FREDRIKSTAD KOMMUNE

Møteinnkalling
Planutvalget

Møtested: Fredrikstad rådhus, møterom Formannskapssalen
Tidspunkt: 19.11.2026 kl. 16:00

Befaring i sak 113/26
Felles transport fra rådhuset, oppmøte kl. 14:30.
Møtet fortsetter kl. 16.00 i formannskapssalen, rådhuset.

Eventuelle forfall meldes til møtesekretær Elin Engum Segerblad, telefon 480 48 825, eller e-post: elense@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 18.11.2026 kl. 15:00.

Dersom du ønsker å få vurdert din habilitet, send nødvendig informasjon til utvalgsleder Bianca Elise Skoglie, e-post bialal@fredrikstad.kommune.no med kopi til møtesekretær Elin Engum Segerblad, e-post elense@fredrikstad.kommune.no.

Fredrikstad, 10.11.2026
Bianca Elise Skoglie (sign.)
leder

Saksliste

Saksnr.	Innhold	Hjemmel u.off.
OS 17/26	Orientering fra kommunedirektør	
PS 110/26	Delegerte vedtak til planutvalgets møte 19.11.2026	
PS 111/26	Krav om lovlighetskontroll - Planutvalgets vedtak i sak PS 93/26	
PS 112/26	Endring i forskrift om adgang til jakt etter elg og rådyr i Fredrikstad kommune – forslag til høring	
PS 113/26	Selma Nygrens vei 6 - Søknad om riving av Sveisehall 1	
PS 114/26	Roald Amundsens vei 164 - Eiendom 621/25 - Søknad om riving av eksisterende bygning, samt oppføring av ny barnehage	
PS 115/26	Dalkleven 5A - Eiendom 422/581 - Ny enebolig med garasje	
PS 116/26	Ombergveien 49B - Eiendom 733/1 - Riving og gjenoppføring av bryggerhus	
PS 117/26	Floaveien 2 - Eiendom 210/1383 - Søknad om ettergivelse av tvangsmulkt	
PS 118/26	Festningsveien 9 - Eiendom 424/1/233 - Klage på søknad om tilbygg og påbygg, samt riving og gjenoppføring av garasje	
PS 119/26	Haldenveien 4 - Klage - Nybygg - boligformål	

OS 17/26 Orientering fra kommunedirektør

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2011/1384
Dokumentnr.: 337
Løpenr.: 367086/2026
Klassering: 033

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	19.11.2026	110/26

Delegerte vedtak til planutvalgets møte 19.11.2026

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Rapport delegerte vedtak til planutvalgets møte 19.11.2026 tas til orientering

Vedlegg
1 Rapport delegerte vedtak - eByggesak

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.

Relevante bestemmelser
Reglement for delegering, innstilling og folkevalgte organer

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant

Vurdert for uttalelser i rådene
Ikke relevant

Vurdering
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å ta *rapport delegerte vedtak* til orientering.

Delegerte vedtak

Elements

Seleksjon: Utvalg: 1 - Planutvalget - delegerte | Journaldato: 29.09.2026 - 09.11.2026 | Status (kode): F | E | J | A

