 m2
BYA max	25% = 192,7 m2
BYA% =	190,7*100/771=24,7%

TFAKST AG AS

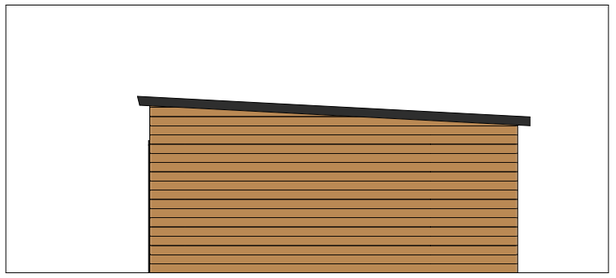
Gnr:	Bnr:
54	222

Tiltakshaver: Morten Olavesen		Tiltakets art: Enebolig med utleiedel	
Byggeplass: Nedre Vierkåsen 7		Tegningens formål: Søknad om endring	
Kommune: 0105 Fredrikstad		Rev: 2	

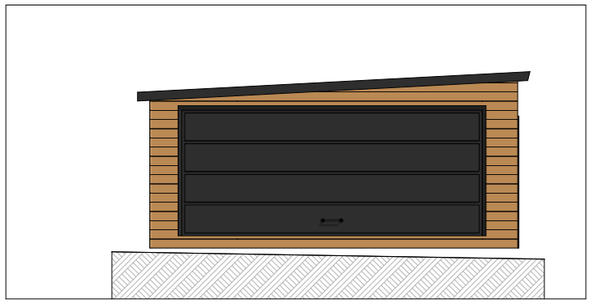
Tegn. innhold: **Snitt 3D**						Mål: 1:100, 1:238,24
Prosjekt: **Nedre Vikeråsen 7**						
Tegnet: **Øystein Akersveen Lied**	Dato: **20.08.2024**	Sign	Format: **A3**	Prosjekt nr.: **Prosjektnr.**	Tegning nr.: **E6**	



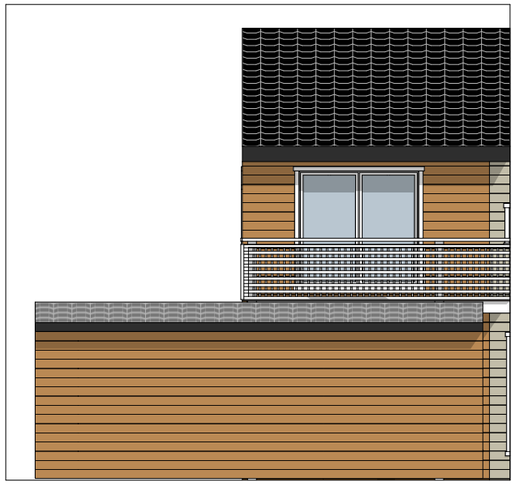
1. Etasje (1) *1:100*



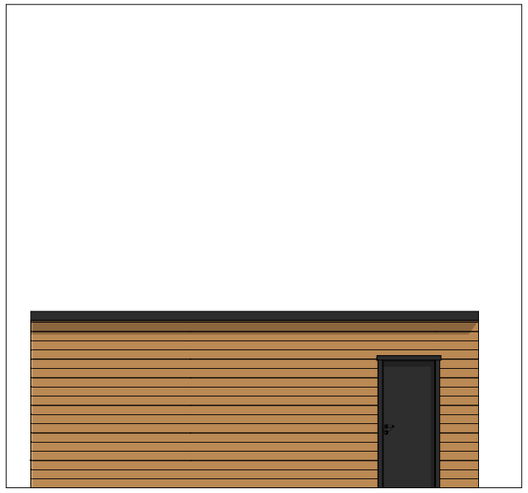
Fasade Nord Garasje *1:100*



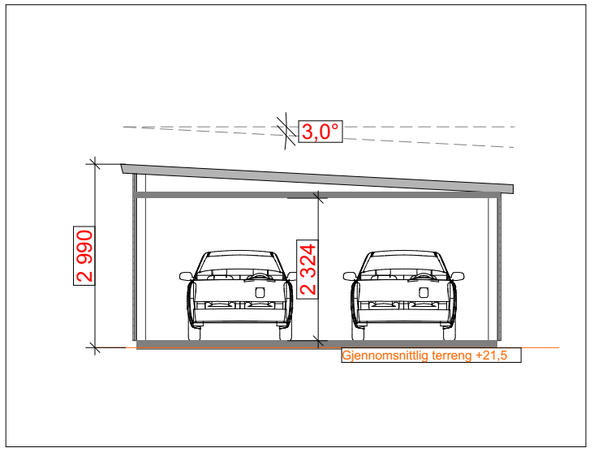
Fasade Sør Garasje *1:100*



Fasade Vest Garasje *1:100*



Fasade Øst Garasje *1:100*



Snitt *1:100*

Arealer	BYA:	BRA:
Hus	150,7 m2	270,0 m2
Garasje:	40,0 m2	
TOTALT:	190,7 m2	270,0 m2
Tomteareal:	771,0 m2	

BRA pr. etasje:	
U.ETG:	53,6 m2
1.ETG:	108,5 m2
2. ETG	108,5 m2
BYA max	25% = 192,7 m2
BYA% =	190,7*100/771=24,7%

TFAKST AG AS

Gnr:	Bnr:
54	222

Tiltakshaver	Morten Olavesen	Tiltakets art	Enebolig med utleiedel
Byggeplass	Nedre Vierkåsen 7	Tegningens formål	Søknad om endring
Kommune	0105 Fredrikstad	Rev	2

Tegn. innhold: **Garasje**					Mål: 1:100
Prosjekt: **Nedre Vikeråsen 7**					
Tegnet: **Øystein Akersveen Lied**	Dato: **20.08.2024**	Sign	Format: **A3**	Prosjekt nr.: **Prosjektnr.**	Tegning nr.: **E7**



Arealer	BYA:	BRA:
Hus	150,7 m2	270,0 m2
Garasje:	40,0 m2	
TOTALT:	190,7 m2	270,0 m2
Tomteareal:	771,0 m2	

BRA pr. etasje:	
U.ETG:	53,6 m2
1.ETG:	108,5 m2
2. ETG	108,5 m2
BYA max	25% = 192,7 m2
BYA% =	190,7*100/771=24,7%

TFAKST AG AS

Gnr:	Bnr:
54	222

Tiltakshaver	Morten Olavesen	Tiltakets art	Enebolig med utleiedel
Byggeplass	Nedre Vierkåsen 7	Tegningens formål	Søknad om endring
Kommune	0105 Fredrikstad	Rev	2

Tegn. innhold: 3D Inne bjelke					Mål: 1:100
Prosjekt: Nedre Vikeråsen 7					
Tegnet: Øystein Akersveen Lied	Dato: 20.08.2024	Sign	Format: A3	Prosjekt nr.: Prosjektnr.	Tegning nr.: E10



Arealer	BYA:	BRA:
Hus	150,7 m2	270,0 m2
Garasje:	40,0 m2	
TOTALT:	190,7 m2	270,0 m2
Tomteareal:	771,0 m2	

BRA pr. etasje:	
U.ETG:	53,6 m2
1.ETG:	108,5 m2
2. ETG	108,5 m2
BYA max	25% = 192,7 m2
BYA% = 190,7*100/771=24,7%	

TFAKST AG AS

Gnr:	Bnr:
54	222

Tiltakshaver: Morten Olavesen		Tiltakets art: Enebolig med utleiedel	
Byggeplass: Nedre Vierkåsen 7		Tegningens formål: Søknad om endring	
Kommune: 0105 Fredrikstad		Rev: 2	

Tegn. innhold: **3D nytt vindu**					Mål: 1:100
Prosjekt: **Nedre Vikeråsen 7**					
Tegnet: **Øystein Akersveen Lied**	Dato: **20.08.2024**	Sign	Format: **A3**	Prosjekt nr.: **Prosjektnr.**	Tegning nr.: **E11**

Saksnr: 2017/7726

Gnr: 54
Bnr: 222

Adresse: Nedre Vikeråsen 7, 1621 Gressvik

Nedre Vikeråsen 7

Viser til møte 23.4.24 der vi ble enige om å søke om dispensasjon fra terrenghøyder.

Vedlagt ligger en søknad om dispensasjon på gjennomsnittlig terreng rundt boligen i Nedre Vikeråsen 7.

Det søkes om en endring av terreng rundt bolig, i forhold til høyder i byggetillatelse. Terrenget søkes inn slik det er pr i dag.
Gjennomsnittlig terreng var opprinnelig godkjent 0,5 m høyere enn det er i dag. Hvis det skulle vært hevet ytterligere 0,5 meter, ville dette gitt feil høyde i forhold til naboeiendommer.

Endringen i terrenghøyde gjør at boligen blir 0,5 m høyere enn gjeldende regulering. Det vil derfor søkes om dispensasjon fra høydebestemmelsen i reguleringsplanen. Høyden er innenfor krav i plan- og bygningsloven.

En høyere oppfylling på denne eiendommen ville gitt unaturlige fyllinger mot naboeiendommer. Dette ville medført en økt fare for at overvann fra eiendommen ville rent over til naboeiendommer.

Det anses at dagens terrenghøyder harmonerer med omliggende eiendommer.

Tiltaket er nabovarslet, og det har kommet inn tre merknader. To av disse er like og har kommet fra eiere av Nedre Vikeråsen 9. Disse er besvart i fellesskap. Vedlagt ligger begge nabomerknader, samt tilsvar. Det er også lagt ved en redegjørelse fra tiltakshaver. Denne er også sendt nabo i Nedre Vikeråsen 9.

Merknaden fra velforeningen er lagt ved, men er ikke besvart, da det står at de ikke har noen innvendinger. De viser til en annen saksreferanse hos Fredrikstad kommune. Det fastsettes at tvisten er privatrettslig.

Ansvarlig graver har gjennomført en terrengendring på eiendommen i sommer, og har sendt en redegjørelse og høydemål til oss. Disse er benyttet for å

oppdatere tegninger. Tegningene vedlagt er benyttet i nabovarsel. Redegjørelsen fra graver er benyttet som grunnlag for dispensasjonen, og er vedlagt.
Ta kontakt om det skulle være noen spørsmål.

Mvh

Camilla Haugs-Eilertsen
Takstfag AS

Tilsvar fra Morten Olavesen på nabomerknad:

Punkt.1. Høyde forskjell mot nr.9 har et avvik på 8cm i gårdsplass ved grense til Nr 9. i henhold til tegninger, dette krever ingen endring eller disp. Werner utførte i juni -24 en utgraving i tomtegrensen på ca. 30 cm dybde ved boden i sørøst. Nr.9 gravde i samme anledning 20 cm inn på vår eiendom noe som gjør at terrenget har fått en bratt skråning. Terrenget i sørøst er på samme høyde mellom vår eiendom og nr 9. Her må høyden til nr 9 være for lav da nr 9. ligger ca 80 cm høyere enn vårt hus.

Punkt.2.Granittmur og hekk står riktig i henhold til tomtegrense.

Punkt.nr.3 Garasje er bygget riktig etter tegninger og riktig plassert i henhold til avtale med Nr 5. Garasjegulv ligger i riktig høyde i forhold til veien og gårdsplass.
Overvannshåndtering på vår eiendom fungere veldig bra. Vi har montert stikkrenner, eget sluk i gårdsplass samt riktig fall på belegningsstein, dette medfører at overvann renner naturlig i sluk og steinfylling. Vi får ikke overvann inn mot hus ,eller inn i garasje men renner dit det skal.
Nr 9 har fått eget brev av grunneier og velforeningens styre om og åpne veigrøften sin i henhold til reguleringsplan. Dette har de ikke utført noe som etter naboloven er forbudt.

Punk nr.4. Møne og gesims høyde. Entreprenør har i sommer utført fylling mot Vikerveien og nr. 9. Dette i henhold til byggesøkt tegninger. I tillegg har belegningsstein blitt hevet maksimalt i gårdsplass i henhold til platting. Her er det lite som fraviker byggesøkt tegninger.

Punk nr. 5. Platting ved kjellerleilighet, er ikke påkrevd byggesøknad.

Punkt nr.6.Oppstillingsplass under veranda blir benyttet til MC parkering om sommeren, kan også benyttes til bil. Vi har ingen behov for flere biloppstillingsplasser da vi har den største gårdsplassen på hele byggefeltet, derfor benyttes denne plassen kun til Mc.

Punkt nr.7. Endring på nordvegg ses på som liten er medtatt i som bygget tegninger.

Ytterligere tilbakemeldinger fra Morten Olavesen:

• Fyllinger er utført på baksiden av huset mot Vikerveien og sydsiden mot Nr 9. Dette er utført av entreprenør som er ansvarlig søker for prosjektet. Utført sommer 2024. Fyllinger er etter byggesøkt tegninger.

• Belegg av stein i gårdsplass er fjernet og hevet max i forhold til bygget platting foran huset, platting ligger så høyt så mulig i forhold til kledning på huset. Belegg av stein ligger med riktig fall mot huskropp og garasje slik at alt overvann ikke berører bygninger. Slipper ikke overvann mot noen av naboene, overvann går i veigrøft, sluk og stenfylling. Utført høst 2023.

• Høydeforskjell topp gulv i garasje til belegningsstein hos nabo nr 5 er 70 cm. Dette stemmer veldig bra i forhold til hverandre. Garasje ligger i riktig høyde og 1 meter fra grensen som tegnet. Hadde Høydeforskjell vært større ville det sett unaturlig ut og støttemur hadde vært nødvendig.

• Gårdsplassen ligger i dag helt riktig i forhold til høyde topp gulv garasje. Hadde gårdsplass ligget 25 cm høyere fylles garasje med vann.
Arondering av gårdsplass og utearealer ser veldig bra ut slik det fremstår i dag og fungerer perfekt.

Tilbakemelding på dispensasjonssøknad Nedre Vikeråsen 7 1622 Gressvik

Det søkes om dispensasjon fra:
Arealplan

Beskrivelse:
Endringen i terrenghøyde gjør at boligen blir 0,5m høyere enn gjeldende regulering. Det vil derfor søkes om dispensasjon fra høydebestemmelsen i reguleringsplanen. Høyden er innenfor krav i plan- og bygningsloven.

Begrunnelse:
En høyere oppfylling på denne eiendommen ville gitt unaturlige fyllinger mot naboeiendommer. Dette ville medført en økt far for at overvann fra eiendommen ville rent over til naboeiendommer. Det anses at dagens terrenghøyde harmonerer med omliggende eiendommer

Til denne søknaden har vi noen innvendinger:

Vi ønsker med dette og si at vi er sterkt uenige i påstandene om at naboeiendommene kommer minst til skade om det forblir slik som i dag.
Vi som nærmeste nabo på oversiden av denne eiendommen forventer at fyllingene kommer på plass inn mot vår eiendom slik som først byggsøkt da vi får mindre fyllinger ned mot NV7.
Dette vil føre til en mer **naturlig** trapping av høyden på terrenget fra vår eiendom ned til NV7.
Altså helt det motsatte av hva dere påstår i denne dispensasjonssøknaden.
Slik det er i dag er NV7 nesten nede på høyde med naboen på nedsiden altså NV5. Dette gjør at vår skråning ned mot NV7 blir mye høyere enn slik det skulle vært ifølge opprinnelig byggsøkt.
Fyller NV7 opp ca 0,5 meter så kommer ikke vi til skade. NV5 får da en liten kant mot NV7 som ville blitt mye riktigere enn i dag.

Kommentar:

Usikker på hvordan dette påvirker eiendommen deres sånn som dere sier med tanke på at det er vann fra deres eiendom som renner ned på NV7. Enig i at det vil bli en mer naturlig trapping, men kan ikke se at det har noen praktisk betydning utover det.


Inn mot NV5


Vår tomt med skråning

I dag har NV7 en granitt mur mot oss, som er plassert ulovlig kun 30 cm fra vår tomtegrense, i tillegg til at han har satt opp en plate med armeringsjern langs tomtskille for å anlegge hekk. Ved å utføre opprinnelig høyde på fyllingene hadde dette tiltaket vært helt unødvendig og sett mer naturlig ut og harmonert bedre med vår eiendom.

Dette overlater vi til kommunen å kommentere. Dispensasjonen går på terrenget rundt huset, og overgangen mellom deres eiendommer ønsker vi ikke å kommentere.



Treplate i nabogrensa.

Påstanden om at ved å heve fyllingene så vil overvann fra eiendommen NV7 renne ut i vei og kan skade naboeiendommene - er direkte feil.
Ved å fylle opp eiendommen vil vann fra vei og vann fra eiendom NV7 renne rett i anlagt og prosjektert overvannskum som i dag kun tar takvannet fra garasjen til NV7.

Vi kan ikke se at dette påvirker deres eiendom.



Hvis NV7 hadde fulgt sine egne byggetegninger ville hans eiendom ha fall ut mot vei og ikke motsatt som i dag.

Dette er korrekt. Vi kan ikke se at dette påvirker deres eiendom.

Noe vi mener helt klart Morten Olavesen med sine påståtte 25 år erfaring fra blant annet Råde Graveservice burde ha hatt kunnskap om.
Slik vi ser saken er grunnen til at NV7 ikke vil heve fyllingene at tomten nå er opparbeidet og har bygget garasje - som vil bli utfordrende å løse uten riving og opparbeidelse av ny gårdsplass, NV7 har også gjennom 4 år hatt et overvannsproblem grunnet disse fyllingene som er for lave. Vann renner inn over NV7s eiendom, da det er fall fra vei inn mot hus - slik skulle det aldri vært. Så ved at kommunen følger reguleringsplanen og opprettholder opprinnelig byggsøknad i denne saken kan vi få slutt på en 4 år lang konflikt i veien her.

Vi kan ikke se at dette går utover andre enn NV7, og utover det ønsker vi ikke å kommentere da vi ikke har inngående kjennskap til denne konflikten.

En annen ting er at NV7 nå er alt for høyt. Reguleringsplanen er klar i forhold til møne og gesimshøyde (6 meter gesims og 8 meter møne)
Reguleringsplanen er av nyere dato så slik dispensasjon bør ikke gis.

Dette overlater vi til kommunen å avgjøre.

Vi bestrider også høydene som her er tegnet i dispensasjonssøknaden.
Fyllingene rundt eiendommen er ikke slik som vist i søknaden, noe som vi mener kan gjøre at bygget er ennå høyere enn det søkes om her.

Vi har basert oss på innmålte høyder overlevert oss fra graver i prosjektet. Dersom dere mener disse ikke stemmer, ønsker vi at dere fremlegger deres målinger av terrenget.

Dispensasjonssøknaden bør samsvare med virkeligheten, da bygget og tomten er ferdig utarbeidet – det gjør den ikke nå.

1. Nye tegninger øst utenfor leilighet viser kun en lav fylling, men her er det anlagt en platting/veranda til kjellerleilighet.
   Dette er korrekt. Platting på mark regnes pr. definisjon ikke i utnyttelsesgraden. Terrenget sånn det er under plattingen er vist på tegningen, og tatt med i utregningen av gjennomsnittlig terreng.



2. Oppstillingsplass bil under veranda inn mot oss i nr9, er bygget som platting.
   Har aldri stått bil her.
   Dette overlater vi til kommunen å kommentere.



3. Tegninger samsvarer ikke med virkelighet – nord. Ikke fylt opp slik det er tegnet noe som har innvirkning på høyde.
   Dette er tegnet inn på tegningene fra 20.08.24.



4. Fyllingene inn mot oss er ikke skrådd riktig i forhold til tegningene/reguleringsbestemmelsene.



Denne fyllingen er fylt opp og raser innover vår eiendom til stadighet. Her ser man også røret NV7 må ha for og ikke få vann fra vei innover sin eiendom. Tråden i bildet er ca tomtegrense
Vi kan ikke bruke denne delen da masser og vann har blitt sendt inn over vår eiendom fra NV7.
Nå for 2 mnd siden ble røret skjøtet, men med trusler om at det vil bi kuttet hvis ikke røret klarer å ta unna vann fra vei.

Dette overlater vi til kommunen å kommentere.

Vi anbefaler at ansvarlig bygg søker Takstfag AS drar på befaring og gjør kontrollmålinger.

Vi har mottatt innmålinger fra graver og skal ikke overprøve dette.

Vi bestrider også høydeplasseringen av eiendommen da Morten Olavesen skrev dette til kommunen, og at jeg selv kan huske Morten sa noe om dette når han var på tomten for og ta ut høyder selv med laser. Han fikk ikke fall fra toalett kjeller så han måtte heve huset litt.

Tekst fra Morten Olavesen sendt til Postmottak Fredrikstad kommune 23.11.2023 15:00:17

Det jeg vet er at stikkledning fra hovedgrøft i veien lå noe for grunt slik at entreprenør måtte heise høyden noen centimeter for å få tilstrekkelig fall ut i hovedgrøft i veien. Avvik på terreng rundt huset skyldes høyden på kledningen som byggmester har utført i forhold til tegninger

Ser høyde gulv første etasje er lik på første søknad og nå på nye tegninger. Dette vil innvirke på totalhøyden om vi har rett.
Vi i NV9 så samme problemet og måtte søke dispensasjon for noe for høy fylling på et hjørne av huset.
Da måtte vi heve fyllingene rundt vårt hus for at huset ikke skulle bli for høyt -dette etter samtale og rådføring fra kommunen.
Så her forventer vi at Fredrikstad kommune behandler sakene likt.
Reguleringsplanen er klar, og er reguleringsplanen som vi alle sammen kunne bygge hus utfra.
Vi klarte ikke og bygge hus med kjeller og to fulle etasjer over innenfor denne planen.
Fasit nå er at Olavesen heller ikke klarte dette, derfor denne dispensasjonssøknaden.
Så her forventer vi reduser høyde hus, eller få opp fyllingene.

Høydeplasseringen på gulvene er lik som tidligere, men terrenget er lavere enn innsøkt første gang. Derfor får vi avvik på høyden fra gjennomsnittlig terreng til møne og gesims. Dersom dere har dokumentasjon for påstanden om endret høyde ønsker vi denne fremlagt.

Videre så bestrider vi at garasjen er plassert riktig,
Denne mener vi klart er plassert nærmere NV5. Altså under en meter fra nabo grense.

Vi kan ikke se at dette er relevant i denne sammenhengen. Dette påvirker ikke deres eiendom.

Ovenfor kommunen kan vi trekke fram en byggesak til i nyere tid med Morten Olavesen som byggherre med problemer med samme reguleringsplan.
Her godkjente kommunen noe vi mener burde vært en klar dispensasjonssak; han fikk godkjent Nedre Vikeråsen 3 uten kjeller. Stikk i strid med gjeldende reguleringsplan og uten dispensasjonssøknad.
Reguleringsplanen er soleklar - alle husene på denne siden av vei skal bygges med kjeller.

Vi kan ikke se at dette er relevant i denne sammenhengen. Dette påvirker ikke deres eiendom.

Her mener vi at alle husbyggerne i Nedre Vikeråsen skal bli behandlet likt av kommunen, slik er det ikke nå. Og når ikke kommunen følger opp reguleringsplanen blir andre skadelidende.

Slik at kommunen kan se mønstret fra Morten Olavesen, ber jeg også dem se på eiendommen han bygde før han flyttet til NV 7 - **Vikerveien 52** og se spesielt på plasseringen av garasjen her.

Vi kan ikke se at dette er relevant i denne sammenhengen. Dette påvirker ikke deres eiendom.

Med dette skrivet så godkjenner IKKE vi nabovarslet om endring av eiendom og fyllinger.

Med vennlig hilsen

Werner Andre Watne og Hilde Watne
Nedre Vikeråsen 9
1622 Gressvik

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

21.08.2024 20:52:12 AR629805425

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Prosjektnavn: Nedre Vikeråsen 7

Adresse: Nedre Vikeråsen 7, 1622 Gressvik

Kommune: FREDRIKSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
54	222	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: VIKERÅSEN VELFORENING

Adresse:

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
54	201	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Vikeråsen Velforening har ingen innvendinger mot nabovarselet, men vil nevne pågående overvannsproblematikk hvor beboer av Nedre Vikeråsen 7 opplever at store mengder regnvann fra vei havner i gårdsplassen. I følge de originale fasadetegningene fra den opprinnelige byggesøknaden var det tegnet inn fall fra hus ut mot vei, mens de reviderte tegningene viser fall fra vei inn mot hus.

21.08.2024 20:52:12 AR629805425

21.08.2024 20:52:12 AR629805425

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: vel@vikerasen.no

Telefonnummer: 48062891

SIGNERT AV

JON ANDERS ASSINK TANGEN på vegne av VIKERÅSEN VELFORENING 21.08.2024

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

21.08.2024 20:52:12 AR629805425

Filvedlegg:

Orientering om status i sak - Overvannsproblematikk - Nedre Vikeråsen.pdf

FREDRIKSTAD KOMMUNE

VIKERÅSEN VELFORENING

Deres referanse	Vår referanse	Dato
	2023/26675-9 (MRSKAR)	13.06.2024

Orientering om status i sak - Overvannsproblematikk - Nedre Vikeråsen

Vi viser til e-poster oversendt til kommunen angående overvannsproblematikk i Nedre Vikeråsen. Vi har valgt å skrive et felles informasjonsbrev. Likelydende brev er sendt til Werner og Hilde Watne, Morten Olavesen og Vikeråsen Velforening, ved Jon Anders Tangen.

Det henvises til to ulike saker i e-postene dere har oversendt.

Sak 2023/26675 omhandler overvannsproblematikken generelt, og ble opprettet på bakgrunn av henvendelse fra Werner og Hilde Watne. De seneste e-postene fra 8. og 9. juni er journalført her.

Sak 2017/7726 ble opprettet på bakgrunn av søknad om oppføring av boligen på adressen Nedre Vikeråsen 7. Saken er stadig pågående, og vi er i dialog med Olavesen for å få avsluttet saken med ferdigattest. Overvann er ikke det sentrale temaet, men arbeider på eiendommen, som ledd i å kunne utstede ferdigattest, vil mulig kunne virke inn på overvannshåndteringen. Av den grunn har vi avventet med å gi et endelig svar i sak 2023/26675.

I forbindelse med sistnevnte sak hadde Olavesen spørsmål knyttet til overvann. På dette svarte vi følgende:

> *Overvann*
> *Vi har forståelse for at det er en utfordrende sak. Med tanke på at dette er en privateid vei, driftet av en velforening, mener vi likevel at saken best løses ved dialog mellom grunneier, velforeningen og eierne av boligeiendommene som berøres. Dersom eiere av boligeiendommene har tatt seg til rette på veieiers eiendom kan dette følges opp privatrettslig.*

Slik saken er opplyst holder vi fast ved denne tilbakemeldingen.

Hovedregelen er at overvann skal infiltreres eller fordrøyes på egen eiendom. Dersom overvann som faller på eiendommen, ledes bort på annens eiendom, må dette avklares med aktuelle grunneiere, og andre som kan tenkes påvirket av tiltaket.

Bygningsmyndighetene tar for øvrig opplysningene om planlagte overvannstiltak på adressen Nedre Vikeråsen 9 til orientering.

Virksomhet Regulering og byggesak
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Org.nr: 940 039 541 Bank: 5122 05 77000
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Mari Stenstad Karlsen
juridisk rådgiver

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

28.08.2024 17:26:51 AR630768486

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Prosjektnavn: Nedre Vikeråsen 7

Adresse: Nedre Vikeråsen 7, 1622 Gressvik

Kommune: FREDRIKSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
54	222	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: HILDE WATNE

Adresse: Nedre Vikeråsen 9, 1622 GRESSVIK

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
54	223	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Se vedlegg
Har også sendt merknad til Takstfag AS pr mail

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du

28.08.2024 17:26:51 AR630768486

legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: watne@online.no

Telefonnummer: 92010978

SIGNERT AV

HILDE WATNE på vegne av WATNE HILDE 28.08.2024

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

28.08.2024 17:26:51 AR630768486

28.08.2024 17:26:51 AR630768486

Filvedlegg:

Merknad til dispensasjonssøknad Nedre Vikeråsen 7 1622 Gressvik.docx

Tilbakemelding på dispensasjonssøknad Nedre Vikeråsen 7 1622 Gressvik

Det søkes om dispensasjon fra :
Arealplan

Beskrivelse:
Endringen i terrenghøyde gjør at boligen blir 0,5m høyere enn gjeldende regulering. Det vil derfor søkes om dispensasjon fra høydebestemmelsen i reguleringsplanen. Høyden er innenfor krav i plan- og bygningsloven.

Begrunnelse:
En høyere oppfylling på denne eiendommen ville gitt unaturlige fyllinger mot naboeiendommer.
Dette ville medført en økt far for at overvann fra eiendommen ville rent over til naboeiendommer.
Det anses at dagens terrenghøyde harmonerer med omliggende eiendommer

Til denne søknaden har vi noen innvendinger:

Vi ønsker med dette og si at vi er sterkt uenige i påstandene om at naboeiendommene kommer minst til skade om det forblir slik som i dag.
Vi som nærmeste nabo på oversiden av denne eiendommen forventer at fyllingene kommer på plass inn mot vår eiendom slik som først byggsøkt da vi får mindre fyllinger ned mot NV7 . Dette vil føre til en mer **naturlig** trapping av høyden på terrenget fra vår eiendom ned til NV7. Altså helt det motsatte av hva dere påstår i denne dispensasjonssøknaden.
Slik det er i dag er NV7 nesten nede på høyde med naboen på nedsiden altså NV5. Dette gjør at vår skråning ned mot NV7 blir mye høyere enn slik det skulle vært ifølge opprinnelig byggsøkt. Fyller NV7 opp ca 0,5 meter så kommer ikke vi til skade. NV5 får da en liten kant mot NV7 som ville blitt mye riktigere enn i dag.



Inn mot NV5



Vår tomt med skråning

I dag har NV7 en granitt mur mot oss, som er plassert ulovlig kun 30 cm fra vår tomtegrense,

i tillegg til at han har satt opp en plate med armeringsjern langs tomtskille for å anlegge hekk.
Ved å utføre opprinnelig høyde på fyllingene hadde dette tiltaket vært helt unødvendig og sett
mer naturlig ut og harmonert bedre med vår eiendom.



Treplate i nabogrensa.

Påstanden om at ved å heve fyllingene så vil overvann fra eiendommen NV7 renne ut i vei og kan skade naboeiendommene - er direkte feil.
Ved å fylle opp eiendommen vil vann fra vei og vann fra eiendom NV7 renne rett i anlagt og prosjektert overvannskum som i dag kun tar takvannet fra garasjen til NV7.



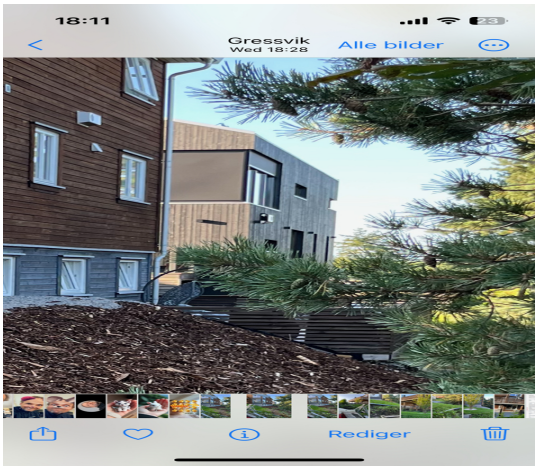
Hvis NV7 hadde fulgt sine egne byggetegninger ville hans eiendom ha fall ut mot vei og ikke motsatt som i dag.
Noe vi mener helt klart Morten Olavesen med sine påståtte 25 år erfaring fra blant annet Råde Graveservice burde ha hatt kunnskap om.
Slik vi ser saken er grunnen til at NV7 ikke vil heve fyllingene at tomten nå er opparbeidet og har bygget garasje - som vil bli utfordrende å løse uten riving og opparbeidelse av ny gårdsplass,
NV7 har også gjennom 4 år hatt et overvannsproblem grunnet disse fyllingene som er for lave.
Vann renner inn over NV7s eiendom, da det er fall fra vei inn mot hus - slik skulle det aldri vært.
Så ved at kommunen følger reguleringsplanen og opprettholder opprinnelig byggsøknad i denne saken kan vi få slutt på en 4 år lang konflikt i veien her.

En annen ting er at NV7 nå er alt for høyt. Reguleringsplanen er klar i forhold til møne og gesimshøyde (6 meter gesims og 8 meter møne)
Reguleringsplanen er av nyere dato så slik dispensasjon bør ikke gis.

Vi bestrider også høydene som her er tegnet i dispensasjonssøknaden.
Fyllingene rundt eiendommen er ikke slik som vist i søknaden, noe som vi mener kan gjøre at bygget er ennå høyere enn det søkes om her.

Dispensasjonssøknaden bør samsvare med virkeligheten, da bygget og tomten er ferdig utarbeidet – det gjør den ikke nå.

1. Nye tegninger øst utenfor leilighet viser kun en lav fylling, men her er det anlagt en platting/veranda til kjellerleilighet.



2. Oppstillingsplass bil under veranda inn mot oss i nr9, er bygget som platting. Har aldri stått bil her.



3. Tegninger samsvarer ikke med virkelighet – nord. Ikke fylt opp slik det er tegnet noe som har innvirkning på høyde.



4. Fyllingene inn mot oss er ikke skrådd riktig i forhold til tegningene/reguleringsbestemmelsene.



Denne fyllingen er fylt opp og raser innover vår eiendom til stadighet. Her ser man også røret NV7 må ha for og ikke få vann fra vei innover sin eiendom. Tråden i bildet er ca tomtegrense
Vi kan ikke bruke denne delen da masser og vann har blitt sendt inn over vår eiendom fra NV7. Nå for 2 mnd siden ble røret skjøtet, men med trusler om at det vil bi kuttet hvis ikke røret klarer å ta unna vann fra vei.

Vi anbefaler at ansvarlig bygg søker Takstfag AS drar på befaring og gjør kontrollmålinger.

Vi bestrider også høydeplasseringen av eiendommen da Morten Olavesen skrev dette til kommunen, og at jeg selv kan huske Morten sa noe om dette når han var på tomten for og ta ut høyder selv med laser. Han fikk ikke fall fra toalett kjeller så han måtte heve huset litt.

Tekst fra Morten Olavesen sendt til Postmottak Fredrikstad kommune 23.11.2023 15:00:17

Det jeg vet er at stikkledning fra hovedgrøft i veien lå noe for grunt slik at entreprenør måtte heise høyden noen centimeter for å få tilstrekkelig fall ut i hovedgrøft i veien. Avvik på terreng rundt huset skyldes høyden på kledningen som byggmester har utført i forhold til tegninger

Ser høyde gulv første etasje er lik på første søknad og nå på nye tegninger. Dette vil innvirke på totalhøyden om vi har rett.
Vi i NV9 så samme problemet og måtte søke dispensasjon for noe for høy fylling på et hjørne av huset.
Da måtte vi heve fyllingene rundt vårt hus for at huset ikke skulle bli for høyt -dette etter samtale og rådføring fra kommunen.
Så her forventer vi at Fredrikstad kommune behandler sakene likt.
Reguleringsplanen er klar, og er reguleringsplanen som vi alle sammen kunne bygge hus utfra.
Vi klarte ikke og bygge hus med kjeller og to fulle etasjer over innenfor denne planen.
Fasit nå er at Olavesen heller ikke klarte dette, derfor denne dispensasjonssøknaden.
Så her forventer vi reduser høyde hus, eller få opp fyllingene.

Videre så bestrider vi at garasjen er plassert riktig,
Denne mener vi klart er plassert nærmere NV5. Altså under en meter fra nabo grense.

Ovenfor kommunen kan vi trekke fram en byggesak til i nyere tid med Morten Olavesen som byggherre med problemer med samme reguleringsplan.
Her godkjente kommunen noe vi mener burde vært en klar dispensasjonssak; han fikk godkjent Nedre Vikeråsen 3 uten kjeller. Stikk i strid med gjeldende reguleringsplan og uten dispensasjonssøknad.
Reguleringsplanen er soleklar - alle husene på denne siden av vei skal bygges med kjeller.

Her mener vi at alle husbyggerne i Nedre Vikeråsen skal bli behandlet likt av kommunen, slik er det ikke nå. Og når ikke kommunen følger opp reguleringsplanen blir andre skadelidende.

Slik at kommunen kan se mønstret fra Morten Olavesen, ber jeg også dem se på eiendommen han bygde før han flyttet til NV 7 - **Vikerveien 52** og se spesielt på plasseringen av garasjen her.

Med dette skrivet så godkjenner IKKE vi nabovarslet om endring av eiendom og fyllinger.

Med vennlig hilsen

Werner Andre Watne og Hilde Watne
Nedre Vikeråsen 9
1622 Gressvik

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.

28.08.2024 21:32:35 AR630783394

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Prosjektnavn: Nedre Vikeråsen 7

Adresse: Nedre Vikeråsen 7, 1622 Gressvik

Kommune: FREDRIKSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
54	222	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: WERNER ANDRE WATNE

Adresse: Nedre Vikeråsen 9, 1622 GRESSVIK

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
54	223	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ○ Jeg har ingen merknader
- ◉ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Se vedlegg
Har i tillegg sendt merknad til Takstfag AS pr mail

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du

28.08.2024 21:32:35 AR630783394

legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: watne@online.no

Telefonnummer: 45033044

SIGNERT AV

WERNER ANDRE WATNE på vegne av WATNE WERNER ANDRE 28.08.2024

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

28.08.2024 21:32:35 AR630783394

28.08.2024 21:32:35 AR630783394

Filvedlegg:

Merknad til dispensasjonssøknad Nedre Vikeråsen 7 1622 Gressvik.docx

Tilbakemelding på dispensasjonssøknad Nedre Vikeråsen 7 1622 Gressvik

Det søkes om dispensasjon fra :
Arealplan

Beskrivelse:
Endringen i terrenghøyde gjør at boligen blir 0,5m høyere enn gjeldende regulering. Det vil derfor søkes om dispensasjon fra høydebestemmelsen i reguleringsplanen. Høyden er innenfor krav i plan- og bygningsloven.

Begrunnelse:
En høyere oppfylling på denne eiendommen ville gitt unaturlige fyllinger mot naboeiendommer.
Dette ville medført en økt far for at overvann fra eiendommen ville rent over til naboeiendommer.
Det anses at dagens terrenghøyde harmonerer med omliggende eiendommer

Til denne søknaden har vi noen innvendinger:

Vi ønsker med dette og si at vi er sterkt uenige i påstandene om at naboeiendommene kommer minst til skade om det forblir slik som i dag.
Vi som nærmeste nabo på oversiden av denne eiendommen forventer at fyllingene kommer på plass inn mot vår eiendom slik som først byggsøkt da vi får mindre fyllinger ned mot NV7 . Dette vil føre til en mer **naturlig** trapping av høyden på terrenget fra vår eiendom ned til NV7. Altså helt det motsatte av hva dere påstår i denne dispensasjonssøknaden.
Slik det er i dag er NV7 nesten nede på høyde med naboen på nedsiden altså NV5. Dette gjør at vår skråning ned mot NV7 blir mye høyere enn slik det skulle vært ifølge opprinnelig byggsøkt. Fyller NV7 opp ca 0,5 meter så kommer ikke vi til skade. NV5 får da en liten kant mot NV7 som ville blitt mye riktigere enn i dag.



Inn mot NV5



Vår tomt med skråning

I dag har NV7 en granitt mur mot oss, som er plassert ulovlig kun 30 cm fra vår tomtegrense,

i tillegg til at han har satt opp en plate med armeringsjern langs tomtskille for å anlegge hekk.
Ved å utføre opprinnelig høyde på fyllingene hadde dette tiltaket vært helt unødvendig og sett
mer naturlig ut og harmonert bedre med vår eiendom.



Treplate i nabogrensa.

Påstanden om at ved å heve fyllingene så vil overvann fra eiendommen NV7 renne ut i vei og kan skade naboeiendommene - er direkte feil.
Ved å fylle opp eiendommen vil vann fra vei og vann fra eiendom NV7 renne rett i anlagt og prosjektert overvannskum som i dag kun tar takvannet fra garasjen til NV7.



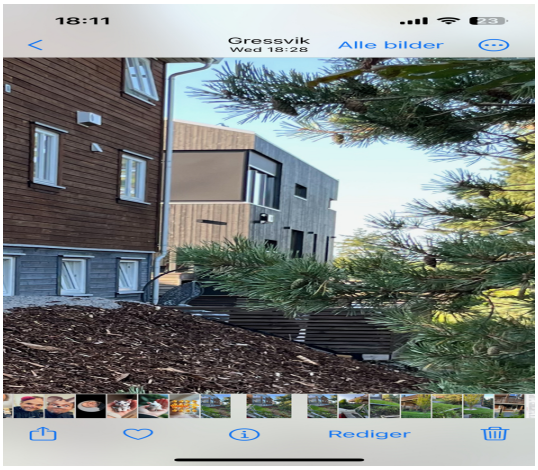
Hvis NV7 hadde fulgt sine egne byggetegninger ville hans eiendom ha fall ut mot vei og ikke motsatt som i dag.
Noe vi mener helt klart Morten Olavesen med sine påståtte 25 år erfaring fra blant annet Råde Graveservice burde ha hatt kunnskap om.
Slik vi ser saken er grunnen til at NV7 ikke vil heve fyllingene at tomten nå er opparbeidet og har bygget garasje - som vil bli utfordrende å løse uten riving og opparbeidelse av ny gårdsplass,
NV7 har også gjennom 4 år hatt et overvannsproblem grunnet disse fyllingene som er for lave.
Vann renner inn over NV7s eiendom, da det er fall fra vei inn mot hus - slik skulle det aldri vært.
Så ved at kommunen følger reguleringsplanen og opprettholder opprinnelig byggsøknad i denne saken kan vi få slutt på en 4 år lang konflikt i veien her.

En annen ting er at NV7 nå er alt for høyt. Reguleringsplanen er klar i forhold til møne og gesimshøyde (6 meter gesims og 8 meter møne)
Reguleringsplanen er av nyere dato så slik dispensasjon bør ikke gis.

Vi bestrider også høydene som her er tegnet i dispensasjonssøknaden.
Fyllingene rundt eiendommen er ikke slik som vist i søknaden, noe som vi mener kan gjøre at bygget er ennå høyere enn det søkes om her.

Dispensasjonssøknaden bør samsvare med virkeligheten, da bygget og tomten er ferdig utarbeidet – det gjør den ikke nå.

1. Nye tegninger øst utenfor leilighet viser kun en lav fylling, men her er det anlagt en platting/veranda til kjellerleilighet.



2. Oppstillingsplass bil under veranda inn mot oss i nr9, er bygget som platting. Har aldri stått bil her.



3. Tegninger samsvarer ikke med virkelighet – nord. Ikke fylt opp slik det er tegnet noe som har innvirkning på høyde.



4. Fyllingene inn mot oss er ikke skrådd riktig i forhold til tegningene/reguleringsbestemmelsene.



Denne fyllingen er fylt opp og raser innover vår eiendom til stadighet. Her ser man også røret NV7 må ha for og ikke få vann fra vei innover sin eiendom. Tråden i bildet er ca tomtegrense
Vi kan ikke bruke denne delen da masser og vann har blitt sendt inn over vår eiendom fra NV7. Nå for 2 mnd siden ble røret skjøtet, men med trusler om at det vil bi kuttet hvis ikke røret klarer å ta unna vann fra vei.

Vi anbefaler at ansvarlig bygg søker Takstfag AS drar på befaring og gjør kontrollmålinger.

Vi bestrider også høydeplasseringen av eiendommen da Morten Olavesen skrev dette til kommunen, og at jeg selv kan huske Morten sa noe om dette når han var på tomten for og ta ut høyder selv med laser. Han fikk ikke fall fra toalett kjeller så han måtte heve huset litt.

Tekst fra Morten Olavesen sendt til Postmottak Fredrikstad kommune 23.11.2023 15:00:17

Det jeg vet er at stikkledning fra hovedgrøft i veien lå noe for grunt slik at entreprenør måtte heise høyden noen centimeter for å få tilstrekkelig fall ut i hovedgrøft i veien. Avvik på terreng rundt huset skyldes høyden på kledningen som byggmester har utført i forhold til tegninger

Ser høyde gulv første etasje er lik på første søknad og nå på nye tegninger. Dette vil innvirke på totalhøyden om vi har rett.
Vi i NV9 så samme problemet og måtte søke dispensasjon for noe for høy fylling på et hjørne av huset.
Da måtte vi heve fyllingene rundt vårt hus for at huset ikke skulle bli for høyt -dette etter samtale og rådføring fra kommunen.
Så her forventer vi at Fredrikstad kommune behandler sakene likt.
Reguleringsplanen er klar, og er reguleringsplanen som vi alle sammen kunne bygge hus utfra.
Vi klarte ikke og bygge hus med kjeller og to fulle etasjer over innenfor denne planen.
Fasit nå er at Olavesen heller ikke klarte dette, derfor denne dispensasjonssøknaden.
Så her forventer vi reduser høyde hus, eller få opp fyllingene.

Videre så bestrider vi at garasjen er plassert riktig,
Denne mener vi klart er plassert nærmere NV5. Altså under en meter fra nabo grense.

Ovenfor kommunen kan vi trekke fram en byggesak til i nyere tid med Morten Olavesen som byggherre med problemer med samme reguleringsplan.
Her godkjente kommunen noe vi mener burde vært en klar dispensasjonssak; han fikk godkjent Nedre Vikeråsen 3 uten kjeller. Stikk i strid med gjeldende reguleringsplan og uten dispensasjonssøknad.
Reguleringsplanen er soleklar - alle husene på denne siden av vei skal bygges med kjeller.

Her mener vi at alle husbyggerne i Nedre Vikeråsen skal bli behandlet likt av kommunen, slik er det ikke nå. Og når ikke kommunen følger opp reguleringsplanen blir andre skadelidende.

Slik at kommunen kan se mønstret fra Morten Olavesen, ber jeg også dem se på eiendommen han bygde før han flyttet til NV 7 - **Vikerveien 52** og se spesielt på plasseringen av garasjen her.

Med dette skrivet så godkjenner IKKE vi nabovarslet om endring av eiendom og fyllinger.

Med vennlig hilsen

Werner Andre Watne og Hilde Watne
Nedre Vikeråsen 9
1622 Gressvik

Til den det måtte angå. 150824

Nedre Vikeråsen 7

Undertegnede er blitt opplyst om følgende av huseier:

Morten Olavesen var sammen med Takstfag i et møte med kommunen 23.04.2024 der ble det fremlagt bilder og forklart situasjonen. Huseier fikk en god følelse av dette møte.

Rapport/ redegjørelse etter oppfylling uke 27 samt innmålinger foretatt av Nicolaysen Anlegg og Transport AS 080824:

Etter møte 23.04.2024. tok Olavesen kontakt for å utføre fyllinger der det er mulig slik som bygget fremstår i dag. Entreprenør Nicolaysen Anlegg og Transport AS har utført fylling på baksiden av huset i uke 27 2024, nivået etter fylling er i henhold til byggesøkt tegninger, faktisk 10 cm høyere, denne fyllingen har ingen ulempe for naboer på begge sider og er tilnærmet slik byggesøkt tegninger er.

Grøntområde, plen, ligger 8 cm lavere en tegningene angir.

På fremsiden av huset, gårdsplass har belegg av stein blitt hevet maksimalt i forhold til platting. Belegg av stein ligger alt med fall slik at alt overvann blir ledet bort fra bygget og garasjen. Høyder i gårdsplass ligger fra 23 til 25 cm for lavt. Dette er helt nødvendig for at garasjen som ligger på riktig høyde ikke skal fylles med overvann.

Skulle kotehøyder i gårdsplass ligget 25cm høyere ville forholdet til naboen i nord nr 5 vært unaturlig høy og mer overvann ville blitt tilført fra nr 7 til nr 5. Slik det fremstår i dag har ikke Olavesen noen utfordringer med overvann og heller ikke overvann mot naboer. Alt ser estetisk riktig ut på eiendommen og mot naboeiendommer.

Håper denne redegjørelse/ forklaring er dekkende.

Jan Olav Dahl

Bygningsingeniør

Prosjektleder

Fra: Watne[watne@online.no]
Sendt: 16.09.2024 22:36:00
Til: Karlsen Mari Stenstad;Postmottak Fredrikstad Kommune[mrskar@fredrikstad.kommune.no;postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Kopi: Vikeråsen Velforening[vel@vikerasen.no];Morten Olavesen[mort-ola@online.no];Camilla Morten Nr7[camilla@taks];
Tittel: Dispensasjonssøknad nedre Vikeråsen 7 tilsvar fra nabo, Mail fra eier.

Til Fredrikstad Kommune V. Mari Stenstad Karlsen

Etter innsendt merknad til nabovarsel for Nedre Vikeråsen 7 ser vi at ansvarlig søker har kommentert våre merknader. Det blir presisert fra byggsøker en rekke ganger at tiltak ikke er av betydning for vår eiendom.

Vi må nok en gang pressisere at det har det i høyeste grad. Bakgrunnen er som vi har forklart i tidligere brev og e-poster til kommunen «Overvannsproblematikken i Nedre Vikeråsen». Vi ser at NV7 sier de ikke har ett overvannsproblem i dispensasjonssøknaden sin. Vi viser til brev sendt og motatt postmottak Fredrikstad kommune datert 11/9-23 og 8/6-24 - der vi redegjør for problematikken og igangsettelse av imidlertidig tiltak nettopp på bakgrunn av dette.

Vi videresender også en nylig mail fra NV7 etter at vi har påbegynt vårt midlertidige tiltak der han selv sier at han har ett overvannsproblem. I mailen skriver NV7 akkurat slik det er, at vann fra toppen av vei renner inn til han dersom han ikke kan føre vannet i vår grøft og gjennom ett rør i vår nabogrense (ingen prosjektert løsning for overvannshåndtering fra vei.) Videre i mailen presiserer han betydningen av åpne grøfter, men han har altså selv sperret sin egen grøft ved å lage denne egenproduserte kummen.

Velforeningen har sendt ut skriv til alle i vellet om at grøft som støter til din tomt er tilstøtende eiendoms ansvar. Derfor ser vi ikke lovligheten i at vår nabo bare kan grave opp vår grøft.

Hadde tomten vært opparbeidet slik opprinnelig byggsøkt og i tillegg til rør i innkjørsel så hadde vann blitt ledet til prosjektert kum isteden - som vi har presisert mange ganger tidligere - og en årelang nabokonflikt kunne vært unngått.

Vi er siste nabo over NV-7 og får alle problemene med dette, så derfor er det ansvarlig søker skriver helt feil - dette er noe som rammer oss direkte.
Pr dags dato er det kun vi som har fått skade på vår eiendom pga NV7 har latt vannet renne inn på vår tomt gjennom røret som er lagt i nabogrensen, i tillegg har han truet med å kutte dette igjen hvis røret ikke klarer å ta unna. Dette har vi redegjort for i tidligere henvendelser til kommunen.

Dette bør ha stor betydning for dispensasjonssøknadens utfall

Mvh Werner og Hilde Watne

Kopi: vel@vikerasen.no
Emne: Overvann

Hei
Du har igjen foretatt deg ulovlig arbeid på annen manns eiendom i løpet av de siste dagene. Å tette vei grøft utenfor din grense er på ingen måte lovlig og det vil gjøre skade på vår eiendom. Du har fått mange varsler om å rette opp forholdene i vei grøft utenfor din eiendom uten å gjøre tiltak. Du hevder at du gjør dette på bakgrunn at Vidar Andersen nr 13. Patrick i nr 14. Og Nedre Vikeråsen nr 12 alle har asfaltert igjen sine vei grøfter. Det du hevder med at vann skader din eiendom ved å åpne vei grøft stemmer ikke. Veien er bygget opp på en stor hovedgrøft som filtrere overvann på riktig måte, denne hovedgrøfta er 2,5 til 3 meter dyp oppfylt med pukk og steinmasser som filtrerer overvann fra vei grøfter på riktig måte, ellers overvann går til sluk på Vikerveien. I dag har vi 310 mm utløp til overvann, i tillegg skal det legges veipost som også tar mer overvann ved ekstrem vær. Skal overvann gå til prosjektert kum skal også vei grøft utenfor din eiendom være som prosjektert.
Tettingen du nå har utført gjør også enda mindre plass til snøsmelting, i vinter lå det masse snø ut i veien fordi granittkant står 40 cm for langt ut i forhold til din grense.
Følgende Varsler
1. Brev fra grunneier juni 2020 hvor han skriver akkurat hvordan denne grøften skal være og ber deg rette opp. Ikke utbedret ennå.
2. Brev fra styret og grunneier høsten 2023 om åpne grøfter. Ingen reaksjon.
3. Styret fremskaffer skriv til deg fra landsdekkende velforening som sier åpne grøfter og henviser til norsk lov.
4. I skriv fra Fredrikstad Kommune angående klagesak sier juridisk avdeling av vei grøfter skal åpnes som beskrevet i reguleringsplan.
5. Grunneier ga Morten og Vivian tillatelse til og åpne vei grøft utenfor din eiendom slik at overvann skulle filtreres før det går i utløp hos oss. Denne tillatelsen ble også sendt Jon Anders, formann i velforening. Denne tillatelsen ble gitt høsten 2023.

Arbeidet du nå har utført gjør at alt overvann går gjennom vår gårdplass ved nedbør. Dette kan på ingen måte aksepteres og vil bli fjernet slik at overvann ledes til utløp på vår eiendom. Ønsker du å fjerne dette selv for å beholde betongheller kan du gjøre dette i løpet av 5 dager, blir det ikke utført fjernes det av oss. Det er vår eiendom som drenerer ut alt overvann fra toppen og til vårt utløp.
Du vil i nærmeste fremtid i tillegg motta et brev fra advokat angående denne saken, advokat er nå koblet inn. På bakgrunn av advokat nå er på saken vil styret bli delaktig i alt informasjon og videre fremdrift.

Morten og Vivian
Nedre Vikeråsen 7.

Fra: Paterick Sjøberg[patericksjoberg1986@gmail.com]
Sendt: 27.09.2024 10:50:23
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune;Vidar Andersen[postmottak@fredrikstad.kommune.no;vidar.andersen2@icloud.com]
Tittel: Merknad sak 2024/22053

Vi ønsker å sende inn en merknad til sak 2024/22053:

Bakgrunn:

Vi stiller spørsmål om det er et overvannsproblem i Nedre Vikeråsen 7 eller ikke, og hvis ja bør det få den konsekvens at dispensasjonssøknaden avslås.

Faktum:

Eier i Nedre Vikeråsen 7 har gjennom gjentatte henvendelser til Vikeråsen Velforening og utvalgte eiere av eiendommer i øvre del av Nedre Vikeråsen tydelig gjort det kjent at han har hatt og fortsatt har et omfattende overvannsproblem.
Senest denne uken har vedkomne tatt kontakt.

Nabotvistens kjerne er:

Hvis svaret er at det ikke er et overvannsproblem i Nedre Vikeråsen 7 (fremlagt gjentatte ganger i saksdokumenter ovenfor Fredrikstad Kommune), stiller vi oss undrende til hvorfor eier av Nedre Vikeråsen 7 gjentatte ganger tar kontakt med oss for å løse overvannsutfordringene i Nedre Vikeråsen 7.Vi stiller oss også undrende til hvorfor det fremstilles forventing om at vil reises privatrettslig sak knyttet til overvann, senest denne uken.

Vårt standpunkt rundt saken om overvann (som påvirker behov for å melde merknad til denne dispensasjonssøknaden) er og har hele tiden vært:

Et eventuelt overvannsproblem ville vært løst om eiendom i Nedre Vikeråsen 7 hadde vært anlagt slik som tidligere byggesøkt og problemet vil vedvare dersom dispensasjon gis.

Vi har tatt initiativ til felles dialog og tiltaksplan som rimer godt med hva Fredrikstad Kommune har oppfordret oss til. Neste tiltak på den listen er at eier av Nedre Vikeråsen 7 skal legge rist og overvannsrør under innkjøring og lede til overvannskum på egen tomt. Dette har eier i Nedre Vikeråsen 7 bekreftet skal utføres både til Fredrikstad Kommune, Vikeråsen Velforening og de berørte partene i Nedre Vikeråsen 7. Det er fortsatt ikke gjort godt over et år senere. Senere tiltak er kartlegging av behov for øvrige tiltak i Nedre Vikeråsen og eventuelt effektuering av disse, dette avventes til tiltaket skissert over er utført og nå også utfallet av denne saken.

Vi ber om at fakta fremlagt av eier Nedre Vikeråsen 7 blir ettergått, fordi den er fremlagt for å fremme egen sak og på flere punkter strider med faktum i saken.

Vi belyser kun saken om overvann, ettersom det er her vi er part i saken.

På generelt grunnlag er vi opptatt av at det ikke skapes en presedens rundt dispensasjonssøknader i Vikeråsen som vanskelig lar seg opprettholde, spesielt når de avviker fra forskrifter og lovverk.

Med vennlig hilsen

Vidar Andersen (NV13)

Paterick Sjøberg (NV14)

Fra: Watne[watne@online.no]
Sendt: 24.09.2024 22:06:35
Til: Karlsen Mari Stenstad[mrskar@fredrikstad.kommune.no]
Kopi: Vikeråsen Velforening[vel@vikerasen.no];
Tittel: Fwd: Dispensasjonssøknad nedre Vikeråsen 7 tilsvar fra nabo, Mail fra eier.

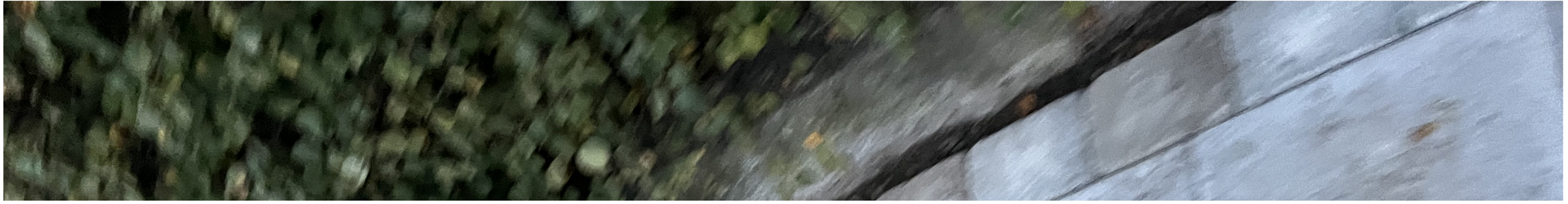
Til

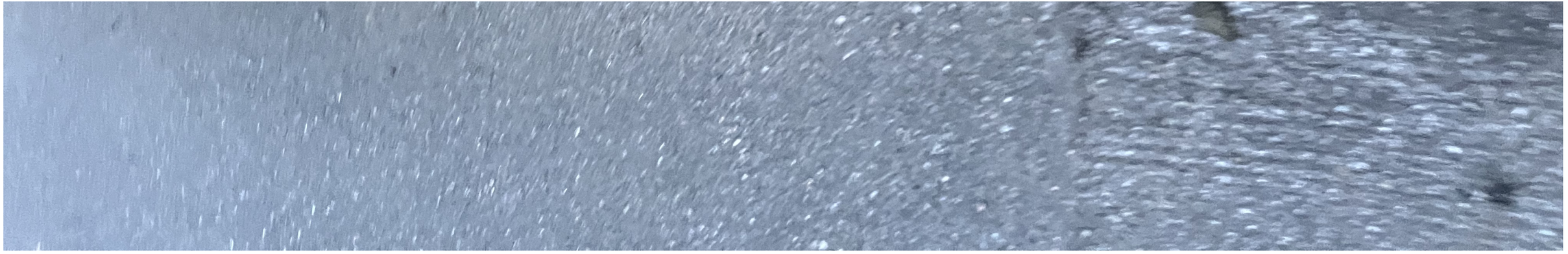
Mari Stenstad Karlsen v/Fredrikstad kommune

med kopi til Vikeråsen velforening

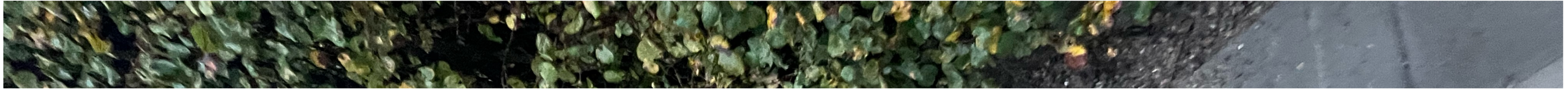
Til informasjon vedrørende overvannsproblemtikken i Nedre Vikeråsen og vårt meldte midlertidige tiltak.

Vi ønsker å informere dere om at NV7 nok en gang har gravd opp grøften vår og fjernet hellene vi har lagt som ett midlertidige tiltak mtp overvannsproblematikken og pågående nabokonflikt.
Slik så grøften vår ut for 2 dager siden med vårt midlertidig tiltak. Bakgrunn for tiltak er beskrevet i tidligere henvendelser.





I dag ser det slik ut etter at NV7 i natt har tatt seg til rette og fjernet heller i VÅR tilstøtende grøft.



Hvis NV7 hadde fulgt sin egen opprinnelige byggesøknad så hadde han ikke hatt noe som helst problem med overvann.
Hvorfor vi skal bli trakassert på denne måten fordi at han selv ikke har fylt opp tomten slik byggsøkt - er for oss helt uforståelig og nok en gang en viktig presisering mtp dispensasjonssøknaden.

Dersom kommunen vil snakke med meg kommer jeg gjerne til dere og forklarer saken.

Mvh
Werner Watne
Nedre Vikeråsen 9

Mob:45033044

Sendt fra min iPhone

Videresendt melding:

Fra: Watne <watne@online.no>
Dato: 16. september 2024 kl. 22:35:40 CEST
Til: Karlsen Mari Stenstad <mrskar@fredrikstad.kommune.no>, postmottak@fredrikstad.kommune.no
Kopi: Vikeråsen Velforening <vel@vikeraasen.no>, Morten Olavesen <mort-ola@online.no>, Camilla Morten Nr7 <camilla@taks>
Emne: Dispensasjonssøknad nedre Vikeråsen 7 tilsvar fra nabo, Mail fra eier.

Til Fredrikstad Kommune V. Mari Stenstad Karlsen

Etter innsendt merknad til nabovarsel for Nedre Vikeråsen 7 ser vi at ansvarlig søker har kommentert våre merknadr. Det blir presisert fra byggsøker en rekke ganger at tiltak ikke er av betydning for vår eiendom.

Vi må nok en gang pressisere at det har det i høyeste grad. Bakgrunnen er som vi har forklart i tidligere brev og e-poster til kommunen «Overvannsproblematikken i Nedre Vikeråsen». Vi ser at NV7 sier de ikke har ett overvannsproblem i dispensasjonssøknaden sin. Vi viser til brev sendt og motatt postmottak Fredrikstad kommune datert 11/9-23 og 8/6-24 - der vi redegjør for problematikken og igangsettelse av imidlertidig tiltak nettopp på bakgrunn av dette.

Vi videresender også en nylig mail fra NV7 etter at vi har påbegynt vårt midlertidige tiltak der han selv sier at han har ett overvannsproblem. I mailen skriver NV7 akkurat slik det er, at vann fra toppen av vei renner inn til han dersom han ikke kan føre vannet i vår grøft og gjennom ett rør i vår nabogrense (ingen prosjektert løsning for overvannshåndtering fra vei.) Videre i mailen presiserer han betydningen av åpne grøfter, men han har altså selv sperret sin egen grøft ved å lage denne egenproduserte kummen.

Velforeningen har sendt ut skriv til alle i vellet om at grøft som støter til din tomt er tilstøtende eiendoms ansvar. Derfor ser vi ikke lovligheten i at vår nabo bare kan grave opp vår grøft.

Hadde tomten vært opparbeidet slik opprinnelig byggsøkt og i tillegg til rør i innkjørsel så hadde vann blitt ledet til prosjektert kum isteden - som vi har presisert mange ganger tidligere - og en årelang nabokonflikt kunne vært unngått.

Vi er siste nabo over NV-7 og får alle problemene med dette, så derfor er det ansvarlig søker skriver helt feil - dette er noe som rammer oss direkte.
Pr dags dato er det kun vi som har fått skade på vår eiendom pga NV7 har latt vannet renne inn på vår tomt gjennom røret som er lagt i nabogrensen, i tillegg har han truet med å kutte dette igjen hvis røret ikke klarer å ta unna. Dette har vi redegjort for i tidligere henvendelser til kommunen.

Dette bør ha stor betydning for dispensasjonssøknadens utfall

Mvh Werner og Hilde Watne

Kopi: vel@vikerasen.no
Emne: Overvann

Hei
Du har igjen foretatt deg ulovlig arbeid på annen manns eiendom i løpet av de siste dagene. Å tette vei grøft utenfor din grense er på ingen måte lovlig og det vil gjøre skade på vår eiendom. Du har fått mange varsler om å rette opp forholdene i vei grøft utenfor din eiendom uten å gjøre tiltak. Du hevder at du gjør dette på bakgrunn at Vidar Andersen nr 13. Patrick i nr 14. Og Nedre Vikeråsen nr 12 alle har asfaltert igjen sine vei grøfter. Det du hevder med at vann skader din eiendom ved å åpne vei grøft stemmer ikke. Veien er bygget opp på en stor hovedgrøft som filtrere overvann på riktig måte, denne hovedgrøfta er 2,5 til 3 meter dyp oppfylt med pukk og steinmasser som filtrerer overvann fra vei grøfter på riktig måte, ellers overvann går til sluk på Vikerveien. I dag har vi 310 mm utløp til overvann, i tillegg skal det legges veipost som også tar mer overvann ved ekstrem vær. Skal overvann gå til prosjektert kum skal også vei grøft utenfor din eiendom være som prosjektert.
Tettingen du nå har utført gjør også enda mindre plass til snøsmelting, i vinter lå det masse snø ut i veien fordi granittkant står 40 cm for langt ut i forhold til din grense.
Følgende Varsler
1. Brev fra grunneier juni 2020 hvor han skriver akkurat hvordan denne grøften skal være og ber deg rette opp. Ikke utbedret ennå.
2. Brev fra styret og grunneier høsten 2023 om åpne grøfter. Ingen reaksjon.
3. Styret fremskaffer skriv til deg fra landsdekkende velforening som sier åpne grøfter og henviser til norsk lov.
4. I skriv fra Fredrikstad Kommune angående klagesak sier juridisk avdeling av vei grøfter skal åpnes som beskrevet i reguleringsplan.
5. Grunneier ga Morten og Vivian tillatelse til og åpne vei grøft utenfor din eiendom slik at overvann skulle filtreres før det går i utløp hos oss. Denne tillatelsen ble også sendt Jon Anders, formann i velforening. Denne tillatelsen ble gitt høsten 2023.

Arbeidet du nå har utført gjør at alt overvann går gjennom vår gårdplass ved nedbør. Dette kan på ingen måte aksepteres og vil bli fjernet slik at overvann ledes til utløp på vår eiendom. Ønsker du å fjerne dette selv for å beholde betongheller kan du gjøre dette i løpet av 5 dager, blir det ikke utført fjernes det av oss. Det er vår eiendom som drenerer ut alt overvann fra toppen og til vårt utløp.
Du vil i nærmeste fremtid i tillegg motta et brev fra advokat angående denne saken, advokat er nå koblet inn. På bakgrunn av advokat nå er på saken vil styret bli delaktig i alt informasjon og videre fremdrift.

Morten og Vivian
Nedre Vikeråsen 7.

Saksnr: 2017/7726

Gnr: 54
Bnr: 222

Adresse: Nedre Vikeråsen 7, 1621 Gressvik

Nedre Vikeråsen 7

Viser til brev av 20.1.25 hvor dere ønsker en redegjørelse rundt kotehøyder og antall cm senking av terreng.

I opprinngelig søknad ble gjennomsnitlig terreng satt til kote 20.9 moh. Denne ble endret i 2017 pga høyde på vei. Se vedlagt brev datert 10.7.17.

Siste godkjente tegninger i saken er fra den endringsmelding i 2017. Her er gjennomsnittlig terreng endret til +21.1 moh. Det ble der godkjent en endring fra +20.9 til +21.1 moh for gjennomsnittlig terreng. Dette ble gjort pga høyde på vei.

Endringen fra 20.9 til 21.1 moh på gjennomsnittlig terreng, gir en endring på 20 cm. Det vil si at en senkning av terreng på 38 cm (ihht endringssøknaden), vil gjøre at møne- og gesimshøyde blir 57,9 cm høyere over gjennomsnittlig terreng enn tidligere. Det er terrenget som er endret, ikke selve bygget.

Vedlagt ligger oppdatert situasjonskart der den ene parkeringen er fjernet.

Mvh

Camilla Haugs-Eilertsen
Takstfag AS

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

TAKSTFAG AS
Att.:Camilla Haugs-Eilertsen
Svinesundsveien 334B
1788 HALDEN

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2024/86161	8	ASTMEE	54/222	30.04.2025

Tillatelse til dispensasjon - Nedre Vikeråsen 7

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	1755/24

Dispensasjon

Søknaden din er godkjent
Dette har du søkt om:

- Dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser.

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.

Vi viser til din søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Søknaden ble mottatt her den 04.09.2024, ny redegjørelse og situasjonsplan er mottatt 30.01.2025.

Søknaden gjelder
I forbindelse med søknad om ferdigattest ble det registret at møne og gesimshøyde ikke var i overenstemmelse med godkjent søknad. Dette skyltes at terrengarbeidene ikke var utført som omsøkt. Det er avholdt møte og befaring med kommunen der det ble enighet om at tiltakshaver tar kontakt med et foretak med kompetanse på prosjektering av terreng.

Noe terrengarbeid er nå utført og det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes krav til møne og gesimshøyde.

Det foreligger rapport/redegjørelse etter oppfylling.

«Entreprenør Nicolaysen Anlegg og Transport AS har utført fylling på baksiden av huset i uke 27 2024, nivået etter fylling er i henhold til byggesøkt tegninger, faktisk 10 cm høyere, denne fyllingen har ingen ulempe for naboer på begge sider og er tilnærmet slik byggesøkt tegninger er.

Grøntområde, plen, ligger 8 cm lavere en tegningene angir.

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.: 69305660

På fremsiden av huset, gårdsplass har belegg av stein blitt hevet maksimalt i forhold til platting. Belegg av stein ligger alt med fall slik at alt overvann blir ledet bort fra bygget og garasjen. Høyder i gårdsplass ligger fra 23 til 25 cm for lavt. Dette er helt nødvendig for at garasjen som ligger på riktig høyde ikke skal fylles med overvann.

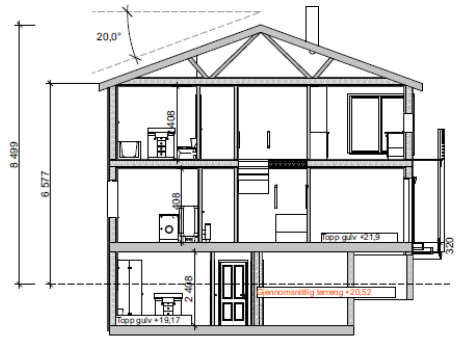
Skulle kotehøyder i gårdsplass ligget 25cm høyere ville forholdet til naboen i nord nr 5 vært unaturlig høy og mer overvann ville blitt tilført fra nr 7 til nr 5. Slik det fremstår i dag har ikke Olavesen noen utfordringer med overvann og heller ikke overvann mot naboer. Alt ser estetisk riktig ut på eiendommen og mot naboeiendommer.»

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til nåværende område for bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913.

Tiltaksområdet er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplanen for Vikertoppen, plan-ID 1036.

Søknad om dispensasjon
I § 3.1 bokstav c framgår det at maks. gesimshøyde på boliger er 6,0 meter, mens maks. mønehøyde er 8,0 meter. Det søkes om dispensasjon for en overskridelse inntil 0,58 m for både gesims og mønehøyde.

Under snitt og illustrasjon av fasader.







Søkers begrunnelse
«Det søkes om en endring av terreng rundt bolig, i forhold til høyder i byggetillatelse. Terrenget søkes inn slik det er pr i dag. Gjennomsnittlig terreng var opprinnelig godkjent 0,5 m høyere enn det er i dag. Hvis det skulle vært hevet ytterligere 0,5 meter, ville dette gitt feil høyde i forhold til naboeiendommer.

Endringen i terrenghøyde gjør at boligen blir 0,58 m høyere enn gjeldende regulering. Det vil derfor søkes om dispensasjon fra høydebestemmelsen i reguleringsplanen. Høyden er innenfor krav i plan- og bygningsloven.

En høyere oppfylling på denne eiendommen ville gitt unaturlige fyllinger mot naboeiendommer. Dette ville medført en økt fare for at overvann fra eiendommen ville rent over til naboeiendommer. Det anses at dagens terrenghøyder harmonerer med omliggende eiendommer.»

Nabovarsel
I forbindelse med søknaden har du varslet de naboene som etter din vurdering berøres av tiltaket. Det har kommet merknader fra Vikeråsen velforening.

Merknadene gjelder: Vikeråsen Velforening har ingen innvendinger mot nabovarselet, men vil nevne pågående overvannsproblematikk hvor beboer av Nedre Vikeråsen 7 opplever at store mengder regnvann fra vei havner i gårdsplassen.

Det har kommet merknad fra eier av nabogrunn Nedre Vikeråsen 9.
Merknadene gjelder (kort oppsummert):

- Deres skråning ned mot Vikeråsen 7 blir høyere en tidligere godkjent. Det hadde vært mer riktig at Vikeråsen 7 hadde en høyere oppfylling på tomta. Dette hadde også blitt riktigere mot Vikeråsen 5.
- Vikeråsen 7 har en granittmur som er ulovlig plassert kun 30 cm fra tomtegrense.
- Det er satt opp treplate i nabogrense
- Overvannsproblematikk kunne vært unngått.
- Fylling inn mot deres tomt er ikke riktig skrådd.
- Mener garasjeplassering er nærmere nabogrensen enn 1m
- Situasjonsplanen viser parkering under overbygg.
- De har selv måtte heve fyllingen på tomta for å unngå dispensasjon. Forventer likebehandling.

Reglene om nabovarsling fremgår av plan- og bygningsloven § 21-3.

Kommentar til nabomerknader fra ansvarlig søker (kort oppsummert).
Usikker på hvordan terrenget påvirker deres eiendom. Ser at det ville blitt mer naturlig trapping av terreng dersom det hadde blitt utført som omsøkt, utover det mener de at det er ingen praktisk betydning. Tiltaket er nå basert på innmålte høyder overlevert fra graver i prosjektet. Forøvrig overlates det til kommunen å svare ut enkelte punkter.

Det har kommet merknad fra eier av nabogrunn Nedre Vikeråsen 13 og 14.
Merknadene gjelder (kort oppsummert): Overvannet.

Vurdering
Kommentar til merknadene fra bygningsmyndighetene.
Fra nedre vikeråsen 7
Vi har tidligere mottatt klage på plassering av omtalte granittblokker. Små granittblokker plassert på egen tomt er unntatt fra søknadsplikt. Beplantning mellom eiendommer og oppsatt treplate er ikke omfattet av plan- og bygningsloven men av granneloven og er privatrettslig.

Fylling/skråning syd på tomta inn mot nabo Nedre Vikeråsen 9 har en negativ påvirkning på naboeiendom i forhold til masseutsklidninger. Fyllingen må utbedres og sikres mot Vikeråsen 9, se bilde nedenfor. Ved en ytterligere økning av terrenghøyde på denne siden vil være negativt for nabo.



Plassering av garasje. Situasjonsplanen som fulgte byggemeldingen viser en plassering av garasje 1 meter fra nabogrense. Ansvarlig søker opplyser at plasseringen er i samsvar med gitte tillatelse.

Det er innsendt ny situasjonsplan der biloppstillingsplass under veranda er tatt bort.

Når det gjelder overvann fra andre eiendommer er ikke dette et problem som er utløst av omsøkte tiltak. På bakgrunn av innkomne merknader vedrørende overvannet har vi allikevel valgt å kommentere dette. Nedre Vikeråsen har en stigning på veien slik at overvann vil ha sin naturlige avrenning mot bunnen av veien. Utover dette skal overvann fra bebygde eiendommer ivaretas på egen grunn. Nedre Vikeråsen er et privat byggefelt hvor kommunen ikke er eier av veien. Overvannsproblematikken er gjengående for store deler av planområdet. Det er derfor viktig at grøfter mellom vei og eiendommer holdes åpne for å håndtere overvannet. Siden terrenget rundt eiendommen har blitt noe lavere en omsøkt, har dette en påvirkning på hvordan overvannet fra nærliggende eiendommer blir på omsøkte eiendom. Som et avbøtende tiltak for at overvann ikke skal bli en problematikk senere og røret som ligger langs eiendomsgrensen til nr 9, må det etableres en rist og overvannsrør under innkjøringen. Dette vil være en fordel for allmenheten og eier.

Vi har forståelse for at det ønskes likebehandling, vi kan imidlertid ikke se at søknaden/ tiltaket har vesentlig negativ påvirkning på naboeiendommene.

Når det gjelder felles merknad fra Nedre Vikeråsen 14 og 13, er ikke eier av disse eiendommene varslet som gjenboer eller naboer. Vi anser de heller ikke som dirkete berørt av selve tiltaket/søknaden. Overvannet er kommentert over. Vi har ingen kommentarer til nabomerknaden utover dette.

Dispensasjon
Bygningsmyndighetene kan gi dispensasjon dersom begge vilkårene i loven er oppfylt. Det første vilkåret er at hensyn som ligger bak bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret er at fordelene ved dispensasjonen må være større enn ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av fordeler ved dispensasjonen i den enkelte sak. Ved dispensasjon fra loven og forskrift til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Reglene om dispensasjon fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2.

Hensyn
Hensynet bak reguleringsbestemmelsen om høyde er først og fremst å begrense bruksareal, høyder på bygg og høyder i forhold til omgivelser og naboeiendommene. Formålet med bestemmelsen er også å sikre lys og luft mellom bygg, samt ivareta utsikt og begrense innsyn mellom eiendommer. Hensikten bak bestemmelsen om maks mønehøyde på på

bebyggelsen er blant annet å sikre en helhetlig og harmonisk bygningsmasse i området, og forhindre at boligene forringer det estetiske uttrykket i planområdet.

Godkjent og møne og gesimshøyde var 7,731m og 5,809m. Det søkes om dispensasjon for en økning av mønehøyden på 0,58 meter. Avvikene skyldes endret terrengpåfylling rundt bygget. Vi vurderer at endring av terrenget rundt boligen ikke påvirker naboeiendommene i vesentlig grad. Hvis terrenget rundt eiendommen skulle bli ytterligere hevet ville fyllingen mot naboeiendommen som i dag er ruvende bli enda større.

Høyden på boligen fremstår ikke som avvikende sett opp mot gateløpet og omkringliggende bebyggelse. Ytterligere økning av terrenget rundt boligen vil endre dette. Den økte høyden på boligen er etter bygningsmyndigheten vurdering av så beskjeden karakter at den ikke vil tilsidesette høydebestemmelsen i reguleringsplanen.

Vi vurderer at hensynene bak reguleringsbestemmelsen § 3.1 bokstav c ikke settes vesentlig til side ved en dispensasjon i denne saken.

Fordeler og ulemper
Bygningsmyndighetene kan ikke se at omsøkte dispensasjon vil være til hinder for sikt, lys, luft eller påvirker evt. brannspredning mellom eiendommene. Bygningen synes godt tilpasset terreng og eksisterende bebyggelse. Terrengoppfylling som vist gjør at blant annet leilighet i underetasje får et lite privat uteareal som er positivt for trivsel og miljø.

Det på generelt grunnlag uheldig at det dispenseres fra reguleringsplaner. En dispensasjon i denne saken vil medføre at det oppføres en bolig med økt mønehøyde innenfor planområdet. Planområdet er i dag ferdig utbygd og en eventuell presedens vil derfor ikke være stor.

På bakgrunn av ovennevnte, vurderer bygningsmyndigheten at hensynene bak § 3.1 bokstav c ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken og fordelene synes klart større enn ulempene.

Vedtak
Din søknad om endring av tillatelse godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 3.1 bokstav c for omsøkte endring på følgende vilkår:

- Innmålingsdokumentasjon på høyder i henhold til godkjente tegninger for hele eiendommen må vedlegges søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
- Det må etableres rist og overvannsrør for å sikre eiendommen for overvann, fotodokumentasjon på at dette er gjennomført må vedlegges midlertidigbrukstillatelse/ferdigattest.
- Skråning syd på eiendommen mot Nedre Vikeråsen 9 må utbedres/sikre i henhold til omsøkt høyder på fylling. Etablering av støttemur/forstøtning i nabogrense er søknadspliktig og vil være avhengig av samtykke fra nabo eller dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i pbl §29-4.

Følgende tegninger legges til grunn for vedtaket:

10 D1 - Situasjonsplan Endringssøknad Nedre vikeråsen 7 300125.pdf
11 E1 - Plantegninger Underetasje Endringssøknad Nedre vikeråsen 7 200824.pdf
12 E2 - Plantegninger 1. og 2. etg Endringssøknad Nedre vikeråsen 7 200824.pdf
13 E3 - Fasade Øst Vest Endringssøknad Nedre vikeråsen 7 200824.pdf
14 E4 - Fasade Sør Endringssøknad Nedre vikeråsen 7 200824.pdf

15 E5 - Fasade Nord Endringssøknad Nedre vikeråsen 7 200824.pdf
16 E6 - Snitt 3D Endringssøknad Nedre vikeråsen 7 200824.pdf
17 E7 - Garasje Endringssøknad Nedre vikeråsen 7 200824.pdf

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

	sats	antall	beløp
Mindre dispensasjoner fra reguleringsplan/kommuneplan (25)	10800,00	1	10800,00
sum			10800,00

Dispensasjonens varighet
Dispensasjonsvedtaket er gyldig i 3 år, det vil si at tillatelse til tiltak må være gitt i løpet av 3 år. 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

Caroline Marie Johansen	Astrid Meek
kst. avdelingsleder byggesak	overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

Morten Olavesen	Nedre Vikeråsen 7	1622	Gressvik
Hilde Watne	Nedre Vikeråsen 9	1622	Gressvik
Werner Andre Watne	Nedre Vikeråsen 9	1622	Gressvik
Paterick Saltvik Sjøberg	Nedre Vikeråsen 14	1622	Gressvik
Vidar Andersen	Nedre Vikeråsen 13	1622	Gressvik

Klage på Tillatelse til dispensasjon – Nedre Vikeråsen 7

Til: Fredrikstad kommune
Fra: Werner Andre Watne og Hilde Watne
Vedrørende: Vedtak om dispensasjon
Byggsaksnummer: 2024/86161
Dato: 13.05.25

FREDRIKSTAD KOMMUNE
MOTTATT AV FREDRIKSTAD BYARKIV
15 MAI 2025
24/86161

Klage om vedtatt tillatelse til dispensasjon

Det klages herved på godkjent dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser for Nedre Vikeråsen 7.
Det klages på kommunenes forvaltning av relativt ny reguleringsplan for området Nedre Vikeråsen, og saksbehandling av byggesak 2024/86161.

Utdypning av klage

1. I vedtaket står det «i forbindelse med søknad om ferdigattest ble det registret at møne og gesims høyde ikke var i overensstemmelse med **godkjent søknad».**
   Rettelse – det var etter at beboer i Nedre Vikeråsen 9 (undertegnede) sendte inn en henvendelse rundt overvannsproblematikk i Nedre Vikeråsen, at kommunen ble gjort klar over avviket i forhold til møne og gesims og avvik i forhold til terrenghøyder. Dette hadde ikke blitt avdekket dersom vi ikke hadde stilt spørsmål rundt denne eiendommen. Ansvarlig graver hadde da allerede sendt inn ferdigattest for gravearbeidet utført på tomten - dette viste seg da i etterkant å ikke stemme med godkjent søknad.

2. **Kommunenes forvaltning** av relativt ny reguleringsplan er kritikkverdig.
   Vi har alle bygget etter samme reguleringsplan og i samme tidsrom.
   Kommunen har allerede godkjent byggesøknadene for området.
   Dispensasjonssøknader knyttet til en såpass ny reguleringsplan burde helt klart være på plass før byggestart av eiendommer og ikke komme 5 år etter at huset ble satt opp.
   Vi stiller oss spørsmålet: Hvordan kan man i etterkant søke om dispensasjon for endring av terreng rundt bolig, gesims og mønehøyde når eiendommen allerede står oppført og kommunen har godkjent byggesøknaden?

3. Vi vil klage på **kommunens saksbehandling** av byggesaken 2024/86161.

   I Rapport/redegjørelse er det entreprenør Nicolaysen Anlegg og Transport som uttaler seg om terrengarbeid og fyllingshøyder. Altså det samme firmaet som allerede har gitt kommunen ferdigattest for utført arbeid etter godkjent byggesøknad. Vi kan ikke se noen form for dokumentasjon i byggesaken der

kommunen har etterprøvd disse høydemålene som byggsøker sender inn - selv om ansvarlig firma for graving har vist seg bevisst å manipulere dette gjennom å sende inn ferdigattest på huset hvor de skrev at fyllingene var som byggsøkt.
Nå i denne dispensasjonssøknaden blir det skrevet at fyllingene er som inntegnet noe som heller ikke er korrekt da fyllinger ikke stemmer overens med tegninger.

I selve vedtaket og i søkers begrunnelse for å søke dispensasjon står det at terrenget var godkjent 0.5 meter høyere enn det er i dag og dette ville gitt feil høyde i forhold til naboeiendommer.
Som vi har skrevet i nabovarselet er dette direkte feil da alle eiendommene unntatt denne og en til ligger på høyde med vei. Altså ville det vært mer naturlig at også denne eiendommen gjorde dette.
Og nok en gang så er det kommunen som allerede har godkjent denne terrenghøyden som han her påstår ikke ville være mulig?

Det står «Høyden framstår ikke som avvikende sett opp mot gateløpet og omkringliggende bebyggelse. Ytterligere økning av terrenget rundt boligen vil endre dette»
Kommunen påstår altså at ved å heve fyllinger til byggsøkte høyder vil det gjøre at huset avviker fra gateløp og omkringliggende beliggenhet.
Dette er for oss uforståelig da dette allerede er godkjent av kommunen.
Her i Nedre Vikeråsen ligger alle eiendommer bortsett fra de 2 som Olavessen selv har satt opp godt over høyde vei – godkjent av kommunen og med ingen avvikende kommentar.
Det vil si at gjennom å følge godkjent byggsøknad så ville dette vært avvikende? Dette må kommunen svare på.

I rapport/redegjørelse står det også at «høyder i gårdsplass ligger 23 til 25 cm for lavt. Dette er helt nødvendig for at garasjen som ligger på riktig høyde ikke skal fylles med overvann».
Det vil da si at huset ble hevet, men garasje ble bygget på opprinnelig høyde terreng?
Videre står det «slik det framstår i dag har ikke Olavesen noen utfordringer med overvann».
Vi er kritiske til at kommunen ikke etterprøver disse påstandene og motsigelsene.
Det at det ikke foreligger ett overvannsproblem medfører ikke riktighet da eier av NV7 etter at vedtaket ble fattet allerede har startet opp nabokonflikten og sendt ut mail om overvannsproblematikken.

4. I vedtaket kommer kommunen med **direkte feilopplysninger fra nabovarsel,** og vår eiendom blir brukt som eksempel.
   «De har selv måtte heve fyllingene på tomta for å unngå dispensasjon. Forventer likebehandling»

   Dette står skrevet i vårt svar til nabovarsel:
   Vi i NV9 så samme problemet og **måtte søke dispensasjon** for noe for høy fylling på et hjørne av huset. Da måtte vi heve fyllingene rundt vårt hus for at huset ikke skulle bli for høyt -dette etter samtale og rådføring fra kommunen. Så her forventer vi at Fredrikstad kommune behandler sakene likt. Reguleringsplanen er klar, og er reguleringsplanen som vi alle sammen kunne bygge hus utfra. Vi klarte ikke og bygge hus med kjeller og to fulle etasjer over innenfor denne planen. Fasit nå er at Olavesen heller ikke klarte dette, derfor denne dispensasjonssøknaden. Så her forventer vi reduser høyde hus, eller få opp fyllingen

   Likebehandlingen handler om at alle må forholde seg til reguleringsbestemmelsene som kommunen selv har lagt til grunn og som de er ansvarlig for.

   Nabovarslet legges ved som vedlegg da kommunen kommer med direkte feilopplysninger. Vi forventer at kommunen leser nabovarselet vårt grundigere. Og at kommunen går grundigere igjennom dokumentasjonen som ligger i denne byggesaken.
   I nabovarselet har vi også lagt fram utdrag fra byggesaken som viser til at kommunen allerede i nov 23 visste at det var avvik på høyde.
   Se utdrag fra nabovarsel:
   Tekst fra Morten Olavesen sendt til Postmottak Fredrikstad kommune 23.11.2023 15:00:17
   Det jeg vet er at stikkledning fra hovedgrøft i veien lå noe for grunt slik at entreprenør måtte heise høyden noen centimeter for å få tilstrekkelig fall ut i hovedgrøft i veien. Avvik på terreng rundt huset skyldes høyden på kledningen som byggmester har utført i forhold til tegninger.
   Kommunen har altså hatt kjennskap til at tiltakshaver bevisst har utført avvik fra reguleringsplan, og tiltakshavers begrunnelsen for avviket blir her lagt på byggmester og kledning og ikke slik som beskrevet i dispensasjonssøknaden. Men dette etterprøver ikke kommunen.

5. Vedtaket bygger også på **feil faktagrunnlag**.
   I «kommentar til merknadene fra bygningsmyndighetene» står det «ved en ytterligere økning av terrenghøyde på denne siden (altså skråning mot vår eiendom)vil være negativt for nabo (altså oss NV9).
   Dette er direkte feil.
   Dersom fyllingene hadde vært SKRÅDD i henhold til reguleringsbestemmelsene og godkjente byggetegninger så hadde dette ikke vært noe problem eller behov for oppstøtting av masser inn mot oss.
   Nok en gang følges ikke byggsøkte tegninger eller reguleringsplan i forhold til skjæring av fyllinger som det står klart og tydelig i gjeldende reguleringsplan for Vikeråsen.

Saksbehandler har selv innrømmet for undertegnede at hun ikke kjente til regulering av hvordan fyllingene var regulert.
Kommunen har fått bildebevis på at dette ikke er fulgt, men allikevel skriver de påstanden som over.
Hadde de sett på byggtegningene som opprinnelig byggsøkt så ville de sett at dette ikke er ett problem hvis det blir utarbeidet som tegningene viser.
Det står videre i vedtaket :
«Hvis terrenget rundt eiendommen skulle bli ytterligere hevet ville fyllingen mot naboeiendommen som i dag er ruvende bli enda større» Dette er altså helt feil. Hadde fyllingene blitt skjært i henhold til tegninger så ville denne fyllingen ikke vært ruvende i det hele tatt.
Vi er kritiske til at kommunen selv ikke har god nok kjennskap til reguleringsplanen eller til byggteginger.
Det står i reguleringsplan at fyllinger skal skrås med 35 grader og ikke være høyere en 2 meter.

