



Saksnr.: 2026/81337  
Dokumentnr.: 9  
Løpenr.: 10932/2026  
Klassering: 300/1228

## Møtebok

| Behandlet av | Møtedato | Utvalgssaksnr. |
|--------------|----------|----------------|
| Planutvalget |          |                |

## Badehustomta- Oppføring av boligbebyggelse

### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om rammetillatelse for oppføring av 3 bolighus med totalt 25 boenheter godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter. Tegningsdokumentasjon mottatt 03.07.2026 og 30.09.2026 er lagt til grunn for godkjenning av tiltaket.
2. Før byggetiltaket kan igangsettes må søknad om igangsettingstillatelse være innsendt og godkjent. Denne søknaden må, i den grad det er relevant for den enkelte søknad om igangsettingstillatelse, i tillegg til ansvarserklæringer og oppdatert gjennomføringsplan, vedlegges:
  - Dokumentasjon på godkjenning fra Teknisk forvaltning - Kommunalteknikk på de forhold som fremgår i uttalelsen fra Teknisk forvaltning – Kommunalteknikk
  - Dokumentasjon på at det er inngått avtale om kjøp av nødvendige arealer på eiendom 300/27
  - Komplette landskapsplan i henhold til punkt 2.1.1 i reguleringsbestemmelsene
  - Plan for anleggsperioden i henhold til punkt 2.1.3 i reguleringsbestemmelsene
  - Sprengningsplan i henhold til punkt 2.1.4 i reguleringsbestemmelsene
3. Før byggetiltaket kan tas i bruk må søknad om brukstillatelse eller ferdigattest være innsendt og godkjent. Denne søknaden må vedlegges:
  - Oppdatert gjennomføringsplan
  - Tinglysning om allmenn ferdsel i henhold til punkt 2.1.5 i reguleringsbestemmelsene
  - Bekreftelse på at utomhusarealer er opparbeidet i samsvar med godkjent landskapsplan, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 7.3
  - Bekreftelse på at tekniske anlegg er etablert i samsvar med godkjent teknisk plan, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 7.3
  - Sluttrapport for avfallsbehandlingen (før ferdigattest)

### Sammendrag

Østavind Arkitekter søker, på vegne av Kniplefjellet Eiendom AS, om oppføring av 3 bolighus med totalt 25 boenheter.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknaden om oppføring av 3 bolighus med totalt 25 boenheter.

### Vedlegg

- 1 Oversiktskart - Badehustomta
- 2 D01 SITUASJONSPLAN

|    |                             |
|----|-----------------------------|
| 3  | D02 Landskapsplan           |
| 4  | E05 SNITT                   |
| 5  | E06 FASADER MOT OMGIVELSENE |
| 6  | E07 FASADER BYGG A          |
| 7  | E08 FASADER BYGG B          |
| 8  | E09 FASADER BYGG C          |
| 9  | E10 PERSPEKTIV FRA NORD     |
| 10 | E11 PERSPEKTIV FRA ØST      |

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Øvrige dokumenter i sak 2026/19698

### Saksopplysninger

#### Tiltaket

Tiltaket gjelder oppføring av nytt boligprosjekt med 25 nye boenheter:

| Bygg   | Antall boenheter |
|--------|------------------|
| A      | 8                |
| B      | 14               |
| C      | 3                |
| Totalt | 25               |

Grad av utnytting er oppgitt til 64,3% BYA.

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

#### Gjeldende plangrunnlag for det omsøkte byggetiltaket

Gjeldende plan er Detaljregulering for Badehusveien, gbnr. 300/1228 m.fl., plan-ID 3107, vedtatt 23.10.2025. Tiltaksområdet er avsatt til Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (B), Lekeplass (LP), Annett uteoppholdsareal (AU), Kjøreveg (V) samt Annen veggrunn-grøntareal (AV) og omfattes delvis av hensynssone for Bevaring kulturmiljø (H570).

#### Nabomerknader

##### *Nabomerknad fra Abdelhalim Ahmad, Badehusveien 9A*

Abdelhalim Ahmad forteller at han tidligere har fått avslag på å rive sin bolig og oppføre en ny bolig og at det er urimelig at det nå gis tillatelse til et prosjekt med over 20 boenheter. Det bes om en begrunnelse på dette. Videre vil tiltaket medføre stor trafikk og parkeringskaos. Tiltaket vil endre områdets karakter og redusere bokvaliteten for de som bor i nærområdet. Det er ikke en skole i nærheten og det er ut fra dette ikke er kapasitet til å ta imot mange nye boliger.

##### *Nabomerknad fra Paul-Henrik Biong, Sverres gate 2B*

Paul-Henrik Biong anfører at tiltaket er utformet med store sammenhengende og høye volumer som ikke harmoniserer med eksisterende bebyggelse. Adkomsten er plassert midt i en krapp sving i en bratt bakke og dette er ikke trafiksikker løsning. Det stilles videre spørsmål om hvordan parkeringen løses på egen eiendom.

##### *Nabomerknad fra Marit Biong, Sverres gate 2B*

Marit Biong ønsker å se hvordan nybygget påvirker solforholdene til sin eiendom. Det stilles videre spørsmål om hva som er planlagt i forhold til støy da det er mye trafikkstøy i området fra før. Tiltaket med så mange boliger vil gjøre dette enda verre både for de nye boligene og de eksisterende boligene. Det er vanskelig å parkere i nærområdet og det stilles spørsmål om hvordan parkeringen skal løses.

#### *Nabomerknad fra Martine Andersen og Fredrik Hakelund Wilhelmsen, Berggata 4*

Martine Andersen og Fredrik Hakelund Wilhelmsen understreker at eiendommen deres ligger tett på utbyggingen og at både deres bolig og flere nabohus har kulturhistorisk verdi. Merknaden er i hovedsak en anmodning om mer dokumentasjon og utredning knyttet til avstandskrav, brannsikkerhet, skyggevirksomheter, risiko for byggeskader og dreneringsforhold, samt behovet for forhåndsdokumentasjon av sin eiendom.

De reagerer på at bebyggelsen planlegges plassert 3 meter fra tomtegrensen, mens hovedregelen er 4 meter. De uttrykker bekymring for økt risiko for brannspredning og vanskeligere slukkearbeid i et tettbygd trehusmiljø. De etterlyser en sol- og skyggeanalyse som viser hvordan de nye byggene vil påvirke lysforholdene på deres eiendom. De er bekymret for at sprenging, grunnarbeider og terrenginngrep kan føre til vibrasjoner, setninger eller andre skader på deres eldre bolig. De er også bekymret for at endrede terreng- og dreneringsforhold kan gi økt vannavrenning, fuktproblemer eller setningsskader. De ønsker at det gjennomføres en uavhengig tilstandsvurdering av eiendommen før byggestart slik at eventuelle byggeskader senere kan vurderes objektivt.

#### Merknader fra Teknisk forvaltning - Eiendom

Teknisk forvaltning eiendom påpeker at Fredrikstad kommune er hjemmelshaver til eiendom 300/27 og at kjøp av dette arealet foreløpig ikke er avklart. Det må derfor tas forbehold om at en slik avtale inngås før arealet kan disponeres.

Trafikkløsning er avklart i gjeldende reguleringsplan hvor kjøreatkomst skal skje fra Sverres gate. Avkjørselsløsningen må være i samsvar med dette. Avkjørsel må dokumenteres med tilstrekkelig frisikt. Det skal ikke være sikthindringer i frisiktsonen.

#### Uttalelse fra Teknisk forvaltning - Kommunalteknikk

Teknisk plan for VA-løsningene, overvannshåndteringen og samferdselsanlegget godkjennes av Teknisk forvaltning med forbehold om at godkjenningen kun gjelder som grunnlag for rammetillatelse. Godkjenningen gjelder ikke som grunnlag for igangsetting. De tekniske løsningene må detaljeres ytterligere i forbindelse med detaljprosjekteringen før det kan gis godkjenning som grunnlag for igangsetting.

Tilkobling i Sverres gate/Badehusveien må vurderes i forhold til eventuell økning av overvann mv. til det kommunale nettet. Avløpsstikkledninger for det omsøkte området planlegges med selvføll.

- VA- plan skal være i henhold til Fredrikstad kommunes VA-norm/Vannstandard og godkjennes før arbeid igangsettes. VA-anleggene skal detaljprosjekteres og forelegges kommunen for godkjenning før det kan gis igangsettingstillatelse
- Tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett skal avklares og godkjennes av kommunen i henhold til gjeldende regelverk og kommunale VA-norm/Vannstandard.
- Det skal dokumenteres at overvann og takvann håndteres på en tilfredsstillende måte, herunder tilstrekkelig fordrøyning og kontrollert påslipp til offentlig nett, slik at det ikke medfører økt belastning på eksisterende VA-system.

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

#### Ansvarlig søkers redegjørelse

Det søkes om oppføring av tre nye leilighetsbygg med tilhørende utomhusanlegg. Byggene er i to og tre etasjer inkludert sokkeletasje og får saltak. Plassering, volumoppbygging og byggehøyder er i tråd med vedtatt reguleringsplan. Planlagt utbygging er organisert omkring et indre tun som åpner seg mot Sverres gate. Leilighetene får inngangsdører som henvender seg inn mot tunet, noe som gjør at den nye bebyggelsen ikke virker invaderende eller

privatiserende på de omkringliggende eiendommene. Tiltaket er sørvendt og vil få gode solforhold uten at den nye bebyggelsen i særlig grad kaster skygge på naboeiendommer.

Prosjektet er utformet med et moderne uttrykk som samtidig tar hensyn til områdets eksisterende bebyggelse gjennom fargevalg, materialbruk og skala. Bygningsmassen er delt opp i flere mindre volumer med varierende høyder som følger terrenget, noe som reduserer det visuelle inntrykket av størrelse og gjør anlegget mindre dominerende. Samtidig bidrar prosjektet til å skape en naturlig overgang mellom bebyggelsen nord og sør for eiendommen. Foreslått tiltak ivaretar hensynet til kulturmiljøet på Apenesfjellet på en god måte. Høydeplassering av byggene er planlagt slik at de møter det eksisterende terrenget på en best mulig måte, og slik at terrenginngrepene reduseres i størst mulig grad.