Rapport generert: 10.11.2026

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	8694/2026	917/26	DS	03.11.2026	Tillatelse - Ombygging av eksisterende bolig, Påbygg over eksisterende garasje - Foremans Vei 7 - Eiendom 210/1613	J	Magne Danielsen
BYG	10882/2026	1147/26	DS	30.09.2026	Tillatelse - Midlertidig badstueanlegg i tilknytning til midlertidig offentlig park - Brochs gate 7 - Eiendom 300/211	J	Caroline Marie Johansen
BYG	11091/2026	1170/26	DS	12.10.2026	Tillatelse - Bygningstekniske installasjoner - utvendig, Bygningstekniske installasjoner - nyanlegg - Asylgata 7 - Eiendom 300/86	J	Silvia Rossing
BYG	11381/2026	1204/26	DS	08.10.2026	Tillatelse - Dispensasjon - Arealoverføring - Opprettelse av ny grunneiendom til boligformål - Rødsmyraskogen 32 - Eiendom 424/219	J	Heidi Kaspersen
BYG	11862/2026	1252/26	DS	02.10.2026	Behandling av klage på tillatelse til opparbeidelse av gangsti i henhold til rettsforlik - Østre Torgauten vei 37 - eiendom 60/290	J	Emma Linnea Sommer Kristiansen
BYG	12078/2026	1271/26	DS	07.10.2026	Tillatelse - Oppretting av grunneiendom til boligformål - Nedre Tomtegate - Eiendom 303/1386	J	Heidi Kaspersen
BYG	12434/2026	1307/26	DS	29.09.2026	Ferdigattest - Blokkbebyggelse Veteranveien 1-8 - 5 bygninger med tilhørende parkeringskjeller - Eiendom 603/314 (nå 603/351 og 603/352)	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12436/2026	1309/26	DS	29.09.2026	Ferdigattest - Regimentveien 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 og 16 - Eiendom 603/318/1 m.fl.	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12438/2026	1310/26	DS	29.09.2026	Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket - Militærveien 9 og 13 og 14, 16, 18 og 20 - Eiendom 603/324 og 603/325	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12492/2026	1322/26	DS	23.10.2026	Rammetillatelse - Nybygg - fritidsbolig, Hankø - Eiendom 105/120	J	Astrid Meek
BYG	12516/2026	1327/26	DS	02.10.2026	Rammetillatelse - Nybygg - Lagerbygning - Eiendom 114/62	J	Erik Stumberg
BYG	12517/2026	1328/26	DS	12.10.2026	Tillatelse - Fasadeendring og etablering av utvendig trapp - Lars Amundsens vei 6 - Eiendom 208/13/181	J	Thomas Ruyter
BYG	12592/2026	1334/26	DS	30.09.2026	Ferdigattest - Tilbygg over 50 m² - Humleveien 18 - Eiendom 203/303	J	Cato Andre Olsen
BYG	12623/2026	1337/26	DS	30.09.2026	Endringstillatelse - Legging av vann- og avløpsledninger samt oppføring av pumpestasjon - Selma Nygrens vei 6 - Eiendom 423/121	J	Thomas Ruyter
BYG	12629/2026	1338/26	DS	29.09.2026	Tillatelse - Innløsning av festegrunn - Ny grunneiendom - Granås 13 - Eiendom 210/60/1226	J	Nina Slavica Bazler
BYG	12630/2026	1339/26	DS	02.10.2026	Tillatelse - Oppføring av ny hytte - Vikerfjellet 21 - Eiendom 55/6	J	Astrid Meek
BYG	12662/2026	1344/26	DS	12.10.2026	Tillatelse - Utvendig vann- og avløpsarbeider - Oksrødkilen 61 - Eiendom 63/4/133	J	Astrid Meek
BYG	12664/2026	1345/26	DS	30.09.2026	Ferdigattest - Bruksendring - Hans Jacob Nilsens gate 7 - Eiendom 300/596	J	Trond Berg Mathisen
BYG	12668/2026	1346/26	DS	30.09.2026	Tillatelse - Innløsning av festetomt - Ny grunneiendom - Tuesgate 17 - Eiendom 614/1/138	J	Nina Slavica Bazler
BYG	12679/2026	1347/26	DS	30.09.2026	Tillatelse - Innløsning av festetomt - Ny grunneiendom - Lyarkollveien 5 - Eiendom 679/2/20	J	Nina Slavica Bazler
BYG	12683/2026	1348/26	DS	29.09.2026	Igangsettingstillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Lislebyveien 115 - Eiendom 206/6	J	Ulf Roppestad
BYG	12684/2026	1349/26	DS	30.09.2026	Tillatelse - Oppføring av lagerbygg - Kortbølgen 17 - Eiendom 303/1763	J	Thomas Ruyter