6. Vi stiller også spørsmål rundt **kommunens rolle i saksbehandlingen.**
   At kommunen kommenterer at «terrengoppfylling som vist gjør at blant annet leilighet i underetasje får et lite privat uteareal som er positivt for trivsel og miljø» viser at kommunen selv mener at først godkjente byggtegninger i henhold til reguleringsbestemmelsene ikke hensyn tok dette i første runde.
   Når kommunen selv begynner å argumentere for at dispensasjonen skal godkjennes stiller vi oss svært kritiske til kommunenes saksbehandling.

7. Det må også komme **tydligere frem i vedtaket hvilke tiltak** som skal gjøres.
   Det står i vedtaket
   «som ett avbøtende tiltak til overvann og **røret som ligger i nabogrensen**, må det etableres en rist og overvannsrør under innkjøring»
   Betyr det at kommunen godkjenner egenkomponert overvannshåndtering fra vei i rør mellom våre eiendommer - som har gjort skade på vår eiendom?
   Viser nok en gang til nabovarsel og tidligere henvendelse til kommunen hvor dette er grundig gjort rede for.
   Her hadde vi sett at kommunen hadde fulgt reguleringsbestemmelsene og oppfordret til å lede vann til prosjektert overvannskum.
   Våre henvendelser rundt dette blir heller ikke svart av kommunen.

   Det står også i vedtaket
   «det er innsendt ny situasjonsplan der biloppstillingsplass under veranda er tatt bort». Vi har kommentert dette til kommunen og etterspurt om eiendommen er innenfor BYA etter denne endringen. Dette har vi heller ikke fått noe svar av kommunen på.

8. Oppsummering av klage

- Vi har liten tillit til kommunens behandling av denne saken.
  Saken har store saksbehandlingsfeil og direkte feilopplysninger
  Saken har hatt lang behandlingstid og som part i saken har ikke vi blitt informert eller fått svar på våre henvendelser.
  Dette er kritikkverdig mener vi.
  Vi har selv måtte etterspørre svar, men svarene har ofte uteblitt.

- Vi mener at kommunen bagatelliserer ett 10% avvik på høydebestemmesle på en nyere reguleringsplan.
  Og som ble avdekket etter at huset var ferdigstilt.
  For oss er dette helt uforståelig.

- Vi mener at kommunen bør ta en grundig gjennomgang av saksbehandlingen og oppheve vedtaket.
  Vedtaket som nå er fattet viser klare mangler for forståelse av situasjonen rundt eiendommen slik den nå foreligger.
  Vi mener at dette vedtaket oppfordrer til ulydighet. Prinsippet «bygge først spørre etterpå»
  Som kommunen selv skriver « Planområdet er i dag ferdig utbygd og en eventuell presedens vil derfor ikke være stor».
  Så her legger kommunen likebehandling til side. Der hvor vi andre har måtte forholdt oss til reguleringsbestemmelser og byggforskrifter ved oppføring av bolig, så har det lønt seg for tiltakshaver og søke om dispensasjon i etterkant

- Kommunens viljen til å sette reguleringsplanen til side for å tilrettelegge for denne utbyggeren er for oss uforståelig.
  Her belønner kommunen de som ikke følger reguleringsplanen.
  Vi stiller oss spørsmål til hva en reguleringsplan er til for hvis vi ikke skal følge den. Denne tiltakshaveren har oppført hele 2 boliger (NV7) og (NV3) uten at noen av disse er innenfor gjeldende reguleringsplan.

  Så kommentaren med at «vi kan ikke se at tiltaket har vesentlig negativ påvirkning på naboeiendommen» er for oss underlig når vi alle bygger etter samme bestemmelser.

- Vedlegg - Kopi av nabovarsel

Fredrikstad 14.05.2023

Werner Andre Watne

Hilde Watne

Tilbakemelding på dispensasjonssøknad Nedre Vikeråsen 7 1622 Gressvik

Det søkes om dispensasjon fra :
Arealplan

Beskrivelse:
Endringen i terrenghøyde gjør at boligen blir 0,5m høyere enn gjeldende regulering. Det vil derfor søkes om dispensasjon fra høydebestemmelsen i reguleringsplanen. Høyden er innenfor krav i plan- og bygningsloven.

Begrunnelse:
En høyere oppfylling på denne eiendommen ville gitt unaturlige fyllinger mot naboeiendommer. Dette ville medført en økt far for at overvann fra eiendommen ville rent over til naboeiendommer. Det anses at dagens terrenghøyde harmonerer med omliggende eiendommer

Til denne søknaden har vi noen innvendinger:

Vi ønsker med dette og si at vi er sterkt uenige i påstandene om at naboeiendommene kommer minst til skade om det forblir slik som i dag.
Vi som nærmeste nabo på oversiden av denne eiendommen forventer at fyllingene kommer på plass inn mot vår eiendom slik som først byggsøkt da vi får mindre fyllinger ned mot NV7 .
Dette vil føre til en mer **naturlig** trapping av høyden på terrenget fra vår eiendom ned til NV7.
Altså helt det motsatte av hva dere påstår i denne dispensasjonssøknaden.
Slik det er i dag er NV7 nesten nede på høyde med naboen på nedsiden altså NV5. Dette gjør at vår skråning ned mot NV7 blir mye høyere enn slik det skulle vært ifølge opprinnelig byggsøkt. Fyller NV7 opp ca 0,5 meter så kommer ikke vi til skade. NV5 får da en liten kant mot NV7 som ville blitt mye riktigere enn i dag.


Inn mot NV5


Vår tomt med skråning

I dag har NV7 en granitt mur mot oss, som er plassert ulovlig kun 30 cm fra vår tomtegrense, i tillegg til at han har satt opp en plate med armeringsjern langs tomtskille for å anlegge hekk.
Ved å utføre opprinnelig høyde på fyllingene hadde dette tiltaket vært helt unødvendig og sett mer naturlig ut og harmonert bedre med vår eiendom.



Treplate i nabogrensa.

Påstanden om at ved å heve fyllingene så vil overvann fra eiendommen NV7 renne ut i vei og kan skade naboeiendommene - er direkte feil.
Ved å fylle opp eiendommen vil vann fra vei og vann fra eiendom NV7 renne rett i anlagt og prosjektert overvannskum som i dag kun tar takvannet fra garasjen til NV7.



Hvis NV7 hadde fulgt sine egne byggetegninger ville hans eiendom ha fall ut mot vei og ikke motsatt som i dag.
Noe vi mener helt klart Morten Olavesen med sine påståtte 25 år erfaring fra blant annet Råde Graveservice burde ha hatt kunnskap om.
Slik vi ser saken er grunnen til at NV7 ikke vil heve fyllingene at tomten nå er opparbeidet og har bygget garasje - som vil bli utfordrende å løse uten riving og opparbeidelse av ny gårdsplass,
NV7 har også gjennom 4 år hatt et overvannsproblem grunnet disse fyllingene som er for lave.
Vann renner inn over NV7s eiendom, da det er fall fra vei inn mot hus - slik skulle det aldri vært.
Så ved at kommunen følger reguleringsplanen og opprettholder opprinnelig byggsøknad i denne saken kan vi få slutt på en 4 år lang konflikt i veien her.

En annen ting er at NV7 nå er alt for høyt. Reguleringsplanen er klar i forhold til møne og gesimshøyde (6 meter gesims og 8 meter møne)
Reguleringsplanen er av nyere dato så slik dispensasjon bør ikke gis.

Vi bestrider også høydene som her er tegnet i dispensasjonssøknaden.
Fyllingene rundt eiendommen er ikke slik som vist i søknaden, noe som vi mener kan gjøre at bygget er ennå høyere enn det søkes om her.

Dispensasjonssøknaden bør samsvare med virkeligheten, da bygget og tomten er ferdig utarbeidet – det gjør den ikke nå.

1. Nye tegninger øst utenfor leilighet viser kun en lav fylling, men her er det anlagt en platting/veranda til kjellerleilighet.



2. Oppstillingsplass bil under veranda inn mot oss i nr9, er bygget som platting.
   Har aldri stått bil her.



3. Tegninger samsvarer ikke med virkelighet – nord. Ikke fylt opp slik det er tegnet noe som har innvirkning på høyde.



4. Fyllingene inn mot oss er ikke skrådd riktig i forhold til tegningene/reguleringsbestemmelsene.



Denne fyllingen er fylt opp og raser innover vår eiendom til stadighet. Her ser man også røret NV7 må ha for og ikke få vann fra vei innover sin eiendom. Tråden i bildet er ca tomtegrense
Vi kan ikke bruke denne delen da masser og vann har blitt sendt inn over vår eiendom fra NV7. Nå for 2 mnd siden ble røret skjøtet, men med trusler om at det vil bi kuttet hvis ikke røret klarer å ta unna vann fra vei.

Vi anbefaler at ansvarlig bygg søker Takstfag AS drar på befaring og gjør kontrollmålinger.

Vi bestrider også høydeplasseringen av eiendommen da Morten Olavesen skrev dette til kommunen, og at jeg selv kan huske Morten sa noe om dette når han var på tomten for og ta ut høyder selv med laser. Han fikk ikke fall fra toalett kjeller så han måtte heve huset litt.

Tekst fra Morten Olavesen sendt til Postmottak Fredrikstad kommune 23.11.2023 15:00:17

Det jeg vet er at stikkledning fra hovedgrøft i veien lå noe for grunt slik at entreprenør måtte heise høyden noen centimeter for å få tilstrekkelig fall ut i hovedgrøft i veien. Avvik på terreng rundt huset skyldes høyden på kledningen som byggmester har utført i forhold til tegninger

Ser høyde gulv første etasje er lik på første søknad og nå på nye tegninger. Dette vil innvirke på totalhøyden om vi har rett.
Vi i NV9 så samme problemet og måtte søke dispensasjon for noe for høy fylling på et hjørne av huset.
Da måtte vi heve fyllingene rundt vårt hus for at huset ikke skulle bli for høyt -dette etter samtale og rådføring fra kommunen.
Så her forventer vi at Fredrikstad kommune behandler sakene likt.
Reguleringsplanen er klar, og er reguleringsplanen som vi alle sammen kunne bygge hus utfra.
Vi klarte ikke og bygge hus med kjeller og to fulle etasjer over innenfor denne planen.
Fasit nå er at Olavesen heller ikke klarte dette, derfor denne dispensasjonssøknaden.
Så her forventer vi reduser høyde hus, eller få opp fyllingene.

Videre så bestrider vi at garasjen er plassert riktig,
Denne mener vi klart er plassert nærmere NV5. Altså under en meter fra nabo grense.

Ovenfor kommunen kan vi trekke fram en byggesak til i nyere tid med Morten Olavesen som byggherre med problemer med samme reguleringsplan.
Her godkjente kommunen noe vi mener burde vært en klar dispensasjonssak; han fikk godkjent Nedre Vikeråsen 3 uten kjeller. Stikk i strid med gjeldende reguleringsplan og uten dispensasjonssøknad.
Reguleringsplanen er soleklar - alle husene på denne siden av vei skal bygges med kjeller.

Her mener vi at alle husbyggerne i Nedre Vikeråsen skal bli behandlet likt av kommunen, slik er det ikke nå. Og når ikke kommunen følger opp reguleringsplanen blir andre skadelidende.

Slik at kommunen kan se mønstret fra Morten Olavesen, ber jeg også dem se på eiendommen han bygde før han flyttet til NV 7 - **Vikerveien 52** og se spesielt på plasseringen av garasjen her.

Med dette skrivet så godkjenner IKKE vi nabovarslet om endring av eiendom og fyllinger.

Med vennlig hilsen

Werner Andre Watne og Hilde Watne
Nedre Vikeråsen 9
1622 Gressvik

KLAGE PÅ DISPENSASJONSVEDTAK

Til: Fredrikstad kommune
Fra: Paterick Sjøberg (Nedre Vikeråsen 14) og Vidar Andersen (Nedre Vikeråsen 13)
Vedrørende: Dispensasjonssøknad for eiendommen Nedre Vikeråsen 7, 1622 Gressvik
Byggesaksnummer: 2024/86161
Dato: 13.05.2025

---

1. Klageinteresse

Vi eier eiendommene Nedre Vikeråsen 13 og 14, som ligger høyere i terrenget i samme gate som Nedre Vikeråsen 7. Vi mener vi har rettslig klageinteresse etter forvaltningsloven § 28 og plan- og bygningsloven § 1-9, da tiltaket kan påvirke våre eiendommer direkte gjennom endret vannføring og risiko for overvannsproblematikk.

Overvann fra snuplass, gaten og overliggende eiendommer – inkludert våre – ledes i dag nedover mot overvannskum i tråd med gjeldende terreng og tekniske løsninger. Den omsøkte dispensasjonen innebærer at terrenget på tiltakshavers eiendom ikke etterfylles som tidligere godkjent, noe som medfører at naturlig fall snus: fra at vann tidligere rant fra eiendommen mot vei, til at vann nå kan renne fra vei og inn på tiltakshavers eiendom.

Dette gir økt risiko for oppsamling av overvann på tiltakshavers tomt og mulig videreføring mot lavere liggende eiendommer. Dette er en konkret og negativ konsekvens som gir oss klagerett.

---

2. Vesentlig saksbehandlingsfeil – vår merknad er ikke vurdert

Vi sendte inn merknad til dispensasjonssøknaden, og denne burde ha vært grundigere vurdert i saksbehandlingen. Merknaden inneholdt relevante opplysninger knyttet til risiko for overvannsproblematikk og tiltakshavers egen kommunikasjon over tid om utfordringer på eiendommen.

Vi viste til følgende:

- At tiltaket innebærer at tidligere godkjent påfylling av terreng unnlates.
- At terrengendringen vil føre til at overvann fra snuplass, gate og overliggende boliger i stedet ledes inn på tiltakshavers eiendom.
- At tiltakshaver har etterlyst tiltak fra naboer og Vikeråsen Velforening, og selv bekreftet behov for tiltak på egen tomt for å håndtere overvann, nå med referanse til vedlegg 2 Tilsvar fra Morten Olavesen på nabomerknad punkt 3.

Det er etter vår vurdering en vesentlig saksbehandlingsfeil at denne merknaden ikke er omtalt eller vurdert i vedtaket.

---

3. Vedtaket bygger på feil faktagrunnlag

I søknaden om dispensasjon hevder tiltakshaver at det ikke foreligger problemer med overvann på eiendommen, og at det derfor ikke er nødvendig å etterfylle terrenget som tidligere godkjent. Dette står i motstrid til en rekke tidligere henvendelser fra tiltakshaver selv, både til oss, til

Vikeråsen Velforening og til kommunen, der det gjentatte ganger er gjort rede for at det er et reelt overvannsproblem på eiendommen.

Blant annet er det foreslått at tiltakshaver skal legge rist og overvannsrør under innkjøring og lede vannet til overvannskum på egen eiendom – et tiltak han har bekreftet overfor både kommunen og naboer, men som fortsatt ikke er gjennomført, over ett år etter.

Vi vedlegger en e-post fra tiltakshaver (Morten Olavsen) datert 01.05.2025 som dokumenterer behovet for tiltak høyere opp i gaten for å begrense overvann inn på egen tomt. Dette viser at tiltakshaver selv erkjenner problemet, samtidig som det i dispensasjonssøknaden fremstilles som ikke-eksisterende.

Vedtaket er derfor basert på feil eller mangelfullt faktagrunnlag, og dispensasjonen bygger på et premiss som ikke samsvarer med reelle forhold.

---

4. Risiko for skade og manglende vurdering av konsekvenser

Kommunen har ikke gjort en tilstrekkelig vurdering av de praktiske konsekvensene tiltaket kan ha, særlig med hensyn til:

- Endring i naturlig vannvei og fallretning som dispensasjonen medfører.
- Økt risiko for overflatevann og skade på NV 7 og mulig lavere liggende eiendommer.
- Manglende dokumentasjon for at overvannshåndtering er tilstrekkelig ivaretatt

Disse forholdene burde vært utredet grundigere før det kunne gis dispensasjon. Plan- og bygningsloven krever at tiltak ikke skal medføre fare for skade eller urimelig ulempe for naboer, og det er vår vurdering at kommunen i dette tilfellet ikke har ivaretatt dette kravet.

---

5. Påstand

Vi ber om at vedtaket oppheves og at saken behandles på nytt med følgende forhold vurdert:

- At våre eiendommer er direkte berørt, og at vi har klagerett i saken.
- At vedtaket bygger på uriktig eller ufullstendig faktagrunnlag.
- At vår innsendte merknad burde vært tillagt vekt og vurdert grundigere.
- At Nedre Vikeråsen 7 har et overvannsproblem, som ville vært ikke eksisterende om opprinnelig byggesøknad var blitt fulgt.
- At tiltaket ikke oppfyller vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, herunder hensynet til overvann og naboeiendommer.

Vedlegg

- Kopi av tidligere innsendt merknad
- Tilsvar fra Morten Olavesen på nabomerknad lastet opp på byggesak 05.09.24

- E-post fra tiltakshaver Morten Olavsen datert 01.05.2025
- Felles tiltaksplan mellom NV7, NV9, NV13, NV14 og NV16.

Fredrikstad 13.05.2024

Vidar Andersen
Nedre Vikeråsen 13

Paterick Sjøberg
Nedre Vikeråsen 14

Fra: Paterick Saltvik Sjøberg[Paterick.Sjoberg@brynild.no]
Sendt: 16.05.2025 09:15:18
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Klage på dispensasjon Nedre Vikeråsen 7 1622 Gressvik

---

Hei,

Vedlagt ligger:

- Klage
- Tidligere innsendt merknad
- Tilsvar fra Morten Olavesen fra 05.09.24 – «argumenterer for at ikke har noen overvannsproblemer, med mål om å få igjennom disp. søknad.
- E-post fra Morten Olavense fra 01.05.25 – «bekrefter at NV 7 har et overvannsproblem, og ber alle andre løse hans selvpåførte problem»
- Felles tiltaksplan som innebefatter blant annet slukrist - «morten bekrefter til oss gjentatte ganger at han har alt på stell, senest 01.05.25, noe vi bestrider)

Vi ber statsforvalteren ettergå argumentasjonene og faktum i saken på nytt, spesielt med fokus på at Olavsen gjennom årelang tjeneste innenfor grunnentreprise er godt kjent med grunnarbeider og anleggese av eiendommer. Det skal være skjerpende.
Vi ønsker å påpeke at Morten Olavesen i denne saken, og i tidligere saker tilstadighet tar seg til rette og ikke overholder reguleringsbestemmelser. Det skal være skjerpende.
Vi ønsker å påpeke at Morten Olavesen former retorikk som ganger hans sak, og i mange tilfeller er direkte feil. Vår påstand er at det er med forsett. Det skal være skjerpende.

Vi er sterkt kritiske til at Fredrikstad Kommune ikke har ettergått argumentasjon og dokumentasjon, men heller behandlet det i god tro og gjennom skjønnsmessig vurderinger funnet en åpning for å gi godkjennelse på disp.søknad.

Vi stiller oss fullt og helt bak merkandene og klagen til Werner og Hilde Watne, men har valgt å fremme den del av faktum i saken som vi er direkte berørt av.
La oss få hevet terrenget til slik det opprinnelig var byggesøkt, sånn at dagens og nye eiere av NV7 ikke får noen videre overvannsutfordringer og vannet renner til overvannskum, som tiltenkt.

Mvh
Vidar Andersen og Paterick Sjøberg

Fw: Merknad sak 2024/22053

Oppsummer

Svar | Svar til alle | Videresend

PS Paterick Sjøberg <patericksjoberg1986@gmail.com>
Til Paterick Saltvik Sjøberg

tir. 13.05.2025 13:09

Oversett meldingen til: Norsk Bokmål | Aldri oversett fra: Engelsk | Innstillinger for oversettelse

Sendt fra Outlook for iOS

Fra: Paterick Sjøberg <patericksjoberg1986@gmail.com>
Sendt: fredag, september 27, 2024 10:50 am
Til: postmottak@fredrikstad.kommune.no <postmottak@fredrikstad.kommune.no>; Vidar Andersen <vidar.andersen2@icloud.com>
Emne: Merknad sak 2024/22053

Vi ønsker å sende inn en merknad til sak 2024/22053:

Bakgrunn:

Vi stiller spørsmål om det er et overvannsproblem i Nedre Vikeråsen 7 eller ikke, og hvis ja bør det få den konsekvens at dispensasjonssøknaden avslås.

Faktum:

Eier i Nedre Vikeråsen 7 har gjennom gjentatte henvendelser til Vikeråsen Velforening og utvalgte eiere av eiendommer i øvre del av Nedre Vikeråsen tydelig gjort det kjent at han har hatt og fortsatt har et omfattende overvannsproblem. Senest denne uken har vedkomne tatt kontakt.

Nabotvistens kjerne er:

Hvis svaret er at det ikke er et overvannsproblem i Nedre Vikeråsen 7 (fremlagt gjentatte ganger i saksdokumenter ovenfor Fredrikstad Kommune), stiller vi oss undrende til hvorfor eier av Nedre Vikeråsen 7 gjentatte ganger tar kontakt med oss for å løse overvannsutfordringene i Nedre Vikeråsen 7.Vi stiller oss også undrende til hvorfor det fremstilles forventing om at vil reises privatrettslig sak knyttet til overvann, senest denne uken.

Vårt standpunkt rundt saken om overvann (som påvirker behov for å melde merknad til denne dispensasjonssøknaden) er og har hele tiden vært:

Et eventuelt overvannsproblem ville vært løst om eiendom i Nedre Vikeråsen 7 hadde vært anlagt slik som tidligere byggesøkt og problemet vil vedvare dersom dispensasjon gis.

Vi har tatt initiativ til felles dialog og tiltaksplan som rimer godt med hva Fredrikstad Kommune har oppfordret oss til. Neste tiltak på den listen er at eier av Nedre Vikeråsen 7 skal legge rist og overvannsrør under innkjøring og lede til overvannskum på egen tomt.
Dette har eier i Nedre Vikeråsen 7 bekreftet skal utføres både til Fredrikstad Kommune, Vikeråsen Velforening og de berørte partene i Nedre Vikeråsen 7. Det er fortsatt ikke gjort godt over et år senere. Senere tiltak er kartlegging av behov for øvrige tiltak i Nedre Vikeråsen og eventuelt effektuering av disse, dette avventes til tiltaket skissert over er utført og nå også utfallet av denne saken.

Vi ber om at fakta fremlagt av eier Nedre Vikeråsen 7 blir ettergått, fordi den er fremlagt for å fremme egen sak og på flere punkter strider med faktum i saken.

Vi belyser kun saken om overvann, ettersom det er her vi er part i saken.

På generelt grunnlag er vi opptatt av at det ikke skapes en presedens rundt dispensasjonssøknader i Vikeråsen som vanskelig lar seg opprettholde, spesielt når de avviker fra forskrifter og lovverk.

Med vennlig hilsen

Vidar Andersen (NV13)

Paterick Sjøberg (NV14)

Tilsvar fra Morten Olavesen på nabomerknad:

Punkt.1. Høyde forskjell mot nr.9 har et avvik på 8cm i gårdsplass ved grense til Nr 9. i henhold til tegninger, dette krever ingen endring eller disp. Werner utførte i juni -24 en utgraving i tomtegrensen på ca. 30 cm dybde ved boden i sørøst. Nr.9 gravde i samme anledning 20 cm inn på vår eiendom noe som gjør at terrenget har fått en bratt skråning. Terrenget i sørøst er på samme høyde mellom vår eiendom og nr 9. Her må høyden til nr 9 være for lav da nr 9. ligger ca 80 cm høyere enn vårt hus.

Punkt.2.Granittmur og hekk står riktig i henhold til tomtegrense.

Punkt.nr.3 Garasje er bygget riktig etter tegninger og riktig plassert i henhold til avtale med Nr 5. Garasjegulv ligger i riktig høyde i forhold til veien og gårdsplass.
Overvannshåndtering på vår eiendom fungere veldig bra. Vi har montert stikkrenner, eget sluk i gårdsplass samt riktig fall på belegningsstein, dette medfører at overvann renner naturlig i sluk og steinfylling. Vi får ikke overvann inn mot hus ,eller inn i garasje men renner dit det skal.
Nr 9 har fått eget brev av grunneier og velforeningens styre om og åpne veigrøften sin i henhold til reguleringsplan. Dette har de ikke utført noe som etter naboloven er forbudt.

Punk nr.4. Møne og gesims høyde. Entreprenør har i sommer utført fylling mot Vikerveien og nr. 9. Dette i henhold til byggesøkt tegninger. I tillegg har belegningsstein blitt hevet maksimalt i gårdsplass i henhold til platting. Her er det lite som fraviker byggesøkt tegninger.

Punk nr. 5. Platting ved kjellerleilighet, er ikke påkrevd byggesøknad.

Punkt nr.6.Oppstillingsplass under veranda blir benyttet til MC parkering om sommeren, kan også benyttes til bil. Vi har ingen behov for flere biloppstillingsplasser da vi har den største gårdsplassen på hele byggefeltet, derfor benyttes denne plassen kun til Mc.

Punkt nr.7. Endring på nordvegg ses på som liten er medtatt i som bygget tegninger.

Ytterligere tilbakemeldinger fra Morten Olavesen:

• Fyllinger er utført på baksiden av huset mot Vikerveien og sydsiden mot Nr 9. Dette er utført av entreprenør som er ansvarlig søker for prosjektet. Utført sommer 2024. Fyllinger er etter byggesøkt tegninger.

• Belegg av stein i gårdsplass er fjernet og hevet max i forhold til bygget platting foran huset, platting ligger så høyt så mulig i forhold til kledning på huset. Belegg av stein ligger med riktig fall mot huskropp og garasje slik at alt overvann ikke berører bygninger. Slipper ikke overvann mot noen av naboene, overvann går i veigrøft, sluk og stenfylling. Utført høst 2023.

• Høydeforskjell topp gulv i garasje til belegningsstein hos nabo nr 5 er 70 cm. Dette stemmer veldig bra i forhold til hverandre. Garasje ligger i riktig høyde og 1 meter fra grensen som tegnet. Hadde Høydeforskjell vært større ville det sett unaturlig ut og støttemur hadde vært nødvendig.

• Gårdsplassen ligger i dag helt riktig i forhold til høyde topp gulv garasje. Hadde gårdsplass ligget 25 cm høyere fylles garasje med vann.
Arondering av gårdsplass og uteareal er veldig bra ut slik det fremstår i dag og fungerer perfekt.

Paterick Saltvik Sjøberg

Fra: Paterick Saltvik Sjøberg
Sendt: onsdag 19. juni 2024 21:39
Til: vel@vikerasen.no
Kopi: mort-ola@online.no
Emne: VS: hei

Hei,

Takk for deling av e-post løkke Morten. Vi forstår nå at det har vært en del korrespondanse mellom deg, Werner og styret i velforeningen vi ikke har vært orientert om.
Vi stiller spørsmålstegn knyttet til hvorfor vi ikke har vært involvert i den informasjonsutvekslingen, ettersom vi allerede har en pågående dialog om hvordan vi skal gå frem i denne saken.
Vi anser dette som en sak mellom naboer, og ikke som en sak for velforeningen – all tid det der sitter frivillige naboer som vi ikke ønsker sette i en vanskelig situasjon.

Vi (Vidar og Paterick) har fortsatt den holdningen at dette er en sak som vi bør kunne løse gjennom dialog, slik vi tok initiativ til allerede våren 2023 og har gjort på ny nå den siste uken.

Vi ble enige om at Morten skulle gjøre diverse utbedringer på egen tomt, før vi sammen skulle ta en ny evaluering av de faktiske utfordringene med overvann på Mortens eiendom.
Vi ser at Morten nå skriver at han har gjort flere tiltak, og at disse fungerer utmerket. Noe han også bekreftet til oss i møte i går.
I tillegg skriver han at han skal gjøre flere tiltak. Disse tiltakene er i tråd med det vi ble enige om i våren 2023.
Lede vann i stikkrenne rett til avløpskum.

Vår klare oppfatning er at utfordringene med overvann på Mortens eiendom er langt innenfor hva en kan måtte forvente, all tid vann renner nedover og eiendommen er anlagt på den måten uten tilstrekkelige tiltak.

Det er riktig som Morten skriver. Vi hadde en prat i går, hvor vi diskuterte mulige løsninger, dersom behov.
Dette er det vi ble enige om i går:

Planen vår var nå i denne rekkefølgen:

1. Ta en prat med Werner når det passer for å høre hans syn på saken.
2. Morten skulle ta dialogen med øvrige berørte. Slik vi ser det gjelder det Nedre Vikeråsen 12.
3. Under kraftig nedbør kartlegge hvor vannet faktisk renner, sånn at vi kan identifisere hvor behov for tiltak er (dvs. merke opp)
4. Kartlegge det reelle behov for ytterligere tiltak, altså hvilke grøfter som vil være avlastende.
   Slik vi ser det så er det enkelte grøfter som vil være mer avlastende enn andre.
5. Ta en ny prat med Morten, for slik han nå beskriver, så virker det for oss som at ytterligere tiltak ikke er nødvendig.
   Overvann fra Nedre Vikeråsen 10 vil bli håndtert i grøft på andre siden av veien.
6. Utrede og beslutte behovet hvilke grøfter som bør åpnes for hjelpende tiltak.
   Det er et ønske fra vår side å påpeke at vi ønsker å finne løsninger.

Viktig for oss å understreke på ny. Vi ser ingen grunn til å involvere styret, før vi har en enighet om hvordan vi bør løse saken.
Strengt talt burde det være unødvendig, men for å unngå at vi snakker forbi hverandre – vil det være ryddig for alle praktiske formål.
Frem til det fortsetter vi dialogen.

Mvh.
Vidar og Paterick

Fra: Vidar Andersen <vidar.andersen2@icloud.com>
Sendt: onsdag 19. juni 2024 18:13
Til: Paterick Saltvik Sjøberg <paterick.sjoberg@brynild.no>
Emne: Fwd: hei

Sendt fra min iPhone

Videresendt melding:

> **Fra:** Morten Olavesen <mort-ola@online.no>
> **Dato:** 19. juni 2024 kl. 14:17:27 CEST
> **Til:** Patrick.sjoberg@brynild.no
> **Kopi:** Vel@vikerasen.no, vidar.andersen2@icloud.com
> **Emne: Vs: Re: hei**
>
> Hei Gutter
> Her er mail jeg sendte styret. Har spurt om Jon Anders kan sende info fra de siste mailene og skriv fra Fredrikstad Kommune vi snakket om i går.
>
> Morten
>
> -------- Opprinnelig melding --------
> Emne: Re: hei
> Dato: Tue, 18 Jun 2024 18:27:18 +0000
> Fra: "Vikeråsen Velforening" <vel@vikerasen.no>
> Til: Morten Olavesen <mort-ola@online.no>
> Kopi: Watne <watne@online.no>, "kawi@wiso.no" <kawi@wiso.no>, "Dinacecilie@hotmail.com" <Dinacecilie@hotmail.com>, "jorgen@byggmester-js.no" <jorgen@byggmester-js.no>, "chrisros@outlook.com" <chrisros@outlook.com>, "SveinTore.Larsen@jackon.no" <SveinTore.Larsen@jackon.no>, Jan Olav Slensvik <janolav@slensvik.net>
>
> Heisann,
>
> Suverent at dere kommuniserer!
> Har du mailadressen til de du ønsker jeg skal sende mail til så skal jeg fikse, men er i grunn ingen andre mail enn den som jeg svarte på under og det brevet fra Werner, men sender det jeg har.
>
> Om dere finner en dag for et møte stiller jeg selvfølgelig om det er ønskelig.
> Mvh
> Jon Anders
>
> 18. juni 2024 kl. 19:29 skrev Morten Olavesen <mort-ola@online.no>:

Hei Jon Anders
Takk for mail. Vil understreke at dette med overvann i veien ikke handler om konflikt mellom oss og Werner. Konflikten handler om helt andre ting jeg ikke skal plage dere med. Viktig at dere ser sakens kjernen at mange veigrøfter er tettet og skaper problemer for underliggende eiendommer. Nå foreligger det skriv fra 4 ulike instanser som alle sier det samme om veigrøfter sin funksjon, håper det holder.
Jeg skrev selv en mail til Vidar for et par uker siden, jeg har i dag hatt et møte med Patrik og Vidar. De er villig til å fjerne asfalt og finne løsninger med eventuelt kulestein i veigrøfter. De ønsker en prat med Werner først for å se om de kan komme til en løsning som gjør at Werner åpner grøfta som beskrevet i mail fra juni 2020.
Kan du være snill å sende alle e-poster om saken som er sendt de siste 14 dagene til Patrik - Vidar og de som bor i Nr 12?
For min egen del har jeg gjort mange tiltak for å løse problemet, de funker utmerket. Skal også gjøre flere for å sikre fremtidig vannmengder når flere eiendommer tetter gårdsplassen sin. Per dags dato er det mine stikkrenner som drenerer alt overvann fra alle eiendommer ovenfra, endelig kan en løsning nå være nærliggende.

Jeg tar en prat med de som bor i Nr 12. for at de også kommer på banen igjen. De sa for et par år siden at de skulle fjerne asfalten men ikke utførte.

Hvis det nå blir en enighet ønskes det deg med i et møte for protokoll, regner med du stiller frivillig :)

Mvh Morten Olavesen

Den Sun, 9 Jun 2024 11:50:29 +0000, "Vikeråsen Velforening" <vel@vikerasen.no> skrev:

God dag Morten og Werner / Werner og Morten

Vil med dette bekrefte at vi har mottatt mailene fra begge parter. Velger å svare på denne mailen, og legger ved brevet som ble sendt fra Werner
Har videresendt begge mailer til resten av styret for gjennomgang, hvor de også er i kopi på denne.

Dette er min personlige kommentar til saken:

Som sagt mange ganger før; dette styrevervet er noe vi holder kun pga krav at Vikeråsen skal ha en velforening for å drifte nabolaget. Vi er på ingen måte fagpersoner eller drivende engasjert i dugnadsarbeid. Vi er et styre i en velforening, ikke et forvaltningsorgan.
At vi som helt ordinære naboer og vanlige mennesker er forventet å måtte involvere oss i en nabokonflikt som vi ikke er en deltagende part i er utrolig leit.
Denne saken stjeler nattesøvnen og hverdags-roen min og har brukt uønskede mengder energi og bekymring på dette.

Jeg er helt enig i at beboere ikke burde ha asfaltert igjen grøfter, noe vi har delt ut skriv om. Vi lovte også å dele ut skriv om eksempler på håndtering av overvann fra tak, dette har ikke blitt gjort, grunnen til dette er forglemmelse fra min side.
Velforeningen står nå som grunneier av veien. Vi er derfor per definisjon ALLE grunneiere av nedre vikeråsen og fellesområder, og hver beboer er ansvarlig for sin egen del av grøfta og hold av fellesarealer.

Denne konflikten kunne vært løst på minnelig vis dere i mellom for lenge siden ved verbal og folkelig kommunikasjon, men dere har valgt å gå i skyttergraven og peker på hva alle andre gjør fremfor å utbedre egne feil og mangler og ønsker at andre løser saken for dere. Bakgrunnen for hvordan dere endte i full krig og hvem som kastet den første stein for meg uinteressant.
Dere har begge tatt konkrete valg som har ført til en uholdbar situasjon, hvor dere begge mener at dere har rett... Godt mulig dere har rett begge to, godt mulig dere har feil begge to.

Werner har rett i at reglene bør være lik for alle, og Morten har rett i at grøfta bør være åpen.
Faktum er at vannmengdene som kommer nedover ikke ville forsvunnet selv om grøftene på toppen var åpne, ja, det ville muligens vært noe mindre, men fremdeles kommet i store mengder når det regner som verst.
Hadde begge parter feiet for sin egen dør og fulgt teknisk standard vedørende utforming av grøft, høyde på innkjørsel i forhold til vei og hatt stikkrenne/kulvert fra dag en, hadde dere aldri ofret en tanke om overvann. En grøft skal være konstruert på en måte at den leder vann ned i grunn og videre nedover, om grøften ikke utfyller denne jobben er den per definisjon feilkonstruert.
Om det DA hadde vært en overvannsproblematikk hvor vann strømmet inn på eiendommen for at grøter og stikkrenner ikke tok unna, hadde jeg forstått at man så oppover for å finne kilden til vannet.
Selv tar vår egen grøft tar unna for 2 store innkjørsler og 50 meter vei, grøfta fylles med sand og grus fra snøsmelting, men jeg klager ikke til kommunen om at doseringa på veien er feil, eller ber naboene mine stoppe vannet fra sin innkjørsel, da grøfta vi har er utformet etter standard og har stikkrenne under innkjørsel som tar unna det grøfta ikke klarer. Men igjen, jeg er ingen fagperson og belager utsagnet på observasjoner.

I skrivet fra kommunen som Morten refererer til under står det følgende:
Vi har forståelse for at det er en utfordrende sak. Med tanke på at dette er en privateid vei, driftet av en velforening, mener vi likevel at saken best løses ved dialog mellom grunneier, velforeningen og eierne av boligeiendommene som berøres. Dersom eiere av boligeiendommene har tatt seg til rette på veieiers eiendom kan dette følges opp privatrettslig.

Vil her legge vekt på at de skriver "*saken best løses ved dialog*" og "*...kan dette følges opp privatrettslig.*"

Velforeningen vil på ingen måte starte en rettslig prosess på vegne av en beboer mot andre naboer, om noen av dere ønsker å starte rettslig prosess så må dette gjøres på egen regning mot den/de beboerne du/dere mener har forbrutt seg på reglene. En slik prosess har ikke velforeningen midler til om vi så hadde hatt lyst, å belaste hele nabolaget med advokatutgifter for en isolert nabokonflikt er ikke realistisk.

Under skriver Morten: *Vi skulle ha et møte med alle som grunneier skulle delta på, det ble avlyst.* Ja og nei, vi holdt er møte med dere hjemme hos meg, hvor det var enighet at vi tok et slikt møte før vi eventuelt kalte inn samtlige beboere av Nedre Vikeråsen. Jan Olav var invitert, men han var på det tidspunktet ute av spill grunnet sykdom, og er det forså vidt ennå. Det ble fremmet flere løsninger til problemet på dette møtet hvor det var en viss enighet om veien videre, men ingen av disse tiltakene har blitt satt i drift.
Om dere fremdeles mener at et fellesmøte med beboerne i Nedre Vikeråsen vil hjelpe saken, så er dere hjertelig velkommen til å organisere dette. Styret kan stille med ordstyrer og referent om ønskelig.

Jeg har lest de norske lover, statens vegvesen, et hav av offentlige dokumenter og vært i kontakt med forbund; Private veier er ikke regulert på samme måte som offentlige veier. Det er ingen offentlig instans som kan gå inn og kreve hvordan en privat vei skal driftes (noe kommunen også har sagt). Det finnes derimot et hav av retningslinjer og anbefalinger. En velforening har ingen juridisk makt ovenfor noen beboere.

https://lovdata.no/lov/1963-06-21-23/§54

Lov om vegar (veglova) - Kap. VII. Private vegar. - Lovdata

Kap. VII. Private vegar.

lovdata.no

https://fbadvokat.no/artikler/vedlikehold-og-utbedring-av-privat-veg/

Vedlikehold og utbedring av privat veg - Advokatfirmaet Frøy

Hva kan vel ikke skape mer konflikt enn spørsmålet om hvem som skal betale hva og hvor mye av vedlikehold og utbedringer.

For å presisere:

- Velforeningen står per i dag som grunneier
- Dere har understreket flere ganger at grøftene var dårlig stand når dere kjøpte eiendommen, dette burde vært klaget på ved kjøp.
- Velforeningen drifter fellesområder og organiserer brøyting og vedlikehold av privat vei.
- Fallet på veien får vi ikke gjort noe med uten å gi samtlige beboere i Nedre Vikeråsen en stor regning for ombygging av vei.
- Om gjentetting av overliggende grøfter går utover deres tomt, må denne saken tas med de det gjelder hvor dere kan bevise at demmes handlinger går direkte utover dere.
- Om det blir iverksatt rettslige tiltak så gjøres det mellom beboere, ikke via Velforeningen
- Ingen i styret er betalt for vervet eller har andre fordeler som lavere kontingent

Vil understreke følgende, og dette er viktig:
Jeg har absolutt ingen ting personlig imot noen av dere, jeg har møtt begge parter én til én utenfor denne saken, jeg har barn som går i klasse med barna til Werner og Hilde, dere er alle trivelige og hyggelige mennesker, det siste jeg ønsker er å havne i midt i en konflikt hvor vi ikke kan se hverandre i øynene og slå av en prat i kassa på Kiwi.
Jeg er en konfliksky kar som sitter som en formann i et styre av plikt og med ønske om at livet i Vikeråsen skal være så enkelt som mulig for alle beboere. Tar gladelig på meg oppgaver som å invitere til dugnad, samler anbud for brøyting og organiserer ting som hører med, men dette er en privatanliggende sak hverken jeg eller styre som helhet kan knipse fingrene for å fikse.

Mvh
Jon Anders Tangen

Fra: Vikeråsen Velforening <vel@vikerasen.no>
Sendt: lørdag 8. juni 2024 13:28

Til: kawi@wiso.no <kawi@wiso.no>; Jørgen Svensen <jorgen@byggmester-js.no>; Dinacecilie@hotmail.com <Dinacecilie@hotmail.com>; Svein Tore Larsen <SveinTore.Larsen@jackon.no>; chrisros@outlook.com <chrisros@outlook.com>
Emne: Vs: Re: hei

FYI

Fra: Morten Olavesen <mort-ola@online.no>
Sendt: torsdag 6. juni 2024 13:29
Til: Vikeråsen Velforening <vel@vikerasen.no>
Emne: Vs: Re: hei

Hei Jon Anders
Ønsker å informere styret om vår kontakt med juridisk avdeling i Fredrikstad kommune. Som dere alle vet har Werner Watne skrevet en klagesak til Fredrikstad Kommune ang problematikken rundt overvann i nedre Vikeråsen som har vært kjent i over 4 år. Legger ved deler av klagen Werner har sendt om øvrige eiendommer som har tettet grøftene med asfalt.

Jeg har tilsvart F - kommune om saken og fått følgende svar tilbake :
Vi har forståelse for at det er en utfordrende sak. Med tanke på at dette er en privateid vei, driftet av en velforening, mener vi likevel at saken best løses ved dialog mellom grunneier, velforeningen og eierne av boligeiendommene som berøres. Dersom eiere av boligeiendommene har tatt seg til rette på veieiers eiendom kan dette følges opp privatrettslig.

Her står det svart på hvitt at det er veieiers ansvar hvis boligeiendommene har tatt seg til rette. Hvis nå velforeningen påtar seg grunneiers ansvar må denne saken tas videre via en advokat. Alle vet så lenge Werner bor i gata er det ingen annen mulighet en rettslig skritt, det varslet han meg om på sms for noen uker siden. Det er grunneier som må ta denne saken, ikke oss som privatpersoner. Sender dere saken til grunneier for videre tiltak ?
Vi har fått brev fra flere hold som alle sier det samme, åpne grøfter, det vet alle. Vi skulle ha et møte med alle som grunneier skulle delta på, det ble avlyst. Velforeningen skulle komme med et skriv som skulle leveres personlig til de det gjelder i mars 2024, har noen fått det ?

Det er to som av grunneier har fått beskjed om å utføre tiltak ved sine eiendommer helt tilbake til juni 2020. Det er Werner i nr 9. og de som bor i nr 12. Ingen av de har utført noe tiltak ennå. Werner har ved flere anledninger sagt han skal utføre tiltak etter å ha tatt 40 cm av veigrøft med jord og granittkant. Grøften utenfor Werner må fungere som den skal, selv om øvrige eiendommer rydder opp vil det alltid komme mye vann som treffer akkurat denne grøften, dette pga veiens profil og fall. At øvrige eiendommer tetter igjen sine grøfter på denne måten skaper naturligvis store problemer for eiendommer lengre ned i gaten, må ryddes opp i.

For noen uker siden fyller Werner nok en gang igjen grøften sin med løsgrus fra veien, strøsand fra vinteren. Denne sanden blir skyldt videre ved mye nedbør og tetter utløp for alt overvann som kommer ved nedbør. Jeg fikk i fjor tillatelse av grunneier å fjerne løsgrus og forme en liten grøft slik at vannet renner ut i sluk på Vikerveien. Jeg vil i løpet av juni fjerne løsgrus og forme en liten grøft til saken skal løses, dette har jeg informert Werner om og vil gjøre det igjen. Werner har ved flere anledninger forsøkt tette utløp, min private stikkrenne som fungerer bra og tar unna det meste.

Jeg har forsøkt flere ganger å løse denne saken på en minnelig måte noe som viser seg å være umulig, håper styret nå tar virkelig tak i saken slik at alle kan bo uten bekymringer i Nedre Vikeråsen.
Forventer en løsning på dette før høstregnet setter inn, viktig at grunneier kobles inn.
Svært trist å bruke så mye tid og ressurser på en så liten sak som lett lar seg løse.

Mvh Vivian og Morten

-------- Opprinnelig melding --------
Emne: Re: hei
Dato: Thu, 2 May 2024 16:39:46 +0200
Fra: Filippa Holtan <filippaholtan@gmail.com>
Til: Morten Olavesen <mort-ola@online.no>

<IMG_2241.jpeg>
<IMG_2242.jpeg>
<IMG_2243.jpeg>

tor. 2. mai 2024 kl. 16:36 skrev Morten Olavesen <mort-ola@online.no>:

-------- Opprinnelig melding --------
Emne: hei
Dato: Thu, 2 May 2024 14:33:57 +0000
Fra: "toppåsen" <toppasen@vboo.no>
Til: Morten Olavesen <morten.olavesen@online.no>

Grøfter overvann

Oppsummer

MO Morten Olavesen <mort-ola@online.no>

Til vidar.andersen2@icloud.com; patrick.sjoberg@brynild.no; Paterick Saltvik Sjøberg

Svar | Svar til alle | Videresend | ...

tor. 01.05.2025 12:53

Du videresendte denne meldingen 03.05.2025 09:18.

Hei Gutter.

På bakgrunn av en hendvedelse fra advokat til styret høsten 2024 mottok dere et nytt brev som omhandler kjent sak om åpne grøfter datert 22.10.2024. I brevet står det klart om regler i henhold til reguleringsplan gjelende overvann. Dere mottok også et brev fra grunneier og styret datert 14.09.2023 at det er deres ansvar og åpne grøfter utenfor deres eiendom. Vi har i denne saken hatt flere møter og befaringer om saken, jeg har utført alt vi har snakket om. Vi trenger på ingen måte flere møter i denne saken, ønsker dere en befaring stiller jeg gjerne på det.
Gjelende regler er åpne grøfter som fungerer som filter av mengde overvann. Dere vet dere ulovlog har tettet grøfter med asfalt og at det ikke er noe form for grøft utenfor deres eiendommer. Ønsker nå å få et klart skriftelig svar på hva dere vil gjøre med dette nå.
Svaret har betydning for videre saksgang, dere hadde et ønske om å holde styret utenfor, det er ikke advokaten enig i. Saken kan stoppes nå hvis dere forholder dere til hva som står i brev fra grunneier og styret. Som dere vet er ikke Werner interesert av å være mottaker av alt overvann fra dere i sin grøft, han har sagt og skrevet at grøft skal åpnes når dere har åpnet deres grøfter.

Jeg har fått innvilget dispsøknad med noen krav, dette tar jeg meg av. Dere har levert inn bemerkninger i saken som kommunen ikke ønskar å kommentere.

Jeg vil sende denne mailen til Nr 12 i tilegg til dere. Wærner vil få egen mail.

Mvh Morten og Vivian

Fra: Camilla Haugs-Eilertsen[camilla@takstfag.com]
Sendt: 27.05.2025 08:34:19
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Saksnr 2024/86161

Hei,
Nedenunder ligger kommentarer fra tiltakshaver på de punktene som gikk til han.
Regner med at dere selv svarer ut klager på saksbehandlingen.

Med vennlig hilsen
Camilla Haugs-Eilertsen
E-post: camilla@takstfag.no
Mobil: 95 74 98 32

Fra: Morten Olavesen <mort-ola@online.no>
Sendt: mandag 26. mai 2025 20:16
Til: Camilla Haugs-Eilertsen <camilla@takstfag.com>
Emne: Vs: Disp / Overvann

Hei
Jeg viser til mottatt klage i forbindelse med at jeg har fått innvilget dispensasjonssøknad. Jeg aksepterer alle vilkår i saken.

Dispensasjonen er gitt av kommunen i henhold til gjeldende lover og retningslinjer, og etter en grundig vurdering av saken. Det er derfor ikke grunnlag for å bestride gyldigheten av denne avgjørelsen.

Jeg registrerer samtidig at det er reist innvendinger fra naboer som selv har foretatt tiltak uten nødvendig tillatelser, herunder asfaltering av veigrøfter på felles eller annen manns grunn. Dette er et tiltak som verken er godkjent av grunneier eller velforening, og det er kjent at det er gitt flere pålegg om å fjerne denne asfalten. Det er beklagelig at slike inngrep gjennomføres uten nødvendige avklaringer, da dette kan føre til problemer med drenering og vedlikehold av vei.

Jeg ber om at klageren forholder seg til egne forpliktelser og at videre kommunikasjon baserer seg på gjeldende regelverk og saklig dialog.

Henviser til bilag under som viser i klartekst til alle som står bak den aktuelle saken/klagen. Helt riktig av Fredrikstad Kommune og ikke ta hensyn til klage fra Nr 13 og 14 som ikke er berørte av dispensasjon vedrørende høyder på fylling rundt min eiendom.
Nr 13 og 14 som har klaget inn saken legger vekt på problemer med overvann. Det er disse eiendommene som er årsaken til hele problemet som nå har vart i 5 år. På min eiendom har jeg utført alle tiltak som gjør at

jeg ikke lengre har problemer med overvann.
Derimot har Watne i Nr 9. uttalt i møte med velforeningen og undertegnede at han overhode ikke er interessert i at hans grøft skal være mottaker av alt overvann som skyldes overliggende eiendommer. Dette er selvsagt heller ikke jeg interessert i da dette krever ekstra mye vedlikehold av grøfter.
I klagen til Patrick Sjøberg er det skrevet direkte feil i forhold til dagens tilstand.

Her har Fredrikstad Kommune godkjent et anlegg fra Sommerro Invest A/S som har til de grader blitt endret av beboere på en slik måte at Fredrikstad Kommune må ha interesse til å få tilbake anlegget som det opprinnelig var søkt i reguleringsplan.
I dispsak skriver også Fredrikstad Kommune om åpne grøfter og at overvann ivaretas på egen eiendom, slik er det ikke i dag og saken må løses.
For å løse denne saken ber jeg om en befaring med Fredrikstad Kommune og formann i velforeningen, Jon Anders Tangen. Dette er egentlig en enkel sak hvor veiprofil og sluk viser hvor overvann skal gå til, håper Fredrikstad Kommune kan delta i prosessen så lenge det er flere berørte.

Vedlagt mail fra grunneier, og brev fra grunneier og velforening samt bilder av de pårørte eiendommer.

Bilag 1. Datert 20.06.2020. Her får Werner Watne klar beskjed av grunneier om tiltak i henhold til planen om overvann. Ingenting er utført per 20.05.2025. Watne har ved flere anledninger forsøkt tette veigrøft med betongheller og betong. Ble stoppet av velforening høsten 2024. Watne har sagt seg villig til å åpne grøft når ovenforliggende eiendommer fjerner asfalt i veigrøftene.

Bilag 2. Datert 20.06.2025. Hus Nr 12. Direkte brev fra grunneier, i teksten her beskriver grunneier hvordan grøft og stikkrenne skal være i henhold til reguleringsplan. Ingenting er utført per 20.05.2025.

Bilag 3. Datert 14.09.2023. Brev til alle beboere fra grunneier og Velforening om anmodning, åpne grøfter og ivareta overvann på egen eiendom.

Bilag 4. Datert 22.10.2023. Brev til alle beboere fra Velforening om åpne grøfter og at taknedløp går i grunn etter byggetekniske regler TEK10 og TEK17.

Bilag 5. På nåværende tidspunkt. Hus Nr 14. Patrick Sjøberg. Utenfor denne eiendommen skal asfaltert vei ha en bredde på 3,5 meter asfalt og en meter veigrøft på hver side. I dag er det totalt tette med asfalt, med en bredde på asfalt til eiendom på andre siden på 6,45 meter. I tillegg har Patrick to taknedløp som renner rett ut på tett belegg. Dette er vedkommende som har sendt inn klage på dispensasjon søknad men som verken har stikkrenne eller åpen grøft på sin eiendom i henhold til reguleringsplan. Dette er eiendommen som sender mest overvann til vei og underliggende eiendommer. Hus nr 13. som også har tettet veigrøft med

asfalt.

Bilag 6. Hus Nr 12. Se egen mail fra grunneier til beboer i bilag Nr 2. Disse var på gli med å fjerne asfalt over grøfter for et par år siden men ble stoppet av sine naboer Nr 13 og 14.

Håper på et godt samarbeid med Fredrikstad Kommune og en varig løsning.

Mvh Morten Olavesen

-------- Opprinnelig melding --------
Emne: Disp / Overvann
Dato: Mon, 26 May 2025 15:54:36 +0000
Fra: "Morten Olavesen" <mort-ola@online.no>
Til: Morten.olavesen@online.no

BILAG 1

NR 9

Overvann i Nedre Vikeråsen

Fra: Jan Olav Slensvik <janolav@slensvik.net>
Dato: 07/06/2020 08:10
Til: watne@fibernett.net
Kopi: morten.olavesen@online.no

Morten Olavesen har henvendt seg til undertegnede med beskjed om at han er plaget med overvann som renner inn på hans tomt i Nedre Vikeråsen
Årsaken til at vannet renner inn til ham, og ikke i veigrøftene er at veigrøftene flere steder er fylt igjen og har fått en tett overflate.
Det er ikke tillatt å lede vann fra egen tomt eller fra veiarealet inn på andres grunn.
Det må sørges for at overvann renner i veigrøftene eller til sluk.

Utenfor din eiendom er det lagt rør i grøften under avkjørselen pluss en del av grøfta utenfor din hekk.
Grøften er delvis gjenfylt og har fått relativt tett overflate.
Det er viktig at grøfta graves opp slik at vann kan trenge ned i steingrunnen.
Grøfta er dessuten smalnet inn ved at hekken er satt i tomtegrensen og en steinkant er satt på veiarealet utenfor din tomt.
Jeg kan ikke se at jeg har gitt deg tillatelse til å sette opp steinkant på denne måten.

Jeg regner med at du relativt enkelt kan ordne opp i dette.

Du får denne henvendelsen fra meg, fordi Sommerro Invest AS fortsatt er eier av veigrunnen.

Hilsen
Jan Olav Slensvik
for Sommerro Invest AS

BILAG 2

Overvann i Nedre Vikeråsen

NR 12

Fra: Jan Olav Slensvik <janolav@slensvik.net>
Dato: 07/06/2020 08:16
Til: cheko5301@gmail.com
Kopi: morten.olavesen@online.no

Morten Olavesen har henvendt seg til undertegnede med beskjed om at han er plaget med overvann som renner inn på hans tomt i Nedre Vikeråsen
Årsaken til at vannet renner inn til ham, og ikke i veigrøftene er at veigrøftene flere steder er fylt igjen og har fått en tett overflate.
Det er ikke tillatt å lede vann fra egen tomt eller fra veiarealet inn på andres grunn.
Det må sørges for at overvann renner i veigrøftene eller til sluk.

Utenfor din eiendom er veigrøften blitt fylt igjen og asfaltert.
Dette medfører at vann fra veien og fra din eiendom ikke kan renne ned i veigrøfta, men renner ned til lavereliggende eiendommer.
Det er viktig at grøfta graves opp slik at vann kan trenge ned i steingrunnen.
Under avkjørsler må det legges stikkrenne, minimum 150 mm, helst 200 mm som kan lede vannet videre til sluk.
Jeg regner med at du ordner opp i dette.

Du får denne henvendelsen fra meg, fordi Sommerro Invest AS fortsatt er eier av veigrunnen.

Hilsen
Jan Olav Slensvik
for Sommerro Invest AS

BILAG 3

Til tomteeierne i Nedre Vikeråsen.

14.09.2023

Overvannsproblemer i Nedre Vikeråsen.

Grunnet den siste tids styrtregn og store nedbørsmengder har det på nytt ført til overvannsproblemer i Nedre Vikeråsen. Mange har fylt igjen grøftene med asfalt og annen fyllmasse slik at det ikke er noen grøft mellom eiendommen og kjørebanen.

Utgangspunktet er at overvann skal håndteres på egen eiendom.
Det er ikke noe fasitsvar på hvordan dette skal løses, men et godt utgangspunkt er å holde grøftene åpne. Vann fra taknedløp bør sendes ned i steinkum som fører vannet til stikkgrøfta for vann og avløp og videre ut til hovedgrøfta i veien. Vann fra gårdsplasser bør ledes til åpen veigrøft eller til eget sluk eller annen anordning. Ledningene i hovedgrøfta er lagt i pukk og leder overvann og drensvann ned til Vikeråsen og Vikerveien hvor det går over i overvannsrør.

Det er tilstøtende beboers ansvar å sørge for at grøftene er åpne, funksjonelle og vedlikeholdt til enhver tid slik at grøftene utfører sin funksjon.

Da nedre Vikeråsen ble bygd lå veien nærmest som en rygg i terrenget, så det burde ikke vært overvannsproblemer her. Slukene som ble satt ned sto som pilarer opp i lufta og så nesten komiske ut før tomten ble fylt opp.

Velforeningen overtok 03.05.2022 drift og vedlikehold av veien, hvor veigrøftene er en del av dette. Det er allikevel ikke velforeningens ansvar å bekoste utbedring av grøfter hvor disse ikke fyller sitt formål.

Med vennlig hilsen

Ved Styret Vikeråsen Velforening
Jon Anders Tangen

Grunneier/utbygger
Jan Olav Slensvik

BILAG 4

Til grunneiere i Nedre Vikeråsen.

22.10.2024

Overvannshåndtering

I etterkant av vår korrespondanse datert 14.09.2023, vil styret minne om viktigheten av å holde grøfter åpne og i forskriftsmessig stand. Videre oppfordres beboere som leder unødvendige mengder overvann fra taknedløp ut på vei til å sikre at dette vannet håndteres på egen eiendom i henhold til de gjeldende byggetekniske reglene (TEK10 og TEK17). Dette tiltaket er i samsvar med reguleringsplanen for Nedre Vikeråsen.

Manglende oppfølging av denne oppfordringen kan føre til unødvendig vannavrenning til veibanen, som igjen kan medføre skader på nedenforliggende eiendommer og/eller skade på veibanen.

Som tidligere informert, overtok Velforeningen ansvaret for drift og vedlikehold av veien den 03.05.2022, herunder også grøftene langs veien. Grunneiere må likevel følge opp overvannshåndteringen på egen eiendom for å unngå skader på veien og nærliggende eiendommer.

Mvh

Styret
Vikeråsen Velforening

BILAG 5

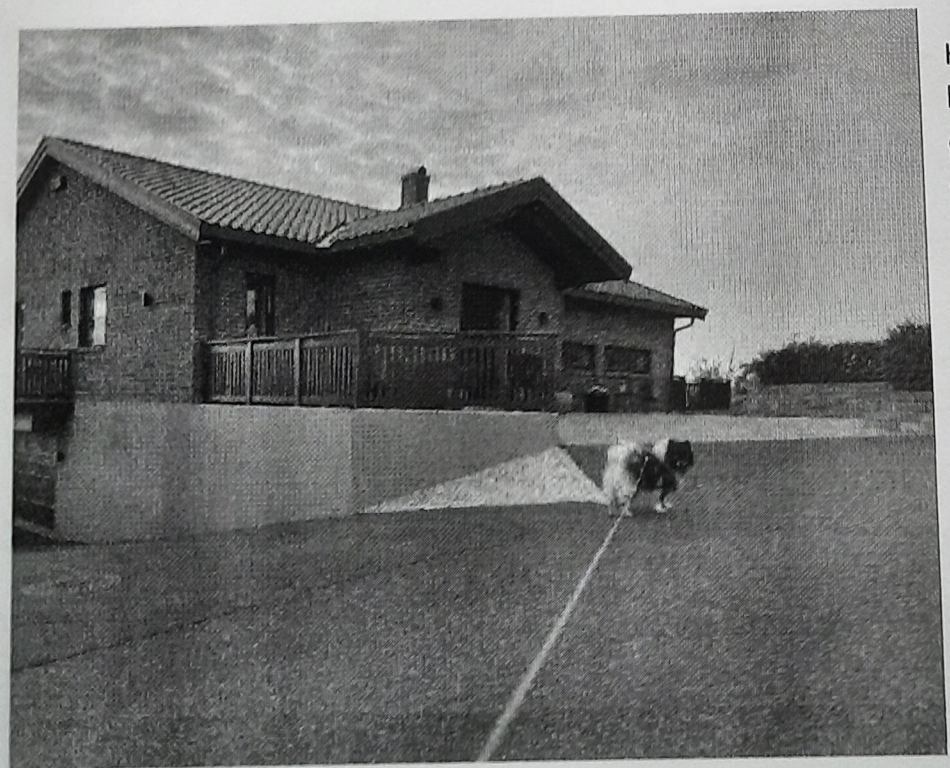
For å kunne vise problematikken (og det vi mener er årsaken til problemet) - har vi prøvd her å dokumentere hver enkelt eiendom og løsningene som er valgt med tanke på overvann.

HUS NR 14



Eiendommen har tett dekke og takvannet ledes ut på stenlagt gårsplass.
Tomten er anlagt med godt fall ut mot vei. Når vannet kommer ut i vei her, så har huseier valgt og asfaltert igjen grøften inn mot anlagt granittmur mot eiendommen.

HUS NR 13



Her ser vi også at huseier har tett gårsplass, denne eiendommen er det noe mindre fall ut mot vei. Men også her er grøfter asfaltert igjen av huseier inn mot anlagt herregårdsmur.
Så her også tvinges vann videre ned vei, skal sies at noe vann går nok ned mot garasjen på denne eiendommen i kjeller.

Slik ser Nedre Vikeråsen ut på nåværende tidspunkt:





Øvre del av vei: Flere asfalterte grøfter – asfaltert inn mot støttemurer. Stenlagte gårdplasser med fall ut mot vei sender overvann nedover veien. Ingen grøfter tar i mot overvann.

Fra: Werner - Marineshop AS[werner@marineshop.no]
Sendt: 01.07.2025 18:58:31
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Nedre Vikeråsen 7 - Eiendom 54/222

Til: Fredrikstad kommune

Vedrørende: Tilsvar og påstander fremsatt av eier av Nedre Vikeråsen 7 - Eiendom 54/222

Jeg viser til uttalelser fra eier av Nedre Vikeråsen 7 (heretter omtalt som NV7), og ønsker med dette å komme med en formell tilbakemelding og klage på feilaktige påstander samt belyse situasjonen fra vårt ståsted.

1. Feilaktige påstander om velforeningens involvering
Det er uriktig at velforeningen har hindret oss i NV9 i å gjennomføre tiltak for å lede overvann bort fra vår eiendom. Vi har verken blitt kontaktet av velforeningen eller hørt noe fra dem om dette.

2. Uautorisert fjerning av heller og hærverk
Tvert imot ble det tidlig en morgen gjennomført fysiske inngrep i fellesområdet – herunder oppbryting av støp og fjerning av heller – av eier av NV7, uten tillatelse, men med trusler om at dette ville skje. Dette oppleves som svært uprofesjonelt og konfliktskapende. I tillegg ble det fremsatt verbale trusler mot oss om ytterligere inngrep, inkludert graving i grøft tilstøtende vår eiendom. Vi anser dette som en alvorlig hendelse og ber kommunen følge opp.

3. Manglende tiltak for håndtering av overvann
Som kommunen tidligere er gjort kjent med, er det flere feil ved utformingen av vei profilen i nedre vikeråsen, spesielt med hensyn til håndtering av overvann. To overvannskummer i nedre Vikeråsen fungerer ikke som forutsatt, ettersom vannet ikke ledes naturlig dit, blant annet fordi NV7 ble godkjent med for lav høyde og uten korrekt tilrettelegging for vannavrenning.

Vi har som naboer gjentatte ganger varslet kommunen om dette, uten at det er iverksatt nødvendige tiltak. Det fremstår som om kommunen hverken har fulgt opp reguleringsplaner eller tekniske krav (TEK10/TEK17) i området.

4. Midlertidige tiltak for å beskytte egen eiendom
Vi har selv gjennomført et midlertidig tiltak for å lede vann videre i veien – vekk fra vår eiendom – inntil velforening/grunneier, som ansvarlig for veien, får løst de underliggende problemene. Vi sender ikke vann ut i veien, da vår gårdsplass er gruset og vann håndteres på egen tomt.

Eier av NV7 har hevdet at vi skulle lede alt vann inn til oss for å forhindre at det når hans eiendom. Dette er en urimelig forventning, og heller ikke noe vi har forpliktet oss til. Flere naboeiendommer har tette grøfter og lignende tiltak, og vi

opplever at NV7 forsøker å skyve ansvaret over på oss fremfor å løse problemet på egen tomt – slik han også er pålagt innenfor en frist på tre år (rist og rør under innkjørsel.

5. Avklaring med grunneier
Det vises også til en e-post fra grunneier, hvor det ble forsøkt å støtte NV7. Etter dialog har grunneier uttrykt at han ikke ønsker å gjøre noe mer i denne saken, da han nå ser at vår eiendom ikke bidrar med vann til veien.

6. Ønske om løsning
Vi ber kommunen ta nødvendige grep for å:

Sikre at vann fra veien ledes korrekt til overvannskummer som planlagt

Påse at NV7 følger opp egne forpliktelser, herunder etablering av rist/rør ved innkjørsel

Forhindre at enkeltpersoner gjennomfører ulovlige inngrep i fellesareal eller på andres eiendom

Hindre fremtidige trusler eller forsøk på å sabotere midlertidige tiltak gjort for å beskytte eiendom

Dersom kommunen ønsker dokumentasjon, kan vi oversende korrespondanse og meldinger mottatt fra eier av NV7. Vi håper på en ryddig behandling, og at kommunen ser de negative konsekvensene saken har fått for oss som nabo.

Denne saken kunne kommunen løst enkelt, ved å forholde seg til opprinnelig byggesøknad.
Krevd heving av fylling som ville medført at vann ville rent rett forbi nv7 og rett i kummen anlagt og godkjent av kommunen.
Tilleggs bonus er også at huset NV7 da hadde kommet nærmere max høyde som reguleringsplanen har.
Men ser kommunen heller valgte å legge til side reguleringsplanen for å opprettholde denne konflikten.
Dersom kommunen endrer mening og vil komme på befaring, ønsker jeg å delta, da jeg helt klart er dratt inn som part i dette.
Imøteser gjerne et møte med kommunen i denne saken, da forvaltningen av reguleringsplanen her i gaten er noe kritikkverdig.

Med vennlig hilsen,
Werner Watne
Nedre vikeråsen 9
45033044/ Watne@online.no
Dato: 01.07.2025

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2022/6679
Dokumentnr.: 55
Løpenr.: 225150/2025
Klassering: 64/344

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	09.10.2025	98/25

Klage på dispensasjon fra regulert arealformål for adkomst over kommunal eiendom - Slevik allé - Eiendom 64/344 og 64/485

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Klagen fra Slevik Platå Beboerforening og naboer i området tas ikke til følge.
2. Saken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Saksparter
Tiltakshaver: Heidi Merete Langgård
Søker: Byggmester Arild Andersen AS
Klagere: Slevik Platå beboerforening ved styreleder Enrique Arnesen, samt naboene Kevin Tor Engen, Toril Dahle, Per Gunnar Halvorsrød, Przemyslaw Zacharek og Jan Erik Tvete

Sammendrag
Saken omhandler søknad om etablering av avkjørsel til eiendommene 64/344 og 64/485, over kommunal eiendom 64/281, jf. veglova § 40. Arealet benyttes i dag som gang- og sykkelsti, i tråd med reguleringsplanen Slevik II, plan-ID 139. Omsøkt bruk strider med arealformålet på stedet, og det ble av den grunn også søkt om dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Søknaden om etablering av avkjørsel og dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen ble innvilget i vedtak av 7. juni 2024. Vedtaket ble påklaget av Slevik Platå Beboerforening og naboer i området. Klagen ble i hovedsak begrunnet med at gang- og sykkelstien benyttes av mange, blant annet som skolevei, og at sikkerheten på stedet blir vesentlig dårligere ved å tillate bilkjøring. Videre anføres det blant annet at naboene ikke føler seg hørt, at det finnes bedre alternative plasseringer av en adkomst som ikke er vurdert i saken, og at vilkårene for å innvilge dispensasjon samlet sett ikke er til stede. Under behandlingen av klagen i planutvalget, ble klagen ikke tatt til følge. Den ble derfor sendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse. Statsforvalteren sendte saken tilbake til kommunen for ny behandling, se vedlegg 10.

I etterkant har kommunen behandlet saken på nytt, og fattet nytt vedtak om dispensasjon, i vedtak av 4. juni 2025. Slevik Platå Beboerforening og naboer i området har klaget, og det er denne nye klagen som behandles i saken her.

Kommunedirektøren vurderer at det ikke framkommer opplysninger i klagen som tilsier at vedtaket skal endres, og anbefaler at klagen ikke tas til følge. Saken sendes dermed til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Vedlegg
1 Oversiktskart - Slevik platå
2 Søknad om dispensasjon m/vedlegg
3 Anmodning om uttalelse om adkomst til tomt over kommunal eiendom - Slevik Alle, Gressvik - Eiendom 64/344 og 485
4 Dispensasjon fra formålet - Tillatelse om adkomst til tomt over kommunal eiendom - Slevik Alle - Eiendom 64/344 og 485
5 Sladdet versjon - Klage på dispensasjon_ (002)
6 Skisse Alternativ Adkomst.pdf
7 Svar på klage på dispensasjonsvedtak - Eiendom Gnr 64, bnr 485
8 Bygningsmyndighetene gir ikke utsatt iverksetting - Slevik allé - Eiendom 64/344 og 64/485
9 Saksprotokoll - planutvalgets sak 87/24 - Klage på dispensasjon og tillatelse til etablering av adkomst - Slevik allé - Eiendom 64/344 og 64/485
10 Vedtak i klagesak - eiendom 64/344 og 64/485 - Slevik Allé - klage dispensasjon avkjørsel
11 Bilder fra befaring
12 Bilder fra befaring
13 Brev
14 Dispensasjon fra formålet - Tillatelse om adkomst til tomt over kommunal eiendom - Slevik Alle - Eiendom 64/344 og 485
15 Klage på dispensasjonsvedtak.pdf
16 Svar på klage for dispensasjonsvedtak - Eiendom 64/485

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se ytterligere saksdokumenter i arkivsak 2022/6679.

Saksopplysninger
Saken gjelder
Saken omhandler søknad om etablering av avkjørsel til eiendommene 64/344 og 64/485, over kommunal eiendom 64/281, jf. veglova § 40. Arealet benyttes i dag som gang- og sykkelsti, i tråd med reguleringsplanen Slevik II, plan-ID 139. Omsøkt bruk strider med arealformålet på stedet, og det ble av den grunn også søkt om dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Søknaden om etablering av avkjørsel og dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen ble innvilget i vedtak av 7. juni 2024. Vedtaket ble påklaget av Slevik Platå Beboerforening og naboer i området. Klagen ble i hovedsak begrunnet med at gang- og sykkelstien benyttes av mange i området, blant annet som skolevei, og at sikkerheten på stedet blir vesentlig dårligere ved å tillate bilkjøring. Videre anføres det blant annet at naboene ikke føler seg hørt, at det finnes bedre alternative plasseringer av en adkomst som ikke er vurdert i saken, og at vilkårene for å innvilge dispensasjon samlet sett ikke er til stede. Under behandlingen av klagen i planutvalget, ble klagen ikke tatt til følge. Den ble derfor sendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse. Statsforvalteren sendte saken tilbake til kommunen for ny behandling, se vedlegg 10.

I etterkant har kommunen behandlet saken på nytt, og fattet nytt vedtak om dispensasjon, i vedtak av 4. juni 2025. Slevik Platå Beboerforening og naboer i området har klaget, og det er denne nye klagen som behandles i saken her.

Klagefrist og rettslig klageinteresse
Vedtaket er datert 4. juni 2025, og klagen innkom 23. juni 2025. Klagen er mottatt innenfor fristen for å klage på 3 uker, satt i forvaltningsloven § 29 første ledd, første setning. Klagerne vurderes å ha rettslig klageinteresse ved å være naboer og beboerforening i området, jf. forvaltningsloven § 28.

Planstatus
Arealet som skal opparbeides og benyttes som adkomstvei er regulert til gangvei i reguleringsplanen Slevik II, plan-ID 139. Eiendommen som skal benytte adkomsten er ikke regulert i reguleringsplan.

Området er avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende) i kommuneplanen for Fredrikstad kommune, plan-ID 913.

Anførsler i klagen
Slevik Platå Beboerforening og naboer i området opprettholder den opprinnelige klagen (se vedlegg 5) og vil supplere denne. De mener at det nye vedtaket heller ikke oppfyller vilkårene for dispensasjon etter veglova § 40. Videre viser de til mangelfull behandling da tiltaket også skulle ha vært avklart etter kommuneplanens bestemmelser i kap. 2 om plankrav.

De supplerende anførslene er i hovedsak:
- Kravet om at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene er fremdeles ikke oppfylt
- Alternative adkomster er ikke tilstrekkelig vurdert eller dokumentert
- Trafikksikkerhet og lokalmiljø er vesentlig tilsidesatt
- Dispensasjon fra reguleringsplanen svekker både planens autoritet og forutberegneligheten for øvrige beboere og utbyggere i området
- Det mangler en bred vurdering av konsekvensene tiltaket har for trafikksikkerhet, barn, miljø, støy og bruk av gangveien
- Arealdisponeringsfordelene som søker angir er irrelevante

Klagen er vedlagt i sin helhet, se vedlegg 15.

Tilsvar til klagen
Thore Martin Olsen, på vegne av Byggmester Arild Andersen AS, har kommet med tilsvar til klagen. De mener at klagen er en gjentakelse fra tidligere klage, og at kommunen har svart meget utfyllende på punktene. Videre opplyser Olsen at det er en faktafeil i klagen. Klagerne hevder at eiendom 64/485 ble skilt ut av 64/344. Eiendommen ble imidlertid opprettet i 1990 av eiendom 64/281, og har aldri vært en del av 64/344. Argumentasjonen om at det skulle gis adgang via 64/344, på bakgrunn av at det tidligere skal ha vært en felles eiendom, faller dermed bort.

Videre avvises påstandene om at tiltakshaver har relasjoner med ansatte i kommunen.

Tilsvaret er vedlagt i sin helhet, se vedlegg 16.

Relevante bestemmelser
Plan- og bygningsloven § 19-2 om dispensasjon.

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 fremgår av forvaltningsloven § 36.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdert for uttalelser i rådene
Ikke relevant.

Vurdering
Generelt
Vi kan ikke se at det anføres nye momenter i klagen som vil kunne endre standpunktet satt i vedtaket av 4. juni 2025. Saken har pågått over lengre tid, og de sentrale klagepunktene har tidligere også vært anført som nabomerknader. Disse vurderes å være tilstrekkelig besvart i saksbehandlingen og i vedtaket.

Kommunedirektøren har likevel noen utfyllende kommentarer.

Dispensasjonsvurderingen
Adgangen til å gi dispensasjon og lovens vilkår
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 i § 19-2 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.

Hensyn
Arealet som tiltakshaver ønsker å kjøre bil over er regulert i reguleringsplan til gangvei/fortau. Det er ikke knyttet reguleringsbestemmelser til formålet. Hensynet bak å regulere til gangvei/fortau er å sikre at gående kan bevege seg trygt, uten å dele veien med biler. Området består av flere byggefelt og reguleringsplaner, og en gangvei kan knytte feltene sammen, uten å øke gjennomgangstrafikk med bil.

Tilsidesettes hensynene vesentlig?
Bilkjøring på et areal som er avsatt til gående for at disse skal kunne ferdes trygt, uten biltrafikk, vurderes å være i strid med hensynet i saken. Spørsmålet er om det er snakk om en vesentlig tilsidesettelse av hensynet.

I søknaden om dispensasjon legges det vekt på at veien skal oppgraderes slik at den er dimensjonert for å kunne kjøres på, og at sikkerheten med det blir ivaretatt. Videre legges det vekt på at det kun er snakk om at dispensasjonen skal gjelde for én bolig. Motargumentene er at én bil er én bil for mye, på en gangvei. Selv ved oppgraderinger vil sikkerheten bli betraktelig lavere for gående og syklende. I tillegg er det i dag vanlig med flere biler per husstand, i tillegg til besøk fra andre.

Vi ser begge sider av saken og har forståelse for at det ikke er ønskelig med bilkjøring på strekningen. Slik saken står vurderer vi likevel at oppgradering av veien etter kommunens veinorm, der trafikksikkerhet er vurdert, avhjelper i tilstrekkelig grad til at hensynet ikke tilsidesettes i vesentlig grad. I denne vurderingen er det også sentralt at strekningen som skal kjøres er relativt kort, og at dispensasjonen kun skal gjelde for en husstand.
Vi vurderer på bakgrunn av dette at formålet ikke tilsidesettes i vesentlig grad. Vi viser også til Statsforvalterens vurdering av det samme forholdet, hvor de delte kommunens syn. Det første vilkåret for dispensasjon er med det oppfylt.

Fordeler og ulemper
På den ene siden ser vi at det vil være ulemper ved å innvilge dispensasjon, og åpne for biltrafikk til boligen. Gangveien brukes etter hva vi forstår av mange, blant annet til skolevei. Dette er en ulempe ved å innvilge dispensasjon, som vil berøre lokalsamfunnet. Vi ser også at selv om det kun åpnes for kjøring til én bolig, vil det normalt være mer enn én bil som knyttes til boligen.

Alternative adkomster har blitt vurdert. Som klagerne anfører, er ett alternativ å ha adkomst over naboeiendommen 64/344, som eies av samme person som 64/485. Kommunen har vært på befaring på stedet, og strekningen som avkjørselen skulle ha gått over, er svært bratt. En adkomst her ville ha medført store støttemurer ned mot tilgrensende naboer. Det er sannsynlig at det ikke hadde vært mulig å løse på egen tomt. Etter en helhetlig vurdering kan ikke kommunen se at dette er et bedre alternativ enn det omsøkte.

Et annet alternativ hadde vært en adkomst nordfra, over eiendom 65/14, rett før bommene. Isolert sett anser kommunedirektøren dette som den beste løsningen. Dette har imidlertid ikke vært mulig å løse privatrettslig, og anses derfor heller ikke som en reell mulighet per i dag.

Tomten det på sikt ønskes å bygges bolig på er en mindre tomt, men som ønskes utvidet ved arealoverføring fra tilgrensende tomt. Tomtene eies av samme person, som også står for søknad i saken som nå er til behandling om dispensasjon og avkjøringstillatelse. Tomten er ikke regulert i reguleringsplan, men avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Ved å innvilge dispensasjon tilrettelegger man for at tomten potensielt skal kunne utnyttes. Området vurderes ellers å være ferdig utbygd. Det anses som en samfunnsøkonomisk fordel å utnytte areal til det det er avsatt til.

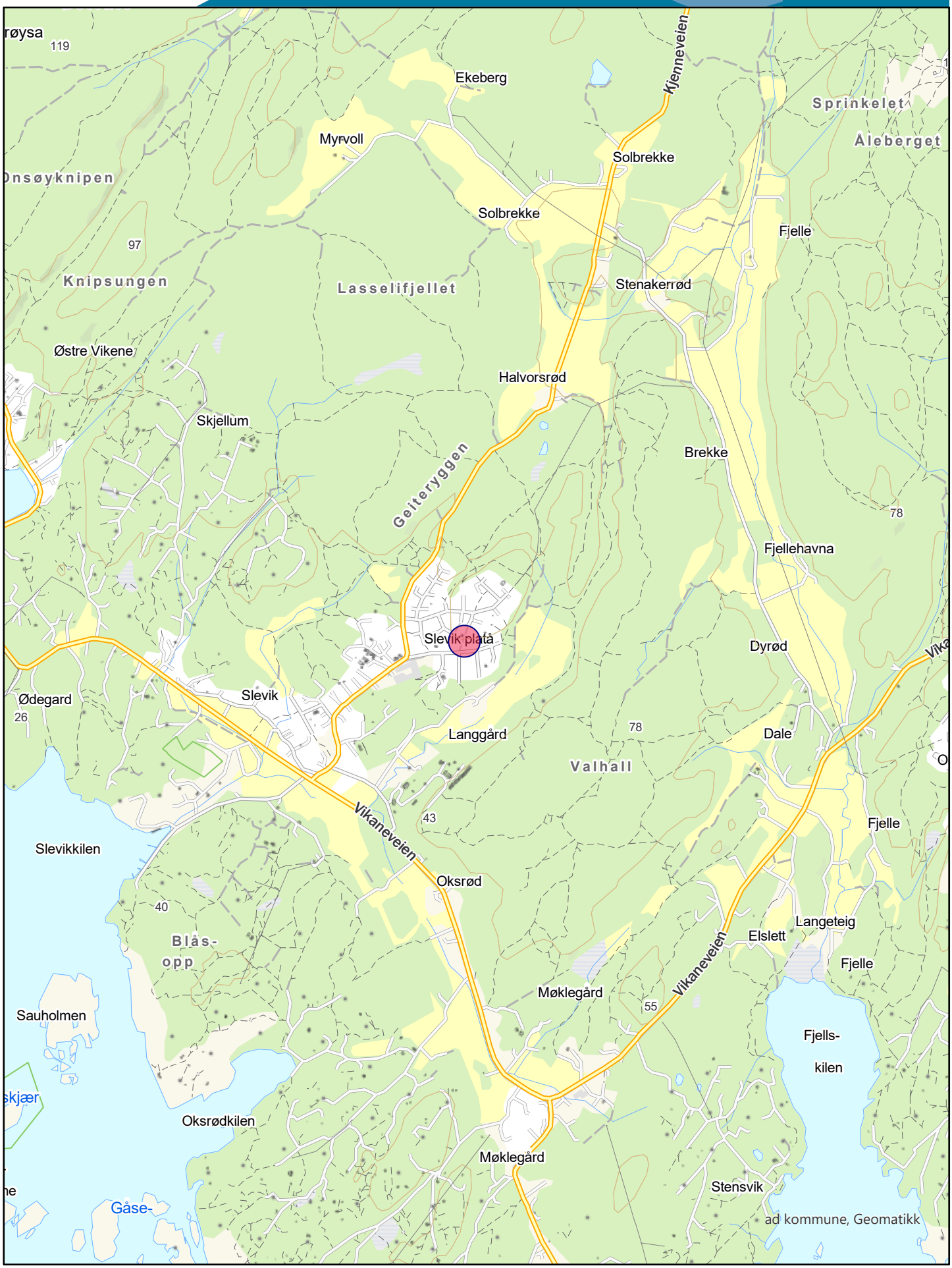
Samlet sett vurderer vi at fordelene ved å innvilge dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene. Det er ingen andre reelle alternativer til adkomst per i dag. Vi vektlegger at det kun er snakk om å tillate trafikk til en resttomt, med potensielt én bolig. I tillegg vil strekningen bli utbedret, noe som bidrar til å dempe ulempene.

Konklusjon
Samlet sett vurderer vi at vilkårene for å innvilge dispensasjon er til stede.

Alternative løsninger
Ikke relevant utover det som allerede er vurdert.

Konklusjon
Kommunedirektøren kan ikke se at klagen inneholder nye momenter av betydning for saken. Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge, og at saken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 700 Meter

Dato 06.08.2024

Målestokk 1:20 000

B-1

NORDBOHUS Bygd for å vare

BYGGMESTER ARILD ANDERSEN A/S

Postboks 123, 1650 Sellebakk
Besøksadresse: Strykerveien 10
Tlf: 69 36 00 60 Fax: 69 34 76 70
Foretaksregisteret NO 982 798 620 MVA

Fredrikstad Kommune
Nygaardsgt 16
1602 Fredrikstad

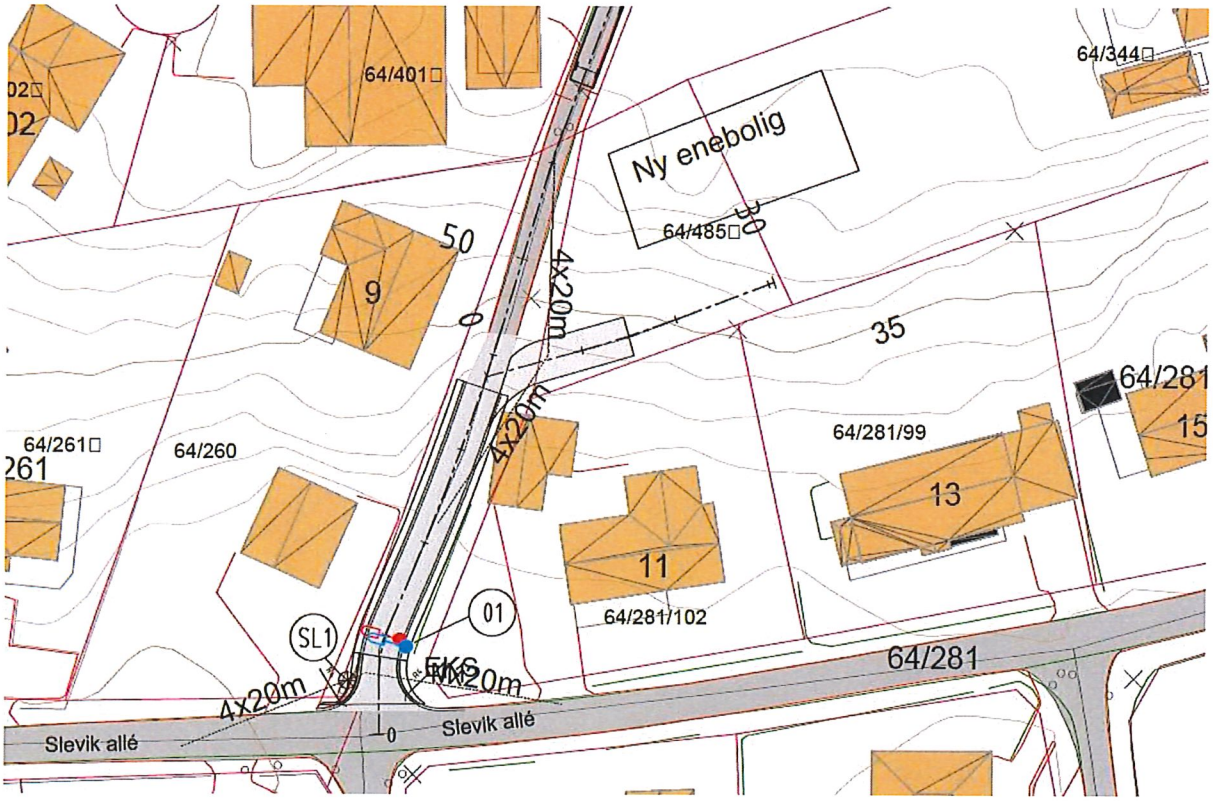
Deres ref: 2022/6679

Dato: fredag 03. april 2024

Søknad om Dispensasjon for Bruk av Gang- og Sykkelsti som adkomst til eiendom.
Vi søker herved om dispensasjon fra formålet i reguleringsplan for opparbeidelse og bruk av en del av kommunal gang- og sykkelsti som adkomst til eiendommen gnr 64, bnr 485 i Slevik allé.

Bakgrunn:
Tomten det søkes adkomst til planlegges for oppføring av bolig som en del av fortetting i området. Vi søker også parallelt (egen søknad) om arealoverføring fra gnr 64 bnr 344, hvor det er samme eier av begge eiendommene.

Beskrivelse av Søknaden:
Den aktuelle gang- og sykkelstien er i dag sperret av en bom ved grensen mot nord av den omsøkte eiendommen. Vi søker kun om bruk av den nedre delen av gang- og sykkelstien, og bruken vil være minimal, da det kun er for en boenhet.



Sikkerheten vil bli ivaretatt gjennom oppgradering av veien i samsvar med kommunens krav angående bredde, stigningsforhold og siktlinjer. Ing. Svendsen & co AS som er godkjent av Fredrikstad kommunes veiavdeling v/Morten Larsen, har prosjektert og redegjort for tilpasning av veilys, sluk, skilt og geometri for sikt og veilinjer, samt oppgradering av eksisterende sluk i veikryss.

Vurdering av Dispensasjonssøknaden:
Ved innvilgelse av dispensasjon vil det være at man bryter med bestemmelsen i plan. Man kan også si at det kan skape uheldig presedens i området, men det synes å være lite sannsynlig da området allerede er utbygget.

Kommunens krav til bilkjøring er håndtert gjennom veioppgraderingen og hvor eksiterende bom rett ovenfor omsøkte adkomst/avkjøring er også positivt med tanke på å reguler trafikkhastighet for gående og syklende. Bilkjøring blir minimale da adkomsten er til kun en boenhet.

Fordelen er at man på tomten får bygget en bolig med gode kvaliteter som er i tråd med kommunens strategi vedr høyere befolkningstetthet innenfor eksisterende tettsteder, og hvor det er god skolekapasitet.

Vi mener det foreligger særskilte grunner som berettiger innvilgelse av dispensasjon. Fordelene ved å innvilge dispensasjonen vurderes som betydelig større enn eventuelle ulemper.

Vi håper på en positiv behandling av vår dispensasjonssøknad og står til disposisjon for eventuelle spørsmål eller behov for ytterligere informasjon.

Vedlegg:
01 - VA ledningsplan.
02 - Veiplan og profil.
03 – Teknisk notat fra Svensen & co AS.
04 – Situasjonsplan.

Med vennlig hilsen
Byggmester Arild Andersen AS
Thore Olsen
Thore Martin Olsen

Vedlegg nr.
C – 1

Opplysninger gitt i nabovarsel **sendes kommunen sammen med søknaden**

(Gjenpart av nabovarsel)
Pbl § 21-3

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
64	485	0	0		1622	GRESSVIK

Eier/fester	Kommune
Heidi Langgård	FREDRIKSTAD

Det varsles herved om

- [ ] Nybygg
- [ ] Anlegg
- [ ] Endring av fasade
- [ ] Riving
- [ ] Påbygg/tilbygg
- [ ] Skilt/reklame
- [ ] Innhegning mot veg
- [ ] Bruksendring
- [ ] Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg
- [ ] Antennesystem
- [ ] Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste
- [x] Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

- [ ] Plan- og bygningsloven med forskrifter
- [ ] Kommunale vedtekter
- [x] Arealplaner
- [ ] Vegloven

Vedlegg nr. B – 1

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

- [ ] Arealdel av kommuneplan
- [x] Reguleringsplan
- [ ] Bebyggelsesplan
- [ ] Eventuelt andre planer

Navn på plan
Reguleringsplan for Slevik II

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Det søkes om dispensasjon fra formålet i reguleringsplan for opparbeidelse og bruk av en del av kommunal gang- og sykkelsti som adkomst til eiendommen gnr 64, bnr 485 i Slevik allé.

Vedlegg nr. Q –

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver
BYGGMESTER ARILD ANDERSEN AS

Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Thore Olsen	thore@nordbohus.fredrikstad.no	69360060	

Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk): WWW.