Kjøreadkomst mot Sverres gate får svært gode siktlinjer i begge retninger. Det er prosjektert 2 stk. biloppstillingsplasser dimensjonert for kjøretøy for bevegelseshemmede. Krav til sykkelparkering er ivare tatt. Den sentrumsnære beliggenheten gjør at nye beboere vil ha gangavstand til kollektiv- og servicetilbud.

Den nordre delen av eiendommen skal opprettholdes ubebygget, og skal opparbeides som allment tilgjengelig areal for lek/uteopphold som blir både skjermet og solrikt. Det er planlagt å beholde mest mulig av eksisterende trær og svaberg, og eksisterende snarveier opprettholdes og integreres i prosjektet.

Deler av tiltaket ligger utenfor dagens tomtegrenser. Tiltakshaver har kommet til enighet med kommunen om fradeling/arealoverføring av nødvendig tomteareal fra eiendom 300/27. Grensejustering vil gjennomføres før oppstart av byggearbeider.

#### *Til nabomerknader*

Bebyggelsen er planlagt i tråd med reguleringsplanen og er også redusert med en etasje på deler av bygg B. Tiltaket er utformet som tre volumer i to etasjer pluss sokkeletasje mot sør, og har dermed samme høyde som nærmeste naboer. Volumoppbyggingen er helt i tråd med dagens strøkskarakter og prosjektet er godt tilpasset omgivelsene mellom de to bygningstypologiene mot nord og sør, både med tanke på størrelse, farge og materialitet.

Forhold knyttet til trafikk og parkering er avklart i reguleringsplanen. Det er lagt føring fra kommunen om at det kun skal være 2 biloppstillingsplasser dimensjonert for kjøretøy for bevegelseshemmede på eiendommen og at det ikke skal etableres annen bilparkering. Tiltaket vil ikke medføre økte problemer med trafikkavvikling. Adkomsten er utformet i tråd med reguleringsplan og får veldig gode siktlinjer i begge retninger. Dette er ikke en trafikkfarlig løsning.

Forhold knyttet til antall boenheter og skole, er for omsøkte tiltak i tråd med reguleringsbestemmelser og er avklart i reguleringsplanen hvor disse forholdene er belyst og utredet.

Sol- og skyggeforhold er utredet og avklart i reguleringen, og i tillegg er deler av bygg B redusert med ca. en etasje sammenlignet med regulert høyde. Det forutsettes at det ikke blir mer støy fra disse boligene enn fra øvrige boliger i området. Det er utarbeidet et brannkonsept for tiltaket som ivaretar brannsikkerhet, både for det nye bygget og omgivelsene.

Tiltaket skal gjennomføres uten å påføre skade på omkringliggende bebyggelse. Omfang av sprenging vil begrenses så langt det lar seg gjøre. Vann, avløp og overvann prosjekteres slik at det ikke skal påføres vannbelastning, fuktproblemer eller setningsskader på omkringliggende bebyggelse. Entreprenør vil kontakte alle naboer og gjennomføre

tilstandsvurderinger av omkringliggende boliger før arbeidene igangsettes, samt plassere ut rystelsesmålere.

Ny bebyggelse er innenfor regulerte byggegrenser. Minste avstand fra veggliv til tomtengrense mot Berggata 4 (Martine Andersen og Fredrik Hakelund Wilhelmsen) er over 5 meter. Alle balkonger er plassert i henhold til reguleringsplanen som sier at terrasser og balkonger tillates anlagt innenfor formåls grensen. Minste avstand fra balkong til tomtengrense mot Berggata 4 er 3,1m, dvs. i henhold til reguleringsplanens krav.

Spørsmål knyttet til nabos (Abdelhalim Ahmad) tidligere byggesak anses som et spørsmål til kommunen og ikke til søker/tiltakshaver.

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

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

#### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant.

#### **Vurdering**

##### Visuelle kvaliteter

Byggetiltaket er i samsvar med vedtatt reguleringsplan både med hensyn på plassering, høyder og volumer og får utforming med god arkitektonisk kvalitet. Tiltaket er også tilstrekkelig tilpasset sine omgivelser.

##### Plassering

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

##### Byggegrunn

Kommunedirektøren legger til grunn at grunnforhold og rasfare på tomten er tilstrekkelig utredet, jf. innsendte rapport. Ansvarlige foretak må sørge for forskriftsmessig sikkerhet med hensyn på grunnforhold/skred i den kommende prosjekterings- og utførelsesfasen.

##### Kulturminner

Kommunedirektøren forutsetter at 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 kulturvern avdeling skal varsles, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 2.2.

##### Fjernvarme

Da byggetiltaket får oppvarmet bruksareal (BRA) under 1000kvm utløses ikke noe krav om fjernvarmetilknytning i dette tilfelle.

##### Vedrørende krav i reguleringsplanen

Kommunedirektøren forutsetter at følgende blir ivarettatt, jf. vedtatte reguleringsbestemmelser punkt 2.4, 3.2 og 3.3:

Trær i område LP1 skal bevares. Deler av stammer etter store, felte trær skal i samråd med fagkyndig anbringes slik at de kan fungere som levested for insekter.

Det skal plasseres insekthoteller og fuglekasser i utomhusareal i planområdet. Insekthoteller og fuglekasser skal utformes og plasseres i samråd med fagkyndig.

Område LP1 skal nyttes til leke- og oppholdsareal. Området skal være felles for boligene i planområdet, og det skal være allment tilgjengelig. Bevaring av eksisterende trevegetasjon i området skal vektlegges.

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.

#### Vedrørende nabomerknader

Trafikk og parkering er tilstrekkelig avklart i reguleringssaken. Det bemerkes i denne sammenheng at tiltaket kun blir tilført 2 parkeringsplasser, i henhold til krav i reguleringsplanen, slik at det blir lite trafikk via den nye avkjørselen. Avkjørselen i den svingete bakken tilsier også at bilenes fart vil være lav. Trafikksikkerheten er tilstrekkelig ivarettatt. I sentrum er ønsket utvikling for fremtiden at parkeringsplasser for biler reduseres og at transportbehov i større grad foregår til fots, med sykkel eller med kollektivtransport. Tiltaket skal etableres i sentrum hvor nye beboere har kort gangavstand til byens fasiliteter og kollektivtilbud, noe som tilsier redusert behov for bil med tilhørende parkering.

Solforhold er avklart i reguleringssaken. Tiltaket skal gjennomføres i en sydvendt skråning og med byggehøyder som medfører at omkringliggende boliger fortsatt vil ha tilstrekkelig gode solforhold.

Støy er avklart i reguleringssaken. Etter kommunedirektørens vurdering vil støysituasjonen i nærområdet i liten grad endres og ikke utover det som er påregnelig når en eiendom utvikles i henhold til gjeldende plangrunnlag.

Omsøkte tiltak ligger innenfor sentrumsområdet i kommuneplanen hvor det ikke er noe krav til skolekapasitet.

Når det gjelder brannsikkerhet forutsetter kommunedirektøren at ansvarlige foretak sørger for forskriftsmessig brannsikkerhet i den kommende prosjekterings- og utførelsesfasen. Videre legger kommunedirektøren til grunn at byggearbeidene utføres forskriftsmessig og at de ikke medfører skader på omkringliggende eiendommer. Det er positivt at utbyggersiden skal kontakte naboer og gjennomføre tilstandsvurderinger av omkringliggende boliger samt plasserer ut rystelsesmåler før byggearbeidene igangsettes.

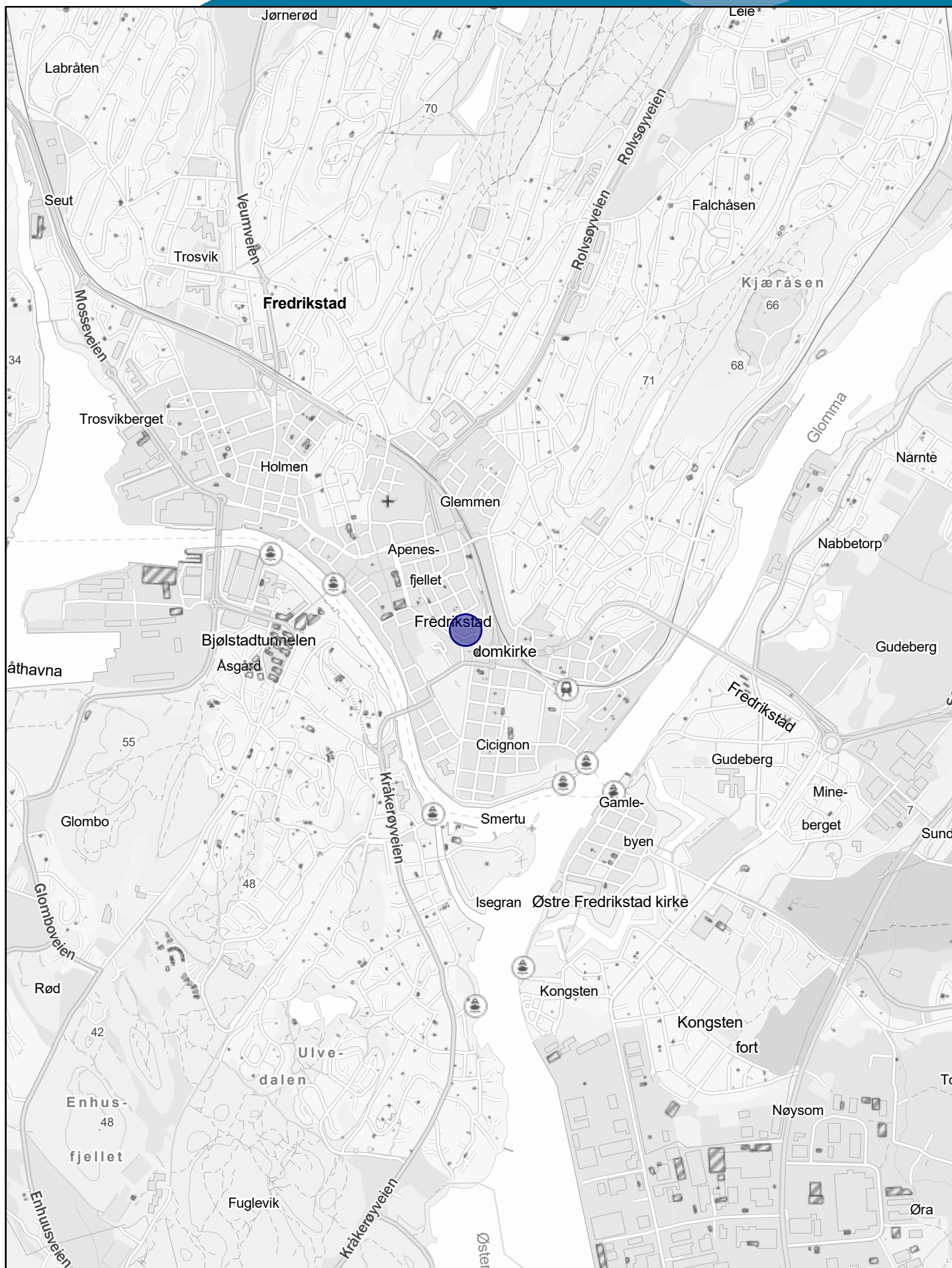
Når det gjelder nabomerknad fra Martine Andersen og Fredrik Hakelund Wilhelmsen i Berggata 4 vedrørende avstand til nabogrense, sier reguleringsbestemmelsenes punkt.3.1.1 at bebyggelsen skal plasseres innenfor bestemmelsesområder #1 - #7 på plankartet med unntak av terrasser og balkonger som tillates anlagt innenfor formålsgrensen. Dette er ivarettatt i innsendte søknadsdokumentasjon. Kommunedirektøren forutsetter at dette også blir ivarettatt i utførelsesfasen slik at det blir tatt tilstrekkelig hensyn til naboer.