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	12692/2026	1350/26	DS	06.10.2026	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Bellevue 9 - Eiendom 300/1101	J	Trond Berg Mathisen
BYG	12697/2026	1351/26	DS	01.10.2026	Rammetillatelse - Riving/ny fritidsbolig - Hankø 57 - Eiendom 105/227	J	Erik Stumberg
BYG	12730/2026	1352/26	DS	29.09.2026	Ferdigattest - Etablering av rundkjøring i krysset Haldenveien/Tyrihjellveien/Sølvstien med tilhørende støyskjermer, gang- og sykkelvei, fortau, bussholdeplass, VA m.m. - Eiendom 602/52 med flere	J	Nina Slavica Bazler
BYG	12735/2026	1353/26	DS	29.09.2026	Ferdigattest - Bruksendring av kjeller - Traraveien 49B - Eiendom 208/544	J	Ulf Roppestad
BYG	12742/2026	1354/26	DS	02.10.2026	Endringstillatelse - Plassering av basseng - Brønnerødåsen 77 - Eiendom 214/169	J	Erik Stumberg
BYG	12762/2026	1355/26	DS	06.10.2026	Tillatelse - Ombygging av bolighus samt oppføring av ny garasje - Gullklokkeveien 14A - Eiendom 210/1138	J	Thomas Ruyter
BYG	12779/2026	1356/26	DS	02.10.2026	Dispensasjon og rammetillatelse - Ny frittliggende enebolig - Gundrosens vei 11B - Eiendom 203/14	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12783/2026	1357/26	DS	02.10.2026	Ferdigattest - Veianlegg - Ulvedalen 37 - Eiendom 422/330	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	12787/2026	1358/26	DS	02.10.2026	Rammetillatelse - Oppføring av 5 eneboliger - Eiendom 214/164	J	Erik Stumberg
BYG	12798/2026	1359/26	DS	22.10.2026	Igangsettingstillatelse - Bruks- og fasadeendring, oppføring av tilbygg samt endringer i bærende konstruksjon til tomannsbolig - Hannibalveien 20 - Eiendom 208/696	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	12856/2026	1360/26	DS	02.10.2026	Tillatelse - Oppføring av pylonskilt - Stabburveien 3 - Eiendom 201/271	J	Silvia Rossing
BYG	12859/2026	1361/26	DS	02.10.2026	Igangsettingstillatelse - Nybygg - Lagerbygning - Eiendom 114/62	J	Erik Stumberg
BYG	12860/2026	1362/26	DS	01.10.2026	Ferdigattest - Oppføring av nytt garderobebygg for Fredrikstad Brannvesen - Tomteveien 30 - Eiendom 203/238	J	Thomas Ruyter
BYG	12875/2026	1363/26	DS	02.10.2026	Igangsettingstillatelse nr 2 - Rehabilitering, ombygging og fasadeendring - Kirkebrygga 4 - Eiendom 300/865	J	Tor Midtvåge
BYG	12876/2026	1364/26	DS	02.10.2026	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Kjenneveien 33 - Eiendom 75/2	J	Svein A. Simensen
BYG	12881/2026	1365/26	DS	01.10.2026	Ferdigattest - Bruksendring av underetasjen - Roald Amundsens vei 159 - Eiendom 614/34	J	Kajal Hamad
BYG	12884/2026	1366/26	DS	02.10.2026	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Sammenføyning av bolig, Fasadeendring - Ilaveien 71 - Eiendom 208/742	J	Magne Danielsen
BYG	12923/2026	1367/26	DS	02.10.2026	Ferdigattest - Bygningstekniske installasjoner - nyanlegg - Ferjestedsveien 16 - Eiendom 300/462	J	Cato Andre Olsen
BYG	12946/2026	1368/26	DS	02.10.2026	Tillatelse - Innløsning av festetomt - Ny grunneiendom - Granås 14 - Eiendom 210/60/1221	J	Nina Slavica Bazler
BYG	12951/2026	1369/26	DS	02.10.2026	Tillatelse - Innløsning av festetomt - Ny grunneiendom - Granås 9 - Eiendom 210/60/1199	J	Nina Slavica Bazler
BYG	12953/2026	1370/26	DS	02.10.2026	Tillatelse - Innløsning av festetomt - Ny grunneiendom - Skiferveien 7 - Eiendom 203/54/168	J	Nina Slavica Bazler
BYG	12966/2026	1371/26	DS	02.10.2026	Ferdigattest - Bolig/garasje - Tyttebærsvingen 9 - Eiendom 213/419	J	Silvia Rossing
BYG	12968/2026	1372/26	DS	02.10.2026	Ferdigattest - Bruksendring av garasje, tilbygg og fasadeendring - Ilaveien 63 - Eiendom 208/735	J	Silvia Rossing
BYG	12991/2026	1373/26	DS	06.10.2026	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Hassingveien 33 - Eiendom 208/547	J	Ulf Roppestad
BYG	12995/2026	1374/26	DS	08.10.2026	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Fridtjof Nansens Vei 6 - Eiendom 208/724	J	Magne Danielsen
BYG	12998/2026	1375/26	DS	08.10.2026	Ferdigattest - Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Henrik Ibsens vei 8 - Eiendom 208/1424	J	Magne Danielsen
BYG	13005/2026	1376/26	DS	12.10.2026	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Husløsmarka 12 - Eiendom 116/24	J	Svein A. Simensen
BYG	13009/2026	1377/26	DS	06.10.2026	Tillatelse - Ny stålpipe - Rognveien 6A - Eiendom 615/37	J	Ulf Roppestad