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn	Postadresse
BYGGMESTER ARILD ANDERSEN AS	Postboks 123
Postnr. / **Poststed**: 1650 SELLEBAKK	E-post: post@nordbohus.fredrikstad.no

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1 — 1	☐
Situasjonsplan	D	1 — 2	☐
Tegninger snitt, fasade	E	—	☒
Redegjørelser/kart	F	1 — 1	☐
Andre vedlegg	Q	1 — 1	☐

Underskrift

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere.
Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
TORP	03.04.2024	Thore Olsen
		Gjentas med blokkbokstaver: THORE OLSEN

Vedlegg	Side	- av
C - 2	2	3

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	64	485	0	0			FREDRIKSTAD
	Adresse				Postnr.	Poststed	
					1622		GRESSVIK

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
64	401	0	0

Adresse: Slevik platå 32

Postnr. 1622 Poststed GRESSVIK

Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel — Dato — S

Denne del klistres på kvittering RR 1152 9313 5 NO

Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom

Eiers/festers navn: JAN ERIK TVETE

Adresse: SLEVIK PLATÅ 32

Postnr. 1622 Poststed GRESSVIK

Dato sendt e-post

Kvittering vedlegges

Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket — Dato — Sign.

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
64	281	102	0

Adresse: Slevik allé 11

Postnr. 1622 Poststed GRESSVIK

Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel — Dato — S

Denne del klistres på kvittering RR 1152 9314 4 NO

Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom

Eiers/festers navn: PRZEMYSLAW OG EWELINA JUSTYNA

Adresse: SLEVIK ALLÉ 11

Postnr. 1622 Poststed GRESSVIK

Dato sendt e-post

Kvittering vedlegges

Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket — Dato — Sign.

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
64	260	0	0

Adresse: Slevik allé 9A

Postnr. 1622 Poststed GRESSVIK

Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel — Dato — S

Denne del klistres på kvittering RR 1152 9315 8 NO

Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom

Eiers/festers navn: TORIL DAHLE

Adresse: SLEVIK ALLÉ 9

Postnr. 1622 Poststed GRESSVIK

Dato sendt e-post

Kvittering vedlegges

Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket — Dato — Sign.

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
64	281	112	0

Adresse: Slevik allé 15

Postnr. 1622 Poststed GRESSVIK

Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel — Dato

Denne del klistres på kvittering RR 1152 9316 1 NO

Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom

Eiers/festers navn: KARIANNE OG KRISTIAN BRAATHEN

Adresse: SLEVIK ALLÉ 15

Postnr. 1622 Poststed GRESSVIK

Dato sendt e-post

Kvittering vedlegges

Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket — Dato — Sign.

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
65	17	0	0

Adresse: Slevik platå 52

Postnr. 1622 Poststed GRESSVIK

Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel — Dato

Denne del klistres på kvittering RR 1152 9317 5 NO

Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom

Eiers/festers navn: NINA CECILIE GJØLBERG NORDLI

Adresse: SLEVIK PLATÅ 52

Postnr. 1622 Poststed GRESSVIK

Dato sendt e-post

Kvittering vedlegges

Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket — Dato — Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5 Sign.

121437 Dato: 3.04.24

Vedlegg	Side	- av
C - 2	3	3

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	64	485	0	0			FREDRIKSTAD
	Adresse				Postnr.	Poststed	
					1622	GRESSVIK	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
64	564	0	0	KNUT ARILD HANSEN	
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Slevik allé 21				SLEVIK ALLÉ 21	
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
1622	GRESSVIK			1622 GRESSVIK	
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Denne del klistres på kvittering RR 1152 9318 9 NO		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
64	281	114	0	HEGE TORGERSEN OG KNUT JOHAN EKELI	
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Slevik allé 17				SLEVIK ALLÉ 17	
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
1622	GRESSVIK			1622 GRESSVIK	
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Denne del klistres på kvittering RR 1152 9319 2 NO		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 2 Sign.

121437 Dato: 03.04.24

Vedlegg	Side	- av
C - 2	1	3

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	64	485	0	0			FREDRIKSTAD
	Adresse				Postnr.	Poststed	
					1622	GRESSVIK	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
64	281	0/99 /102/112/	0	FREDRIKSTAD KOMMUNE	
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
				Postboks 1405	
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
				1602 FREDRIKSTAD	
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Denne del klistres på kvittering RR 1152 9308 7 NO		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
64	281	99	0	PER GUNNAR HALVORSRØD	
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Slevik allé 13				SLEVIK ALLÉ 13	
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
1622	GRESSVIK			1622 GRESSVIK	
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Denne del klistres på kvittering RR 1152 9309 5 NO		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
64	344	0	0	HEIDI MERETE LANGGÅRD	
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Slevik allé 17A				SLEVIK ALLÉ 17A	
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
1622	GRESSVIK			1622 GRESSVIK	
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Denne del klistres på kvittering RR 1152 9310 0 NO		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
65	14	0	0	LARS VIGGO MELLEGÅRD MIKKELSEN	
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Slevik platå 48				MELLEGÅRDSVEIEN 12	
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
1622	GRESSVIK			1622 GRESSVIK	
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Denne del klistres på kvittering RR 1152 9311 3 NO		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
65	14	0	0	KEVIN TOR ENGEN	
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Slevik platå 48				SLEVIK PLATÅ 48	
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
1622	GRESSVIK			1622 GRESSVIK	
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Denne del klistres på kvittering RR 1152 9312 7 NO		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5 Sign.

121437 Dato: 03.04.24

C-3

Thore Olsen

Fra:	Slevik Platå Beboerforening <slevikplataa.bf@gmail.com>
Sendt:	tirsdag 16. april 2024 10:45
Til:	Thore Olsen
Kopi:	kajh@fredrikstad.kommune.no; heidi.langaard@online.no
Emne:	Merknader til Nabovarsel for B.nr 64 B.nr 485

Vi viser til våre tidligere anførsler angående denne saken, sist vårt dokument av 26.2.2024.
Vi vil likevel forsterke noen av våre synspunkter på søknaden om dispensasjon.

Det helt spesielle i denne saken er at det ikke tas hensyn til alle de som daglig bruker gangveien her på Slevik Platå.
Her er det først og fremst snakk om trafikksikkerhet og risiko for personskader, men også negative miljømessige konsekvenser.
Både kommunen og Slevik beboere har hatt trafikksikkerhet høyt på agendaen i mange år, blant annet ble det i sin tid sikret gode forhold rundt Slevik Skole med snuplass for buss m.m.
Det har vært en trygghet for beboere på Slevik Platå at barna har en gang- og sykkelvei som sin skolevei.

Utdrag fra Plan og bygningsloven:

> **§ 19-2.Dispensasjonsvedtaket**
>
> *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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*
>
> *Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.*

Vi mener at sikkerheten i dette tilfelle kun dreier seg om ivaretakelse av tekniske krav begrenset til en liten del av gangveien, og ikke om konsekvenser for brukere av gangveien, som i stor grad dreier seg om barn i lek og på vei til skolen.
Etter vårt syn er det ingen særskilte grunner som tilsier berettigelsen av en dispensasjon, spesielt ikke når det finnes en alternativ adkomst via tiltakshaver tomt.

I begrunnelsen for søknaden står det «*Fordelene ved å innvilge dispensasjonen vurderes som betydelig større enn eventuelle ulemper*»
Fordelene er kun for eier av tomt 64/344.
For berørte naboer og beboere på Slevik Platå er det kun ulemper.

Som brukere av gangveien har vi erfart hvor krevende den nederste delen er på vinterstid.
Det er ofte svært glatt og dårlig brøytet, og kan være vanskelig å ta seg fram selv til fots.

Slevik, 16.4. 2024

Enrique Arnesen
Styreleder

C-4

Thore Olsen

Fra: Kevin Engen <kevin.engen@gmail.com>
Sendt: tirsdag 16. april 2024 10:40
Til: Thore Olsen
Emne: Merknader til Nabovarsel for B.nr 64 B.nr 485

Vi viser til våre tidligere argumenter på bruksendring av gang og sykkelstien, av 7.11.2022 og 19.2.2024.
I tillegg gjør vi oppmerksom på at selv om det i utgangspunktet kun planlegges for en boenhet nå, så vil en familie med barn fort disponere flere biler som skal trafikkere vegen i tillegg til besøkende. I en byggeperiode som kan vare et år, skal den trafikkeres av tung og stor anleggstrafikk.
Gang og sykkelstien er i dag 2,5 m bred. Det planlegges å utvide til 3,5 m, noe som vil medføre at vegen kommer svært nær nabotomtene, 64/260 og 64/281/102. Her er det beplantning av hekk samt gjerder og kantstein som kan skades.
Vi ser at gang og sykkelstien må bygges opp, for å redusere stigningsvinkelen. Det vil medføre at vegen blir høyere enn de to nevnte nabotomtene. Snømasser etter snøbrøyting vil utvilsomt havne i bed og hekk inne på disse tomtene.
I tillegg vil Altibox fiberkabel (tomt 64/260) som er gravd ned like på utsiden av hekk/kantstein kunne skades ved opparbeiding av vegen.

Det anføres at en dispensasjon neppe skaper en uheldig presedens i området. Dette er vi uenig i.
Med området mener vi hele gangveien som starter ved Slevik Platå 48 og ned til Slevik Alle.
Her kan det oppstå situasjoner både med nybygg/utvidelser som også kan ha ønske om kjøreadkomst fra denne gangveien.

Oppgraderingen det her vises til vil ikke bedre sikten for de som kommer ovenfra og ned mot Slevik Alle, ei heller nedenfra for myke trafikanter som kommer derfra.(Gående, syklende m.m)

Vi vil nok en gang gjøre oppmerksom på at eier av tomten, kan skaffe seg adgang til denne tomten via sin egen tomt (64/344) ,på nedsiden av egen garasje. Her vil det avgjort bli lettere å kjøre inn på den nye tomten både med privat bil og lastebiler.

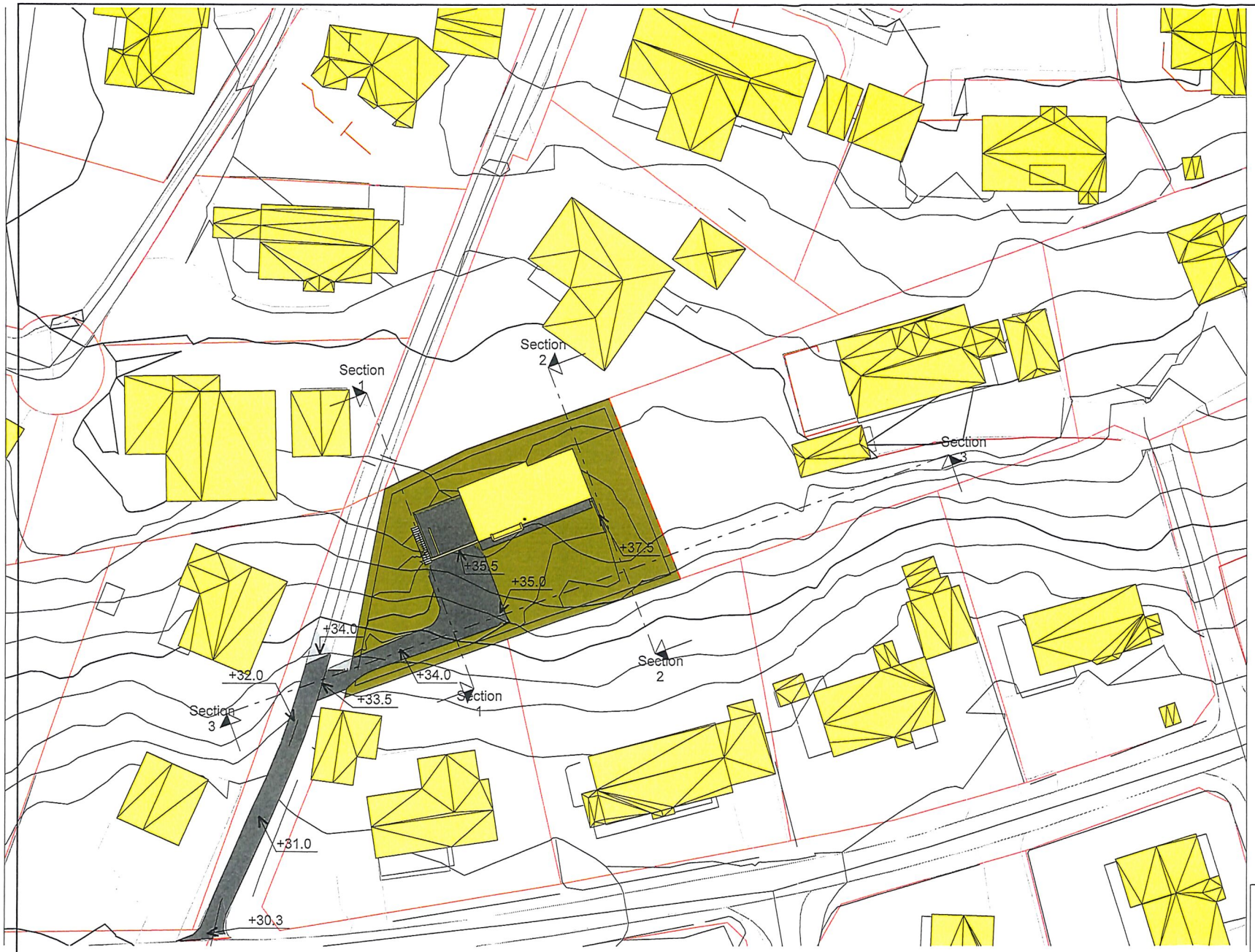
Vi forventer at saken om sammenslåing av de to tomtene som skal bebygges ikke kommer til behandling før saken om adkomstvei er avgjort.

Vi ber om at fremtidige nabovarsler sendes digitalt. Denne gangen tok det 6 dager i posten før vi fikk dette.
I tillegg risikerer man ikke å vite om nabovarselet hvis man er bortreist, som kan gjøre det umulig å få svart på varselet.

Slevik 16.4.2024

Toril Dahle – Slevik Alle 9
Per Halvorsrød – Slevik Alle 13
Przemek Zacharek – Slevik Alle 11
Jan Tvete – Slevik Platå 32
Kevin Engen – Slevik Platå 48

D-1



ANMERKNINGER:

- Tegningen er basert på kartinfo levert av Ambita / e-torg / kommunen (FKB). Erfaring tilsier at avvik kan forekomme. Verifisering er derfor nødvendig.
- **Koordinatsystem:** UTM EUREF89 lokal sone
- VA nett ikke lokalisert. Må kontrolleres.

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

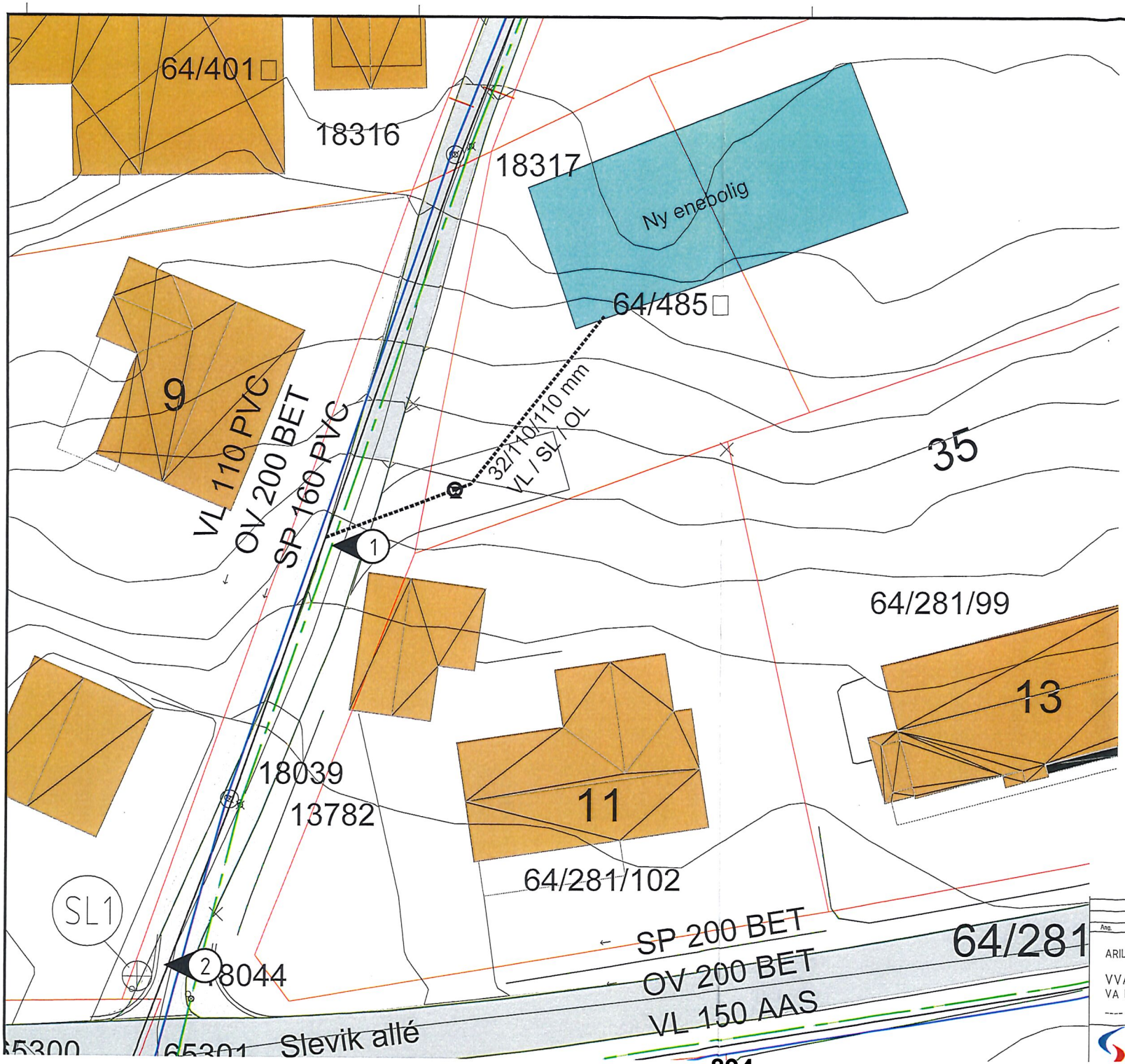
MEDLEM:	Byggmester Arild Andersen AS
TILTAKSHAVER:	Byggmester Arild Andersen AS
G.nr/B.nr:	64/485
BYGGEPLASS:	Slevik Alle
KOMMUNE:	Fredrikstad

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN. INNHOLD: Situasjonsplan				FORMAT: A3	MÅLESTOKK: 1 : 500
PROSJEKT: Slevik Alle					PROSJEKT NR: 20230342
ARKITEKT: MGA	DATO: 09.05.23	TEGN: MIL	REV:		TEGN.NR: U10.02

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

D-2



Spillvannsledninger skal være rødbrunde PVC SN8
Overvannsledninger skal være rødbrunde PVC SN8
Vannledning skal ha blå stripe og i PE SDR11

Det tillates kun drensvann til offentlig ledning. Overvann håndteres på egen grunn.

Etablering av SL1 tilpasses grøft og det benyttes ø650mm sluk pga plassforholdene mot tomtegrenser.

Dybder på eks VA-nett må kontrolleres før utførelse, og nye anlegg forstsikres ekstra ved behov.

1 Foreslått påkoblingspunkt til off VA. Det etableres anboring på vannledning og gren for selvfallsledninger. Stoppekran og stakepunkt på egen tomt.

2 Nytt sandfang i grøft. ø650mm benyttes pga plassmangel.

TEGNFORKLARING :

- STIKKLEDNINGSTRASÉ
- PROSJ. PRIVAT KUM
- PROSJ. SANDFANG M/KUPPELRIST
- PROSJ STOPPEKRAN
- EKSISTERENDE. KUM
- EKSISTERENDE VANNLEDNING
- EKSISTERENDE SPILLVANNSLEDNING
- EKSISTERENDE OVERVANNSLEDNING

Ang.	Rev.	Dato	Sign.

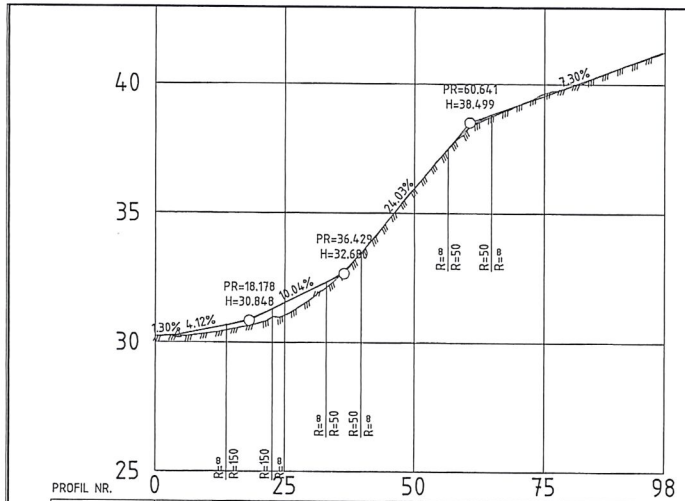
ARILD ANDERSEN - ENEBOLIG SLEVIK

VVA ENEBOLIG SLEVIK ALLÈ
VA LEDNINGSPLAN

Målestokk	1:250
Dato / Tegn.	08.01.23 / NPN
Prosj. Ansv.	NPN
Ks	JAT
Prosj. Nr.	537.010
Tegn. Nr.	Rev.

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

F-1


40
35
30
25
0
25
50
75
98
PR=60.641
H=38.499
7.30%
24.03%
PR=36.429
H=32.680
PR=18.178
H=30.848
10.04%
4.12%
1.30%
R=∞
R=150
R=50

| PROFIL NR. | | |

Q-1

INGENIØRFIRMAET
SVENDSEN & CO AS

Til: Arild Andersen AS
Prosjekt: Slevik Allè 64/485, Fredrikstad kommune
Prosjekt-nr: 537.010
Dato: 28.12.2023

VVA-Notat Slevik Allè 64/485

Privat enebolig
Oppdragsgiver: Arild Andersen AS

Ing. Svendsen & co AS er engasjert av Arild Andersen AS for å redegjøre for tilknytning til offentlig infrastruktur for Slevik Allè 64/485 i Fredrikstad kommune.

Eksisterende forhold – offentlig VA.

Offentlig kart av ledningsnett viser at det er 110mm vannledning, 160mm spillvannsledning og 200mm Overvannsledning i umiddelbar nærhet til tomten. Dette er tilstrekkelig for å kunne håndtere utbyggingen av 1 ekstra enebolig. Vannkum med DN150mm ledning er plassert i krysset ca 30m sør for tomten.

Vann

Forbruksvann kan tilknyttes offentlig ledningsnett ihht vedlagt ledningsplan. Offentlig ledningsnett skal ha kapasitet for både forbruksvann og slukkevann i området, og det er 150mm vannledning nært tomten. Kommunen har pågående plan for forsterkning av vannforsyning med ny trykkøker for området.

Det er behov for 32mm forbruksvannsledning. Dette spesifiseres ved søknad om sanitærabonnement før utførelse. Privat VA-anlegg utstyres med tilbakeslagssikring slik at NS-EN1717 er ivaretatt og beskytter offentlig nett mot tilbakeslag.

Spillvannet bør under utførelse undersøkes om stikkledning for spillvanns kan beholdes og benyttes i utbyggingen. Det bør tas høyde for å bytte ut eksisterende ledning med ny med tanke på alder. Alle utstikk fra bygg påmonteres stake/inspeksjonspunkter på privat grunn dersom ikke eksisterende fungerer tilfredsstillende.

Overvann

Eksisterende tomt er skrånende og består hovedsakelig av fjell med tynt torv/vegetasjonsdekke.

Overvannshåndtering på egen tomt vises på situasjonsplan i rammesøknad. 3trinnsstrategien skal ivaretas med infiltrasjon og fordrøyning på egen tomt og overløp i trinn 3 til eksisterende avrenningslinje/flomvei, som her er veigrøft som leder til sluk.

Vei / adkomst

Tomten har adkomst via en oppgradert del av gang-sykkelveien som går fra Slevik Allè og mot nord opp i boligfeltet Slevik Platå.

Vedlagt tegning C01 viser oppgradering av avkjørsel fra Slevik Allè og tilpasning av veilys, sluk, skilt og geometri for sikt og veilinjer.

Eksisterende veisluk ved hjørnet av tomt 64/260 er i dårlig forfatning og det er avtalt med veiavdelingen at dette byttes til et nytt og tilpasses ny geometri. Det opparbeides og sikres avrenning i grøft langs 64/261 til oppgradert nytt sluk SL1.

Det må gjøres en grenseoppgang langs eksisterende eiendom 64/281/102 før tiltaket kan gjennomføres.

For Ing. Svendsen & co AS

Nils Petter Nicolaysen

Vedlegg:

01 – GH01 Ledningsplan

02 – C01 Veiplan og profil

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksnr.: 2022/6679-24
Dato: 17.04.2024

Anmodning om uttalelse om adkomst til tomt over kommunal eiendom - Slevik Alle, Gressvik - Eiendom 64/344 og 485

Hei,

Vedlagte skisser ser ut til å ta hensyn til vegavdelingens krav om opparbeidelse notat med saksnummer 2022/6679 datert 01.12.2022 og vi har derfor ingen ytterligere kommentarer.

Vennlig hilsen

Morten Larsen

Overingeniør - Fagansvar sykkel
Etat for bydrift - Forvaltning vei
Fredrikstad kommune
E-post: morl@fredrikstad.kommune.no
Mob: +4745723365

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Arild Andersen AS - Thore Olsen

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2022/6679-30-125910/2024-KAJH	64/344	07.06.2024

Dispensasjon fra formålet - Tillatelse om adkomst til tomt over kommunal eiendom - Slevik Alle - Eiendom 64/344 og 485

Delegert vedtak

Behandlet av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	38/24

Vi viser til søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4.
Søknad er mottatt 16.08.2022 og revidert søknad med nytt nabovarsel er mottatt 22.04.2024.
Foreløpig svar er sendt 06.07.2022, 06.10.2022, 22.11.2022, 21.12.2022, 27.03.2024 og 14.05.2024.
Komplett søknad er mottatt 14.05.2024.

Avkjørsel fra kommunal vei behandles etter vegloven § 40.

Saksopplysninger
Saken gjelder
Det søkes om etablering av adkomst til tomt på gnr 64 bnr 485 over kommunal eiendom/ gang - og sykkelvei.

Planstatus
Den del av eiendommen der adkomst ønskes etablert er regulert ihht. reguleringsplan nr.139 «Slevik II», med formål gangvei.

Søknad om dispensasjon
Det søkes om dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven kap. 19 fra formålet i gjeldene reguleringsplan.

Søkers begrunnelse

«Ved innvilgelse av dispensasjon vil det være at man bryter med bestemmelsen i plan. Man kan også si at kan skape uheldig presedens i området, men det synes å være lite sannsynlig da området allerede er utbygget.

Kommunens krav til bilkjøring er håndtert gjennom veioppgraderingen og hvor eksiterende bom rett ovenfor omsøkte adkomst/avkjøring er også positivt med tanke på å reguler

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 940039541
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 15 Bankkonto:5122 05 77000

trafikkhastighet for gående og syklende. Bilkjøring blir minimale da adkomsten er til kun en boenhet.

Fordelen er at man på tomten får bygget en bolig med gode kvaliteter som er i tråd med kommunens strategi vedr høyere befolkningstetthet innenfor eksisterende tettsteder, og hvor det er god skolekapasitet.

Vi mener det foreligger særskilte grunner som berettiger innvilgelse av dispensasjon. Fordelene ved å innvilge dispensasjonen vurderes som betydelig større enn eventuelle ulemper».

Høringsuttalelser
Saken er oversendt til veiavdeling den for uttalelse.

I uttalelse mottatt 17.04.2024 uttaler veiavdeling.

«Vedlagte skisser ser ut til å ta hensyn til vegavdelingens krav om opparbeidelse notat med saksnummer 2022/6679 datert 01.12.2022 og vi har derfor ingen ytterligere kommentarer».

Nabovarsel
I forbindelse med søknaden har du varslet de naboene som etter din vurdering berøres av tiltaket. Det har kommet merknader fra Slevik Platå Beboerforening, Toril Dahle - gnr 64 bnr 260, Per Halvorsrød – gnr 64 bnr 281 fnr 99, Przemek Zacharek – gnr 64 bnr 281 fnr 102, Jan Tvete – gnr 64 bnr 401 og Kevin Engen – gnr 65 bnr 14 .

Nabomerknader gjelder:

«*Vi viser til våre tidligere anførsler angående denne saken, sist vårt dokument av 26.02.2024. Vi vil likevel forsterke noen av våre synspunkter på søknaden om dispensasjon.*

Det helt spesielle i denne saken er at det ikke tas hensyn til alle de som daglig bruker gangveien her på miljømessige konsekvenser.
Både kommunen og Slevik beboere har hatt trafikksikkerhet høyt på agendaen i mange år, blant annet ble det i sin tid sikret gode forhold rundt Slevik Skole med snuplass for buss m.m. Det har vært en trygghet for beboere på Slevik Platå at barna har en gang. Og sykkelvei som sin skolevei.

> *§ 9-2.Dispensasjonsvedtaket*
>
> *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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*
>
> *Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.*

Vi mener at sikkerheten i dette tilfelle kun dreier seg om ivaretakelse av tekniske krav begrenset til en liten del av gangveien, og ikke om konsekvenser for brukere av gangveien, som i stor grad dreier seg om barn i lek og på vei til skolen.
Etter vårt syn er det ingen særskilte grunner som tilsier berettigelsen av en dispensasjon, spesielt ikke når det finnes en alternativ adkomst via tiltakshaver tomt.

I begrunnelsen for søknaden står det «Fordelene ved å innvilge dispensasjonen vurderes som betydelig større enn eventuelle ulemper»

Fordelene er kun for eier av tomt 64/344.
For berørte naboer og beboere på Slevik Plata er det kun ulemper.

Som brukere av gangveien har vi erfart hvor krevende den nederste delen er på vinterstid. Det er ofte svært glatt og dårlig brøytet, og kan være vanskelig å ta seg fram selv til fots».

«Vi viser til våre tidligere argumenter på bruksendring av gang og sykkelstien, av 07.11.2022 og 19.02.2024.
I tillegg gjør vi oppmerksom på at selv om det i utgangspunktet kun planlegges for en boenhet nå, så vil en familie med barn fort disponere flere biler som skal trafikkere vegen i tillegg til besøkende. I en byggeperiode som kan vare et år, skal den trafikkeres av tung og stor anleggstrafikk. Gang og sykkelstien er i dag 2,5 m bred. Det planlegges å utvide til 3,5 m, noe som vil medføre at vegen kommer svært nær nabotomtene, 64/260 og 64//281/102. Her er det beplantning av hekk samt gjerder og kantstein som kan skades.

Vi ser at gang og sykkelstien må bygges opp, for å redusere stigningsvinkelen. Det vil medføre at vegen blir høyere enn de to nevnte nabotomtene. Snømasser etter snøbrøyting vil utvilsomt havne i bed og hekk inne på disse tomtene.
I tillegg vil Altibox fiberkabel (tomt 64/260) som er gravd ned like på utsiden av hekk/kantstein kunne skades ved opparbeiding av vegen.

Det anføres at en dispensasjon neppe skaper en uheldig presedens i området. Dette er vi uenig i. Med området mener vi hele gangveien som starter ved Slevik Plata 48 og ned til Slevik Alle. Her kan det oppstå situasjoner både med nybygg/utvidelser som også kan ha ønske om kjøreadkomst fra denne gangveien.

Oppgraderingen det her vises til vil ikke bedre sikten for de som kommer ovenfra og ned mot Slevik Alle, ei heller nedenfra for myke trafikanter som kommer derfra. (Gående/ syklende m.m) Vi vil nok en gang gjøre oppmerksom på at eier av tomten, kan skaffe seg adgang til denne tomten via sin egen tomt (64/344), på nedsiden av egen garasje. Her vil det avgjort bli lettere å kjøre inn på den nye tomten både med privat bil og lastebiler.

Vi forventer at saken om sammenslåing av de to tomtene som skal bebygges ikke kommer til behandling før saken om adkomstvei er avgjort.

Vi ber om at fremtidige nabovarsler sendes digitalt. Denne gangen tok det 6 dager i posten før vi fikk dette. I tillegg risikerer man ikke å vite om nabovarselet hvis man er bortreist, som kan gjøre det umulig å få svart på varselet».

Tilsvar på nabomerknader fra ansvarlig søker

«I henhold til dispensasjonssøknaden vil opparbeidelsen av gang- og sykkelstien etter kommunens krav til bilkjøring bli håndtert gjennom veioppgraderingen, som er prosjektert av Svendsen & co AS. Dette prosjektet tar hensyn til aspekter som sikkerhet, siktlinjer, veilys, sluk, skilt og andre relevante faktorer for å sikre en trygg og funksjonell infrastruktur.

Viser også til vedlegg i søknaden som viser opparbeidelse, høyder og siktlinjer.

Som nevnt tidligere er dette adkomst kun til en boenhet hvor bilkjøring blir minimal.

Det er mottatt en bemerkning fra beboerforening som ikke er nabo og er heller ikke blitt varslet».

Reglene om nabovarsling fremgår av plan- og bygningsloven § 21-3.

Nabomerknader
Bygningsmyndighetene må ha hjemmel i plan- og bygningsloven for å kunne avslå en søknad om byggetillatelse. Dette følger av legalitetsprinsippet i plan- og bygningsretten.

Søknaden i denne saken kan derfor bare avslås dersom tiltaket er i strid med materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven, arealformål eller juridisk bindende bestemmelser i gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan.

Det søkes om etablering av adkomst til tomt på gnr 64 bnr 485 over kommunal eiendom/ gang - og sykkelvei og dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven kap. 19 fra formålet i gjeldene reguleringsplan

For å få et godt naboforhold er det likevel viktig at man tar hensyn til hverandre, noe ansvarlig søker viser i sitt tilsvar til merknadene fra naboeiendommene.

På bakgrunn av dette ovennevnte er det klart at merknadene fra naboeiendommene ikke inneholder opplysninger som gjør at vi kan avslå.

Bygnings- og reguleringssjefen anser på bakgrunn av dette at nabos interesser er ivaretatt på en god måte, og det anses derved ikke som rimelig å ta naboprotesten til følge.

Vurdering
Ved avkjørselsvurdering må en ta utgangspunkt i veglovens formålsparagraf § 1 a som sier følgende:

> «*Formålet med denne lova er å tryggje planlegging, bygging, vedlikehald og drift av offentlege og private vegar, slik at trafikken på dei kan gå på eit vis som trafikantane og samfunnet til ei kvar tid kan vere tente med. Det er ei overordna målsetting for vegstyremaktene å skape størst mogleg trygg og god avvikling av trafikken og ta omsyn til grannane, eit godt miljø og andre samfunnsinteresser elles.*»

Vegloven § 40 2. ledd sier at «*Ligg det ikkje føre nokon reguleringsplan som nemnd, eller planen ikkje omfattar avkjørsle må avkjørsle frå riksveg eller fylkesveg ikkje byggast eller nyttast utan løyve frå regionvegkontoret og avkjørsle frå kommunal veg ikkje byggast eller nyttast utan løyve frå kommunen* (...).»

Fredrikstad kommune sitt delegasjonsreglement sier at det er bygningsmyndighetene som skal saksbehandle og fatte vedtak i henhold til vegloven § 40.

Vi gjør oppmerksom på at det tillates normalt **kun en avkjørsel pr eiendom.**
Bygningsmyndighetene anser at det ligger til rette for etablering av avkjørsel, som omsøkt.

<u>Dispensasjon</u>
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 <u>klar overvekt</u> 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.

«Vei / adkomst
Tomten har adkomst via en oppgradert del av gang-sykkelveien som går fra Slevik Allè og mot nord opp i boligfeltet Slevik Platå.

Vedlagt tegning C01 viser oppgradering av avkjørsel fra Slevik Allè og tilpasning av veilys, sluk, skilt og geometri for sikt og veilinjer.

Eksisterende veisluk ved hjørnet av tomt 64/260 er i dårlig forfatning og det er avtalt med veiavdelingen at dette byttes til et nytt og tilpasses ny geometri. Det opparbeides og sikres avrenning i grøft langs 64/261 til oppgradert nytt sluk SL1.

Det må gjøres en grenseoppgang langs eksisterende eiendom 64/281/102 før tiltaket kan gjennomføres».

Bygningsmyndigheten anser derfor at det i dette tilfellet ligger til rette for innvilge dispensasjon som omsøkt. Tiltaket vil ikke skape presedens og alle andre naboeiendommer har allerede adkomst til eiendommen sin.

Er fordelene er større enn ulempene?
Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler, og særlig arealdisponeringshensyn, som må tillegges vekt i denne vurderingen. Personlige fordeler for søker er også relevant, men har klart mindre vekt i dispensasjonsvurdering. I forarbeidene til loven står det at det ikke er nok i seg selv at ulempene er små. Det må kunne vises til relevante fordeler som er klart større enn ulemper.

Adkomsten er kun til en boenhet hvor bilkjøring blir minimal. Vi anser at tiltaket ikke vil medføre ulemper for allmennhetens ferdsel på stedet.

I plankartet der adkomst ønskes etablert er det regulert iht. reguleringsplan nr.139 «Slevik II», med formål gangvei. Disse er juridisk bindende for formål gangvei innenfor regulert område.

I henhold til dispensasjonssøknaden vil opparbeidelsen av gang- og sykkelstien etter kommunens krav til bilkjøring bli håndtert gjennom veioppgraderingen, som er prosjektert av Svendsen & co AS. Dette prosjektet tar hensyn til sikkerhet, siktlinjer, veilys, sluk, skilt.

Ubebygd tomt får bygget en bolig med gode kvaliteter som er i tråd med kommunens strategi vedrørende høyere befolkningstetthet innenfor eksisterende tettsteder, og hvor det er god skolekapasitet. Adkomsten er kun til en boenhet hvor bilkjøring blir minimal.

Oppsummering og konklusjon
Bygningsmyndigheten anser at det ligger til rette for en innvilgelse av dispensasjon i denne saken. Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er også klart større enn ulempene, jfr. vurderingstemaet i dispensasjonsbestemmelsen i loven §19-2.

Bygningsmyndigheten finner, etter en konkret vurdering, at det ligger til rette for å dispensere fra formålet i gjeldene plan.

På bakgrunn av det ovennevnte, anser vi at hensynene bak formålet i reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken.

Etter en helhetlig vurdering har vi kommet fram til at vilkårene for dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen foreligger, og kan innvilges.

Forholdet til utvalgte naturtyper
Ikke relevant.

Vedtak
Søknad om etablering av avkjørsel godkjennes med hjemmel i vegloven § 40.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra formålet i reguleringsplan (kode 165)

Dokumentasjon, mottatt 22.04.2024, er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Fremtidig bebyggelse på eiendom 64/485, eller ny eiendom som tar opp i seg dette arealet, skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Store terrenginngrep som oppfyllinger og utsprengning/utgraving skal unngås, jfr. kommuneplanen § 6.6.

- Stedskarakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes. Ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur, jfr. kommuneplanen § 7.1, d.

Søknaden godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
Tegninger mottatt 27.03.2024, er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.

Gebyr for saksbehandling beregnes slik:

Grunngebyr for søknad med ansvarsrett - papir og e-post (24): 4 450;-

Dispensasjon (24):17 800;-

Faktura vil bli ettersendt.

Klagemulighet
Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er statsforvalteren. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.
Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Tormod Hundsnes Førre
overarkitekt

Kajal Hamad
avdelingsingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

Kevin Tor Engen	Slevik Platå 48	1622	Gressvik
Slevik Platå Beboerforening			
Toril Dahle	Slevik Allé 9	1622	Gressvik
Per Gunnar Halvorsrød	Slevik Allé 13	1622	Gressvik
Przemyslaw Zacharek	Slevik Allé 11	1622	Gressvik
Jan Erik Tvete	Slevik Platå 32	1622	Gressvik

KLAGE VEDR. DISPENSASJONSVEDTAK (Mottatt 10.6.24)

Klagen sendes på vegne av naboer og Slevik Platå Beboerforening. (Org.nr 886304862) Beboerforeningen representerer 104 boenheter.

Vi påklager følgende:

1. **Vedtaket om å innvilge dispensasjon fra reguleringsformålet gang- og sykkelvei for å kunne etablere en ny boligtomt midt i gang- og sykkelveien. (Pbl. § 19-2)**
2. **Vedtaket om avkjørselstillatelse etter veglovas § 40.**

Vedtaket baser seg på følgende lovhjemler:

1. Plan og Bygningslovens §19-2 om dispensasjon
2. Veglovens §1 a som angir lovens formål
3. Veglovens § 40 avkjørsel fra kommunal vei.

Kommunen beslutter med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 med tilhørende bestemmelser og forskrifter

1. Plan og Bygningslovens §19-2 om dispensasjon

«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»***

Lovens formål er at den skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner

En kjørevei over et areal avsatt til gang- og sykkelvei, fremstår i utgangspunktet for å være en **vesentlig tilsidesettelse** av de hensyn planen skal ivareta.

Vi mener at vedtaket medfører en **betydelig svekkelse av trafikksikkerheten** og forverrer miljøet i tilknytning til gang- og sykkelveien. Dette er ikke godt behandlet i vedtaket.
Til tross for de tiltak som foreslås utført for å bedre siktforhold, mener vi dette ikke er nok for å sikre en god og trygg ferdsel for gående og syklende.

Spesielt vanskelig blir ved utkjøringen fra eiendommen. Denne blir liggende i den bratteste delen av bakken, hvor hastigheten på nåde sykler og sparkesykler blir høye. Da må fører spesielt passe på myke trafikanter fra nordvest. Myke trafikanter må være svært påpasselig både nord- og sørfra.

Barn og ungdom bruker dette som skolevei, og har ofte en rask og uforutsigbar adferd nedover veien. Som direkte naboer til gang og sykkelveien har vi registrert at barn og ungdom ikke har noe problem med å passere bommen i relativt stor hastighet.

Trafikken fra en mulig ny avkjøring vil skje på de tidspunkter hvor det er mest trafikk på gangveien, - om morgenen når barn skal rekke skolen og folk skal på jobb og må rekke bussen. Dette har vi sett mange eksempler på.

Det er en åpenbar risiko for personskader, spesielt vinterstid når det er glatt og mørkt.

Det er overveiende sannsynlig at det her vil oppstå problemer. Det er ikke angitt beredskapsplaner for dette. Å sikre denne delen av gang- og sykkelveien vinterstid krever hyppigere vedlikehold og økte kostnader for kommunen.

Det anføres at det blir minimalt med bilkjøring som en ikke har noen garanti for. Veldig mange familier på Slevik disponerer flere biler fordi det som regel er eneste mulighet for å komme seg på jobb, til sentrum, til fritidsaktiviteter m.m. Vedtaket setter ingen begrensninger ift bilkjøringen.

Særskilte grunner – Fordeler og ulemper

Det er ikke oppgitt noen **særskilte grunner** fra tiltakssøker som berettiger en dispensasjon.
Ei heller finner vi **fordeler som er større enn ulempene** i dette tiltaket.

Fordelene oppgis i vedtaket til å være samfunnsmessige fordeler og særlig arealdisponeringshensyn. Det oppgis ingen ulemper hvilket er oppsiktsvekkende. Fordelene skal være **betydelig** i vektingen mot ulempene.

Vi kan ikke se at det her foreligger noen samfunnsmessige fordeler, men derimot samfunnsmessige ulemper.

Når det gjelder arealdisponering har både naboer og foreningen har flere ganger påpekt at det er en løsning å lage adkomst via kommunal vei til tiltakshavers tomt. Første gang var 7.11.2022 (Dok nr. 15 i Einnsyn) (Vedlagt følger en enkel skisse over denne løsningen) Denne løsningen vil innfri arealdisponeringshensynet.

Den alternative adkomstmuligheten vil være den rimeligste løsning for kommunen vedlikeholdsmessig. Adkomst fra gang- og sykkelveien om vinteren vil kreve brøyting og strøing i et langt større omfang enn det som skjer i dag.

Denne løsningen er ikke besvart hverken av tiltakssøker eller kommunen og vi opplever dette som en bevisst utelatelse og en omgåelse av dispensasjonskravene.

I tillegg til at det her foreslås en alternativ adkomst, anføres det at gang- og sykkelveien også benyttes til intervalltrening og aking. Akingen har foregått trygt ved at foreldre har sørget for å beskytte barna mot at de skulle komme ut i veien (Slevik Alle)

Direkte berørte naboer (64/280 og 64/281- Disse ligger nederst i gangveien)

Vi vet ikke om grensene er ordentlig sikre når man sammenligner plankart og eiendoms-plangrenser og dette må verifiseres.

Etableringen og tilretteleggelse for adkomstvei er søknadspliktig i seg selv over denne gang- og sykkelveien, som da skal gjøres om til kjørevei og adkomstvei til tomt. Særlig vil adkomstveien inn på tomten bli utfordrende i skrånende terreng, som innebærer «vesentlig terrenginngrep»

Dette kan tilsi krav om samtykke fra naboer etter § 29-4, hvor det foreligger krav om 4 meter til grensen. Siden det ser ut som om gang- og sykkelveiens planformål ligger noe inn på 64/260, så må det samtykkes i dette ved utvidelse av veien.

64/281 får en ny kjørevei i vest og nord, tett inntil grensen. Dette er ikke kun et mindre tiltak som kommunen kan unnta fra søknadsbehandling. Innkjøringen kan betinge vesentlig terrenginngrep som er søknadspliktig i seg selv.

Gang- og sykkelveien utvides fra 2.5 til 4 meter.
For tilstøtende naboer nederst i gang- og sykkelveien betyr tiltaket at opparbeidet hekk, kantstein mv. vil skades og all snø/sand fra brøyting vil havne inn på disse tomtene. Sluket står i dag på tomt 64/260.

Tiltaket er ikke godt nok beskrevet i søknadsdokumentet. Det er vanskelig for oss å se for oss hvordan dette kommer til å se ut på bakgrunn av lite lesbare tegninger. Vi etterlyser derfor gode profiltegningen som viser høyden og volum på oppfylling av masse og også hvordan denne skal sikres mot utgliding.

Vi ønsker også innsyn i hvordan opprettelsen av tomt 64/485 som grenser til gang- og sykkelveien ble opprettet og ber om at dette blir fremlagt.

For de berørte naboer representer tiltaket en miljømessig ulempe og forringelse av eiendommene.

Klare fordeler vurdert opp mot vesentlige vurderingstemaer mangler i vedtaket.

Oppsummert mener vi at det her foreligger kun ulemper, og at risikoen knyttet til liv og helse er neglisjert.

Reglene sier også at «Personlige forhold for søker er også relevant, men har **klart mindre vekt** i dispensasjonsvurdering» Dette kan aldri ha avgjørende betydning.
Det er angitt en fordel som er å få bygget en bolig, samt at dette er i tråd med kommunens mål om fortetting. Fortetting gjelder først og fremst i byområdene hvor folk kan gå, sykle og bruke offentlig kommunikasjon. Dette er ikke tilfelle på Slevik. Det er også pågående flere boligprosjekter på Slevik innenfor lovens rammer, samt at Slevik Terrasse nærmer seg fullføring med mange nye boliger.

Vi vil nok en gang understreke at ***saken berører alle brukere av gang- og sykkelveien.***
Deres interesser er ikke ivaretatt.

Samtlige husstander på Slevik Platå er orientert om denne saken via protokoll fra foreningens årsmøte 15.4.2024

Vi mener at vedtaket ikke innfrir de krav som i § 19-2 overfor, men også at det strir mot formålet i vegloven.

2. Veglovens §1 a som angir lovens formål

«Formålet med denne lova er å tryggje planlegging, bygging, vedlikehald og drift av offentlege og private vegar, slik at trafikken på dei kan gå på eit vis som trafikantane og samfunnet til ei kvar tid kan vere tente med. Det er ei overordna målsetting for vegstyremaktene å skape størst mogleg trygg og god avvikling av trafikken og ta omsyn til grannane, eit godt miljø og andre samfunnsinteresser elles.»

Dispensasjonsvedtaket mener vi er i strid med lovens formål.

Nabovarsel
henhold til nabolovens §21-3 kan kommunen kreve at **andre enn tilstøtende naboer** skal varsles. Vi mener at kommunen formelt skulle ha krevd varsling til øvrige berørte når saken startet opp,

Ansvarlig søker bemerker at Slevik Platå Beboerforening ikke er nabo og er heller ikke blitt varslet.

Dette er feil iht ovenstående
Det er ikke kommet tilsvar på foreningens merknad av 19.4.2024

Presedens
Det anføres i vedtaket at tiltaket ikke vil skape presedens, hvilket vi bestrider. Eksempelvis har beboer i [redacted] Der er det bratte trapper opp til husets inngang og det kan derfor være aktuelt å finne en annen løsning for å komme seg inn og ut av sitt hus. Da kan en løsning være å få adkomst fra gang- og sykkelveien på oversiden huset, med innkjøring fra Slevik Platå og ned gang- og sykkelveien.

Det kan også skje at andre beboere av forskjellige grunner ønsker tilgang fra gang- og sykkelveien og søker om dette.

Skulle slike ting skje vil i praksis gang- og sykkelveien være omgjort til en kjørevei.

NABOFORHOLD

I vedtaksbrevet står det følgende:

«For å få et godt naboforhold er det likevel viktig at man tar hensyn til hverandre, noe ansvarlig søker viser i sitt tilsvar til merknadene fra naboeiendommene.
På bakgrunn av dette ovennevnte er det klart at merknadene fra naboeiendommene ikke inneholder opplysninger som gjør at vi kan avslå.
Bygnings- og reguleringssjefen anser på bakgrunn av dette at nabos interesser er ivaretatt på en god måte, og det anses derved ikke som rimelig å ta naboprotesten til følge.»

Ovenstående uttalelser oppleves som graverende, provoserende og feil i forhold til alle de motforestillinger naboer og Slevik Platå Beboerforening har kommet med de to siste årene.

Det opplyses og at det er foretatt en «helhetlig vurdering» Ingen ting i vedtaket tyder på at dette er gjort, med mindre vi feiltolker hva utrykket innebærer.

- **Ansvarlig søker har ikke hensyntatt merknadene**

- **Berørte interessenter er neglisjert og disses interesser er ikke ivaretatt**

KONKLUSJON

Innholdet i vedtaket preges av arroganse overfor berørte parter. Det tas hensyn til én beboer på bekostning av direkte berørte naboer og en stor gruppe personer som bruker gang- og sykkelveien daglig gjennom hele året.

Selv etter gjentatte henvendelser over flere år har hverken tiltakssøker eller kommunen forstått at tiltaket omfatter flere enn de direkte tilstøtende naboer.

Vi vil hevde at adkomst via gang- og sykkelveien ikke har dekning i de strenge kravene som stilles i Plan og Bygningslovens §19-2

Vedtaket mangler også henvisning til hvilke vilkår som må settes for å sikre at de sentrale hensynene til sikkerhet m.v.er ivaretatt.

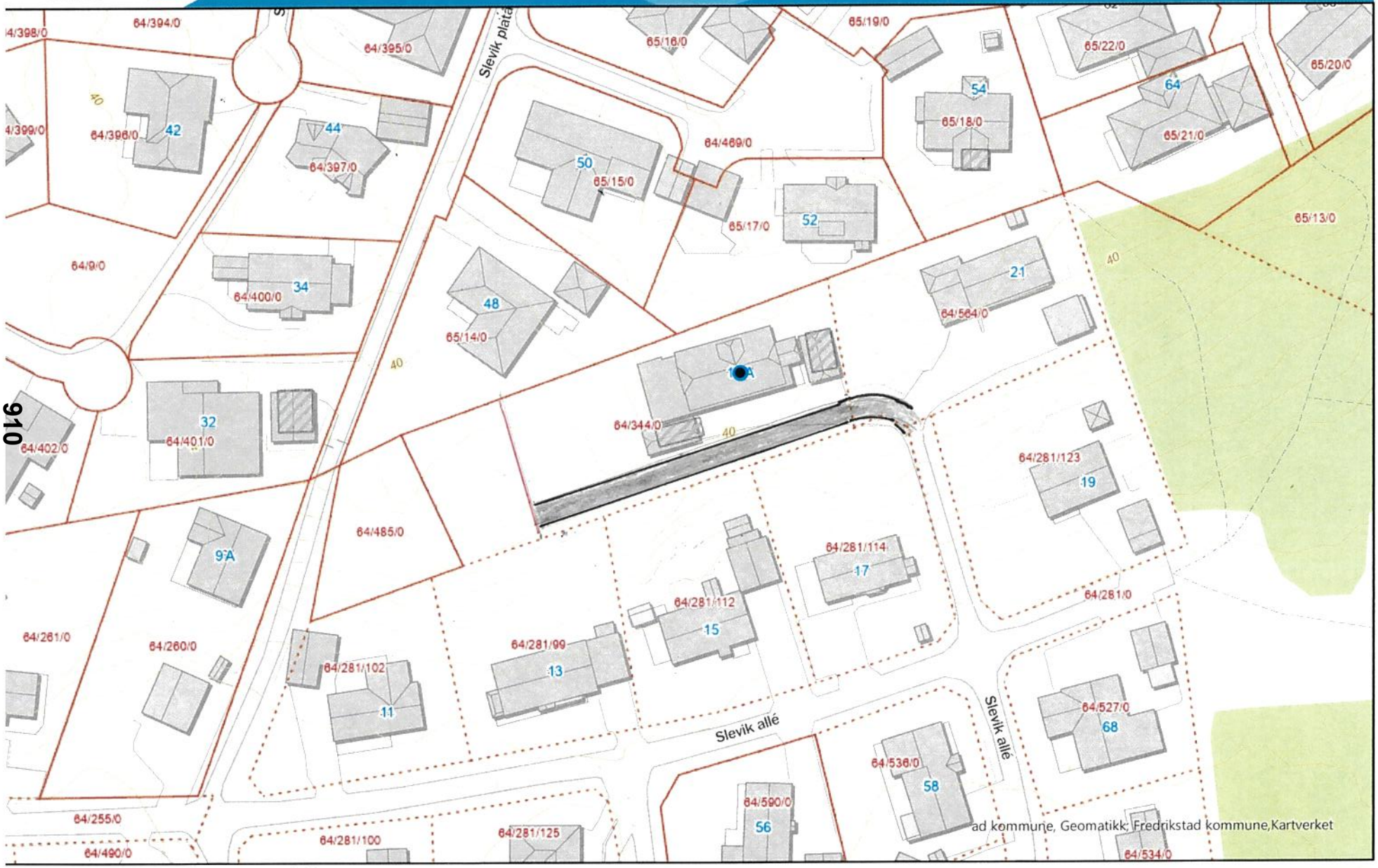
Vi påklager derfor vedtakene, ber om avslag og en felles befaring med politikere og beboere, og at klagen gis utsatt iverksetting etter forvaltningslovens § 42.

Hvis vedtaket blir endret til vår gunst gjør vi krav på refusjon av kostnader knytt til juridisk bistand etter Forvaltningsloven § 36 første ledd.

Slevik, 28.6 2024

Slevik Platå Beboerforening ved styreleder Enrique Arnesen, Slevik Platå 66
Kevin Tor Engen Slevik Platå 48 1622 Gressvik
Toril Dahle Slevik Allé 9 1622 Gressvik
Per Gunnar Halvorsrød Slevik Allé 13 1622 Gressvik
Przemyslaw Zacharek Slevik Allé 11 1622 Gressvik
Jan Erik Tvete Slevik Platå 32 1622 Gressvik

FREDRIKSTAD KOMMUNE



910

25 50 Meter

Målestokk 1:856

Dato 17.06.2024

Fra: Thore Olsen[thore@fredrikstad.nordbohus.no]
Sendt: 02.07.2024 10:17:48
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Kopi: Hamad Kajal[kajh@fredrikstad.kommune.no];
Tittel: Svar på klage på dispensasjonsvedtak - Eiendom Gnr 64, bnr 485

Hei

Viser til saksnummer 2022/6679.

Vi har ingen kommentarer utover det som allerede er belyst fra vår side, men registrerer at tidsfrist for klage ikke er overholt.

.....

Med vennlig hilsen

Thore Martin Olsen
Byggmester/prosjektleder

NORDBOHUS Bygd for å vare

ÅRETS MEST TILFREDSE EAT-KUNDER

MEST TILFREDSE KUNDER 2023 KTI

Byggmester Arild Andersen AS
Strykerveien 10, 1658 Torp
Postboks 123, 1650 Sellebakk
Telefon: 69 36 00 66
Mobil: 934 97 078
thore@bmaa.as
www.nordbohus.no/fredrikstad

Vår bedrift fikk årets beste kundetilfredshet 2013, 2015, 2017, 2022 og 2023

Fra: postmottak@fredrikstad.kommune.no <postmottak@fredrikstad.kommune.no>
Sendt: fredag 28. juni 2024 15:51
Til: Thore Olsen <thore@fredrikstad.nordbohus.no>
Emne: E-postforsendelse

Vår ref 2022/6679

Vennlig hilsen

Kajal Hamad | avdelingsingeniør
Fredrikstad kommune
e-post: kajh@fredrikstad.kommune.no

FREDRIKSTAD KOMMUNE

SLEVIK PLATÅ BEBOERFORENING

Slevik platå 48
1622 GRESSVIK

Deres referanse	Vår referanse	Dato
	2022/6679-38 (MRSKAR)	16.08.2024

Bygningsmyndighetene gir ikke utsatt iverksetting - Slevik allé - Eiendom 64/344 og 64/485

Vi viser til sak om dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan og avkjøringstillatelse. Vedtak om tillatelse til nevnte ble påklaget i brev av 26.06.2024. I klagen begjæres det utsatt iverksetting fram til saken er endelig avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Klagen vil i sin helhet bli behandlet politisk i planutvalget. I dette brevet tar vi kun stilling til anførselen om utsatt iverksetting.

Vurdering
En tiltakshaver som har fått et positivt vedtak etter plan- og bygningsloven, kan som hovedregel iverksette byggearbeidet i tråd med tillatelsen straks vedtaket er meddelt ham. En klage hindrer ikke at tiltaket kan settes i gang. Forvaltningsloven § 42 gir imidlertid forvaltningen en mulighet til å gripe inn for å forhindre gjennomføringen, dersom et vedtak fører til uopprettelig skade eller tap.

Vi viser til Kommunaldepartementets rundskriv H-17/92 som gir nærmere retningslinjer for hvordan bestemmelsen om utsatt iverksetting skal brukes i saker etter plan- og bygningsloven.

Klagerne ber om at iverksetting av tiltaket utsettes fram til saken er endelig avgjort.
Vi har forståelse for at klagerne ikke ønsker biltrafikk på stedet før nødvendig, og at det oppleves problematisk at gående og kjørende skal dele veien.

På den andre siden ligger det allerede en opparbeidet gang- og sykkelvei her, og arbeidene som skal utføres er utbedring av veien. Dersom vedtaket oppheves vil det i hovedsak si at det likevel ikke kan kjøres bil på gang- og sykkelveien. Vi kan av den grunn ikke se at igangsetting av tiltaket vil medføre uopprettelig skade eller tap.

På bakgrunn av dette beslutter vi at det ikke gis utsatt iverksetting.

Det presiseres at arbeidene igangsettes på eget ansvar i saker der byggearbeidene igangsettes før klagen er endelig behandlet. Tiltakshaver må selv bære tapet ved et eventuelt pålegg om retting.

Virksomhet Regulering og byggesak
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Org.nr: 940 039 541 Bank: 5122 05 77000
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00

Beslutning
Vi beslutter å ikke gi utsatt iverksetting, jf. forvaltningsloven § 42.

En beslutning om utsatt iverksetting er en prosessuell avgjørelse og ikke enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Dette innebærer at en avgjørelse om utsatt iverksetting ikke kan formelt påklages etter forvaltningsloven, fordi forvaltningslovens regler om klage kun gjelder enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 28 jf. § 3.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Mari Stenstad Karlsen
juridisk rådgiver

Kopi til eksterne mottakere:

BYGGMESTER ARILD ANDERSEN AS	Thore Olsen	Postboks 123	1650	SELLEBAKK

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.:	2022/6679
Dokumentnr.:	35
Løpenr.:	175179/2024
Klassering:	64/344
Saksbehandler:	Mari Stenstad Karlsen

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	31.10.2024	87/24

Klage på dispensasjon og tillatelse til etablering av adkomst - Slevik allé - Eiendom 64/344 og 64/485

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Klagen fra Slevik Platå Beboerforening og naboer i området tas ikke til følge.
2. Saken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Fredrikstad, 21.10.2024

Planutvalgets vedtak 31.10.2024:
1. Klagen fra Slevik Platå Beboerforening og naboer i området tas ikke til følge.
2. Saken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Planutvalgets behandling 31.10.2024:
Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fredrikstad 04.11.2024
Rett utskrift:

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Mari Stenstad Karlsen
direktør byutvikling Per-Erik Torp

Sammendrag
Saken omhandler søknad om etablering av avkjørsel til eiendom 64/344 og 64/485 over kommunal eiendom, 64/281, jf. vegloven § 40. Arealet benyttes i dag som gang- og sykkelsti, i tråd med reguleringsplanen Slevik II, plan-ID 3107 139. Omsøkt bruk strider med arealformålet på stedet, og det ble av den grunn også søkt om dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Søknaden om etablering av avkjørsel og dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen ble innvilget i vedtak av 07.06.2024.

Vedtaket ble påklaget av Slevik Platå Beboerforening og naboer i området. Klagen begrunnes i hovedsak med at gang- og sykkelstien benyttes av mange i området, blant annet som skolevei, og at sikkerheten på stedet blir vesentlig dårligere ved å tillate bilkjøring. Videre anføres det blant annet at naboene ikke føler seg hørt, at det finnes bedre alternative plasseringer av en adkomst som ikke er vurdert i saken, og at vilkårene for å innvilge dispensasjon samlet sett ikke er til stede.

Kommunedirektøren vurderer at det ikke framkommer opplysninger i klagen som tilsier at vedtaket skal endres, og anbefaler at klagen ikke tas til følge. Saken sendes dermed til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Vedlegg
1 Oversiktsskart - Slevik platå
2 Søknad om dispensasjon m/vedlegg
3 Anmodning om uttalelse om adkomst til tomt over kommunal eiendom - Slevik Alle, Gressvik - Eiendom 64/344 og 485
4 Dispensasjon fra formålet - Tillatelse om adkomst til tomt over kommunal eiendom - Slevik Alle - Eiendom 64/344 og 485
5 Sladdet versjon - Klage på dispensasjon_ (002)
6 Skisse Alternativ Adkomst.pdf
7 Svar på klage på dispensasjonsvedtak - Eiendom Gnr 64, bnr 485
8 Bygningsmyndighetene gir ikke utsatt iverksetting - Slevik allé - Eiendom 64/344 og 64/485

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Ytterligere saksdokumenter i arkivsak 2022/6679.

Saksopplysninger
Saken gjelder
Saken omhandler søknad om etablering av avkjørsel til eiendom 64/344 og 64/485 over kommunal eiendom, 64/281, jf. vegloven § 40. Arealet benyttes i dag som gang- og sykkelsti, i tråd med reguleringsplanen Slevik II, plan-ID 3107 139. Omsøkt bruk strider med arealformålet på stedet, og det ble av den grunn også søkt om dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Søknaden om etablering av avkjørsel og dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen ble innvilget i vedtak av 07.06.2024.

Vedtaket ble påklaget av Slevik Platå Beboerforening og naboer i området.

Klagefrist og rettslig klageinteresse
Vedtaket i saken er datert 07.06.2024, og klagen innkom 27.06.2024. Klagen innkom med det innenfor fristen for å klage på 3 uker, satt i forvaltningsloven § 29 første ledd, første setning.

Klagerne vurderes å ha rettslig klageinteresse ved å være naboer og beboerforening i området, jf. forvaltningsloven § 28.

Planstatus

Arealet som skal opparbeides og benyttes som adkomstvei er regulert til gangvei i reguleringsplanen Slevik II, plan-ID 3107139. Eiendommen som skal benytte adkomsten er ikke regulert i reguleringsplan.

Området er avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende) i kommuneplanen for Fredrikstad kommune.

Anførsler i klagen
I klagen fra naboer og Slevik Platå Beboerforening ble følgende i hovedsak anført:

- Vedtaket medfører betydelig svekkelse av trafikksikkerheten og utgjør en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn reguleringsplanen skal ivareta.
- Den nye adkomsten vil bli plassert på et spesielt uheldig sted på gangveien – adkomsten plasseres i den bratteste delen av bakken, der farten på sykler og sparkesykler blir høy.
- Barn og ungdom bruker gangveien som skolevei.
- Vedtaket forutsetter at det vil bli lite trafikk, men det er ingen garanti for dette – mange i området har flere biler, og mange gjøremål i løpet av en dag der bil benyttes, slik som jobb, skole og fritidsaktiviteter.
- Søker har ikke vist til noen særskilte grunner som tilsier at dispensasjon bør gis, og fordelene framstår heller ikke større enn ulempene.
- Alternative plasseringer for adkomsten er ikke vurdert.
- Etablering av adkomstvei for bil på gang- og sykkelvei er i seg selv søknadspliktig. Fordi adkomsten er bratt vil det også være behov for å utføre vesentlige terrenginngrep, som igjen kan medføre at det må innhentes samtykke fra tilgrensende naboer fordi terrengendringen utføres nærmere enn 4 meter fra felles grense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.
- Adkomstveien utvides langs flere eiendommer, og hekker og kantstein vil kunne bli ødelagt, i tillegg til at det vil kunne komme skader senere som følge av snøbrøyting.
- Tiltaket er ikke godt nok beskrevet i søknadsdokumentasjonen.
- Klagerne ønsker innsyn i sak om opprettelse av tomt 64/485 som grenser til gang- og sykkelveien.
- Klagerne mener at kommunen burde krevd utvidet varsling ut over kun de tilstøtende naboene.
- Saken vil kunne føre til presedens, og gang- og sykkelveien ender opp som kjørevei på mer fast basis.
- Naboers interesser er ikke hensyntatt eller vurdert.
- Klagerne ber om at vedtaket omgjøres til avslag, at området befares med politikere og beboere, og at det i mellomtiden vedtas utsatt iverksetting etter forvaltningsloven § 42.

Klagen vedlegges, i tillegg til skisse for alternativ adkomst, utformet av klagerne, se vedlegg 5 og 6. I vedlagte versjon av klagen er sensitive opplysninger sladdet.

Tilsvar til klagen
Thore Martin Olsen ved Byggmester Arild Andersen AS uttalte følgende i tilsvar til klagen:

> *«Vi har ingen kommentarer utover det som allerede er belyst fra vår side, men registrerer at tidsfrist for klage ikke er overholt.»*

Tilsvaret legges ved, se vedlegg 7.

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 fremgår av forvaltningsloven § 36.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Generelt
Vi kan ikke se at det anføres nye momenter i klagen som vil kunne endre standpunktet satt i vedtaket av 07.06.2024. Saken har pågått over lengre tid, og de sentrale klagepunktene har tidligere også vært anført som nabomerknader. Disse vurderes å være tilstrekkelig besvart i saksbehandlingen og i vedtaket.

Kommunedirektøren har likevel noen utfyllende kommentarer.

Dispensasjonsvurderingen
Adgangen til å gi dispensasjon og lovens vilkår
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.

Hensyn
Arealet som tiltakshaver ønsker å kjøre bil over er regulert i reguleringsplan til gangvei/fortau. Det er ikke knyttet reguleringsbestemmelser til formålet. Hensynet bak å regulere til gangvei/fortau er å sikre at gående kan bevege seg trygt, uten å dele veien med biler. Området består av flere byggefelt og reguleringsplaner, og en gangvei kan knytte feltene sammen, uten å øke gjennomgangstrafikk med bil.

Tilsidesettes hensynene vesentlig?

Bilkjøring på et areal som er avsatt til gående for at disse skal kunne ferdes trygt, uten biltrafikk, vurderes å være i strid med hensynet i saken. Spørsmålet er om det er snakk om en vesentlig tilsidesettelse av hensynet.

I søknaden om dispensasjon legges det vekt på at veien skal oppgraderes slik at den er dimensjonert for å kunne kjøres på, og at sikkerheten med det blir ivaretatt. Videre legges det vekt på at det kun er snakk om at dispensasjonen skal gjelde for en bolig. Motargumentene er at én bil er én bil for mye, på en gangvei. Selv ved oppgraderinger vil sikkerheten bli betraktelig lavere for gående og syklende. I tillegg er det i dag vanlig med flere biler per husstand, i tillegg til besøk fra andre.

Vi ser begge sider av saken og har forståelse for at det ikke er ønskelig med bilkjøring på strekningen. Slik saken står vurderer vi likevel at oppgradering av veien etter kommunens veinorm, der trafikksikkerhet er vurdert, avhjelper i tilstrekkelig grad til at hensynet ikke tilsidesettes i vesentlig grad. I denne vurderingen er det også sentralt at strekningen som skal kjøres er relativt kort, og at dispensasjonen kun skal gjelde for en husstand.

Vi vurderer på bakgrunn av dette at formålet ikke tilsidesettes i vesentlig grad. Det første vilkåret for dispensasjon er med det oppfylt.

Fordeler og ulemper
På den ene siden ser vi at det vil være ulemper ved å innvilge dispensasjon, og åpne for biltrafikk til boligen. Gangveien brukes etter hva vi forstår av mange, blant annet til skolevei. Dette er en ulempe ved å innvilge dispensasjon, som vil berøre lokalsamfunnet. Vi ser også at selv om det kun åpnes for kjøring til en bolig, vil det normalt være mer enn en bil som knyttes til boligen.

Oppgradering av strekningen etter kommunal standard kan anses som en samfunnsmessig fordel ved å innvilge dispensasjon. Oppgraderingen gjøres av et fagkompetent firma, og ifølge søknaden tas det hensyn til trafikksikkerhet, siktlinjer, veilys, sluk og skilting.
Tomten det på sikt ønskes å bygges bolig på er en mindre tomt, men som ønskes utvidet ved arealoverføring fra tilgrensende tomt. Tomtene eies av samme person, som også står for søknad i saken som nå er til behandling om dispensasjon og avkjøringstillatelse. Tomten er ikke regulert i reguleringsplan, men avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Ved å innvilge dispensasjon tilrettelegger man for at tomten potensielt skal kunne utnyttes. Området vurderes ellers å være ferdig utbygd. Det anses som en samfunnsøkonomisk fordel å utnytte areal til det det er avsatt til.

Samlet sett vurderer vi at fordelene ved å innvilge dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene. Vi vektlegger at oppgraderingen av veien vil være en generell samfunnsmessig fordel, og at det kun er snakk om å tillate trafikk til en resttomt, med potensielt én bolig.

Konklusjon
Samlet sett vurderer vi at vilkårene for å innvilge dispensasjon er til stede.

<u>Avkjøringstillatelse</u>
I henhold til vegloven § 40 skal avkjørsel ikke opparbeides eller brukes uten at dette er avklart i reguleringsplan eller uten at det er gitt løyve fra vegmyndighet. Etter kommunens delegeringsreglement er Regulering og byggesak vegmyndighet. Avkjørsler langs sakens vei er ikke avklart i reguleringsplan, og det er derfor søkt om avkjøringstillatelse.

Ved avkjørselsvurderingen må det tas utgangspunkt i vegloven § 1 a som sier at:

> *«Formålet med denne lova er å tryggje planlegging, bygging, vedlikehald og drift av offentlege og private vegar, slik at trafikken på dei kan gå på eit vis som trafikantane*

og samfunnet til ei kvar tid kan vere tente med. Det er ei overordna målsetting for vegstyremaktene å skape størst mogleg trygg og god avvikling av trafikken og ta omsyn til grannane, eit godt miljø og andre samfunnsinteresser ellers».

Veien det søkes om avkjørsel fra er en kommunal gangvei. I søknadsdokumentasjonen og i vurderingen over er det redegjort for hvorfor vi anser det som forsvarlig å gi dispensasjon fra formålet. For å kunne benytte gangveien som adkomst for bil må det nødvendigvis også ligge til rette for å etablere en avkjørsel.

Tiltakshaver har vært i dialog med veiavdelingen i kommunen og saken har vært sendt til høring samme sted av bygningsmyndighetene. Avkjørselen er prosjektert av et fagkompetent foretak, og standarden som nå er planlagt samsvarer med kommunens veinorm. Etter siste høringsrunde uttalte veiavdelingen at de ikke ville ha innvendinger til tiltaket.

Samlet sett vurderer vi at avkjøringstillatelse kan gis, jf. vegloven § 40.

Nabovarsling
Klagerne anfører at en større krets burde vært nabovarslet i saken. Videre anføres det at naboenes merknader ikke er vurdert eller hensyntatt.

Reglene om nabovarsling framgår av plan- og bygningsloven § 21-3, og utdypes i byggesaksforskriften § 5-2. Utgangspunktet er at naboer og gjenboere skal varsles før søknad sendes inn til kommunen, med en frist for å komme med merknader. I tilfeller der naboer eller gjenboer ikke eller i liten grad berøres av tiltaket, kan varsling unnlates. Kommunen kan også kreve at en større krets enn det som følger av hovedregel varsles, dersom det vurderes at disse vil bli påvirket av tiltaket.

Saken omhandler en kommunal gangvei som benyttes av mange, og berører med det potensielt en stor krets av mennesker. Eiendommene som ligger nærmest og som har blitt vurdert til å bli sterkest berørt, også ved selve utbedringene og arbeidene som skal pågå, er varslet.

Beboerforeningen som nå påklager vedtaket opplyser i klagen om at de representerer mange husstander på området, og disse er informert om saken via referat fra deres møter. Saken har i tillegg pågått over en lengre tid, og de som har ønsket å ytre sin mening har hatt muligheten til dette – enten til søker, direkte til kommunen, både før vedtaket og nå i klageomgangen. Selv om hver enkelt husstand i området ikke har fått en separat varsling fra søker vurderer vi at det har blitt gitt nok informasjon samlet sett til at berørte skal kunne ivareta sine interesser.

Hvor inngående nabomerknader vurderes i vedtak avhenger av saken og hvor relevante merknadene er. Det er ikke et krav at alle anførsler besvares inngående. Vi har som tidligere skrevet forståelse for at saken er utfordrende for klagerne. Samlet sett har vi likevel kommet til at det ligger til rette for å kunne innvilge dispensasjon, basert på søknaden og dialog med veiavdelingen i kommunen.

Søknadsplikt, søknadsdokumentasjon og alternativ plassering
Klagerne anfører at utbedringene av veien i seg selv utgjør et søknadspliktig tiltak, og at søknadsdokumentasjonen er dårlig utformet. Videre anføres det at alternativ plassering av adkomst i større grad burde vært vurdert.

Slik vi forstår saken er det i hovedsak bredden på veien som skal utvides noe, i tillegg til utbedring på grøfter og sluk, og noe avretting for å få en hensiktsmessig avkjøring. Nærmeste nabo, eiendom 64/281/102, har usikre grenser, og søker opplyser om at dette

skal avklares før arbeidene settes i gang. Vi kan ikke se at utbedringene på veien, etter behandling av avkjøringstillatelse og dispensasjon, krever en separat søknadsbehandling.

I forbindelse med behandling av saken har kommunen blant annet fått oversendt skisser over veiplan og profil, ledningsplan og kart som viser ønsket framtidig utbygging av tomten. Samlet sett kan vi ikke se at søknadsdokumentasjonen er mangelfull.

Når det kommer til alternative plasseringer av adkomstvei er dette ikke omtalt i særlig grad i saken. Dette burde vært gjort, i og med at valgte løsning har fått mye negativ oppmerksomhet fra naboer, at saken innebærer dispensasjon og at det kan se ut til at det finnes reelle alternativer.

Alternativet som klagerne viser går via en annen adkomstvei, på motsatt side, langs tiltakshavers allerede bebygde eiendom. Tiltakshaver har per nå adkomst via denne kanten. Adkomsten er uregulert, kommunal vei som fører til to eiendommer i dag.

For at eiendom 64/485 skulle fått kjørevei via denne kanten måtte adkomsten gått over tiltakshavers eiendom, i tillegg til nabo på eiendom 64/564. En fordel med den alternative løsningen er at dette ikke er en gangvei, og at færre gående med det berøres. En foreløpig, forenklet vurdering av alternativet, basert på kart og flyfoto, viser på den andre siden at det trolig hadde blitt et større, mer komplisert inngrep i bratt terreng. Valgte alternativ gir adkomst rett til den aktuelle eiendommen, med kun behov for utbedringer på eksisterende vei.

Oppsummert burde alternativer vært omtalt, men alt i alt ser det ut til at valgte løsning er mest hensiktsmessig.

Innsyn i sak om deling av eiendom
Klagerne ønsker innsyn i sak om arealoverføring fra eiendom 64/344 til eiendom 64/485. Arkivsaksnummer er 2024/6331.

Søknad innkom i februar 2024. Søker fikk tilbakemelding fra kommunen om at sak om arealoverføring var avhengig av om dispensasjon og avkjøringstillatelse kunne gis. Dispensasjon og avkjøringstillatelse er nå gitt, men vedtaket er påklaget. Videre behandling av sak om arealoverføring er derfor satt på vent fram til klagesaken er avklart.

For å lese sakens dokumenter kan innsynsløsningen på kommunens hjemmeside benyttes:

- Fredrikstad.kommune.no – søkeord «Innsyn byggesak»

Vurdering av utsatt iverksetting
Klagerne ønsker at det besluttes utsatt iverksetting fram til saken er endelig avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Bygningsmyndighetene har vurdert at det ikke gis utsatt iverksetting i saken. Dette er vurdert i eget brev som er sendt til de involverte, se vedlegg 8 for mer informasjon.

Konklusjon
Kommunedirektøren kan ikke se at klagen inneholder nye momenter av betydning for saken. Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge, og at saken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 30.01.2025
Vår ref: 2024/43341
Deres dato:
Deres ref:

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Trygve Elgheim, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Fredrikstad - 64/344 og 64/485 - Slevik Allé - klage dispensasjon avkjørsel

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 04.11.2024 (ref.: 2022/6679-40 (MRSKAR)).

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak datert 07.06.2024 (delegert saksnummer 38/24, ref.: 2022/6679-30-125910/2024-KAJH). Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra ansvarlig søker Byggmester Arild Andersen AS, på vegne av tiltakshaver Heidi Merete Langgård, om etablering av avkjørsel til eiendom med gnr./bnr. 64/344 og 64/485, over eiendommen med gnr. 64, bnr. 281. Tiltaket avhenger av dispensasjon fra arealformålet gangvei i reguleringsplanen.

Administrasjonen i Fredrikstad kommune godkjente søknaden i vedtak datert 07.06.2024. Vedtaket lyder:

> «Søknad om etablering av avkjørsel godkjennes med hjemmel i vegloven § 40.
>
> I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra formålet i reguleringsplan (kode 165)
>
> Dokumentasjon, mottatt 22.04.2024, er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.
>
> Dispensasjon gis på følgende vilkår:

• Fremtidig bebyggelse på eiendom 64/485, eller ny eiendom som tar opp i seg dette arealet, skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Store terrenginngrep som oppfyllinger og utsprengning/utgraving skal unngås, jfr. kommuneplanen § 6.6.

• Stedskarakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes. Ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur, jfr. kommuneplanen § 7.1, d.

Søknaden godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
Tegninger mottatt 27.03.2024, er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket».

Slevik Platå beboerforening klaget på vedtaket i klage datert 28.06.2024. I hovedsak anfører klager:

- En kjørevei over gangveien vil i utgangspunktet innebære en vesentlig tilsidesettelse av hensynene planen skal ivareta.
- Vedtaket innebærer en betydelig svekkelse av trafikksikkerheten.
- Avkjørselen forverrer miljøet i tilknytning til gang- og sykkelveien.
- Til tross for tiltak som foreslås for å bedre siktforhold, vil ikke tiltaket sikre tilstrekkelig trygg og god ferdsel for gående og syklende.
- Utkjøringen fra eiendommen blir liggende i den bratteste delen av bakken, hvor hastigheten på sykler og sparkesykler blir høye.
- Barn og unge bruke dette som skolevei, og har ofte en rask og uforutsigbar adferd.
- Trafikken fra eiendommen vil i hovedsak skje i perioden hvor gang- og sykkelveien er mest trafikkert.
- Tiltaket innebærer en åpenbar risiko for personskader.
- Det er overveiende sannsynlig at det vil oppstå problemer, og det er ikke angitt beredskapsplaner for dette. Sikring av denne delen av gang- og sykkelveien vil kreve hyppigere vedlikehold og økte kostnader for kommunen.
- Det er ingen garanti for at det vil bli minimalt med bilkjøring.
- Det er ikke oppgitt noen særskilte grunner som berettiger en dispensasjon. Fordelene er heller ikke større enn ulempene.
- Det er oppsiktsvekkende at det ikke nevnes ulemper ved tiltaket.
- Det er en løsning å lage adkomst via kommunal vei over tiltakshavers tomt.
- Gang- og sykkelveien benyttes til intervalltrening og til aking.
- Det er mulig grensene ikke er ordentlig sikre.
- Etableringen av adkomstveien innebærer vesentlige terrenginngrep, noe som kan tilsi at tiltaket krever nabosamtykke da det ligger for nærme nabogrensen.
- Tiltaket innebærer en utvidelse av veien, til skade for naboene nederst i gangveien.
- Tiltaket er utilstrekkelig beskrevet i søknaden.
- Personlige fordeler skal ha klart mindre vekt i dispensasjonsvurderingen.
- Fortettingshensyn gjør seg ikke gjeldende på Slevik.
- Saken berører alle brukere av gang- og sykkelveien, uten at alle disse er varslet.
- Kommunen skulle krevd at andre enn tilstøtende naboer ble varslet.
- Klager bestrider at tiltaket ikke vil skape presedens. Andre beboere kan ønske å legge om sin egen avkjørsel til der tiltaket er.
- Det er graverende, provoserende og feil når kommunen skriver at naboers interesse er ivaretatt på en god måte, jf. alle motforestillingene beboerforeningen har kommet med de siste to årene.
- Det er ingenting i vedtaket som tyder på at det er foretatt en helhetlig vurdering.
- Innholdet i vedtaket preges av arroganse overfor berørte parter.

- Vedtaket mangler henvisning til hvilke vilkår som må settes for å sikre at sentrale hensyn til sikkerhet er ivaretatt.

Planutvalget i Fredrikstad kommune tok ikke klagen til følge i møte 31.10.2024 (saksnummer 87/24), og oversendte saken til Statsforvalteren.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren som klageinstans
Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans fremgår av forvaltningsloven § 34.

Statsforvalteren ser slik på saken
Innledende bemerkninger
Det fremgår av saksdokumentene at ansvarlig søker mener det er klaget for sent. Vi kan ikke se at det er tilfelle, da klagen er datert nøyaktig tre uker etter at vedtaket er datert. Uansett fremgår det av klagen at vedtaket ble mottatt 10.06.2024. Kommunen har heller ikke vurdert dette annerledes.

Videre er vår vurdering at en beboerforening tilknyttet området tiltaket skal utføres i, herunder tilknyttet den aktuelle gangveien, har en tilstrekkelig interesse i sakens utfall at det foreligger rettslig klageinteresse.

Klager har anført at kommunen burde benyttet seg av muligheten i plan- og bygningsloven § 21-3 til å utvide nabovarslingens mottakerkrets, siden beboerne i området vil bli berørt av tiltaket. Kommunens vurdering av dette beror på et fritt forvaltningsskjønn, som Statsforvalteren skal være varsom med å overprøve. Vi viser i denne forbindelse til forvaltningsloven § 34 andre ledd, tredje setning. Uansett er vår vurdering at klagers argumentasjon i prinsippet kan gjelde de aller fleste tiltak som påvirker slike fellesarealer; vi kan ikke se at det er presentert noen spesielle forhold i denne saken som tilsier at kretsen av de som skal varsles burde utvides. For øvrig viser vi til kommunens vurdering i saksfremstillingen forut for Planutvalgets klagebehandling.

I klagen er det også anført at tiltaket kommer for nærme nabogrensen, jf. plan- og bygningsloven § 29-4. Bestemmelsen gjelder i utgangspunktet for byggverk, og man må foreta en konkret vurdering av om bestemmelsen passer ved anleggelse av vei, jf. plan- og bygningsloven § 30-4. I utgangspunktet skal det noe til før det er et krav om at en avkjørsel må tilpasses avstandskravet, da et slikt veianlegg av sin natur som oftest vil måtte berøre nabogrensen. Imidlertid ser vi ikke grunn til å ta endelig stilling til spørsmålet i denne saken, da kommunen ikke har vurdert dette og da det er satt som vilkår at store terrenginngrep skal unngås.

Plan- og rettsgrunnlag
I kommuneplanens arealdel, vedtatt 15.06.2023, er området avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende).

Kommuneplanen § 1.1 første ledd og annet ledd bokstav g) lyder:

> «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 følgende unntak:
> (...)
> g) De deler av eksisterende reguleringsplan som regulerer areal til kommunaltekniske anlegg, lekeplasser og andre grønne arealer, gjelder fullt ut».

Den aktuelle gangveien som søkes benyttet til avkjørsel er i reguleringsplanen Slevik II, endelig stadfestet 08.04.1981, regulert til gangveg, fortau.

Siden en avkjørsel med biltrafikk ikke vil være i tråd med dette arealformålet, er tiltaket avhengig av dispensasjon.

Dispensasjon
Plan- og bygningsmyndighetene kan gi dispensasjon, men bare dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Det første vilkåret er at de hensyn som ligger til grunn for lovens formålsparagraf, den/de bestemmelser det er aktuelt å dispensere fra, eller statlige eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret er at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene. I forarbeidene til loven, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242, uttales det at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak.

Spørsmålet om å dispensere fra planer reiser særlige spørsmål. Planer er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. De omhandler konkret vurderte forhold knyttet til arealutnyttelsen innenfor et bestemt område, og det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. Dispensasjoner vil lett kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringer av planene ikke skjer gjennom enkeltdispensasjoner.

Blir hensynene vesentlig tilsidesatt?
I vedtaket datert 07.06.2024 skriver kommunen:

> «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.
>
> «*Vei / adkomst*
> *Tomten har adkomst via en oppgradert del av gang-sykkelveien som går fra Slevik Allè og mot nord opp i boligfeltet Slevik Platå.*
>
> *Vedlagt tegning C01 viser oppgradering av avkjørsel fra Slevik Allè og tilpasning av veilys, sluk, skilt og geometri for sikt og veilinjer.*
>
> *Eksisterende veisluk ved hjørnet av tomt 64/260 er i dårlig forfatning og det er avtalt med veiavdelingen at dette byttes til et nytt og tilpasses ny geometri. Det opparbeides og sikres avrenning i grøft langs 64/261 til oppgradert nytt sluk SL1.*

Det må gjøres en grenseoppgang langs eksisterende eiendom 64/281/102 før tiltaket kan gjennomføres».

Bygningsmyndigheten anser derfor at det i dette tilfellet ligger til rette for innvilge dispensasjon som omsøkt. Tiltaket vil ikke skape presedens og alle andre naboeiendommer har allerede adkomst til eiendommen sin».

Videre skriver kommunen i saksfremlegget forut for Planutvalgets klagebehandling:

«*Hensyn*
Arealet som tiltakshaver ønsker å kjøre bil over er regulert i reguleringsplan til gangvei/fortau. Det er ikke knyttet reguleringsbestemmelser til formålet. Hensynet bak å regulere til gangvei/fortau er å sikre at gående kan bevege seg trygt, uten å dele veien med biler. Området består av flere byggefelt og reguleringsplaner, og en gangvei kan knytte feltene sammen, uten å øke gjennomgangstrafikk med bil.

Tilsidesettes hensynene vesentlig?
Bilkjøring på et areal som er avsatt til gående for at disse skal kunne ferdes trygt, uten biltrafikk, vurderes å være i strid med hensynet i saken. Spørsmålet er om det er snakk om en vesentlig tilsidesettelse av hensynet.

I søknaden om dispensasjon legges det vekt på at veien skal oppgraderes slik at den er dimensjonert for å kunne kjøres på, og at sikkerheten med det blir ivaretatt. Videre legges det vekt på at det kun er snakk om at dispensasjonen skal gjelde for en bolig. Motargumentene er at én bil er én bil for mye, på en gangvei. Selv ved oppgraderinger vil sikkerheten bli betraktelig lavere for gående og syklende. I tillegg er det i dag vanlig med flere biler per husstand, i tillegg til besøk fra andre.

Vi ser begge sider av saken og har forståelse for at det ikke er ønskelig med bilkjøring på strekningen. Slik saken står vurderer vi likevel at oppgradering av veien etter kommunens veinorm, der trafikksikkerhet er vurdert, avhjelper i tilstrekkelig grad til at hensynet ikke tilsidesettes i vesentlig grad. I denne vurderingen er det også sentralt at strekningen som skal kjøres er relativt kort, og at dispensasjonen kun skal gjelde for en husstand.

Vi vurderer på bakgrunn av dette at formålet ikke tilsidesettes i vesentlig grad. Det første vilkåret for dispensasjon er med det oppfylt».

Etter vårt syn er kommunens vurdering av det første dispensasjonsvilkåret i vedtaket ikke tilfredsstillende. Hensynene blir ikke identifisert, og kommunens vekting mangler.

Imidlertid er vår vurdering at kommunen i klageomgangen reparerer saksbehandlingsfeilen, ved å synliggjøre de vurderinger som er gjort; kommunen redegjør i klageomgangen for relevante hensyn, og foretar en vekting.

Slik vi vurderer saken, vil ikke dispensasjon medføre at gangveien åpnes for biltrafikk; reguleringsformålet endres ikke ved at det gis dispensasjon, slik at det fortsatt vil være en gangvei (om enn med en tilhørende avkjøringstillatelse).

Selv om dispensasjon for etablering av avkjørsel innebærer økt biltrafikk på veien, som tilsidesetter hensynene bak reguleringsformålet, er vi enig med kommunen i at tilsidesettelsen ikke er vesentlig.

Er fordelene klart større enn ulempene?
Kommunen skriver i vedtaket datert 07.06.2024:

> «Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler, og særlig arealdisponeringshensyn, som må tillegges vekt i denne vurderingen. Personlige fordeler for søker er også relevant, men har klart mindre vekt i dispensasjonsvurdering. I forarbeidene til loven står det at det ikke er nok i seg selv at ulempene er små. Det må kunne vises til relevante fordeler som er klart større enn ulemper.
>
> Adkomsten er kun til en boenhet hvor bilkjøring blir minimal. Vi anser at tiltaket ikke vil medføre ulemper for allmennhetens ferdsel på stedet.
>
> I plankartet der adkomst ønskes etablert er det regulert iht. reguleringsplan nr.139 «Slevik II», med formål gangvei. Disse er juridisk bindende for formål gangvei innenfor regulert område.
>
> l henhold til dispensasjonssøknaden vil opparbeidelsen av gang- og sykkelstien etter kommunens krav til bilkjøring bli håndtert gjennom veioppgraderingen, som er prosjektert av Svendsen & co AS. Dette prosjektet tar hensyn til sikkerhet, siktlinjer, veilys, sluk, skilt.
>
> Ubebygd tomt får bygget en bolig med gode kvaliteter som er i tråd med kommunens strategi vedrørende høyere befolkningstetthet innenfor eksisterende tettsteder, og hvor det er god skolekapasitet. Adkomsten er kun til en boenhet hvor bilkjøring blir minimal».