Når det gjelder nabomerknad fra Abdelhalim Ahmad i Badehusveien 9A knyttet til hans ønskede byggetiltak, gjelder dette en eiendom som omfattes av et annet plangrunnlag. Kommunedirektøren kan ikke se at denne merknaden kan tillegges vekt. Omsøkte byggetiltak er i samsvar med gjeldende plangrunnlag.

Før øvrig viser kommunedirektøren til søkers redegjørelse ovenfor.

**Konklusjon**

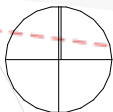
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknaden om oppføring av 3 bolighus med totalt 25 boenheter.



0 460 920 m

Dato 01.10.2026

Målestokk 1:20 000

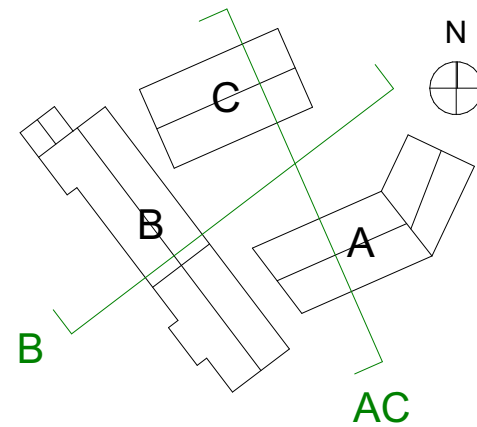
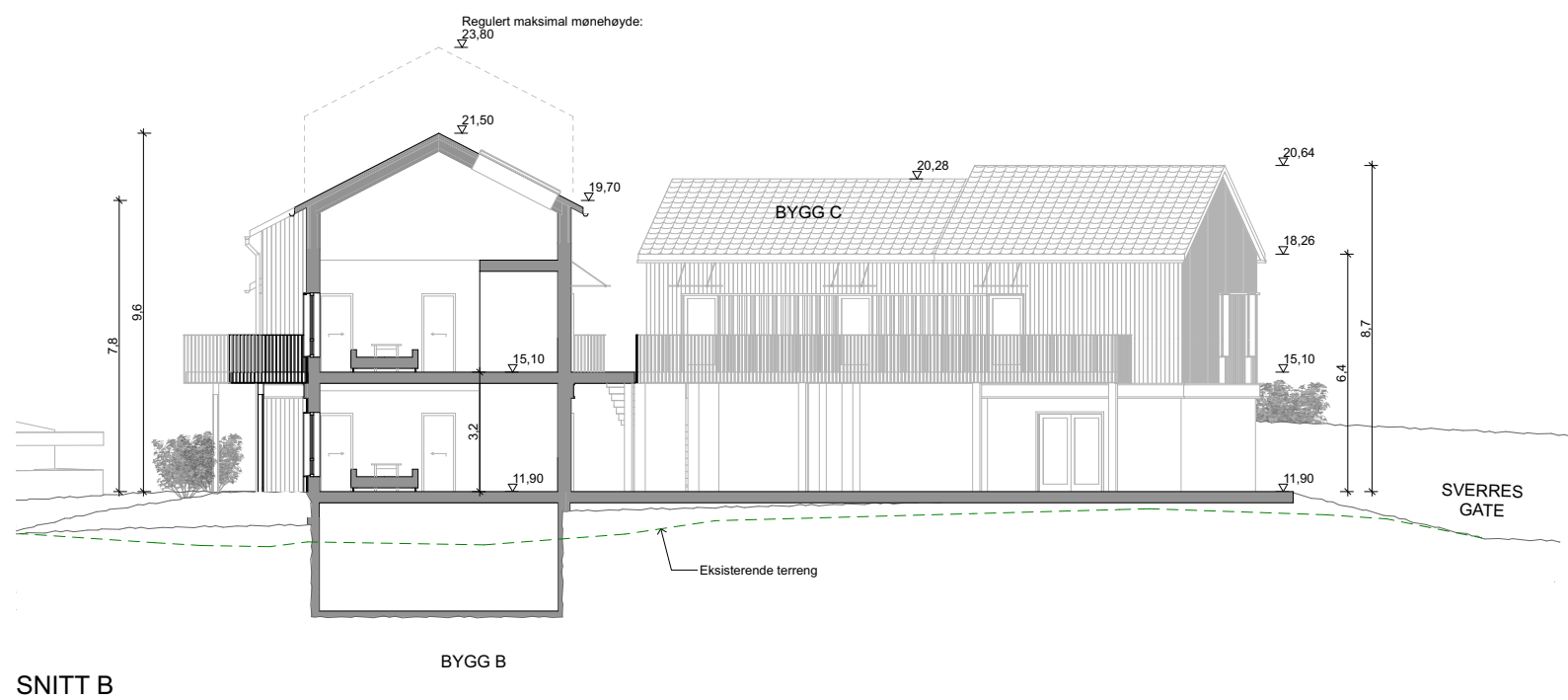
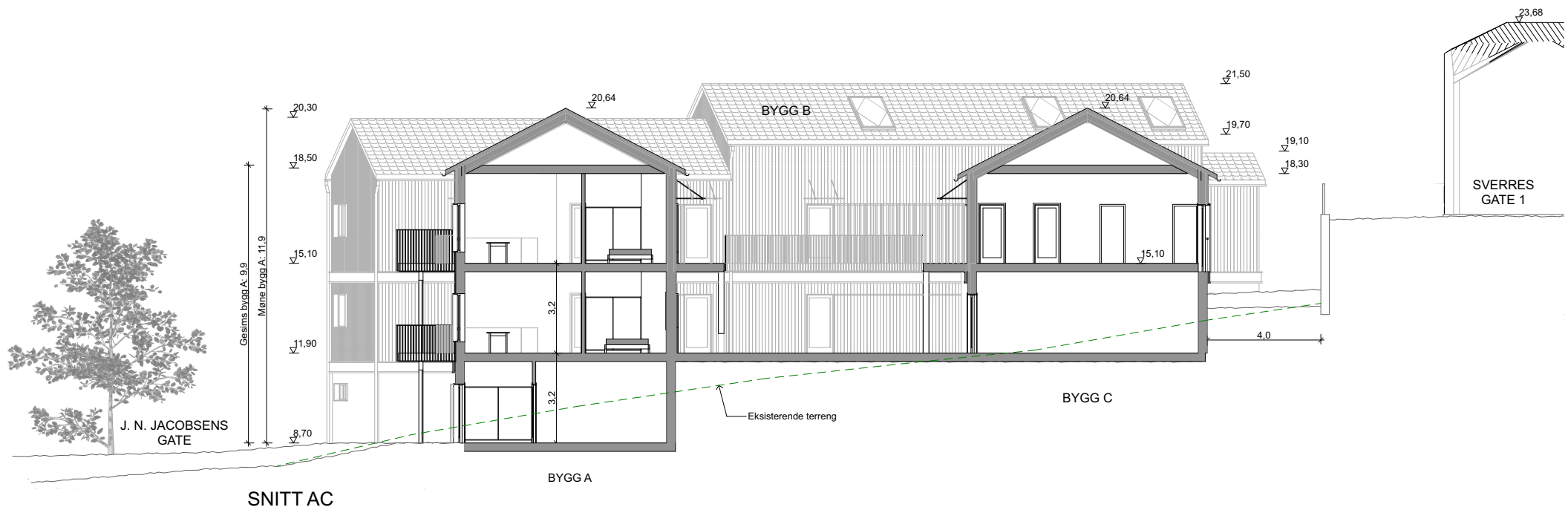
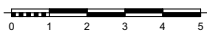