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	13014/2026	1378/26	DS	12.10.2026	Tillatelse - Rehabilitering av pipe med montering av ny innvendig stålforing - Haldenveien 176 - Eiendom 660/2	J	Magne Danielsen
BYG	13029/2026	1379/26	DS	05.10.2026	Vedtak om overtredelsesgebyr - Brønneløkkveien 10	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	13057/2026	1380/26	DS	06.10.2026	Tillatelse - Oppføring av dobbel garasje - Emblas Vei 13 - Eiendom 609/176	J	Kajal Hamad
BYG	13066/2026	1381/26	DS	06.10.2026	Ferdigattest - Tilbygg inntil 50 m² - Ødegårdsveien 15A - Eiendom 435/31	J	Kajal Hamad
BYG	13071/2026	1382/26	DS	06.10.2026	Ferdigattest - Tilbygg over 50 m² - Bydalen Allé 18 - Eiendom 208/991	J	Heidi Kaspersen
BYG	13078/2026	1383/26	DS	06.10.2026	Endringstillatelse - Opparbeidelse av lekeplasser - Brønnerødlia - Eiendom 211/67	J	Thomas Ruyter
BYG	13079/2026	1384/26	DS	07.10.2026	Tillatelse - Tilbygg inntil 50 m², Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Tyttebærsvingen 9 - Eiendom 213/419	J	Cato Andre Olsen
BYG	13092/2026	1385/26	DS	07.10.2026	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Torsnesveien 17 - Eiendom 303/1106	J	Cato Andre Olsen
BYG	13103/2026	1386/26	DS	12.10.2026	Ferdigattest - Riving av hele bygg - Treskjærveien 2 - Eiendom 425/510	J	Erik Stumberg
BYG	13121/2026	1387/26	DS	12.10.2026	Igangsettingstillatelse - Riving av eksisterende bolig og oppføring av to tomannsboliger med tilhørende carporter og boder - Langøyveien 9 - Eiendom 424/72	J	Thomas Ruyter
BYG	13143/2026	1388/26	DS	12.10.2026	Tillatelse - Tilbygg inntil 50 m² - Dispensasjon fra byggegrense fra reguleringsplan - Kvartsveien 38 - Eiendom 601/402	J	Kajal Hamad
BYG	13192/2026	1389/26	DS	23.10.2026	Tillatelse - Bruksendring og fasadeendring/tilbygg inntil 50 m² - Frydenbergstien 17 - Eiendom 210/1327	J	Trond Berg Mathisen
BYG	13193/2026	1390/26	DS	18.10.2026	Tillatelse - Bygge garasje - Golfsvingen 27 - Eiendom 100/48	J	Astrid Meek
BYG	13206/2026	1391/26	DS	12.10.2026	Tillatelse - Nybygg - boligformål - Eiendom 211/81	J	Erik Stumberg
BYG	13208/2026	1392/26	DS	08.10.2026	Midlertidig brukstillatelse - Ny enebolig med garasje - Nedre Langgårdslia 6 - Eiendom 57/48	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	13222/2026	1393/26	DS	12.10.2026	Tillatelse - Utvendige vann- og avløpsledninger - Skjellumåsen 36 - Eiendom 66/424	J	Astrid Meek
BYG	13259/2026	1394/26	DS	18.10.2026	Tillatelse - Arealoverføring - Laboratoriegaten 100 - Eiendom 302/107 og 302/118	J	Heidi Kaspersen
BYG	13269/2026	1395/26	DS	12.10.2026	Tillatelse - Riving/ny fritidsbolig - Skjellumveien 33 - Eiendom 66/599	J	Erik Stumberg
BYG	13287/2026	1396/26	DS	12.10.2026	Tillatelse - Opprettelse av ny grunneiendom til sjøbod/uteservering - Eiendom 424/491	J	Heidi Kaspersen
BYG	13288/2026	1397/26	DS	15.10.2026	Endringstillatelse - Riving/nybygg fritidsbolig - Hubuktaveien 49 - Eiendom 60/53	J	Erik Stumberg
BYG	13327/2026	1398/26	DS	12.10.2026	Ferdigattest - Tilbygg inntil 50 m², Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Tyttebærsvingen 9 - Eiendom 213/419	J	Cato Andre Olsen
BYG	13328/2026	1399/26	DS	12.10.2026	Ferdigattest - Bygningstekniske installasjoner - nyanlegg - Ove Ramms gate 14A - Eiendom 300/956	J	Cato Andre Olsen
BYG	13336/2026	1400/26	DS	12.10.2026	Tillatelse - Bruksendring i kjeller - Lillebyveien 7 - Eiendom 303/589	J	Cato Andre Olsen
BYG	13342/2026	1401/26	DS	12.10.2026	Tillatelse - Arealoverføring - Stenebråten 37 - Eiendom 113/66	J	Nina Slavica Bazler
BYG	13344/2026	1402/26	DS	18.10.2026	Igangsettingstillatelse - Bruksendring fra næring til bolig, samt opparbeidelse av uteoppholdsarealer og boder - Nygaardsgata 40 - Eiendom 300/898	J	Caroline Marie Johansen
BYG	13353/2026	1403/26	DS	12.10.2026	Ferdigattest - Tilbygg - Sønningveien 47 - Eiendom 116/43	J	Erik Stumberg
BYG	13354/2026	1404/26	DS	12.10.2026	Ferdigattest - Fasadeendring, Skilt/reklame - større enn 6,5 m² - fasade - Stabburveien 3 - Eiendom 201/271	J	Silvia Rossing