I tillegg skriver kommunen i sin saksfremstilling forut for Planutvalgets klagebehandling:

> «På den ene siden ser vi at det vil være ulemper ved å innvilge dispensasjon, og åpne for biltrafikk til boligen. Gangveien brukes etter hva vi forstår av mange, blant annet til skolevei. Dette er en ulempe ved å innvilge dispensasjon, som vil berøre lokalsamfunnet. Vi ser også at selv om det kun åpnes for kjøring til en bolig, vil det normalt være mer enn en bil som knyttes til boligen.
>
> Oppgradering av strekningen etter kommunal standard kan anses som en samfunnsmessig fordel ved å innvilge dispensasjon. Oppgraderingen gjøres av et fagkompetent firma, og ifølge søknaden tas det hensyn til trafikksikkerhet, siktlinjer, veilys, sluk og skilting. Tomten det på sikt ønskes å bygges bolig på er en mindre tomt, men som ønskes utvidet ved arealoverføring fra tilgrensende tomt. Tomtene eies av samme person, som også står for søknad i saken som nå er til behandling om dispensasjon og avkjøringstillatelse. Tomten er ikke regulert i reguleringsplan, men avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Ved å innvilge dispensasjon tilrettelegger man for at tomten potensielt skal kunne utnyttes. Området vurderes ellers å være ferdig utbygd. Det anses som en samfunnsøkonomisk fordel å utnytte areal til det det er avsatt til.
>
> Samlet sett vurderer vi at fordelene ved å innvilge dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene. Vi vektlegger at oppgraderingen av veien vil være en generell samfunnsmessig fordel, og at det kun er snakk om å tillate trafikk til en resttomt, med potensielt én bolig».

At veien vil bli oppgradert til kjøreveistandard, i tråd med kommunens veinorm, er etter vårt syn ikke en fordel ved å gi dispensasjon. Denne fordelen, om en slik oppgradering skulle være nødvendig, kan også oppnås uten at det gis dispensasjon for å bruke veien som avkjørsel. I høyden er dette momentet en reduksjon av ulemper, ikke en fordel i seg selv.

Videre har vi vanskelig for å se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at utviklingen av eiendommen faktisk betinger en avkjørsel over gangveien. Klager har vist til at gnr. 64, bnr. 344 allerede har en avkjørsel som den nye eiendommen kan koble seg på. Vi kan ikke se at denne anførselen i tilstrekkelig grad er redegjort for i vedtaket eller i saksdokumentene vi har mottatt, og kan heller ikke se at kommunens vurdering i klageomgangen er tilstrekkelig. Vi bemerker at det er relevant i dispensasjonsvurderingen hvorvidt tiltaket kan gjennomføres på en alternativ måte som ikke fordrer dispensasjon. Anførselen om fortetting vil etter vårt syn ha klart mindre vekt om eiendommen kan bebygges uten behov for dispensasjon.

Vi understreker imidlertid at vi på kart og bilder ser at det er skrånende terreng på denne delen av eiendommen, og utelukker dermed ikke at en avkjørsel over gnr. 64, bnr. 344 innebærer betydelig omprosjektering og/eller øvrige tiltak.

Etter vårt syn må det også anses som en klar ulempe at en gangvei, som også benyttes som en skolevei, blir trafikkert. En dispensasjon tilfører et faremoment til veien, noe som etter vårt syn er en ulempe.

Slik vi vurderer saken, er det ikke i tilstrekkelig grad synliggjort noen tungtveiende arealdisponeringsfordeler, som veier opp for ulempene i saken. Ut fra de tilsendte dokumentene kan vi ikke se at det andre vilkåret for å gi dispensasjon er oppfylt.

Konklusjon
Statsforvalteren opphever kommunens vedtak datert 07.06.2024 (delegert saksnummer 38/24, ref.: 2022/6679-30-125910/2024-KAJH). Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

Vedtaket er endelig. Dere kan ikke klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Klageren kan kreve dekning av vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. forvaltningsloven § 36. Kravet må sendes til Statsforvalteren innen tre uker etter at klageren har mottatt dette vedtaket.

Med hilsen

Anne Danielsen Haugland
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Eline Kristiansen Sedal
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Heidi Merete Langgård	Slevik Allé 17 A	1622	Gressvik
SLEVIK PLATÅ BEBOERFORENING	Slevik platå 48	1622	GRESSVIK
BYGGMESTER ARILD ANDERSEN AS	Postboks 123	1650	SELLEBAKK

Fra: tormod f?rre[tormodfoerre@hotmail.com]
Sendt: 25.02.2025 10:36:44
Til: Hamad Kajal[kajh@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Slevik 1




SAND









Fra: tormod f?rre[tormodfoerre@hotmail.com]
Sendt: 25.02.2025 10:37:56
Til: Hamad Kajal[kajh@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Slevik2













NORDBOHUS Bygd for å vare

BYGGMESTER ARILD ANDERSEN A/S

Fredrikstad Kommune
Nygaardsgt 16
1602 Fredrikstad

Postboks 123, 1650 Sellebakk
Besøksadresse: Strykerveien 10
Tlf: 69 36 00 60 Fax: 69 34 76 70
Foretaksregisteret NO 982 798 620 MVA

Dato: fredag 7. mars 2025

Svar på vedtak i klagesak - 64/344 og 64/485 - Slevik Allè.

Vi viser til Statsforvalterens brev datert 30.01.2025, hvor kommunens vedtak oppheves. Vi ønsker med dette å gi en ytterligere redegjørelse for saken.

Statsforvalteren har gitt kommunen prinsipielt medhold for kjøring på gangsti, men etterlyste arealdisponeringer og vurdering av alternativ adkomst som vi belyser her.

Følgende fordeler ved arealdisponeringen vil bli belyst under

- Behov for flere boliger i Fredrikstad kommune
- Effektiv utnyttelse av areal i by- og tettstedsutvikling
- Bedre plassutnyttelse i boligområder (ingen alternative bruksområder for tomten)
- Samlokalisering av funksjoner som kollektivtransport, skoler m.m.
- Redusert miljøpåvirkning ved bruk av eksisterende infrastruktur
- Bidrag til sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft

Behov for flere boliger i Fredrikstad kommune

Hovedgrunnen for bebyggelse av tomten er at det er mangel på boliger i Fredrikstad kommune. Det er en økt befolkningstilvekst i Fredrikstad kommune og Ihht SSB bor 9,7% i Fredrikstad kommune trangt. Utbyggingen av nye boenheter har gått saktere enn opprinnelig planlagt.

Tomten ligger i et område som allerede er avsatt til boliger og størrelsen på den foreslåtte tomten passer inn i eksisterende bebyggelse. Det finnes ingen alternative bruksområder for dette arealet.

Kommunens arealplan 2023–2035

Tiltaket er i tråd med kommunens arealplan for 2023–2035, som prioriterer økt befolkningstetthet innenfor etablerte tettsteder. Eiendommen ligger innen gangavstand til Slevik skole, som har god kapasitet og behov for flere elever. Skolen har også et etablert tilfluktsrom, en ressurs som det er mangel på i Fredrikstad kommune.

Samfunnsøkonomiske vurderinger

Det eksisterer allerede et etablert veinett, og utbygger vil dekke kostnadene for oppgradering av den aktuelle delen av gangveien. Kommunen vil derfor ikke påføres økonomiske forpliktelser knyttet til denne utvidelsen.

I 2023 hadde 13,8% elever behov for skoleskyss. Den lokale skolen som har tilstrekkelig kapasitet til å ta imot flere elever, ligger få minutters gange fra den foreslåtte tomten. Dette sikrer optimal utnyttelse av eksisterende infrastruktur.

Flom- og skredfare

Ifølge Naturskadefondet ble det i perioden 2016 – september 2021 utbetalt ca. 47,2 millioner kroner i erstatning for flom, stormflo og skred i Østfold fylke. Tomten som planlegges bebygget ligger imidlertid på fjell og er ikke utsatt for risiko knyttet til oversvømmelse eller skred.

Bebyggelse av dette arealet vil bidra til å dekke et behov for boliger i kommunen. Vi anser at fordelene ved utnyttelse av eiendommen og gjennomføring av tiltaket er større enn ulempene, selv om det medfører bruk av gangsti til avkjøring. Da arealet ikke er dyrkbar mark eller LNF område, og heller ikke kan brukes til andre formål, anser vi det som samfunnsnyttig og bruke det til boligformål

Vurdering av alternative adkomster

Statsforvalteren påpeker «Videre har vi vanskelig for å se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at utviklingen av eiendommen faktisk betinger en avkjørsel over gangveien»

Følgende vurderinger viser at kun den omsøkte adkomsten lar seg gjennomføre.

Alt. 1
Adkomst via gnr. 64 bnr. 344

Kommunen har gjennomført to uavhengige befaringer, blant annet med veisjefen, og konkludert med at denne løsningen ikke er hensiktsmessig på grunn av områdets topografi. Adkomst over denne traseen slik klager foreslår, vil kreve omfattende terrenginngrep og bygging av høye støttemurer grunnet store høydeforskjeller, som fremgår av situasjonskartet. Videre oppfyller dagens adkomst til Slevik Allé 17A ikke kommunens veinorm.

Alt. 2
Adkomst via gangveien fra Slevik Platå

Muligheten for adkomst fra nordsiden via gangstien er vurdert, men anses som en lite tilfredsstillende løsning. Dette alternativet vil kreve avkjøring på gangstiens bratteste punkt og føre til økt kjørelengde på gangveien. I tillegg er det ikke mulig å utvide gangveien på denne enden til dagens standard, da tilstøtende eiendommer ligger for tett på eksisterende trase.

Alt. 3
Adkomst via nedre del av gangveien fra Slevik Allé

Dette alternativet vurderes som det mest hensiktsmessige. Her er det god avstand mellom eiendommene på hver side av gangstien, noe som muliggjør en oppgradering. Oppgraderingen vil heve standarden, slik at gangveien/innkjørselen blir i samsvar med kommunens gjeldende veinorm.

Med vennlig hilsen

Thore Olsen

Byggmester Arild Andersen AS

FREDRIKSTAD KOMMUNE

BYGGMESTER ARILD ANDERSEN AS

Postboks 123
1650 SELLEBAKK

Deres referanse	Vår referanse	Dato
	2022/6679-49 (KAJH)	04.06.2025

Dispensasjon fra formålet - Tillatelse om adkomst til tomt over kommunal eiendom - Slevik Alle - Eiendom 64/344 og 485

Delegert vedtak

Behandlet av	Utvalgssaksnummer
Planutvalget - delegerte	8/25

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 jfr § 20-3.
Søknad er mottatt 16.08.2022 og revidert søknad med nytt nabovarsel er mottatt 22.04.2024.
Foreløpig svar er sendt 06.07.2022, 06.10.2022, 22.11.2022, 21.12.2022, 27.03.2024 og 14.05.2024.
Fullstendig søknad er mottatt 14.05.2024.
Eiendommen ble besiktiget av bygningsmyndigheten den 25.02.2025.

Vi viser til Statsforvalterens brev datert 30.01.2025, hvor kommunens vedtak oppheves.
Ansvarlig søker ønsker med dette å gi en ytterligere redegjørelse for saken den 07.03.2025.

Avkjørsel fra kommunal vei behandles etter vegloven § 40.

Saksopplysninger
Saken gjelder
Det søkes om etablering av adkomst til tomt på gnr 64 bnr 485 over kommunal eiendom/ gang - og sykkelvei.

Planstatus
Den del av eiendommen der adkomst ønskes etablert er regulert ihht. reguleringsplan nr.139 «Slevik II», med formål gangvei.

Søknad om dispensasjon
Det søkes om dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven kap. 19 fra formålet i gjeldene reguleringsplan.

Søkers begrunnelse

«Ved innvilgelse av dispensasjon vil det være at man bryter med bestemmelsen i plan. Man kan også si at kan skape uheldig presedens i området, men det synes å være lite sannsynlig da området allerede er utbygget.

Kommunens krav til bilkjøring er håndtert gjennom veioppgraderingen og hvor eksiterende bom rett ovenfor omsøkte adkomst/avkjøring er også positivt med tanke på å reguler trafikkhastighet for gående og syklende. Bilkjøring blir minimale da adkomsten er til kun en boenhet.

Fordelen er at man på tomten får bygget en bolig med gode kvaliteter som er i tråd med kommunens strategi vedr høyere befolkningstetthet innenfor eksisterende tettsteder, og hvor det er god skolekapasitet.

Vi mener det foreligger særskilte grunner som berettiger innvilgelse av dispensasjon. Fordelene ved å innvilge dispensasjonen vurderes som betydelig større enn eventuelle ulemper».

«Svar på vedtak i klagesak - 64/344 og 64/485 - Slevik Allé.

«Vi viser tit Statsforvalterens brev datert 30.01.2025, hvor kommunens vedtak oppheves. Vi ønsker med dette å gi en ytterligere redegjørelse for saken.

Statsforvalteren har gitt kommunen prinsipielt medhold for kjøring på gangsti, men etterlyste arealdisponeringer og vurdering av alternativ adkomst som vi belyser her.

Følgende fordeler ved arealdisponeringen vil bli belyst under

- *Behov for flere boliger i Fredrikstad kommune*
- *Effektiv utnyttelse av areal i by- og tettstedsutvikling*
- *Bedreplassutnyttelse i boligområder (ingen alternative bruksområder for tomten)*
- *Samlokalisering av funksjoner som kollektivtransport, skoler m.m.*
- *Redusert miljøpåvirkning ved bruk av eksisterende infrastruktur*
- *Bidrag til sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft*

<u>Behov for flere boliger i Fredrikstad kommune</u>

Hovedgrunnen for bebyggelse av tomten er at det er mangel på boliger i Fredrikstad kommune. Det er en økt befolkningstilvekst i Fredrikstad kommune og Ihht SSB bor 9,7% i Fredrikstad kommune trangt. Utbyggingen av nye boenheter har gått saktere enn opprinnelig planlagt.

Tomten ligger i et område som allerede er avsatt til boliger og størrelsen på den foreslåtte tomten passer inn i eksisterende bebyggelse. Det finnes ingen alternative bruksområder for dette arealet.

<u>Kommunens arealplan 2023-2035</u>

Tiltaket er i tråd med kommunens arealplan for 2023-2035, som prioriterer økt befolkningstetthet innenfor etablerte tettsteder. Eiendommen ligger innen gangavstand til Slevik skole, som har god kapasitet og behov for flere elever. Skolen har også et etablert tilfluktsrom, en ressurs som det er mangel på i Fredrikstad kommune.

<u>Samfunnsøkonomiske vurderinger</u>

Det eksisterer allerede et etablert veinett, og utbygger vil dekke kostnadene for oppgradering av den aktuelle delen av gangveien. Kommunen vil derfor ikke påføres økonomiske forpliktelser knyttet til denne utvidelsen.

I 2023 hadde 13,8% elever behov for skoleskyss. Den lokale skolen som har tilstrekkelig kapasitet tit å ta imot flere elever, ligger få minutters gange fra den foreslåtte tomten. Dette sikrer optimal utnyttelse av eksisterende infrastruktur.

Flom-og skredfare

Ifølge Naturskadefondet ble det i perioden 2016-september 2021 utbetalt ca. 47,2 millioner kroner i erstatning for flom, stormflo og skred i Østfold fylke. Tomten som planlegges bebygget ligger imidlertid på fjell og er ikke utsatt for risiko knyttet til oversvømmelse eller skred.

Bebyggelse av dette arealet vil bidra til å dekke et behov for boliger i kommunen. Vi anser at fordelene ved utnyttelse av eiendommen og gjennomføring av tiltaket er større enn ulempene, selv om det medfører bruk av gangsti til avkjøring. Da arealet ikke er dyrkbar mark eller LNF område, og heller ikke kan brukes til andre formål, anser vi det som samfunnsnyttig og bruke det til boligformål

Vurdering av alternative adkomster

Statsforvalteren påpeker «Videre har vi vanskelig for å se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at utviklingen av eiendommen faktisk betinger en avkjørsel over gangveien»

Følgende vurderinger viser at kun den omsøkte adkomsten lar seg gjennomføre.

Alt. 1 Adkomst via gnr. 64 bnr. 344

Kommunen har gjennomført to uavhengige befaringer, blant annet med veisjefen, og konkludert med at denne løsningen ikke er hensiktsmessig på grunn av områdets topografi. Adkomst over denne traseen slik klager foreslår, vil kreve omfattende terrenginngrep og bygging av høye støttemurer grunnet store høydeforskjeller, som fremgår av situasjonskartet. Videre oppfyller dagens adkomst til Slevik Allé 17A ikke kommunens veinorm.

Alt. 2
Adkomst via gangveien fra Slevik Platå

Muligheten for adkomst fra nordsiden via gangstien er vurdert, men anses som en lite tilfredsstillende løsning. Dette alternativet vil kreve avkjøring på gangstiens bratteste punkt og føre til økt kjørelengde på gangveien. I tillegg er det ikke mulig å utvide gangveien på denne enden til dagens standard, da tilstøtende eiendommer ligger for tett på eksisterende trase.

Att. 3
Adkomst via nedre del av gangveien fra Slevik Allé
Dette alternativet vurderes som det mest hensiktsmessige. Her er det god avstand mellom eiendommene på hver side av gangstien, noe som muliggjør en oppgradering. Oppgraderingen vil heve standarden, slik at gangveien/innkjørselen blir i samsvar med kommunens gjeldende veinorm».

Høringsuttalelser
Saken er oversendt til veiavdeling for uttalelse.

I uttalelse mottatt 17.04.2024 uttaler veiavdeling:
«Vedlagte skisser ser ut til å ta hensyn til vegavdelingens krav om opparbeidelse notat med saksnummer 2022/6679 datert 01.12.2022 og vi har derfor ingen ytterligere kommentarer».

Nabovarsel
I forbindelse med søknaden har du varslet de naboene som etter din vurdering berøres av tiltaket. Det har kommet merknader fra Slevik Platå Beboerforening, Toril Dahle - gnr 64 bnr 260, Per Halvorsrød – gnr 64 bnr 281 fnr 99, Przemek Zacharek – gnr 64 bnr 281 fnr 102, Jan Tvete – gnr 64 bnr 401 og Kevin Engen – gnr 65 bnr 14.

Nabomerknader gjelder:
«*Vi viser til våre tidligere anførsler angående denne saken, sist vårt dokument av 26.02.2024. Vi vil likevel forsterke noen av våre synspunkter på søknaden om dispensasjon.*

Det helt spesielle i denne saken er at det ikke tas hensyn til alle de som daglig bruker gangveien her på miljømessige konsekvenser.
Både kommunen og Slevik beboere har hatt trafikksikkerhet høyt på agendaen i mange år, blant annet ble det i sin tid sikret gode forhold rundt Slevik Skole med snuplass for buss m.m. Det har vært en trygghet for beboere på Slevik Platå at barna har en gang. Og sykkelvei som sin skolevei.

> *§ 9-2.Dispensasjonsvedtaket*
>
> *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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*
>
> *Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.*

Vi mener at sikkerheten i dette tilfelle kun dreier seg om ivaretakelse av tekniske krav begrenset til en liten del av gangveien, og ikke om konsekvenser for brukere av gangveien, som i stor grad dreier seg om barn i lek og på vei til skolen.
Etter vårt syn er det ingen særskilte grunner som tilsier berettigelsen av en dispensasjon, spesielt ikke når det finnes en alternativ adkomst via tiltakshaver tomt.

I begrunnelsen for søknaden står det «Fordelene ved å innvilge dispensasjonen vurderes som betydelig større enn eventuelle ulemper»

Fordelene er kun for eier av tomt 64/344.
For berørte naboer og beboere på Slevik Platå er det kun ulemper.

Som brukere av gangveien har vi erfart hvor krevende den nederste delen er på vinterstid. Det er ofte svært glatt og dårlig brøytet, og kan være vanskelig å ta seg fram selv til fots».
«Vi viser til våre tidligere argumenter på bruksendring av gang og sykkelstien, av 07.11.2022 og 19.02.2024.

I tillegg gjør vi oppmerksom på at selv om det i utgangspunktet kun planlegges for en boenhet nå, så vil en familie med barn fort disponere flere biler som skal trafikkere vegen i tillegg til besøkende. I en byggeperiode som kan vare et år, skal den trafikkeres av tung og

stor anleggstrafikk. Gang og sykkelstien er i dag 2,5 m bred. Det planlegges å utvide til 3,5 m, noe som vil medføre at vegen kommer svært nær nabotomtene, 64/260 og 64//281/102. Her er det beplantning av hekk samt gjerder og kantstein som kan skades.

Vi ser at gang og sykkelstien må bygges opp, for å redusere stigningsvinkelen. Det vil medføre at vegen blir høyere enn de to nevnte nabotomtene. Snømasser etter snøbrøyting vil utvilsomt havne i bed og hekk inne på disse tomtene.
I tillegg vil Altibox fiberkabel (tomt 64/260) som er gravd ned like på utsiden av hekk/kantstein kunne skades ved opparbeiding av vegen.

Det anføres at en dispensasjon neppe skaper en uheldig presedens i området. Dette er vi uenig i. Med området mener vi hele gangveien som starter ved Slevik Plata 48 og ned til Slevik Alle. Her kan det oppstå situasjoner både med nybygg/utvidelser som også kan ha ønske om kjøreadkomst fra denne gangveien.

Oppgraderingen det her vises til vil ikke bedre sikten for de som kommer ovenfra og ned mot Slevik Alle, ei heller nedenfra for myke trafikanter som kommer derfra. (Gående/ syklende m.m) Vi vil nok en gang gjøre oppmerksom på at eier av tomten, kan skaffe seg adgang til denne tomten via sin egen tomt (64/344), på nedsiden av egen garasje. Her vil det avgjort bli lettere å kjøre inn på den nye tomten både med privat bil og lastebiler.

Vi forventer at saken om sammenslåing av de to tomtene som skal bebygges ikke kommer til behandling før saken om adkomstvei er avgjort.

Vi ber om at fremtidige nabovarsler sendes digitalt. Denne gangen tok det 6 dager i posten før vi fikk dette. I tillegg risikerer man ikke å vite om nabovarselet hvis man er bortreist, som kan gjøre det umulig å få svart på varselet».

Tilsvar på nabomerknader fra ansvarlig søker
«I henhold til dispensasjonssøknaden vil opparbeidelsen av gang- og sykkelstien etter kommunens krav til bilkjøring bli håndtert gjennom veioppgraderingen, som er prosjektert av Svendsen & co AS. Dette prosjektet tar hensyn til aspekter som sikkerhet, siktlinjer, veilys, sluk, skilt og andre relevante faktorer for å sikre en trygg og funksjonell infrastruktur.

Viser også til vedlegg i søknaden som viser opparbeidelse, høyder og siktlinjer.

Som nevnt tidligere er dette adkomst kun til en boenhet hvor bilkjøring blir minimal.

Det er mottatt en bemerkning fra beboerforening som ikke er nabo og er heller ikke blitt varslet».

Reglene om nabovarsling fremgår av plan- og bygningsloven § 21-3.

Vurdering
Avkjørsel
Ved avkjørselsvurdering må en ta utgangspunkt i veglovens formålsparagraf § 1 a som sier følgende:

> «*Formålet med denne lova er å tryggje planlegging, bygging, vedlikehald og drift av offentlege og private vegar, slik at trafikken på dei kan gå på eit vis som trafikantane og samfunnet til ei kvar tid kan vere tente med. Det er ei overordna målsetting for vegstyremaktene å skape størst mogleg trygg og god avvikling av trafikken og ta omsyn til grannane, eit godt miljø og andre samfunnsinteresser elles.*»

Vegloven § 40 2. ledd sier at «*Ligg det ikkje føre nokon reguleringsplan som nemnd, eller planen ikkje omfattar avkjørsle må avkjørsle frå riksveg eller fylkesveg ikkje byggast eller nyttast utan løyve frå regionvegkontoret og avkjørsle frå kommunal veg ikkje byggast eller nyttast utan løyve frå kommunen* (...).»

Fredrikstad kommune sitt delegasjonsreglement sier at det er bygningsmyndighetene som skal saksbehandle og fatte vedtak i henhold til vegloven § 40.

Vi gjør oppmerksom på at det tillates normalt **kun én avkjørsel pr eiendom.**
Bygningsmyndighetene anser at det ligger til rette for etablering av avkjørsel, som omsøkt.

Nabomerknader
Bygningsmyndigheten anser at trafikksikkerhet godt i varetatt. Oppgraderingen vil heve standarden, slik at gangveien/innkjørselen blir i samsvar med kommunens gjeldende veinorm. Vi viser også til ansvarlig søker sin redegjørelse.

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.

«Vei / adkomst
Tomten har adkomst via en oppgradert del av gang-sykkelveien som går fra Slevik Allè og mot nord opp i boligfeltet Slevik Platå.

Vedlagt tegning C01 viser oppgradering av avkjørsel fra Slevik Allè og tilpasning av veilys, sluk, skilt og geometri for sikt og veilinjer.

Eksisterende veisluk ved hjørnet av tomt 64/260 er i dårlig forfatning og det er avtalt med veiavdelingen at dette byttes til et nytt og tilpasses ny geometri. Det opparbeides og sikres avrenning i grøft langs 64/261 til oppgradert nytt sluk SL1.

Det må gjøres en grenseoppgang langs eksisterende eiendom 64/281/102 før tiltaket kan gjennomføres».

Bygningsmyndigheten anser derfor at det i dette tilfellet ligger til rette for innvilge dispensasjon som omsøkt. Tiltaket vil ikke skape presedens og alle andre naboeiendommer har allerede adkomst til eiendommen sin.

Er fordelene er større enn ulempene?
Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler, og særlig arealdisponeringshensyn, som må tillegges vekt i denne vurderingen. Personlige fordeler for søker er også relevant, men har klart mindre vekt i dispensasjonsvurdering. I forarbeidene til loven står det at det ikke er nok i seg selv at ulempene er små. Det må kunne vises til relevante fordeler som er klart større enn ulemper.

Adkomsten er kun til én boenhet hvor bilkjøring blir minimal. Vi anser at tiltaket ikke vil medføre ulemper for allmennhetens ferdsel på stedet.

I plankartet der adkomst ønskes etablert er det regulert iht. reguleringsplan nr.139 «Slevik II», med formål gangvei. Disse er juridisk bindende for formål gangvei innenfor regulert område.

I henhold til dispensasjonssøknaden vil opparbeidelsen av gang- og sykkelstien etter kommunens krav til bilkjøring bli håndtert gjennom veioppgraderingen, som er prosjektert av Svendsen & co AS. Dette prosjektet tar hensyn til sikkerhet, siktlinjer, veilys, sluk, skilt.

Ubebygd tomt får bygget en bolig med gode kvaliteter som er i tråd med kommunens strategi vedrørende høyere befolkningstetthet innenfor eksisterende tettsteder, og hvor det er god skolekapasitet. Adkomsten er kun til en boenhet hvor bilkjøring blir minimal.

Oppsummering og konklusjon
Bygningsmyndigheten anser at det ligger til rette for en innvilgelse av dispensasjon i denne saken. Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er også klart større enn ulempene, jfr. vurderingstemaet i dispensasjonsbestemmelsen i loven §19-2.

Bygningsmyndigheten finner, etter en konkret vurdering, at det ligger til rette for å dispensere fra formålet i gjeldene plan.

På bakgrunn av det ovennevnte, anser vi at hensynene bak formålet i reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken.

Etter en helhetlig vurdering har vi kommet fram til at vilkårene for dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen foreligger, og kan innvilges.

Forholdet til utvalgte naturtyper
Ikke relevant.

Vedtak
Søknad om etablering av avkjørsel godkjennes med hjemmel i vegloven § 40.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra formålet i reguleringsplan (kode 165)

Dokumentasjon, mottatt 22.04.2024, er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Fremtidig bebyggelse på eiendom 64/485, eller ny eiendom som tar opp i seg dette arealet, skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Store terrenginngrep som oppfyllinger og utsprengning/utgraving skal unngås, jfr. kommuneplanen § 6.6.
- Stedskarakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes. Ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur, jfr. kommuneplanen § 7.1, d.

Tegninger mottatt 27.03.2024, er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.

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

Snorre Huseby
kst. virksomhetsleder

Kajal Hamad
avdelingsingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

Kevin Tor Engen	Slevik Platå 48	1622	Gressvik
Toril Dahle	Slevik Allé 9	1622	Gressvik
Per Gunnar Halvorsrød	Slevik Allé 13	1622	Gressvik
Przemyslaw Zacharek	Slevik Allé 11	1622	Gressvik
Jan Erik Tvete	Slevik Platå 32	1622	Gressvik

KLAGE PÅ DISPENSASJONSVEDTAK MOTTATT 4.6.2025

Dispensasjon fra formålet - Tillatelse om adkomst til tomt over kommunal eiendom - Slevik Alle - Eiendom 64/344 og 485
Kommunens ref.: Sak. 2022/6679-49 (KAJH)

Klagen sendes på vegne av naboer og Slevik Platå Beboerforening (Org.nr 886304862)

Vi påklager følgende:

1. **Vedtaket om å innvilge dispensasjon fra reguleringsformålet gang- og sykkelvei for å kunne etablere en ny boligtomt midt i gang- og sykkelveien. (Pbl. § 19-2)**
2. **Vedtaket om avkjørselstillatelse etter veglovens § 40.**

INNLEDNING
Vi vil påpeke at Slevik Platå Beboerforening **ikke har mottatt vedtaket.**
I vår klage av 27.6.2024 står foreningen som avsender sammen med berørte naboer.
Vi viser også til Statsforvalterens brev av 30.1.25 hvor det står at *«Videre er vår vurdering at en beboerforening tilknyttet den aktuelle gangveien, har en tilstrekkelig interesse i sakens utfall at det foreligger rettslig klageinteresse».*
Beboerforeningen representer de daglige brukere av gang- og sykkelveien og arbeider for at disse skal kunne ferdes trygt og ikke utsettes for trafikal risiko.

Vi viser nå til kommunens nye vedtak av 04.06.25, hvor det på ny gis dispensasjon fra reguleringsplan for etablering av kjøreadkomst over eksisterende gang- og sykkelvei. Vi opprettholder tidligere klage av 27.06.2024, og supplerer denne. Vi mener at det nye vedtaket heller ikke oppfyller vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 og heller ikke vilkårene etter veglovas § 40, jmf. formålet i § 1. I tillegg er saken mangelfullt behandlet idet tiltaket også skulle ha vært avklart i forhold til plankravet i kommuneplanens kapittel 2.

Vi viser også til vår klage av 27.6.2024 hvor våre argumenter klart tydeliggjøres i lys av ovenstående lovparagrafer.
Disse fremkommer også i Statsforvalterens brev.

Vi kan ikke se at det i dette nye vedtaket kommer frem noen vesentlige nye argumenter som tilsier tillatelse til kjøreadkomst fra gang- og sykkelveien

1. KRAVET OM AT FORDELENE MÅ VÆRE KLART STØRRE ENN ULEMPENE ER FORTSATT IKKE OPPFYLT

Kommunen har i sitt nye vedtak lagt til noen momenter knyttet til boligbehov og forbedring av veistandard. Dette er imidlertid generelle forhold som ikke har tilstrekkelig vekt til å oppfylle det strenge kravet i § 19-2 andre ledd.

- At tiltakshaver ønsker å etablere en ny boligtomt gir ingen klar samfunnsmessig fordel i denne sammenheng.
- Oppgradering av adkomsten er en forutsetning for å redusere ulemper, og kan ikke samtidig regnes som en fordel.

- Risiko for konflikter mellom kjøretøy og myke trafikanter, herunder skolebarn, er fortsatt til stede og tillegges for liten vekt i kommunens vurdering. Se pbl § 19-2, 3. ledd hvor hensynene til følgende skal tillegges særlig vekt: «konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

2. ALTERNATIVE ADKOMSTER

A. Adkomst via g.nr 64 b.nr 344

Dette alternativet er ikke tilstrekkelig vurdert eller dokumentert

Statsforvalteren pekte i sitt tidligere vedtak på at det ikke var dokumentert at alternativ adkomst via tiltakshavers egen eiendom (gnr/bnr. 64/344) ikke lot seg gjennomføre. Kommunen henviser nå til skrånende terreng og lav hensiktsmessighet, men har fortsatt ikke sannsynliggjort at alternativet er upraktisk, umulig eller uforholdsmessig. Her må man foreta en noe grundigere og mer omfattende vurdering med innhenting av faktiske opplysninger. Tilleggstomten er jo tross alt hentet fra gnr/bnr. 64/344, som i praksis er det eneste stedet å bygge bolig på. Både av hensyn til byggegrensen mot vei (vegl. § 29) og på grunn av ganske så stigende terreng.

Dette alternativet har vært utelatt i prosessen frem til vi påpekte dette.
Det står at kommunen har gjennomført to uavhengige befaringer hvorav en 25.2.25 hvorav veisjefen har deltatt på en av disse.
Vi har registrert at en konstituert byantikvar fra kommunen har vært og tatt bilder av Alt. 1 og Alt. 3 og oversendt disse til saksbehandler i kommunen.

Vi har ikke sett noen skriftlige redegjørelser fra veisjefen fra befaringen og etterlyser dette. Likevel konkluderer kommunen med at denne løsningen ikke er hensiktsmessig på grunn av områdets topografi.
Det er fullt mulig å lage en adkomst denne veien, det er god plass og ikke så mange meter det er snakk om. Garasjen kan også flyttes eller demonteres. Den er en av to garasjer på eiendommen og er strategisk plassert i forhold til en innkjøring denne veien.
Dette vil koste mer for tiltakshaver, hvilket vi mener er irrelevant.

Det er derimot ikke umulig, og vi savner en utredning for denne muligheten, og dette bør gjøres av en uhildet instans.

Tiltakssøker skriver «Videre oppfyller dagens ankomst til *Slevik Alle 17A ikke kommunens veinorm»*
Dette mener vi er irrelevant siden det samme gjelder for tiltaket på gangveien.
2 boliger bruker p.t. denne innkjøringsveien som vedlikeholdes av kommunen.

Vi har i vår klage av 27.6.2024 bedt om en felles befaring med politikere og beboere. Dette har vi ikke fått noe svar på.
Vi etterlyser en befaring der kommunens fagansvarlige for trafikksikkerhet deltar, - hvis dette finnes. At kun veiavdelingen deltar blir for snevert.

B. Adkomst via gangveien nordfra
Dette anses som «en lite tilfredsstillende løsning» fra tiltakssøker, og det å vurdere dette i det hele tatt virker kunstig og oppkonstruert. Det vil i praksis gjøre hele gangveien til en kjørevei.
Det skal anføres at beboerforeningen i april 2022 henvendte seg til kommunen og ba om at denne delen av gangveien måtte repareres siden røtter hadde ødelagt asfaltdekket og dermed var en ulykkesrisiko.
Til tross for gjentatte henvendelser har dette enda ikke blitt reparert.
Foreningen ringte fagansvarlig for gang- og sykkelveier i november 2023 og fikk opplyst at dette kunne utføres våren 2024 da de allikevel skulle grave nederst i gangveien. (Som jo skal bekostes av tiltakshaver). Denne koblingen til angjeldende sak finner vi underlig.

Det er etter vår mening en meget betenkelig og uryddig prosess her. Personlige forhold for tiltakssøker skal ha mindre vekt i dispensasjonsvurderingen.
Her mener vi det motsatte har skjedd.

C. Adkomst via nedre del av gangveien fra Slevik Alle

Tiltakssøker mener dette er eneste løsning, hvilket vi bestrider.

3. TRAFIKKSIKKERHET OG LOKALMILJØ ER VESENTLIG TILSIDESATT

Konklusjonen fra Statsforvalteren 30.1.25 er:
«Etter vårt syn må det også anses som en klar ulempe at en gangvei, som også benyttes som en skolevei, blir trafikkert. En dispensasjon tilfører et faremoment til veien, noe som etter vårt syn er en ulempe.
Slik vi vurderer saken, er det ikke i tilstrekkelig grad synliggjort noen tungtveiende arealdisponeringsfordeler, som veier opp for ulempene i saken. Ut fra de tilsendte dokumentene kan vi ikke se at det andre vilkåret for å gi dispensasjon er oppfylt.»

Denne saken har pågått i flere år nå og det er ganske oppsiktsvekkende at både kommunen og ansvarlig søker i liten grad har vært opptatt av trafikksikkerheten. Dette står i kontrast til kommunens mål om trafikksikkerhet som er nedfelt i trafikksikkerhetsplanen:

«Fredrikstad kommunes mål for trafikksikkerhet er å redusere antall trafikkulykker og øke trygghetsfølelsen, spesielt for myke trafikanter som gående og syklister. Dette arbeidet er forankret i kommunens Trafikksikkerhetsplan 2023–2026, som bygger på regjeringens nullvisjon om null drepte og hardt skadde i trafikken»

Selv med de tiltak som beskrives utført blir sikten for dårlig både nedenfra og ovenfra mot den planlagte innkjørselen.
Vi har ikke fått noe svar på hvilken plan kommunen har for vedlikehold av veien vinterstid når barn og voksne skal ned den bratte bakken hvor snø og is kan skape problemer.
VI vil også påpeke at en utvidelse av veien fra 2.5m til 4m vil føre til at snø og sand ved brøyting vinterstid vil havne i hekk og bed i naboeiendommene nederst i gangveien.

Den aktuelle gang- og sykkelveien benyttes daglig av skolebarn, unge og eldre til skole og fritid. Det innebærer en reell risiko for ulykker og redusert trygghet, noe kommunen ikke har tillagt tilstrekkelig vekt. Tiltaket svekker også bruken av gangveien som rekreasjons- og trygg ferdselsåre for lokalmiljøet og særlig for barn og unge. Se også FNs barnekonvensjon art. 3. Vi

lurer i den anledning på om bygningsavdelingen har konferert med intern instans som skal sikre at barns hensyn blir ivaretatt. Dette gjøres alltid når nye reguleringsplaner skal utarbeides.

Det gjøres alt i dag for at barn skal ha trygghet i trafikken og en trygg skolevei. Det har de her på Slevik nå. Det skulle vært unødvendig i dag å kjempe for at gang og sykkelvei ikke gjøres om til bilvei.
Vi vil påpeke at hvis tiltaket gjennomføres, er det naboer både som grenser til gangveien og andre, hvor foreldrene her må leve med en konstant uro og bekymring, for de vet aldri når det kommer en bil.
I dette tilfellet finnes det faktisk alternativ til vei til huset som skal bygges. Alternativet vil ikke berøre gang og sykkelveien her.

4. SVEKKING AV REGULERINGSPLANENS FORUTBEREGNELIGHET OG PRESEDENSFARE

Ved å dispensere fra reguleringsplanen i dette tilfellet, svekkes både planens autoritet og forutberegneligheten for øvrige beboere og utbyggere i området. Dersom én eiendom får etablere kjøretrasé over gang- og sykkelvei, åpner det for tilsvarende krav i senere saker. Kommunens avvisning av presedensfare er etter vårt syn ubegrunnet og urealistisk.

Dette kan og vil bli benyttet som et eksempel og andre steder i kommunen når noen ønsker å tjene penger på å slå sammen uegnede små arealer til store nok som boligtomter. Dersom området hadde vært regulert før noen bebyggelse hadde blitt oppført i området, vil man aldri kunne funnet på en slik løsning som det nå søkes om.

5. MANGLENDE KONSEKVENSUTREDNING OG SAKKYNDIG VURDERING

Kommunens vedtak bygger ikke på en bred vurdering av konsekvensene tiltaket har for trafikksikkerhet, barn, miljø, støy eller bruk av gangveien. Det er heller ikke innhentet uavhengige faglige vurderinger, og vurderingene fremstår som mangelfulle og lite objektive.

6. BRUDD PÅ PLANKRAV I KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Etter kommuneplanens arealdel kapittel 2 gjelder det et generelt plankrav for etablering av nye boliger og tomter til dette formålet. Dispensasjon fra plankravet kan bare gis dersom tiltaket ikke berører vesentlige interesser. I denne saken må det anføres at slike interesser faktisk berøres, herunder trafikksikkerhet, skolevei, og konsekvenser for barn og nærmiljø. Det foreligger derfor ikke grunnlag for å unnta fra plankravet, og det er ikke dokumentert at tiltaket tilfredsstiller forutsetningene i bestemmelsen punkt 2.5 for unntak.
Det kreves også at nye tomter i området skal ha et minimumsareal på 800 m². I dette tilfellet oppnås dette kun ved å overføre 426 m² fra naboeiendommen gnr/bnr. 64/344. Dette innebærer en sammenslåing av tomtearealer som ikke fremstår som helhetlig planlagt, og hvor topografiske forhold kun gjør det mulig å bygge på «tilleggstomten». Store deler av tomten 64/485, skråner kraftig ned mot vei, og det må vurderes om deler har stigningsforhold brattere enn 1:3, noe som kan gjøre tomten uegnet til vanlig boligbygging. Det er heller ikke gjort en vurdering av hvilken type bolig som faktisk vil kunne etableres på tomten. Dette er relevant både for vurdering av utnyttelse, støy, adkomst og landskapstilpasning. Kommunen kan ikke treffe dispensasjonsvedtak uten at det foreligger et

konkret utbyggingskonsept som viser hvilke muligheter og begrensninger som er mulig og som gjelder. På tidligere tegninger vises en stigning på 24%, noe som også er svært bratt. Det er også nødvendig å vurdere konsekvensene for gjenværende areal på avgivereiendommen (gnr/bnr. 64/344), som etter fradeling kan få en utnyttelsesgrad på over 30 %. Dette kan medføre, total sett, at de hensyn planen skal ivaretas ikke blir vurdert; Det viser til følgende;
«(.....) stedskarakter, bebyggelses- og tomtestruktur, samt bygningstypologi, opprettholdes.»

Tidligere tegninger viser også at adkomstveien kan komme nærmere nabogrensen i syd enn 4 meter. Dette betinger i så fall aktivt samtykke fra naboen i syd. Dette foreligger ikke.

Slik saken står, fremstår tiltaket som resultat av en usystematisk sammenstilling av tomtebiter, uten at det foreligger et helhetlig grep. Dette er en praksis kommunen ikke bør åpne for. Det finnes tilstrekkelig antall regulerte boligtomter i Fredrikstad kommune, og behovet for en slik dispensasjon kan derfor ikke anses å være dokumentert.

AREALDISPONERINGSFORDELER
Ansvarlig søker angir en rekke fordeler:

- Behov for flere boliger i Fredrikstad kommune
- Effektiv utnyttelse av areal i by- og tettstedsutvikling
- Bedre plassutnyttelse i boligområder (ingen alternative bruksområder for tomten)
- Samlokalisering av funksjoner som kollektivtransport, skoler m.m.
- Redusert miljøpåvirkning ved bruk av eksisterende infrastruktur
- Bidrag til sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft

Vi mener dette er Irrelevant siden disse fordelene er uavhengig av hvilket adkomstsalternativ en velger.

7. KONKLUSJON

Beboerforeningen og naboer mener det nye vedtaket ikke ivaretar de rettslige kravene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Det er ikke dokumentert tilstrekkelige fordeler som klart overstiger ulempene. Risikoen for økt konflikt mellom kjøretøy og myke trafikanter er reell, og hensynet til trafikksikkerhet og barns trygghet på skolevei må veie tungt. Det foreligger dermed heller ikke hjemmel for å gi avkjørselstillatelse.
Etter en ny gjennomgang av saken fremgår det også at tiltaket er i strid med plankravet og at saken må sendes tilbake for ny prosjektering, nytt nabovarsel og ny søknad om dispensasjon. En evt. dispensasjon vil uthule hensynet til planens integritet og kan danne en uønsket presedens for senere saker. På denne bakgrunn bes kommunen om å oppheve også det nye vedtaket.

Vi vurderer dette slik at kommunen har gjentatt sitt tidligere vedtak, uten vesentlig nye argumenter, og dette vedtaket er allerede avvist av Statsforvalter. Ulempene ved å gi dispensasjon for bilkjøring på gang og sykkelvei er klart større enn fordelene for beboere i Slevik Alle og Slevik Platå.
Etter vår oppfatning gir det foreslåtte tiltaket kun en fordel til tiltakshaver i form av en enklere og rimeligere løsning samt fritak av bilkjøring forbi sin egen eiendom.
Dette er på bekostning av beboere på Slevik Platå og Slevik Alle.

Vi mener kommunen i første rekke må vektlegge trafikksikkerheten og derved brukere av gang- og sykkelveien, og derved hele miljøet på Slevik.

Vi påklager derfor vedtaket.

Slevik, 23.6 2025

Slevik Platå Beboerforening ved styreleder Enrique Arnesen, Slevik Platå 66

Enrique Arnesen

Kevin Tor Engen, Slevik Platå 48 1622 Gressvik

Kevin Tor Engen

Toril Dahle, Slevik Allé 9 1622 Gressvik

Toril Dahle

Per Gunnar Halvorsrød, Slevik Allé 13 1622 Gressvik

Per Halvorsrød

Przemyslaw Zacharek, Slevik Allé 11 1622 Gressvik

Przemyslaw Zacharek

Jan Erik Tvete, Slevik Platå 32 1622 Gressvik

Jan E Tvete

NORDBOHUS Bygd for å vare

BYGGMESTER ARILD ANDERSEN AS

Fredrikstad Kommune
Nygaardsgt 16
1602 Fredrikstad

Postboks 123, 1650 Sellebakk
Besøksadresse: Strykerveien 10
Tlf: 69 36 00 60 Fax: 69 34 76 70
Foretaksregisteret NO 982 798 620 MVA

Dato: torsdag 14. august 2025

Svar på klage for dispensasjonsvedtak - Eiendom gnr 64, bnr 485

Vi mener at kommunen har svart meget utfyllende på de punktene klageren har satt opp, noe vi anser som en gjentagelse fra tidligere klage.

Vi vil likevel påpeke faktafeil i klagen.

Klagerne hevder at tomten 64/485 ble skilt ut av 64/344. Tomten 64/485 ble opprettet i 1990 av gnr 64/281 (samme hovedbøl som bl.a. Slevik Alle 11 (64/281/102), 13 og 15). 64/485 ble omnummerert ved kommuneendring i 2020 og har aldri vært en del av 64/344. Argumentasjonen om at det skulle gis adgang via 64/344 på bakgrunn av at det tidligere skal ha vært en felles tomt faller dermed bort.

Ref klagerens pkt 1b - Adkomst via gangveien nordfra
Her blander klageren inn andre forhold som ikke har noe med dispensasjonen om adkomst til tomt 64/485 gitt fra Fredrikstad kommune å gjøre. Klageren hevder at det eksisterer personlige forhold til tiltakssøker, noe vi på det sterkeste avviser. Nordbohus er heller ikke kjent med at kunden skal ha spesielle relasjoner med ansatte i kommunen.

Med vennlig hilsen
Byggmester Arild Andersen AS

Thore Martin Olsen

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.:	2025/8
Dokumentnr.:	12
Løpenr.:	6307/2025
Klassering:	432/160

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	09.10.2025	99/25

Fjæreveien 7 - Klage på dispensasjon og tillatelse til oppføring av støttemur

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Klagene fra Torleif Hvalgård og Bjørnar Volden, som angår oppføring av støttemur mot vest og nord, tas til følge.
2. Søknad om dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd, og oppføring av støttemur i nabogrense mot vest og nord, avslås, jf. dispensasjonsvurderingen etter § 19-2.
3. Øvrige deler av tillatelsen, bruksendring, støttemur mot øst og dispensasjon fra utnyttelsesgrad for oppføring av veranda, opprettholdes.

Saksparter

Tiltakshaver: Kjell Aage Vedal Moen
Klagere: Torleif Hvalgård (via advokat) og Bjørnar Volden

Sammendrag

I vedtak av 2. mai 2025, delegert saksnummer 410/25, ble det gitt tillatelse til oppføring av støttemurer, bruksendring av flere rom og tilbygg. I tillegg ble det innvilget dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4, og dispensasjon fra reguleringsbestemmelse om maksimalt tillatt bebygd areal (BYA).

Kommunen har mottatt to klager på vedtaket. Den ene klagen er fra advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co, på vegne av nabo Torleif Hvalgård i Fjæreveien 9. Det klages i hovedsak på støttemuren med gjerde som skal oppføres i nabogrensen mellom de to eiendommene. Hvalgård er åpen for en mur av et mindre og bedre terrengtilpasset omfang, og med et bedre tilpasset gjerde. Den andre klagen er fra Bjørnar Volden, som bor i Floveien 7. Han anfører blant annet at hans nabosamtykke ikke lenger er gjeldende, at det mangler rasfaglig vurdering rundt oppføring av støttemur, og at solforholdene vil bli dårligere.

Tiltakshaver har kommentert klagene, og redegjør for behovet for tiltaket, alternative løsninger og tidligere dialog med naboene.

Kommunedirektøren har forsøkt å få til dialog mellom naboene for å se på mulighetene for et tiltak som kan aksepteres av alle, men møtet ble avlyst etter ønske fra en av partene. Klagene er derfor opprettholdt i sin nåværende form.

Kommunedirektøren vurderer at klagene på støttemuren i nabogrensen mot vest og nord bør tas til følge, da tiltaket synes å medføre store ulemper for naboene, og tiltakshaver allerede har gode, etablerte uteoppholdsarealer på sin eiendom. De øvrige delene av tillatelsen, som innebærer bruksendring, støttemur mot øst og dispensasjon fra tillatt utnyttelsesgrad for oppføring av veranda, bør opprettholdes.

Vedlegg

1 Oversiktskart Fjæreveien 7
2 Situasjonskart
3 Tegning eksisterende fasade
4 Tegning eksisterende plan
5 Tegning ny fasade
6 Tegning ny plan
7 Tegning nytt snitt
8 Vedlegg E5.pdf
9 Foto
10 Foto
11 Foto
12 Dispensasjonssøknad
13 Andre redegjørelser
14 Tillatelse - Dispensasjon, støttemur og bruksendring - Fjæreveien 7 - Eiendom 432/160
15 Klage på vedtak - Støttemur i nabogrense - Fjæreveien 7.pdf
16 Klage på Fredrikstad kommunes vedtak av 020525.pdf
17 Tilsvar på mottatt klage fra Fjæreveien 9.pdf
18 Vedleggsnr. 1 - E-post - Hvalgård Til Kommunen.pdf
19 Vedleggsnr. 2 - E-post - Big AS - Innmåling.pdf
20 Vedleggsnr. 4 - Byggets plassering.png
21 Vedleggsnr. 5 - Koordinatkart.pdf
22 Vedleggsnr. 6 - E-post - Meter Arkitektur AS - Tilleggsopplysninger byggesøknad.pdf
23 Vedleggsnr. 7 - Meter Arkitektur AS - A-2-40-03 FASADER.pdf
24 Vedleggsnr. 8 - Meter Arkitektur AS - A-2-40-03 FASADER godkjent.pdf
25 Vedleggsnr. 9 - Meter Arkitektur AS - A-2-40-03 FASADER disp.pdf
26 Vedleggsnr. 10 - Dokumentert bilde fra ferdigattest.jpg
27 Vedleggsnr. 11 - Situasjonsplan.pdf
28 Vedleggsnr. 12 - Illustrasjon av godkjent terreng mot godkjent støttemur.pdf
29 Tilsvar på mottatt klage på vedtak med saksnummer - Fjæreveien 7 - Eiendom 432/160
30 Vedleggsnr. 1 - Godkjenningsbevis SIVILINGENIØR SVERRE STEEN AS.pdf
31 Merknader til klage på dispensasjon og tillatelse til oppføring av støttemur - Fjæreveien 7
32 Fjæreveien 7 – vedtak av 02.05.25 bør opprettholdes
33 Tillegg til tilsvar på klage fra Fjæreveien 9.pdf
34 Vedlegg G1.pdf

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Alle saksdokumenter kan ses i arkivsak 2025/229.

Saksopplysninger
Saken gjelder
I vedtak av 2. mai 2025, delegert saksnummer 410/25, ble det gitt tillatelse til oppføring av støttemurer, bruksendring av flere rom og tilbygg. I tillegg ble det innvilget dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4, og dispensasjon fra reguleringsbestemmelse om maksimalt tillatt bebygd areal (BYA).

Kommunen har mottatt to klager på vedtaket. Det klages i hovedsak på ulempene som støttemuren påfører naboene.

Klagefrist og rettslig klageinteresse
Klagene er mottatt innen fristen, jf. forvaltningsloven § 29. Klagerne vurderes å ha rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg innenfor hensynssone H530 – Hensyn friluftsliv i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913.

Tiltaksområdet er avsatt til boliger i reguleringsplanen for «Område B305, Lunde», plan-ID 573.

Klagen fra Torleif Hvalgård via advokat
Det klages i hovedsak på følgende:

- Den massive støttemuren med gjerde blir samlet opp mot fire meter høy mot Hvalgårds eiendom
- Muren vil påvirke Hvalgårds muligheter for utvikling av egen eiendom, opplevelse av luft/utsikt og byggestil
- Uteoppholdsarealet utenfor kjelleretasjen mister sentrale kvaliteter
- Vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt

Klagen er vedlagt i sin helhet, se vedlegg 15.

Tiltakshavers tilsvar til klagen fra Hvalgård
Tilsvaret kan oppsummeres slik:

- Vilkårene for dispensasjon er oppfylt
- Klagen dokumenterer ikke at tiltaket faktisk medfører vesentlige ulemper
- Det er ikke dokumentert at tiltaket bryter med kravene til visuelle kvaliteter
- Vi skal ikke klandres for Hvalgårds egne tiltak som igjen påvirker vårt tiltak

Tiltakshaver redegjør for behovet for støttemuren, og gjør en vurdering av estetikk og tilpasning til området.

Tilsvar med bilag kan ses i vedlegg 17-28 og 33-34.

Klagen fra Bjørnar Volden
Det klages i hovedsak på følgende:

- Volden fremmet innsigelse til søknaden, noe som innebar at nabosamtykket ikke lenger gjelder
- Det burde ha vært opplagt at nabosamtykket ble gitt basert på andre opplysninger, og at nabosamtykket derfor ikke lenger gjaldt
- Det savnes faglige vurderinger av rasfare på klagers eiendom, ved oppføring av støttemuren i bratt skråning
- Selv om solforholdene på eksisterende bebyggelse ikke påvirkes, vil solforholdene på en del av tomten som har fremtidig, potensiell utnyttelse bli dårligere, noe som vil forringe klagers eiendomsverdi

Klagen er vedlagt i sin helhet, se vedlegg 16.

Tiltakshavers tilsvar til klagen fra Volden
Tilsvaret kan oppsummeres slik:

- Det tidligere gitte nabosamtykket er ikke dokumentert formelt trukket, og er derfor fremdeles gyldig – selv om det ikke er nødvendig så lenge det er søkt om dispensasjon
- Det foreligger ingen faglig dokumentert risiko for ras eller utglidning som følge av tiltaket
- Solforholdene er vurdert og dokumentert ivaretatt – tiltaket medfører ikke vesentlig reduksjon i lys- eller solforhold for omkringliggende bebyggelse

- Vilkårene for dispensasjon er oppfylt

Tilsvar med bilag kan ses i vedlegg 29-30.

Tilleggskommentarer fra advokat Hohmann
Vi har også mottatt et skriv fra advokat Hohmann, som ber om at vedtaket opprettholdes, på vegne av tiltakshaver.

Skrivet kan oppsummeres slik:
- Støttemuren mellom Fjæreveien 7 og 9 vil i realiteten ikke medføre nevneverdige ulemper
- Fremstillingen som gis i klagen, av hvordan muren vil ruve og ha effekt på innsyn og lys/luft, fremstår overdrevet
- Støttemuren muliggjør oppfylling som omgjør en skråning som ligger brakk, til gode og funksjonelle uteoppholdsarealer
- Store deler av det nye uteoppholdsarealet vil få trinnfri adkomst og bli langt mer tilgjengelig for bevegelseshemmede
- I seg selv oppfyller muren kravene til visuelle kvaliteter, og opparbeidingen av uteoppholdsarealer pynter opp det som i dag er skråning med mer eller mindre fritt voksende vegetasjon
- De samme fordelene oppnås ikke dersom man ser for seg en alternativ plassering lenger vekk fra tomtegrensen

Tiltakshaver ønsker å komme klager i møte, og det foreslås derfor at tillatelsen og dispensasjonen opprettholdes på følgende tyngende vilkår:
- Halvparten av overflaten på muren mot naboen kles med trevirke av samme type som rekkverket på terrassen i Fjæreveien 9
- Det skal ikke monteres utelys på muren, på gjerdet på toppen av muren eller nærmere muren enn 1 meter

Hele skrivet kan leses i vedlegg 31-32.

Relevante bestemmelser
Reguleringsbestemmelse § 3.2 bokstav b:

> «*Bebygd areal "BYA" skal ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal. […]*»

Plan- og bygningsloven § 29-4:

> «[…] *Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.*
>
> *Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:*
>
> *a. når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller*
> *b. ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak […]*»

Plan- og bygningsloven § 19-2:

> «*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.»

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
Kommunedirektøren oppfatter at klagene i hovedsak dreier seg om støttemuren som oppføres i nabogrense mot vest og nord. De øvrige forholdene som det er gitt tillatelse til, det vil si bruksendring av flere rom, støttemur mot øst og dispensasjon fra tillatt utnyttelsesgrad for oppføring av tilbygg/veranda, anses ikke påklaget. Disse tiltakene bør derfor kunne opprettholdes.

Om plan- og bygningsloven § 29-4
Omsøkte støttemur søkes plassert i en avstand på 0 meter fra felles grense mot to eiendommer, 432/148 og 432/161.

Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er blant annet brannvernhensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter. Bestemmelsen er dermed en viktig styringshjemmel for kommunen.

Etter plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd skal byggverk oppføres minst fire meter fra nabogrensen. Kravet til avstand fra nabogrensen gjelder ikke bare byggverk, men også andre varige konstruksjoner og anlegg. Kravet til avstand gjelder også for tiltak unntatt søknadsplikt med mindre andre avstandskrav særskilt framgår av lov eller forskrift.

Støttemuren kan ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 andre ledd med mindre det er innvilget dispensasjon fra avstandsbestemmelsen eller at kommunen godkjenner nærmere plassering etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a (når eier av naboeiendom har gitt skriftlig samtykke). Det foreligger ikke skriftlig samtykke fra eier av naboeiendom i denne saken.

Siden det ikke foreligger skriftlig samtykke fra eier av naboeiendommen, er det nødvendig å gi dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4 annet ledd, jf. pbl. § 19-2, for at tillatelse kan gis.

Dispensasjonvurdering
Plan- og bygningsmyndighetene kan gi dispensasjon, men bare dersom vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det første vilkåret er at de hensyn som ligger til grunn for lovens formålsparagraf eller den bestemmelse det er aktuelt å dispensere fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret er at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Miljøverndepartementet uttaler i forarbeidene til loven, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242, at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak.

Hensyn bak avstandskravet i pbl. § 29-4 andre ledd
Bestemmelsen sier at:
«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.»

Bestemmelsen gir uttrykk for lovens hovedregel om at byggverk skal oppføres minst fire meter fra nabogrensen. Avstandskravet er fastsatt først og fremst av branntekniske hensyn, men bestemmelsen er også begrunnet i andre forhold, blant annet hensynet til at bebyggelse på naboeiendommer sikres lys, rom og utsikt. I denne saken er hensynene bak bestemmelsen i hovedsak hensyn til naboene knyttet til lys, luft og utnyttelse av egen eiendom.

Blir hensynene bak avstandskravet i pbl. § 29-4 vesentlig tilsidesatt?
Generelt sett kan en støttemur fylle flere funksjoner enn bare å støtte jordmasser. Den kan bidra til å optimalisere uteareal ved å skape nivåforskjeller som gir mulighet for ulike bruksområder, som spiseplass, lekeområde eller hage. Dette kan gjøre uteareal mer funksjonelt og fleksibelt, og gi bedre utnyttelse av tilgjengelig plass.

Søker har utarbeidet solstudier som dekker perioden fra april til oktober for å illustrere hvordan tiltaket påvirker sol- og skyggeforholdene i området, sammenlignet med dagens terreng. Disse analysene gir en visuell pekepinn på hvordan tiltaket berører omkringliggende omgivelser. Solstudioene viser at tiltaket vil ha lite påvirkning på naboeiendommene når det gjelder skygge.

Tiltaket framstår imidlertid som relativt massivt mot naboeiendommene. Tiltakshaver har allerede flere verandaer og planert uteareal på bakkenivå tilknyttet huset. Det anses derfor ikke som nødvendig å etablere ytterligere et uteareal når det går på bekostning av naboene slik det gjør i denne saken. Kommunedirektøren vurderer at det bør være mulig å redusere omfanget av mur og gjerde, og likevel kunne sikre gode arealer for både naboene og tiltakshaver. Selv om solforholdene ikke påvirkes, anser kommunedirektøren at forholdene rundt lys, luft og naboenes utnyttelse av egen eiendom, blir påvirket i negativ forstand.

Kommunen skal anvende bestemmelsen i § 29-4 slik at arealdisponeringen på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter. Vi kan ikke se at alle interessene er ivaretatt på en god måte med dette konkrete tiltaket.

Kommunedirektørens vurdering er at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken.

Fordeler og ulemper ved dispensasjon

Kommunedirektøren har vurdert at det første vilkåret for dispensasjon ikke er oppfylt. Det er i utgangspunktet ikke nødvendig å ta stilling til lovens andre vilkår, da dispensasjon ikke kan gis hvis ikke begge vilkår er oppfylt. Kommunedirektøren vil likevel vurdere det andre vilkåret nærmere.

Det er primært samfunnsmessige fordeler, spesielt hensyn til arealdisponering, som må tillegges vekt i denne vurderingen. Personlige fordeler for søker er også relevante, men har betydelig mindre vekt i en dispensasjonsvurdering. I forarbeidene til loven framgår det at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak. Dette innebærer at det ikke er tilstrekkelig at ulempene er små; det må kunne vises til relevante fordeler som er klart større enn ulempene.

Tiltakshaver anfører at hensikten med støttemuren er å utjevne den bratte skråningen på eiendommen, som i dag er preget av betydelige høydeforskjeller, steinfylling, ugress og begrenset bruksmulighet. Det anføres også at ved utjevning av terrenget vil området bli tryggere for lek, mer funksjonelt som uteareal, og lettere å vedlikeholde.

Ønsket om en funksjonell uteplass er i seg selv en personlig arealdisponeringsfordel for tiltakshaver. Gode og funksjonelle utearealer er imidlertid også et areal- og ressursdisponeringshensyn nedfelt i plan- og bygningsloven. Det vil være avgjørende i hvilken grad omsøkte støttemur bedrer uteoppholdsarealene på eiendommen og om tiltakshaver kunne fått en tilfredsstillende uteplass innenfor lovens avstandskrav.

Kommunedirektøren anser at den omsøkte støttemuren vil kunne forbedre uteoppholdsarealene for tiltakshaver. Tiltakshaver har imidlertid allerede opparbeidet gode uteoppholdsarealer på sin eiendom. Det anses ikke nødvendig å opparbeide flere, og spesielt ikke når det går på bekostning av naboene.

Kommunedirektøren kan vanskelig se at fordelene for tiltakshaver er klart større enn ulempene for begge naboene. Naboene opplever ulemper på grunn av tiltakets totale høyde, da det oppfattes som en massiv vegg mot naboeiendommene. Dette vil i seg selv også påvirke opplevelsen av lys og luft. I tillegg vil en høy mur i nabogrensen kunne påvirke mulighetene for utvikling av naboenes egne eiendommer. Så lenge det ikke er nødvendig for tiltakshaver å etablere støttemuren for å sikre tilstrekkelige uteoppholdsarealer på egen eiendom, vurderer kommunedirektøren at fordelene ikke kan anses klart større enn ulempene i denne konkrete saken. Det bør være mulig å prosjektere en mur og et gjerde som er bedre tilpasset, slik at det eventuelt kan bli enighet mellom naboene og nabosamtykke kan gis, slik naboene har skissert.

Oppsummering
Kommunen skal anvende bestemmelsen i pbl. § 29-4 slik at en oppnår en arealdisponering som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter.

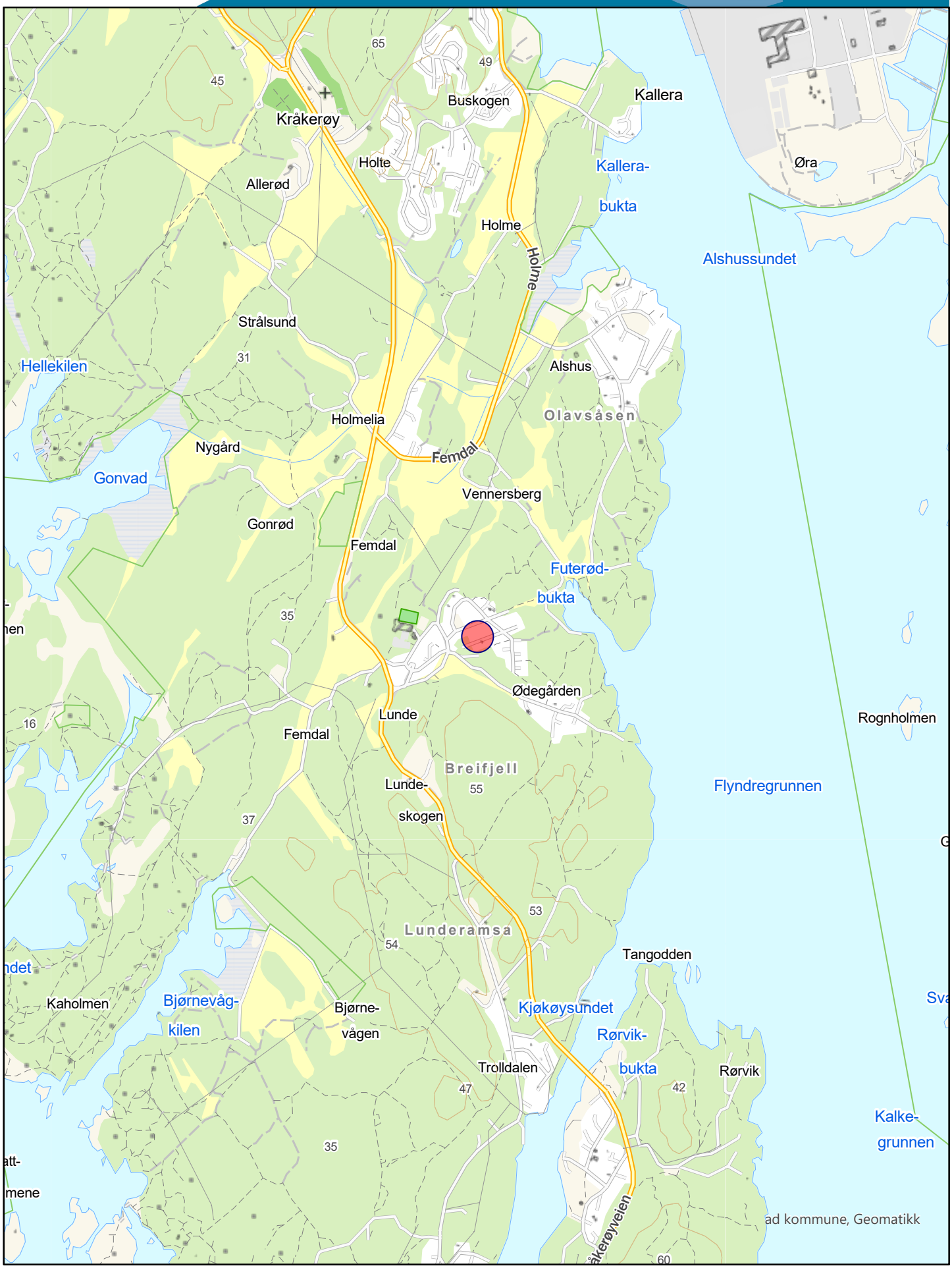
Når det ikke foreligger samtykke fra naboene, må det eventuelt gis dispensasjon for at tiltaket skal kunne innvilges. For at dispensasjon skal kunne gis, må begge lovens vilkår være oppfylt. Hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, kan ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved dispensasjonen være klart større enn ulempene. Kommunedirektøren har vurdert at verken det første eller det andre vilkåret er oppfylt, etter en konkret vurdering. Følgelig kan ikke dispensasjon innvilges.

Alternative løsninger
Ikke relevant.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at klagene fra naboene bør tas til følge for delen som gjelder støttemur mot vest og nord. De øvrige delene av tillatelsen, som gjelder bruksendring, støttemur mot øst og dispensasjon fra tillatt utnyttelsesgrad for oppføring av tilbygg/veranda, er ikke påklaget og bør opprettholdes.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 700 Meter

Målestokk 1:20 000

Dato 05.06.2025

972

SITUASJONSKART
for tiltak etter plan- og bygningsloven

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjæreveien 7, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/160/0/0
Areal: 728 m□

Planident: 573
Plannavn: Område B305, Lunde

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-05-08

N

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Powel, Fredrikstad kommune, Kartverket, Powel, Fredrikstad kommune, Kartverket, ad kommune, Geomatikk

Målt grense	**Sign:** Geomatikk
Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Vannledning
Konstruert grense	Overvannsledning
Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Spillvannsledning
Krokert grense	Avløp felles
Nøyaktighet dårligere enn 2 m	Drensledning

MATRIKKELMYNDIGHETEN FREDRIKSTAD

VEDLEGG D1

SITUASJONSKART
for tiltak etter plan- og bygningsloven

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fjæreveien 7, 1676 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 432/160/0/0
Areal: 728 m□

Planident: 573
Plannavn: Område B305, Lunde

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-05-08

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

N



Målt grense		**Sign:** Geomatikk	
Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm		Vannledning	
Konstruert grense		Overvannsledning	
Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m		Spillvannsledning	
Krokert grense		Avløp felles	
Nøyaktighet dårligere enn 2 m		Drensledning	

MATRIKKELMYNDIGHETEN FREDRIKSTAD



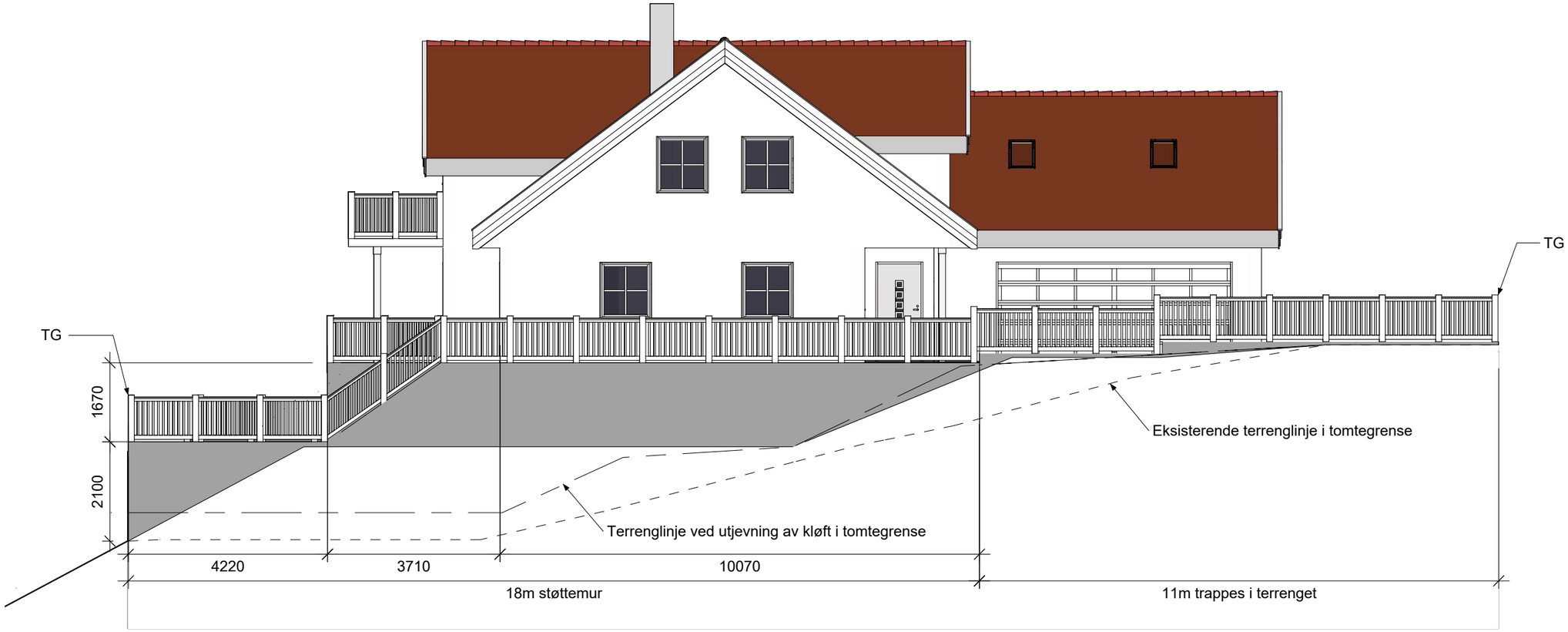
Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Ny fasade øst	Dato: 12.12.2024
		Vedlegg: E5
	Målestokk 1:100 / A3	



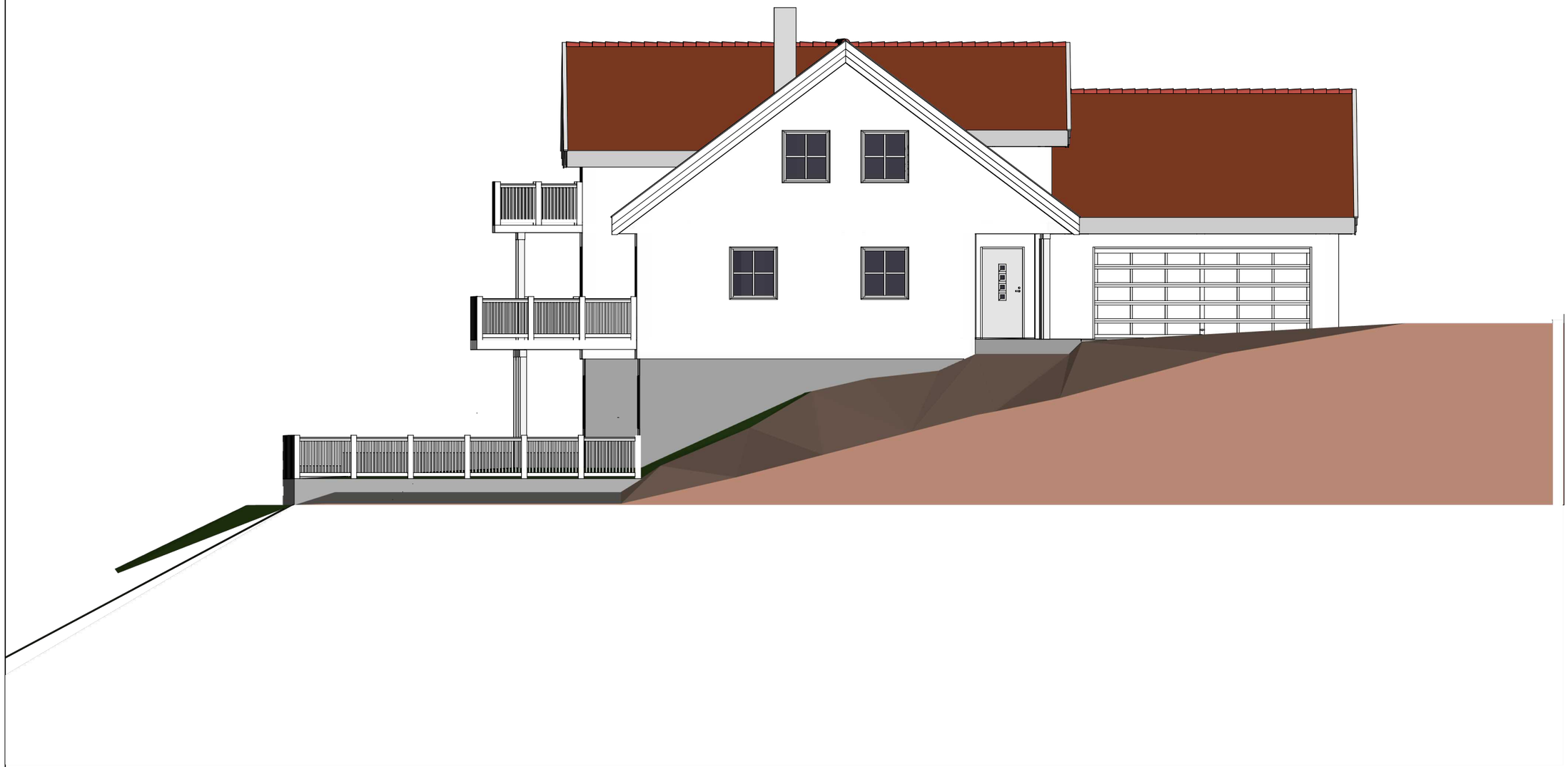
Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Fasade: Vest Støttemur Målestokk 1:100	Dato: 01.08.2024 VEDLEGG Q22



Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Eksisterende fasade øst	Dato: 12.12.2024
	Målestokk 1:100 / A3	Vedlegg: E2



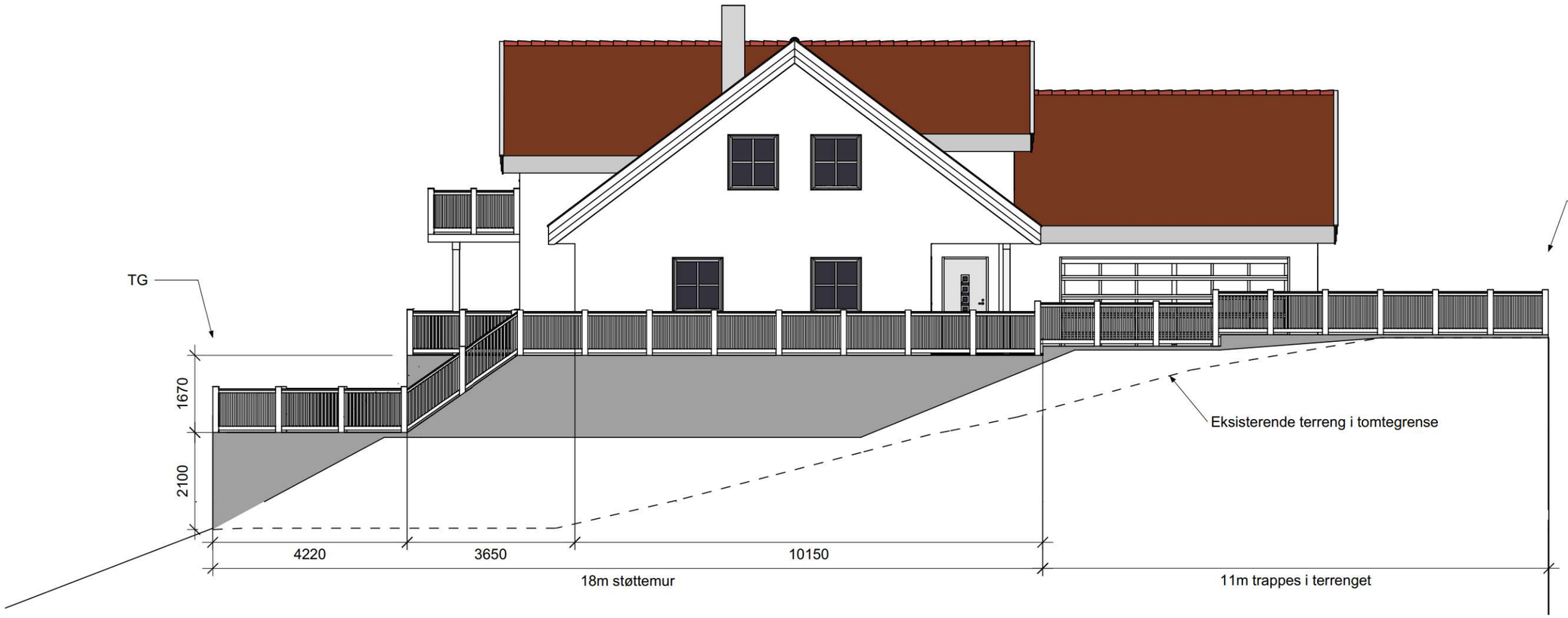
Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Ny fasade vest	Dato: 12.12.2024
		Vedlegg: E6
	Målestokk 1:100 / A3	



Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Eksisterende fasade vest	Dato: 12.12.2024
	Målestokk 1:100 / A3	Vedlegg: E3



Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Ny fasade sør	Dato: 12.12.2024
	Målestokk 1:100 / A3	Vedlegg: E7



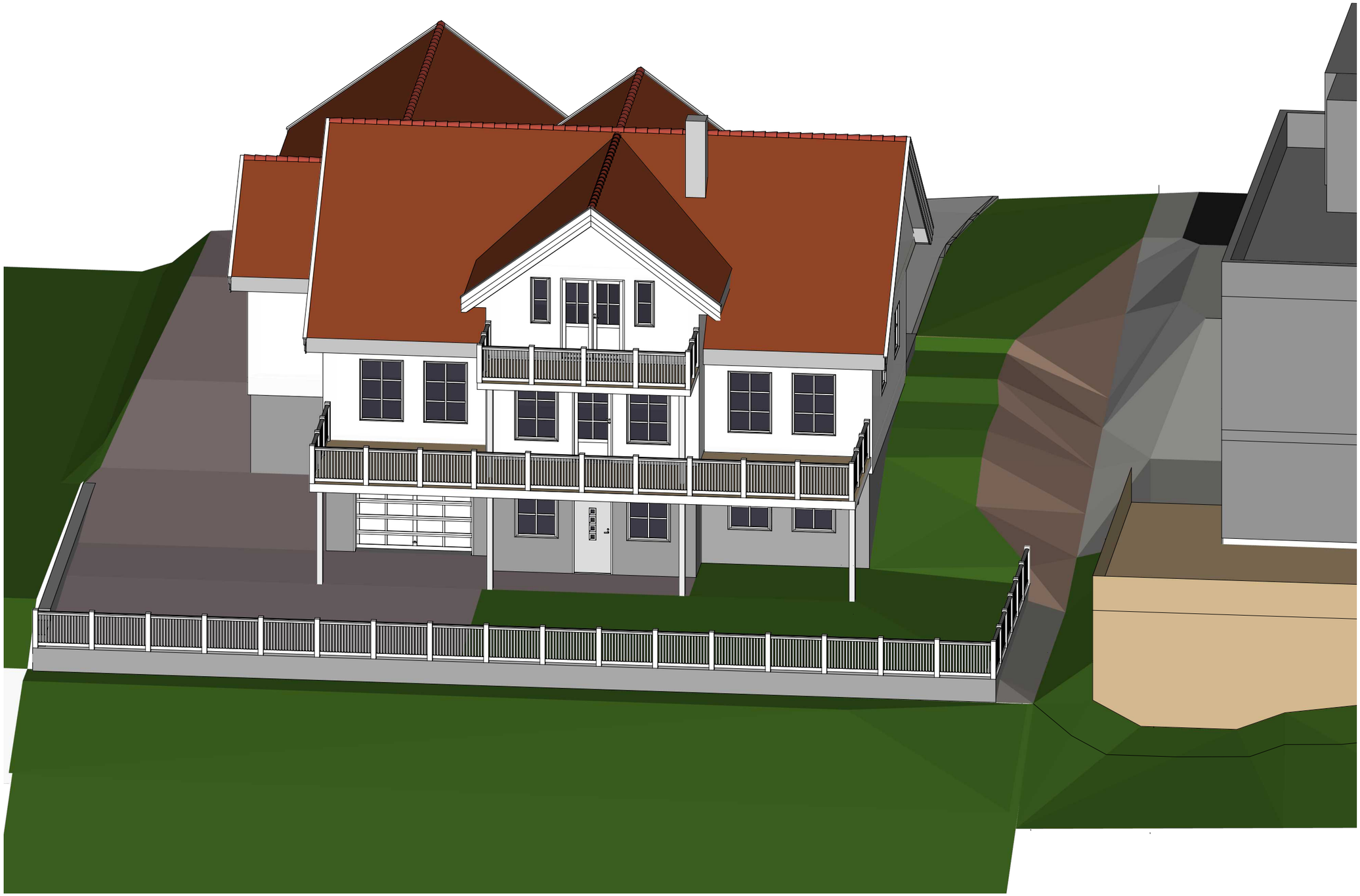
Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Fasade: Vest Støttemur Målestokk 1:100	Dato: 01.08.2024 VEDLEGG Q21



Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Fasade: Nord Støttemur Målestokk 1:100	Dato: 01.08.2024 VEDLEGG Q20



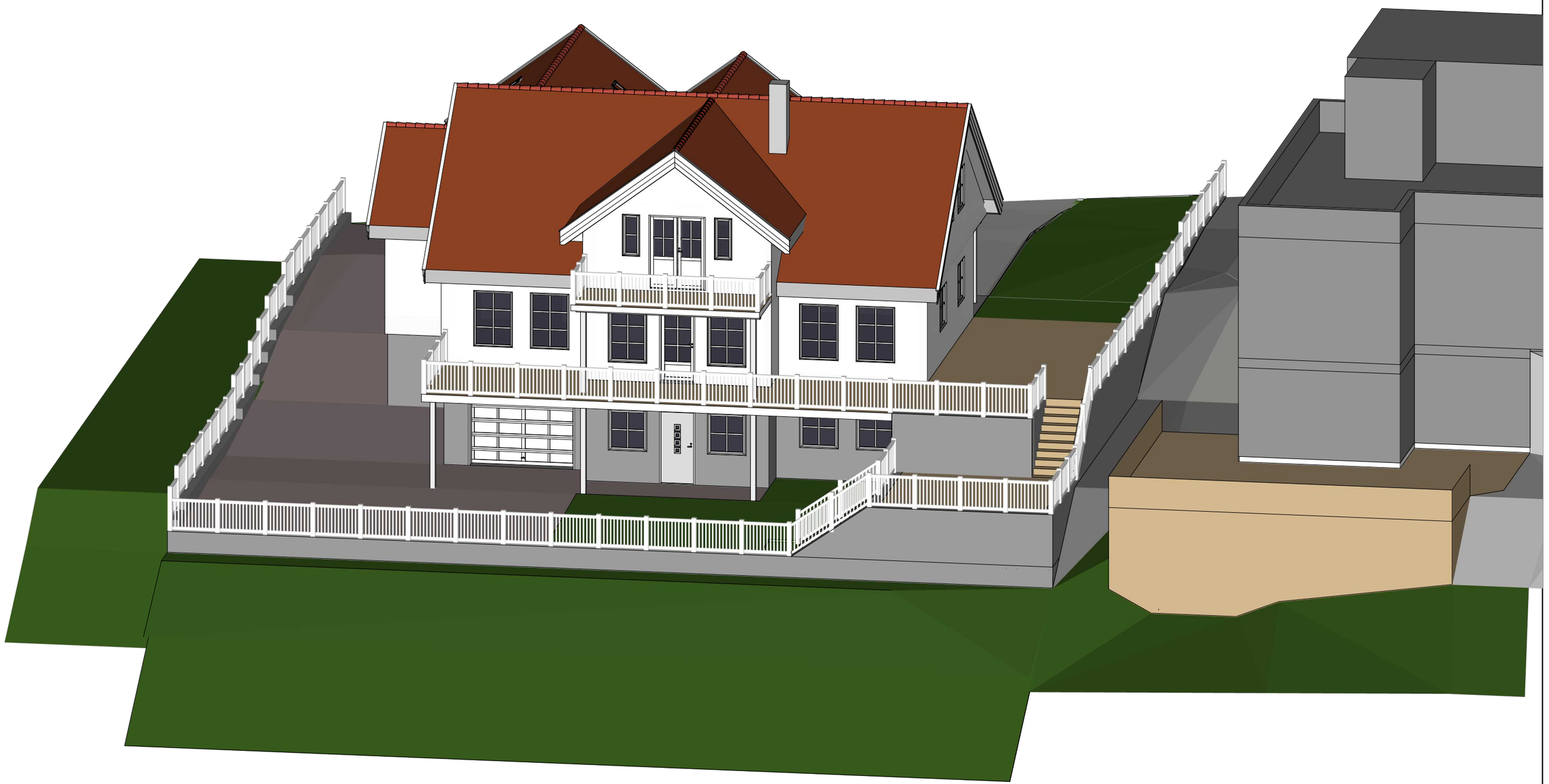
Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Perspektiv støttemur	Dato: 01.08.2024
	Målestokk 1:100	VEDLEGG Q24



Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Perspektiv eksisterende fra nordvest	Dato: 12.12.2024
	Målestokk 1:100 / A3	Vedlegg: E8



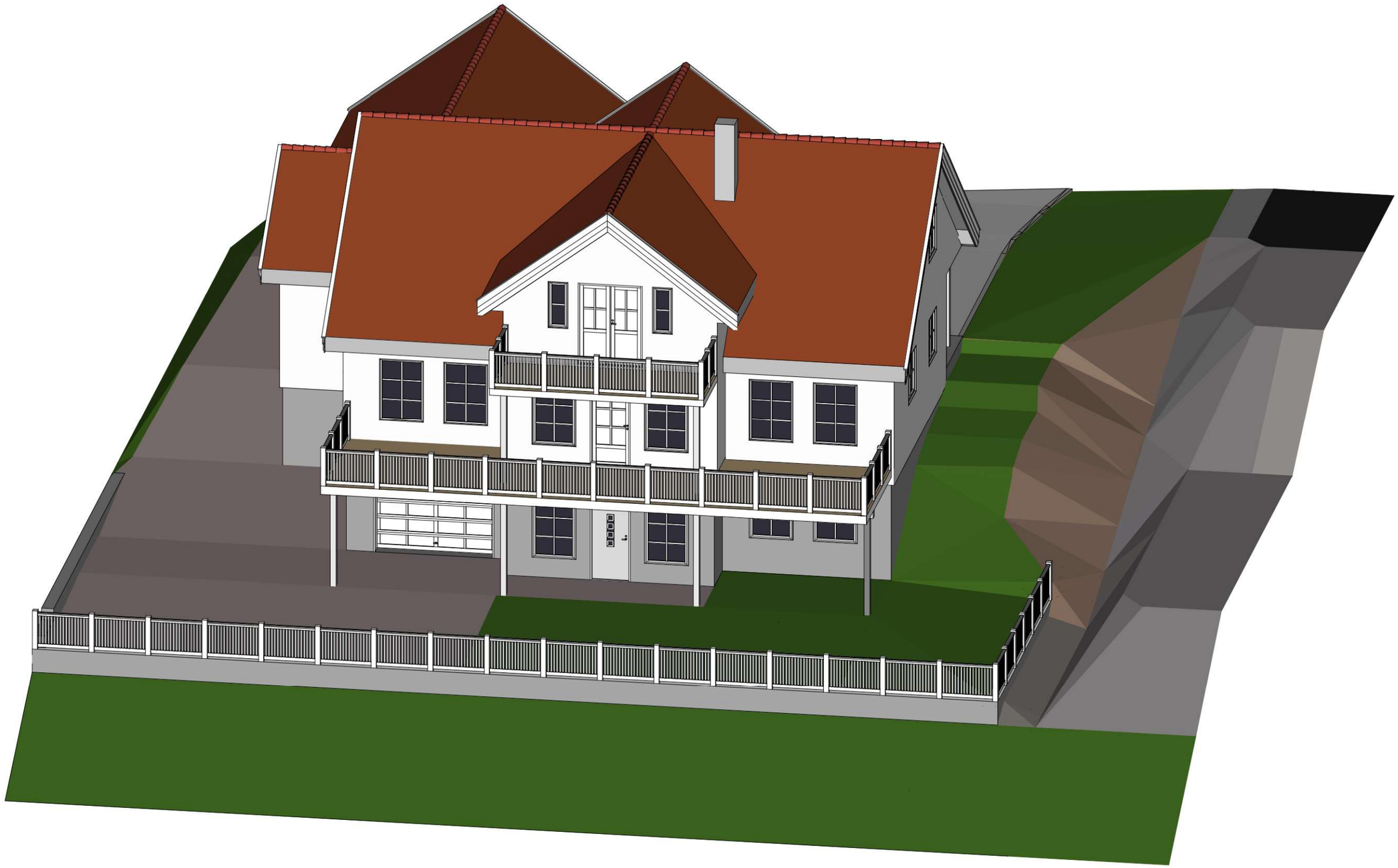
Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Ny fasade nord	Dato: 12.12.2024
	Målestokk 1:100 / A3	Vedlegg: E4



Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Perspektiv omsøkt tiltak fra nordvest.	Dato: 12.12.2024
		Vedlegg: E9
	Målestokk 1:100 / A3	

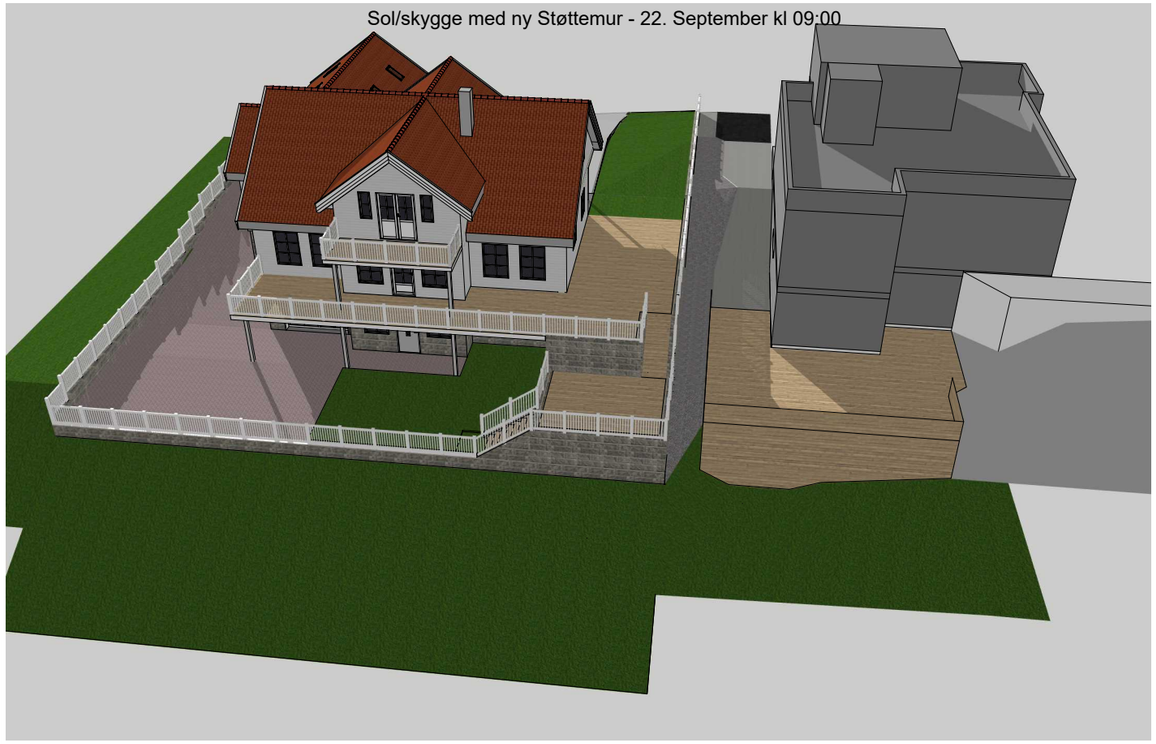


Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Eksisterende fasade nord	Dato: 12.12.2024
		Vedlegg: E1
	Målestokk 1:100 / A3	

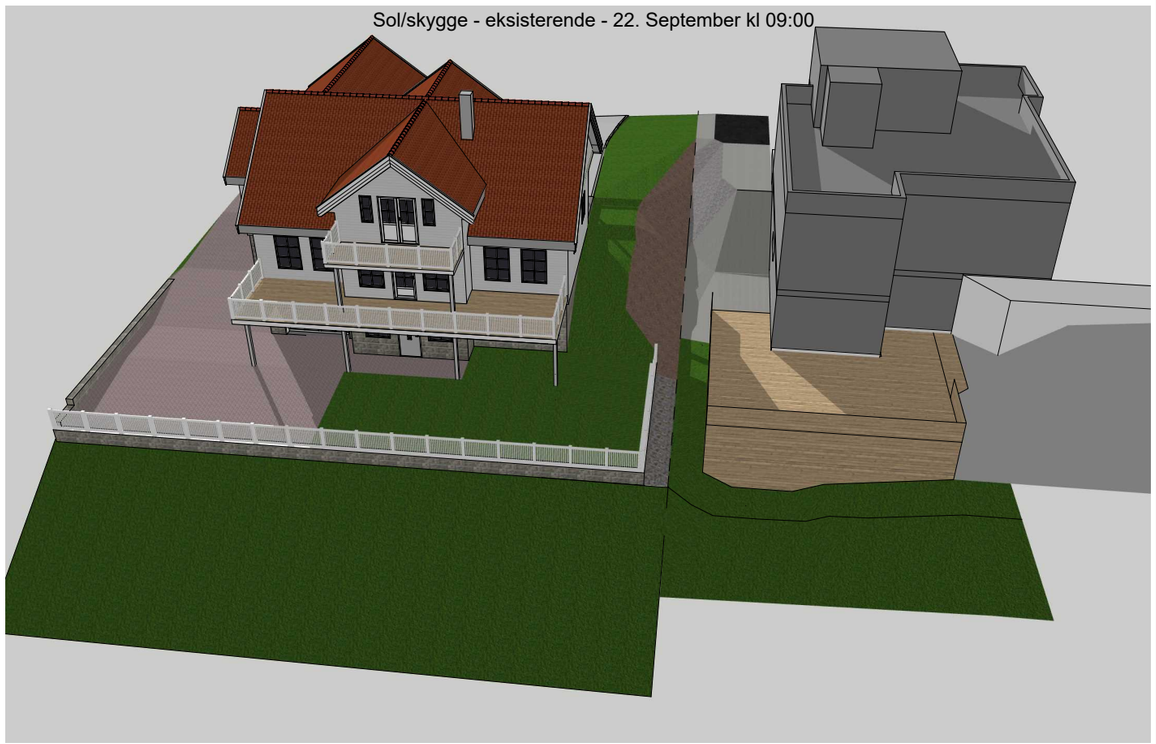


Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Eksisterende terreng	Dato: 01.08.2024
	Målestokk 1:100	VEDLEGG Q23

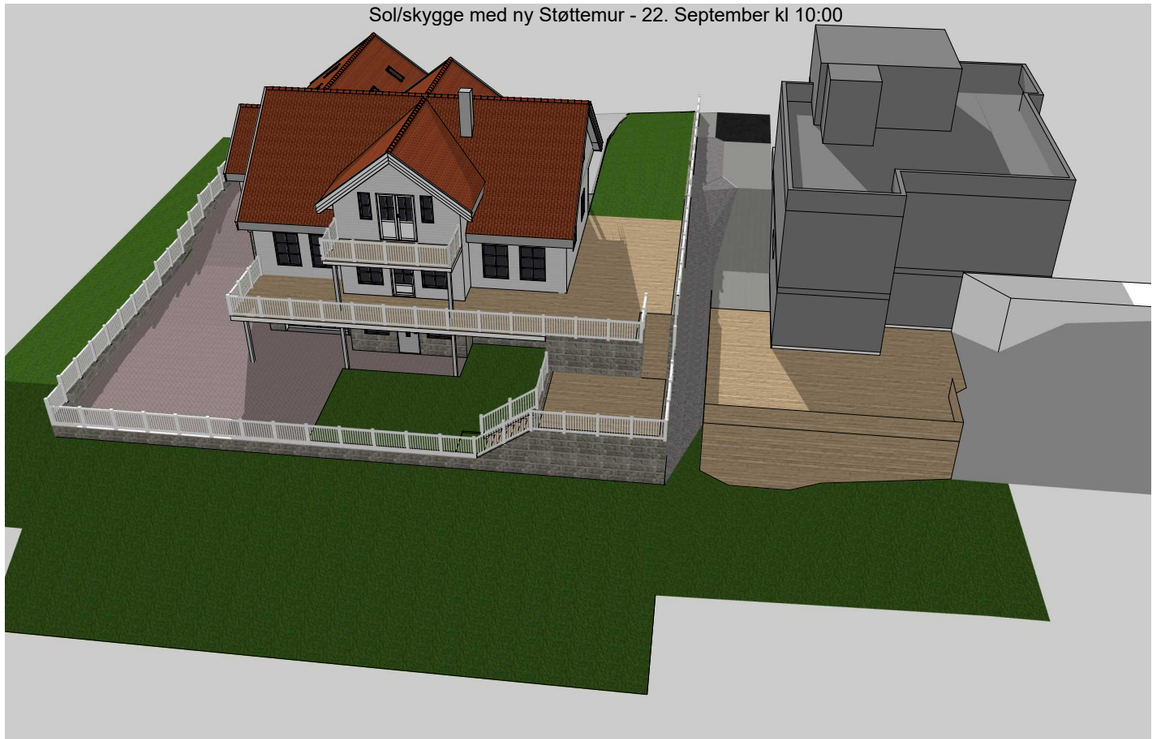
Sol/skygge med ny Støttemur - 22. September kl 09:00



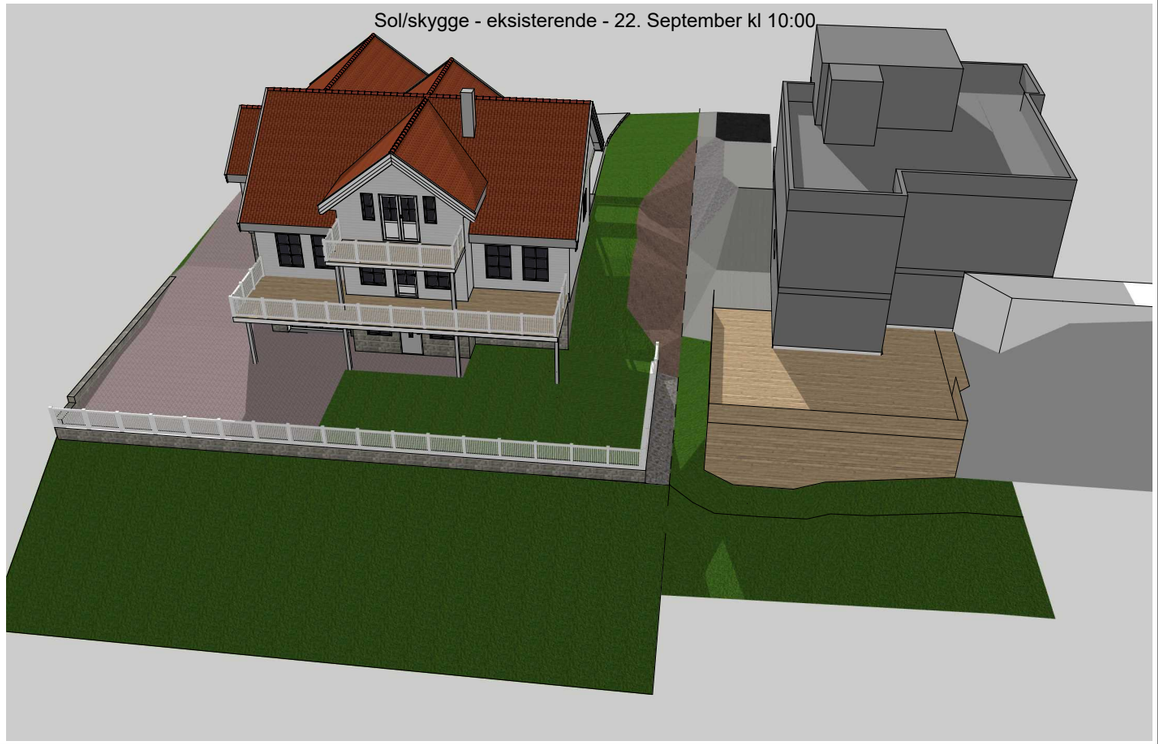
Sol/skygge - eksisterende - 22. September kl 09:00



Sol/skygge med ny Støttemur - 22. September kl 10:00

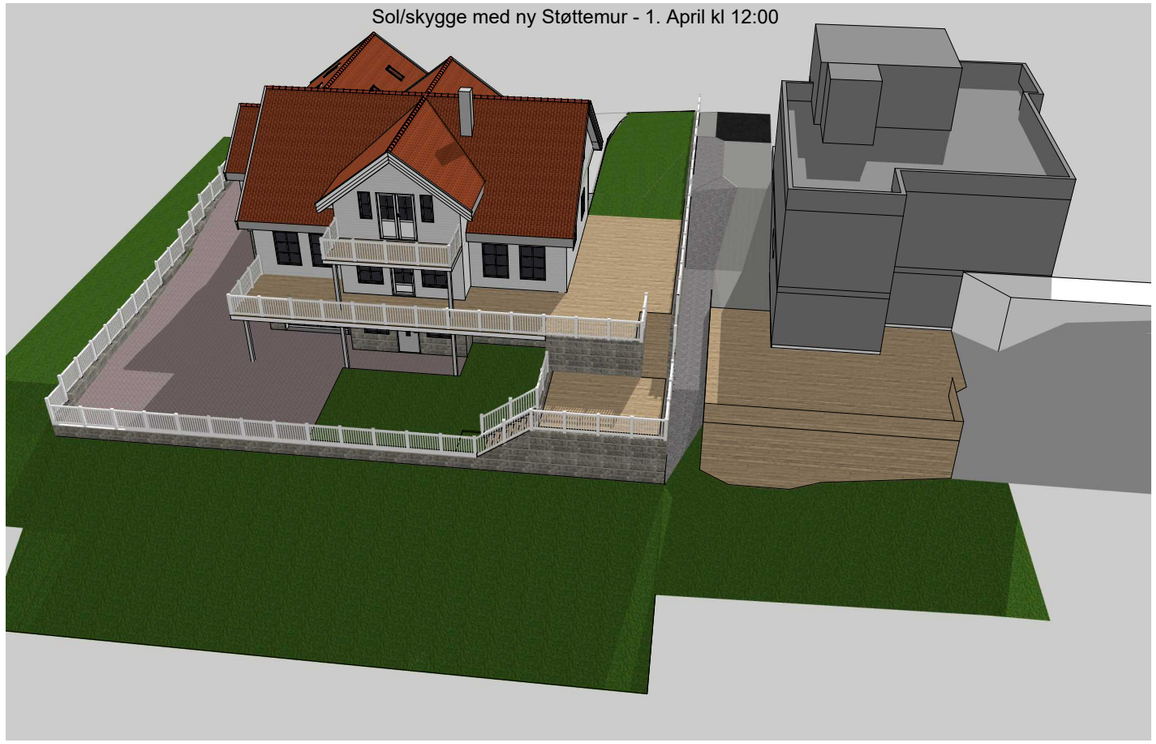


Sol/skygge - eksisterende - 22. September kl 10:00

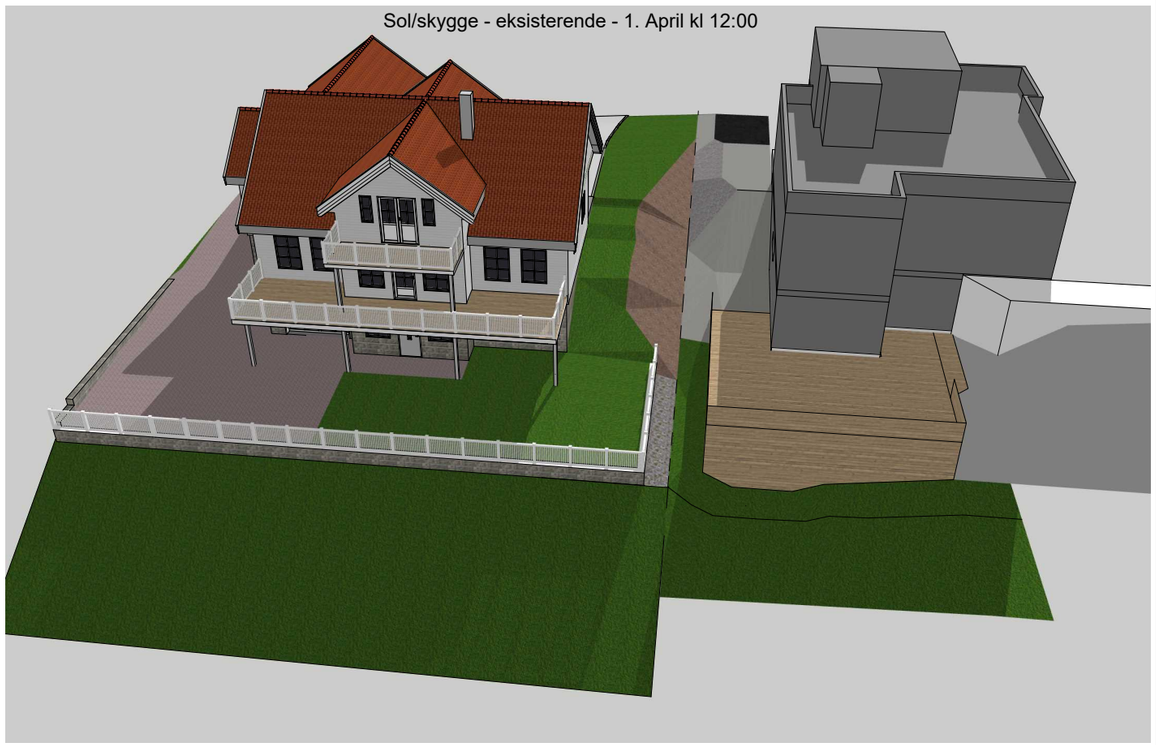


Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Sol- og skyggeanalyse for ny støttemur i forhold til eksisterende terreng 20. September i kl 09:00 og 10:00	Dato: 12.12.2024
	Målestokk 1:100 / A3	Vedlegg: Q5

Sol/skygge med ny Støttemur - 1. April kl 12:00



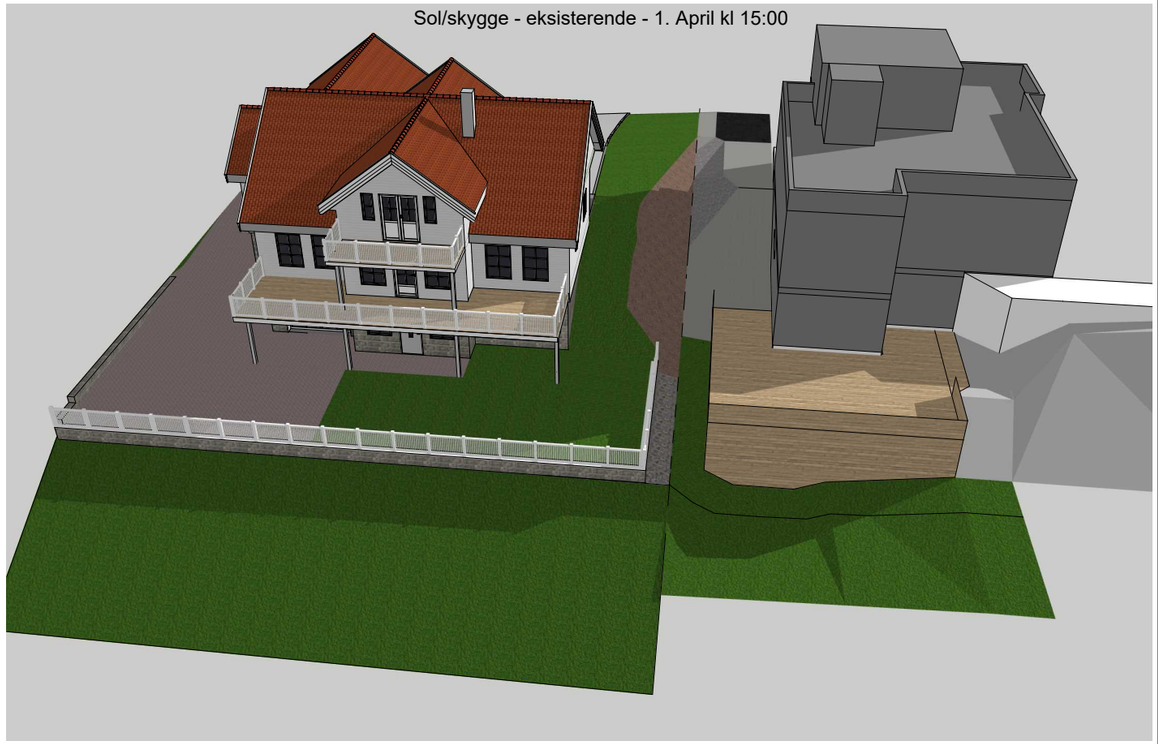
Sol/skygge - eksisterende - 1. April kl 12:00



Sol/skygge med ny Støttemur - 1. April kl 15:00

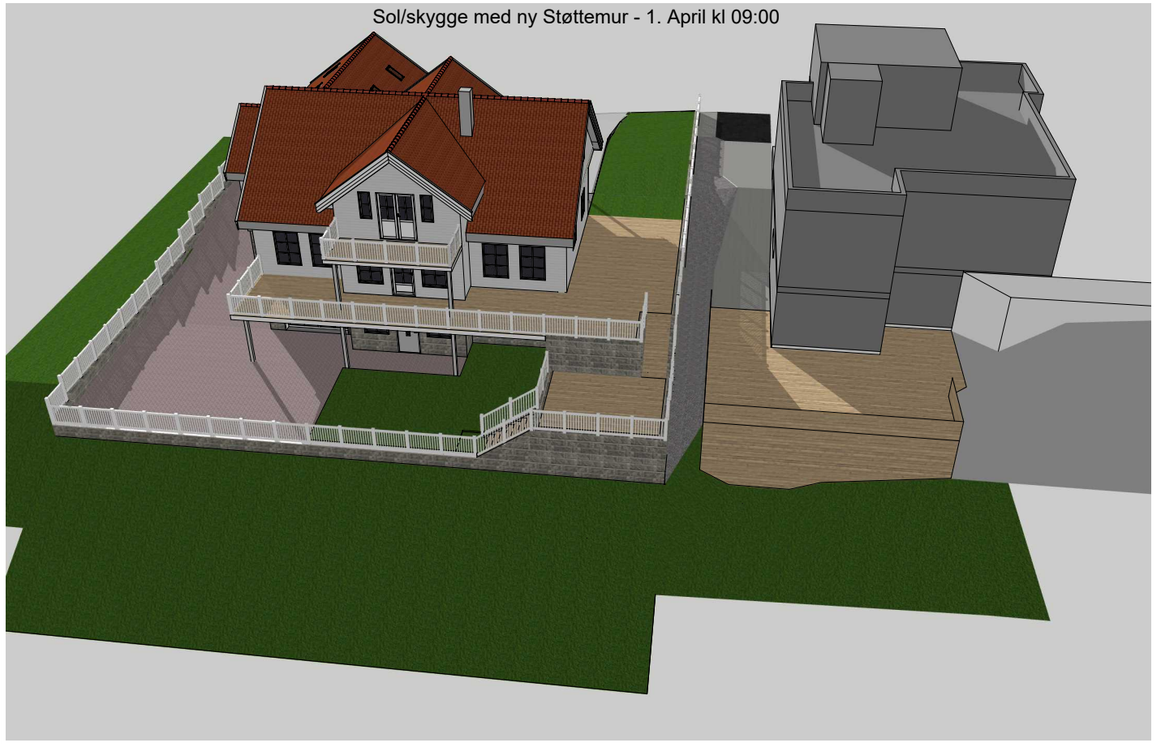


Sol/skygge - eksisterende - 1. April kl 15:00

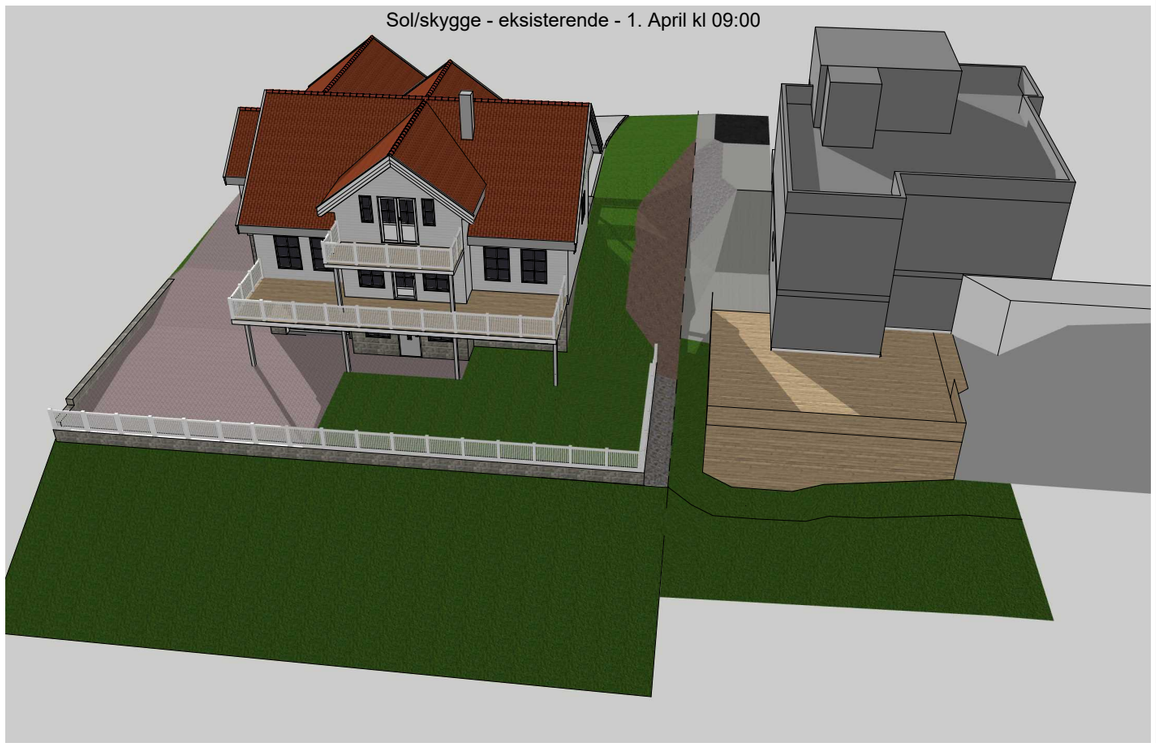


Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Sol- og skyggeanalyse for ny støttemur i forhold til eksisterende terreng 1. April i kl 12:00 og 15:00	Dato: 12.12.2024
	Målestokk 1:100 / A3	Vedlegg: Q2

Sol/skygge med ny Støttemur - 1. April kl 09:00



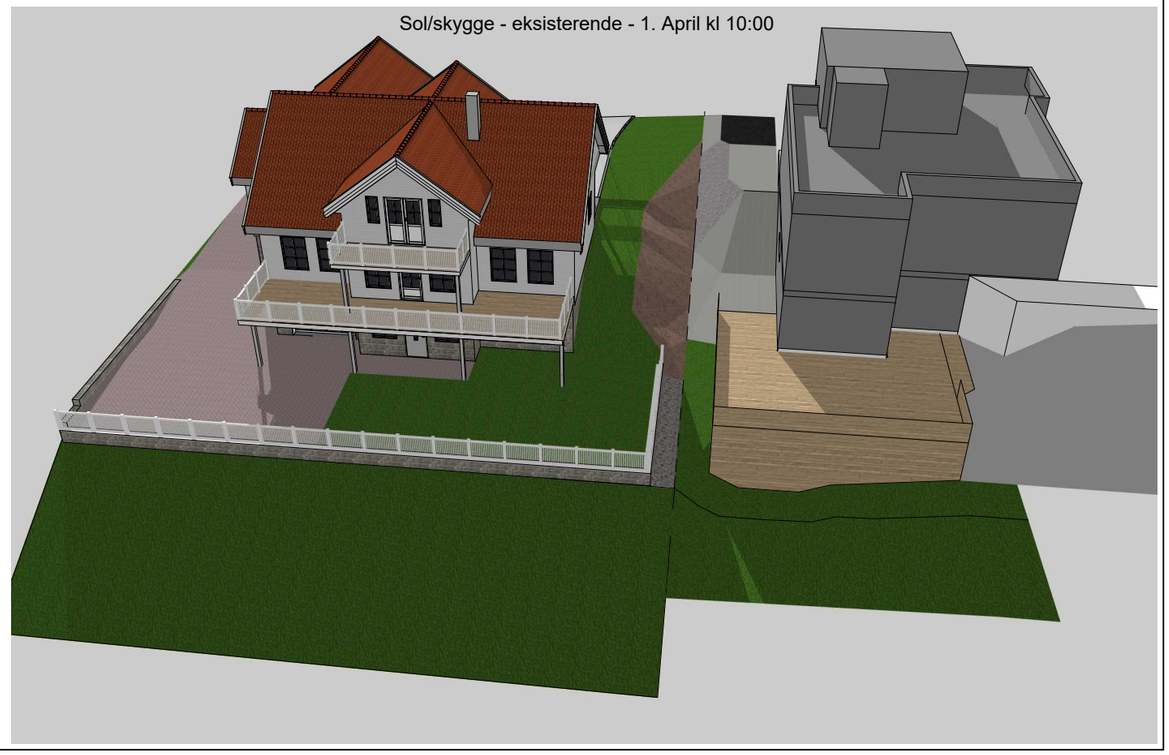
Sol/skygge - eksisterende - 1. April kl 09:00



Sol/skygge med ny Støttemur - 1. April kl 10:00



Sol/skygge - eksisterende - 1. April kl 10:00

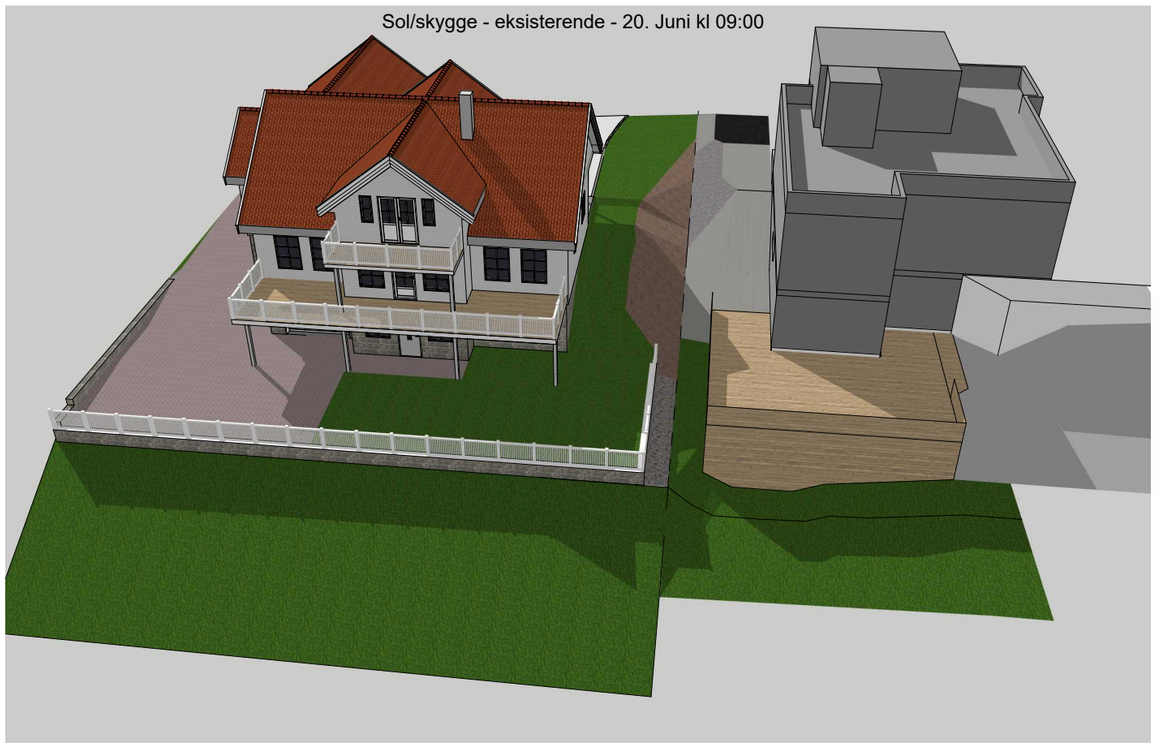


Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Sol- og skyggeanalyse for ny støttemur i forhold til eksisterende terreng 1. April i kl 09:00 og 10:00	Dato: 12.12.2024
	Målestokk 1:100 / A3	Vedlegg: Q1

Sol/skygge med ny Støttemur - 20. Juni kl 09:00



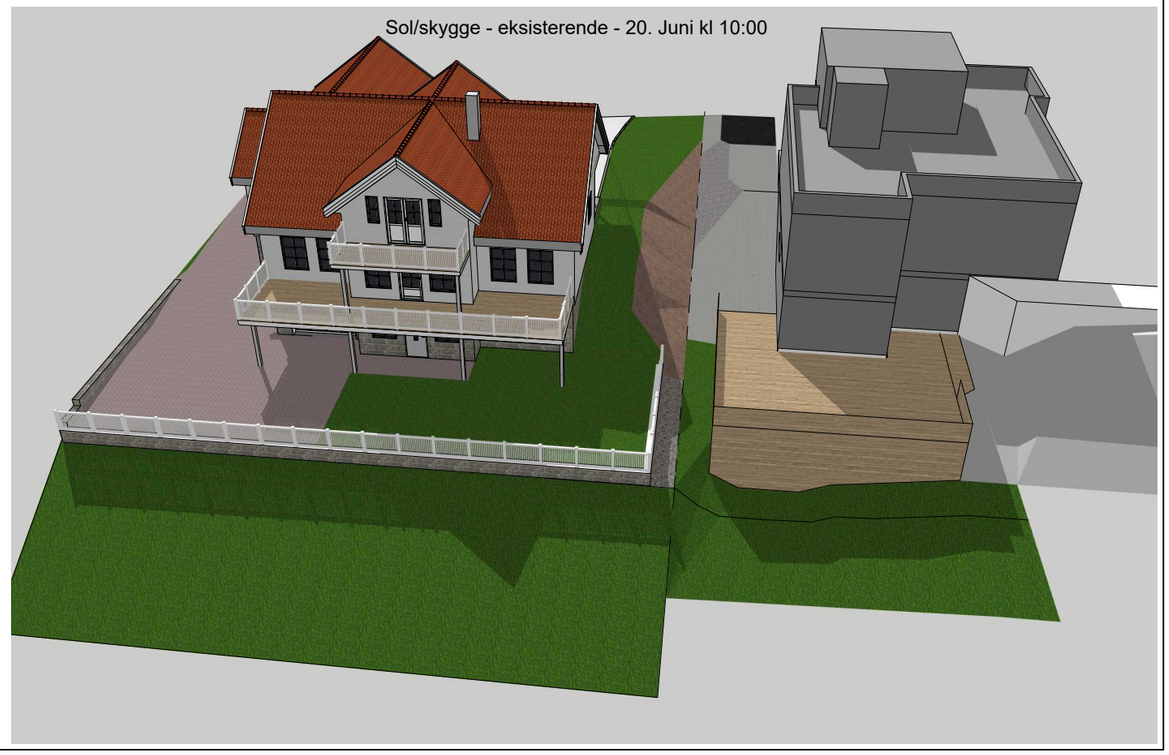
Sol/skygge - eksisterende - 20. Juni kl 09:00



Sol/skygge med ny Støttemur - 20. Juni kl 10:00



Sol/skygge - eksisterende - 20. Juni kl 10:00

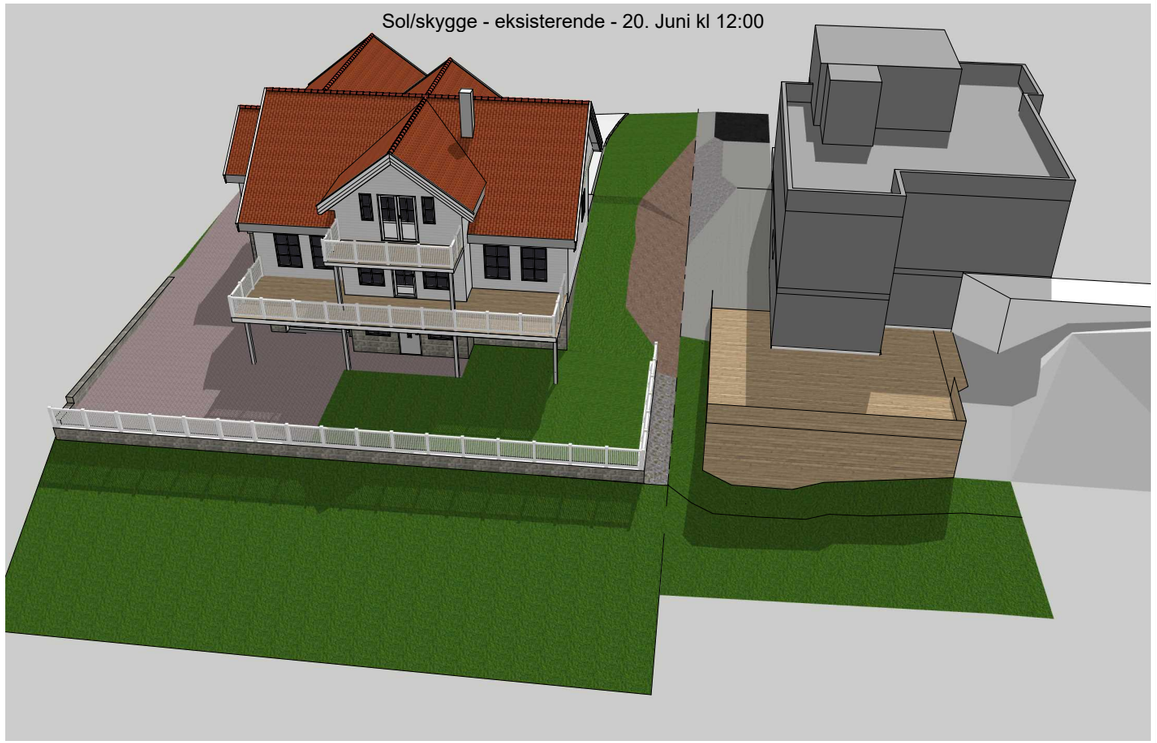


Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Sol- og skyggeanalyse for ny støttemur i forhold til eksisterende terreng 20. Juni kl 09:00 og 10:00	Dato: 12.12.2024
	Målestokk 1:100 / A3	Vedlegg: Q3

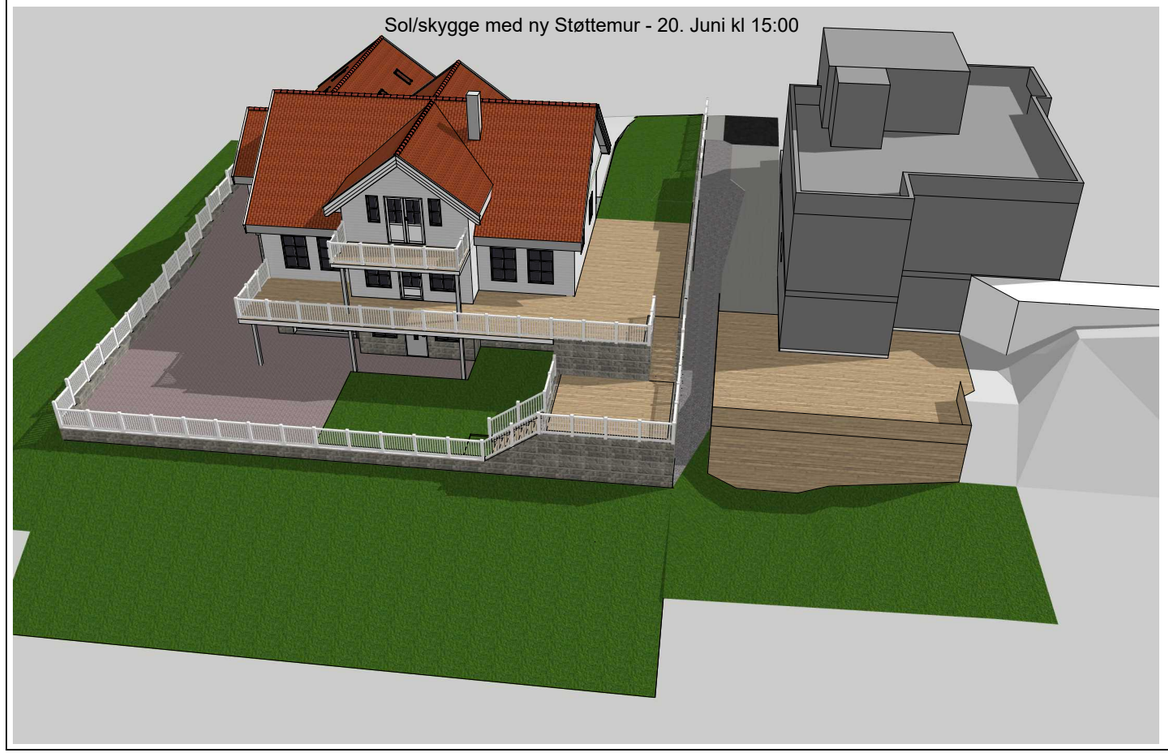
Sol/skygge med ny Støttemur - 20. Juni kl 12:00



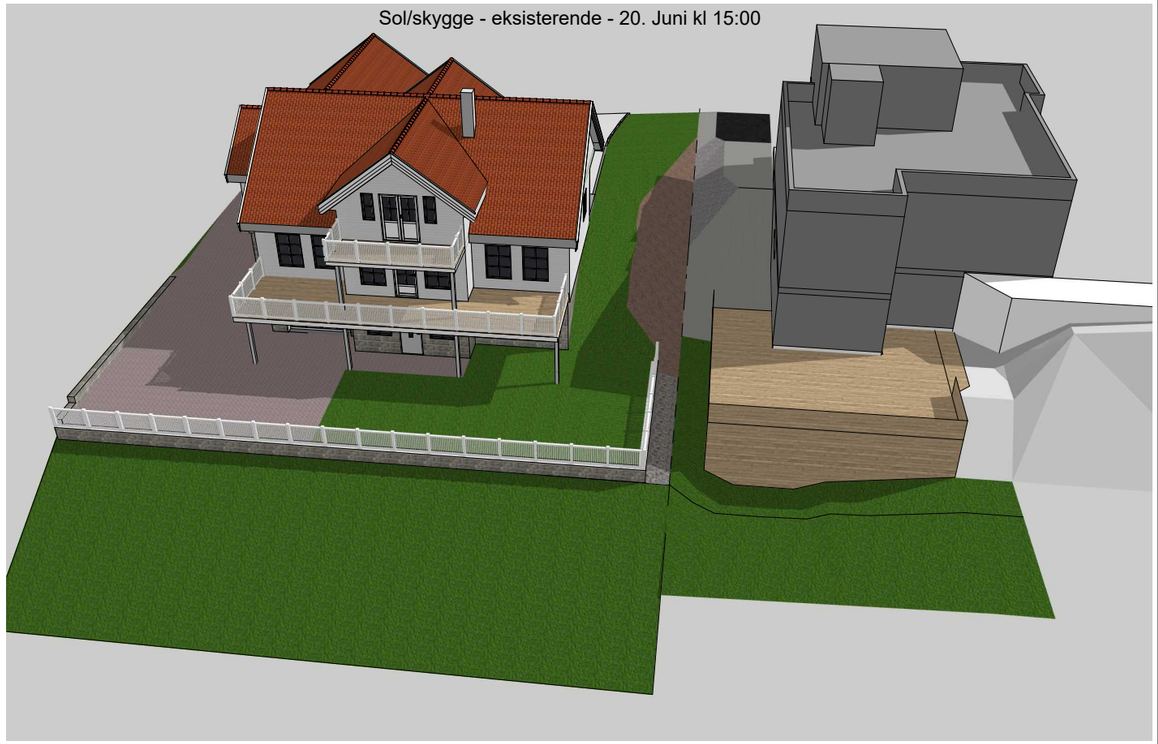
Sol/skygge - eksisterende - 20. Juni kl 12:00



Sol/skygge med ny Støttemur - 20. Juni kl 15:00

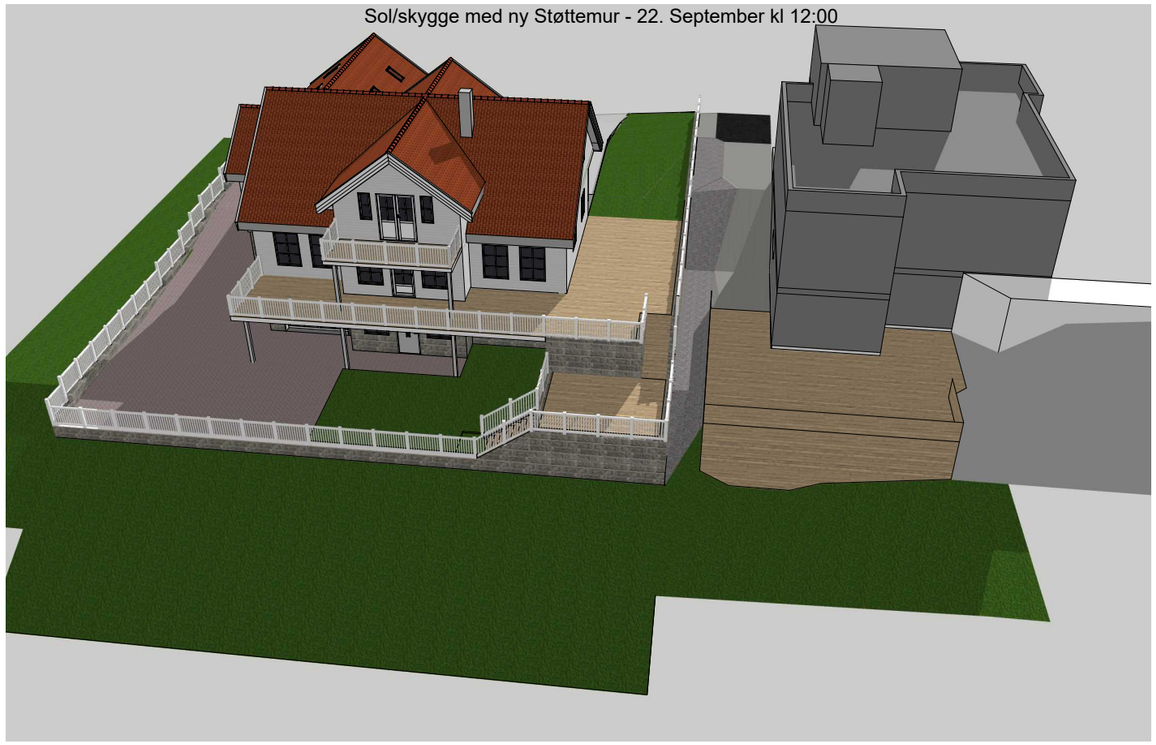


Sol/skygge - eksisterende - 20. Juni kl 15:00

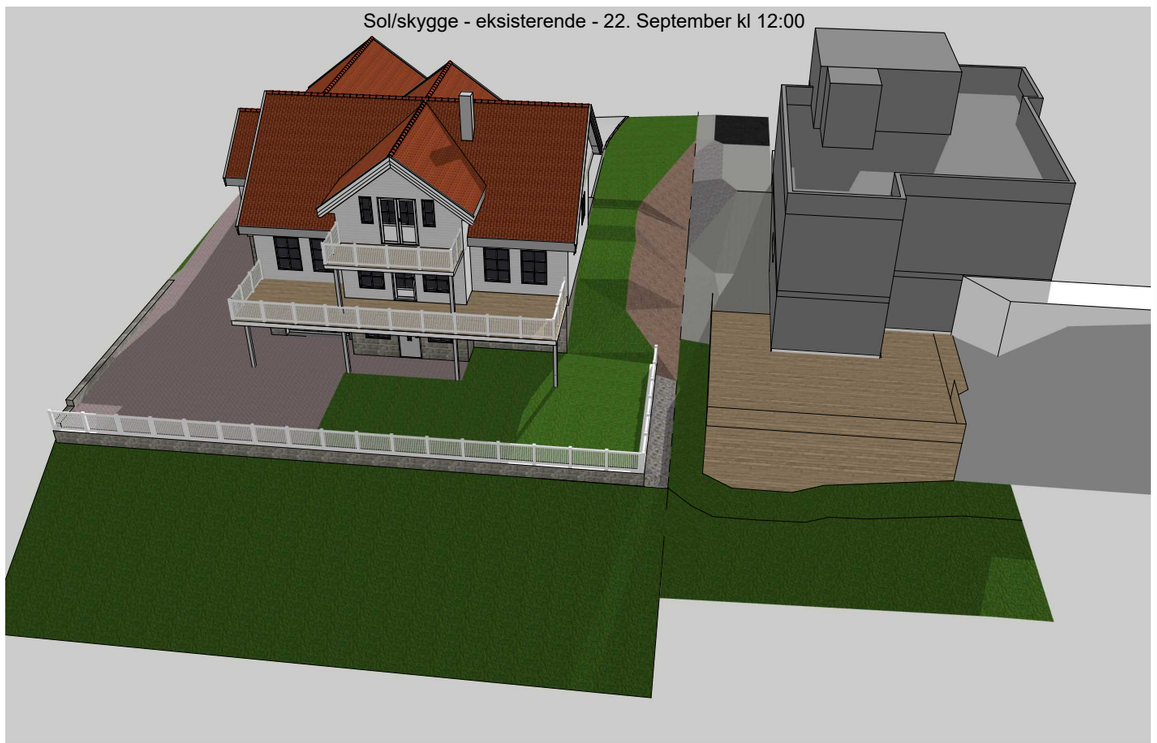


Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Sol- og skyggeanalyse for ny støttemur i forhold til eksisterende terreng 20. Juni kl 12:00 og 15:00	Dato: 12.12.2024
	Målestokk 1:100 / A3	Vedlegg: Q4

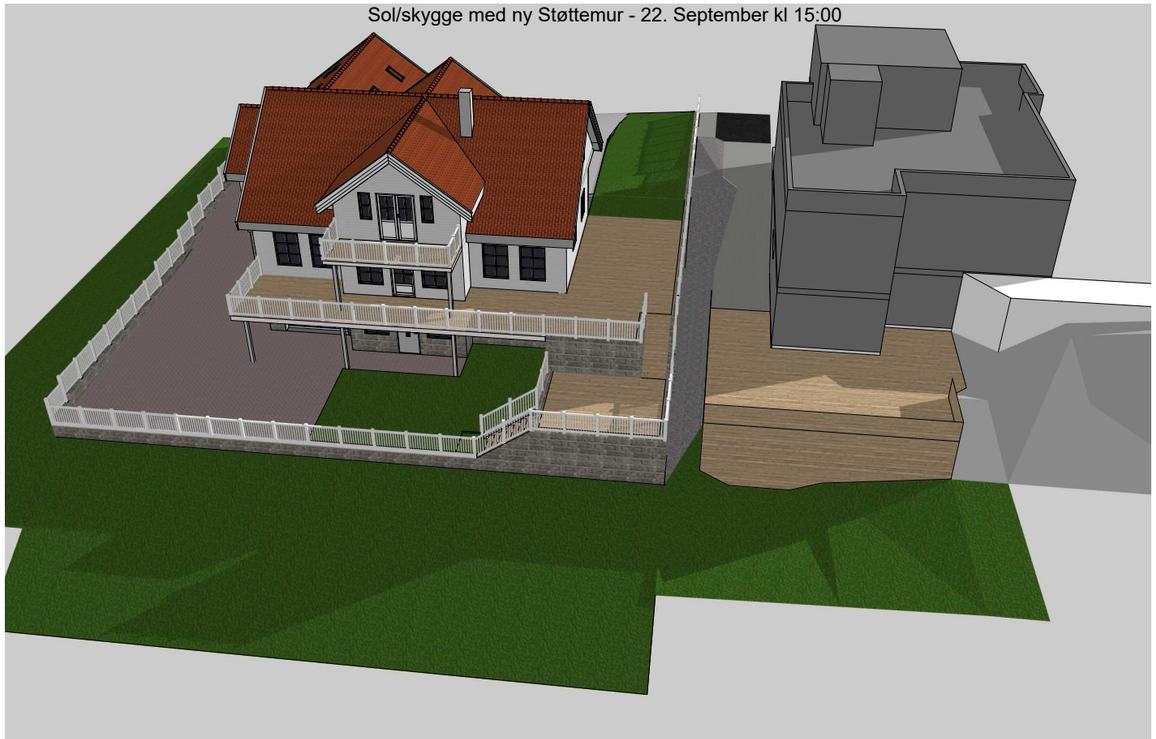
Sol/skygge med ny Støttemur - 22. September kl 12:00



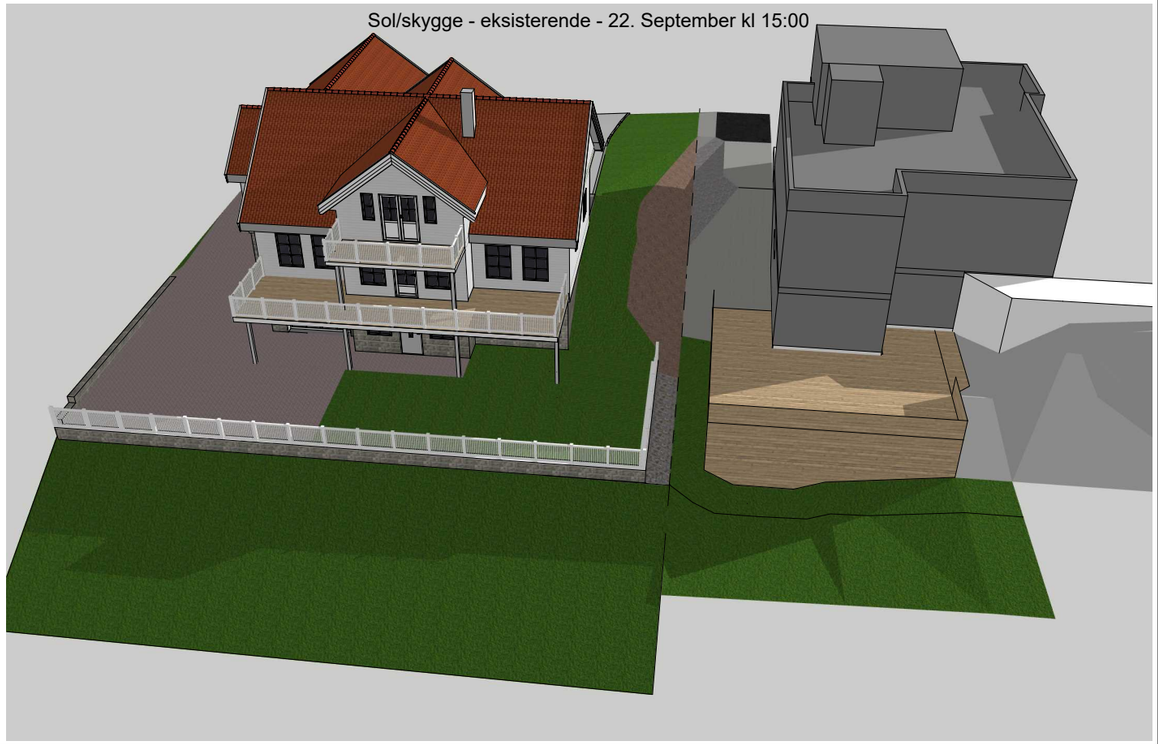
Sol/skygge - eksisterende - 22. September kl 12:00



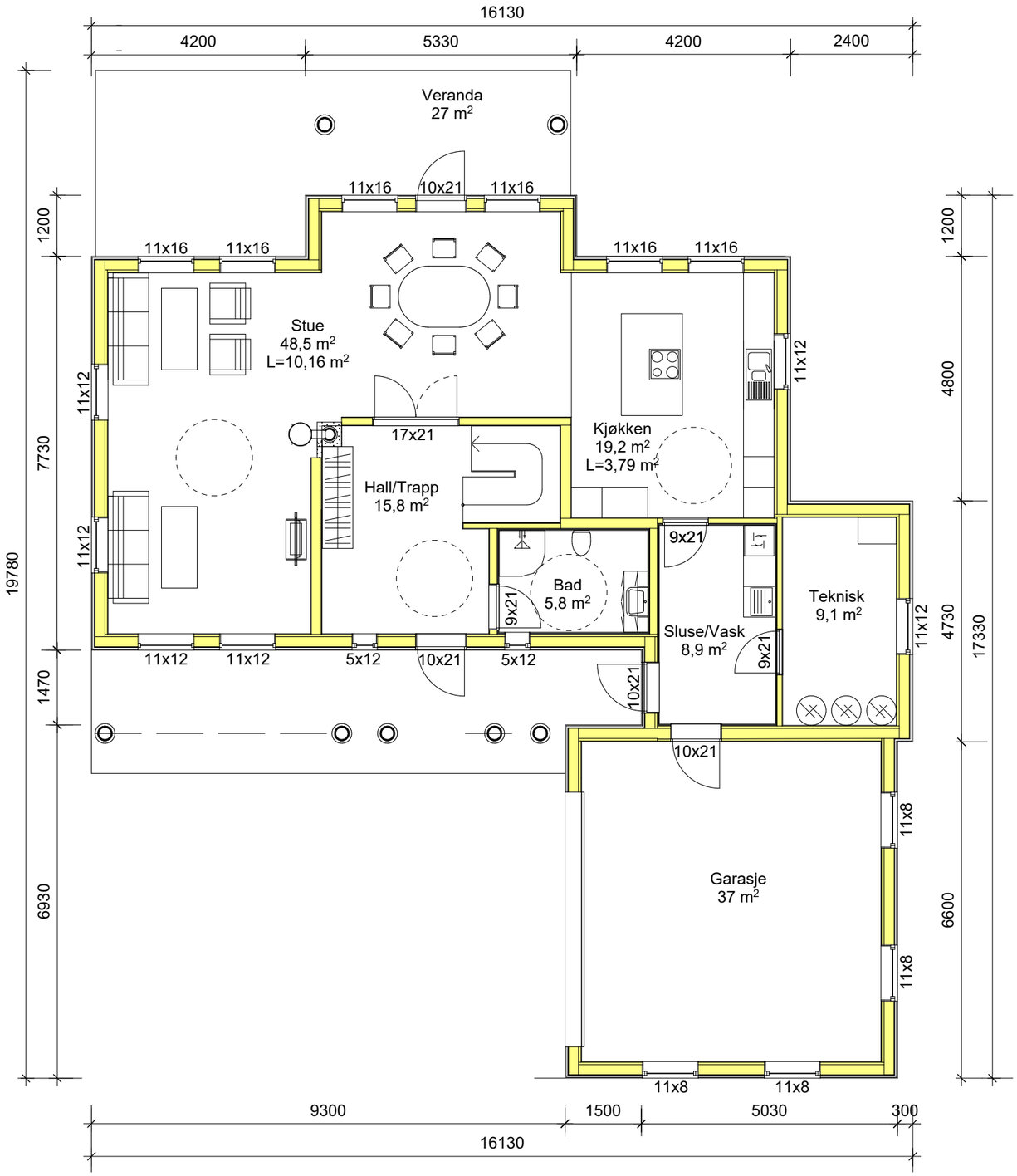
Sol/skygge med ny Støttemur - 22. September kl 15:00



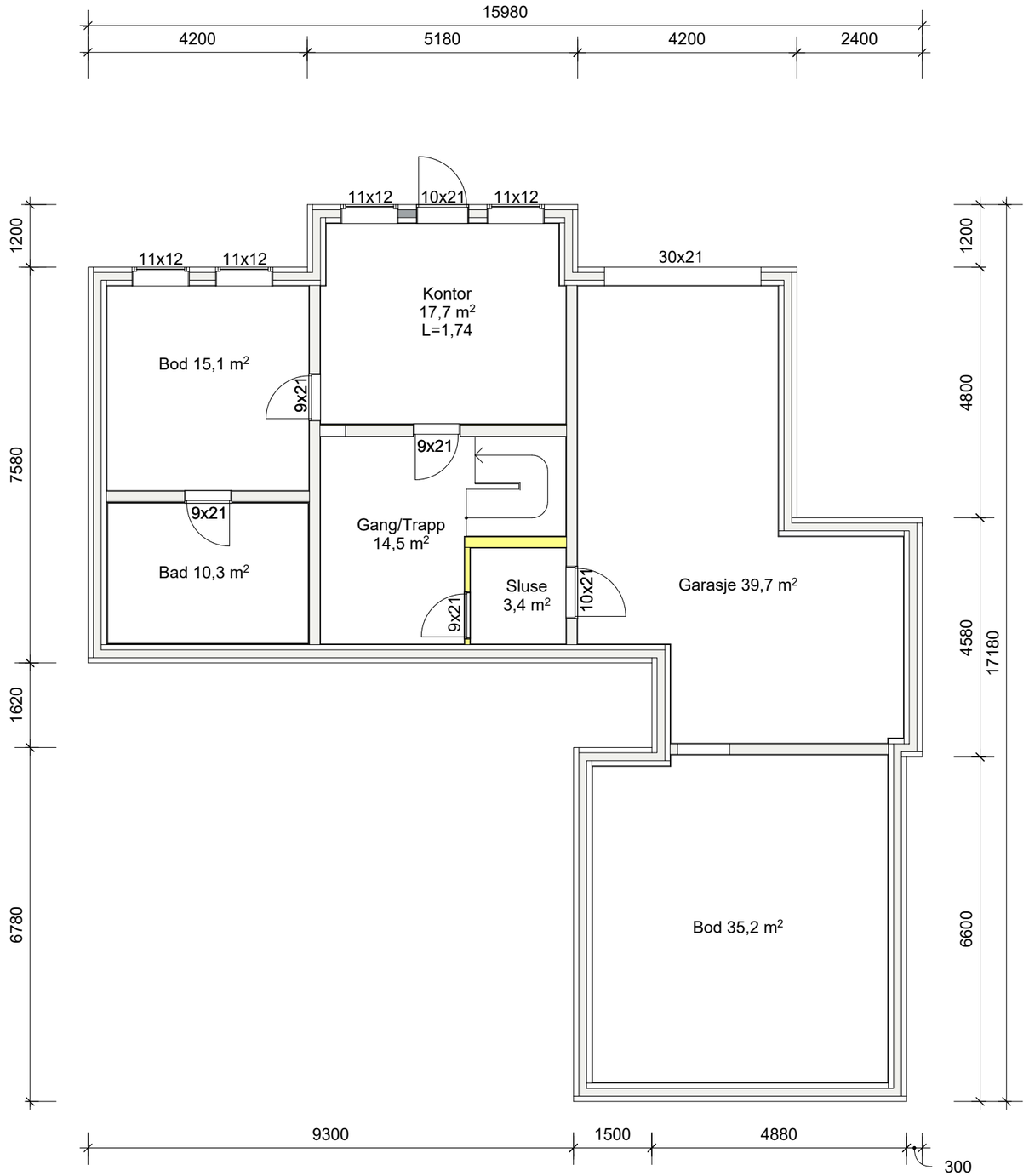
Sol/skygge - eksisterende - 22. September kl 15:00



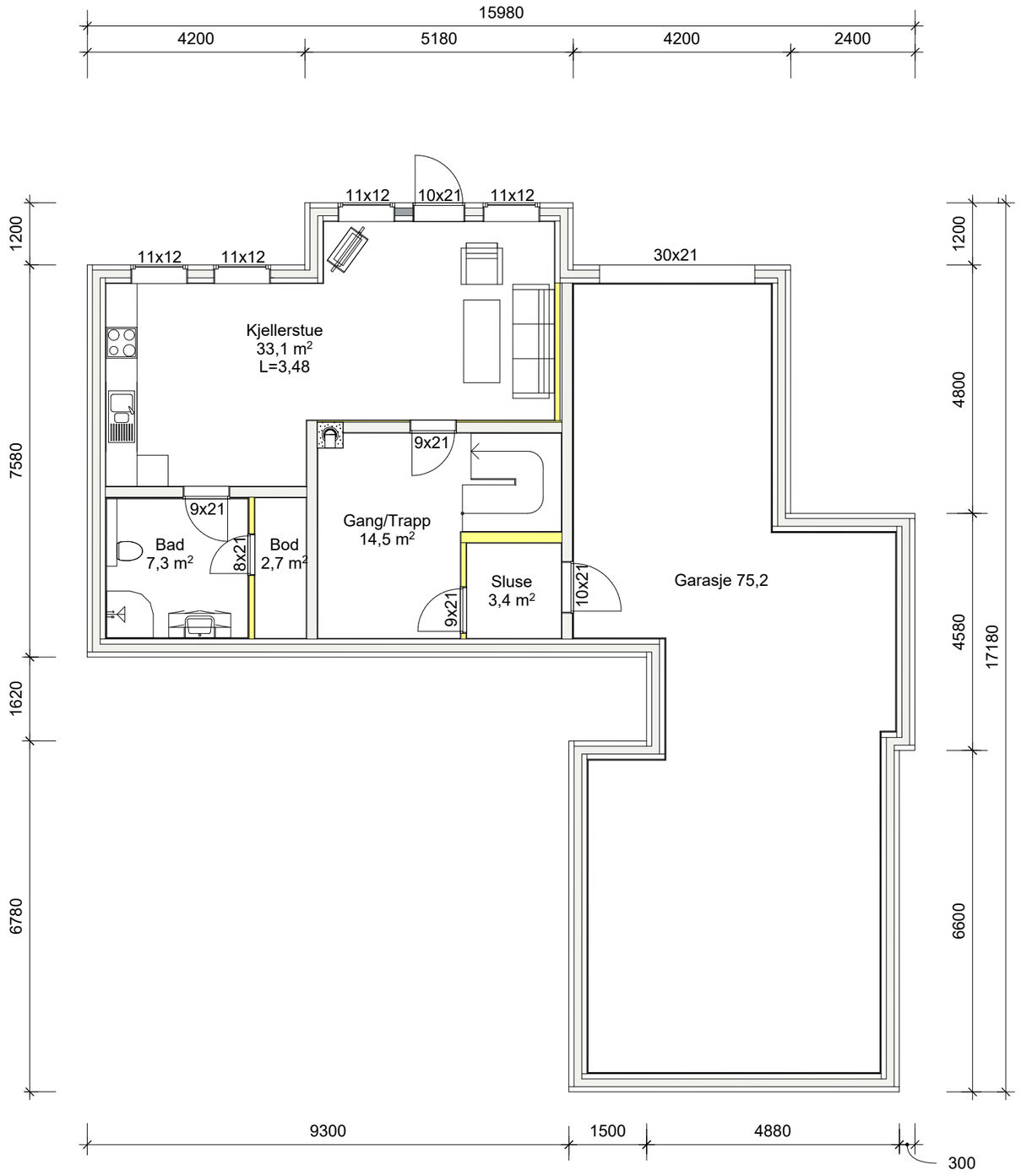
Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Sol- og skyggeanalyse for ny støttemur i forhold til eksisterende terreng 20. September i kl 12:00 og 15:00	Dato: 12.12.2024
	Målestokk 1:100 / A3	Vedlegg: Q6



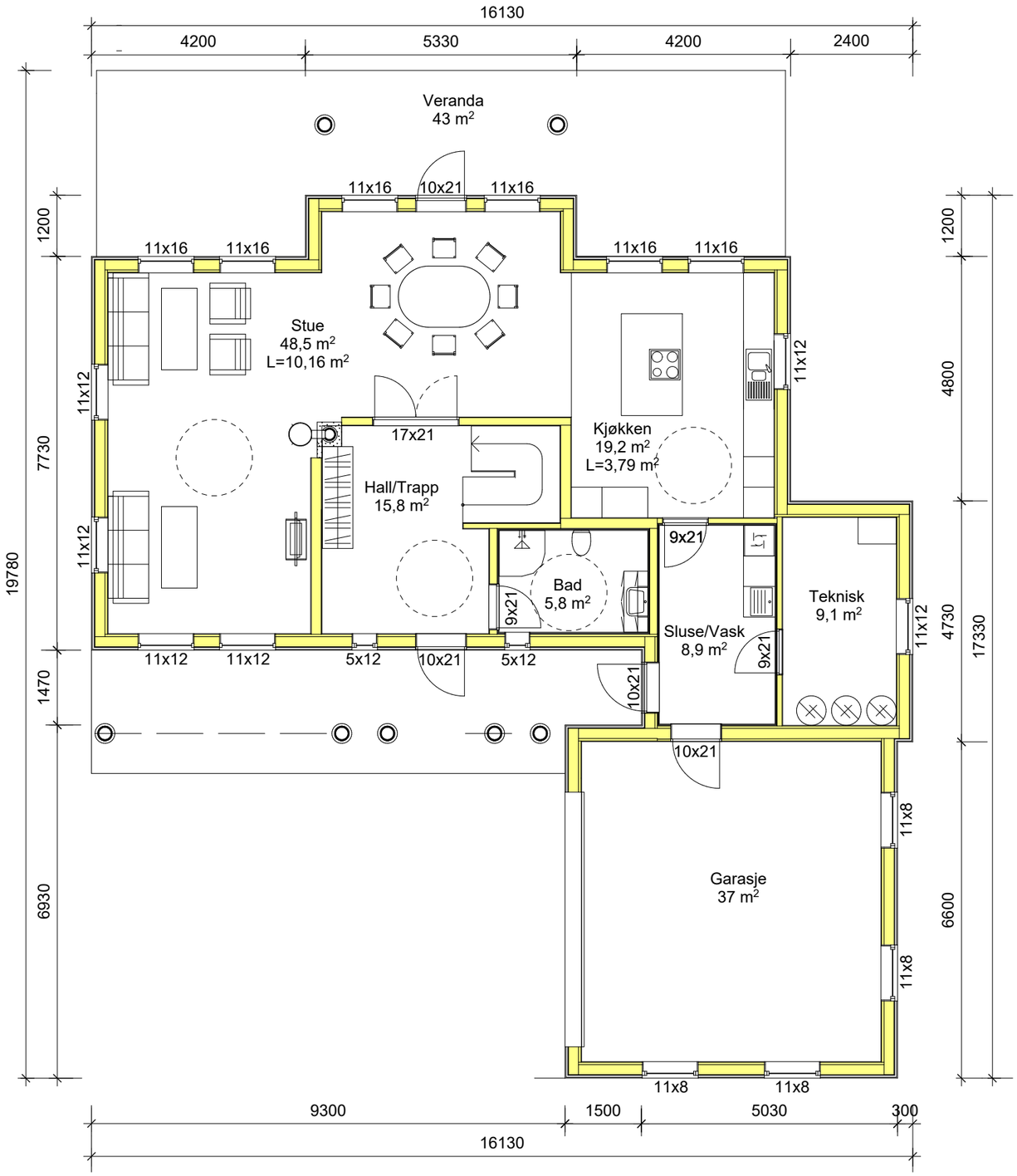
Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Opprinnelig plantegning 1. etg	Dato: 29.12.2024
		Vedlegg: E12
	Målestokk 1:100 / A3	



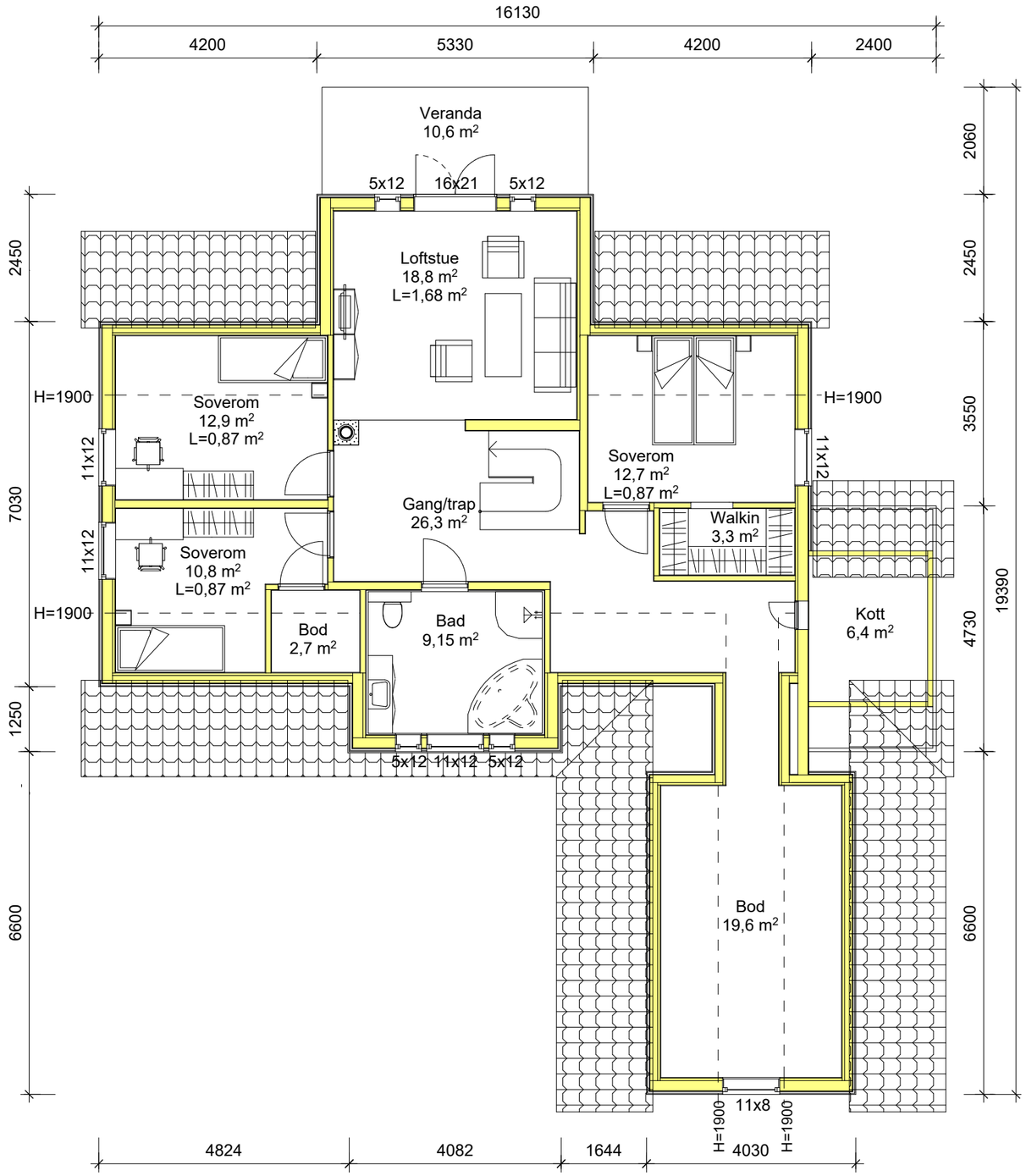
Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Opprinnelig plantegning kjeller.	Dato: 29.12.2024
		Vedlegg: E10
	Målestokk 1:100 / A3	



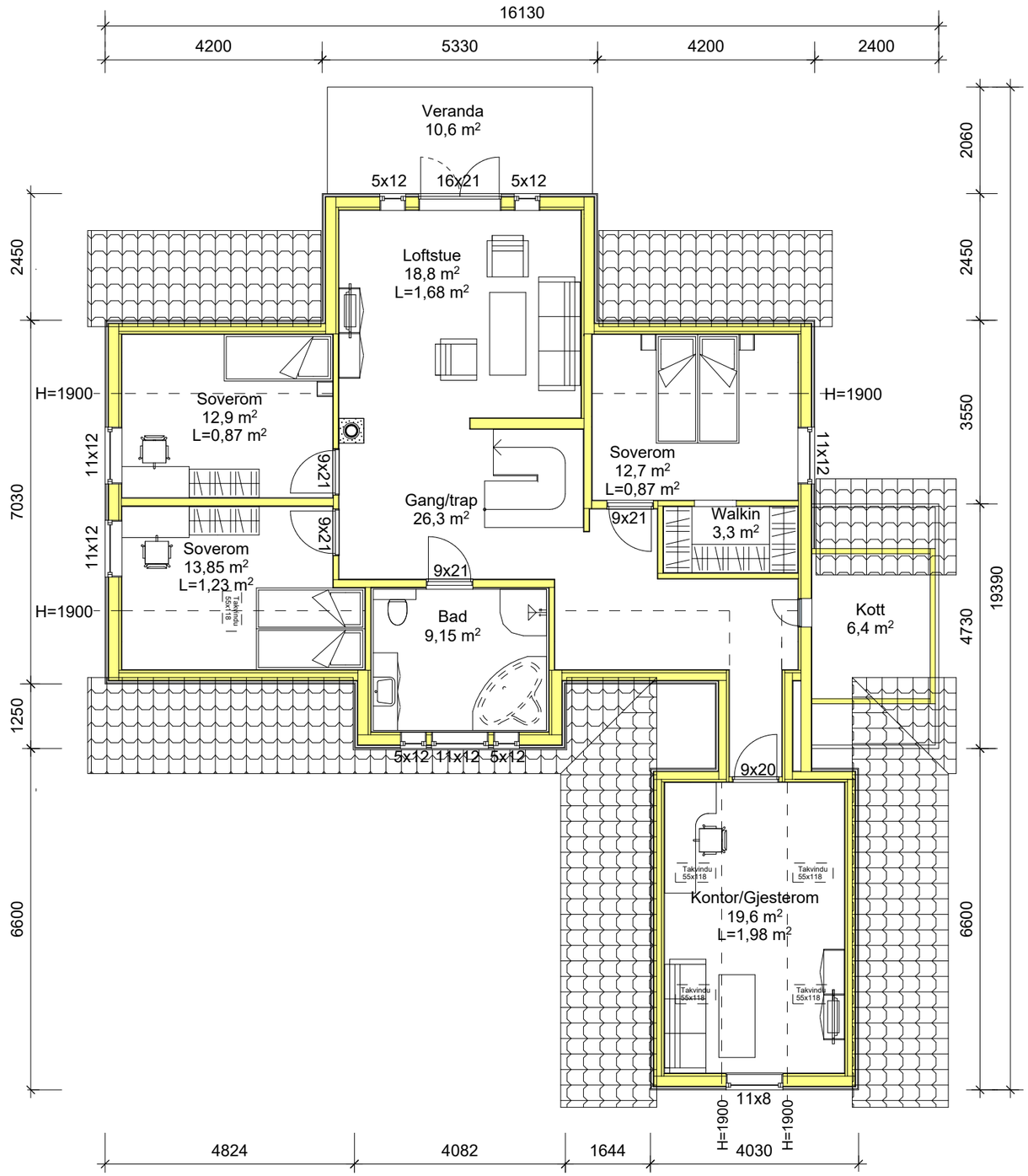
Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Ny plantegning kjeller Slått sammen kontor og bod,delt opp bad, slått sammen garasje og bod	Dato: 29.12.2024
	Målestokk 1:100 / A3	Vedlegg: E11



Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Ny plantegning 1. etg. Utvidet veranda	Dato: 29.12.2024
	Målestokk 1:100 / A3	Vedlegg: E13



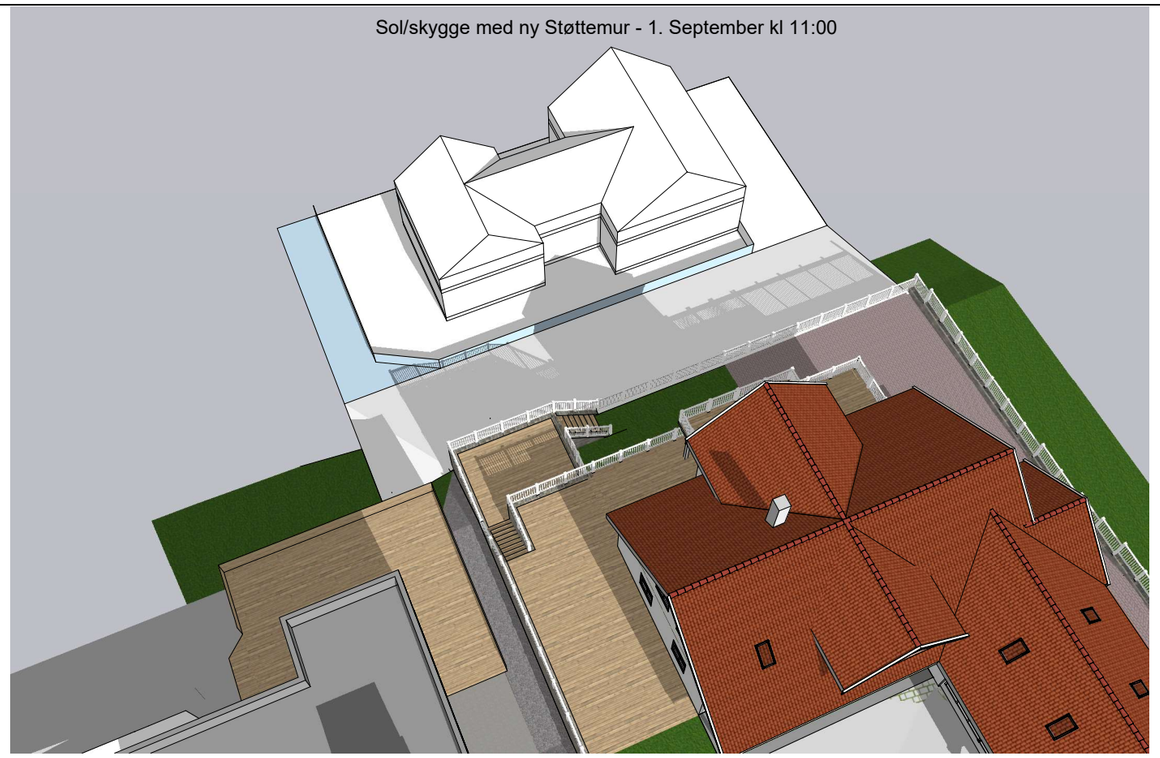
Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Opprinnelig plantegning 2. etg	Dato: 29.12.2024
		Vedlegg: E14
	Målestokk 1:100 / A3	



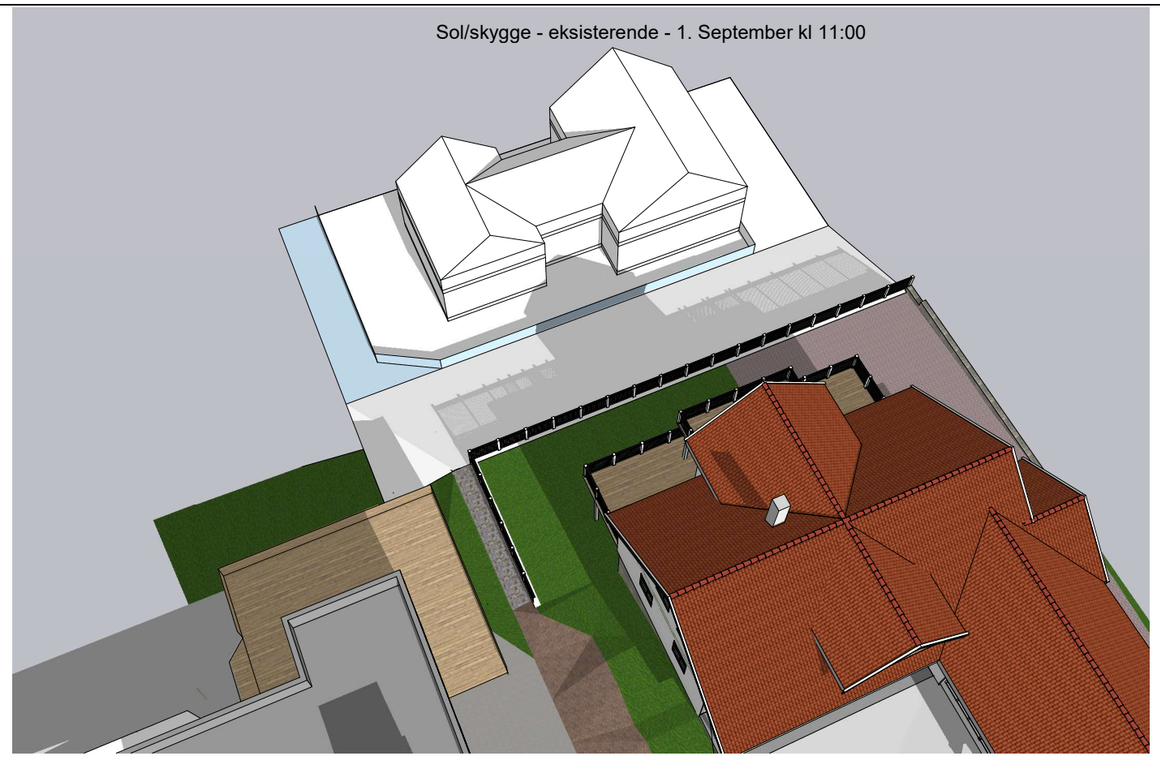
Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Ny plantegning 2. etg fjernet bod i soverom, satt inn takvinduer, endret fra bod til kontor	Dato: 29.12.2024
	Målestokk 1:100 / A3	Vedlegg: E15

1000

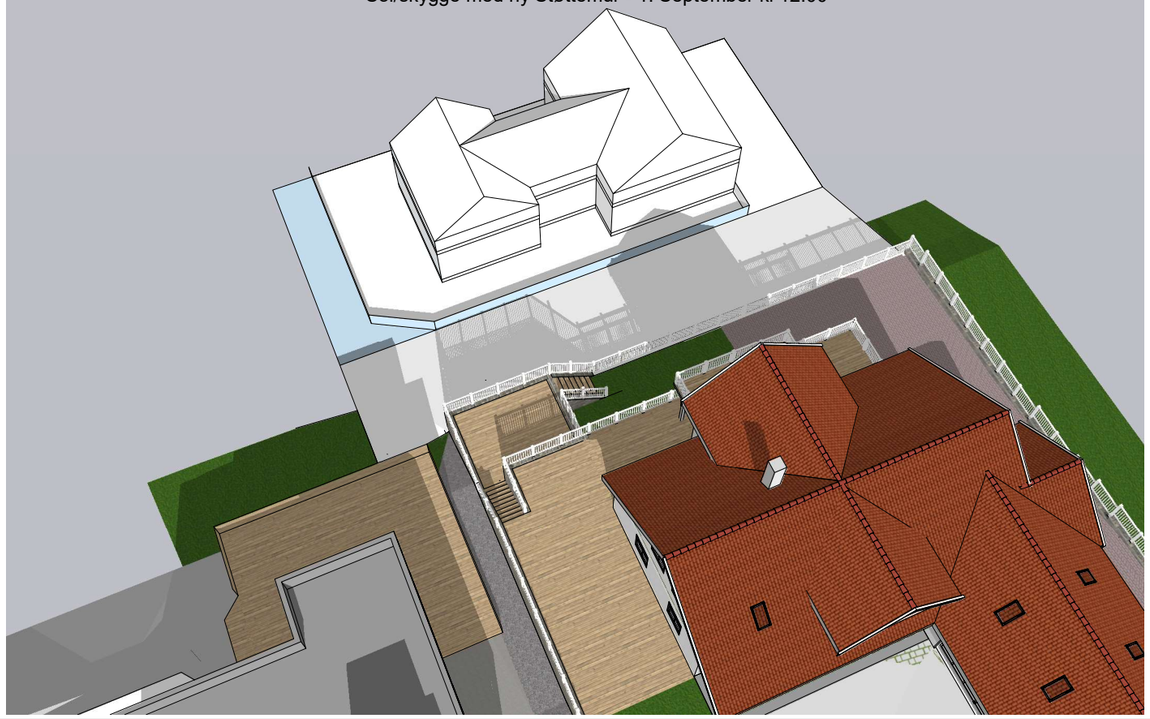
Sol/skygge med ny Støttemur - 1. September kl 11:00



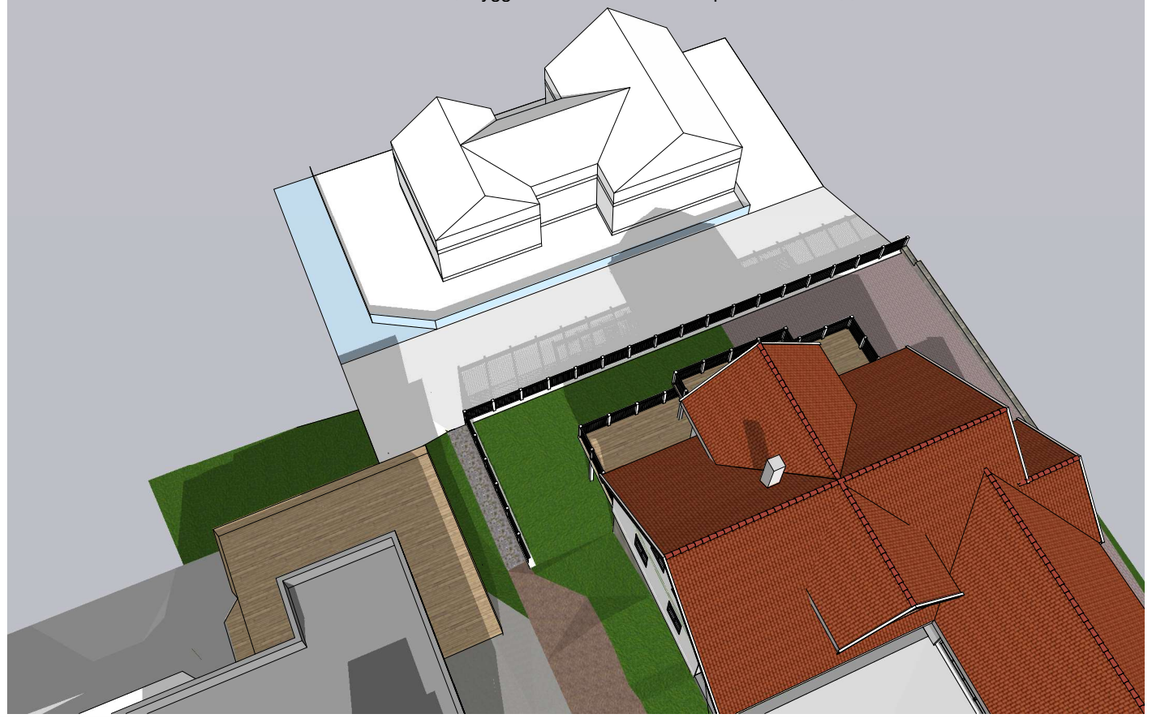
Sol/skygge - eksisterende - 1. September kl 11:00