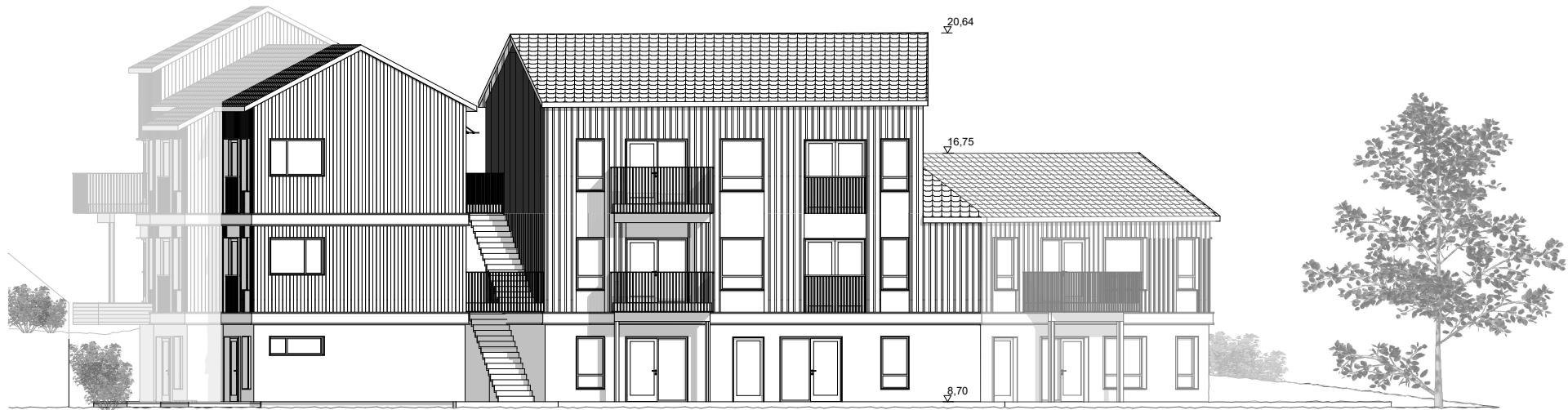
Tegnforklaring

- Grassbakke/plen
- Grusstier
- Kjørestert permeabelt dekke
- Belegningssten
- Sandlek
- Fjell i dagen
- Terrasser
- Asfalt
- Nye plantefelt
- Eksist trær / grupper
- Nye trær
- Eksist. kratt / busker
- Mur
- Armert jordskråning
- Terrengskråning
- Punkthøyde
- Nye koter
- Balkonger
- Eksist eiendomsgrense
- Endring endomsgrense
- Hjelpesluk / sandfang
- Insekthotell
- Fuglehus

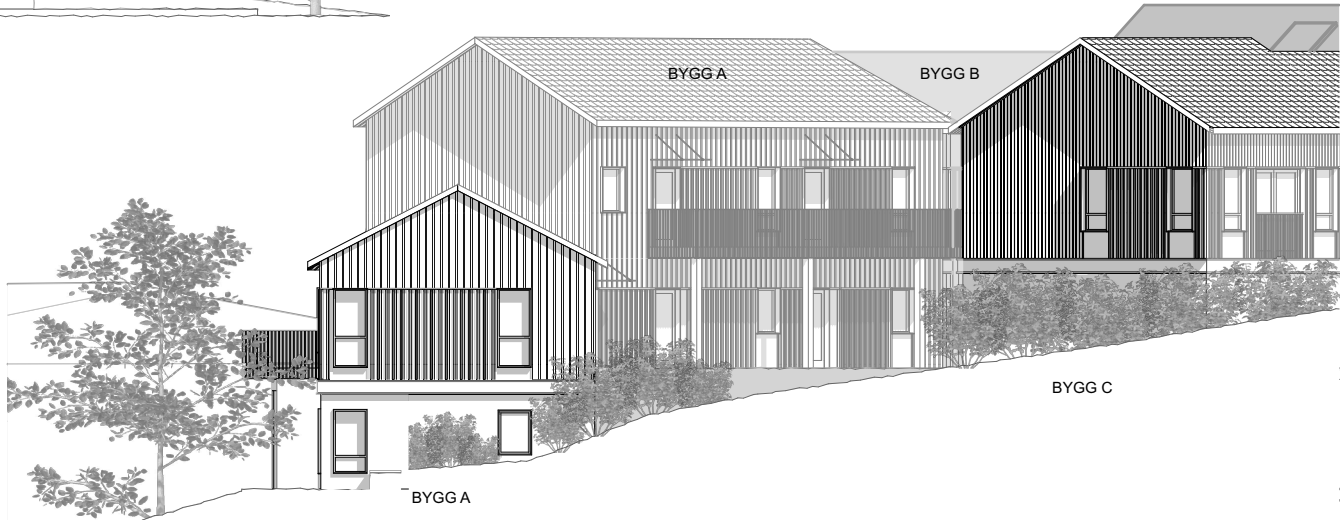
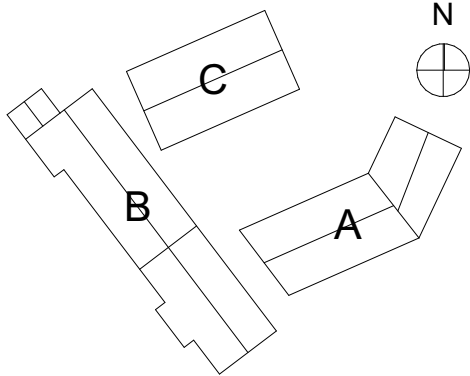
|                         |                             |                                                           |                                                                       |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Rev.                    | Dato                        | Tekst                                                     | Sign.                                                                 |
| A                       | 11.08.2026                  | 11.08.2026 Oppdrager/komm innspill; balkonger, layout mv. | S.Grønsberg                                                           |
| TEGNING                 |                             |                                                           |                                                                       |
| Landskapsplan - utomhus |                             |                                                           |                                                                       |
| Fase                    | Forprosjekt - Rammesøknad   |                                                           | Tiltakshaver                                                          |
| Prosjekt                | Badehusveien<br>Fredrikstad |                                                           | Kniplefjellet Eiendom AS                                              |
| Målestokk               | 1 : 250 A3                  | Dato: 02.07.2026                                          | Ansv foretak                                                          |
| Tegn.nr                 | D02 / LA 01 01              | Rev. A                                                    | ØSTAVIND ARKITEKTER AS                                                |
|                         |                             |                                                           | Dronningensgate 30, 1530 Moss.<br>post@ostavind.no<br>www.ostavind.no |



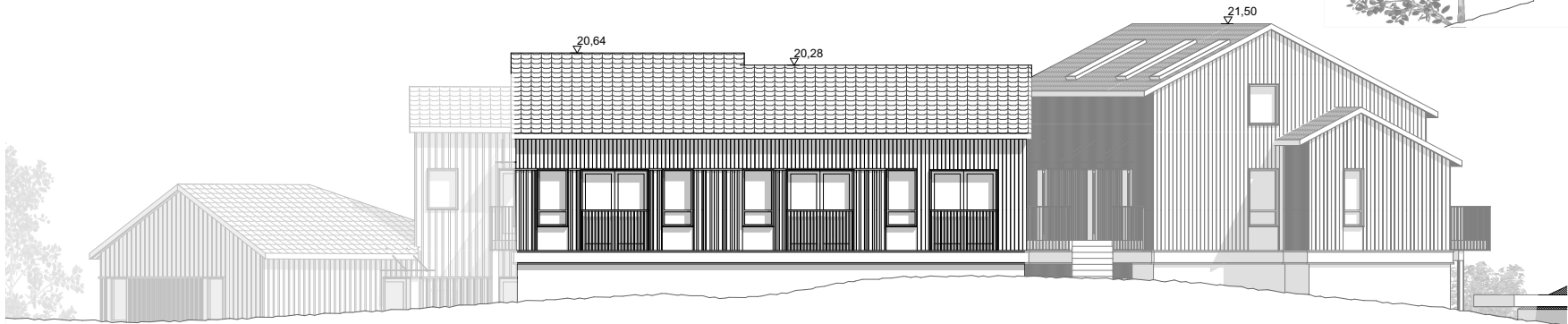
|                               |              |                                                                                                                                                 |           |             |             |
|-------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-------------|
| PROSJEKT                      | TEGNINGSNAVN | TEGN.NR.                                                                                                                                        | REV.      | SIGN        | UTSKR. DATO |
|                               |              | E05                                                                                                                                             |           | HSO/KH      | 02.07.26    |
|                               |              | MÅLESTOKK                                                                                                                                       | PROSJ.NR. | UTSKR. DATO |             |
| 1:200                         |              | 126018                                                                                                                                          |           | 02.07.26    |             |
| BADEHUSTOMTA                  |              | SNITT                                                                                                                                           |           |             |             |
| Badhusveien, 1607 Fredrikstad |              | © Alle rettigheter tilhører utførere for prosjektering. Kopiering eller annen bruk av disse tegningene er ikke tillatt uten skriftlig samtykke. |           |             |             |
| Gnr/Bnr: 300/1228             |              |                                                                                                                                                 |           |             |             |
| OSTAVIND                      |              | ARKITEKTER                                                                                                                                      |           |             |             |



