



Møteprotokoll
Planutvalget

Dato: 18.09.2025
Møtested: Fredrikstad rådhus, møterom Formannskapssalen
Tidspunkt: Fra kl. 17:30 til kl. 18:30
Saksnr. fra/til: 79/25 – 89/25

Frammøteliste

Navn	Funksjon	Repr.	Møtt for	Merknad
Ole Johan Hellås Lakselv	Leder	FRP		
Voica Dumitrascu Imrik	Medlem	AP		Inhabil i sak 83/25, vara Rune Fredriksen
Jaran Berg	Medlem	AP		
Inger Christine Mulvad Apenes	Nestleder	H		
Inger Johanne Stølan Hymer	Varamedlem	KRF	Wenche Lene Jørgensen	
Leif Willy Eriksen	Medlem	FRP		
Bianca Elise Skoglie	Medlem	FRP		
Inger Lise Sandvik	Medlem	R		Inhabil i sak 86/25, vara Hans Ek (Sp)
Anja Rolf	Medlem	BYM		
Tomas Pål Tálos	Medlem	INP		
Roger Søråsdekkann	Medlem	INP		

Møtende fra administrasjonen

Navn	Rolle/stilling
Per-Erik Torp	Direktør byutvikling
Ivar Andreas Grønli	Avdelingsleder regulering
Snorre Huseby	Virksomhetsleder byggesak og geomatikk
Lene Lorentzen Sørby	Barnetalsperson
Irene Lundstrøm	Møtesekretær

Ole Johan Lakselv
leder

Inger Christine Apenes
nestleder

Voica Imrik
medlem

Merknader

Planutvalget var på befaring til Forsetlundgropa i regi av NVE.
Forsetlundgropa solkraftverk - høring av søknad med konsekvensutredning
Deretter befaring til Langøyveien 186 (sak 88/25).
Felles avreise fra rådhuset kl. 13:30.

Antall stemmeberettigede fremmøtte 11 av 11.

Innkalling og saksliste ble godkjent.
Sak 85/25 ble behandlet først.

Følgende stilte spørsmål ved sin habilitet:
Voica Imrik (Ap) i sak 83/25
Inger Lise Sandvik (R) i sak 86/25

Protokollen signeres digitalt.

Saksliste

Saksnr.	Innhold	Hjemmel u.off.
OS 10/25	Orientering fra administrasjonen	
PS 79/25	Referatsaker	
RS 10/25	Svar på begjæring om omgjøring - Settestatsforvalter - byggesak - Fredrikstad 44/56 - Pancoveien 28 - lokalisering av handelsvirksomhet	
PS 80/25	Delegerte vedtak til planutvalgets møte 18.09.2025	
PS 81/25	Forslag til forenklet endring av reguleringsplan for Rostadneset sør - Nasjonal arealplanID 3107 1183 - Rolvsøy - Forslagsstiller: Ålvsbyhus Norge AS	
PS 82/25	Forslag til detaljregulering for St. Croix forretning og næring - arealplanID 1214 - Høring og offentlig ettersyn - Forslagsstiller: St. Croix Eiendom AS	
PS 83/25	Forslag til detaljregulering for Stjernehallen - arealplanID 1218 - Sentrum - Høring og offentlig ettersyn - Forslagsstiller: Stjernehallen Eiendom AS	
PS 84/25	Forslag til detaljregulering for Leiegata - nasjonal arealplanID 3107 1202 - Høring og offentlig ettersyn - Forslagsstiller: Fredrikstad kommune	
PS 85/25	Planinitiativ for Ballastveien 1 - Kråkerøy - Forslagsstiller: Fredriksborg AS	
PS 86/25	Planinitiativ for felt B45 Bratthammeren - arealplanID 1213 - Sentrum - Forslagstiller: Creo Utvikling AS	
PS 87/25	Saltnesstranda 2A - Eiendom 125/5 - Opprettelse av ny boligtomt	
PS 88/25	Langøyveien 186 - Søknad om riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av ny fritidsbolig og anneks - Eiendom 425/317	
PS 89/25	Kråkerøyveien 130 - eiendom 426/61 - Bruksendring og tilbygg av garasje	

OS 10/25 Orientering fra administrasjonen

Planutvalgets behandling 18.09.2025:

Ingen orientering fra administrasjonen.