Sol/skygge med ny Støttemur - 1. September kl 12:00

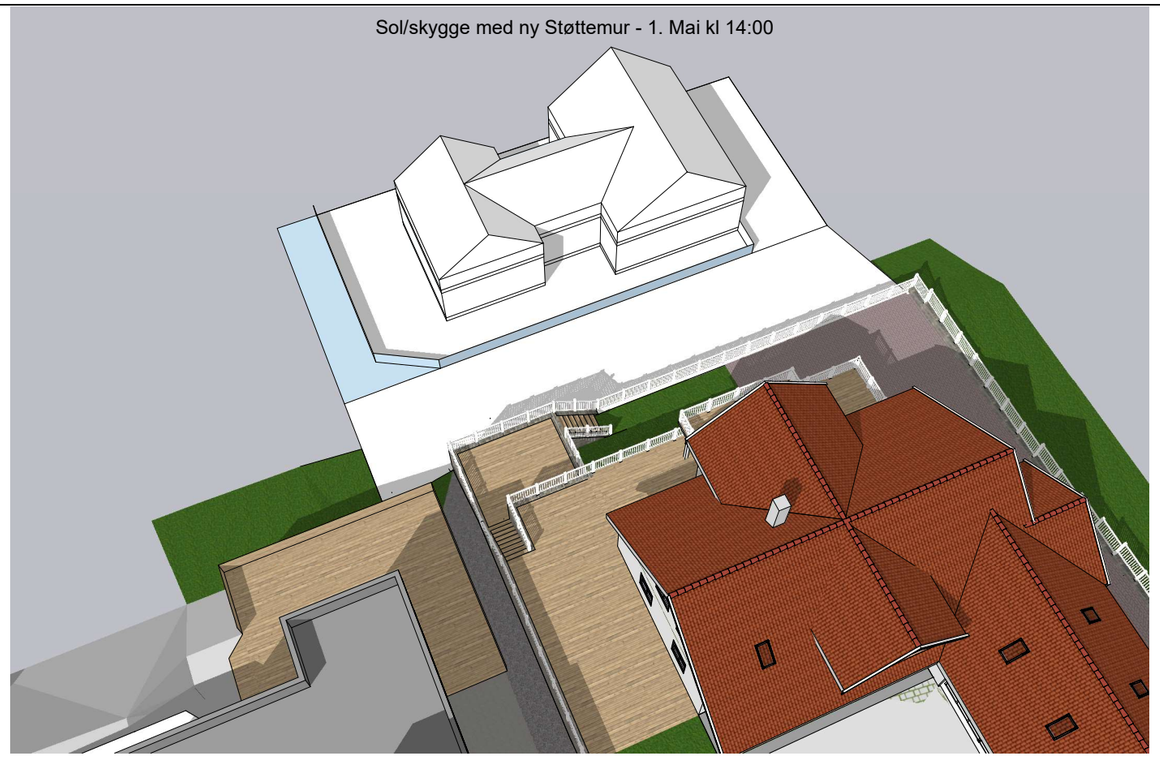


Sol/skygge - eksisterende - 1. September kl 12:00

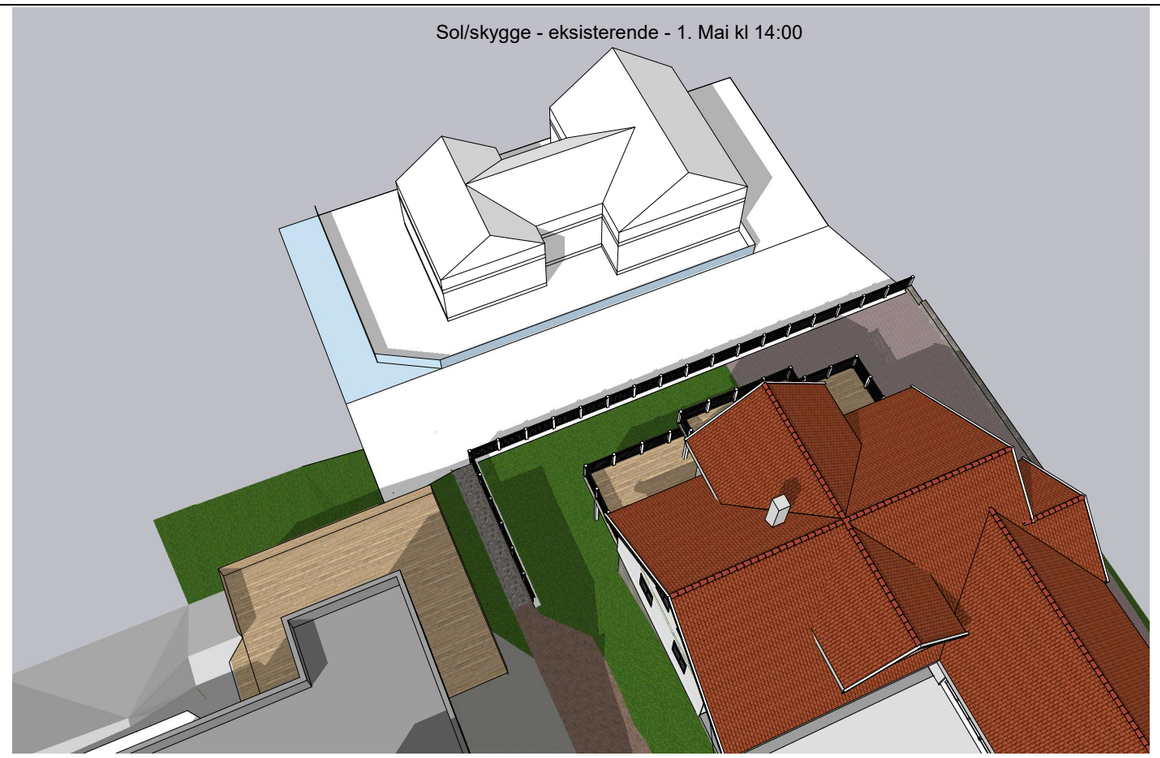


Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Sol- og skyggeanalyse for Floveien 7 Ny støttemur og terreng, 1. september kl. 11:00 og 12:00	Dato: 29.12.2024
	Målestokk 1:100 / A3	Vedlegg: Q14

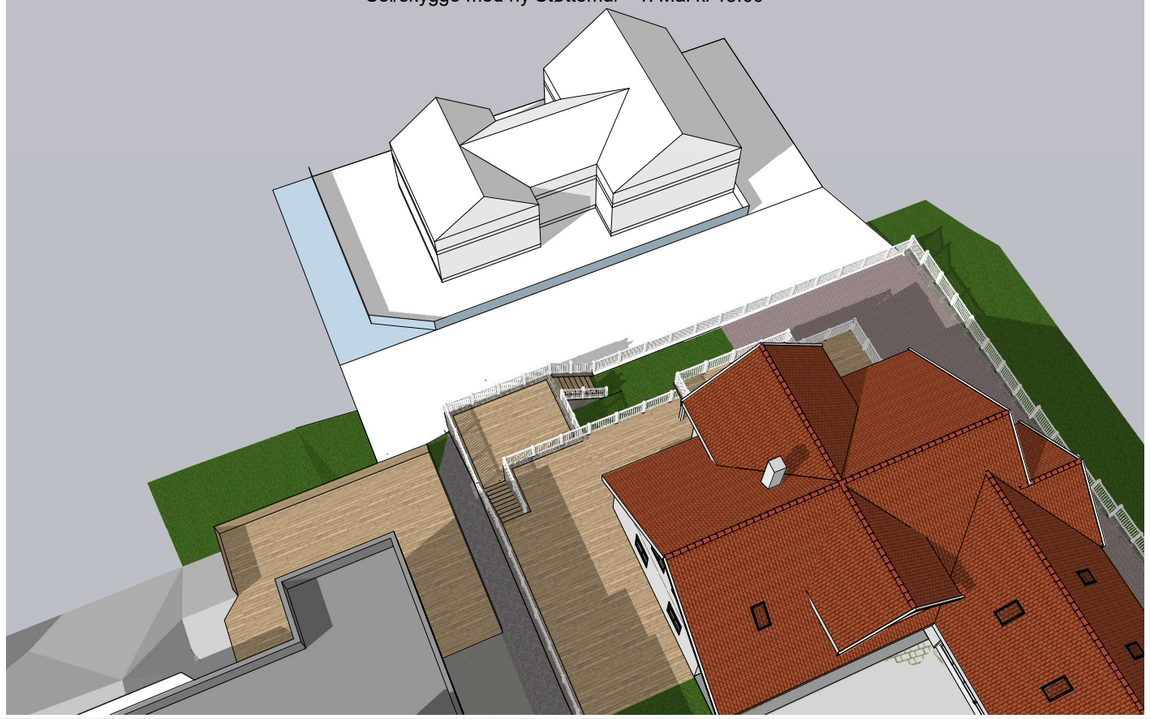
Sol/skygge med ny Støttemur - 1. Mai kl 14:00



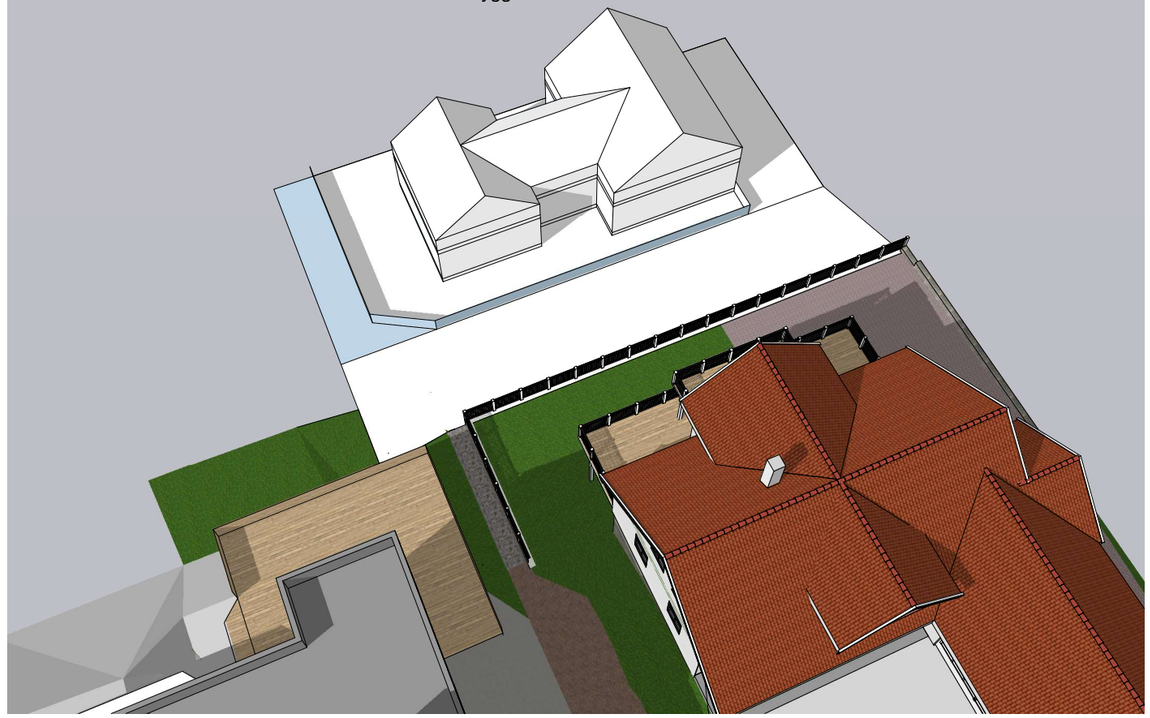
Sol/skygge - eksisterende - 1. Mai kl 14:00



Sol/skygge med ny Støttemur - 1. Mai kl 15:00

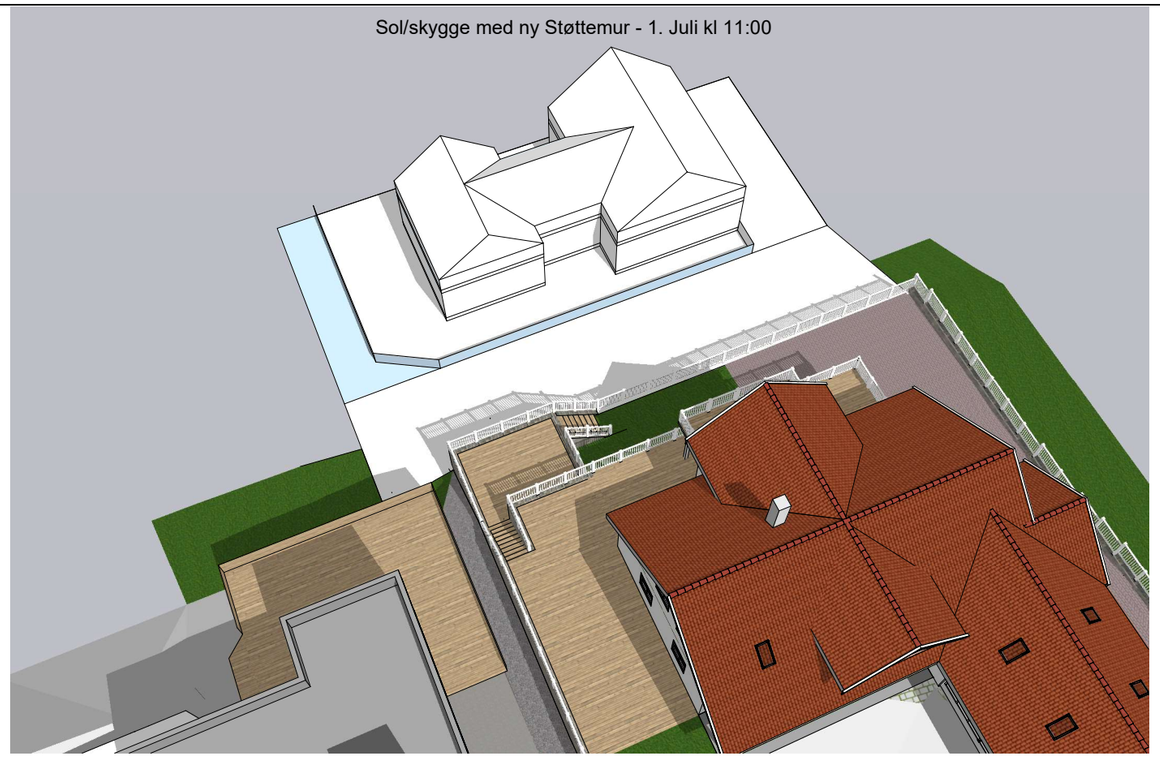


Sol/skygge - eksisterende - 1. Mai kl 15:00

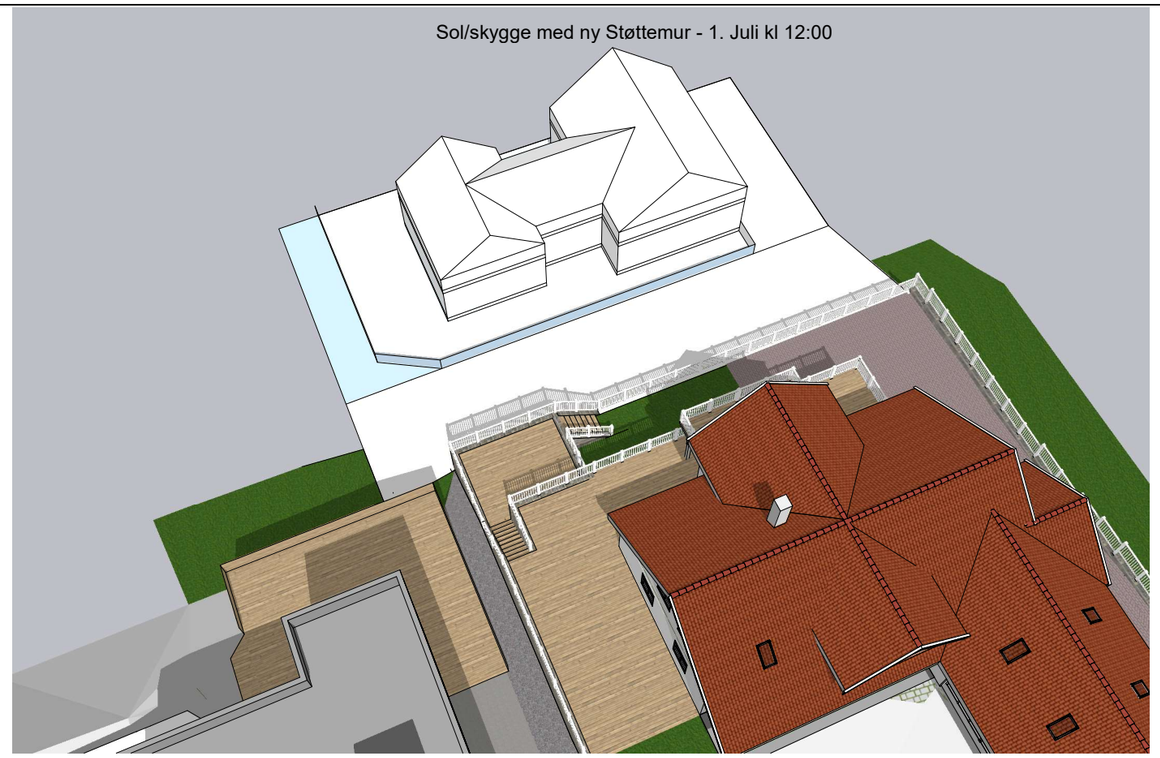


Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Sol- og skyggeanalyse for Floveien 7 Ny støttemur og terreng, 1. mai kl. 14:00 og 15:00	Dato: 29.12.2024
	Målestokk 1:100 / A3	Vedlegg: Q10

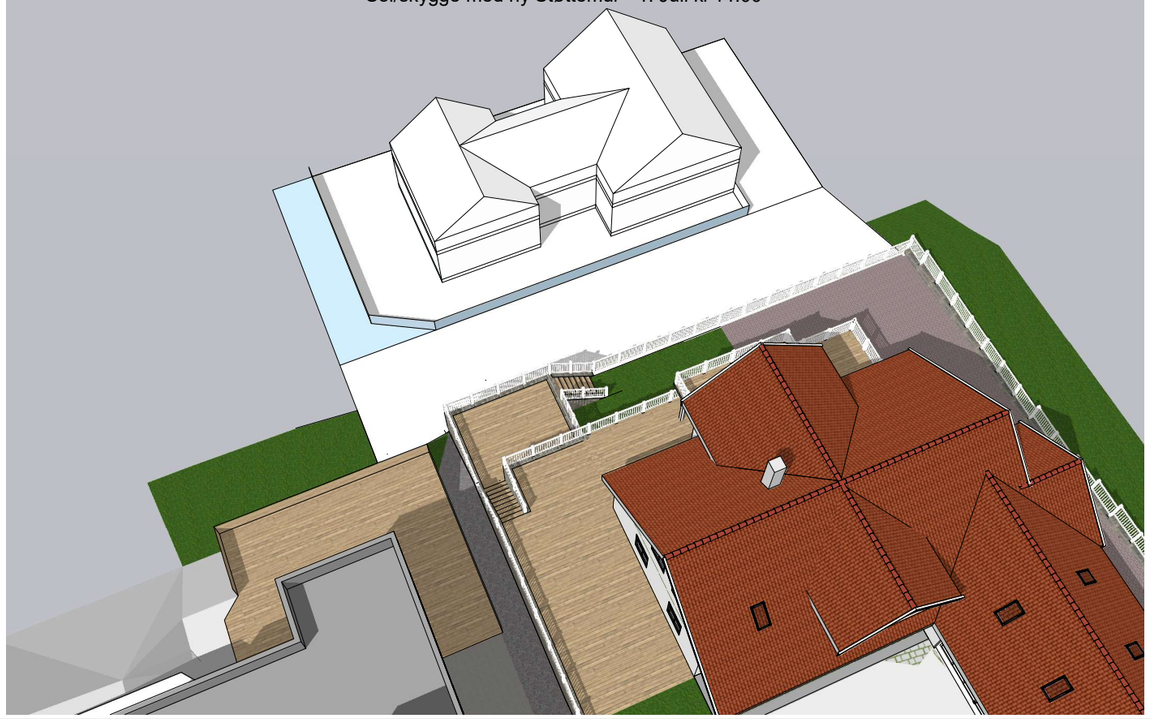
Sol/skygge med ny Støttemur - 1. Juli kl 11:00



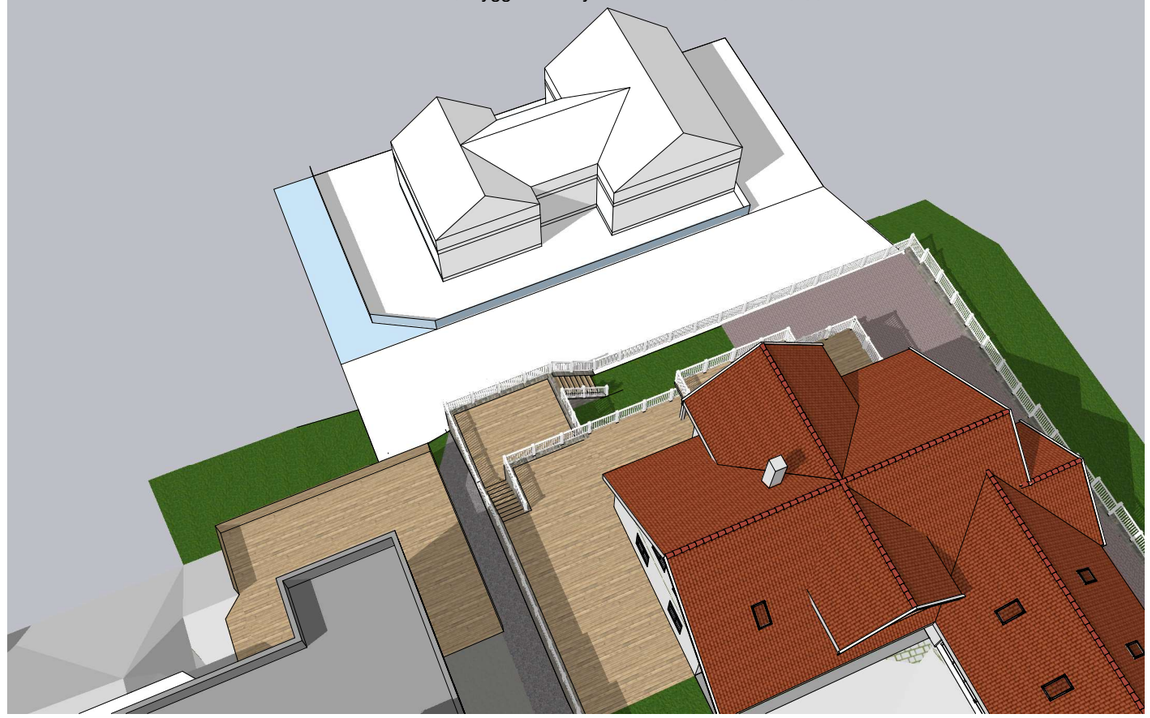
Sol/skygge med ny Støttemur - 1. Juli kl 12:00



Sol/skygge med ny Støttemur - 1. Juli kl 14:00

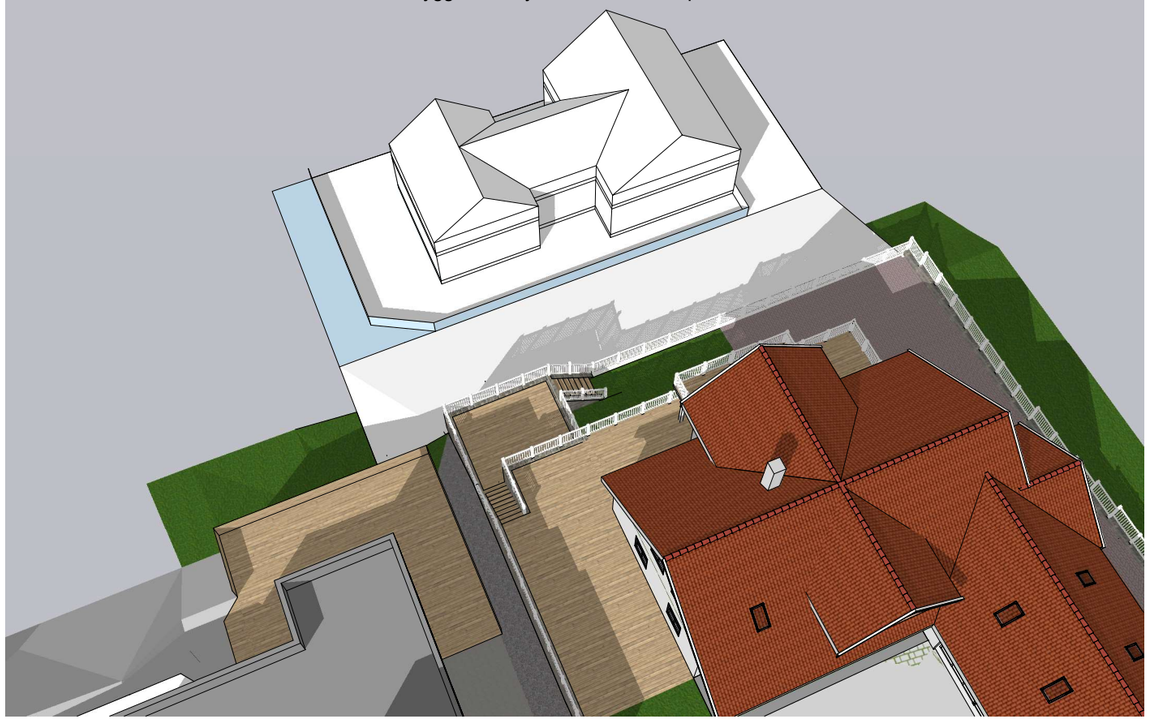


Sol/skygge med ny Støttemur - 1. Juli kl 15:00

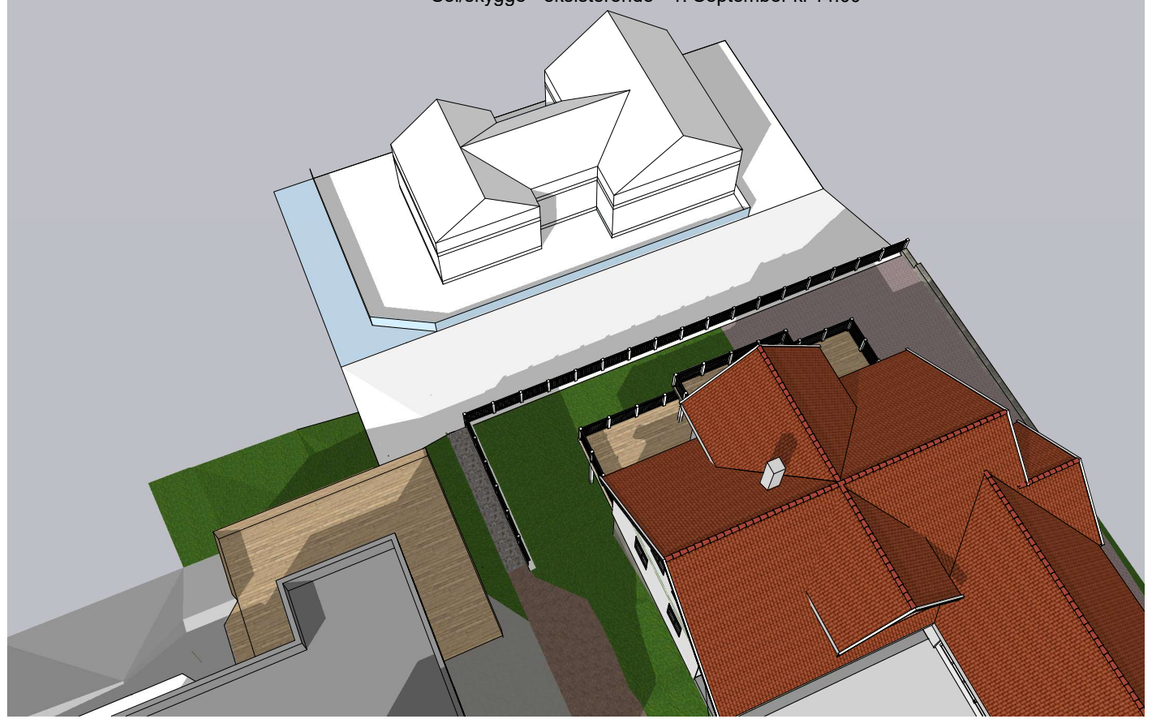


Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Sol- og skyggeanalyse for Floveien 7 Ny støttemur og terreng, 1. Juli kl 11:00,12:00, 14:00 og 15:00	Dato: 29.12.2024
	Målestokk 1:100 / A3	Vedlegg: Q13

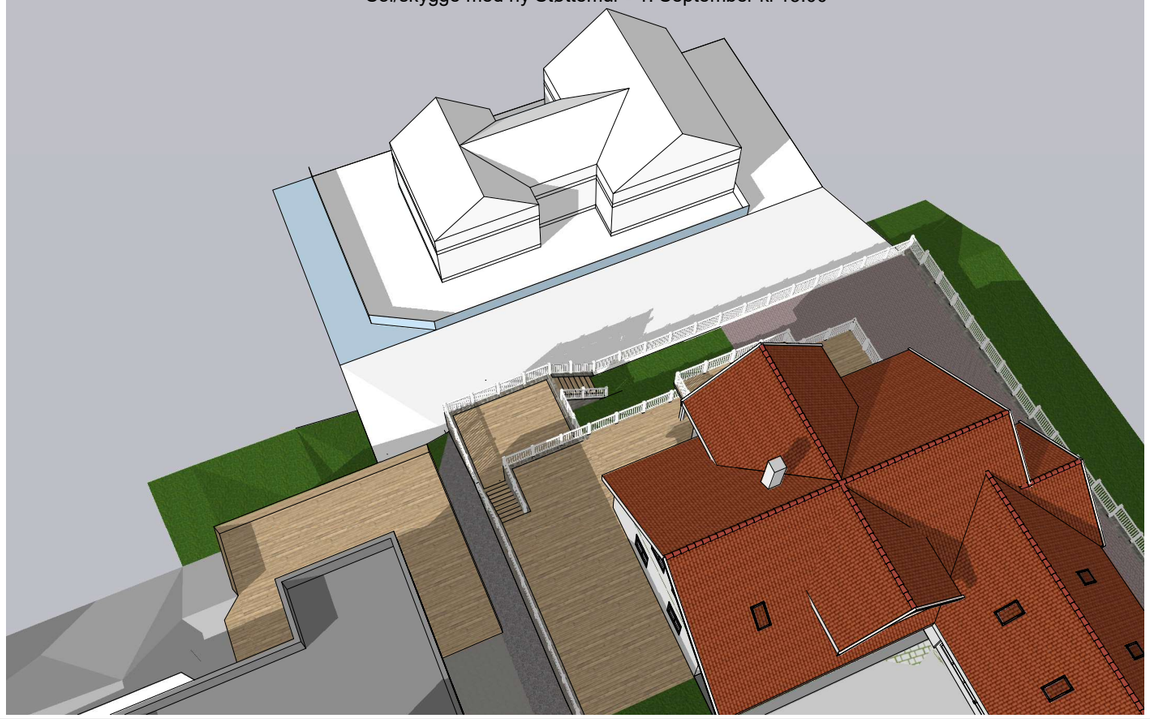
Sol/skygge med ny Støttemur - 1. September kl 14:00



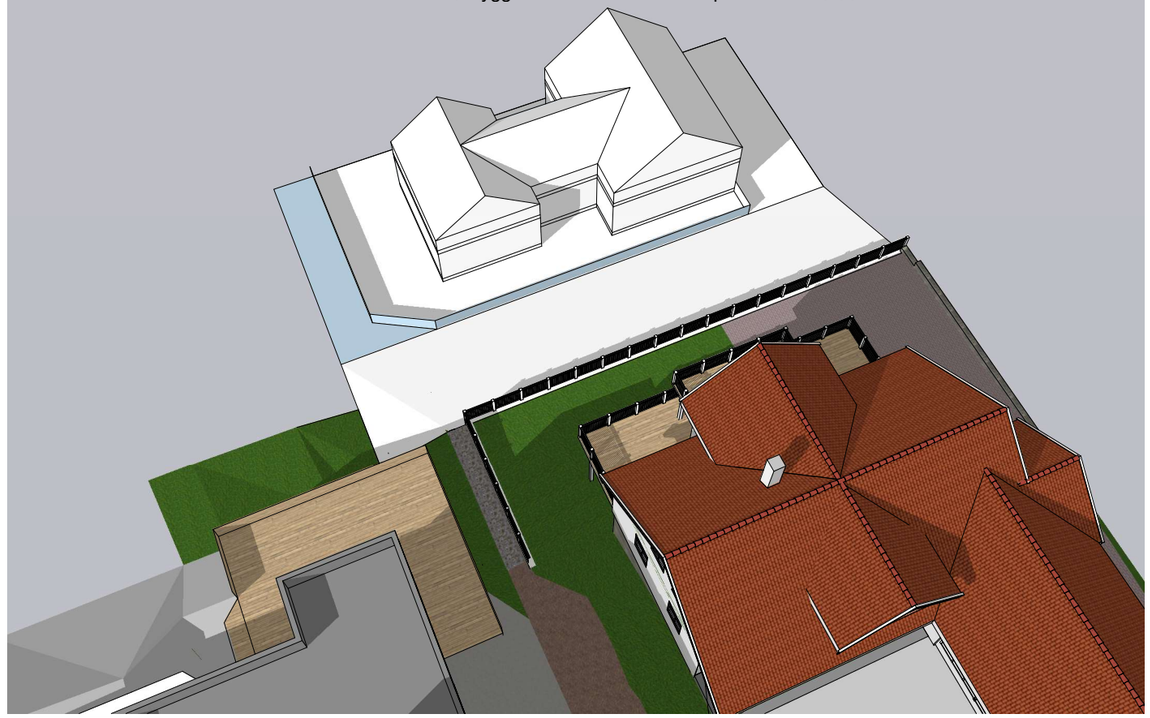
Sol/skygge - eksisterende - 1. September kl 14:00



Sol/skygge med ny Støttemur - 1. September kl 15:00



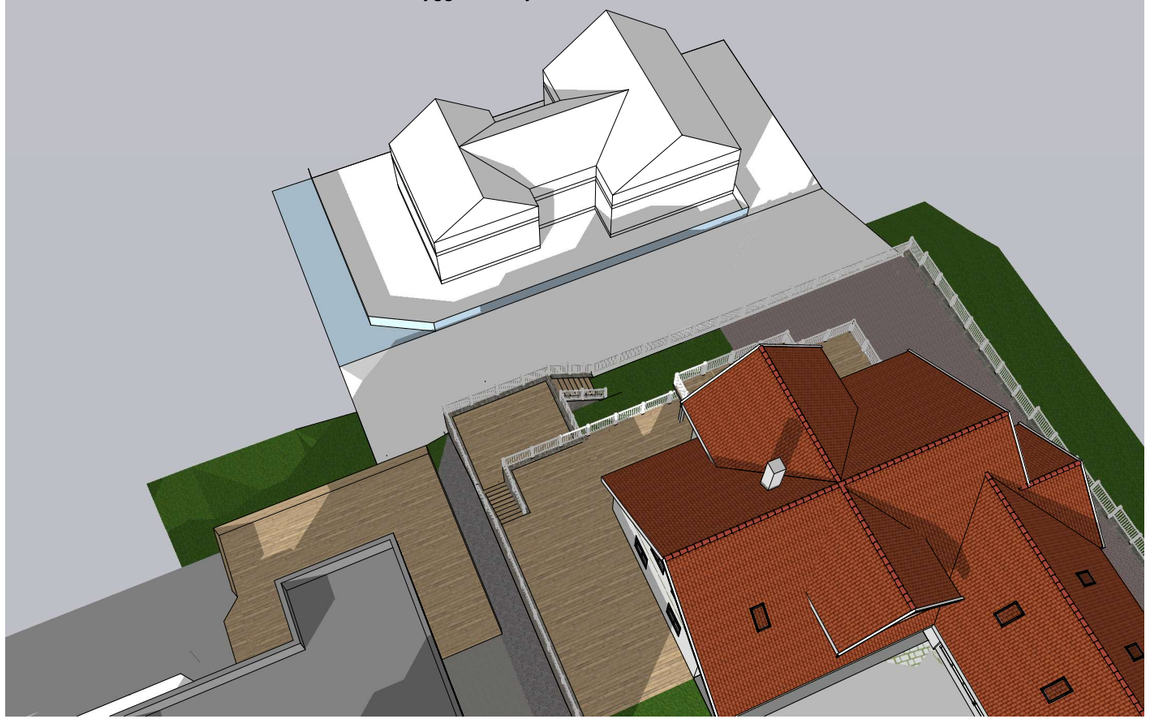
Sol/skygge - eksisterende - 1. September kl 15:00



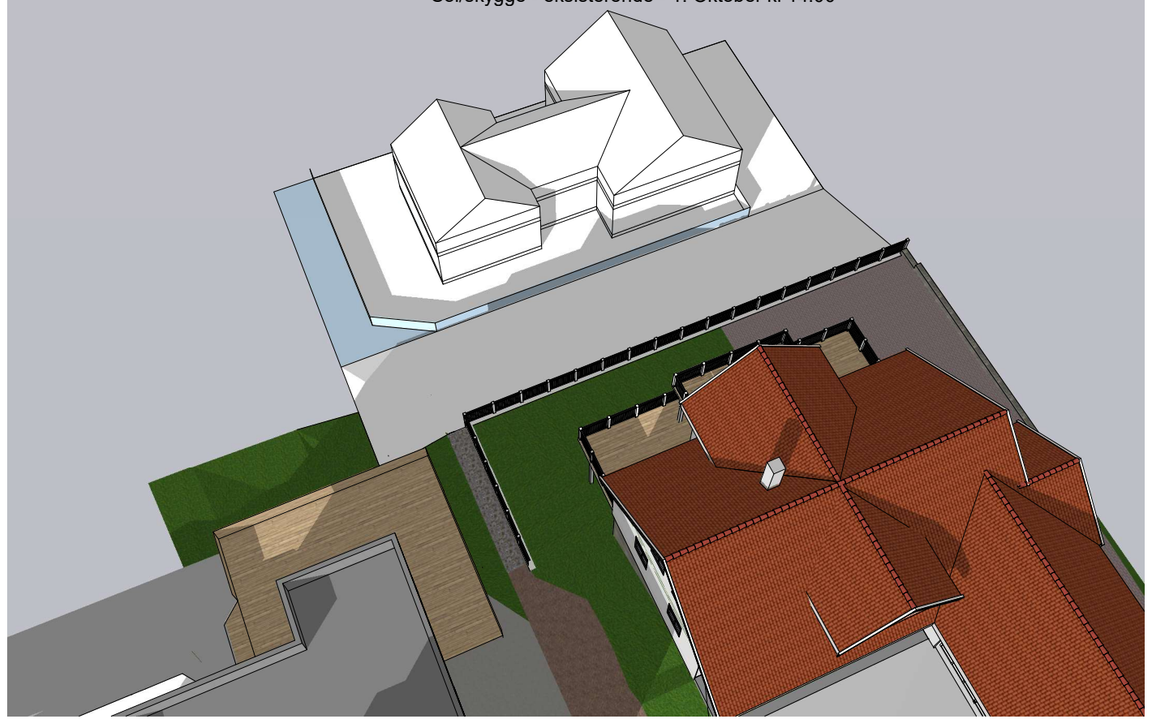
Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Sol- og skyggeanalyse for Floveien 7 Ny støttemur og terreng, 1. september kl. 14:00 og 15:00	Dato: 29.12.2024
	Målestokk 1:100 / A3	Vedlegg: Q15

1004

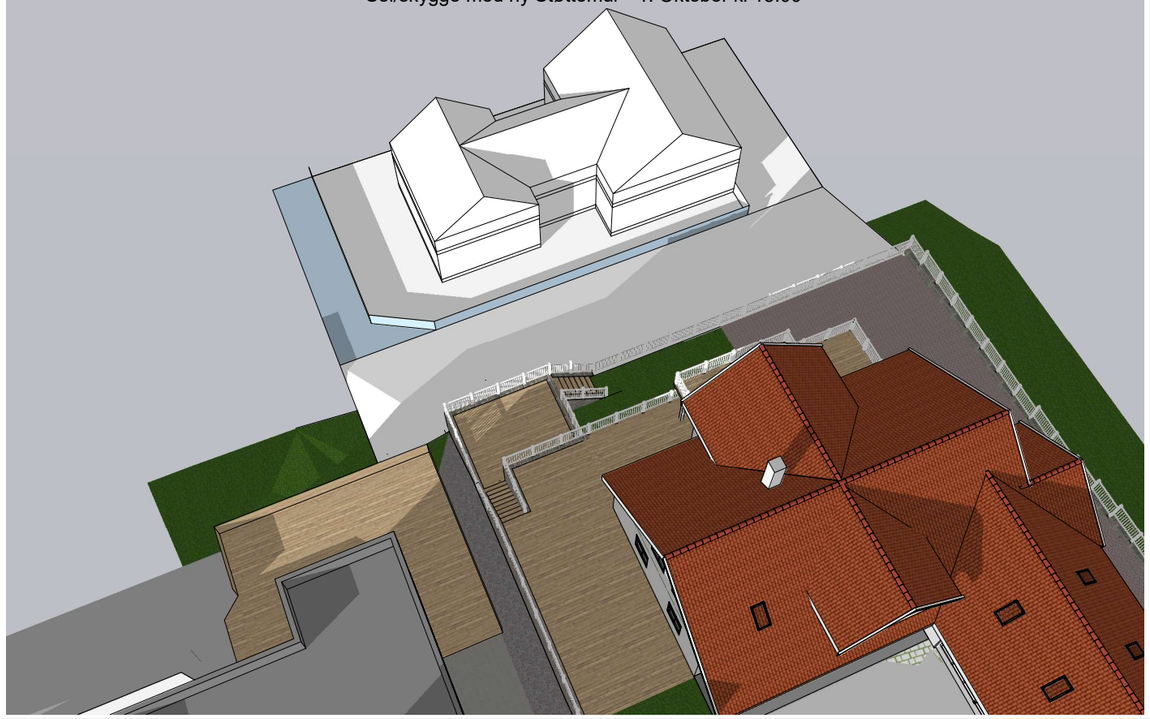
Sol/skygge med ny Støttemur - 1. Oktober kl 14:00



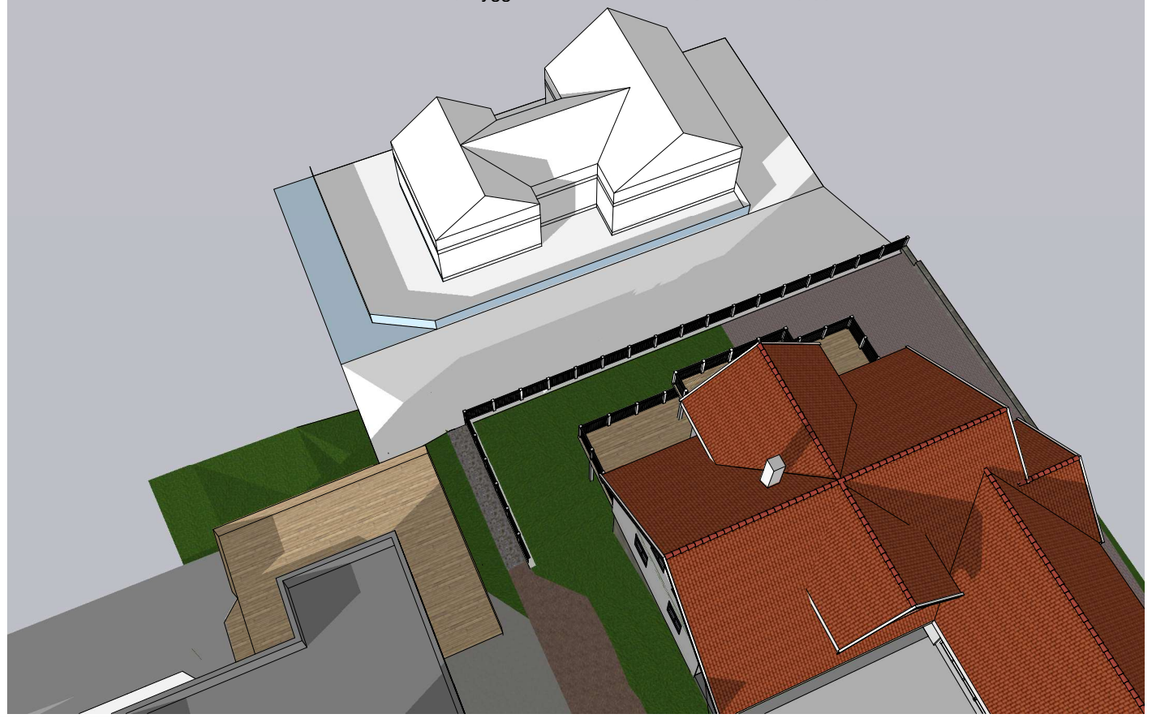
Sol/skygge - eksisterende - 1. Oktober kl 14:00



Sol/skygge med ny Støttemur - 1. Oktober kl 15:00

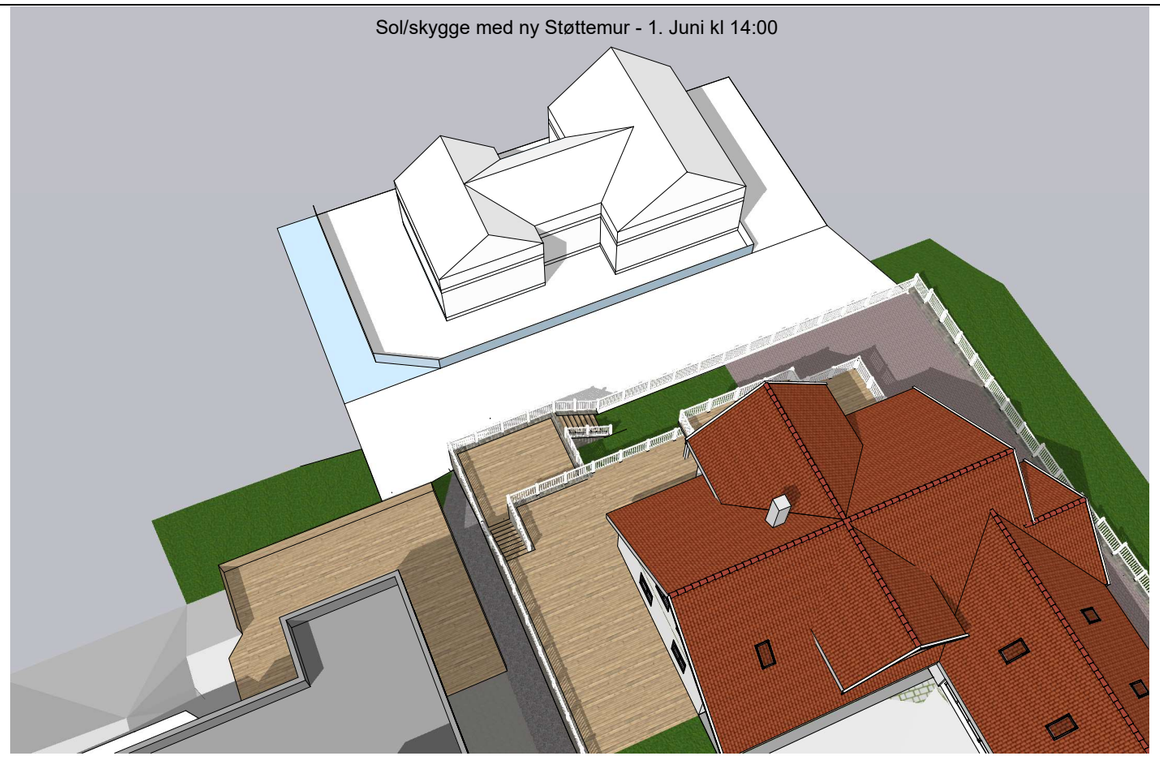


Sol/skygge - eksisterende - 1. Oktober kl 15:00

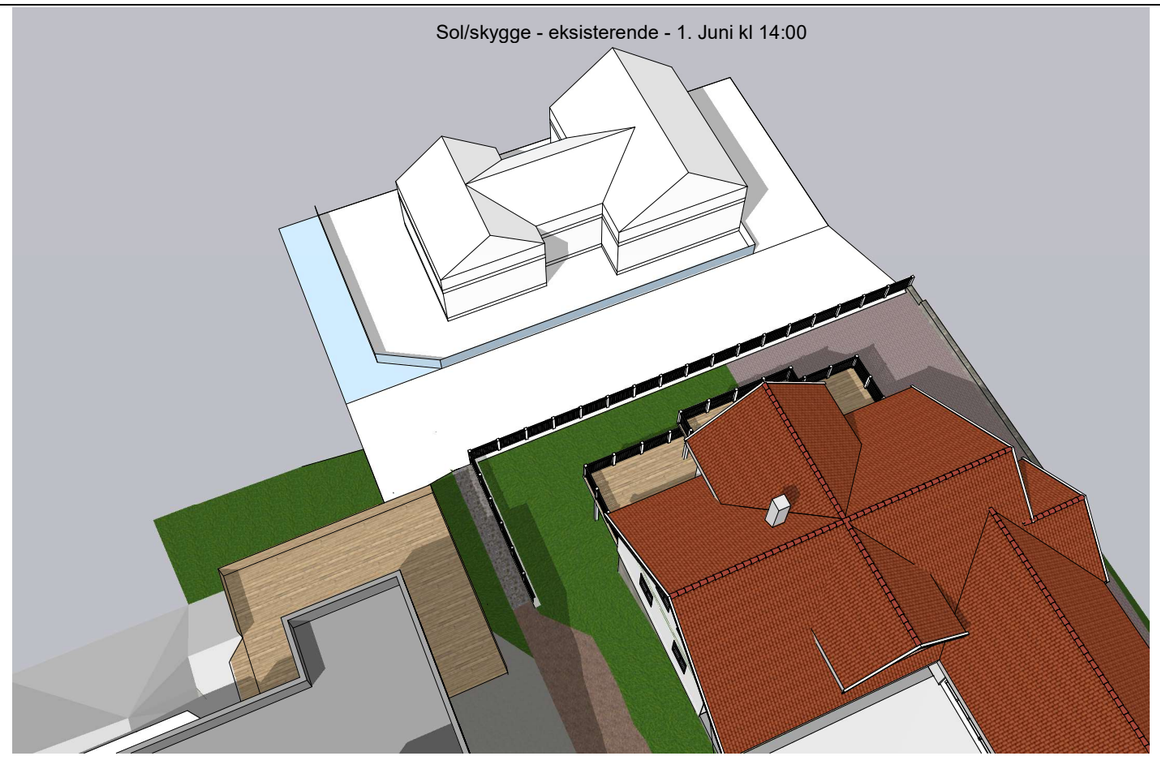


Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Sol- og skyggeanalyse for Floveien 7 Ny støttemur og terreng, 1. oktober kl. 14:00 og 15:00	Dato: 29.12.2024
	Målestokk 1:100 / A3	Vedlegg: Q17

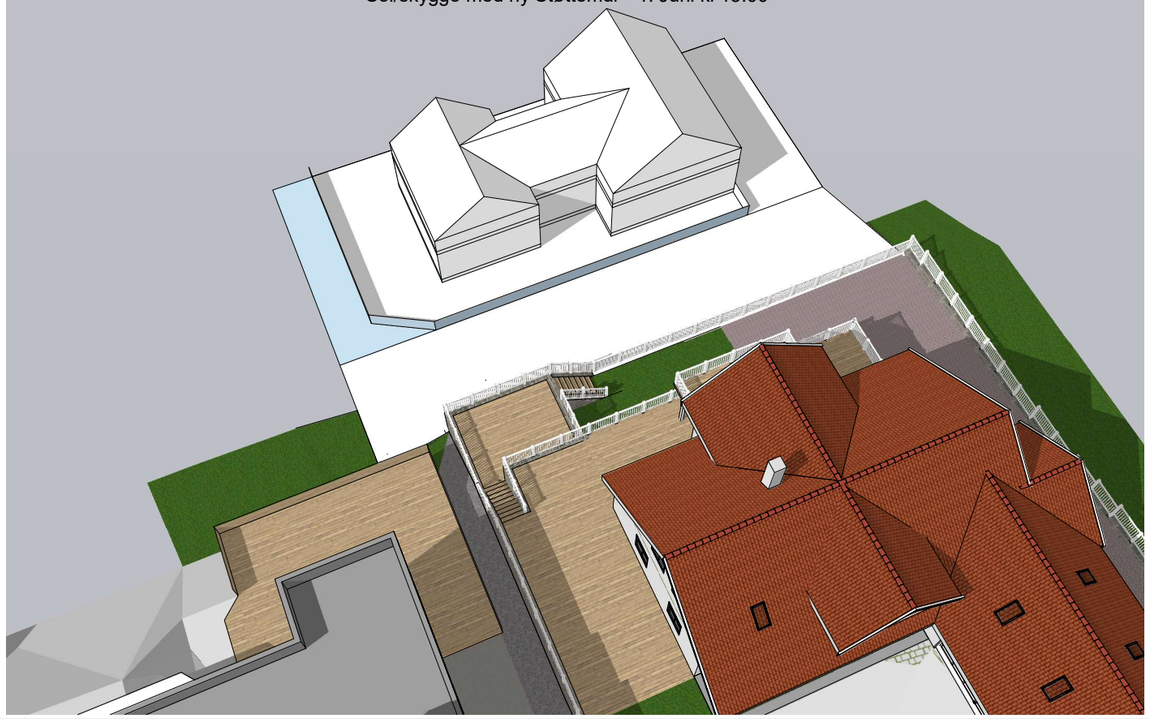
Sol/skygge med ny Støttemur - 1. Juni kl 14:00



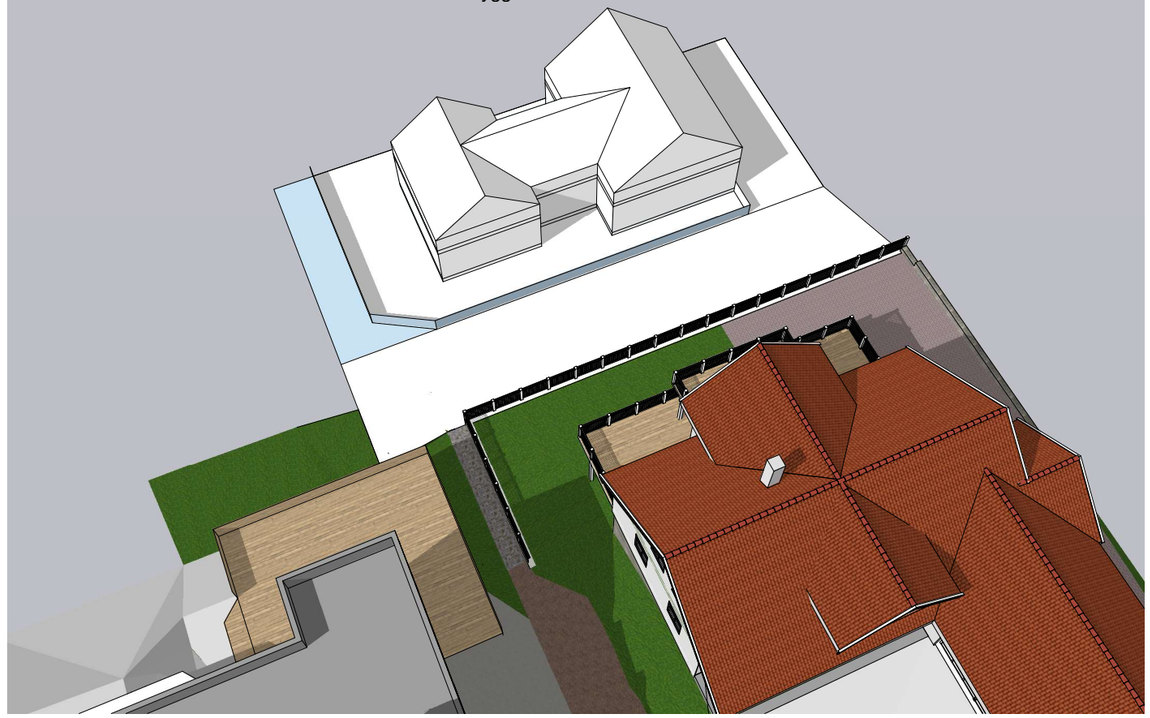
Sol/skygge - eksisterende - 1. Juni kl 14:00



Sol/skygge med ny Støttemur - 1. Juni kl 15:00



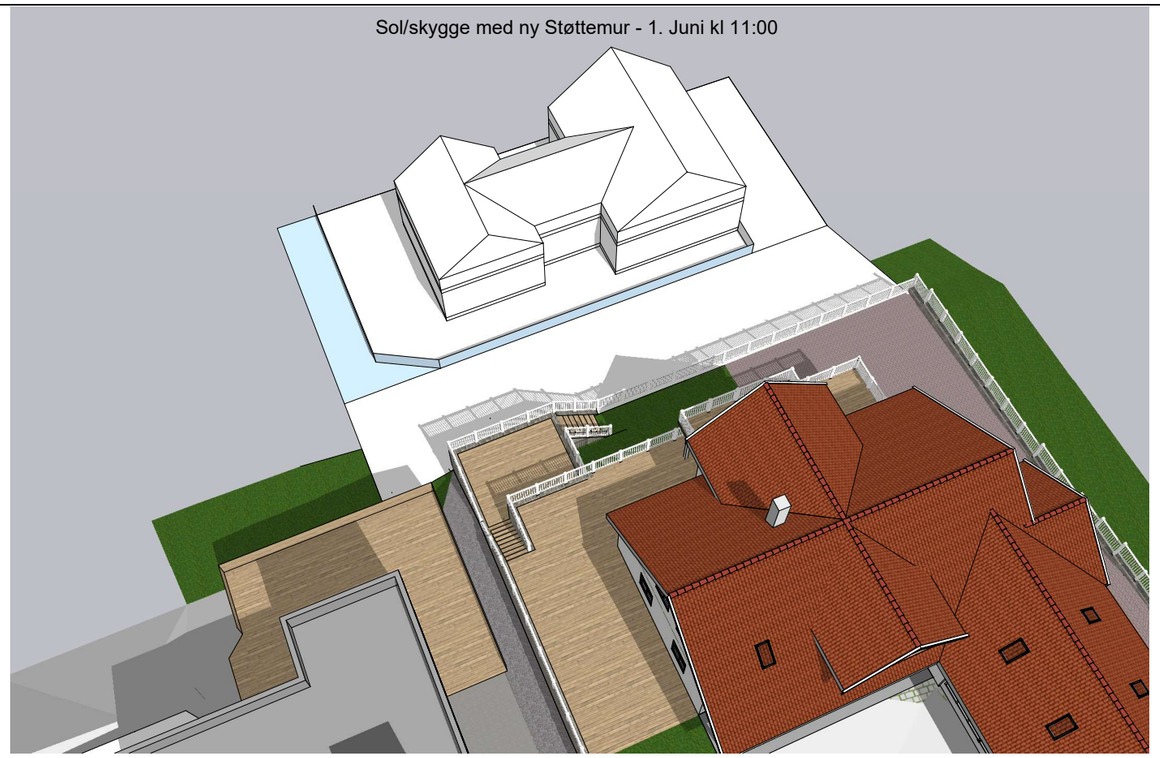
Sol/skygge - eksisterende - 1. Juni kl 15:00



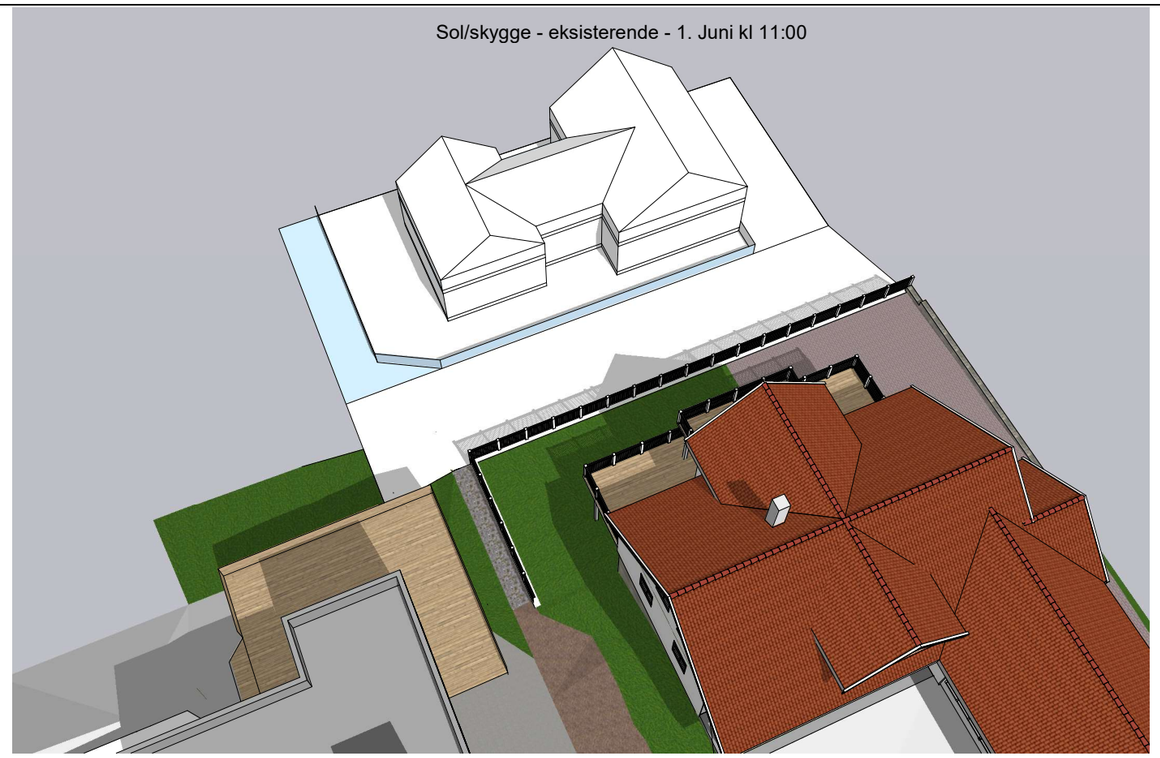
Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Sol- og skyggeanalyse for Floveien 7 Ny støttemur og terreng, 1. juni kl. 14:00 og 15:00	Dato: 29.12.2024
	Målestokk 1:100 / A3	Vedlegg: Q12

1006

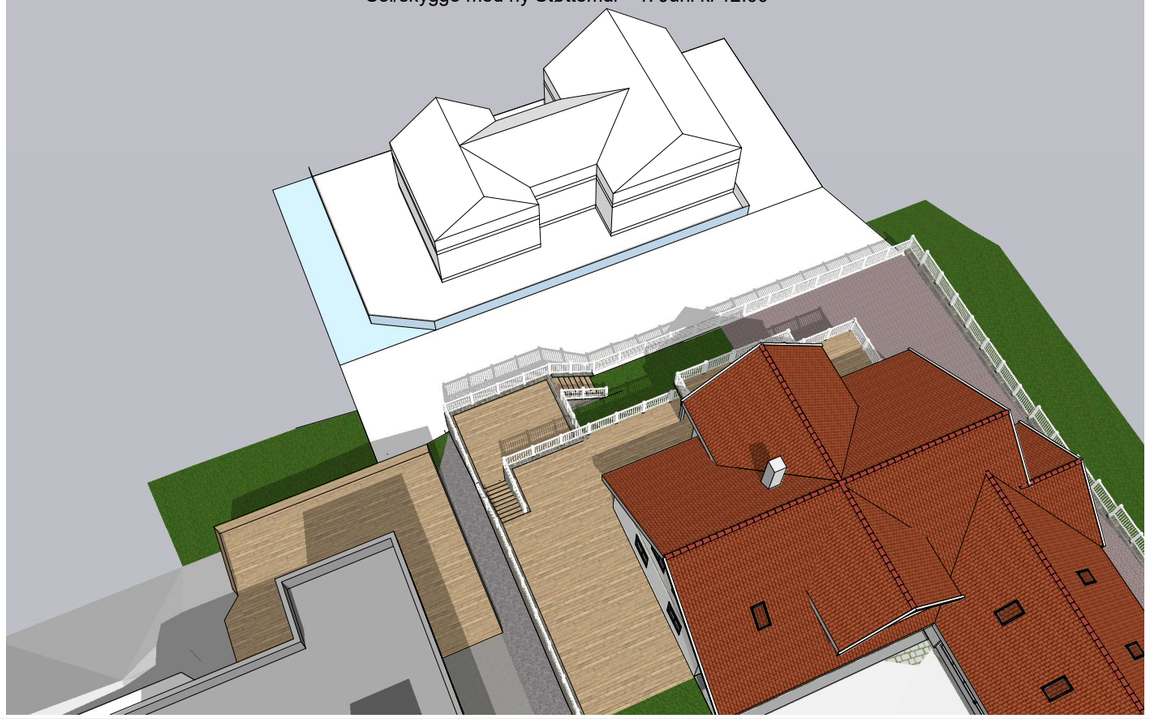
Sol/skygge med ny Støttemur - 1. Juni kl 11:00



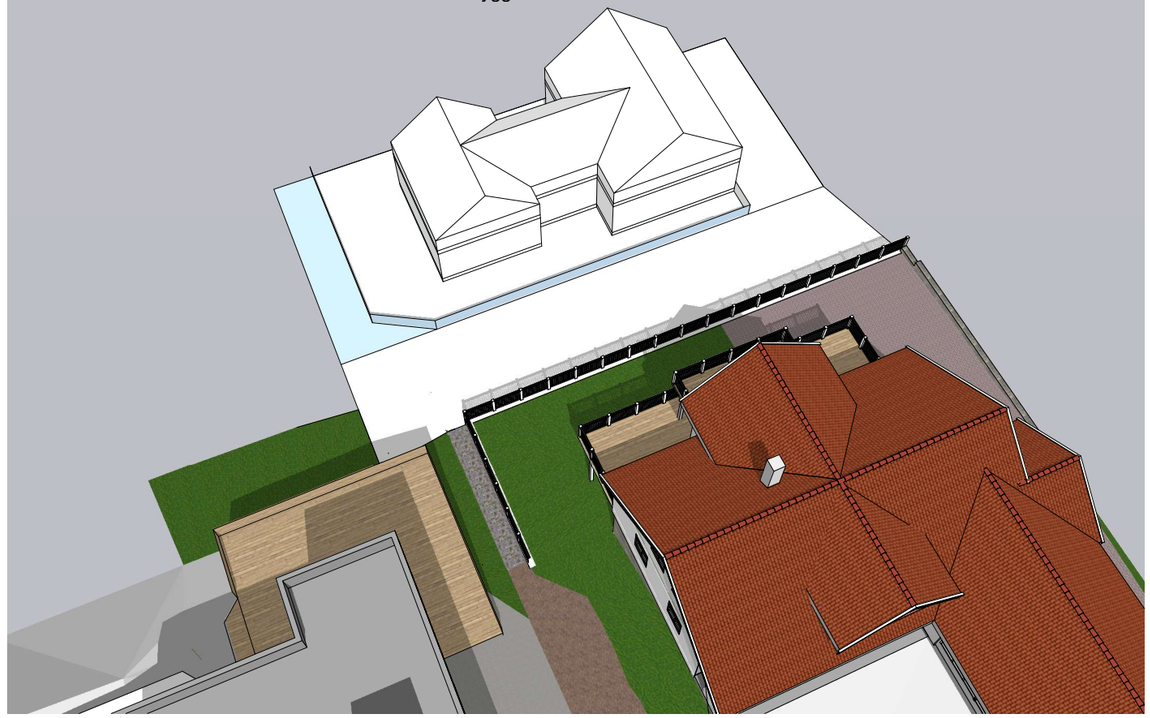
Sol/skygge - eksisterende - 1. Juni kl 11:00



Sol/skygge med ny Støttemur - 1. Juni kl 12:00

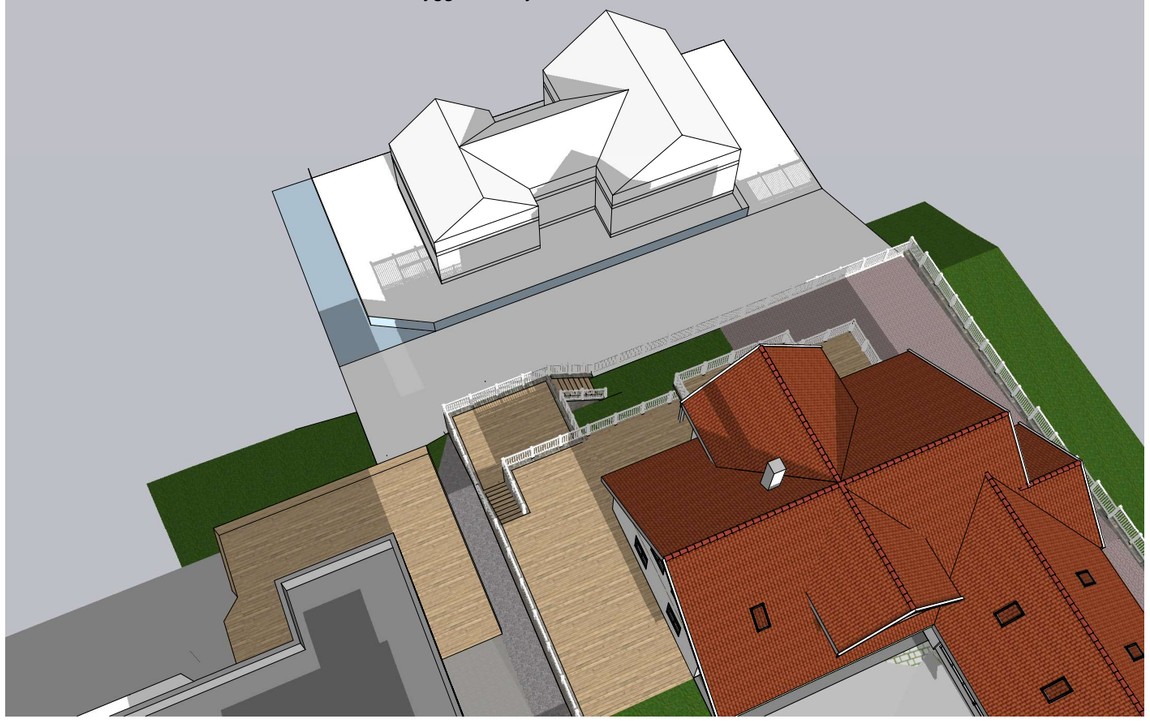


Sol/skygge - eksisterende - 1. Juni kl 12:00

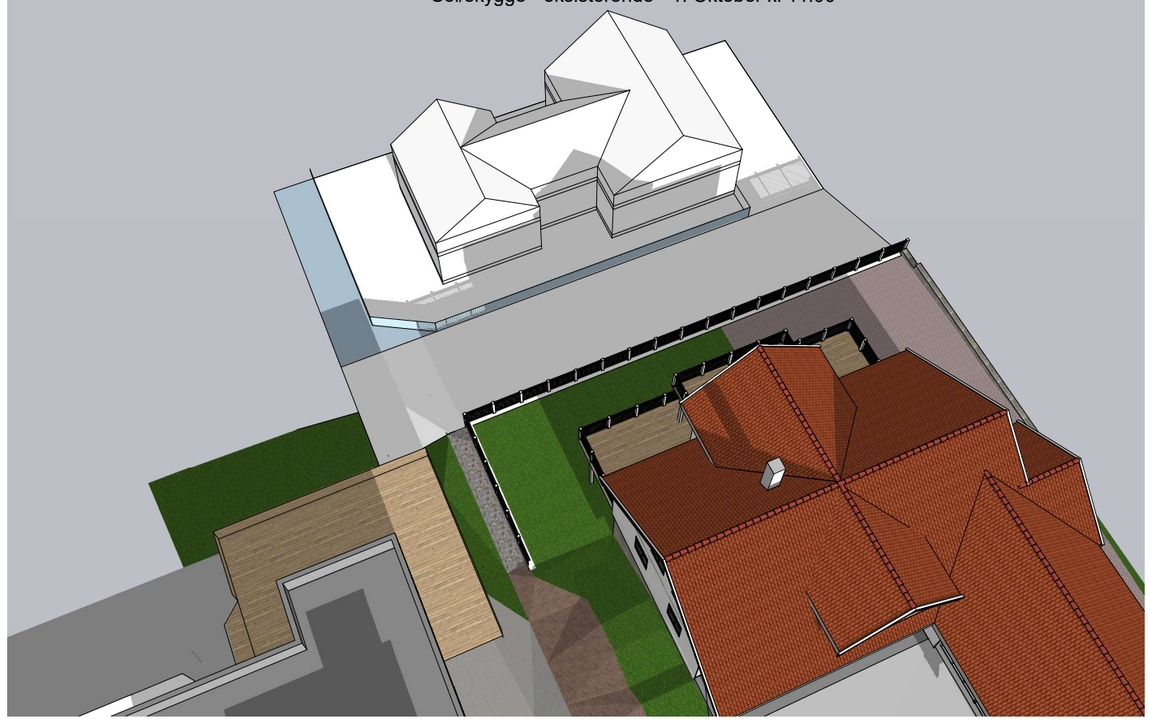


Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Sol- og skyggeanalyse for Floveien 7 Ny støttemur og terreng, 1. juni kl. 11:00 og 12:00	Dato: 29.12.2024
	Målestokk 1:100 / A3	Vedlegg: Q11

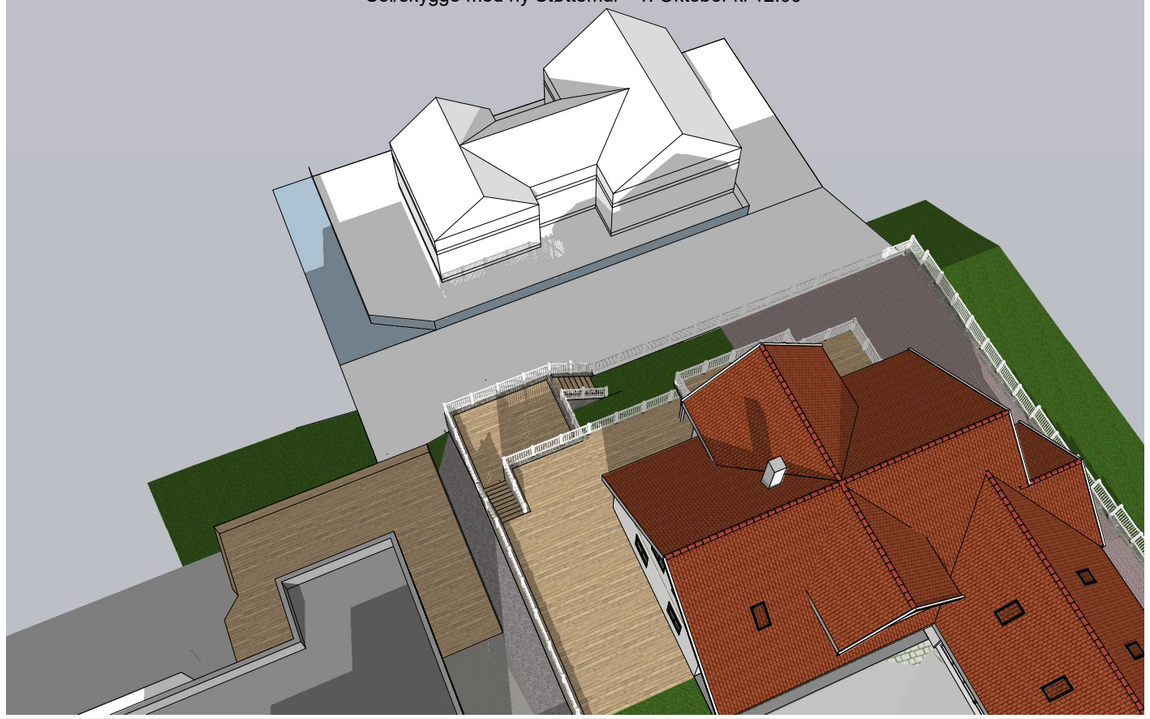
Sol/skygge med ny Støttemur - 1. Oktober kl 11:00



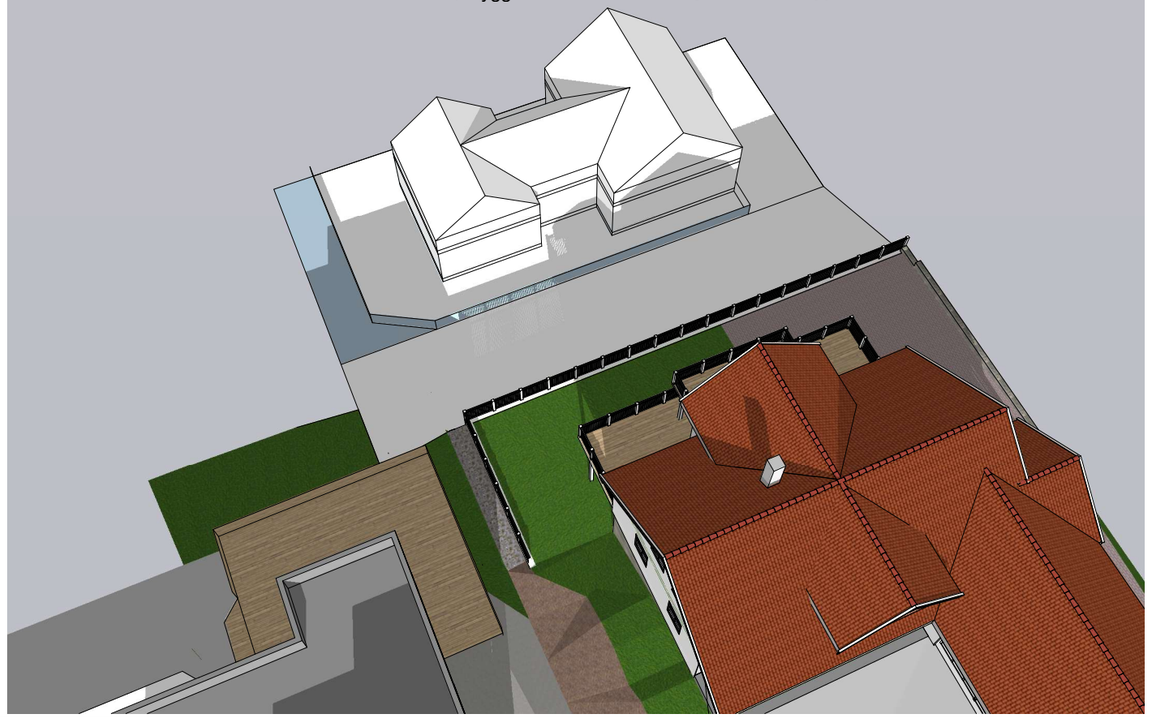
Sol/skygge - eksisterende - 1. Oktober kl 11:00



Sol/skygge med ny Støttemur - 1. Oktober kl 12:00

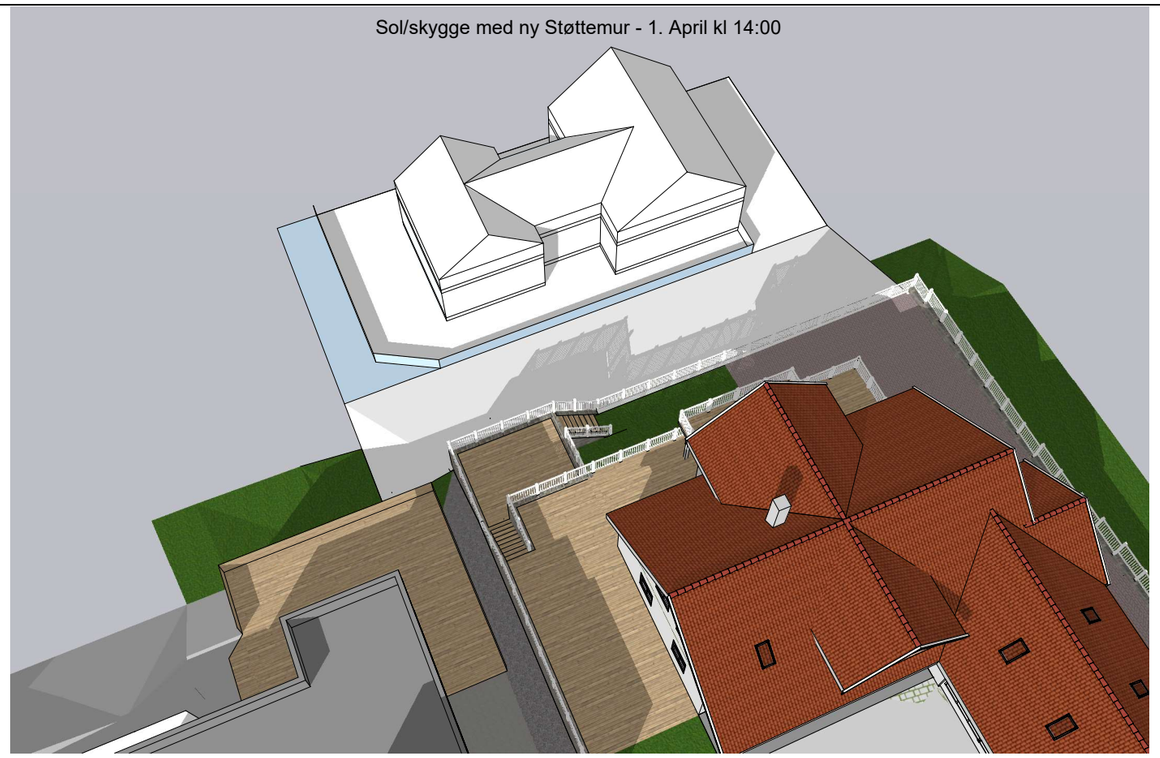


Sol/skygge - eksisterende - 1. Oktober kl 12:00

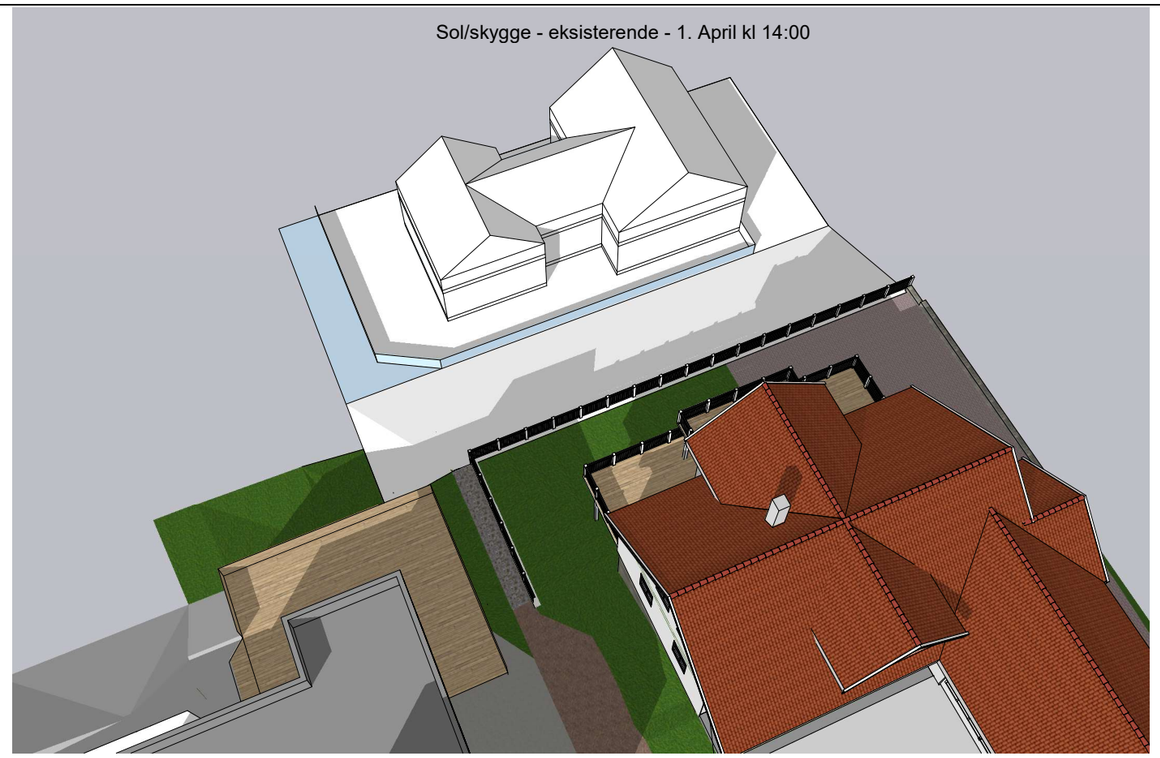


Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Sol- og skyggeanalyse for Floveien 7 Ny støttemur og terreng, 1. oktober kl. 11:00 og 12:00	Dato: 29.12.2024
	Målestokk 1:100 / A3	Vedlegg: Q16

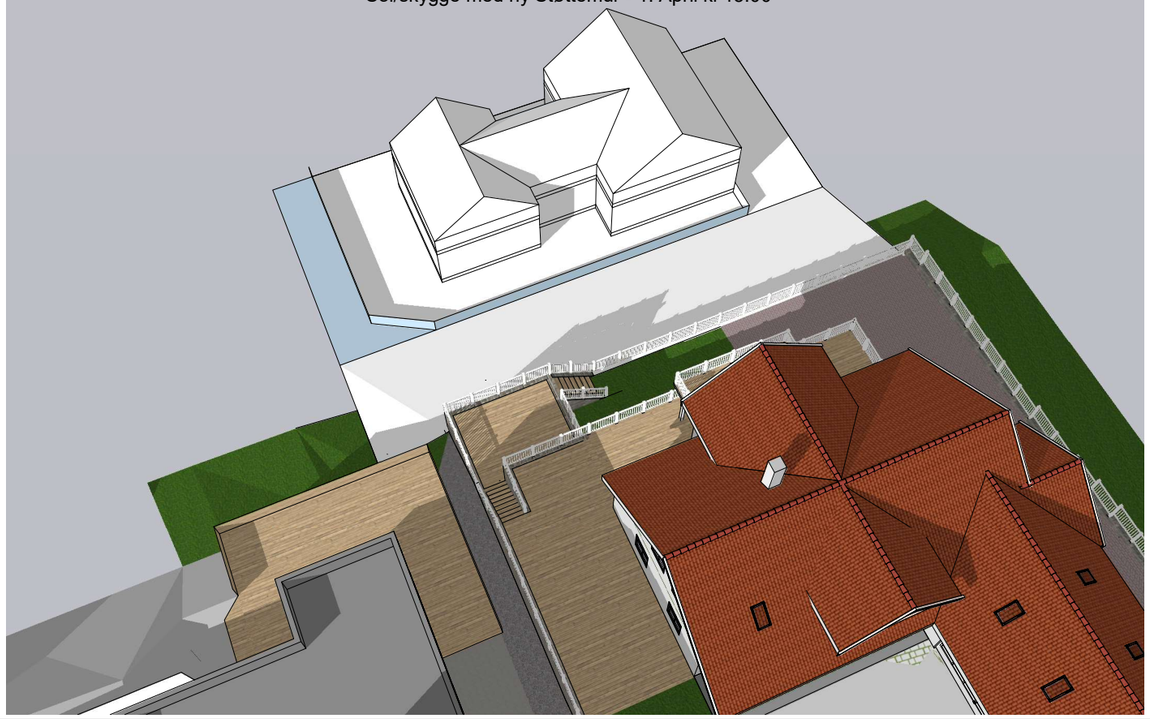
Sol/skygge med ny Støttemur - 1. April kl 14:00



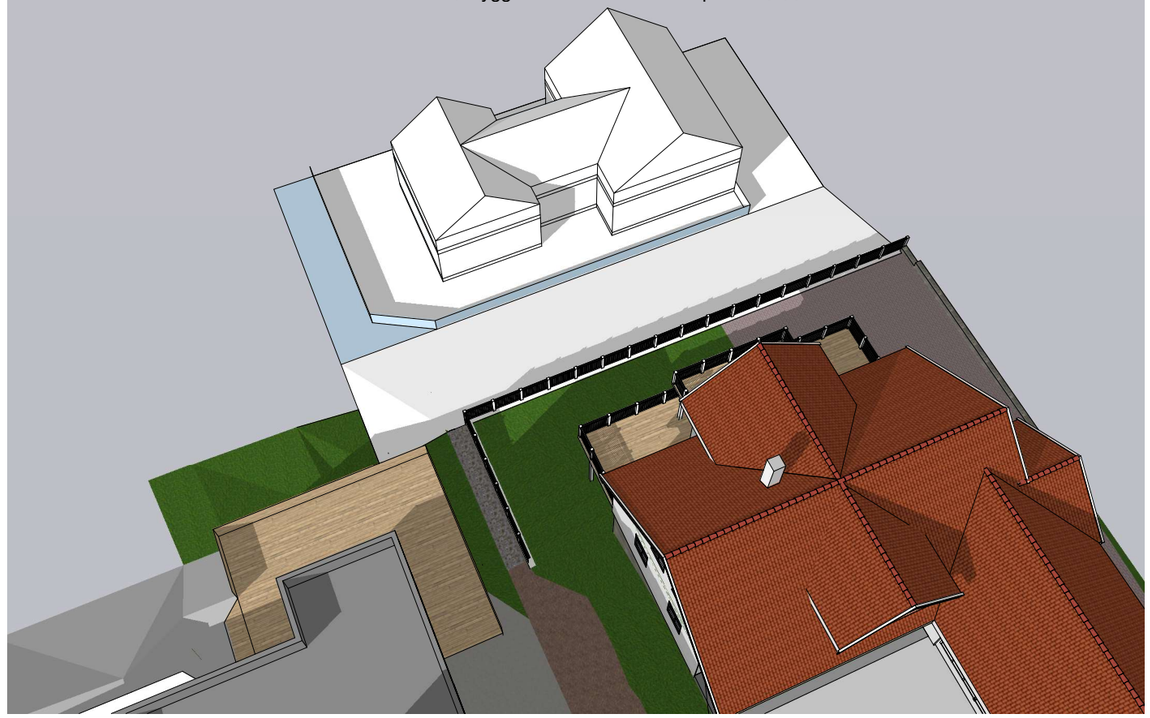
Sol/skygge - eksisterende - 1. April kl 14:00