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	13355/2026	1405/26	DS	12.10.2026	Tillatelse - Innløsning av festetomt - Ny grunneiendom - Nørbechs Vei 6 - Eiendom 210/60/1192	J	Nina Slavica Bazler
BYG	13356/2026	1406/26	DS	12.10.2026	Ferdigattest - Oppføring av pylonskilt - Stabburveien 3 - Eiendom 201/271	J	Silvia Rossing
BYG	13379/2026	1407/26	DS	14.10.2026	Ferdigattest - Opparbeidelse av lekeplasser - Brønnrerød - Eiendom 211/67	J	Thomas Ruyter
BYG	13384/2026	1408/26	DS	15.10.2026	Midlertidig brukstillatelse - Ny bolig - Mikkelsens Vei 11 - Eiendom 112/733	J	Astrid Meek
BYG	13387/2026	1409/26	DS	12.10.2026	Ferdigattest - Oppføring av garasje - Brønnerødveien 51 - Eiendom 214/117	J	Heidi Kaspersen
BYG	13411/2026	1410/26	DS	12.10.2026	Ferdigattest - Riving/ny garasje - Skogveien 29A - Eiendom 439/195	J	Kajal Hamad
BYG	13420/2026	1411/26	DS	13.10.2026	Ferdigattest - Oppføring av bebyggelse med 3 stk. boliger i rekke - Ekebergveien 14 - Eiendom 601/315	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	13422/2026	1412/26	DS	13.10.2026	Ferdigattest - Riving av gammelt gartneri - Dr.Opsands vei 11 - Eiendom 205/197	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	13423/2026	1413/26	DS	13.10.2026	Ferdigattest - Fasadeendring bolig, tilbygg og bruksendring - Lyngstien 12 - Eiendom 422/363	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	13443/2026	1414/26	DS	13.10.2026	Tillatelse - Riving av hele bygg - Nannasvei 32 - Eiendom 610/360	J	Kajal Hamad
BYG	13453/2026	1415/26	DS	13.10.2026	Tillatelse - Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Buvikstranda 14 - Eiendom 66/451	J	Ulf Roppestad
BYG	13496/2026	1417/26	DS	14.10.2026	Ferdigattest - Tilbygg - Endring av ytterveggen - Lineveien 23 - Eiendom 670/116	J	Ulf Roppestad
BYG	13524/2026	1418/26	DS	18.10.2026	Tillatelse - driftsbygning - 3107-50/45/0/0 - Eiendom 50/45	J	Astrid Meek
BYG	13578/2026	1419/26	DS	15.10.2026	Igangsettingstillatelse for hele tiltaket - Rehabilitering av eksisterende hytte (inkl. tilbygg og fasadeendring) - Tyttebærtangen 73 - Eiendom 431/1/89	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	13579/2026	1420/26	DS	26.10.2026	Tillatelse - Tilbygg inntil 50 m² - Flåtavikveien 12A - Eiendom 112/343	J	Ulf Roppestad
BYG	13586/2026	1421/26	DS	16.10.2026	Rammetillatelse - Etablering av ny boenhet, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, samt fasadeendring - Fuglevik Indre 25 A - Eiendom 439/98	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	13590/2026	1422/26	DS	18.10.2026	Brønnerødlia - eiendom 211/56 og 211/9 - omsorgsboliger - Dispensasjon	J	Astrid Meek