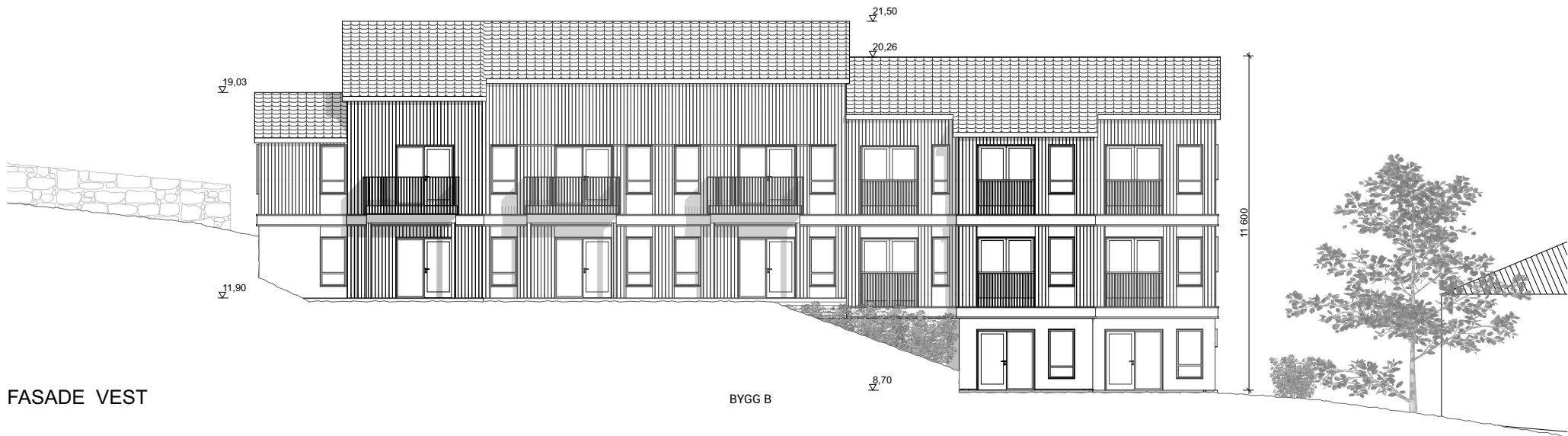
FASADE SØR



FASADE ØST OG NORD (MOT GÅRDSROM)



FASADE NORD



FASADE VEST



|           |           |        |             |
|-----------|-----------|--------|-------------|
| TEGN.NR.  | REV.      | SIGN   | UTSKR. DATO |
| E06       |           | HSO/KH | 02.07.26    |
| MÅLESTOKK | PROSJ.NR. | FORMAT |             |
| 1:200     | 126018    | A3     |             |

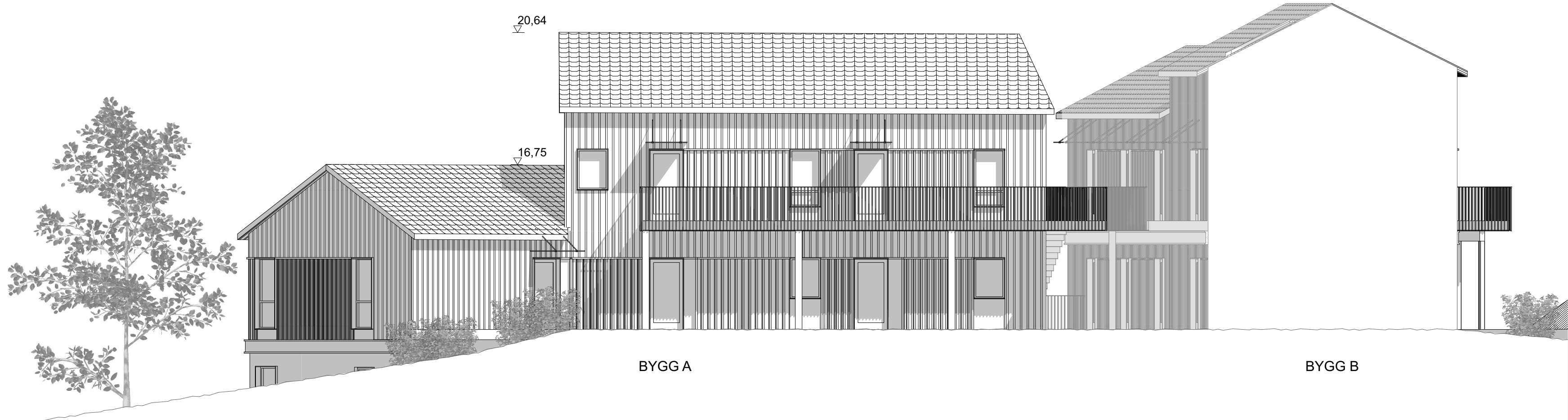
|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| TEGNINGSNAVN            | PROSJEKT     |
| FASADER MOT OMGIVELSENE | BADEHUSTOMTA |

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| PROSJEKT                       | Gnr/Bnr: 300/1228 |
| Badehusveien, 1607 Fredrikstad |                   |

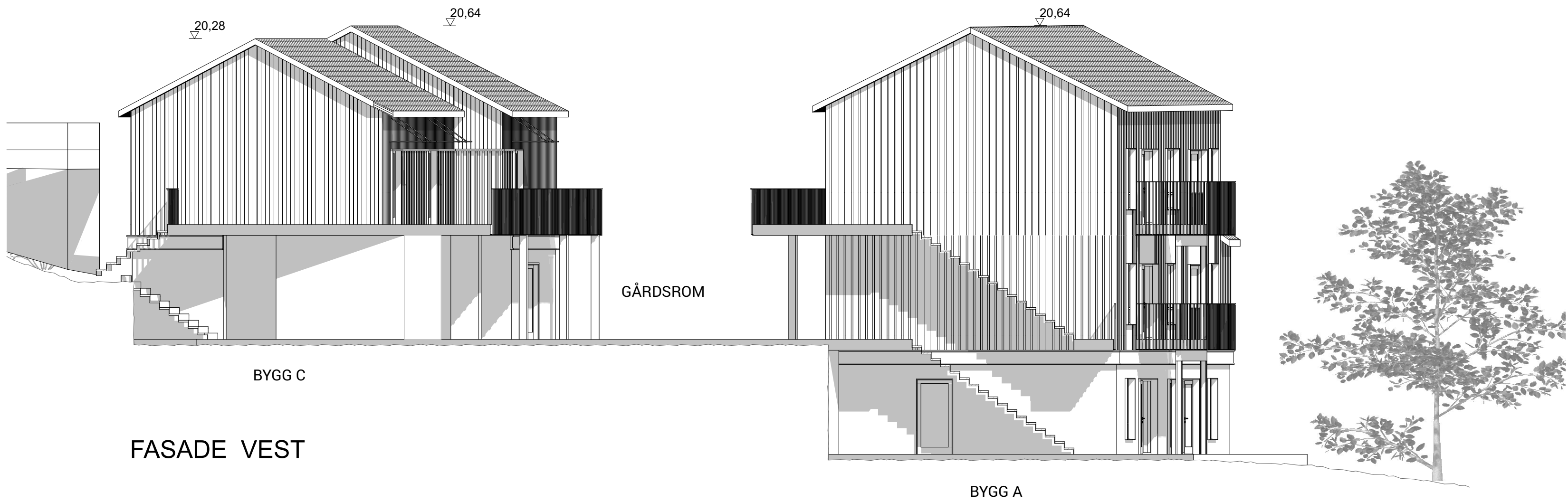
|          |            |
|----------|------------|
| OSTAVIND | ARKITEKTER |
|----------|------------|



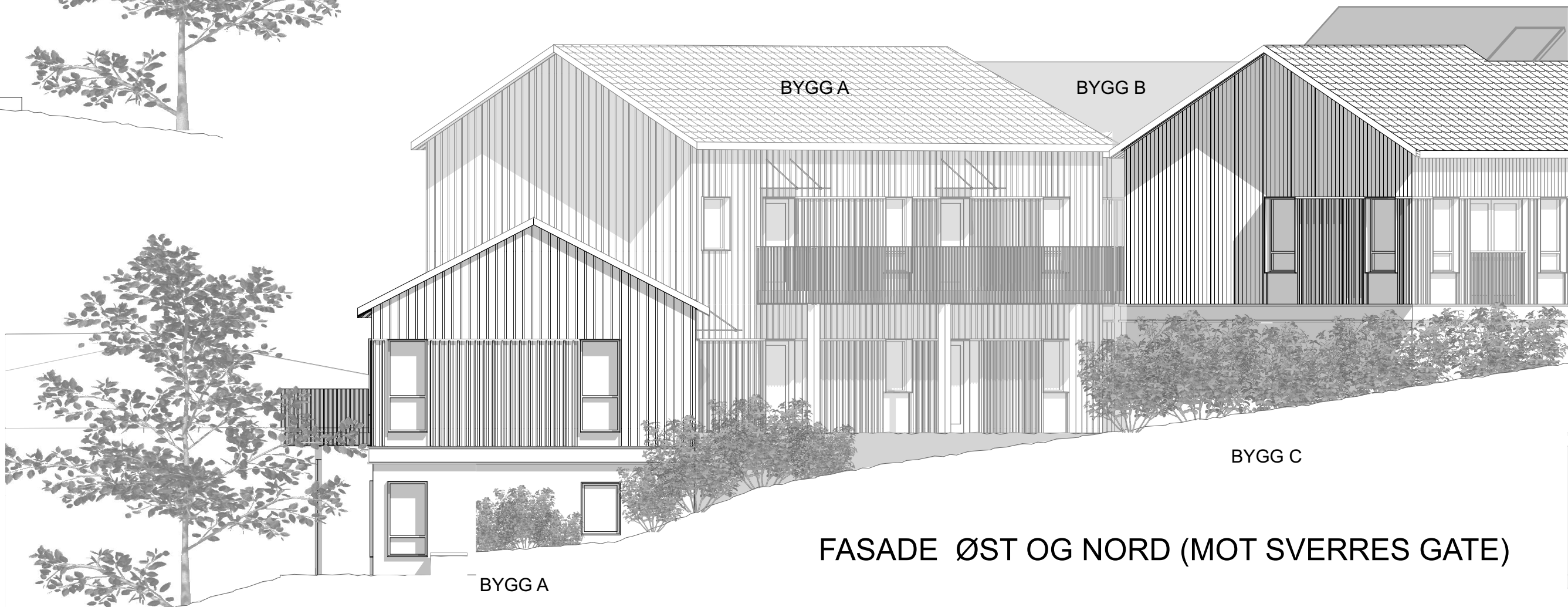
FASADE SØR



FASADE NORD (MOT GÅRDSROM)



