



Møteprotokoll
Planutvalget

Dato: 20.11.2025
Møtested: Fredrikstad rådhus, møterom Formannskapssalen
Tidspunkt: Fra kl. 16:00 til kl. 17:45
Saksnr. fra/til: PS 102/25 – PS 114/25

Frammøteliste

Navn	Funksjon	Repr.	Merknad
Bianca Skoglie	Leder	FRP	
Voica Dumitrascu Imrik	Medlem	AP	Inhabil i sak 106/25, vara Rune Fredriksen (Ap)
Jaran Berg	Medlem	AP	
Inger Christine M. Apenes	Nestleder	H	
Wenche Lene Jørgensen	Medlem	H	
Leif Eriksen	Medlem	FRP	
Ken Falleth	Medlem	FRP	
Inger Lise Sandvik	Medlem	R	Inhabil i sak 103/25, vara Hans Ek (Sp)
Anja Rolf	Medlem	BYM	
Tomas Pål Tálos	Medlem	INP	
Roger Søråsdekkkan	Medlem	INP	

Møtende fra administrasjonen

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

.....
Bianca Skoglie
leder

.....
Inger Christine Apenes
nestleder

.....
Voica Imrik
medlem

Merknader

Planutvalget var på befaring i sak 113/25 og 114/25 med felles avreise fra rådhuset kl. 13:30.

Antall stemmeberettigede fremmøtte 11 av 11.

Innkalling og saksliste ble godkjent.

Følgende stilte spørsmål ved sin habilitet:

Sak 103/25: Inger Lise Sandvik (R)

Sak 106/25: Voica Imrik (Ap)

Sak 114/25: Ken Falleth (FrP) og Leif Eriksen (FrP)

Protokollen signeres digitalt.

Saksliste

Saksnr.	Innhold
PS 102/25	Spørsmål til utvalgsleder: Prosedyrer ved formålsendringer i kommuneplanens arealdel
PS 103/25	Planinitiativ for felt B45 Bratthammeren - arealplanID 1213 - Sentrum - Forslagstiller: Creo Utvikling AS
PS 104/25	Referatsaker
RS 13/25	Vedtak - reguleringsplan - klage - egengodkjent områderegulering for industriområdet Viken Park - planID 3107 1199
RS 14/25	Statsforvalterens vedtak - eiendom 429/7 fnr. 5 - Femdalsund 29 - rive hytte og bygge ny
PS 105/25	Delegerte vedtak til planutvalgets møte 20.11.2025
PS 106/25	Forslag til detaljregulering for Stjernehallen - arealplanID 1218 - Sentrum - Høring og offentlig ettersyn - Forslagstiller: Stjernehallen Eiendom AS
PS 107/25	Planinitiativ for Onsøy Golfbane - Onsøy - Forslagstiller: Onsøy Golfbane AS
PS 108/25	Krav om lovlighetskontroll av sak PS 96/2025 fra planutvalgets behandling 09.10.2025
PS 109/25	Furuholtveien 28 - Eiendom 209/213 - Oppretting av matrikkelenhet - grunneiendom
PS 110/25	Toldbodgaten 34 - Nytt utvendig anlegg for vann og avløp
PS 111/25	Veum allé - Eiendom 214/135 - Søknad om oppføring av boligblokk
PS 112/25	Søknad om dispensasjon for oppføring av brygge og drivhus - Kaholmen 61 - Eiendom 429/101
PS 113/25	Kråkerøyveien 37 - Nybygg - boligformål, Riving av hele bygg
PS 114/25	Klage på dispensasjon fra regulert arealformål for adkomst over kommunal eiendom - Slevik allé - Eiendom 64/344 og 64/485
OS 16/25	Orientering fra kommunedirektør

PS 102/25 Spørsmål til utvalgsleder: Prosedyrer ved formålsendringer i kommuneplanens arealdel

Planutvalgets behandling 20.11.2025:

Fra Voica Imrik (Ap):

I planutvalgets møte den 9. oktober, stilte undertegnede i sak 95/2025 Planinitiativ Bratthammeren, spørsmål om hvilke vurderinger som lå til grunn for endringen av arealformål fra LNF til byggeområde. Svaret fra administrasjonen var at det ikke forelå noen konsekvensvurderinger av endringen, annet enn omtale av endringen i et kort notat, og saken ble sendt i retur til administrasjonen.

I lys av denne saken stiller jeg følgende spørsmål:

Foreligger det interne rutiner/ prosedyrer/ beskrivelser av fremgangsmåte for administrasjonen ved endring av arealformål fra LNF til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel? Forelå slike eventuelle rutiner ved rullering av kommuneplanens arealdel i 2020 og i 2023?