Sol/skygge med ny Støttemur - 1. April kl 15:00

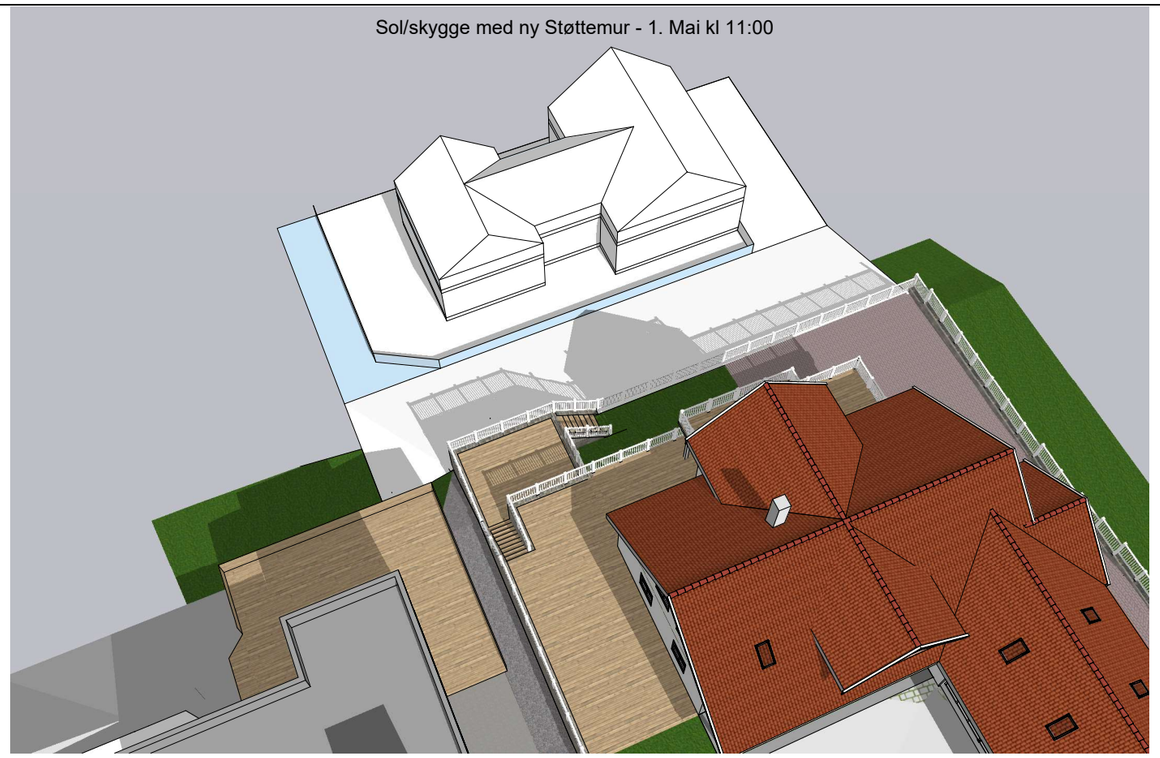


Sol/skygge - eksisterende - 1. April kl 15:00

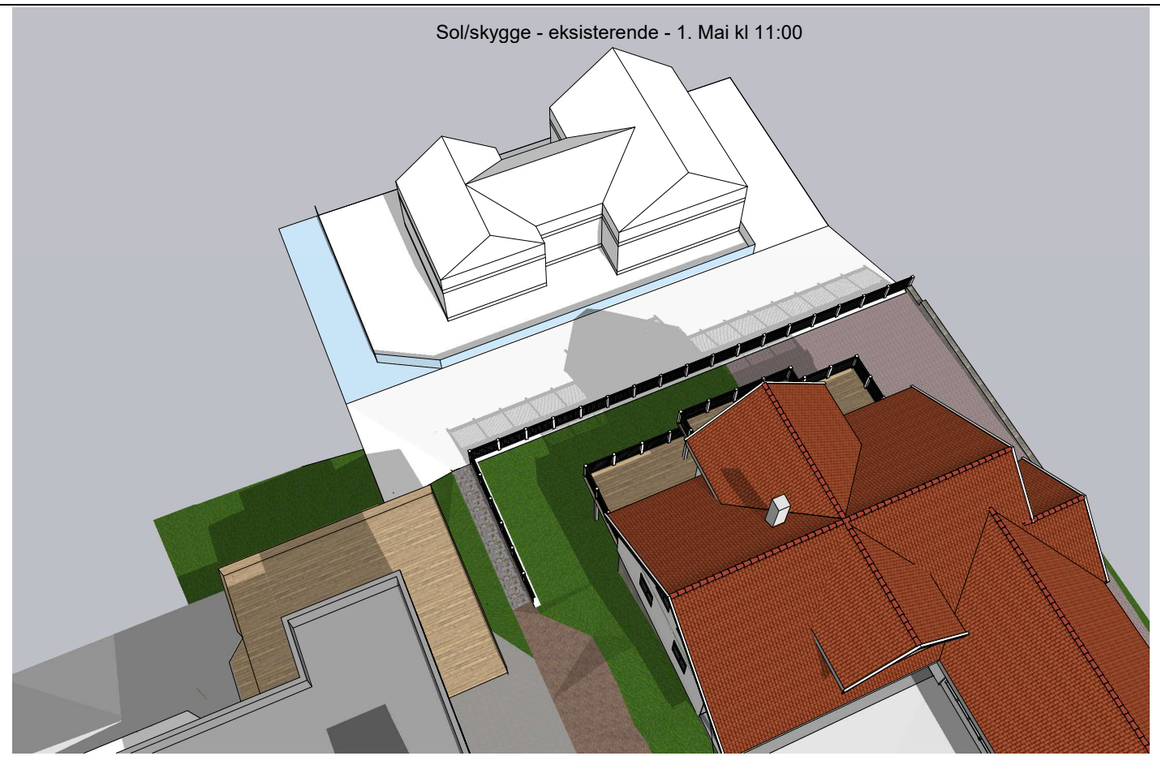


Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Sol- og skyggeanalyse for Floveien 7 Ny støttemur og terreng, 1. april kl. 14:00 og 15:00	Dato: 29.12.2024
	Målestokk 1:100 / A3	Vedlegg: Q8

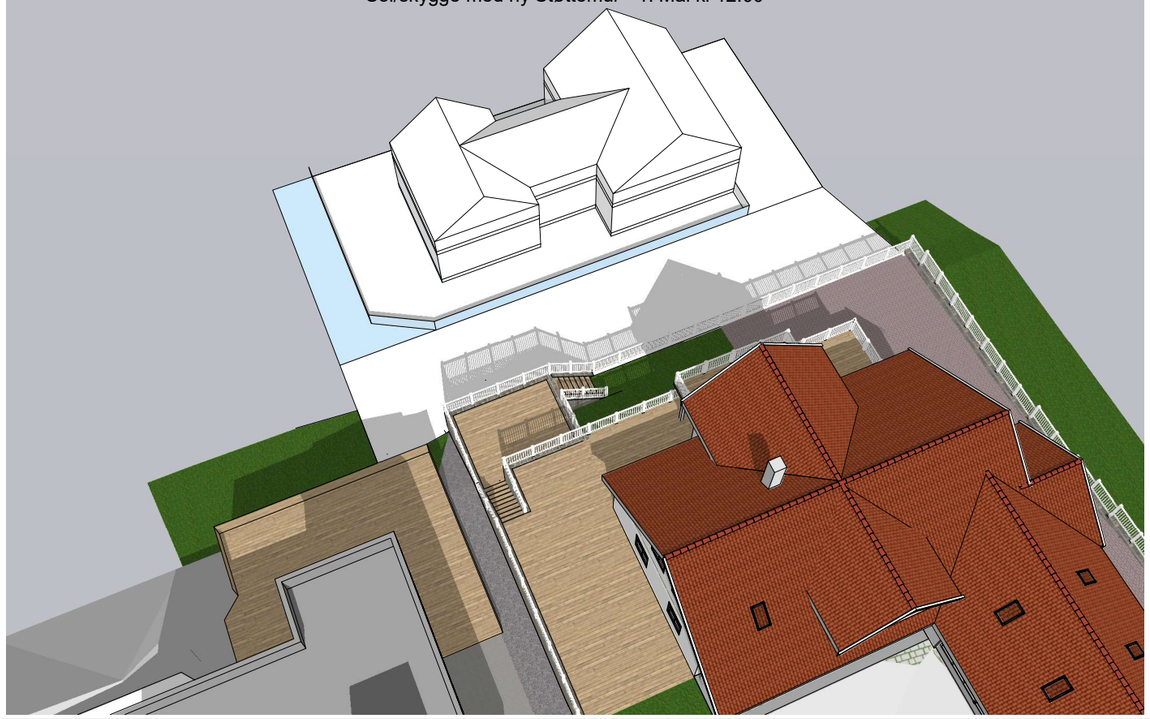
Sol/skygge med ny Støttemur - 1. Mai kl 11:00



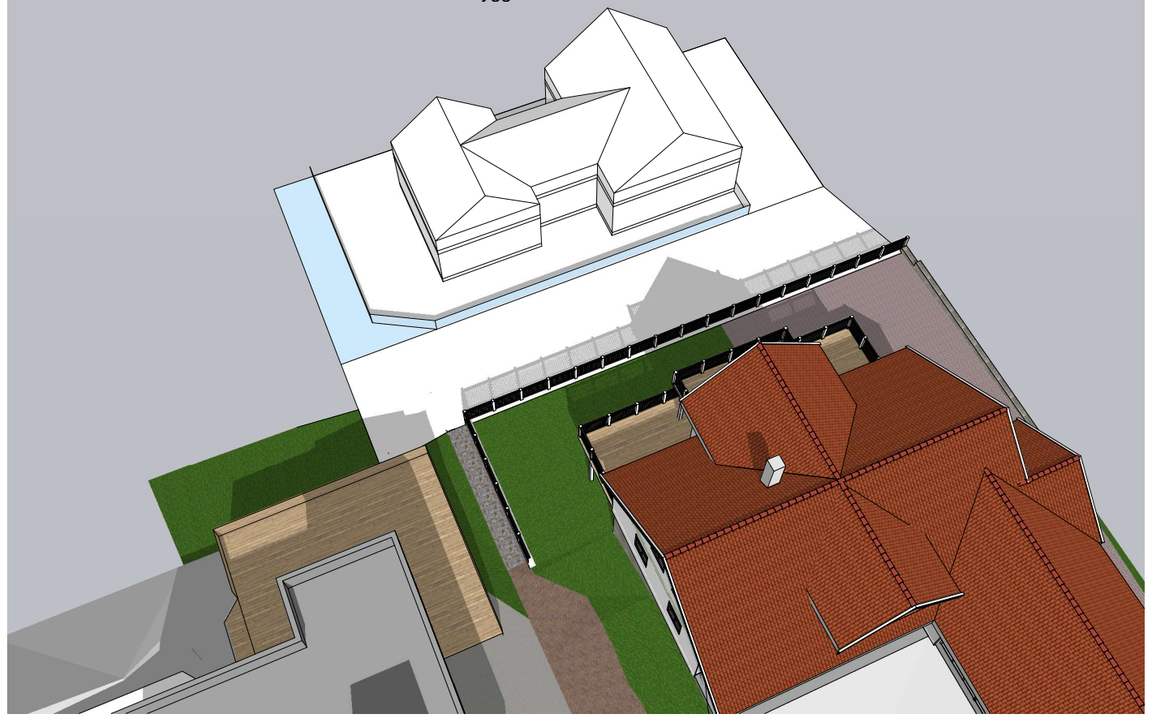
Sol/skygge - eksisterende - 1. Mai kl 11:00



Sol/skygge med ny Støttemur - 1. Mai kl 12:00

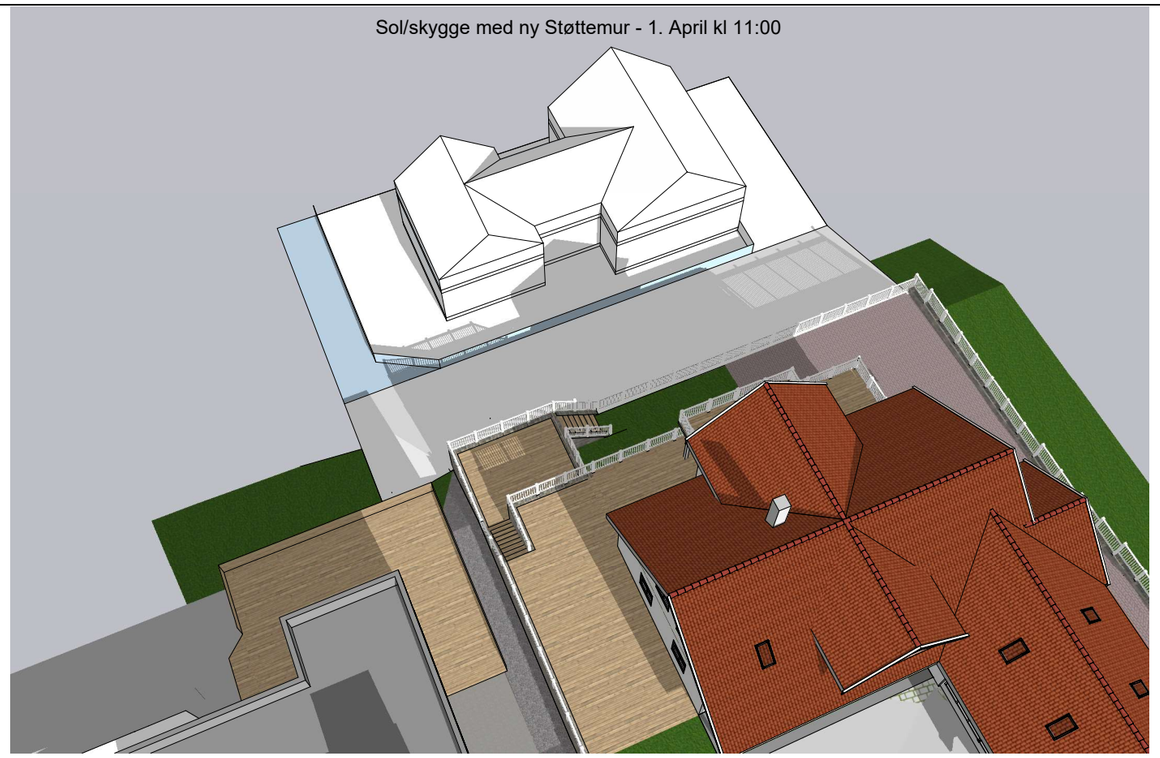


Sol/skygge - eksisterende - 1. Mai kl 12:00

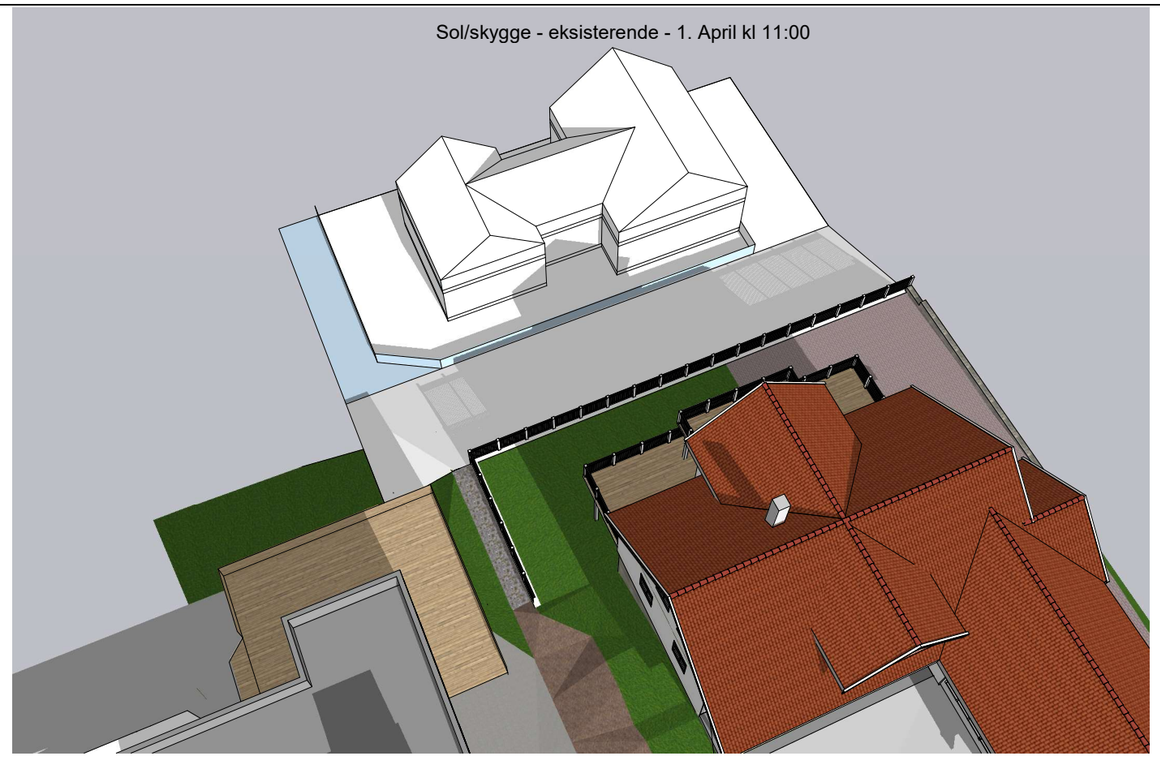


Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Sol- og skyggeanalyse for Floveien 7 Ny støttemur og terreng, 1. mai kl. 11:00 og 12:00	Dato: 29.12.2024
	Målestokk 1:100 / A3	Vedlegg: Q9

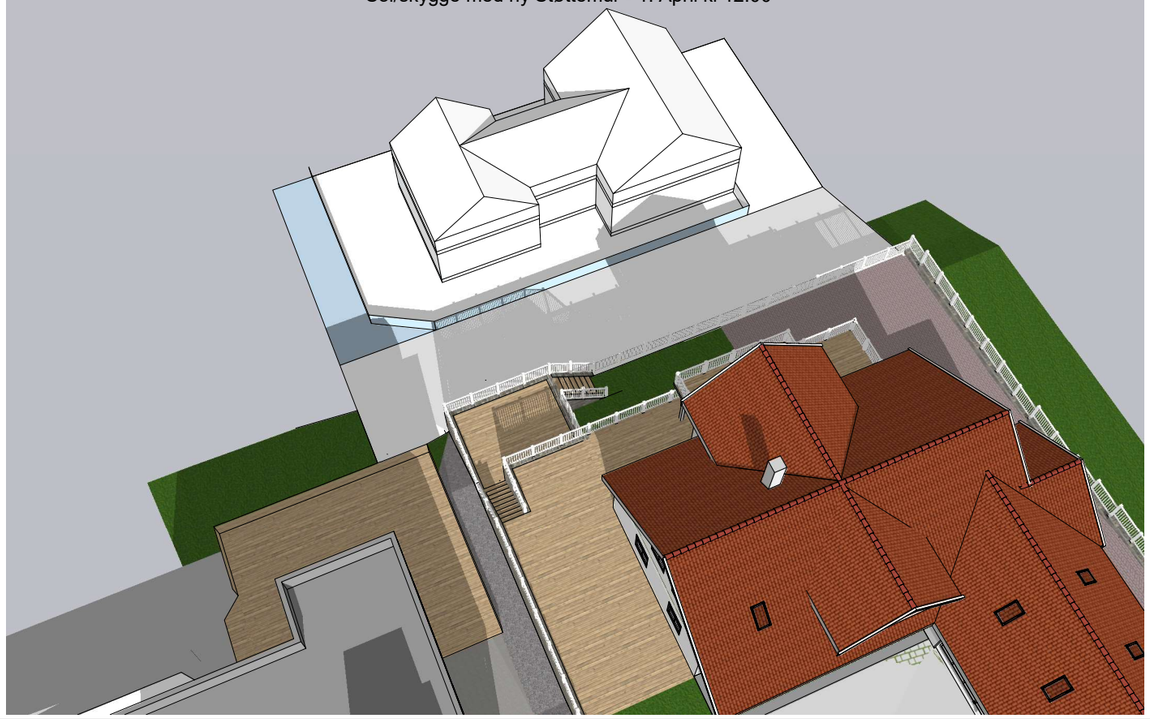
Sol/skygge med ny Støttemur - 1. April kl 11:00



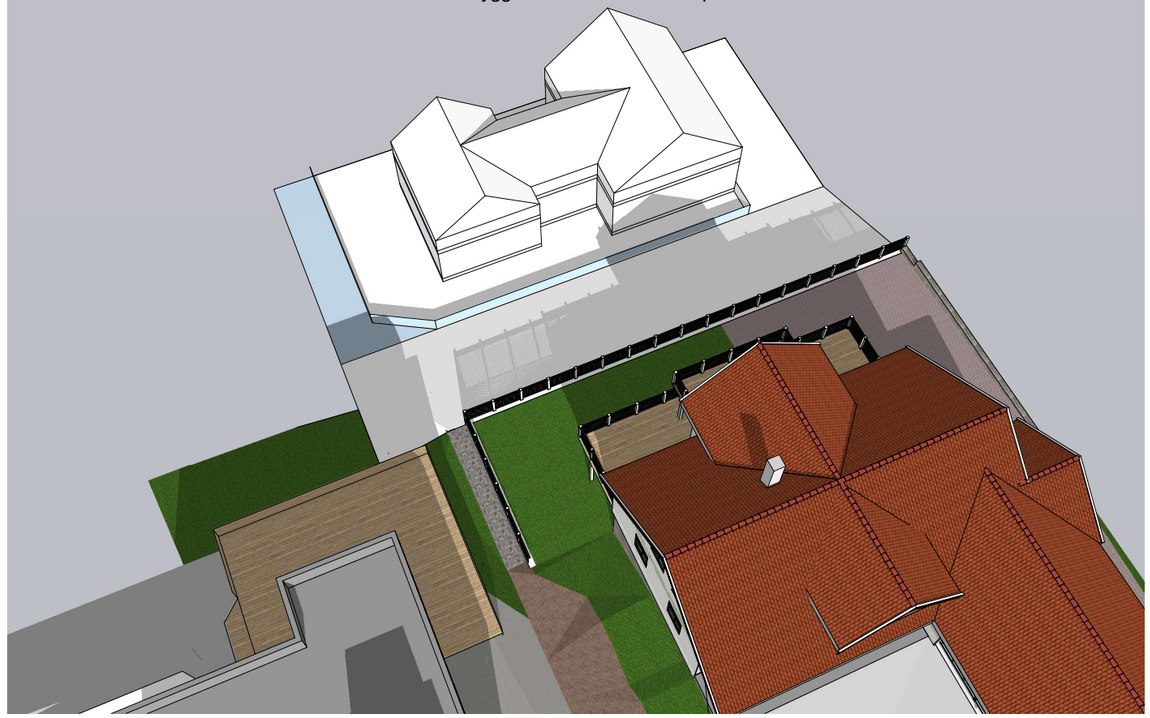
Sol/skygge - eksisterende - 1. April kl 11:00



Sol/skygge med ny Støttemur - 1. April kl 12:00



Sol/skygge - eksisterende - 1. April kl 12:00



Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Sol- og skyggeanalyse for Floveien 7 Ny støttemur og terreng, 1. april kl. 11:00 og 12:00	Dato: 29.12.2024
	Målestokk 1:100 / A3	Vedlegg: Q7



Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Ny fasade øst	Dato: 12.12.2024
		Vedlegg: E5
	Målestokk 1:100 / A3	

1012





Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

13.12.2024

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSBESTEMMELSENE I § 3.2 I FJÆREVEIEN 7 MED GNR. 432, BNR. 160

Vi viser til reguleringsplanen for "Boligområde Lunde B305", revidert 11.01.2008 (plan-id. 573), og reguleringsbestemmelsene i § 3.2 som fastsetter at bebygd areal (BYA) for felt B2-B8 ikke skal overstige 30 % av tomtens nettoareal. På bakgrunn av plan- og bygningsloven § 19-2 søker vi herved om dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Bakgrunn for søknaden

Verandaen på vår eiendom, Fjæreveien 7 med gnr. 432, bnr. 160, har blitt utvidet og den totale bebyggelsen overskrider det tillatte BYA med 14 m2, som medfører et avvik på 2 %. Dette utgjør 32 % BYA istedenfor 30 %. Tiltaket ble utført i god tro, basert på veiledning fra arkitekt, som informerte oss om at BYA skulle beregnes frem til understøttede søyler, og at utkraging inntil 1 meter ikke skulle tas med i beregningen. Ifølge arkitektens veiledning var vi da innenfor tillatt BYA.

Vurdering av dispensasjon

Det omsøkte tiltaket medfører et forholdsvis lite avvik og BYA øker fra 30 % til 32 %. Dette vil ikke virke ruvende eller skille seg nevneverdig ut fra de andre husene i området. Vi mener at hensynet bak reguleringsbestemmelsene i § 3.2 ikke blir vesentlig tilsidesatt, ettersom utvidelsen bidrar til en hensiktsmessig utnyttelse av tomten uten at det går på bekostning av det åpne utearealet.

Mye av den eksisterende bebyggelsen på tomten består av overbygd areal, som verandaen og inngangspartiet. Dette betyr at tomten ikke er “fullstendig bebygd" på tradisjonelt vis, men heller effektivt utnyttet med konstruksjoner som gir et lett og luftig preg. Verandaen er plassert over garasjeinngangen, et område som ellers ikke ville hatt noen annen funksjon, og dette gir en god utnyttelse av arealet. Tiltaket vil dempe bygningens visuelle høyde samt at det vil gi en bedre terrengtilpasning - særlig ved en skrånende tomt.

Tiltaket medfører ingen negative konsekvenser for naboenes lysforhold eller utsikt, og verandaen fremstår som luftig og ikke-dominerende i landskapet.

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 Fredrikstad 09.12.2024

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV STØTTEMUR VED NABOGRENSE FOR FJÆREVEIEN 7 PÅ GNR. 432, BNR. 160.

Vi viser til avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven (pbl) § 29-4 andre ledd, som fastsetter at byggverk som hovedregel skal plasseres minst 4 meter fra nabogrense, med mindre annet er avtalt eller det gis dispensasjon. På bakgrunn av plan- og bygningsloven § 19-2 søker vi herved om dispensasjon fra gjeldende avstandsbestemmelser i pbl § 29-4 andre ledd for å oppføre en støttemur på nabogrensen mellom gnr. 432, bnr. 160 (Fjæreveien 7) og gnr. 432, bnr. 161 (Fjæreveien 9).

Vi mener at vårt foreslåtte tiltak ikke vil vesentlig tilsidesette disse hensynene. Støttemuren er en lav terrengkonstruksjon, laget av ikke-brennbare materialer, og vil derfor ikke påvirke brannsikkerheten. Videre er muren utformet for å tilpasse seg terrenget og nabotomtene, og tiltaket har ingen negativ påvirkning på lysforholdene eller romfølelsen.

Hensikten med støttemuren er å utjevne den bratte skråningen på vår eiendom, som i dag preges av betydelige høydeforskjeller, steinfylling, ugress og begrenset bruksmulighet. Ved å jevne ut terrenget vil tiltaket gjøre området tryggere for lek, mer funksjonelt som uteareal, og lettere å vedlikeholde. Muren er nøye utformet for å harmonere med terrenget, ivareta gode lys- og solforhold og oppfylle krav til både sikkerhet og estetikk.

Vi anser tiltaket som et helhetlig prosjekt, men for å sikre en detaljert og oversiktlig fremstilling har vi valgt å dele beskrivelsen inn i tre deler. Dette er med på å klargjøre og sannsynliggjøre både gode løsninger og tilpasninger mot naboene i Fjæreveien 9 med gnr. 432, bnr. 161, Floveien 7 med gnr. 432, bnr. 148, Fjæreveien 5 med gnr. 432, bnr. 159.

1. Fjæreveien 9 med gnr. 432, bnr. 161

Tiltaket ved Fjæreveien 9 innebærer oppføring av en støttemur i betong, forblendet med granitt for å sikre lang holdbarhet, brannsikkerhet og estetisk tilpasning til nærliggende bebyggelse. For å redusere visuell dominans og øke sikkerheten vil et PVC-gjerde med spiler monteres på toppen av muren.

Muren utformes i to nivåer for å tilpasses terrengets naturlige form så godt det lar seg gjøre, samtidig som den håndterer de eksisterende høydeforskjellene på best mulig måte:

- **Nivå 1**: Justeres til høyden ved kjelleren til Fjæreveien 9 for å skape en naturlig overgang mellom eiendommene. Dette gir naboen mulighet til å fylle inntil muren etter egne preferanser og bidrar til å jevne ut høydeforskjellene langs grenselinjen.
- **Nivå 2**: Dette nivået er trukket 1,3 meter inn fra nabogrensen for å redusere visuell påvirkning. En trappeanordning mellom nivåene sikrer en jevn overgang og gir en funksjonell og estetisk helhet.

Støttemuren er nødvendig som følge av mangelfull tilbakefylling og terrengtilpasning hos Fjæreveien 9, som har skapt betydelige høydeforskjeller mellom tomtene. For å opprettholde stabilitet og unngå problemer med vannoppsamling benyttes drenerende masser bak muren, noe som sikrer uforandret vannavrenning og opprettholder eksisterende vanntilsig mellom eiendommene.

1.1 Vurdering av nabohensyn

Vi har vurdert tiltakets påvirkning på naboen i Fjæreveien 9. Solforholdene eller lysinnslippet på deres eiendom påvirkes ikke, da muren ligger på skyggesiden og de tilstøtende rommene er sekundærrom, som bad, vaskerom og gamingrom, utstyrt med små vindusflater hvor 3 av 4 vinduer har frostet glass. Tiltaket vil derfor ikke vesentlig påvirke naboens bokvalitet.

Videre gir muren naboen fleksibilitet til å fylle inntil den etter egne preferanser, noe som kan forbedre deres terrengtilpasning og utnyttelse av tomten. Tiltaket begrenser heller ikke deres uteområder, da de allerede har en betydelig takterrasse og uteplass. Støttemuren vil også redusere innsyn til vårt sokkeletasjenivå, noe som bidrar til bedre bokvalitet for oss, uten at det går på bekostning av deres.

For å visualisere vurderingene som er gitt ovenfor og for å vise at støttemuren ikke påvirker sol- og lysforhold i Fjæreveien 9, er solstudier visualisert i vedlegg Q1-Q6 av dato 12.12.2024.

2. Floveien 7 med gnr. 432, bnr. 148

Vi ønsker å forhøye en eksisterende støttemur langs tomtegrensen ved Floveien 7, som opprinnelig ble oppført i 2019 etter muntlig samtykke fra naboen. Forhøyelsen skal skje i hjørnet der tomtegrensene til Floveien 7 og Fjæreveien 9 møtes, og strekke seg 4,9 meter mot øst langs tomtegrensen. Muren vil bli bygget i betong og forblendet med granitt for å sikre både stabilitet og varig holdbarhet. Dette materialvalget er gjort i tråd med naboens ønske om en robust og stabil løsning som kan forebygge utglidning og ras.

For å sikre stabilitet og forhindre problemer med vannoppsamling vil det bli lagt drenerende masser bak muren. Dette bidrar til uforandret vannavrenning og opprettholder eksisterende vanntilsig mellom eiendommene, noe som ivaretar hensynet til begge parter.

2.1 Vurdering av nabohensyn

Vi har vurdert hvordan tiltaket vil påvirke Floveien 7, spesielt med hensyn til solforholdene på deres terrasse. Vedlagte solstudier for april, juni og september viser at muren kun vil kaste skygge i skråningen mellom eiendommene og ikke påvirker terrassen eller andre uteområder negativt.

For å visualisere solforholdene for månedene april, juni og september så viser vedlegg Q1-Q6 av dato 12.12.2024 at muren kun vil kaste skygge i skråningen mellom Fjæreveien 7 og Floveien 7. Den vil ikke påvirke terrassen eller andre deler av uteområdene negativt. Skriftlig nabosamtykke er innhentet for tiltaket.

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

09.12.2024

REDEGJØRELSE FOR PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 20-1 D) - VARIG BRUKSENDRING MED GNR. 432, BNR. 160

Vi ønsker med dette å søke om bruksendring for deler av arealene i Fjæreveien 7 med gnr. 432, bnr. 160, i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d. Nedenfor følger nærmere redegjørelse over tiltakene det søkes varig bruksendring for.

1. Bruksendring: Fra bod til kontor/gjesterom - annen etasje

Den eksisterende boden over garasjen i annen etasje ønsker vi å bruksendre fra tilleggsdel til hoveddel. For å tilfredsstille kravene til dagslys etter § 13-7, 2.ledd i TEK 17, vil vi installere fire takvinduer. Rommet vil bli tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg for å sikre god luftkvalitet. Tilstøtende rom har et rømningsgodkjent vindu og oppfyller derfor kravene til rømningsvei etter § 11-14 i TEK 17. Vi viser for øvrig til vedlegg E14 som viser eksisterende løsning og vedlegg E15 som viser ny løsning.

2. Bruksendring: Fjerne bod i soverom - annen etasje

Det er ønskelig å fjerne en mindre bod på soverommet i annen etasje. Vi ønsker å påpeke at rommet allerede oppleves som tilstrekkelig lyst i sin nåværende tilstand. Endringen som foreslås vil bidra til en mer åpen planløsning, uten å påvirke dagslystilgangen negativt.

Vi mener derfor at ytterligere tiltak for lysinnslipp, slik som installasjon av takvindu, ikke er nødvendig. Vi viser her til kravene i § 13-7 i TEK17, som legger vekt på at rom for varig opphold skal ha tilstrekkelig tilgang på dagslys. Det eksisterende dagslysforholdet oppfyller etter vår vurdering disse kravene fullt ut.

For sikkerhets skyld har vi nabovarslet om et takvindu, og dette er også inkludert i fasadetegningene som er sendt inn. Dette er imidlertid gjort for å være på den sikre siden, og vi ønsker å unngå å sette inn takvindu med mindre det er et absolutt krav.

Vi viser for øvrig til vedlegg E14 som viser eksisterende løsning og vedlegg E15 som viser ny løsning.

3. Bruksendring: Fra bod og kontor til kjellerstue

Kjeller er ikke ferdigstilt og det er ønskelig at eksisterende bod og kontor i kjeller blir slått sammen. Det nye rommet vil bli brukt som kjellerstue og får dagslys fra fire store vinduer. Rommet vil bli tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg for å sikre god luftkvalitet.

Selv om kravene til dagslys delvis begrenses av en overbygd terrasse, anser vi de fire store vinduene i det eksisterende rommet tilfredsstillende oppfylt, og søker dermed unntak fra bestemmelsen i § 13-7, 2.ledd i TEK17. Vi viser for øvrig til vedlegg E10 som viser eksisterende løsning og vedlegg E11 som viser ny løsning.

4. Bruksendring: Omgjøre deler av bad i kjeller til bod
Vi ønsker å redusere størrelsen på badet i kjelleren for å etablere en bod innenfor en del av det eksisterende arealet. Tiltaket innebærer ingen endringer i våtromsfunksjonen og/eller røropplegget og har fortsatt tilfredsstillende krav etter gjeldende bestemmelser i § 13-15 i TEK 17. Vi viser for øvrig til vedlegg E10 som viser eksisterende løsning og vedlegg E11 som viser ny løsning.

5. Bruksendring: Fjerne skillevegg i garasje
For å oppnå større areal i garasjen ønsker vi å fjerne skillevegg mellom garasje og bod, jf. vedlegg E11. For å oppfylle kravene i § 11-8 i TEK17 og på grunn av at garasjen overstiger 50 m², vil vi montere dobbel gips i tak og vegger. Vi viser for øvrig til vedlegg E10 som viser eksisterende løsning og vedlegg E11 som viser ny løsning.

Med vennlig hilsen
Tiltakshaver:
Kjell Aage Vedal Moen

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

Kjell Aage Vedal Moen
Att.:Kjell Aage
Fjæreveien 7
1676 Kråkerøy

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2025/8	3	ERISTU	432/160	02.05.2025

Tillatelse - Dispensasjon, støttemur, bruksendring - Fjæreveien 7 - Eiendom 432/160

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	410/25

Tillatelse

Søknaden din er godkjent
Dette har du søkt om:

- Støttemurer
- Dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4
- Dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.2 i reguleringsplanen for "Boligområde Lunde B305»
- Bruksendring av flere rom i enebolig
- Ettergodkjenning av tilbygg

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.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 30.12.2024. Tilleggsdokumentasjon ble mottatt 27.03.2025 og 28.03.2025.

Søknaden gjelder
Søknaden gjelder flere søknadspliktige forhold. Det søkes om oppføring av to nye støttemurer, i eiendomsgrensen mot vest mot Fjæreveien 9, i eiendomsgrensen i øst mot Fjæreveien 5. I forbindelse med støttemur mot Fjæreveien 9 søkes det om dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4. Det søkes også om ettergodkjenning av veranda på 16 m^2.

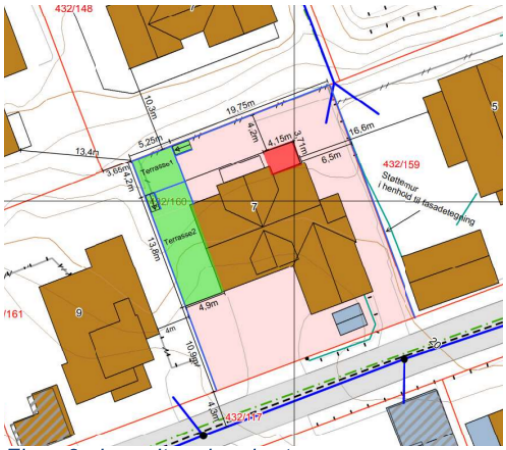
Det søkes også om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.2 i reguleringsplanen for "Boligområde Lunde B305» vedrørende maksimal BYA. Videre søkes det om bruksendring av flere rom i eksisterende enebolig.

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 95 93 08

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg innenfor hensynssone H530 - Hensyn friluftsliv i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913.

Tiltaksområdet er avsatt til 110 - Boliger i reguleringsplanen for «Område B305, Lunde», plan-ID 573.



Figur 2 viser situasjonskart


Figur 1 viser skråfoto av eiendommen (2024)

Eiendommens areal
Eiendommen areal er 727,8 m². Grad av utnytting er beregnet til 32 %, 2 % over maksimal tillatt BYA i gjeldende plan. Det søkes om dispensasjon fra dette forholdet.

Søknad om dispensasjon
Søknad om dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4.

Søkers begrunnelse av søknaden:

«Vi viser til avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven (pbl) § 29-4 andre ledd, som fastsetter at byggverk som hovedregel skal plasseres minst 4 meter fra nabogrense, med mindre annet er avtalt eller det gis dispensasjon. På bakgrunn av plan- og bygningsloven § 19-2 søker vi herved om dispensasjon fra gjeldende avstandsbestemmelser i pbl § 29-4 andre ledd for å oppføre en støttemur på nabogrensen mellom gnr. 432, bnr. 160 (Fjæreveien 7) og gnr. 432, bnr. 161 (Fjæreveien 9).

Vi mener at vårt foreslåtte tiltak ikke vil vesentlig tilsidesette disse hensynene. Støttemuren er en lav terrengkonstruksjon, laget av ikke-brennbare materialer, og vil derfor ikke påvirke brannsikkerheten. Videre er muren utformet for å tilpasse seg terrenget og nabotomtene, og tiltaket har ingen negativ påvirkning på lysforholdene eller romfølelsen.

Hensikten med støttemuren er å utjevne den bratte skråningen på vår eiendom, som i dag preges av betydelige høydeforskjeller, steinfylling, ugress og begrenset bruksmulighet. Ved å jevne ut terrenget vil tiltaket gjøre området tryggere for lek, mer funksjonelt som uteareal, og lettere å vedlikeholde. Muren er nøye utformet for å harmonere med terrenget, ivareta gode lys- og solforhold og oppfylle krav til både sikkerhet og estetikk.

Vi anser tiltaket som et helhetlig prosjekt, men for å sikre en detaljert og oversiktlig fremstilling har vi valgt å dele beskrivelsen inn i tre deler. Dette er med på å klargjøre og sannsynliggjøre både gode løsninger og tilpasninger mot naboene i Fjæreveien 9 med gnr. 432, bnr. 161, Floveien 7 med gnr. 432, bnr. 148, Fjæreveien 5 med gnr. 432, bnr. 159.

1. *Fjæreveien 9 med gnr. 432, bnr. 161*
   Tiltaket ved Fjæreveien 9 innebærer oppføring av en støttemur i betong, forblendet med granitt for å sikre lang holdbarhet, brannsikkerhet og estetisk tilpasning til nærliggende bebyggelse. For å redusere visuell dominans og øke sikkerheten vil et PVC-gjerde med spiler monteres på toppen av muren.

   Muren utformes i to nivåer for å tilpasses terrengets naturlige form så godt det lar seg gjøre, samtidig som den håndterer de eksisterende høydeforskjellene på best mulig måte:
   - *Nivå 1: Justeres til høyden ved kjelleren til Fjæreveien 9 for å skape en naturlig overgang mellom eiendommene. Dette gir naboen mulighet til å fylle inntil muren etter egne preferanser og bidrar til å jevne ut høydeforskjellene langs grenselinjen.*
   - *Nivå 2: Dette nivået er trukket 1,3 meter inn fra nabogrensen for å redusere visuell påvirkning. En trappeanordning mellom nivåene sikrer en jevn overgang og gir en funksjonell og estetisk helhet.*

   Støttemuren er nødvendig som følge av mangelfull tilbakefylling og terrengtilpasning hos Fjæreveien 9, som har skapt betydelige høydeforskjeller mellom tomtene. For å opprettholde stabilitet og unngå problemer med vannoppsamling benyttes drenerende masser bak muren, noe som sikrer uforandret vannavrenning og opprettholder eksisterende vanntilsig mellom eiendommene.

   1.1Vurdering av nabohensyn
   Vi har vurdert tiltakets påvirkning på naboen i Fjæreveien 9. Solforholdene eller lysinnslippet på deres eiendom påvirkes ikke, da muren ligger på skyggesiden og de tilstøtende rommene er sekundærrom, som bad, vaskerom og gamingrom, utstyrt med små vindusflater hvor 3 av 4 vinduer har frostet glass. Tiltaket vil derfor ikke vesentlig påvirke naboens bokvalitet.

   Videre gir muren naboen fleksibilitet til å fylle inntil den etter egne preferanser, noe som kan forbedre deres terrengtilpasning og utnyttelse av tomten. Tiltaket begrenser heller ikke deres uteområder, da de allerede har en betydelig takterrasse og uteplass. Støttemuren vil også redusere innsyn til vårt sokkeletasjenivå, noe som bidrar til bedre bokvalitet for oss, uten at det går på bekostning av deres.

   For å visualisere vurderingene som er gitt ovenfor og for å vise at støttemuren ikke påvirker sol- og lysforhold i Fjæreveien 9, er solstudier visualisert i vedlegg Q1-Q6 av dato 12.12.2024.

   2.Floveien 7 med gnr. 432, bnr. 148 Vi ønsker å forhøye en eksisterende støttemur langs tomtegrensen ved Floveien 7, som opprinnelig ble oppført i 2019 etter muntlig samtykke fra naboen. Forhøyelsen skal skje i hjørnet der tomtegrensene til Floveien 7 og Fjæreveien 9 møtes, og strekke seg 4,9 meter mot øst langs tomtegrensen. Muren vil bli bygget i betong og forblendet med granitt for å sikre både stabilitet og varig holdbarhet. Dette materialvalget er gjort i tråd med naboens ønske om en robust og stabil løsning som kan forebygge utglidning og ras.

   For å sikre stabilitet og forhindre problemer med vannoppsamling vil det bli lagt drenerende masser bak muren. Dette bidrar til uforandret vannavrenning og opprettholder eksisterende vanntilsig mellom eiendommene, noe som ivaretar hensynet til begge parter.
   2.1 Vurdering av nabohensyn

Vi har vurdert hvordan tiltaket vil påvirke Floveien 7, spesielt med hensyn til solforholdene på deres terrasse. Vedlagte solstudier for april, juni og september viser at muren kun vil kaste skygge i skråningen mellom eiendommene og ikke påvirker terrassen eller andre uteområder negativt.

For å visualisere solforholdene for månedene april, juni og september så viser vedlegg Q1- Q6 av dato 12.12.2024 at muren kun vil kaste skygge i skråningen mellom Fjæreveien 7 og Floveien 7. Den vil ikke påvirke terrassen eller andre deler av uteområdene negativt. Skriftlig nabosamtykke er innhentet for tiltaket.»

Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.2 i reguleringsplanen for "Boligområde Lunde B305».

Søkers begrunnelse av søknaden:

«Vi viser til reguleringsplanen for "Boligområde Lunde B305", revidert 11.01.2008 (plan-id. 573), og reguleringsbestemmelsene i § 3.2 som fastsetter at bebygd areal (BYA) for felt B2- B8 ikke skal overstige 30 % av tomtens nettoareal. På bakgrunn av plan- og bygningsloven § 19-2 søker vi herved om dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Bakgrunn for søknaden
Verandaen på vår eiendom, Fjæreveien 7 med gnr. 432, bnr. 160, har blitt utvidet og den totale bebyggelsen overskrider det tillatte BYA med 14 m2, som medfører et avvik på 2 %. Dette utgjør 32 % BYA istedenfor 30 %. Tiltaket ble utført i god tro, basert på veiledning fra arkitekt, som informerte oss om at BYA skulle beregnes frem til understøttede søyler, og at utkraging inntil 1 meter ikke skulle tas med i beregningen. Ifølge arkitektens veiledning var vi da innenfor tillatt BYA.

Vurdering av dispensasjon
Det omsøkte tiltaket medfører et forholdsvis lite avvik og BYA øker fra 30 % til 32 %. Dette vil ikke virke ruvende eller skille seg nevneverdig ut fra de andre husene i området. Vi mener at hensynet bak reguleringsbestemmelsene i § 3.2 ikke blir vesentlig tilsidesatt, ettersom utvidelsen bidrar til en hensiktsmessig utnyttelse av tomten uten at det går på bekostning av det åpne utearealet.

Mye av den eksisterende bebyggelsen på tomten består av overbygd areal, som verandaen og inngangspartiet. Dette betyr at tomten ikke er "fullstendig bebygd" på tradisjonelt vis, men heller effektivt utnyttet med konstruksjoner som gir et lett og luftig preg. Verandaen er plassert over garasjeinngangen, et område som ellers ikke ville hatt noen annen funksjon, og dette gir en god utnyttelse av arealet.

Tiltaket vil dempe bygningens visuelle høyde samt at det vil gi en bedre terrengtilpasning - særlig ved en skrånende tomt. Tiltaket medfører ingen negative konsekvenser for naboenes lysforhold eller utsikt, og verandaen fremstår som luftig og ikke-dominerende i landskapet.»

Nabovarsel
Naboer er lovlig varslet. Det foreligger to merknader i saken fra hjemmelshaverne av 432/148 og 432/161.

Nabomerknader

Merknad til nabovarsel fra eier/ fester av eiendommen Floveien 7, 432/148:

«Har tidligere gitt nabosamtykke, men etter å ha lest denne søknaden om dispensasjon for oppføring av støttemur har jeg følgende merkander/innsigelser: - Jeg er bekymret for stabiliteten i den bratte skåningen på min tomt dersom dette prosjektet gjennomføres. Jeg kan ikke se at det er gjennomført rasfaglige vurderinger av risikoen for utgliding/ras i skråningen på min tomt. Jeg ser derfor på dette som et vesentlig risokomoment som kan forringe verdien av tomten min. - Jeg er også bekymret for solforholdene på tomten min dersom dette prosjektet gjennomføres. Selv om solstudien som er gjennomført ikke tilsier at solforholdene på eksisterende terasse vil bli dårligere, vil solforholdene på en del av tomten med fremtidig, potensiell utnyttelse bli dårligere. Dette kan forringe verdien av tomten.»

Merknaden kommenteres slik av søker:

«Vi viser til deres merknader i forbindelse med nabovarslingen av dato 14.12.2024 og ønsker dermed å komme med en redegjørelse rundt dette.

Bekymring for stabiliteten i skråningen og risiko for ras/utglidning
Det er svært viktig å presisere at hele fundamentet vil bli bygd etter SINTEF sine egne tekniske godkjenning med nr. TG2540. Dette for å sikre at hele tiltaket blir prosjektert og gjennomført iht. produsentens og SINTEFs sine anbefalinger.

Grunnforholdene på tomten er fundamentert på fjell. I tillegg er det fylt opp med sprengstein og maskinkult - som gir et trygt og solid fundament for støttemuren. Den nye støttemuren vil ikke bygges oppå naturstein, men vil erstatte den eksisterende, med en armert betongsåle som fundament. Dette gir økt stabilitet og eliminerer risikoen for at muren mister bæreevnen over tid.

Fundamentet til støttemuren vil bli bygd opp av en armert betongsåle - som gir nødvendig styrke og stabilitet for å redusere risiko for utglidning eller ras. Muren planlegges hovedsakelig oppsatt bakover på vår egen tomt, bort fra deres eiendom, noe som ytterligere reduserer eventuelle belastninger mot deres tomt. Flere 90-graders vinkler i muren vil gi ekstra støtte og forsterkning i alle retninger. Vertikal og horisontal armering blir utført iht produsentens og SINTEFs sine anbefalinger. Det vil også bli brukt drenerende masser som maskinkult bak muren. Dette reduserer både vann- og jordtrykket på muren og sikrer stabiliteten.

Basert på ovenfornevnte reduserer dette eventuelle risikoer for utglidning eller ras og gir trygghet for både vår og deres eiendom.»

Merknad til nabovarsel fra eier/ fester av eiendommen Fjæreveien 9, 432/161:

«Prosjektet godtas ikke. Vi har ved forrige nabovarsel meddelt til søker at vi ikke ønsker en 4 meter høy mur på tomtegrensen. Kan ikke se at denne søknaden er endret nevneverdig fra forrige gang. Som nabo samtykket vi heller ikke ved forrige nabovarsel skjema august 2024. Vi henviser her til plan og byggnings loven paragraf 29-4.»

Merknaden kommenteres slik av søker:

«Vi viser til deres merknader i forbindelse med nabovarslingen av dato 14.12.2024 og ønsker dermed å komme med en redegjørelse rundt dette. Tiltaket er ikke endret og dispensasjonssøknaden er sendt fordi dere ikke ønsket å gi nabosamtykke. Begrunnelsen for dispensasjonen fremgår av søknaden.»

Vurdering

Det søkes om

Det søkes om dispensasjon fra maksimal tillatt bebygd areal (BYA) i reguleringsbestemmelsene for "Boligområde Lunde B305", samt dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven (pbl) § 29-4 andre ledd. Dispensasjonssøknaden fra avstandsbestemmelsene gjelder oppføring av en søknadspliktig støttemur vest mot Fjæreveien 9. Det søkes også om oppføring av en støttemur øst mot Fjæreveien 5, hvor det ikke søkes om dispensasjon fra avstandsbestemmelsene på grunn av nabosamtykke vedlagt i søknaden. Som en del av søknaden om dispensasjon fra maksimal tillatt bebygd areal (BYA) søkes det om ettergodkjenning av veranda som i situasjonskartet oppgis å være 4,15×3,71=15,39m², som ble oppført samtidig med boligen i 2012.

Det foreligger også nabosamtykke for oppføring av støttemur fra hjemmelshavere av eiendommene 432/147 og 432/148. Hjemmelshaver av eiendom 432/148 har kommet med merknad i saken, som søker har kommentert over. Videre søkes det om bruksendring av flere rom i boligen. Det søkes om bruksendring fra bod til kontor/gjesterom og fjerning av bod i andre etasje, omgjøring av bod og kontor til kjellerstue, omgjøring av deler av bad til bod i kjelleretasje, samt fjerning av skillevegg i garasje.

Utgangspunktet for kommunens vurdering i byggesaker

Ved behandlingen av en byggesøknad er det rettslige utgangspunktet at tiltakshaver har krav på tillatelse med mindre kommunen kan hjemle et avslag i loven. Søknaden i denne saken kan altså bare avslås dersom tiltaket er i strid med materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven, arealformål eller juridisk bindende bestemmelser i gjeldende kommune- eller reguleringsplan.

Vurdering av dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4.

Omsøkte støttemur søkes plassert i en avstand på 0 m fra felles grense mot 2 eiendommer, 432/148 og 432/161.

Begrepet byggverk er en samlebetegnelse, og dekker alle former for tiltak som omfattes av loven, ikke bare bygninger. Både anlegg og konstruksjoner, herunder terrengoppfyllinger, støttemurer, og de fleste typer/størrelser av parabolantenner, plassering av septiktank, intern veg og vesentlig terrenginngrep faller inn under betegnelsen «byggverk». Begrepet er for øvrig en kodifisering av gjeldende rett og gjelder alle typer tiltak.

Plan- og bygningsloven § 29-4 gir bygningsmyndighetene hjemmel til å styre bl.a. byggverkets plassering på tomta, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde ved behandling av byggesøknader. Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvernhensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter. Bestemmelsen er dermed en viktig styringshjemmel for kommunen.

Etter plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd skal byggverk, inklusive eventuell kjeller/underjordisk parkering o.a., oppføres minst 4 meter fra nabogrensen. For byggverk høyere enn 8 meter er kravet at avstanden skal være minst byggverkets halve høyde. Andre avstandsgrenser kan følge enten av kommuneplanens arealdel, jf. § 11-9 nr. 5 eller av reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 2.

Kravet til avstand fra nabogrensen gjelder ikke bare byggverk, men også andre varige konstruksjoner og anlegg. Kravet til avstand gjelder også for tiltak unntatt søknadsplikt med mindre andre avstandskrav særskilt fremgår av lov eller forskrift.

Der kommunen gjennom plan allerede har tatt konkret stilling til byggverkets avstand til nabogrense og byggverkets høyde, vil dette gå foran kravene i pbl. § 29-4. Det vil da normalt ikke være rom for ytterligere vurdering etter pbl. § 29-4. Det er ikke gitt bestemmelser i reguleringsplanen som regulerer avstand til naboeiendommer, og det finnes heller ikke bestemmelser om dette i kommuneplanen. Det er dermed lovens utgangspunkt som gjelder. For varige konstruksjoner og anlegg etter pbl. § 30-4 gjelder pbl. § 29-4 så langt den passer. Samtidig er det også klart at noen tiltak har liten eller ubetydelig innvirkning på naboeiendommer. Kommunen kan i slike tilfeller godkjenne tiltaket plassert nærmere enn 4 meter fordi hensynet bak kravet om avstand fra nabogrense neppe er til stede for denne typen tiltak, deriblant hensynet til brannsikkerhet, lys, luft osv.

Det vil i utgangspunktet være opp til kommunens skjønn å avgjøre hvilke tiltak etter pbl. § 30-4 som passer inn under pbl. § 29-4.

§ 30-4 første ledd sier at:

> *For varige konstruksjoner eller anlegg, vesentlige terrenginngrep og anlegg av veg eller parkeringsplass, gjelder bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne loven så langt de passer, uansett om tiltaket utføres på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder.*

Formålet med pbl. § 30-4 er at kommunen skal få anledning til å vurdere virkningen av tiltaket i forhold til blant annet terrenget og omgivelsene ellers, se Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 347. Paragrafen er en samlebestemmelse som skal sikre at lovens materielle krav i utgangspunktet gjelder for alle varige tiltak og vesentlige terrenginngrep.

Bygningsmyndighetene legger her særlig vekt på at plassering og høyde kan medføre en potensiell ulempe for naboeiendommer og omkringliggende miljø.

Vi mener derfor at saken skal vurderes etter pbl. § 29-4. Dette medfører at støttemuren ikke kan oppføres i strid med avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 annet ledd med mindre det er innvilget dispensasjon fra avstandsbestemmelsen eller at kommunen godkjenner nærmere plassering etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a (når eier av naboeiendom har gitt skriftlig samtykke). Det foreligger ikke skriftlig samtykke fra eier av naboeiendom i denne saken.

Bygningsmyndighetene har også mulighet til å godkjenne enkelte «mindre tiltak» nærmere grense enn det som ellers følger av loven, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b. Det er da ikke nødvendig med dispensasjon.

Departementets tolkningsuttalelse av 16.11.2016 sier bla. at:

> *Som ovenfor nevnt gir pbl. § 29-4 tredje ledd kommunen mulighet til å godkjenne at «byggverk» plasseres nærmere nabogrense enn det som er nevnt i andre ledd. Etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b gjelder dette ved oppføring av «frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak». Begrepet «mindre tiltak» er nærmere definert i byggteknisk forskrift § 6-4 som «bygning hvor verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 50 m2. Tilsvarende gjelder for andre mindre tiltak som ikke kan måles etter Norsk Standard NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger». Både anlegg og konstruksjoner, herunder terrengoppfyllinger og støttemurer, faller inn under betegnelsen «byggverk». For slike tiltak legger derfor departementet til grunn at begrensningen på 50 m² i utgangspunktet kommer til anvendelse, men kun så langt den passer for det konkrete tiltaket, jf. pbl. § 30-4. Det er videre en forutsetning at tiltaket må være frittliggende, det vil si at det ikke er bygningsmessig forbundet med annen bygning på samme tomt, for at unntaket skal komme til anvendelse.*

Det omsøkte tiltaket er ikke frittliggende, da støttemuren er bygningsmessig forbundet med boligen på eiendommen. Siden det ikke foreligger skriftlig samtykke fra eier av naboeiendommen, er det nødvendig å gi dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 29-4 annet ledd, jf. pbl. § 19-2, for at tillatelse kan gis.

Bygningsmyndighetene kan angi endring av «byggverkets høyde», jf. pbl. § 29-4 første ledd første punktum. En grense for hvor lav høyde bygningsmyndighetene kan angi må være der høyden blir redusert så mye at byggverket ikke lenger kan oppfylle sin funksjon. En slik angivelse om høydereduksjon vil i realiteten være et avslag på byggesøknaden, noe § 29-4 første ledd som kjent ikke hjemler.

Det å senke støttemuren vil medføre en viss ulempe for tiltakshaver da det ikke vil kunne oppnås ønsket effekt mht. funksjonell uteplass. Det er ikke åpenbart at naboenes anførsler om at støttemuren er for høy og dominerende er tilstrekkelig tungtveiende for å bestemme at støttemuren må senkes.

Visuelle kvaliteter
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. Dette omfatter både byggverkets beliggenhet på tomta (i horisontalplanet) og høydeplassering i terrenget (på kote på kart).

I plan- og bygningsloven § 29-2 settes det krav til tiltakets visuelle kvaliteter selv om tiltaket er innenfor rammene av arealplaner. I bestemmelsen står det:

> *«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygda og naturlige omgivelser og plassering.»*

Bestemmelsen er en selvstendig avslagshjemmel, og vurderingen som skal foretas er underlagt kommunens frie skjønn. Det følger av bestemmelsen at et tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter i forhold til de bygde og naturlige omgivelser det skal plasseres i.

Vurderingen av plassering etter § 29-2 er en annen enn den § 29-4 gir anvisning på.

Når det gjelder vurderingen av kravet til «plassering» etter § 29-2, viser vi til Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) side 342:

> *«Selv om et tiltak i seg selv har gode kvaliteter, er det ikke sikkert det kan plasseres i alle typer omgivelser. Det kreves ikke at det skal være helt likt sine bygde omgivelser, også kontraster kan være positive, men avvikene må framstå som faglig begrunnede valg framfor tilfeldig utforming. Ved at plassering blir et «kriterium» i bestemmelsen, kan det stilles strengere krav til et tiltak som vil prege landskapet, for eksempel ei større bru eller et kjøpesenter. Videre må det tas hensyn til om tiltaket plasseres i sentrum av et tettsted eller om det er i et strøk med særlig historisk eller kulturell interesse. I disse tilfellene vil det være grunnlag for å kreve at den visuelle kvaliteten som ønskes innført eller opprettholdt i slike områder ivaretas.»*

Hva som er «gode visuelle kvaliteter» beror altså ikke på hva kommunen subjektivt synes er pent eller stygt. Avgjørende for om tiltaket har gode visuelle kvaliteter, er om den faglige begrunnelsen for utformingen av bygningens utseende holder mål. Kravet til visuelle kvaliteter må også tolkes i forhold til tiltakets størrelse og synlighet.

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.

Bygningsmyndigheten vurderer at tiltaket medfører en betydelig estetisk forbedring av arealet. Innenfor planområdet er flere omfattende støttemurer og tiltaket etter bygging vil ikke fravike fra området. Omsøkte tiltak anses å inneha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering, i tråd med plan- og bygningslovens §§ 29-1 og 29-2.



Figur 3 viser fasader

Generelt om vilkårene for dispensasjon

Plan- og bygningsmyndighetene kan gi dispensasjon, men bare dersom vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt. Det første vilkåret er at de hensyn som ligger til grunn for lovens formålsparagraf eller den bestemmelse det er aktuelt å dispensere fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret er at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene. Miljøverndepartementet uttaler i forarbeidene til loven, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242, at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak.

Hensyn bak avstandskravet i pbl. § 29-4 annet ledd

Det fremgår av pbl. § 29-4 første ledd første punktum, at:

> *«Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.»*

Godkjenning etter første punktum er begrenset til byggverkets plassering på tomta, og gir ikke hjemmel til å avgjøre om en søknad i det hele tatt skal tillates. Bestemmelsen innebærer en betinget avslagsgrunn: Dersom kommunen ikke godkjenner byggverkets plassering, må det samtidig anvise en alternativ plassering som forutsetningsvis vil bli godkjent.

Pbl. § 29-4 annet ledd sier at:

> *«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.»*

Bestemmelsen gir uttrykk for lovens hovedregel om at byggverk skal oppføres minst fire meter fra nabogrensen. Avstandskravet er fastsatt først og fremst av branntekniske hensyn, men bestemmelsen er også begrunnet i andre forhold, blant annet hensynet til at bebyggelse på naboeiendommer sikres lys, rom og utsikt.

I denne saken er hensynene bak bestemmelsen i hovedsak hensyn til naboene knyttet til lys, luft og utnyttelse av egen eiendom.

Blir hensynene bak avstandskravet i pbl. § 29-4 vesentlig tilsidesatt?
En støttemur kan fylle flere funksjoner enn bare å støtte jordmasser. Den kan bidra til å optimalisere uteareal ved å skape nivåforskjeller som gir mulighet for ulike bruksområder, som spiseplass, lekeområde eller hage. Dette kan gjøre uteareal mer funksjonelt og fleksibelt, og gi bedre utnyttelse av tilgjengelig plass.

Søker har utarbeidet solstudier som dekker perioden fra april til oktober for å illustrere hvordan tiltaket påvirker sol- og skyggeforholdene i området, sammenlignet med dagens terreng. Disse analysene gir en visuell pekepinn på hvordan tiltaket berører omkringliggende omgivelser. Solstudioene viser at tiltaket vil ha lite påvirkning på naboeiendommene når det gjelder skygge.

Bygningsmyndighetenes vurdering er at hensynene bak avstandskravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken.

Fordeler og ulemper ved dispensasjon
For å kunne innvilge dispensasjon, er det ikke tilstrekkelig at hensynene bak avstandskravet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon må også være klart større enn ulempene.

Det er primært samfunnsmessige fordeler, spesielt hensyn til arealdisponering, som må tillegges vekt i denne vurderingen. Personlige fordeler for søker er også relevante, men har betydelig mindre vekt i en dispensasjonsvurdering.

I forarbeidene til loven fremgår det at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak. Dette innebærer at det ikke er tilstrekkelig at ulempene er små; det må kunne vises til relevante fordeler som er klart større enn ulempene.

Tiltakshaver anfører at hensikten med støttemuren er å utjevne den bratte skråningen på eiendommen, som i dag er preget av betydelige høydeforskjeller, steinfylling, ugress og begrenset bruksmulighet. Det anføres også at ved utjevning av terrenget vil området bli tryggere for lek, mer funksjonelt som uteareal, og lettere å vedlikeholde.

Ønsket om en funksjonell uteplass er i seg selv en personlig arealdisponeringsfordel for tiltakshaver. Gode og funksjonelle utearealer er imidlertid også et areal- og ressursdisponeringshensyn nedfelt i plan- og bygningsloven. Det vil være avgjørende i hvilken grad omsøkte støttemur bedrer uteoppholdsarealene på eiendommen og om tiltakshaver kunne fått en tilfredsstillende uteplass innenfor lovens avstandskrav.

Bygningsmyndighetene vurderer at den foreslåtte støttemuren vil forbedre uteoppholdsarealene betydelig, samt bidra til at arealene vest på eiendommen oppnår høyere arkitektonisk kvalitet. Tiltakshaver vil ikke kunne fått en tilfredsstillende uteplass på dette arealet innenfor lovens avstandskrav, da støttemurens plassering i liten grad ville bøte på de problemene terrenget på denne delen av eiendommen gir. Midlertidig har eiendommen i dag oppfylt kravet til uteoppholdsarealer i kommuneplanen via allerede etablerte uteoppholdsarealer. Støttemuren reduserer ikke solforholdene eller på annen måte forårsaker mindre handlingsrom på naboeiendommene.

<u>Vurdering av dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3.2 bokstav b i reguleringsplanen for "Boligområde Lunde B305».</u>
Det framkommer av reguleringsbestemmelsene at tillatt grad av utnytting er 30% for felt B2-B8. Tiltaksområdet ligger i felt B4.

Gjeldende reguleringsplan trådte i kraft i 2008. Man antar at utnyttelsesgraden ble satt med tanke på at den planlagte bebyggelsen skulle være åpen og villamessig. Ved fastsetting av utnyttelsesgrad er formålet å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal, med hensyn til uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene. Hensikten med bestemmelsen må være å forhindre fortetting, samt å sikre lys, luft og lekeareal mellom boligene i området.

I dispensasjonssøknaden fremgår det at tiltaket som medfører overskridelsen av tillatt BYA på 30% allerede er oppført. Ved denne typen søknader skal det tas utgangspunkt i at byggesaken behandles som om tiltaket ikke var oppført. Overskridelsen skyldes at BYA skulle beregnes frem til understøttede søyler, og at utkraging inntil 1 meter ikke skulle inkluderes i beregningen, basert på råd fra arkitekt. Da avviket er såpass lite, anser vi at hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, ikke settes vesentlig til side.

Bygningsmyndighetene er av den oppfatning at ulempene med omsøkte tiltak fremstår som små. Tiltaket ivaretar strøkets karakter, fratar ikke naboers utsikt og påvirker ikke lys- og solforhold på naboeiendommene.

Det vurderes å være en fordel at tiltaket demper byggets visuelle høyde og er god tilpasset terrenget. Der det ikke foreligger ulemper av betydning, kreves det mindre for at fordelene kan sies å være klart større enn ulempene. Vi finner på denne bakgrunn at fordelene er tilstrekkelig store til at de klart overstiger ulempene ved en dispensasjon fra § 3.2 bokstav b. i gjeldende reguleringsplan.

Bruksendring
Det søkes om bruksendring av flere rom i boligen. I andre etasje søkes det om å slå sammen bod på med soverom og bruksendring av bod til kontor/ gjesterom, søker oppgir at det blir installert takvinduer for lysinslipp. I kjelleretasjen søkes det om omgjøring av bod og kontor til kjellerstue, omgjøring av deler av bad til bod i kjelleretasje, samt fjerning av skillevegg i garasje.

Bygningsmyndighetene vurderer at rom for varig opphold får en tilfredsstillende størrelse, og plass til innredning som er tilpasset forventede bruk. Det forutsettes at vinduene er tilrettelagt for sikker rømning.

Forhold til utvalgte naturtyper
Det er henhold til DN sin naturbase og artsdatabanken ikke registret utvalgte naturtyper eller spesielle arter innenfor tiltaksområdet.

Ansvarlig foretak/selvbygger
Hovedregelen er at kun foretak kan inneha ansvarsrett. Imidlertid åpner plan- og bygningslovens § 23-8 andre ledd for at det kan gis forskrift om at tiltakshaver kan bygge egen bolig eller fritidsbolig.

Byggesaksforskriften § 6-8 om personlig ansvarsrett for selvbygger fastsetter at tiltakshaver kan tildeles ansvar i egen byggesak. Tiltakshaver må likevel sannsynliggjøre at arbeidet blir utført i samsvar med plan- og bygningsloven, byggesaksforskriften, byggteknisk forskrift og gjeldende planbestemmelser.

Godkjenning som selvbygger begrenser seg til tiltak i tiltaksklasse 1. Vilkårene er for det første at det dreier seg om bolig- eller fritidsbygning (helårsbolig, fritidsbolig og garasje, uthus, påbygg, tilbygg o.l.). Det er videre et vilkår at det gjelder byggverk til selvbyggers eget bruk.

Tiltakshaver Kjell Aage Vedal Moen søker som selvbygger i henhold til plan- og bygningsloven § 23-8 innen alle relevante fagområder, med unntak av støttemur. For støttemur har Sivilingeniør Sverre Steen AS erklært ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende, og Håndverkeren Langen AS har erklært ansvarsrett som ansvarlig utførende.

Oppsummering/konklusjon
Bygningsmyndighetene finner, etter en omfattende vurdering, også sett hen til søknadene om dispensasjon at det ligger til rette for å godkjenne tiltakene, som omsøkt.

Hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, vil etter dette ikke bli vesentlig tilsidesatt. Fordelene synes klart å oppveie ulempene etter en samlet vurdering, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningslovens § 19-2.

Vedtak
Din søknad om støttemurer og bruksendring av rom godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra avstandsbestemmesene i plan- og bygningsloven § 29-4 og reguleringsbestemmelse § 3.2 bokstav b i reguleringsplanen for "Boligområde Lunde B305».

Følgende tegninger legges til grunn for godkjenningen:

12 Tegning eksisterende fasade
16 Situasjonskart
17 Tegning ny plan

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.

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.* Ettersom søknaden ble innsendt 30.12.2024 blir gebyrer fra 2024 benyttet. Gebyr beregnes slik:

	sats	antall	beløp
Godkjenning av selvbyggeransvar (24)	1060,00	1	1060,00
Forstøtningsmur større enn 15 m lengde og 1,5 m høyde (24)	15160,00	1	15160,00
Dispensasjon (24)	17800,00	1	17800,00
Tillegg per dispensasjonsforhold utover den største (24)	9230,00	1	9230,00
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (24)	11200,00	1	11200,00
Tilbygg, påbygg eller underbygg - bolig og fritidsbebyggelse - BRA inntil 15 kvm (24)	12130,00	1	12130,00

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

Caroline Marie Johansen	Erik Stumberg
kst. avdelingsleder byggesak	avdelingsingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

Bjørnar Volden	Niels Juels Gate 22 A	0272	Oslo
Torleif Hvalgård	Fjæreveien 9	1676	Kråkerøy

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

e-post:postmottak@fredrikstad.kommune.no

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.: 2025/8
Vår ref.: 15465/16515
Ansvarlig advokat: Yngve Romsvik

Sarpsborg, 15. mai 2025

KLAGE PÅ VEDTAK – STØTTEMUR I NABOGRENSEN – FJÆREVEIEN 7 - GNR. 432 BNR. 160 – FREDRIKSTAD

Jeg viser til Fredrikstad kommune («**kommunen**») sitt vedtak 2. mai 2025 om dispensasjon og tillatelse til oppføring av støttemur, bruksendring og tilbygg på adressen Fjæreveien 7 med gnr. 432 bnr. 160.

Vårt kontor har blitt kontaktet av Torleif Hvalgård, eier av Fjæreveien 9 med gnr. 432 bnr. 161.

Hvalgård er tilgrensende nabo på vestsiden, og vil som følge av vedtaket få en massiv støttemur med gjerde i nabogrensen mot seg. Han har i flere omganger vært i dialog med eier av Fjæreveien 7 («**tiltakshaver**»), og har vært åpen for at mur av et mindre, bedre terrengtilpasset omfang kan godtas etter samtykke. I tillegg har Hvalgård ønsket et bedre tilpasset gjerde.

Antakelsene om at tiltaket ikke vil gi Hvalgård ulemper stemmer ikke, og Hvalgård kan samlet sett ikke se at vilkårene for å innvilge dispensasjon er tilstede, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Videre er gjerdet ikke tilpasset sine bygde omgivelser, jf. pbl. § 29-2.

På bakgrunn av dette påklages vedtaket. Hvalgård har i utgangspunktet ikke innvendinger til øvrige tiltak som tillatelsen omfatter, og klagebegrunnelsen vil i det følgende fokuseres på nevnte mur med gjerde.

Det presiseres at Hvalgård har rettslig klageinteresse, ved at støttemuren med gjerde settes opp i deres felles eiendomsgrense, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28 (1). Klagen er inngitt rettidig, jf. fvl. § 29 (1).

1 STØTTEMUR I NABOGRENSEN.

1.1 Tiltakshavers søknad.

Tiltakshaver oppgir i sin søknad om dispensasjon at støttemuren er nødvendig for å jevne ut bratt skråning på deres tomt, og med det gjøre tomten tryggere for lek, gi mer funksjonelt uteareal og lette vedlikeholdet.

Tiltakshaver beskriver at det mot Fjæreveien 9 vil bli oppført mur i to nivåer, som tilpasses terrenget. Det nevnes også i søknaden at muren er nødvendig for å avhjelpe mangelfull tilbakefylling og terrengtilpasning på Hvalgårds eiendom. Gjerdet er omtalt som et sikkerhetstiltak, og et grep for å «redusere visuell dominans», jf. tiltakshavers søknad.

Ifølge tiltakshaver har muren og gjerdet lite til ingen påvirkning på Fjæreveien 9, og antyder at tiltaket heller er et positivt tilskudd til naboeiendommen. Tiltakshaver skriver at Hvalgård har nok av andre uteplasser på sin eiendom.

1.2 Kommunens vurdering.

Kommunen har en lang innledning, hvor det konkluderes med at det er behov for å søke dispensasjon for å oppføre støttemuren med gjerde i nabogrensen mot Hvalgård. Videre påpeker kommunen at det vil medføre ulemper for tiltakshaver dersom muren tillates oppført lavere enn omsøkt, og at det ikke er åpenbart at naboens anførsler om at muren er for høy og dominerende, kan begrunne krav om å senke muren.

I vurderingen av om hensynene bak avstandskravet tilsidesettes, konkluderer kommunen kort med at solstudiene tiltakshaver har levert viser at Hvalgård ikke vil miste sol. Kommunen vurderer ikke naboens mulighet for utnyttelse av egen eiendom, eller opplevelse av luft/utsikt, som er sentrale hensyn bak bestemmelsen.

I kommunens vurdering av fordeler og ulemper ved tiltaket, vises det til at muren vil forbedre uteoppholdsarealene betydelig, samtidig som arealene mot vest på tiltakshavers eiendom får høyere arkitektonisk kvalitet som følge av tiltaket. Kommunen skriver at tiltakshaver ikke kunne fått tilfredsstillende uteplass på arealet mot naboen, innenfor lovens avstandskrav. Kommunen gjentar at Hvalgård ikke vil få dårligere solforhold, og at tiltaket ikke vil begrense hans mulighet for å utnytte eiendommen.

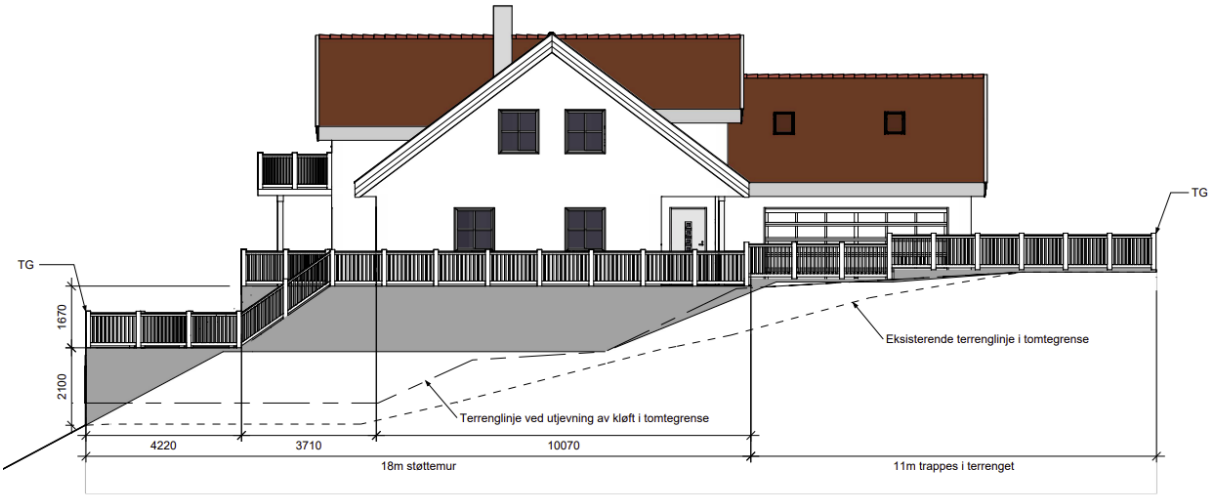
1.3 Naboens syn på saken og alternativer.

Kommunen konkluderer raskt med at Hvalgård ikke påvirkes av tiltaket, i hovedsak basert på at solforholdene ikke endres. Kommunen legger i tillegg mye vekt på at det er positivt og nødvendig å etablere uteareal på det omsøkte arealet for tiltakshaver.

Hvalgård er ikke enig i at han ikke påvirkes av tiltaket, og har uttrykt dette til tiltakshaver ved flere anledninger. I to omganger privat, og nå også ved nabomerknader og klage i

byggesaken, framholder Hvalgård at en støttemur med gjerde, i nabogrensen, vil oppleves som en betydelig ulempe.

Tegninger av ny fasade viser en støttemur, med gjerde på toppen, som samlet blir opp mot 4 meter mot Hvalgårds eiendom. Solstudiene tiltakshaver har lagt ved tilsier at solforholdene ikke påvirkes, men det er også andre forhold som må hensyntas, herunder naboens mulighet for utvikling av egen eiendom, opplevelse av luft/utsikt og byggestil på egen eiendom.





Hvalgårds sønn bor i kjelleretasjen, og bruker arealet mot Fjæreveien 7 som uteoppholdsareal. Ved oppføring av muren vil man bli sittende rett ved en høy, grå vegg, der det tidligere var naturlig terreng. Det er et lite relevant argument at Hvalgård har andre uteareal å velge mellom, når et lovlig etablert, funksjonelt uteareal mister sentrale kvaliteter ved oppføring av en mur med behov for dispensasjon.

Videre bryter utseendet på gjerdet klart med stilen på Hvalgårds eiendom. Som kommunen selv skriver i sitt vedtak, skal det i vurderingen av estetikk også tas hensyn til omkringliggende miljø, noe det klart ikke er gjort her. Med tanke på at gjerdet blir

liggende i nabogrensen, burde valget falt på et mer nøytralt gjerde, som sto i stil til begge eiendommer. Hvalgård foreslår et gjennomsiktig gjerde som i større grad vil «dempe visuell dominans» slik tiltakshaver selv anførte som et av hovedmålene med gjerdet.

Et annet moment er at dersom man ser på de eksisterende tegningene av tiltakshavers hus, er det allerede to verandaer, i tillegg til planert uteareal på bakkenivå tilknyttet huset. Det er uklart hvorfor det anses som nødvendig å etablere ytterligere uteareal, på bekostning av Hvalgård. Arealet kan også utbedres og benyttes, med mindre drastiske grep.

Hvalgård har vært åpen for dialog, og er ikke negativt innstilt til at det oppføres en mur med gjerde på stedet av et mindre og bedre tilpasset omfang. En slik mur bør i større grad følge det eksisterende terrenget, slik at man unngår en massiv vegg mot Hvalgård, slik nå omsøkt. Dersom muren hadde vært omprosjektert i tråd med dette, ville Hvalgård kunne vurdere å gi samtykke til oppføring i nabogrensen, og det hadde med det ikke vært behov for søknad om dispensasjon. Videre burde gjerdet stått bedre i stil til begges eksisterende bebyggelse, i og med at det havner såpass tett på Hvalgårds hus.

Hovedregelen er at plan- og lovverk skal følges. Bestemmelsen om dispensasjon er en snever unntaksbestemmelse, og det skal gode grunner til for å innvilge en slik søknad.

Hvalgård kan ikke se at tiltakshaver har kunnet vise til slike gode grunner ved en dispensasjon, og i alle fall ikke grunner som klart overstiger de ulempene ved dispensasjonen som Hvalgård opplever. Det er ikke vist til klare, objektivt samfunnsnyttige fordeler ved å innvilge søknaden. Den prosjekterte muren er unødvendig massiv, og Hvalgård mener at det finnes alternativer som bedre kunne sikret kvaliteter ved Fjæreveien 9, samtidig som tiltakshaver fikk bedret utearealene på Fjæreveien 7.

Samlet sett mener Hvalgård at vilkårene for å innvilge dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 (2) ikke er tilstede, i tillegg til at gjerdet bryter med sine bygde omgivelser, jf. pbl. § 29-2. Tillatelse skulle på disse punktene derfor ikke vært gitt.

2 OPPSUMMERING.

På vegne av Torleif Hvalgård påklages vedtaket. Hvalgård ber om at vedtaket omgjøres til avslag, eventuelt omgjøres til tillatelse med senket høyde og bedre tilpasset gjerde, som følger terrenget på stedet.

Dersom støttemuren oppføres som omsøkt vil en funksjonell uteplass for Hvalgård miste sentrale kvaliteter, ved at utsyn til naturlig terreng, erstattes av en høy, grå mur med et lite tilpasset gjerde. Det stemmer ikke at beboerne i Fjæreveien 9 ikke vil oppleve ulemper, og det er nærliggende at tiltaket vil senke verdien på Hvalgårds eiendom ved et

potensielt salg. Tiltakshaver har selv flere uteområder, som Hvalgård mener kan utvikles på en måte som i langt mindre grad påvirker Hvalgård.

At det finnes alternativer for oppføring av mur og gjerde i dette omfanget kan alene begrunne at dispensasjon ikke kan/bør gis. Det er uansett ikke vist til klare, objektive fordeler, og søknad om dispensasjon skulle med det vært avslått. Gjerdet hadde fortsatt hatt funksjon som sikring, og i enda større grad minsket «visuell dominans» ved å bli oppført i for eksempel glass.

Jeg ber om å bli holdt løpende oppdatert på saken, og tar forbehold om å komme med suppleringer.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS



Mari Stenstad Karlsen
advokatfullmektig

mari@adv-bs.no

Kopi klient

Fredrikstad kommune
Byggsak og geomatikk

Kråkerøy, 16.05.2025

Klage på Fredrikstad kommunes dispensasjon fra bestemmelser i plan- og bygningsloven og tillatelse til oppføring av støttemur i Fjæreveien 7 – Eiendom 432/160

Jeg viser til vedtak av 2. mai 2025, som jeg som nabo med innsigelser til den planlagte støttemuren har fått tilsendt kopi av.

I vedtak om byggetillatelser som påvirker naboeiendom negativt er det normalt at en nabo som har merknader til tiltaket får partstatus. Under enhver omstendighet har jeg i denne saken rettslig klageinteresse, og kan derfor klage på vedtaket. Denne klagen er fremsatt innen klagefristen.

Vedtaket påklages ettersom det er basert på feil faktum og saksbehandlingsfeil. Vedtaket er derfor ugyldig. Dette er kort begrunnet nedenfor. Dersom det er behov for en mer omfattende begrunnelse, ber jeg om å bli kontakten som en del av klagebehandlingen.

Følgende faktafeil og saksbehandlingsfeil gjør dette vedtaket ugyldig:

- Kommunen skriver i sin vurdering på side 6 i vedtaket at foreligger nabosamtykke fra meg (hjemmelshaver av eiendommen 432/148 – Floveien 7). Samtidig vises det til at jeg har kommet med merknad i saken. Dette var ikke kun en merknad, men en innsigelse som innebærer at nabosamtykket ikke lenger gjelder. Jeg skrev at jeg *«tidligere»* hadde gitt nabosamtykke. Det burde dessuten ut fra merknadene/innsigelsene mine være opplagt at nabosamtykket ble gitt basert på andre opplysninger enn det som fremgår av byggesøknaden, og at nabosamtykket derfor ikke lenger gjelder.
- Kommunen ser ikke ut til å ha lagt noen vekt på min merknad/innsigelse om at støttemuren skal oppføres i en bratt skråning og at det ikke er gjennomført rasfaglige vurderinger av risikoen for utglidning/ras i skråningen på min tomt dersom dette prosjektet gjennomføres.
  Det må for øvrig bemerkes at søkers merknad til denne merknaden/innsigelsen min på side 5 i vedtaket ikke svarer ut spørsmålet om rasfaglige vurderinger av risikoen for utglidning/ras i skråningen på min tomt. Her vises det kun til generelle anbefalinger og tekniske krav fra SINTEF. Dette er ikke en konkret rasfaglig vurdering, og gir ingen garanti for utglidning/ras i skråningen på min tomt som følge av arbeid knyttet til oppføring av denne støttemuren.
- På side 10 i vedtaket skriver kommunen at støttemuren ikke reduserer solforholdene på naboeiendommene. Dette gjentas på side 11 i vedtaket. Her legger kommunen feil faktum til grunn. Det fremgår av mine tidligere merknader/innsigelser i saken at selv om solstudien som er gjennomført tilsier at solforholdene på min eksisterende terrasse ikke vil bli dårligere, vil solforholdene på en del av tomten med fremtidig, potensiell utnyttelse bli dårligere. Dette vil forringe verdien av tomten.

Gitt ovennevnte forhold, kan det ikke konkluderes med at det ikke foreligger ulemper av betydning, slik kommunen har gjort i sitt vedtak. Tvert imot, er disse ulempene så store at det ikke kan sies å foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i denne saken.

Jeg ber om at vedtaket gis oppsettende virkning, slik at søker ikke tillates å igangsette arbeid med oppsetting av støttemur før klagebehandlingen er avsluttet og endelig vedtak foreligger. Dette begrunnes med ovennevnte risiko for utglidning/ras i skråningen på min tomt dersom slikt arbeid igangsettes.

Med vennlig hilsen

Bjørnar Volden
Floveien 7
1676 Kråkerøy

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 Fredrikstad
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no

Fredrikstad, 31.05.2025

TILSVAR TIL KLAGE – STØTTEMUR VED TOMTEGRENSEN – FJÆREVEIEN 7 – GNR. 432 BNR. 160 – FREDRIKSTAD

1 Innledning

1.1 Om vedtaket som påklages

Klagen gjelder Fredrikstad kommunes vedtak av 2. mai 2025 med saksnr. 2025/8, om dispensasjon for oppføring av støttemur og tilhørende terrengbearbeiding ved tomtegrense, i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Vi bestrider klagen i sin helhet og fremmer med dette vårt tilsvar. Nedenfor redegjøres det for hvorfor tiltaket er i samsvar med pbl.

På et overordnet nivå innebærer tiltaket ikke at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2. Videre vurderes fordelene ved å gi dispensasjon som klart større enn ulempene. Tiltaket legger til rette for en sikker og hensiktsmessig bruk av eiendommen, uten å påføre negative konsekvenser for omgivelsene eller allmenne interesser. Dispensasjonen er derfor både lovlig og hensiktsmessig, og det foreligger et forsvarlig grunnlag for det omsøkte tiltaket.

1.2 Om klagen og klagers tilknytning

Vi viser til innsendt klage på vedtak - støttemur i tomtegrensen - Fjæreveien 7, gnr. 432, bnr. 160 - Fredrikstad, datert 15. mai 2025 fremsatt av Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS, på vegne av Torleif Hvalgård, heretter kalt klager, eier av naboeiendommen Fjæreveien 9 med gnr. 432, bnr. 161.

1.3 Klagens rettmessighet

Klagen fremstår rettidig og formelt gyldig, men den oppfyller etter vår vurdering ikke de materielle kravene for å kunne føre frem. Det vises særlig til følgende momenter:

1. Dispensasjonen er gitt i tråd med pbl. § 19-2 hvor kommunen har foretatt en grundig vurdering av begge vilkår:
    a. Hensynene bak avstandskravet i pbl. § 29-4 er ikke vesentlig tilsidesatt.

b. Fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene, herunder bedre utnyttelse av tomten, økt sikkerhet og forbedret bokvalitet.

2. Klagen bygger på subjektive opplevelser, uten å dokumentere at tiltaket faktisk medfører vesentlige ulemper. Kommunen har vurdert solforhold, innsyn, og visuell påvirkning, og konkludert med at tiltaket ikke reduserer klagers bokvalitet i nevneverdig grad.

3. Tiltaket er tilpasset terreng og omgivelser, og det er lagt vekt på estetikk og funksjonalitet. Det er ikke dokumentert at tiltaket bryter med kravene i pbl. § 29-2 om visuelle kvaliteter.

4. Det foreligger ikke rettslig grunnlag for å kreve at tiltaket må endres eller avslås, da kommunen har benyttet sitt skjønn innenfor lovens rammer og vurdert alle relevante hensyn.

5. Den klageberettigede parten har gjort omfattende tiltak på sin eiendom som strider mot gjeldende tillatelser og relevante bestemmelser i pbl. som igjen påvirker vårt tiltak, som vi ikke skal klandres for.

På bakgrunn av dette mener vi at klagen ikke har rettslig eller faktisk grunnlag for å føre frem, og at vedtaket opprettholdes.

1.4 Tiltak som er gjort på den klageberettigede parts eiendom

Det bemerkes at klager har gjennomført tiltak på egen eiendom som er i strid med gjeldende tillatelser og relevante bestemmelser i pbl. Tiltaket må derfor vurderes i lys av at klager har valgt å gjennomføre tiltak uten nødvendige tillatelser og har unnlatt å korrigere disse forholdene, til tross for at de er i strid med lovverket. Dette innebærer brudd på blant annet pbl. § 20-1 (søknadsplikt), § 21-10 (plikt til å bygge i samsvar med tillatelse), §§ 29-1 og 29-4 (visuelle kvaliteter og avstandskrav), samt byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-2 (høydeplassering i terreng) og §§ 6-3 og 11-6 (avstand og brannsikkerhet).

Det vises til klagers anførsel om at det omsøkte tiltaket skal ha en negativ innvirkning på det som betegnes som et "lovlig etablert, funksjonelt uteareal". Denne påstanden bestrides. Etter vår gjennomgang foreligger det ingen dokumentasjon som tilsier at den aktuelle terrassen er omsøkt, godkjent eller underlagt nabovarsling i henhold til pbl. bestemmelser. Det er heller ikke registrert noen dispensasjon eller samtykke fra berørte naboer. På denne bakgrunn kan terrassen ikke anses som et lovlig tiltak. Terrassen er oppført med en avstand på kun 1,3 meter til vår eiendomsgrense og med en høyde på 3,2 meter over eksisterende terrengnivå.

Det aktuelle arealet fremstår således som ulovlig oppført, og kan derfor ikke tillegges rettsbeskyttelse som et etablert og funksjonelt uteareal etter gjeldende rett. Klagen bygger følgelig på en uriktig forutsetning, og kan ikke tillegges vekt i vurderingen av det omsøkte tiltaket.

Klager har gjennomført tiltak i strid med godkjente byggetegninger, noe som har medført vesentlige avvik i terreng og høydeforhold sammenlignet med forutsetningene i den opprinnelige planleggingen av vårt tiltak. Disse ulovlige tiltakene har direkte påvirket gjennomføringen av vårt prosjekt, og har nødvendiggjort justeringer og tilpasninger, herunder endret plassering og utforming av støttemur, for å ivareta både funksjonalitet og sikkerhet.

Det fremstår som urimelig at klager nå anfører ulemper som i stor grad er en konsekvens av egne, ulovlige handlinger. Dette svekker etter vårt syn både vekten og relevansen av klagen i vurderingen av vår dispensasjonssøknad, jf. pbl. § 19-2, hvor det skal foretas en helhetsvurdering av tiltakets fordeler og ulemper. Det må i denne sammenheng legges vekt på at de påberopte ulempene ikke kan tilskrives vårt tiltak alene, men i betydelig grad skyldes klagers egne forhold.