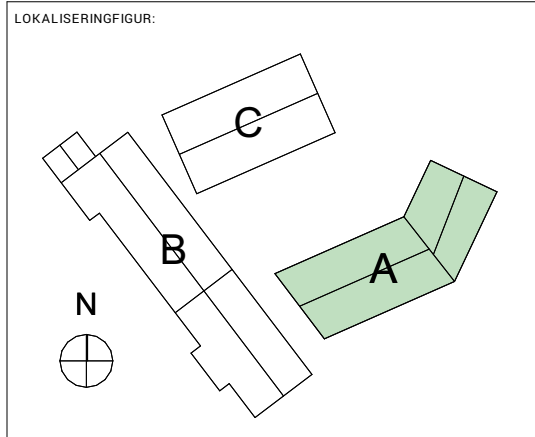
FASADE VEST



FASADE ØST OG NORD (MOT SVERRES GATE)



| Rev. | Beskrivelse | Dato | Sign. |
|------|-------------|------|-------|
|      |             |      |       |
|      |             |      |       |
|      |             |      |       |
|      |             |      |       |
|      |             |      |       |



**Fase**

TEK. TILBYDNER: Kniplefjellet Eiendom AS  
ENTREPRENØR: Hersleth Entreprenør AS

**PROSJEKT**

**BADEHUSTOMTA**

Badelustveien, 1607 Fredrikstad

PROSJEKT NR: 126018  
GMR/BNR: 300/1228  
SIGN.: HSO/KH  
KONTROLL: ###

**TEGNINGSNAVN**

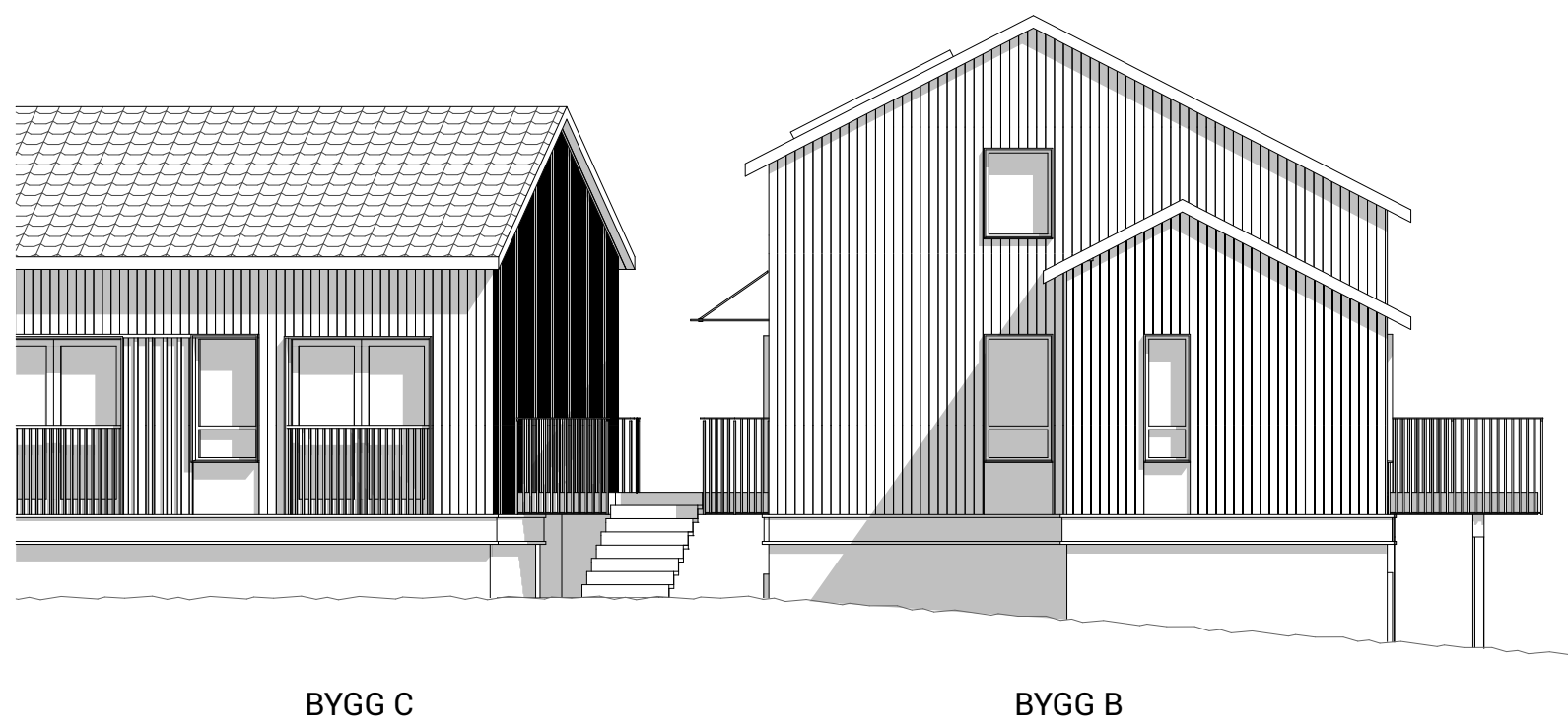
**FASADER BYGG A**

TEGN. NR.: E07  
REV.:

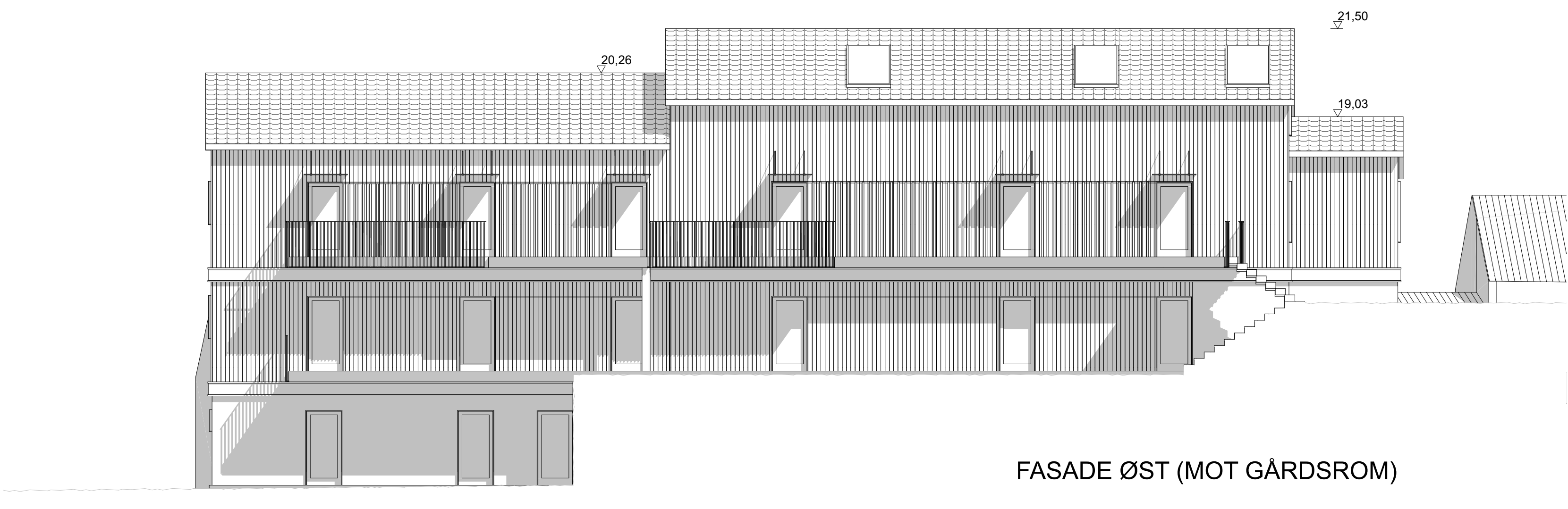
MÅLESTOKK: 1:100  
FORMAT: A3  
1. UTS.: ###  
UTSKR. DATO: 02.07.26

© Alle rettigheter tilhører utføreren for prosjektering. Kopiering eller annen bruk av disse tegningene er ikke tillatt uten skriftlig samtykke.