Utvalgsleders svar

Lederen overlater til kommunedirektør eller dennes representant å svare på spørsmålene jf reglement for saksbehandling politiske organ vedtatt av bystyret.

Direktør for byutvikling Per-Erik Torps svar:

Arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel i Fredrikstad kommune følger av plan- og bygningsloven, forskrift om konsekvensutredninger og annet lovverk. Det er ikke utarbeidet interne rutiner/prosedyre/beskrivelse av fremgangsmåte for administrasjonen ved endring av arealformål fra LNF til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel.

PS 103/25 Planinitiativ for felt B45 Bratthammeren - arealplanID 1213 - Sentrum - Forslagstiller: Creo Utvikling AS

Planutvalgets vedtak 20.11.2025:

1. Planinitiativ for felt B45 Bratthammeren stoppes jfr. plan- og bygningslovens §12-8, 2. ledd.
2. Formål for felt B45 vurderes tilbakeført til landbruk-, natur- og friluftsmål ved neste rullering av kommuneplanens arealdel.

Planutvalgets behandling 20.11.2025:

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).

Direktør for byutvikling Per-Erik Torp orienterte.

Anja Rolf (Bym) fremmet på vegne av Bym. FrP, H, Ap, INP og Sp følgende forslag:

1. Planinitiativ for felt B45 Bratthammeren stoppes jfr. plan- og bygningslovens §12-8, 2. ledd.
2. Formål for felt B45 vurderes tilbakeført til landbruk-, natur- og friluftsmål ved neste rullering av kommuneplanens arealdel.

Voting:

Forslaget fremmet av Anja Rolf (BYM) ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling fikk ingen stemmer og ble ikke vedtatt.

PS 104/25 Referatsaker

Planutvalgets behandling 20.11.2025:

Referatsakene ble tatt til orientering.

PS 105/25 Delegerte vedtak til planutvalgets møte 20.11.2025

Planutvalgets vedtak 20.11.2025:

1. Rapport delegerte vedtak til planutvalgets møte 20.11.2025 tas til orientering.

Planutvalgets behandling 20.11.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 106/25 Forslag til detaljregulering for Stjernehallen - arealplanID 1218 - Sentrum - Høring og offentlig ettersyn - Forslagsstiller: Stjernehallen Eiendom AS

Planutvalgets vedtak 20.11.2025:

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.
3. Planutvalget ber om at planforslaget endres slik at markagrensen opprettholdes.

Planutvalgets behandling 20.11.2025:

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 på vegne av Ap, Bym og R følgende forslag:

3. Planutvalget ber om at planforslaget endres slik at markagrensen opprettholdes.

Begrunnelse

Markagrensen er vedtatt i kommuneplan og skal sikre omfanget av marka gjennom å forhindre gradvis nedbygging.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling med tilleggsforslaget fremmet av Rune Fredriksen (Ap) ble enstemmig vedtatt.

PS 107/25 Planinitiativ for Onsøy Golfbane - Onsøy - Forslagsstiller: Onsøy Golfbane AS

Planutvalgets vedtak 20.11.2025:

Saken utsettes for befaring.

Planutvalgets behandling 20.11.2025:

Voica Imrik (Ap) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes for befaring.

Votering:

Utsettelsesforslag fremmet av Voica Imrik (Ap) ble enstemmig vedtatt.

PS 108/25 Krav om lovlighetskontroll av sak PS 96/2025 fra planutvalgets behandling 09.10.2025

Planutvalgets vedtak 20.11.2025:

1. Planutvalgets vedtak i sak 96/25 opprettholdes.
2. Lovlighetsklage av 13. oktober 2025 oversendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

Planutvalgets behandling 20.11.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 ble vedtatt med 9 stemmer (FrP 3, Ap 2, H 2, INP 2) mot 2 stemmer (R 1, Bym 1)

Kommunedirektørens innstilling pkt. 2 ble enstemmig vedtatt.

PS 109/25 Furuholtveien 28 - Eiendom 209/213 - Oppretting av matrikkelenhet - grunneiendom

Planutvalgets vedtak 20.11.2025:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel, jf. de generelle bestemmelsene pkt. 2.1.
2. Søknad om opprettelse av ny grunneiendom til boligformål godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
3. I henhold til plan- og bygningsloven §§ 27-1, 27-2 og 27-4 må tiltakshaver dokumentere tinglyste rettigheter til vann- og avløpsnett og avkjørsel fra vei, ved søknad om tillatelse til bebyggelse.

Planutvalgets behandling 20.11.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 9 stemmer (FrP 3, Ap 2, H 2, INP 2) mot 2 stemmer (R 1, Bym 1)

PS 110/25 Toldbodgaten 34 - Nytt utvendig anlegg for vann og avløp

Planutvalgets vedtak 20.11.2025:

1. Søknad om separering av eksisterende vanntilførsel og ny tilkobling til kommandantboligens uthus godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
2. Det legges til grunn for godkjenningen at de forhold som riksantikvaren har påpekt blir ivarettatt, og at gjennomføringen generelt utføres med forsiktighet som oppgitt i søknaden.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i byggesaken.