PS 79/25 Referatsaker

Planutvalgets behandling 18.09.2025:

Referatsaken ble tatt til orientering.

PS 80/25 Delegerte vedtak til planutvalgets møte 18.09.2025

Planutvalgets vedtak 18.09.2025:

1. Rapport delegerte vedtak til planutvalgets møte 18.09.2025 tas til orientering,

Planutvalgets behandling 18.09.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 81/25 Forslag til forenklet endring av reguleringsplan for Rostadneset sør - Nasjonal arealplanID 3107 1183 - Rolvsøy - Forslagsstiller: Älvsbyhus Norge AS

Planutvalgets vedtak 18.09.2025:

1. I samsvar med plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 godkjennes fremlagte forslag til forenklet endring av reguleringsplan for Rostadneset sør, nasjonal arealplan-ID 3107 1183, plankart datert 12.05.2020, sist revidert 27.08.2025 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 12.05.2020, sist revidert 27.08.2025.

Planutvalgets behandling 18.09.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 82/25 Forslag til detaljregulering for St. Croix forretning og næring - arealplanID 1214 - Høring og offentlig ettersyn - Forslagsstiller: St. Croix Eiendom AS

Planutvalgets vedtak 18.09.2025:

1. Forslag til detaljregulering for St. Croix forretning og næring, arealplanID 1214, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §12-10.

Planutvalgets behandling 18.09.2025:

Anja Rolf (Bym) fremmet på vegne av Bym og R følgende forslag:

Forslaget sendes tilbake til administrasjonen for videre bearbeiding.

1. Det må legges inn tydeligere føringer om materialbruk så det ikke kan brukes platelignende materiale men ekte teglsten.
2. Vaskehall og lager tillates ikke.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 9 stemmer (FrP 3, H 1, KrF 1, Ap 2, INP 2) mot 2 stemmer (Bym 1, R 1) som ble avgitt for forslag fremmet av Anja Rolf.

PS 83/25 Forslag til detaljregulering for Stjernehallen - arealplanID 1218 - Sentrum - Høring og offentlig ettersyn - Forslagsstiller: Stjernehallen Eiendom AS

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.

PS 84/25 Forslag til detaljregulering for Leiegata - nasjonal arealplanID 3107 1202 - Høring og offentlig ettersyn - Forslagsstiller: Fredrikstad kommune

Planutvalgets vedtak 18.09.2025:

1. Forslag til detaljregulering for Leiegata, nasjonal arealplanID 3107 1202, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §12-10.

Planutvalgets behandling 18.09.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 85/25 Planinitiativ for Ballastveien 1 - Kråkerøy - Forslagsstiller: Fredriksborg AS

Planutvalgets vedtak 18.09.2025:

1. Planutvalget anbefaler oppstart av planarbeid for Ballastveien 1
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:
 - Det må sikres at arealet ned mot vannet oppgraderes ytterligere, slik at elvefronten i større grad blir tilgjengelig for allmenheten.
 - Det vurderes å gi husene en mer tilbaketrukket utforming.

- Velforeningens område består som i dag.
- Forslagstiller sørger for god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalg, barn og unge, velforeninger og interessegrupper.

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

Planutvalgets behandling 18.09.2025:

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

1. Planutvalget anbefaler oppstart av planarbeid for Ballastveien 1
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:
 - Det må sikres at arealet ned mot vannet oppgraderes ytterligere, slik at elvefronten i større grad blir tilgjengelig for allmenheten.
 - Det vurderes å gi husene en mer tilbaketrukket utforming.
 - Velforeningens område består som i dag.
 - Forslagstiller sørger for god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalg, barn og unge, velforeninger og interessegrupper.

Begrunnelse:

Planutvalget mener at det er viktig å få kartlagt mulighetene som ligger i en eventuell utvikling av området.

Samtidig er det viktig å ivareta lokalsamfunnet og allmenhetens interesser gjennom god involvering og medvirkning.

Votering:

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

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

PS 86/25 Planinitiativ for felt B45 Bratthammeren - arealplanID 1213 - Sentrum - Forslagstiller: Creo Utvikling AS

Planutvalgets vedtak 18.09.2025:

Saken utsettes for befarng.