**OSTAVIND**  
ARKITEKTER



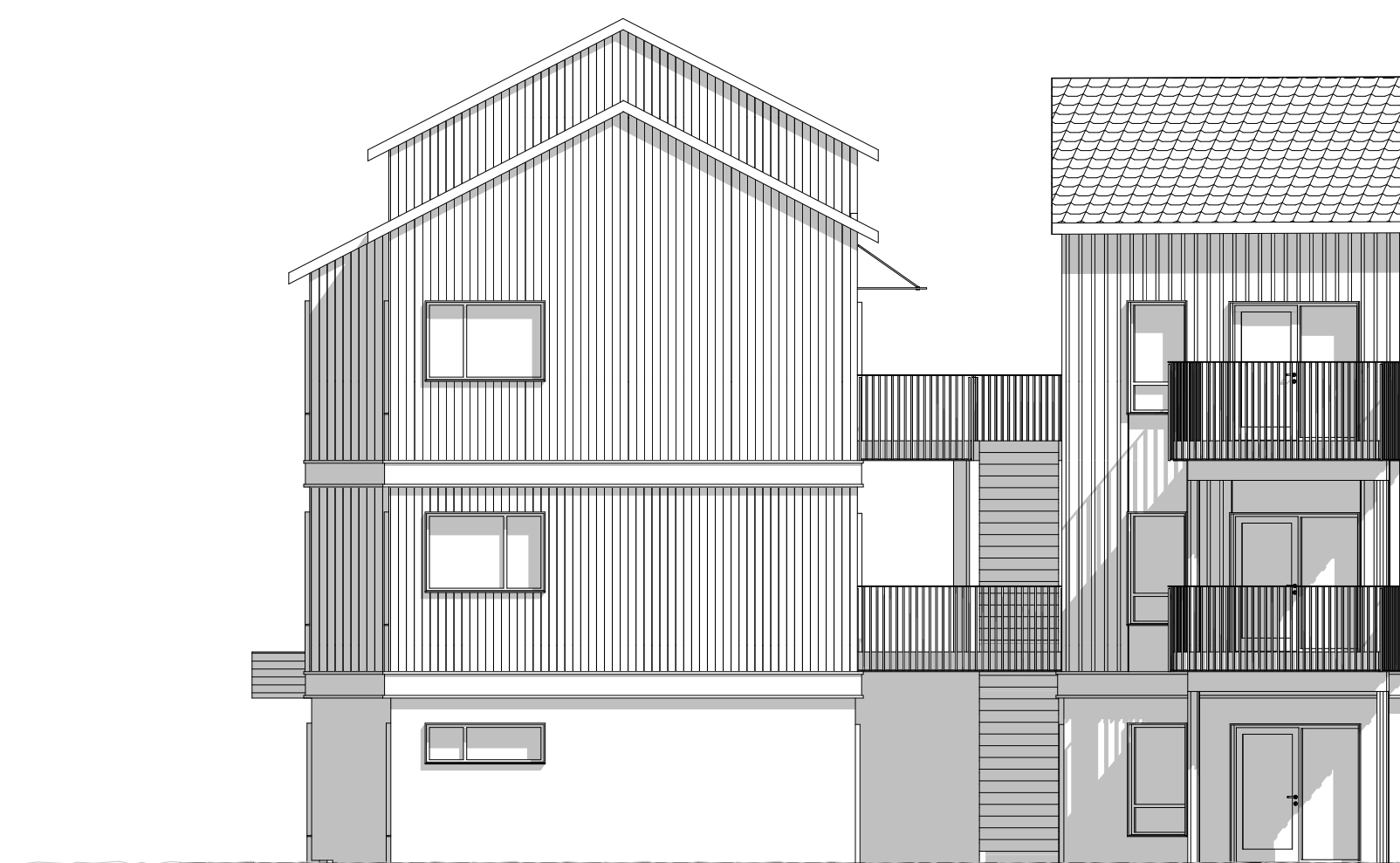
FASADE NORD



FASADE ØST (MOT GÅRDSROM)



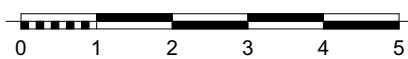
FASADE VEST



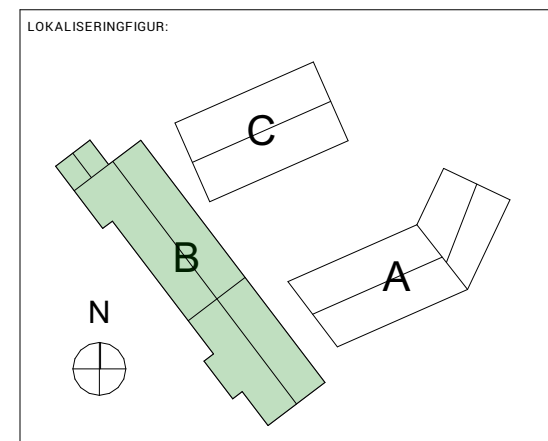
BYGG B

BYGG A

FASADE SØR



| Rev. | Beskrivelse | Dato | Sign. |
|------|-------------|------|-------|
|      |             |      |       |
|      |             |      |       |
|      |             |      |       |
|      |             |      |       |
|      |             |      |       |



**Fase**

TEK. TILSYNER  
Knipfjell Eiendom AS

ENTREPRENØR  
Hersleth Entreprenør AS

**PROSJEKT**

**BADEHUSTOMTA**

Badelustveien, 1607 Fredrikstad

|                        |                       |       |          |
|------------------------|-----------------------|-------|----------|
| PROSJEKT NR.<br>125018 | GNR./BNR.<br>300/1228 | SIGN. | KONTROLL |
|------------------------|-----------------------|-------|----------|

**TEGNINGSNAVN**

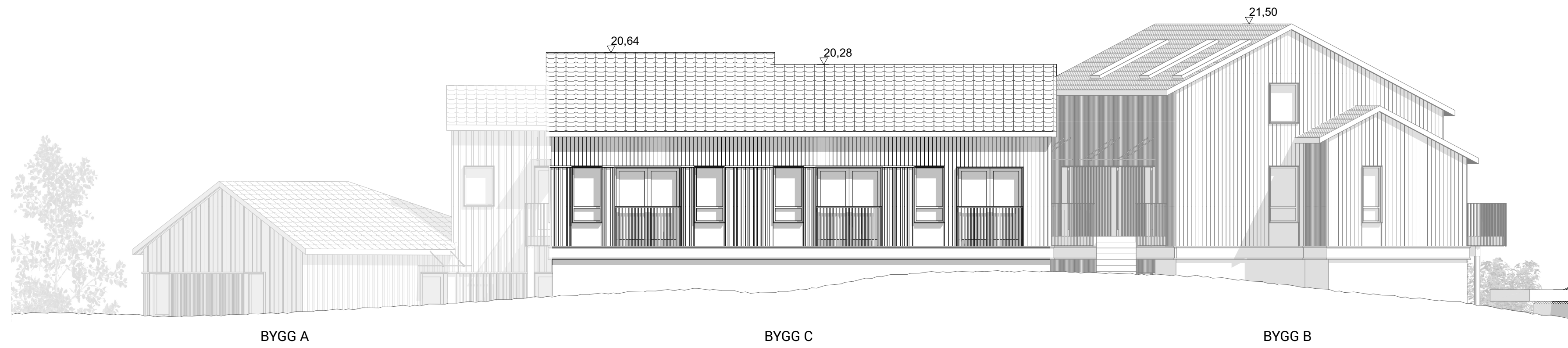
**FASADER BYGG B**

|           |      |
|-----------|------|
| TEGN. NR. | REV. |
| E08       |      |

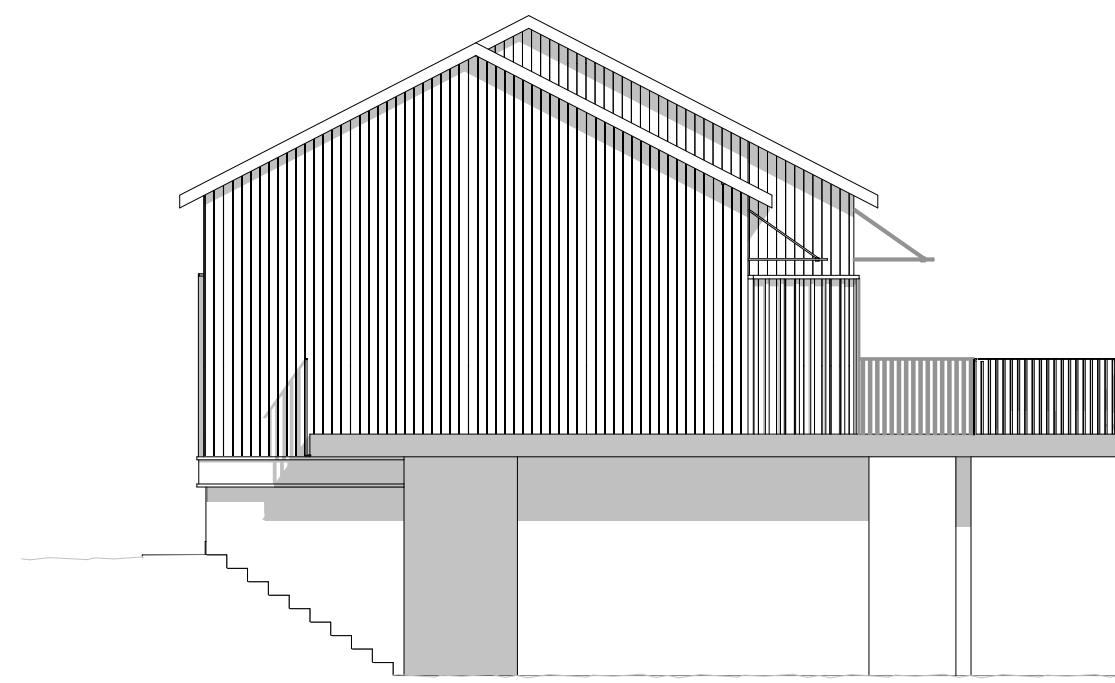
|          |        |         |             |
|----------|--------|---------|-------------|
| MÅLSTOKK | FORMAT | 1. UTS. | UTSKR. DATO |
|          | A3     | ###     | 02.07.26    |

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller annen bruk av disse tegningene er ikke tillatt uten skriftlig samtykke.