Planutvalgets behandling 20.11.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 111/25 Veum allé - Eiendom 214/135 - Søknad om oppføring av boligblokk

Planutvalgets vedtak 20.11.2025:

1. Søknad om rammetillatelse for oppføring av en boligblokk med 13 leiligheter godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27 juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
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, vedlegges:
 - Ansvarserklæringer
 - Oppdatert gjennomføringsplan
 - Utomhusplan som fullt ut tilfredsstiller reguleringsplanens krav, jf. reguleringsbestemmelsenes §2.6 - Snitt, digitale 3D-modeller og annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale som viser og redegjør for utearealets overgang til tiliggende fortau, torg og gatearealer, innganger til tiliggende bebyggelse og atkomster til tiliggende felt for å sikre helhetlig terrengtilpasning og universell utforming, jf. reguleringsbestemmelsenes §2.6
 - Strategi som sikrer miljø- og ressursvennlig utbygging, jf. reguleringsbestemmelsenes §2.6 - Miljøoppfølgingsplan for prosjektet med fokus på avfallsminimering og klimavennlig materialvalg, jf. reguleringsbestemmelsenes §2.6
 - Stabilitetsberegninger som dokumenterer ivaretagelse av lokalstabilitet, jf. reguleringsbestemmelsenes §2.6 - Plan for håndtering av støv/luftforurensing og støy i bygg- og anleggsfasen, jf. kommuneplanens §25.3 4.
3. Før byggetiltaket kan tas i bruk må søknad om brukstillatelse eller ferdigattest være innsendt og godkjent. Denne søknaden må vedlegges:
 - Dokumentasjon på at gjeldende rekkefølgekrav er ivarettatt, jf. reguleringsbestemmelsenes §4.2, §4.3, §4.4, §4.5, §4.6, §4.7, §4.9, §4.10, §4.12, §4.13
 - Oppdatert gjennomføringsplan
 - Sluttrapport for avfall

Planutvalgets behandling 20.11.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 112/25 Søknad om dispensasjon for oppføring av brygge og drivhus - Kaholmen 61 - Eiendom 429/101

Planutvalgets vedtak 20.11.2025:

1. Søknad om dispensasjon for oppføring av brygge og drivhus, avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-8, byggeforbudet i 100-metersbeltet og plan- og bygningsloven § 11-6, LNF-formålet i gjeldende kommuneplan, samt kommuneplanens bestemmelser i

kap. 26 og 27, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Planutvalgets behandling 20.11.2025:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PS 113/25 Kråkerøyveien 37 - Nybygg - boligformål, Riving av hele bygg

Planutvalgets vedtak 20.11.2025:

Saken utsettes til neste møte.

Planutvalgets behandling 20.11.2025:

Planutvalget var på befaring før behandling av saken.

Tomas Tálos (INP) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes til neste møte.

Votering:

Utsettelsesforslag fremmet av Tomas Tálos ble enstemmig vedtatt.

PS 114/25 Klage på dispensasjon fra regulert arealformål for adkomst over kommunal eiendom - Slevik allé - Eiendom 64/344 og 64/485

Planutvalgets vedtak 20.11.2025:

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 20.11.2025:

Planutvalget var på befaring før behandling av saken.

Ken Falleth (FrP) og Leif Eriksen (FrP) ønsket å få vurdert sin habilitet.

De er begge medlemmer av samme losje som ansvarlig søker Byggmester Arild Andersen AS. Utvalgsleder redegjorde for habilitetsvurdering. Et enstemmig planutvalg erklære Ken Falleth og Leif Eriksen habile. Ingen vara under habilitetsvurderingen.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1 ble vedtatt med 9 stemmer (FrP 3, Ap 2, H 2, INP 2) mot 2 stemmer (R 1, Bym 1)

Kommunedirektørens innstilling pkt. 2 ble enstemmig vedtatt.

OS 16/25 Orientering fra kommunedirektør

Planutvalgets behandling 20.11.2025:

Direktør for byutvikling Per-Erik Torp orienterte:

- NBBLs boligvennlighetskåring

- Mulig oppføring av telemast - Buskogen
- Orientering unntatt offentligheten.
I tråd med bestemmelsen i kommuneloven § 11-5 Møteoffentlighet, andre ledd, andre setning, som lyder "Organet skal også vedta å lukke et møte når det behandler en sak som inneholder opplysninger som er omfattet av lovbestemt taushetsplikt." ble møtet lukket under behandling av saken.