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.

PS 87/25 Saltnesstranda 2A - Eiendom 125/5 - Opprettelse av ny boligtomt

Planutvalgets vedtak 18.09.2025:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for opprettelse av ny boligtomt.
2. Søknad om opprettelse av ny grunneiendom til boligformål godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2009 nr. 71 med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Planutvalgets behandling 18.09.2025:

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

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for opprettelse av ny boligtomt.
2. Søknad om opprettelse av ny grunneiendom til boligformål godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2009 nr. 71 med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Begrunnelse:

Det er to vilkår som må være oppfylt for at kommunen skal ha rettslig adgang til å gi dispensasjon, ifølge plan- og bygningsloven § 19-2. For det første kan ikke hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, bli vesentlig tilsidesatt ved dispensasjonen. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Det er ikke tilstrekkelig at ulempene er få eller ingen.

Vilkår 1 – hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak LNF-formålet er blant annet å hindre nedbygging av jordbruksarealer, driftshensyn for eksisterende landbrukseiendommer og hensynet til natur- og friluftslivsinteresser. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygde, eller bare bebygde med bygninger knyttet til stedbunden næring og/eller tiltak av spesiell betydning for natur og friluftslivet. Søker anfører ulike momenter som taler for at hensynene som gjør seg gjeldende ikke tilsidesettes i vesentlig grad. Blant annet nevnes det at eiendommen er en boligeiendom som også brukes til dette formålet. Natur- og friluftslivsinteresser vil dermed ikke bli

tilsidesatt. Eiendommen er heller ikke tilgjengelig for allmennheten. Det nevnes videre at det ikke er arealer av landbruksmessige verdier på eiendommen.

Vilkår 2 – fordeler og ulemper

Tomten en søker å fradele ligger på en mindre fjellknaus og er ikke flomutsatt.

Det er også boliger på hver side av tomten og på Rådesiden av bekken, og det har aldri vært noen flom der. Det er ingenting som tilsier at det skal være fare for flom i fremtiden, spesielt siden fjellknausen ligger relativt høyt i forhold til bekken.

I tillegg er tomten delvis opparbeidet plen og overgrodd utmarksområde som tilsier at arealet per i dag er utilgjengelig for allmenheten.

Selv om deler av gjorden i området er av god kvalitet så vil ikke tiltaket føre til reduksjon av matjord eller gå utover stedbunden næring da jorden per i dag ligger ubrukt og mest sannsynlig ikke vil bli tatt i bruk til matproduksjon i fremtiden.

Det er ingen innsigelser fra naboer.

Det er derimot inngått en privat avtale mellom selger og kjøper av eiendommen i Saltnesstranda 2A om, blant annet, at selgeren har rett til å fradele og beholde selv et areal på 1000 m² som tomt for fremtidig boligbebyggelse.

I tiltakshavers begrunnelse fremgår det at tomten har en stor affeksjonsverdi.

Vi viser til lovens formålsparagraf (PBL §1-1) som vektlegger følgende:

«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

Konklusjon

Med bakgrunn i overnevnte begrunnelse, og vilkår 1 og vilkår 2, anser planutvalget at fordelene er klart større enn ulempene, og at det innvilges dispensasjon for opprettelse av ny boligtomt.

Votering:

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

PS 88/25 Langøyveien 186 - Søknad om riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av ny fritidsbolig og anneks - Eiendom 425/317

Planutvalgets vedtak 18.09.2025:

Saken utsettes til neste møte.

Planutvalgets behandling 18.09.2025:

Planutvalget var på befaring før behandling av saken.

Anja Rolf (Bym) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes til neste møte.

Votering:

Utsettelsesforslag fremmet av Anja Rolf ble enstemmig vedtatt.

PS 89/25 Kråkerøyveien 130 - eiendom 426/61 - Bruksendring og tilbygg av garasje

Planutvalgets vedtak 18.09.2025:

1. Med hjemmel i kommuneplanbestemmelse § 24.2 og 24.4 avslås søknad om tiltak, jf. plan og bygningsloven § 19-2.

Planutvalgets behandling 18.09.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.