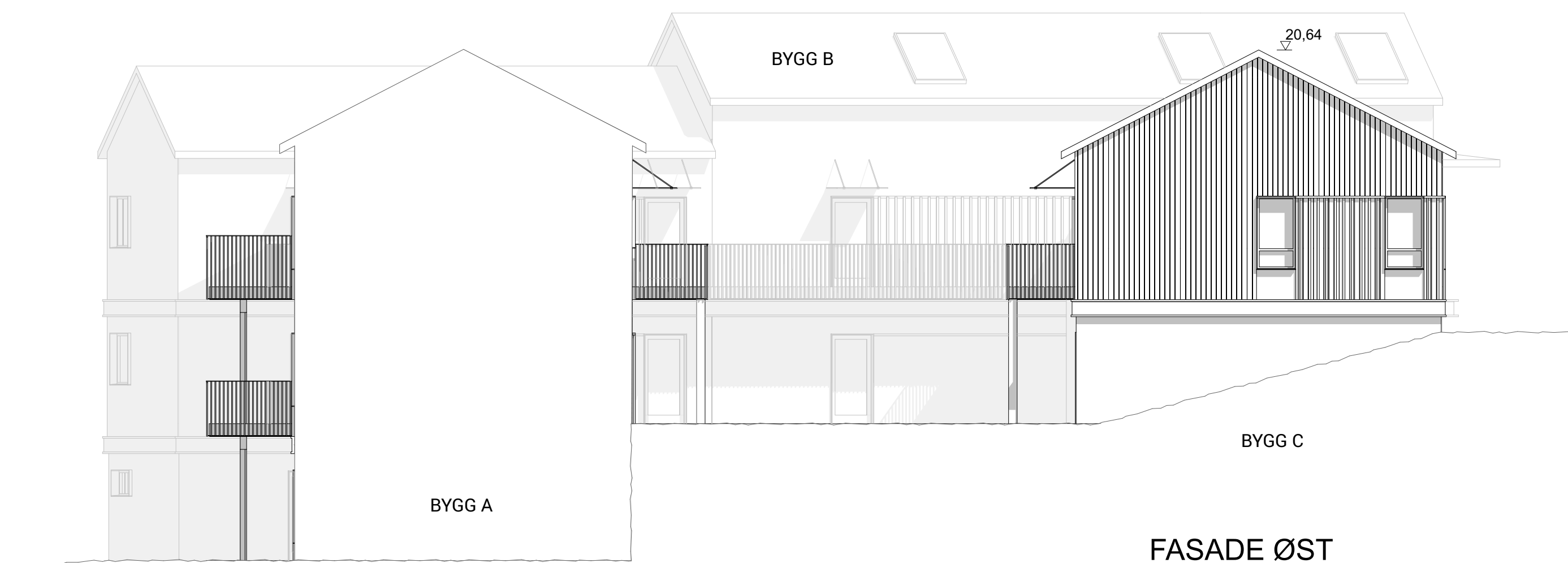
**OSTAVIND**  
ARKITEKTER



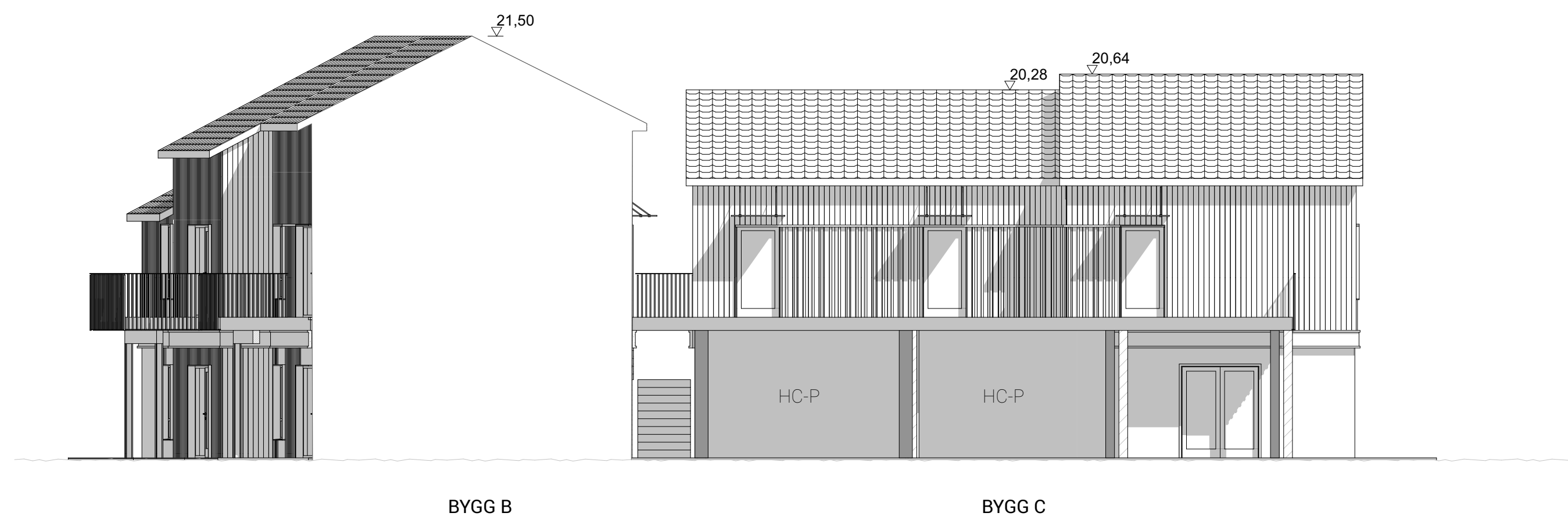
FASADE NORD



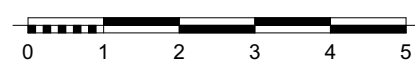
FASADE VEST



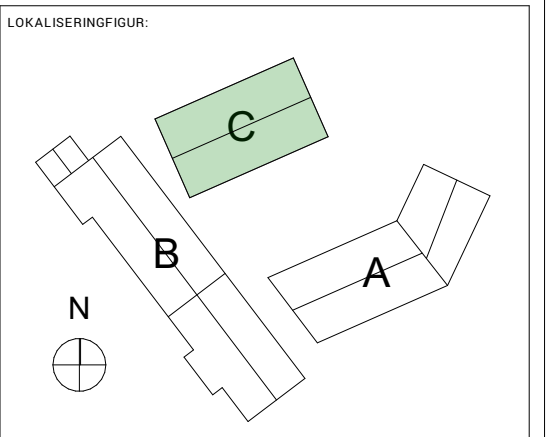
FASADE ØST



FASADE SØR



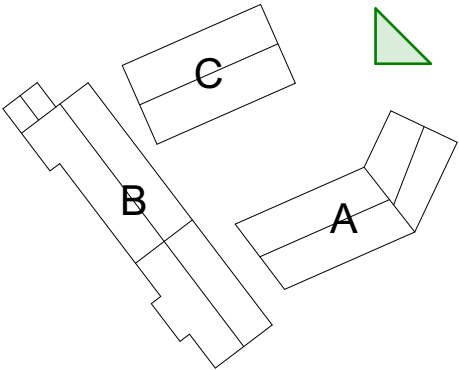
| Rev. | Beskrivelse | Dato | Sign. |
|------|-------------|------|-------|
|      |             |      |       |
|      |             |      |       |
|      |             |      |       |
|      |             |      |       |
|      |             |      |       |



|                                                                                                                                                  |                       |                                        |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|-------------------------|
| <b>Fase</b>                                                                                                                                      |                       |                                        |                         |
| TEK. TILBYDNER<br>Knipfjellset Eiendom AS                                                                                                        |                       | ENTREPRENØR<br>Hersleth Entreprenør AS |                         |
| <b>PROSJEKT</b>                                                                                                                                  |                       |                                        |                         |
| BADEHUSTOMTA                                                                                                                                     |                       |                                        |                         |
| Badehusveien, 1607 Fredrikstad                                                                                                                   |                       |                                        |                         |
| PROSJEKT NR.<br>126018                                                                                                                           | GNR./BNR.<br>300/1228 | SIGN.                                  | KONTROLL                |
| TEGNINGSNAVN                                                                                                                                     |                       |                                        |                         |
| FASADER BYGG C                                                                                                                                   |                       |                                        |                         |
| TEGN. NR.<br>E09                                                                                                                                 |                       | REV.                                   |                         |
| MÅLSTOKK                                                                                                                                         | FORMAT<br>A3          | 1. UTS.<br>###                         | UTSKR. DATO<br>02.07.26 |
| © Alle rettigheter tilhører utføreren for prosjektering. Kopiering eller annen bruk av disse tegningene er ikke tillatt uten skriftlig samtykke. |                       |                                        |                         |
| OSTAVIND<br>ARKITEKTER                                                                                                                           |                       |                                        |                         |



PERSPEKTIV FRA NORD

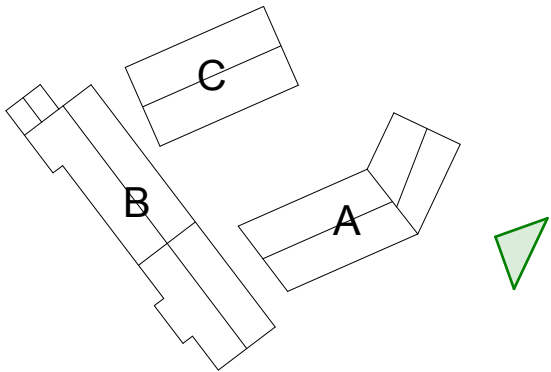


|           |           |        |             |
|-----------|-----------|--------|-------------|
| TEGN.NR.  | REV.      | SIGN   | UTSKR. DATO |
| E10       |           | HSO/KH | 02.07.26    |
| MÅLESTOKK | PROSJ.NR. | FORMAT |             |
|           | 126018    | A3     |             |

|                                                                                                                                                   |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| TEGNINGSNAVN                                                                                                                                      | PROSJEKT     |
| PERSPEKTIV FRA NORD                                                                                                                               | BADEHUSTOMTA |
| © Alle rettigheter tilhører utarbeider for prosjektering. Kopiering eller annen bruk av disse tegningene er ikke tillatt uten skriftlig samtykke. |              |

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| PROSJEKT                       | Gnr/Bnr: 300/1228 |
| Badehusveien, 1607 Fredrikstad |                   |

|          |            |
|----------|------------|
| OSTAVIND | ARKITEKTER |
|----------|------------|



PERSPEKTIV FRA ØST

NB: Illustrasjonen er KI-generert. Det endelige resultatet kan avvike noe fra skissen.  
For trær og beplantning, se landskapsplan D02.

|                                           |              |                    |  |                                                                                                                                                 |      |            |
|-------------------------------------------|--------------|--------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|
| <div>OSTAVIND</div> <div>ARKITEKTER</div> | PROSJEKT     | TEGNINGSNAVN       |  | TEGN. NR.                                                                                                                                       | REV. | SIGN       |
|                                           | BADEHUSTOMTA | PERSPEKTIV FRA ØST |  | E11                                                                                                                                             |      | HSO/KH     |
|                                           |              |                    |  | MÅLESTOKK                                                                                                                                       |      | PROSJ. NR. |
|                                           |              |                    |  | A3                                                                                                                                              |      | 126018     |
| Badehusveien, 1607 Fredrikstad            |              | Gnr/Bnr: 300/1228  |  | © Alle rettigheter tilhører utsteder for prosjektering. Kopiering eller annen bruk av disse tegningene er ikke tillatt uten skriftlig samtykke. |      |            |