2 Bakgrunn for tiltaket

2.1 Behovet for støttemur og gjerde

Eiendommens topografi, med betydelig helning, medfører at det ikke er mulig å etablere sikre og funksjonelle uteoppholdsarealer uten inngrep i eksisterende terreng. Oppføring av støttemuren fremstår derfor som et nødvendig tiltak, både av hensynet til sikkerhet og brukbarhet, og er planfaglig begrunnet. Det bemerkes også at behovet for støttemuren i stor grad er en direkte følge av forhold på naboeiendommen, slik det er redegjort for i punkt 1.4.

Det foreligger dokumentasjon som viser at dagens terreng ikke er tilbakeført i samsvar med godkjent tiltak, jf. vedleggsnr. 7 datert 07.06.2017_revisjon b. I stedet er terrenget utført i tråd med en tidligere avslått dispensasjon, jf. vedleggsnr. 9 datert 07.06.2017_revisjon a, noe som også fremgår av vedleggsnr. 10 av dato 10.10.2024.

Videre er det dokumentert at det aktuelle bygget er oppført i strid med godkjente byggetegninger, ved at hele bygningskroppen er hevet med 80 cm i forhold til opprinnelig godkjent plassering. I tillegg er bygget oppført med en total høyde som overstiger godkjente tegninger med ytterligere 55 cm, jf. vedleggsnr. 2 av dato 26.08.2019. Dette innebærer at både ferdig gulvnivå i kjeller og 1. etasje, samt byggets totale høyde, avviker vesentlig fra tillatelsen, og representerer klare brudd på pbl. krav til gjennomføring i samsvar med gitt tillatelse.

Kombinasjonen av senket terreng og hevet gulvnivå har skapt en kunstig og markant høydeforskjell mellom eiendommene. Dette har medført et reelt og uforutsett behov for etablering av støttemur på vår eiendom, både for å sikre tilstrekkelig stabilitet og for å kunne etablere trygge og funksjonelle utearealer i samsvar med pbl. krav til sikkerhet og brukbarhet.

2.2 Tilpasning til eksisterende forhold og estetikk

Vår bolig ble oppført flere år før klagers bolig, og det rekkverket vi nå søker å videreføre, ble etablert før klagers terrasse på kjellerplan ble anlagt. Klager var således fullt kjent med det eksisterende arkitektoniske uttrykket og den karakteristiske utformingen av omkringliggende bebyggelse – herunder vår eiendom – da klager valgte å oppføre sin bygning i en stil som i betydelig grad avviker fra den etablerte konteksten. Det fremstår derfor som både urimelig og rettslig ubegrunnet at klager i ettertid fremsetter krav om at vi skal endre våre løsninger for å tilpasse oss klagers nyere byggestil. Et slikt krav savner hjemmel i pbl. og kan ikke tillegges vekt i klagen på vedtaket.

Gjerdet på vår eiendom er oppført i en klassisk og nøytral stil, i samsvar med kravene til visuelle kvaliteter og tilpasning til omgivelsene, jf. pbl. § 29-2. Tiltaket er tilpasset både vår bygningsmasse og områdets øvrige bebyggelse, og er plassert fullt ut innenfor vår eiendomsgrense. Gjerdet er videre utformet med det formål å bryte opp støttemurens visuelle uttrykk og samtidig ivareta personvernet, uten å fremstå som dominerende i landskapsbildet.

Det må i denne sammenheng påpekes at klagers egne tiltak gir et langt mer dominerende og lite tilpasset visuelt uttrykk. Vår støttemur er utformet med høyde og avstand som i all

hovedsak tilsvarer tiltak klager selv har etablert mot vår eiendom. At muren fra klagers side fremstår høyere, skyldes at klager har unnlatt å tilbakefylle mot vår tomt, i strid med planens forutsetninger. Den opplevde høydeforskjellen er således et resultat av klagers egne valg, og kan ikke tillegges oss som tiltakshaver ved vurderingen av tiltakets visuelle eller fysiske konsekvenser.

3 Vurdering av klagen

3.1 Anførte ulemper fra klager

Solstudier dokumenterer at tiltaket ikke medfører noen vesentlig skyggepåvirkning på klagers eiendom. Påstanden om redusert "luftfølelse" er ikke dokumentert og redegjort for og må sees i sammenheng med at klagers bolig er oppført 30 cm nærmere vår eiendomsgrense enn angitt i godkjent situasjonskart, jf. vedleggsnr. 11 av dato 21.02.2017.

Klager sin bolig er plassert 3,88 meter fra tomtegrense i stedet for 4,2 meter, jf. vedleggsnr. 4 av dato 30.05.2025. Dette er i strid med pbl. § 29-4 annet ledd og TEK17 § 6-3 om avstandskrav.

Videre er bygget oppført 1,25 meter høyere enn godkjent kotehøyde, og 55 cm høyere enn en tidligere avslått dispensasjonssøknad, i strid med pbl. § 29-1 og TEK17 § 6-2 om byggets plassering og høyde. Vedlagte situasjonskart og analyser basert på klagers egen SOSI-fil dokumenterer at bygget er plassert nærmere grensen og delvis innenfor byggegrensen mot vår eiendom.

Kombinasjonen av redusert avstand, økt byggehøyde og manglende tilbakefylling i henhold til godkjent søknad, har skapt de forhold klager nå anfører som ulemper. Når det gjelder utsyn, er dette i hovedsak rettet mot vår kjellerhage og oppstillingsplass – områder uten planmessig eller visuell verdi. Klager har etablert sin terrasse 1,5 meter fra tomtegrensen mot nord, mens vår terrasse er trukket tilbake 4,2 meter fra samme grense. Klager har fortsatt fritt utsyn, men noe redusert innsyn – en effekt som snarere ivaretar enn krenker privatlivets fred.

4 Dispensasjon etter plan- og bygningsloven

4.1 Vurdering etter § 19-2 – vesentlig tilsidesettelse og interesseavveining

4.1.1 Hensynene bak avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 annet ledd er ikke vesentlig tilsidesatt

Pbl. § 29-4 annet ledd har som formål å sikre tilstrekkelig avstand mellom byggverk og tomtegrense, blant annet for å ivareta:

- lys- og luftforhold
- personvern og utsyn
- brannsikkerhet
- mulighet for fremtidig utnyttelse av naboeiendom

I dette tilfellet er det dokumentert gjennom solstudier at tiltaket ikke medfører skyggepåvirkning på naboeiendommen (Fjæreveien 9). Det foreligger heller ingen dokumentasjon på at tiltaket reduserer luftkvalitet eller faktisk utsyn i et rettslig relevant omfang. Påstanden om redusert "luftfølelse" er subjektiv og udokumentert.

Videre er det på det rene at tiltakshaver har tilpasset støttemuren til eksisterende terreng og at muren er nødvendig for å sikre trygge og funksjonelle utearealer på egen eiendom, som i dag er preget av skrånende og lite brukbart terreng. Dette er forhold som kommunen har anerkjent som legitime formål ved vurdering av dispensasjon.

Det bemerkes at den omsøkte støttemuren ikke medfører økt brannrisiko, verken for tiltakshavers eller tilgrensende eiendommer. Videre er muren plassert i samsvar med krav til avstand og materialbruk som ikke innebærer fare for brannspredning, jf. pbl. § 29-5 og TEK17 § 11-6. Det foreligger således ingen forhold ved tiltaket som tilsier at det innebærer branntekniske utfordringer eller krever særskilt vurdering etter gjeldende regelverk.

4.1.2 Tiltakets fordeler vurderes å veie vesentlig tyngre enn de påførte ulempene, jf. pbl. § 19-2

Etter pbl. § 19-2 kan dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved tiltaket klart overstiger ulempene.

I dette tilfellet foreligger følgende klare fordeler:

- **Sikkerhet og funksjonalitet**: Muren er nødvendig for å sikre stabilitet og trygg bruk av utearealene på tiltakshavers eiendom.
- **Terrengtilpasning**: Tiltaket er en planfaglig begrunnet løsning for å håndtere høydeforskjeller som skyldes naboeiendommens manglende tilbakefylling og bygging i strid med godkjent tiltak.
- **Arkitektonisk helhet:** Gjerdet og muren er utformet i tråd med tiltakshavers eksisterende bebyggelse og fremstår som en videreføring av etablert byggeskikk.
- **Ingen vesentlig ulempe**: Det er ikke dokumentert at tiltaket medfører reelle, rettslig relevante ulemper for klager. Påstanden om redusert verdi ved fremtidig salg er spekulativ og ikke underbygget.

4.1.3 Om visuelle kvaliteter og pbl. § 29-2

Tiltaket er utformet i samsvar med kravene til visuelle kvaliteter etter pbl. § 29-2. Gjerdet er nøytralt og tilpasset tiltakshavers eiendom, og det er ikke krav om at tiltaket må tilpasses klagers byggestil. Det er heller ikke dokumentert at tiltaket bryter med områdets karakter.

4.2 Vurdering etter § 29-2 – estetikk og tilpasning

Etter pbl. § 29-2 skal tiltak ha god visuell kvalitet og tilpasses både terreng, bebyggelse og stedets karakter. Bestemmelsen gir kommunen et skjønn, men må utøves innenfor rammen av rettslige krav til saklighet, forholdsmessighet og likebehandling.

4.2.1 Tiltakets utforming og tilpasning

Støttemuren og gjerdet er utformet i en nøktern og funksjonell stil, og er tilpasset både tiltakshavers bolig og eiendommens topografi. Muren følger terrengets naturlige fall og er delt i to nivåer for å redusere visuell dominans. Gjerdet er etablert som et sikkerhetstiltak og for å skjerme mot innsyn, og er utformet i tråd med eksisterende byggeskikk på tiltakshavers eiendom.

Tiltaket representerer ikke et nytt eller fremmed arkitektonisk uttrykk, men en videreføring av eksisterende løsninger på eiendommen. Det er derfor ikke grunnlag for å hevde at tiltaket bryter med områdets karakter eller fremstår som visuelt forstyrrende.

4.2.2 Omkringliggende bebyggelse og klagers anførsler

Klagers eiendom (Fjæreveien 9) er oppført i en annen stil enn tiltakshavers bolig, og det er ikke et krav etter pbl. § 29-2 at tiltak må tilpasses én enkelt naboeiendom. Det avgjørende er om tiltaket fremstår som urimelig dominerende eller klart avvikende i forhold til den samlede bebyggelsen i området – noe som ikke er tilfelle her.

Det er videre på det rene at klager selv har oppført tiltak nær tomtegrensen som bidrar til høydeforskjeller og visuell kontrast. At muren fra klagers side fremstår høyere, skyldes manglende tilbakefylling på klagers eiendom – et forhold som ikke kan tillegges tiltakshaver.

4.2.3 Estetisk vurdering og kommunens skjønn

Kommunen har i sitt vedtak vurdert tiltakets visuelle kvaliteter og funnet at det gir økt arkitektonisk kvalitet til tiltakshavers utearealer. Det er ikke dokumentert at tiltaket medfører en vesentlig negativ estetisk virkning for klager, og det foreligger heller ingen faglige vurderinger som underbygger påstanden om at gjerdet "bryter med sine bygde omgivelser".

Klagers forslag om et gjennomsiktig gjerde er et subjektivt preferansevalg, og ikke et krav etter loven. Det er tiltakshaver som har rett til å velge materialer og uttrykk, så lenge det er innenfor rammen av pbl.§ 29-2.

4.3 Konklusjon - vurdering av dispensasjon etter §§ 19-2 og 29-2 i plan- og bygningsloven

Tiltaket innebærer ikke en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak pbl. § 29-4 annet ledd, og fordelene ved tiltaket – særlig knyttet til sikkerhet, funksjonalitet og terrengtilpasning – klart overstiger de anførte ulempene.

Tiltaket er i samsvar med pbl. § 29-2. Det er tilpasset både terreng og eksisterende bebyggelse, og fremstår som en naturlig og funksjonell del av eiendommens helhetlige utforming. Klagers anførsler bygger i stor grad på subjektive vurderinger og egne preferanser, og gir ikke grunnlag for å sette til side kommunens skjønn.

Vedtaket om dispensasjon og tillatelse bør derfor opprettholdes.

5 Dialog og alternative løsninger

5.1 Tidligere dialog med klager

Tiltakshaver har i god tro og i tråd med prinsippene om god naboskikk, jf. pbl. § 21-3 og forvaltningslovens (fvl.) krav til forsvarlig saksbehandling, tatt initiativ til dialog med klager Torleif Hvalgård og Maria Camilla Olsen sommeren 2024. Formålet var å informere om planene for ferdigstillelse av tomten, herunder oppføring av støttemur som følge av betydelige høydeforskjeller og behov for å etablere trygge og funksjonelle utearealer.

I den innledende dialogen uttrykte Hvalgård og Olsen forståelse for tiltakets nødvendighet og ga uttrykk for at området fremstod som lite tiltalende. Det ble eksplisitt uttalt av klager at

tiltakshaver kunne "gjøre hva de ville" langs tomtegrensen på denne siden av eiendommen, da de ikke benyttet denne siden av huset selv.

Etter at nabovarselet ble levert, ble det imidlertid fremmet innsigelser, med henvisning til at muren fremstod for høy. Tiltakshaver tok da initiativ til ny dialog, hvor det ble redegjort for at nivå 2 er trukket 1,3 meter tilbake fra tomtegrensen, og at det i stedet etableres en trapp mot klagers grense på dette området. Dette for å bryte opp murens uttrykk og redusere høydeinntrykket sett fra naboeiendommen. Det ble også påpekt at høydeinntrykket ytterligere kunne reduseres dersom klager tilbakefylte terreng i tråd med godkjente tegninger, og fylte inntil muren i stedet for å ha en skrånende tomt. Dette ville samtidig løse noen av klagers utfordringer i forbindelse med oppføringen av terrasse mot vår tomt.

Dette ble avvist av klager med henvisning til kostnader, og klager avviste samtidig at det forelå noen utfordringer knyttet til klagers terrasse, og gjengitt ordrett det klager sa: "Jeg har ingen utfordringer!" til tross for omfattende dokumenterte avvik, jf. punkt 1.4.

Tiltakshaver gjorde også klager oppmerksom på at terrenget på klagers eiendom skulle vært tilbakefylt i henhold til godkjent tiltak, og at manglende tilbakefylling forsterket høydeforskjellen og det visuelle inntrykket av muren. Klager svarte da: "Jeg må ingenting."

Det ble på dette tidspunkt klart at videre dialog ikke ville føre frem, og partene ble enige om at spørsmålet måtte avgjøres av kommunen gjennom ordinær dispensasjonssøknad.

Det må i denne sammenheng fremheves at tiltakshaver har vist vilje til dialog og tilpasning, mens klager har motsatt seg både faktabasert diskusjon og konkrete forslag til avbøtende tiltak. Dette står i kontrast til klagers egen praksis, hvor tiltak nær tomtegrensen er gjennomført uten søknad, nabovarsel eller vurdering av lovpålagte krav etter pbl. og TEK17.

5.2 Vurdering av foreslåtte alternativer

Klager har anført at støttemuren kunne vært oppført i en lavere og mer terrengtilpasset utforming, og at klager i så fall kunne vurdert å gi samtykke til plassering ved tomtegrensen. Denne anførselen fremstår imidlertid som hypotetisk og lite troverdig, sett i lys av følgende forhold:

For det første viser klager til et "eksisterende terrengnivå" som ikke er i samsvar med godkjente tegninger, men som tvert imot er senket i strid med TEK17 § 6-2. Det er dokumentert at det mangler tilbakefylling på klagers fasade inn mot tiltakshavers eiendom. Dette skaper en kunstig høydeforskjell som forsterker det visuelle inntrykket av muren, og som ikke kan tillegges tiltakshaver.

Videre har klager tidligere fått anledning til å komme med innspill og forslag til alternative løsninger, men har avvist disse med henvisning til både økonomiske hensyn og en generell holdning om at klager "må ingenting". Når klager ikke selv har vært villig til å følge godkjente planer eller bidra med korrigerende tiltak, fremstår det som lite sannsynlig at klager i ettertid ville samtykket til en alternativ murutforming – særlig når klager konsekvent har motsatt seg dialog og etterlevelse av regelverket.

Det er korrekt at dispensasjon ikke ville vært nødvendig dersom det forelå et gyldig samtykke fra klager. Problemet oppstår imidlertid fordi klager legger til grunn et ulovlig terrengnivå som referansepunkt, og det har derfor ikke vært mulig å etablere en felles forståelse av hva som utgjør et rettslig og faktisk korrekt utgangspunkt for vurderingen. På denne bakgrunn fremstår dispensasjon som den eneste reelle og lovlige løsningen for å gjennomføre tiltaket.

Tiltaket er planfaglig begrunnet, nødvendig for å sikre funksjonelle og trygge utearealer, og tilpasset både terreng og eksisterende bebyggelse.

6 Oppsummering og konklusjon

6.1 Tiltakets nødvendighet og lovlighet - samlet vurdering

Klager har anført at den omsøkte støttemuren kunne vært lavere eller bedre tilpasset eksisterende terreng, og at dispensasjon dermed kunne vært unngått.

Denne anførselen må imidlertid vurderes i lys av to forhold:

1 hvordan situasjonen ville vært dersom klager hadde forholdt seg til godkjente tegninger
2 hvordan situasjonen faktisk er, basert på det oppførte bygget.

6.1.1 Avvik fra godkjente tegninger og TEK17

Det er dokumentert at terrenget ikke er fylt opp i henhold til godkjent tiltak. Dersom klager hadde etterlevd godkjent tiltak, ville store deler av støttemuren vært visuelt tildekket. Det høydeinntrykket som nå anføres av klager som en ulempe, er derfor i realiteten et resultat av klagers egne avvik fra tillatelsen, jf. vedleggsnr. 12 av dato 30.05.2025

6.1.2 Faktisk oppført bygg – høyde- og plasseringsavvik

I tillegg til terrengavviket er byggets kjelleretasje hevet med ca. 80 cm, og hele bygget er oppført 55 cm høyere enn godkjent tiltak. Dette gir et samlet høydeavvik på 1,25 meter i henhold til godkjent tiltak, jf. vedleggsnr. 8 av dato 07.06.2017_revisjon c. Mønehøyden er oppført på kote 28,95 meter, mot tillatt kote 27,70 meter. Rekkverket på takterrassen er oppført på kote 27,20 meter, mens godkjent kote er 25,70 meter – et tillegg på 1,5 meter. Bygget er også plassert 30 cm nærmere tiltakshavers eiendom enn det som fremgår av situasjonskartet, jf. vedleggsnr. 11 av dato 21.02.2017. Dette strider mot pbl. § 29-1, pbl. § 29-4 annet ledd, og TEK17 § 6-2 og TEK17 § 6-3 om byggets avstand, plassering og høyde.

Disse avvikene har en direkte og forsterkende effekt på både høydeopplevelse og behovet for terrengtilpasning på tiltakshavers eiendom. Det er videre dokumentert at tilbakefylling mot tiltakshavers eiendom var forutsatt i tidligere korrespondanse med kommunen, men dette er ikke gjennomført, jf. vedleggsnr. 1 av dato 26.08.2019.

6.1.3 Tiltakets nødvendighet og rettslige berettigelse

Etter over 12 års botid på eiendommen har tiltakshaver, i tråd med gjeldende regelverk, sett seg nødt til å sikre og ferdigstille egen tomt. Støttemuren er derfor et nødvendig tiltak for å ivareta sikkerhet, funksjonalitet og bokvalitet. Selv om tiltaket medfører merkostnader, er det en direkte konsekvens av klagers manglende etterlevelse av plan- og bygningslovgivningen.

Det visuelle inntrykket av muren – som klager nå anfører som en ulempe – er i all hovedsak et resultat av egne høyde- og plasseringsavvik. Det fremstår derfor som lite troverdig å påberope seg ulemper som i realiteten kunne vært unngått ved etterlevelse av gjeldende regulering og tillatelser.

Tiltakshavers støttemur er således ikke årsaken til det dominerende høydeinntrykket, men en nødvendig og lovlig tilpasning til en situasjon skapt av klagers egne forhold. Henvisningen til en "4 meter høy mur" er derfor misvisende og uten faktisk forankring.

6.2 Anmodning om opprettholdelse av vedtaket

På bakgrunn av de fremlagte faktiske og rettslige forhold anmodes det om at kommunens vedtak av 2. mai 2025 om innvilgelse av dispensasjon og tillatelse til oppføring av støttemur og gjerde ved tomtegrensen opprettholdes.

Tiltaket er planfaglig og funksjonelt begrunnet, og det foreligger ikke forhold som tilsier at hensynene bak avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 annet ledd eller kravene til visuelle kvaliteter etter pbl. § 29-2 er vesentlig tilsidesatt. Tvert imot er tiltaket tilpasset både terreng og eksisterende bebyggelse, og det er dokumentert at det ikke medfører vesentlige ulemper for klager.

Videre er det redegjort for at tiltaket er nødvendig for å sikre trygge og brukbare utearealer på tiltakshavers eiendom, og at fordelene ved tiltaket klart overstiger de påberopte ulempene, jf. pbl. § 19-2. Det foreligger heller ingen reelle eller realistiske alternativer som kan gjennomføres uten dispensasjon.

På bakgrunn av ovennevnte anførsler og vurderinger bes det om at klagen ikke tas til følge. Det anmodes om at Fredrikstad kommunes vedtak av 2. mai 2025 opprettholdes i sin helhet, da vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt, og hensynene bak avstandskravet i pbl. § 29-4 andre ledd ikke er vesentlig tilsidesatt.

6.3 Relevante vedlegg som supplering til tilsvaret

Tilsvaret er vedlagt en rekke dokumenter som samlet sett bidrar til å belyse sakens faktiske og rettslige sider. Vedleggene omfatter blant annet korrespondanse med kommunen, fotografisk dokumentasjon, samt relevante tegninger og måleopplysninger. Det bes om at disse vedleggene tas i betraktning ved den videre behandlingen av saken.

Vedleggsnr. 1 av dato 26.08.2019
"Vedleggsnr. 1 - E-post - Hvalgård Til Kommunen.pdf" – Vedlegg inneholder e-post fra Hvalgård til kommunen. I denne e-posten fremgår det uttrykkelig at tilbakefylling rundt bygget skal gjennomføres. Dokumentet underbygger tiltakshavers intensjon om å ferdigstille eiendommen i samsvar med gjeldende krav og bidrar til å belyse tiltakets videre fremdrift.

Vedleggsnr. 2 av dato 26.08.2019
"Vedleggsnr. 2 - E-post - Big AS - Innmåling.pdf" – Vedlegg er mottatt fra Fredrikstad kommune, som inneholder e-post fra BIG AS til Takst Måleng AS (ansvarlig søker) og Hvalgård, hvor det fremgår konkrete opplysninger om høyde på gulv i 1. etasje samt mønehøyde, i denne e-post er det også vedlagt en SOSI-fil jf. vedleggsnr 3.

Vedleggsnr. 3 av dato 27.06.2019
"Vedleggsnr. 3 - Big AS - SOSI-fil - Fjæreveien 9.sos" – Vedlegg viser at bygget er plassert nærmere tomtegrensen enn det som fremgår av godkjente tegninger, og at deler av bygget er oppført innenfor byggegrensen mot vår eiendom. Dette representerer et klart avvik fra gjeldende reguleringsbestemmelser og understøtter tiltakshavers anførsler om ulovlig plassering. Vedlegget er brukt som underlag for vedleggsnr. 4.

Vedleggsnr. 4 av dato 30.05.2025
"Vedleggsnr. 4 - Byggets plassering.png" – Vedlegget inneholder informasjon fra kommunens tomtegrensekart, situasjonskart og innmålingsdata fra SOSI-filen er sammenstilt og visualisert i én samlet fremstilling.

Vedleggsnr. 5 av dato 15.06.2017
"Vedleggsnr. 5 - Koordinatkart.pdf" – Vedlegget viser koordinatfestede tomtegrenser for eiendommen. Kartet er basert på offisielle data og gir en presis fremstilling av eiendommens avgrensning i terrenget. Brukt som underlag for vedleggsnr. 4.

Vedleggsnr. 6 av dato 14.06.2017
"Vedleggsnr. 6 - E-post - Meter Arkitektur AS - Tilleggsopplysninger byggesøknad.pdf" – Vedlegget inneholder e-post fra Meter Arkitektur til kommunen. I denne redegjørelsen fremgår det at prosjektet er omprosjektert, og at det vil bli gjennomført tilbakefylling mot naboeiendommen Fjæreveien 7. Dokumentet underbygger tiltakshavers tilpasning av prosjektet i tråd med gjeldende krav og hensynet til omkringliggende eiendommer.

Vedleggsnr. 7 av dato 07.06.2017 Rev B
"Vedleggsnr. 7 - Meter Arkitektur AS - A-2-40-03 FASADER.pdf" – Vedlegget inneholder fasader for det omprosjekterte tiltaket slik det foreligger i godkjent form. Disse dokumentene illustrerer tydelig de endringer som er foretatt i prosjektet for å bringe det i samsvar med gjeldende regelverk og kommunale føringer.

Vedleggsnr. 8 av dato 07.06.2017 Rev C
"Vedleggsnr. 8 - Meter Arkitektur AS - A-2-40-03 FASADER_godkjent.pdf" – Vedlegget inneholder fasader for det omprosjekterte tiltaket slik det foreligger i godkjent form med angitte kotehøyder.

Vedleggsnr. 9 av dato 07.06.2017 Rev A
"Vedleggsnr. 9 - Meter Arkitektur AS - A-2-40-03 FASADER_disp.pdf" – Vedlegget viser fasadene slik de fremkom i den tidligere avslåtte dispensasjonssøknaden.

Vedleggsnr. 10 av dato 10.10.2024
"Vedleggsnr. 10 - Dokumentert bilde fra ferdigattest.jpg" – Bildet er hentet fra dokument nr. 8 i søknad om ferdigattest med saksnr 2024/25788 som viser terrenget mot øst slik den fremstår i dag.

Vedleggsnr. 11 av dato 21.02.2017
"Vedleggsnr. 11 - Situasjonsplan.pdf" – Vedlegget viser situasjonskart for det omsøkte tiltaket. Kartet gir en oversikt over byggets plassering på tomten i forhold til eiendomsgrenser, nabobebyggelse og øvrig arealdisponering. Situasjonskartet er utarbeidet i samsvar med kravene til byggesøknader og inngår som en sentral del av dokumentasjonen for tiltakets lovlighet og tilpasning til omgivelsene.

Vedleggsnr. 12 av dato 30.05.2025

"Vedleggsnr. 12 – Illustrasjon av godkjent terreng mot godkjent støttemur.pdf" – Vedlegget illustrerer terreng i henhold til godkjent tiltak for Fjæreveien 9 opp mot godkjent støttemur for tiltakshaver.

Med vennlig hilsen
Kjell Aage Vedal Moen
Tiltakshaver – Fjæreveien 7
Gnr./bnr. 432/160

Fra: Torleif Hvalgård (torleif@mormorscafe.com)
Sendt: 26.08.2019 12:17:29
Til: Olsen Simon Ekroll
Kopi:

Emne: Fjæreveien 9
Vedlegg:

Vedr klagesak Fjæreveien 9.

Anng utplassering/ byggehøyde.
Det er i e-post den 21.06.2019 forklart at den utførende for utplassering ikke har oversendt etterspurt stikningsdata og at ny innmåling er foretatt av BIG as.
Bygget har havnet overoppgitte koter, men skal i hennhold til reguleringsbestemmelsene måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng.
Angående terreng inn mot fjæreveien 7, og øvrig terreng: Terrengarbeidene er ikke ferdig utført.
Det er ikke søkt om ferdigattest for tiltaket.
Sender måledata fra BIG i egen mail.

Mvh
Torleif Hvalgård

Fra: Torleif Hvalgård (torleif@mormorscafe.com)
Sendt: 26.08.2019 12:28:25
Til: Olsen Simon Ekroll
Kopi:

Emne: Innmålin fjæreveien, BIG as
Vedlegg: FJæreveien 9_Husplassering.dwg;Fjæreveien 9.sos

Fra: Frode Johnsen <Frode@bigas.no>
Sendt: torsdag 27. juni 2019 13:17
Til: John Egil Måleng
Emne: Fjæreveien 9

Hei.

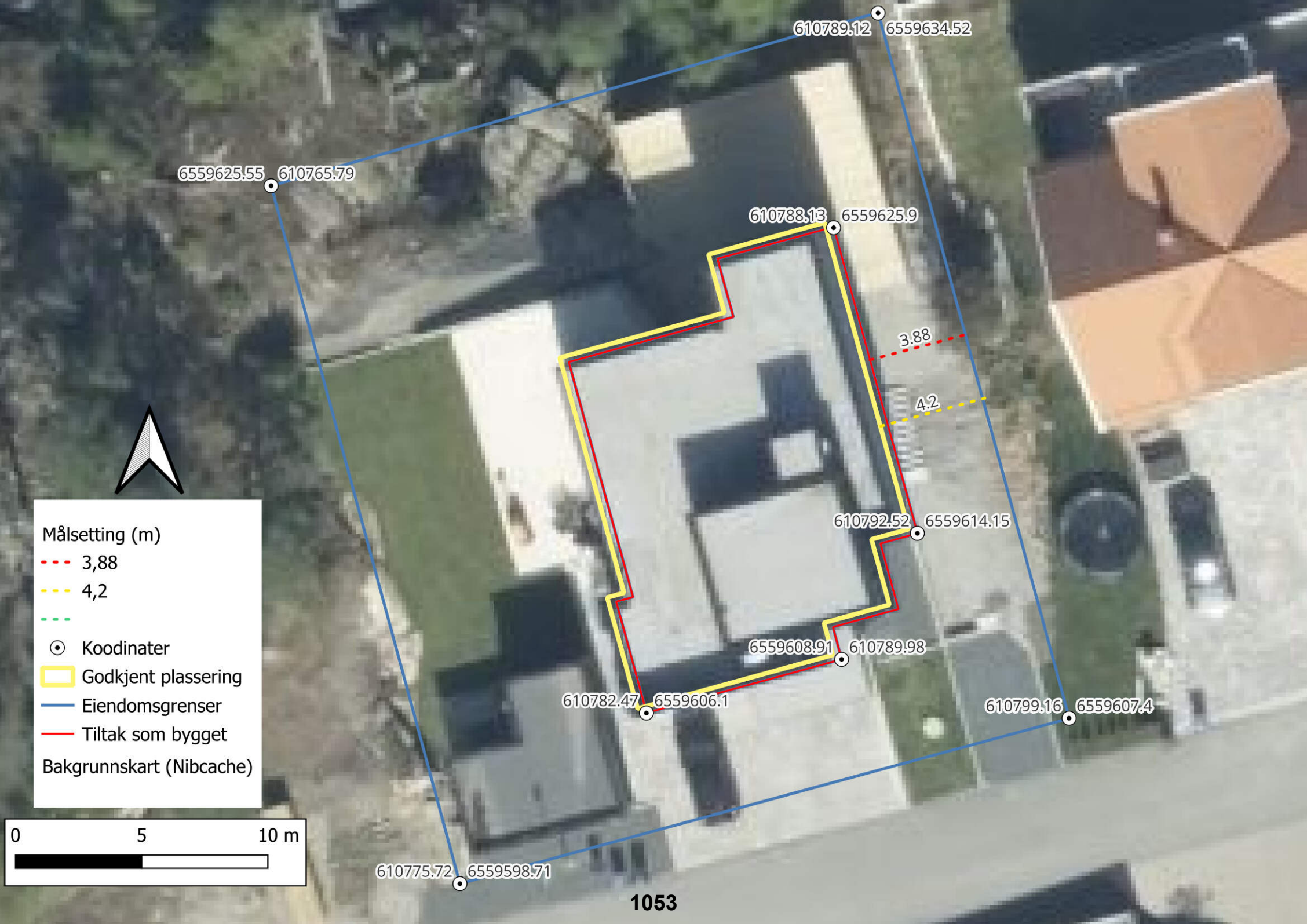
Har vært og målt inn hjørner på hus, samt kote-høyde møne og gulv 1. etasje. Vedlagt følger DWG og sosi-fil med plassering av hus.

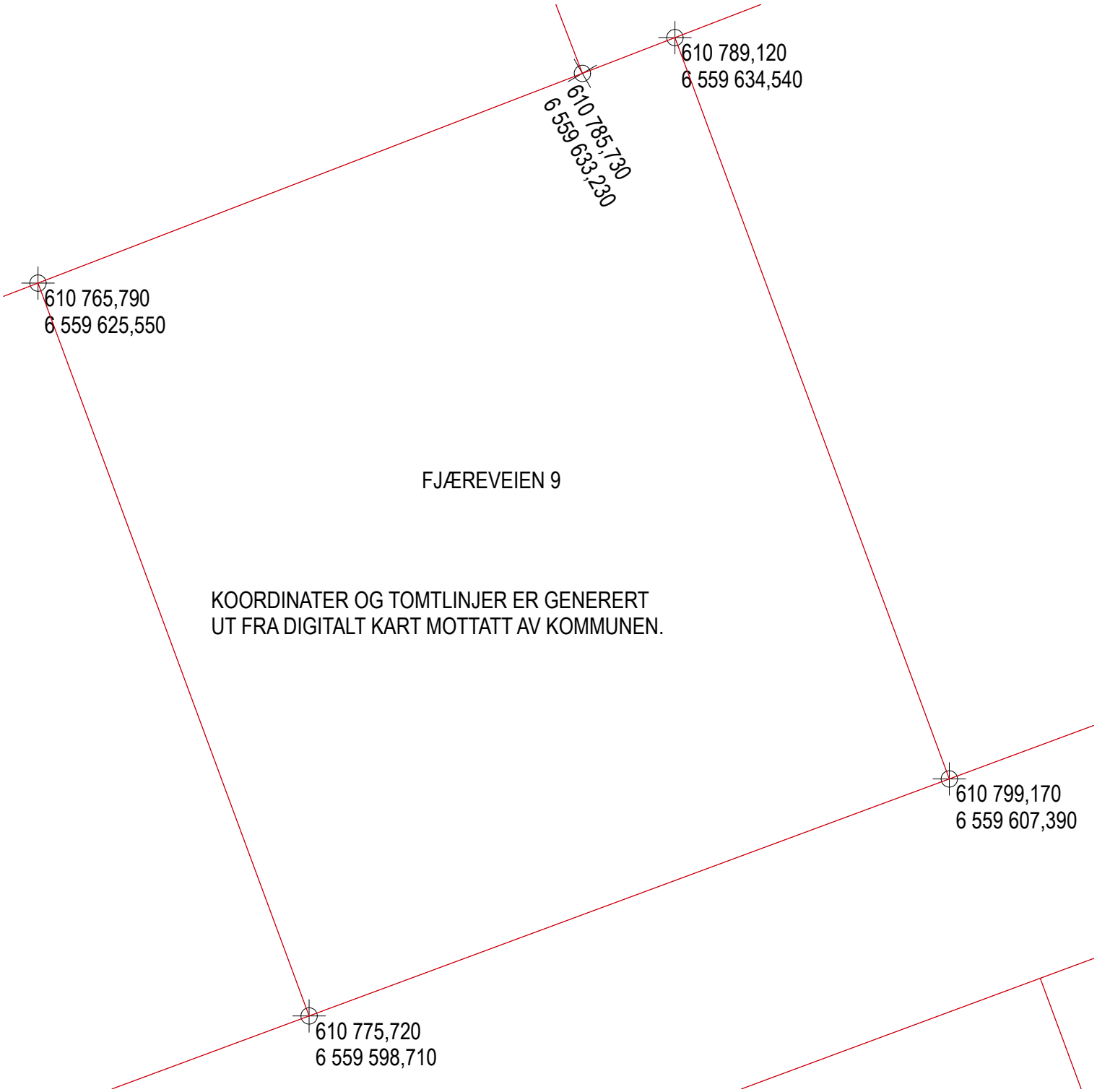
Høyde møne: 28.943

Høyde gulv: 22.806

Med vennlig hilsen
Frode Johnsen

Ingeniørfirmaet BIG as
Dikeveien 3
1661 Rolvsøy
@ frode@bigas.no
(0047 48178902


610789.12 6559634.52
6559625.55 610765.79
610788.13 6559625.9
3.88
4.2
610792.52 6559614.15
6559608.91 610789.98
610782.47 6559606.1
610799.16 6559607.4
610775.72 6559598.71
Målsetting (m)
3,88
4,2
Koodinater
Godkjent plassering
Eiendomsgrenser
Tiltak som bygget
Bakgrunnskart (Nibcache)
0
5
10 m
1053


610 789,120
6 559 634,540
610 785,730
6 559 633,230
610 765,790
6 559 625,550
FJÆREVEIEN 9
KOORDINATER OG TOMTLINJER ER GENERERT
UT FRA DIGITALT KART MOTTATT AV KOMMUNEN.
610 799,170
6 559 607,390
610 775,720
6 559 598,710

Fra: Meter AS - David Gulbrandsen[david@meter-as.no]
Dato: 14.06.2017 08:49:38
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune
Kopi: Camilla olsen; Torleif Hvalgård
Tittel: 17/3736 - Angående søknad om oppføring av enebolig i 3 etasjer, Fjæreveien 9 (GBNR 432/161)

Hei

Vi har prosjektert om eneboligen, slik at tiltaket ikke lenger er avhengig av dispensasjon fra høydebestemmelsene i planen.

Vi har gjort høyden på plan 2 (toppetasjen) lavere, og samtidig senket hele dette volumet ned, slik at himlingshøyden under denne (i plan 1) blir lavere.
Videre tenker vi å bruke noe av massene som sprenges ut for plan U til å fylle opp på østsiden av huset, samt noe på nordsiden, slik at gjennomsnittlig planert terreng blir noe høyere. På vestsiden er det fjernet mindre terreng og/eller tilbakefylt inn mot hjørnet ved boden (sørvestre hjørne).
Disse tiltakene gjør at noen av de ønskede kvalitetene forsvinner, men uten at det vil gå på bekostning av bruken.

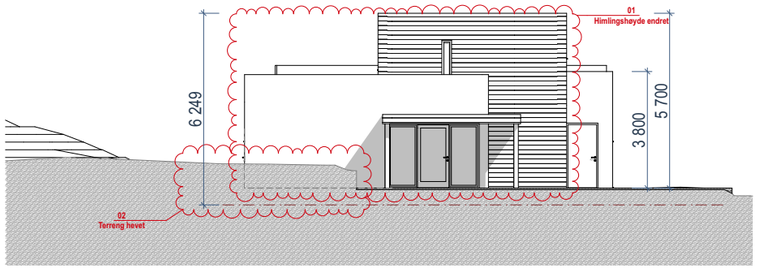
Utomhusplan er også vedlagt.
Vi håper på rask avklaring og behandling av søknaden.

Beste hilsen

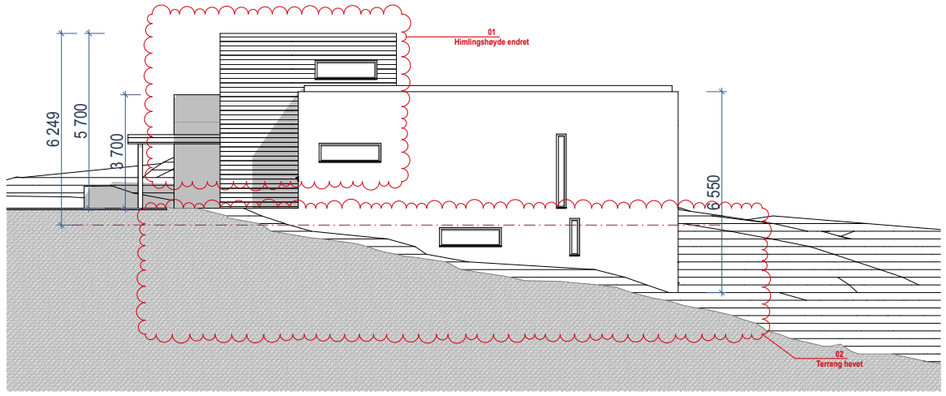
David Gulbrandsen
Sivilarkitekt, M.Arch
47 76 95 25

Meter Arkitektur AS
KIRKEGATEN 28B
1632 Gamle Fredrikstad

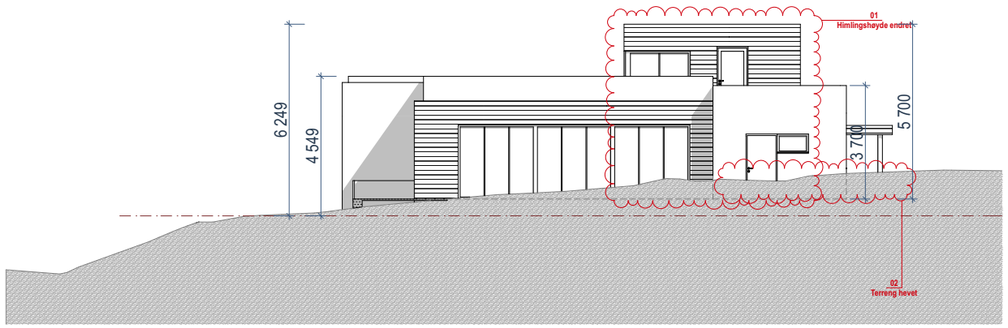
http://www.meter-as.no



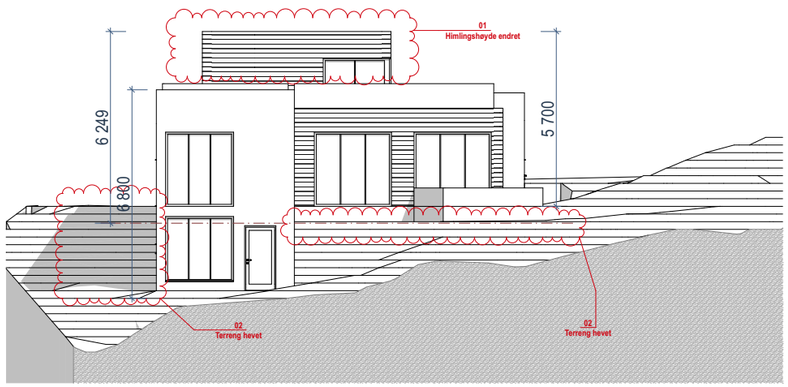
1:200 SØR



1:200 ØST



1:200 VEST



1:200 NORD

1:200
REV
B

07.06.17
SKISSE
SIGN:
KONTR:

FASADER
A-2-40-03

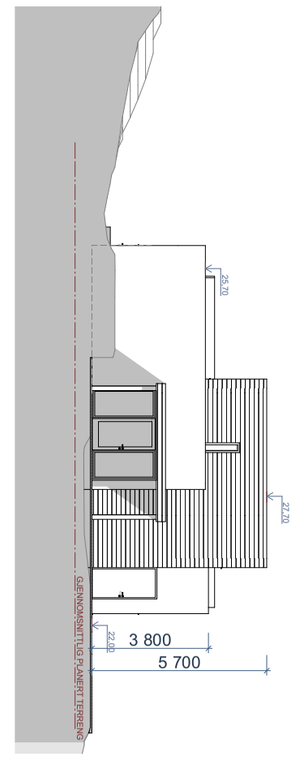
TORLEIF & CAMILLA HVALGÅD/OLSEN
MORMORS CAFE
1632 GAMLE FREDIKSTAD
95112466
camilla@mormorscafe.com

VILLA HVALGÅRD/OLSEN
FJÆREVEIEN 9
1676 KRÅKERØY

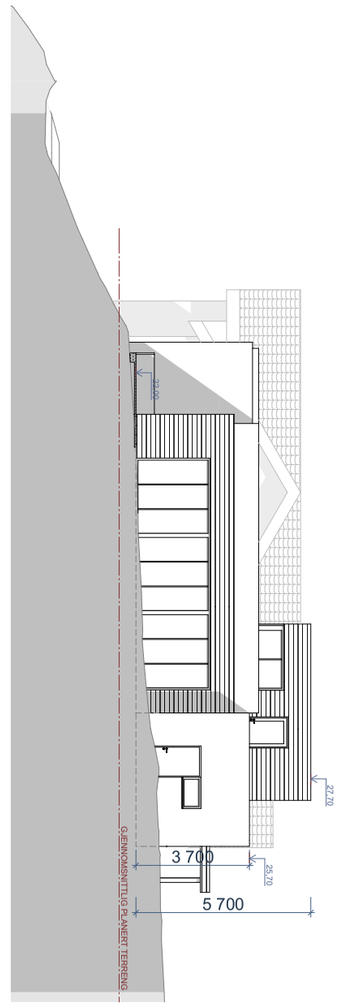
KIRKEGATEN 28B
1632 GAMLE FREDRIKSTAD
DAVID GULBRANDSEN
47769525 / david@meter-as.no

METER

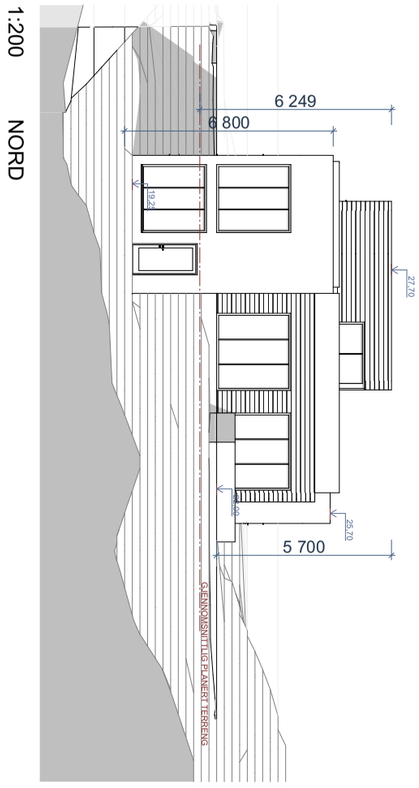
1:200 SØR



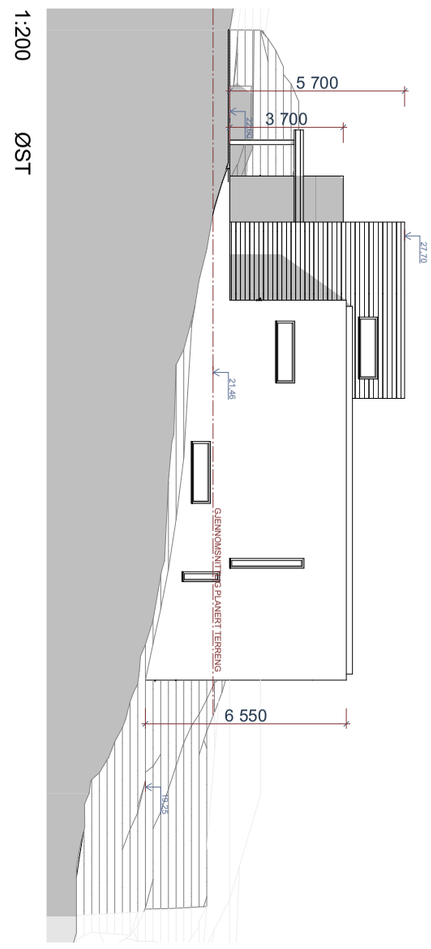
1:200 VEST



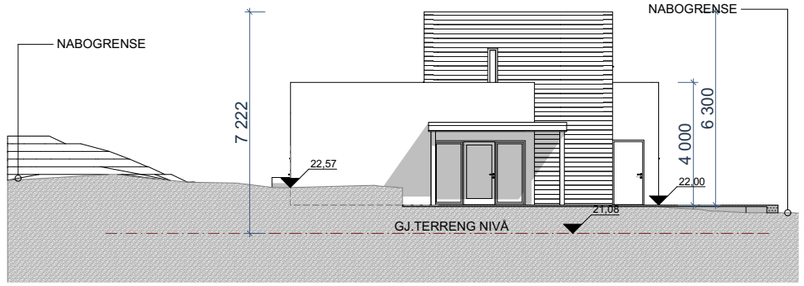
1:200 NORD



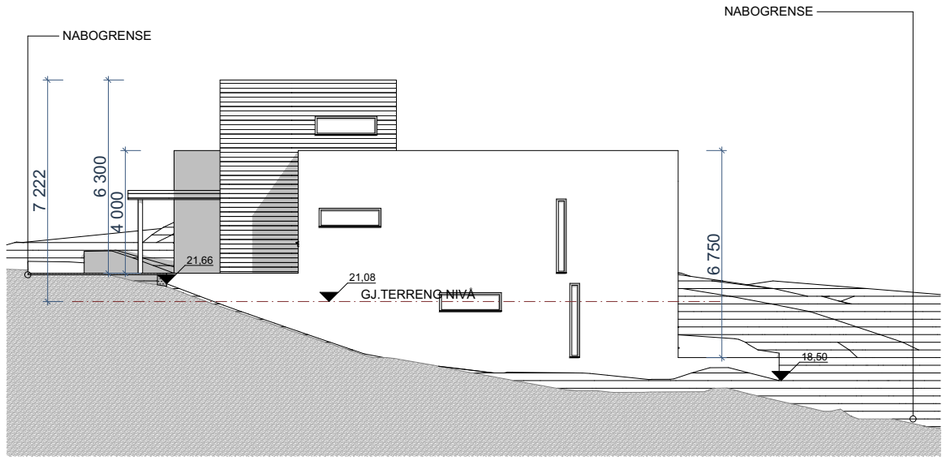
1:200 ØST



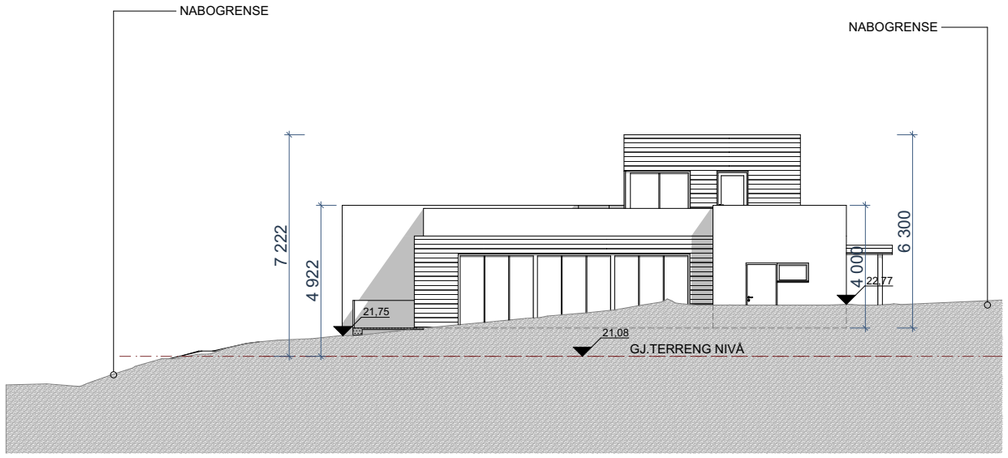
METER	KIRKEGATEN 28B 1632 GAMLE FREDRIKSTAD	VILLA HVALGÅRD/OLSEN	TORLEIF & CAMILLA HVALGÅD/OLSEN MORMORS CAFE 1632 GAMLE FREDIKSTAD	FASADER	27.07.2017 SKISSE	1:200 REV
	DAVID GULBRANDSEN 47769525 / david@meter-as.no	FJÆREVEIEN 9 1676 KRÅKERØY	95112466 camilla@mormorscafe.com	A-2-40-03	SIGN: _ KONTR: _	C



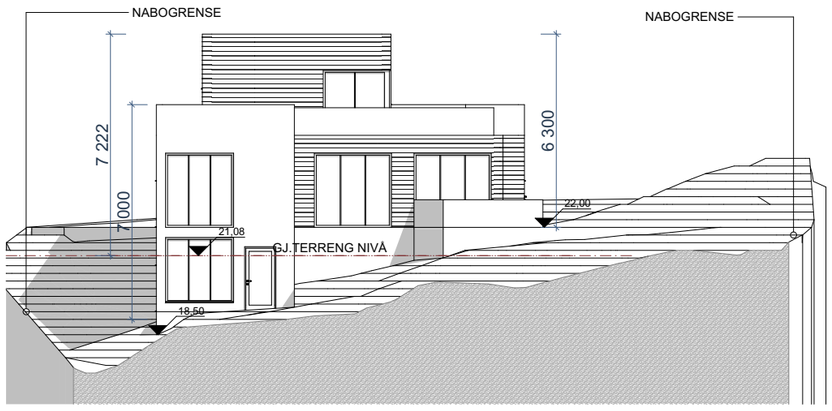
1:200 SØR



1:200 ØST



1:200 VEST



1:200 NORD

TORLEIF & CAMILLA HVALGAD/OLSEN
MORMORS CAFE
1632 GAMLE FREDRIKSTAD
95112466
camilla@mormorscafe.com

KIRKEGATEN 28B
1632 GAMLE FREDRIKSTAD

DAVID GULBRANDSEN
47769525 / david@meter-as.no

FJÆREVEIEN 9
1676 KRÅKERØY

VILLA HVALGÅRD/OLSEN

FASADER

A-2-40-03

06.07.2017 SKISSE

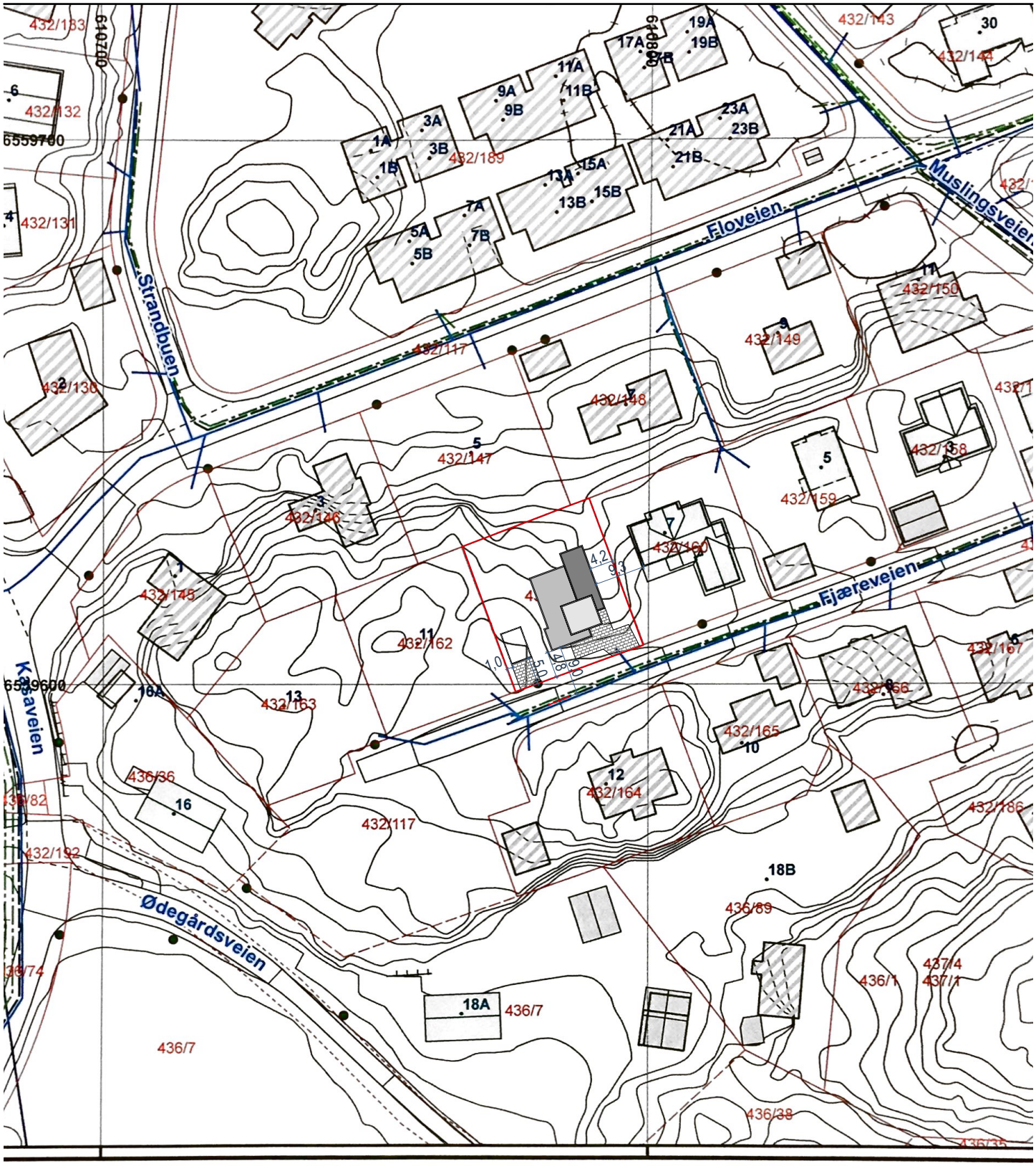
1:200

REV A

SIGN: - -
KONTR: - -



1059

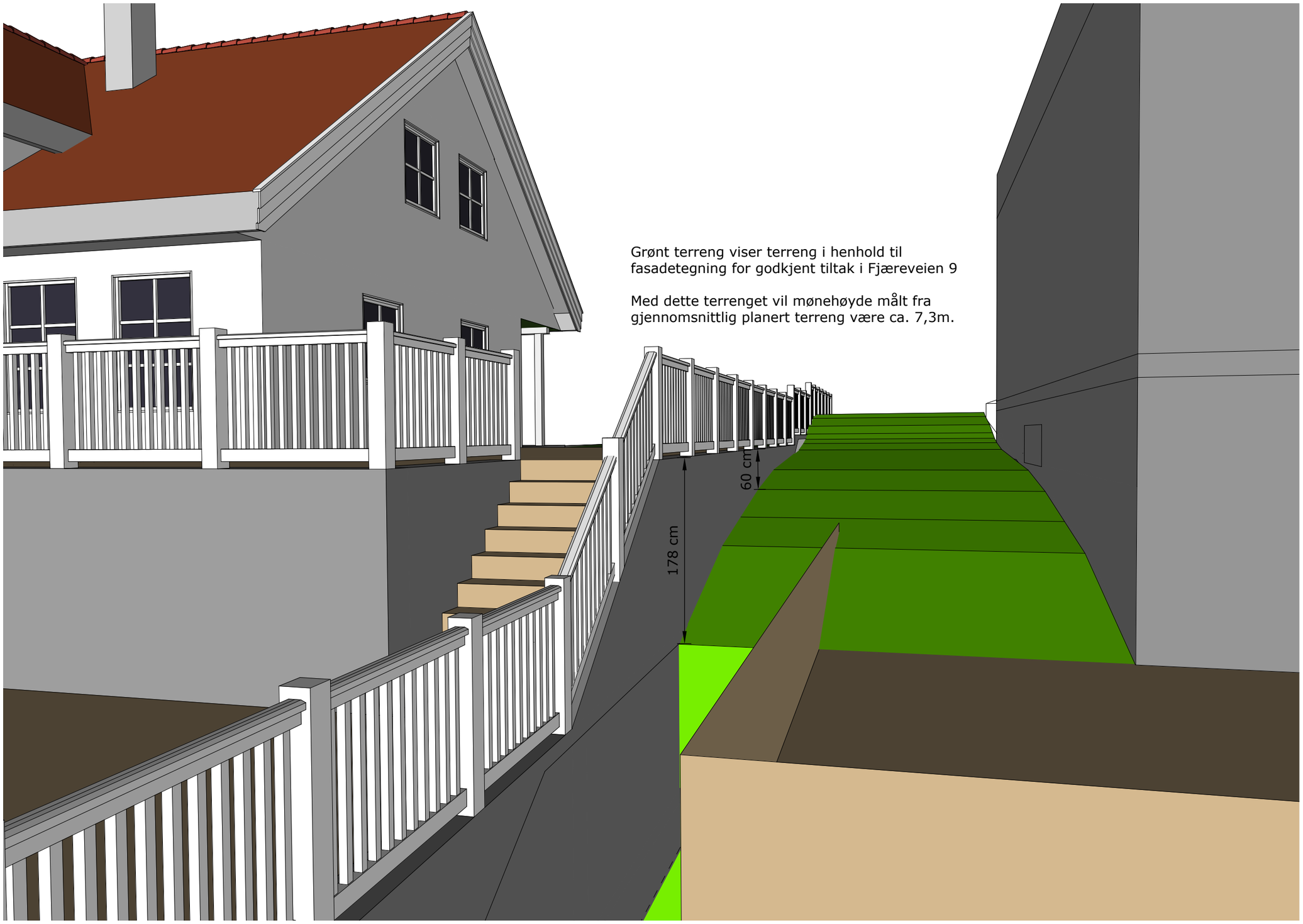


SITUASJONSKART

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Gnr: 432 **Bnr:** 161 **Fnr:**	**Snr:**	**Dato:** 21.02.17	
Adresse: Fjæreveien 9	**Målt grense**	**Sign:** T. J.	
Areal: 720 m2	Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Vannledning	
Målestokk: 1:1000	**Konstruert grense**	Overvannsledning	
Planinformasjon: 0106573 - Område B305, Lunde	Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Spillvannsledning	
Formål: 110 - Boliger	**Krokert grense**	Avløp felles	
	Nøyaktighet dårligere enn 2 m	Drensledning	

N



Kjell Aage Vedal Moen Fjæreveien 7 1676 Kråkerøy	Illustrasjon godkjent terreng mot godkjent støttemur	Dato: 30.05.2025

1061

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 Fredrikstad
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no

Fredrikstad, 31.05.2025

TILSVAR TIL KLAGE – STØTTEMUR VED TOMTEGRENSEN – FJÆREVEIEN 7 – GNR. 432 BNR. 160 – FREDRIKSTAD

1 Innledning

1.1 Om vedtaket som påklages

Klagen gjelder Fredrikstad kommunes vedtak av 2. mai 2025, med saksnr. 2025/8, om dispensasjon og tillatelse til oppføring av støttemur på eiendommen Fjæreveien 7 med gnr. 432, bnr. 160, i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Vi bestrider klagen i sin helhet og fremmer med dette vårt tilsvar. Det gjøres gjeldende at tiltaket er lovlig, planfaglig begrunnet og hensiktsmessig, og at klagen ikke inneholder rettslig eller faktisk grunnlag for å føre frem.

1.2 Om klagen og klagerens tilknytning

Klagen er fremsatt av hjemmelshaver, heretter kalt klager, av eiendommen Floveien 7 med gnr. 432, bnr. 148 og gjelder støttemur på vår eiendom. Klager har tidligere avgitt nabosamtykke og senere levert merknad i forbindelse med nabovarselet datert 14.12.2024.

På et overordnet nivå innebærer tiltaket ikke at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. § 19-2. Videre vurderes fordelene ved å gi dispensasjon som klart større enn ulempene. Tiltaket legger til rette for en sikker og hensiktsmessig bruk av eiendommen, uten å påføre negative konsekvenser for omgivelsene eller allmenne interesser. Dispensasjonen er derfor både lovlig og hensiktsmessig, og det foreligger et forsvarlig grunnlag for det omsøkte tiltaket.

1.3 Klagens rettmessighet

Klagen fremstår formelt rettidig, men oppfyller ikke de materielle vilkårene for å kunne føre frem. Det vises i denne forbindelse særlig til følgende forhold:

- Selv om klager hevder å ha trukket tilbake tidligere nabosamtykke, er det ikke dokumentert at dette er formelt tilbakekalt før vedtaket ble fattet. Uansett er det ikke et krav om nabosamtykke for å kunne gi dispensasjon – det er ett av flere momenter i vurderingen.

- Tiltaket er prosjektert i samsvar med gjeldende tekniske forskrifter og krav, og det foreligger ingen faglig dokumentert risiko for ras eller utglidning som følge av gjennomføringen.
- Solforholdene på eksisterende oppholdsarealer er vurdert og dokumentert ivaretatt gjennom innsendte solstudier, som viser at tiltaket ikke medfører vesentlig reduksjon i lys- eller solforhold for omkringliggende bebyggelse.

2 Vurdering av klagers hovedanførsler

2.1 Om gyldigheten av nabosamtykket

Klager anfører at tidligere avgitt nabosamtykke ikke lenger er gyldig. Det bemerkes at det i forbindelse med innsending av ny søknad i 2024 ble utsendt nytt nabovarsel i samsvar med pbl. krav. Klagers merknad til nabovarselet ble oversendt kommunen og inngikk i den ordinære saksbehandlingen. Det presiseres at det er kommunens faglige og rettslige skjønn som er avgjørende for vedtakets gyldighet, ikke hvorvidt det foreligger samtykke fra klager.

2.2 Endret utførelse – plasstøpt betongmur med ansvarlig prosjektering

Etter dialog med kommunen og med bakgrunn i innspill fra klager, er tiltaket revidert. Opprinnelig planlagt løsning med systemblokk er erstattet med plasstøpt betongmur. Denne løsningen gir økt konstruksjonssikkerhet og bedre tilpasning til terreng og naboforhold.

Prosjekterende (PRO):
Tiltaket blir prosjektert av Sivilingeniør Sverre Steen AS, som innehar sentral godkjenning, jf. vedleggsnr. 1.

Utførende (UTF):
Ansvarlig utførende er Håndverker Langen AS, som innehar fagbrev som forskalingssnekker (2001) og har omfattende erfaring med plasstøpte betongkonstruksjoner, herunder støttemurer.

Fundamentering skjer på sprengstein og direkte på fjell der det er mulig, og hele konstruksjonen oppføres innenfor tiltakshavers eiendom.

2.3 Konstruksjonsmessig utforming og belastning

Muren mot Floveien 7 er ikke utformet som en tradisjonell støttemur. Den er prosjektert som en rektangulær konstruksjon med innvendige fyllmasser, hvor belastningen fordeles jevnt mot alle sider. Den delen av muren som vender mot klagers eiendom vil derfor ikke bli utsatt for ensidig jordtrykk, men støttes opp av tverrgående konstruksjonselementer. Betongveggens tykkelse, armering og betongsåle blir prosjektert deretter, og dette vil gi en stabil og helhetlig løsning med god forankring.

2.4 Klagers anførsler om solforhold og verdiforringelse

Klager anfører at tiltaket vil medføre reduserte solforhold på deler av egen eiendom med fremtidig utviklingspotensial. Denne anførselen bestrides.

Solforholdene på eksisterende terrasse og øvrige etablerte oppholdsarealer er vurdert og dokumentert ivaretatt gjennom innsendte solstudier. Skyggekast som følge av tiltaket berører kun deler av en skråning uten etablert funksjon. Fremtidig utnyttelse av tomten gir ikke grunnlag for rettslig vern i dispensasjonsvurderingen.

Den omsøkte støttemuren er konstruert i ikke-brennbart materiale (plasstøpt betong), og oppfyller kravene til både materialbruk og avstand i henhold til pbl. § 29-5 og byggteknisk forskrift (TEK17) § 11-6. Muren begrenser ikke klagers mulighet til fremtidig utvikling frem til byggegrensen.

Påstanden om verdiforringelse av klagers eiendom er udokumentert og bygger på spekulasjoner. Det er ikke fremlagt noen faglig vurdering eller takst som underbygger at tiltaket har negativ innvirkning på eiendommens markedsverdi.

2.5 Om anmodning om oppsettende virkning

Klager har anmodet om at det gis oppsettende virkning etter forvaltningsloven (fvl.) § 42, slik at arbeid med oppføring av støttemur stanses i påvente av klagebehandlingen. Det foreligger etter tiltakshaverens vurdering ikke grunnlag for å imøtekomme denne anmodningen.

Det er ikke dokumentert noen konkret eller nærliggende risiko for skade eller uopprettelige konsekvenser ved gjennomføring av tiltaket. Tiltaket er prosjektert og skal gjennomføres i samsvar med gjeldende tekniske krav og forskrifter, og er godkjent av kommunen etter ordinær saksbehandling. Det foreligger dermed ikke rettslig grunnlag for å stanse arbeidene med henvisning til fvl. § 42.

Tiltakshaver har, uavhengig av den rettslige vurderingen av vilkårene for oppsettende virkning, besluttet å utsette igangsetting av arbeidene inntil klagebehandlingen er avsluttet og endelig vedtak foreligger. Dette gjøres frivillig og uten at det kan anses som en erkjennelse av at vilkårene for oppsettende virkning er oppfylt.

3 Dispensasjon etter plan- og bygningsloven

Tiltaket gir økt sikkerhet, funksjonalitet og er en planfaglig nødvendig tilpasning til terreng.

I dette kapittelet skal vi redegjøre for følgende:

1. Hensynene bak avstandskravet er ikke vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene overstiger ulempene.

3.1 Hensynene bak avstandskravet er ikke vesentlig tilsidesatt – pbl. § 29-4

Pbl. § 29-4 andre ledd fastsetter et generelt krav om at byggverk skal plasseres minst 4 meter fra tomtegrense, med mindre annet følger av plan eller det foreligger samtykke. Formålet med bestemmelsen er å sikre:

- Tilstrekkelig lys, luft og romfølelse mellom eiendommer,
- Ivaretakelse av brannsikkerhet og tekniske krav,
- Estetisk og visuell kvalitet i bebyggelsen,
- Nabohensyn, herunder vern mot innsyn, støy og tap av solforhold.

I foreliggende sak gjelder tiltaket oppføring av en støttemur i skrånende terreng. Tiltaket medfører ikke vesentlig innsyn, skygge eller tap av utsyn. Kommunens vurdering tilsier at

muren ikke reduserer solforholdene på eksisterende terrasse på naboeiendommen, og det foreligger ingen dokumentasjon på at muren vil medføre tekniske utfordringer.

Videre er det ikke påvist at tiltaket vil fremstå som dominerende eller skjemmende i landskapsbildet. Tvert imot vil muren kunne bidra til å stabilisere terrenget, noe som også er i tråd med hensynet til sikkerhet og tiltakets tekniske forsvarlighet.

På denne bakgrunn kan det ikke anses at hensynene bak avstandskravet i § 29-4 andre ledd er vesentlig tilsidesatt.

3.2 Fordelene overstiger ulempene – pbl. § 19-2

Etter pbl. § 19-2 kan dispensasjon gis dersom fordelene ved tiltaket klart overstiger ulempene, og hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I denne saken foreligger følgende fordeler:

- Terrengsikring
    - Tiltaket bidrar til å stabilisere skråning, noe som reduserer risiko for utglidning til fordel for både tiltakshaver og omkringliggende eiendommer.
- Bedre arealutnyttelse
    - På grunn av behov for tilpasning til omkringliggende eiendommer muliggjør muren en trygg og funksjonell bruk av eiendommen. Den legger til rette for etablering av flate arealer til opphold, beplantning og tekniske installasjoner.
- Ingen vesentlig ulempe for klager
    - Det er ikke dokumentert at tiltaket medfører vesentlig dårligere solforhold, utsyn eller annen negativ påvirkning på naboeiendommen. Påstand om verdiforringelse er ikke underbygget med takst eller annen objektiv vurdering.

De ulempene som er anført i klagen – herunder usikkerhet knyttet til rasfare og solforhold – er etter tiltakshavers vurdering ikke tilstrekkelig dokumentert. Det bemerkes at grunnforholdene på stedet består av fjell og sprengstein, noe som gir stabile forhold og reduserer risikoen for ras.

Etter en samlet vurdering foreligger det derfor en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon, og vilkårene i pbl. § 19-2 er dermed oppfylt.

4 Oppsummering og konklusjon

4.1 Konklusjon

- Muren utføres som plasstøpt betongmur med ansvarlig prosjekterende og utførende.
- Det foreligger ikke rasfare eller tekniske utfordringer.
- Solforholdene er dokumentert gjennom solstudier, men verdiforringelse av klagers eiendom er ikke dokumentert.

4.2 Anmodning om opprettholdelse av vedtaket

På bakgrunn av de fremlagte faktiske og rettslige forhold anmodes det om at kommunens vedtak av 2. mai 2025 om innvilgelse av dispensasjon og tillatelse til oppføring av støttemur og gjerde ved tomtegrensen opprettholdes.

Tiltaket er planfaglig og funksjonelt begrunnet, og det foreligger ikke forhold som tilsier at hensynene bak avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 annet ledd eller kravene til visuelle kvaliteter etter pbl. § 29-2 er vesentlig tilsidesatt. Tiltaket vil bli tilpasset både terreng og eksisterende bebyggelse, og det er dokumentert at det ikke medfører vesentlige ulemper for klager.

Videre er det redegjort for at tiltaket er nødvendig for å sikre trygge og brukbare utearealer på tiltakshavers eiendom, og at fordelene ved tiltaket klart overstiger de påberopte ulempene, jf. pbl. § 19-2.

På bakgrunn av ovennevnte anførsler og vurderinger bes det om at klagen ikke tas til følge. Det anmodes om at Fredrikstad kommunes vedtak av 2. mai 2025 opprettholdes i sin helhet, da vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt, og hensynene bak avstandskravet i pbl. § 29-4 andre ledd ikke er vesentlig tilsidesatt.

4.3 Relevante vedlegg som supplering til tilsvaret

I tilsvaret er det vedlagt godkjenningsbevis for foretaket som er prosjekterende i tiltaket.

Vedleggsnr. 1
Det er vedlagt dokument "Vedleggsnr.1 - Godkjenningsbevis_SIVILINGENIØR_SVERRE_STEEN_AS.pdf" som viser at ansvarlig foretak har sentral godkjenning innen fagområdet konstruksjonssikkerhet.

Med vennlig hilsen
Kjell Aage Vedal Moen
Tiltakshaver – Fjæreveien 7
Gnr./bnr. 432/160

Sentralt godkjent foretak for ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven

SIVILINGENIØR SVERRE STEEN AS med organisasjonsnummer 968662635 har følgende sentrale godkjenning etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 22-1 og forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr 488 (SAK10):

- Kontroll av overordnet ansvar for kontroll i tiltaksklasse 2
- Prosjektering av konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 2

Godkjenningen er gyldig til 26.04.2026

Godkjenningen er bare gyldig dersom fastsatte gebyr for å inneha sentral godkjenning betales innen fristene. Det gjøres oppmerksom på at sentral godkjenning for ansvarsrett skal trekkes tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Tlf: 22 47 56 00
Postadresse: Mariboes gate 13, 0183, Oslo
Besøksadresse: Mariboes gate 13, Oslo / Hunnsvegen 5, Gjøvik
www.dibk.no

Fra: Petter Hohmann[petter@advokatlippestad.no]
Sendt: 09.09.2025 16:48:55
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Kopi: kjell.aage@gmail.com[kjell.aage@gmail.com]; mari@adv-bs.no[mari@adv-bs.no];
Tittel: Merknader til Fredrikstad kommune til klage fra FV9

Hei,

Jeg viser til klage fra Fjæreveien 9 den 15.05.25, som er rettet mot kommunens godkjenning av en støttemur i Fjæreveien 7. Man kunne kanskje ha funnet løsninger i dialogmøtet kommunen inviterte til, men møtet er avlyst etter ønske fra FV9.

Vedlagt følger noen merknader om hvorfor kommunens vedtak av 02.05.25 bør opprettholdes. Hensikten er ikke å gjenta tiltakshavers tilsvar, men å samle noen tråder og supplere på enkelte punkter. For detaljer om høyder, lengder, bredder, plassering, bilder/tegninger m.v. vises det til søknad/tilsvar fra tiltakshaver i FV7.

Merknadene her tar kun for seg støttemuren i tomtegrensen mot FV9. Det er vel også kun den delen av kommunens vedtak som gjelder muren som er påklaget.

Vi nevner også at Advokatfirmaet Hohmann AS fusjonerer med Advokatfirmaet Lippestad AS, som satser på Østfold. Hohmanns gamle kontaktinformasjon vil fungere en god stund til, men det er fint om kommunen bruker Lippestads adresse fremover. Hohmanns nye epostadresse er petter@advokatlippestad.no.

Vh

Petter Curteis-Hohmann
advokat

Lippestad
ADVOKATFIRMA

Sehesteds gate 6
0164 Oslo

T: +47 22 94 10 20
F: +47 22 94 10 21
advokatlippestad.no
Driftskonto: 1720.27.25449
Klientkonto: 1720.27.42920
NO 996 400 832 MVA

Fredrikstad kommune
PB 1405
1602 FREDRIKSTAD

9. sep. 2025

Deres referanse:	2025/229
Vår referanse:	PCH-325
Ansvarlig advokat:	Petter Curteis-Hohmann

Fjæreveien 7 – vedtak av 02.05.25 bør opprettholdes

Innledning
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 forutsetter at to kumulative vilkår er oppfylt. For det første må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, og hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det andre vilkåret innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det må foreligge relevante fordeler. En slik fordel må etter sikker rett være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter.

Hva er fakta i saken?
Et viktig poeng i saken er at støttemuren i realiteten ikke medfører nevneverdige ulemper. Mye av muren man ser på tegningene forsvinner i det søkket som har oppstått mellom FV 7 og 9 etter at begge tomtene ble bebygd og fylt opp/planert. Opplevelsen på denne siden er at den fremstillingen av muren som gis i klagen - både hvordan den vil ruve, hvordan den vil se ut og effekten på forhold som innsyn/utsyn og lys/luft - overdrives. Fordi oppfatningene av muren spriker så mye som de gjør, bes kommunen og evt. Statsforvalteren om å gjennomføre befaring.

Til vurderingen (Jf. Rundskriv H/8-15)
Støttemuren muliggjør oppfylling som omgjør en skråning som ligger brakk til gode og funksjonelle uteoppholdsarealer. Dette er ønskelig for tiltakshaver, Noe som i seg selv er en relevant fordel. Det er også et areal- og ressursdisponeringshensyn som kan tillegges avgjørende vekt som fordel. Det legges til at store deler av det nye uteoppholdsarealet vil få trinnfri adkomst, og bli langt mer tilgjengelig for bevegelseshemmede. Dette skal vektlegges særskilt, jf. Pbl. § 19-2 (3).

For øvrig vil støttemuren muliggjøre oppfylling av skråningen også i FV9. Areal- og ressursdisponeringshensynene gjør seg i noen grad også gjeldende der, selv om nåværende eiere ikke skulle ønske å fylle opp den delen av tomta som ligger brakk.

FV7 fastholder at muren i seg selv oppfyller kravene til visuelle kvaliteter, og at opparbeidingen av uteoppholdsarealer pynter opp i det som i dag er skråning med mer eller mindre fritt voksende vegetasjon.

Støttemuren vil ikke medføre de samme fordelene dersom man ser for seg en alternativ plassering lenger vekk fra tomtegrensen.

I klagen har FV9 et negativt syn på murens visuelle kvaliteter. Selv om denne siden synes poengene overdrives, er FV7 villig til å komme naboen i møte. Det foreslås derfor at tillatelsen og dispensasjonen opprettholdes på følgende tyngende vilkår:

- Halvparten av overflaten på muren mot naboen kles med trevirke av samme type som rekkverket på terrassen i FV9.
- Det skal ikke monteres utelys på muren, på gjerdet på toppen av muren eller nærmere muren enn 1 meter.

Kledning med trevirke vil bryte opp murens visuelle uttrykk. Fravær av lyssetting vil gjøre at muren vil bli liggende i mørke og av den grunn ikke bli mer fremtredende enn den må.

Det legges til at godkjenning av muren ikke innebærer noen uheldig presedens. Det forvaltningsrettslige prinsippet om at like saker skal behandles likt gjelder kun saker som er like både faktisk og rettslig sett. I praksis er det svært få byggesaker der både faktiske forhold og regelverket er helt likt. Topografien varierer, arkitekturen er ulik, eksponering mot naboer varierer, osv. Det er derfor svært få tiltakshavere som kan kreve dispensasjon under henvisning til at andre har fått, og poenget om at man ønsker å unngå presedens bør ikke tillegges noen vekt i saken.

Om naboforholdet mellom Fjæreveien 7 og 9
Selv om det er på siden av det kommunen skal ta stilling til i byggesaken, nevnes det at FV7 har forsøkt å gå i dialog med FV9 om å få på plass et samarbeid om en mur som kan tilfredsstille ønsker og behov for opparbeiding av begge tomtene. Dessverre har man ikke lyktes med det, slik at klagesaken må behandles.

Med vennlig hilsen

El. sign.

Petter Curteis-Hohmann
Advokat

petter@advokatlippestad.no
Tlf: 92 25 62 32

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Kommunens ref.: 2025/8 – vedtak 02.05.2025

Tillegg til tilsvar på klage fra Fjæreveien 9

Innledning

Vi ber om at klagen ikke tas til følge, og at vedtaket av 02.05.2025 opprettholdes. Støttemuren er trinnvis, inntrukket og terrengtilpasset, skaper minimalt med skygge og tilrettelegger for oppfylling på nabotomten. Muren vil fremstå langt mindre etter oppfylling inntil muren i kløften mellom tomtene. Opplysninger fra byggesaken i Fjæreveien 9 er tatt inn for å gi et riktigere inntrykk av murens høyde.

Støttemuren

- **Tiltak:** Trinnvis støttemur i tomtegrensen, delvis inntrukket. Laveste trinn følger nivået til Fjæreveien 9 sitt planerte terreng på kjellernivå. Øverste nivå er trukket ca. 4,2 m fra nord og 1,3 m fra vest for å dempe volum og unngå påvirkning av fjernutsikt.
- **Funksjon:** Varig og trygg terrengavslutning som reduserer erosjon/utglidning og gir lettstelte flater. Høydeforskjellen samles i tomtegrensen; dagens bratte skråning/kløft erstattes av en stabil støttemur. Muliggjør bedre uteoppholdsarealer.
- **Overvann:** Muren prosjekteres med drenerende masser, slik at avrenning mot nabo ikke økes og risiko for erosjon reduseres.

Terrengreferanse og høyder i Fjæreveien 9

Byggehøyder i Fjæreveien 9 er med på å forklare behovet for muren og for å få et riktig inntrykk av muren i forhold til sine omgivelser.

Korrekt referanse er gjennomsnittlig planert terreng (GPT) ved fasade på Fjæreveien 9.
Nåværende nivå er målt til kote 21,36 (jf. vedlegg G1). Mønehøyden er kote 28,95, dvs. 7,59 m over GPT og 1,09 m over reguleringsplanens maks mønehøyde på 6,5 m. Dette forutsetter oppfylling på nabosiden uansett.

Planforutsetningene i Fjæreveien 9 (2017):

- 07.06.2017 – saksnr: 2017/3736/3 - (foreløpig svar/avslag på dispensasjon):
  Kommunen slår fast 6,5 m fra GPT og anbefaler omprosjektering.
- 14.06.2017 - saksnr: 2017/3736/4 - (Meter Arkitektur → kommunen):
  Omprosjektert løsning uten dispensasjon, med oppfylling som løsning.
- 31.08.2017 - saksnr: 2017/3736/6 - (rammetillatelse):
  Kommunen bekrefter omprosjektert løsning.

Oppfølging og sluttkontroll i Fjæreveien 9 (2019–2024):

- 21.06.2019 - saksnr: 2017/3736/26 - (Hvalgård → kommunen):
  Bestiller ny oppmåling som tar hensyn til oppfylling i tråd med byggesøknad.
- 26.08.2019 – vedleggsnr. 1, saksnr: 2025/229/11- (Hvalgård → kommunen):
  Erkjenner høydeoverskridelse; viser til mønehøyde skal måles fra GPT og at terrengarbeider ikke er ferdigstilt.
- 02.09.2019 – Kommunens referansenr: 2019/11683-5-175663/2019-SIMOLS -
  (kommunen → Hvalgård): Forutsetter dokumentasjon ved ferdigattest for høyde, plassering og terrengtilpasning.
- 09.08.2024 – saksnr: 2024/85982 - (kommunen → Hvalgård):
  Avvik skal rettes ved oppfylling før ferdigattest.
- 09.10.2024 – saksnr: 2024/25788/7 - (kommunen → Hvalgård):
  Etterspør kvalitetssikring av høyde/plassering/terreng; varsler mulig stedlig tilsyn før ferdigattest.

Oppsummering: GPT er lagt til grunn siden 2017, med oppfylling som forutsetning i Fjæreveien 9. Vår mur er prosjektert for dette nivået og tilrettelegger for oppfylling helt frem til tomtegrensen.

Ferdigattest og avvik: Innsendt ferdigattest for Fjæreveien 9 (saksnr. 2024/25788) samsvarer ikke med faktisk utførelse. Dette fremgår av innmåling utført av Big AS, jf. vedleggsnr. 2 i saksnr: 2025/229/11 og vedlegg G1

I praksis er støttemuren nødvendig for at Fjæreveien 9 skal få fylt opp sin tomt slik de må for å komme i tråd med sin godkjenning.

Reell virkning (lys/luft og omgivelser)

Sol-/skyggeanalysene viser minimal tilleggsskygge – også ved uteplassen nær tomtegrensen. Naboens egen bolig er den dominerende skyggekilden for utearealet; murens skygge er marginal og tidsavgrenset helt inntil tomtegrensen. Tiltaket påvirker ikke fjernutsikt og fremstår ryddig (trinnvis/inntrukket).

Felles arealgevinst og utviklingspotensial

Nabotomten (Fjæreveien 9). Tilgjengelig BYA var 0,4 m² før terrasse ble oppført i 2024, hvor store deler er mer enn 0,5 m over terreng (jf. rammesøknad garasje 2022, sak 2022/7136). Boligen ligger innenfor 4-meters byggegrense; nye tiltak mellom hus og grense krever derfor dispensasjon både for BYA og eventuelt plassering nærmere enn 4 m. Reell utvikling gjelder hage- og utearealer. Støttemuren tilrettelegger for nødvendig oppfylling, reduserer skråningen og gjør planering helt frem til tomtegrensen mulig for naboen

Vår tomt. Muren samler høydeforskjellen i tomtegrensen, sikrer terreng, kobler utesoner og gjør i dag ubrukelige arealer funksjonelle og trygge. Planerte nivåer gir trinnfrie, jevne forbindelser mellom utesoner (universell utforming/bedre tilgjengelighet) og øker sikkerhet og brukskvalitet for barn/eldre.

Fremdriftsuavhengighet. Muren gjør at vi kan ferdigstille og sikre vårt uteareal nå, uavhengig av om/når oppfylling på nabotomten skjer. Uten mur må høydeforskjellen tas ut som bratt, vedlikeholdskrevende skråning, og arealet kan bli stående uferdig på ubestemt tid.

Vedlikehold og omgivelser. Planerte og avgrensede flater gir lettstelte arealer med mindre ugress/viltvoksende busker og fremstår ryddigere mot nabolaget. En tydelig, varig tomtegrense reduserer tvil om hva som hører til hvem og virker konfliktdempende. Øvrige naboer har gitt positive tilbakemeldinger på helhetsinntrykket.

Alternativer, dialog og nødvendighet

Vi aksepterte kommunens forslag om dialogmøte. Naboens advokat varslet at de kun kan godta en støttemur som følger eksisterende terreng med nøytralt gjerde (f.eks. glass), og at det ikke er klima for videre møter; ellers ønskes ordinær klagebehandling (e-post 27.08.2025).
Naboens alternativ er ikke realistisk, fordi det tar utgangspunkt i feil høydereferanser og heller ikke muliggjør den oppfyllingen som trengs for at Fjæreveien 9 skal få riktige høyder i sin byggesak. Vedleggsnr. 12 i saksnr: 2025/229/11 viser at omsøkt mur tilrettelegger for oppfylling helt frem til tomtegrensen. Etter det vi forstår er boligen i Fjæreveien 9 hevet ca. 1,25 m over opprinnelig terreng, noe som øker oppfyllingsbehovet ytterligere. En lavere mur eller en mur trukket inn på vår tomt muliggjør ikke slik oppfylling og gir samme skråningsproblem.

Rettslig vurdering – pbl. § 19-2 (dispensasjon fra § 29-4)

Saken gjelder dispensasjon fra pbl. § 29-4 (plassering/høyde/avstand i nabogrense). Vurderingstemaene er i tråd med rundskriv H-8/15, som fremhever hensynene lys/luft, brann og terrengtilpasning, interesseavveiing ved avvik fra 4-meterskravet, samt at forstøtningsmurer/oppfyllinger omfattes av § 29-4.

a) Hensynene bak § 29-4 ikke vesentlig tilsidesatt

- **Lys/luft:** Minimal tilleggsskygge; dominerende skyggekilde er naboboligen.
- **Brann:** Plassering i tomtegrensen uten økt brannrisiko.
- **Terreng/estetikk:** Trinnvis, inntrukket, terrengtilpasset; ingen påvirkning av fjernutsikt.
- **Uteareal:** Funksjonelle, vedlikeholdsvennlige flater; bedre uteopphold og bedre tilgjengelighet (trinnfrie forbindelser) på uteoppholdsarealer; tilrettelegging for lovlig oppfylling hos nabo.
- **Overvann:** Drenerende masser og lokal infiltrasjon gir kontrollert avrenning uten økt belastning mot nabo.

b) Fordelene er klart større enn ulempene
Fordeler: Ryddig og varig tomtegrense; enklere drift/vedlikehold (planerte, lettstelte flater og redusert erosjonsfare); bedre arealutnyttelse for begge tomter (muliggjør oppfylling og planering helt frem til tomtegrensen hos nabo, og gir sammenheng/trinnfrie forbindelser uteoppholdsarealer hos oss); kontrollert overvannshåndtering; moderert, terrengtilpasset uttrykk; liten faktisk skyggevirkning.

Ulemper: I dagens kløft i tomtegrensen kan muren oppleves høy. Dersom terrenget på naboens side planeres inntil muren – som antydet i klagen (utvikling av tomt) – vil murens synlige høyde bli betydelig redusert. Om ønskelig kan spiler/treverk i murens halve høyde monteres der muren står i tomtegrensen for ytterligere visuell demping.

Vilkår: Vi kan akseptere spiler/treverk (tilsvarende klagers terrasse) i murens halve høyde der muren står i tomtegrensen. Det foreslås også vilkår om lyssetting for å unngå unødvendig eksponering av muren.

c) Presedens: Godkjenning av muren vil ikke skape uheldig presedens.

Konklusjon

- Muren gir sikker, varig terrengavslutning, hindrer skråningsproblem på vår tomt og tilrettelegger for oppfylling hos nabo. Bedre uteoppholdsarealer, også for bevegelseshemmede.
- Synlig murhøyde er knyttet til dagens kløft i tomtegrense og blir vesentlig lavere når terreng opparbeides som forutsatt.
- **Fakta om Fjæreveien 9:** GPT kote 21,36; møne kote 28,95 (= 7,59 m over GPT) → 1,09 m over planens maks mønehøyde på 6,5 m; underbygger oppfyllingsbehovet på nabosiden.
- Vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt; hensynene bak § 29-4 tilsidesettes ikke vesentlig, og fordelene er klart større enn ulempene.

På denne bakgrunn bes klagen ikke tatt til følge, og vedtak 02.05.2025 opprettholdes.

Med vennlig hilsen
Kjell Aage Vedal Moen og Madeleine Vedal Moen
Fjæreveien 7

Vedleggsliste

- **G1:** Visualisering av gjennomsnittlig planert terreng (GPT) for Fjæreveien 9. (utarbeidet av geodata-ingeniør med offentlig høydedata fra kartverket)


3.88
Tegnforklaring
Målsetting (m)
3,88
Eiendomsgrenser
Tiltak som bygget
Terreng
Høyde (m)
22,605953
19,219612
Bakgrunnskart (Nibcache)
0
5
10 m
1075

Gjennomsnittlig terreng Fjæreveien 9. 0.5m fra hus
gjennomsnitt: 21.36
Cell count
Høyde
0
20
40
60
80
100
120
19.5
20.0
20.5
21.0
21.5
22.0
22.5