BYG	13608/2026	1423/26	DS	15.10.2026	Ferdigattest - Ny fritidsbolig og anneks - Skjellumåsen 46 - Eiendom 66/740	J	Caroline Marie Johansen
BYG	13627/2026	1424/26	DS	23.10.2026	Tillatelse - Bruksendring - Vikaneveien 170B - Eiendom 62/98	J	Magne Danielsen
BYG	13628/2026	1425/26	DS	15.10.2026	Ferdigattest - Fasadeendring - Mosseveien 16C - Eiendom 300/790	J	Trond Berg Mathisen
BYG	13630/2026	1426/26	DS	18.10.2026	Tillatelse - Oppføring av garasje - Borgeveien 55 - Eiendom 611/1/105	J	Magne Danielsen
BYG	13634/2026	1427/26	DS	15.10.2026	Godkjent søknad om ansvarsrett som selvbygger - Tilbygg/påbygg til bolig, samt fasadeendring - Villaveien 5 - Eiendom 727/153	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	13639/2026	1428/26	DS	18.10.2026	Midlertidig brukstillatelse - Pergola og skilt Los Tacos - Storgata 13 - Eiendom 300/1188	J	Trond Berg Mathisen
BYG	13652/2026	1429/26	DS	03.11.2026	Midlertidig brukstillatelse - Fasadeendring, rive heis, bytte ventilasjonsanlegg - Glemmengata 55 - Eiendom 300/560	J	Trond Berg Mathisen
BYG	13658/2026	1430/26	DS	23.10.2026	Midlertidig brukstillatelse - Hulltaking i dekker og endring av planløsning - Glemmengata 55 - Eiendom 300/560	J	Trond Berg Mathisen
BYG	13662/2026	1431/26	DS	18.10.2026	Igangsettingstillatelse - Fasadeendring/påbygg - Kråkerøyveien 37 - Eiendom 440/385	J	Trond Berg Mathisen
BYG	13665/2026	1432/26	DS	15.10.2026	Ferdigattest - Bruksendring av kjeller - Bjølstadveien 18A - Eiendom 422/351	J	Cato Andre Olsen
BYG	13685/2026	1433/26	DS	18.10.2026	Tillatelse - Innløsning av festetomt - Ny grunneiendom - Stensvikveien 7 - Eiendom 59/3/76	J	Nina Slavica Bazler

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	13687/2026	1434/26	DS	18.10.2026	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Vestre Oksrødkilen 3 - Eiendom 63/4/26	J	Ulf Roppestad
BYG	13690/2026	1435/26	DS	19.10.2026	Tillatelse - Utskifting av heis - Myragata 2 - Eiendom 300/1545	J	Ulf Roppestad
BYG	13698/2026	1437/26	DS	19.10.2026	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett som prosjekterende - Tilbygg - Mosseveien 198	J	Kariann Magnussen
BYG	13700/2026	1438/26	DS	18.10.2026	Dispensasjon og tillatelse - Ny brygge - Flyndreholmen 11 - Eiendom 687/28	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	13708/2026	1439/26	DS	18.10.2026	Tillatelse - Innløsning av festetomt - Ny grunneiendom - Blåveisveien 25B - Eiendom 644/9/23 og 646/8/74	J	Nina Slavica Bazler
BYG	13716/2026	1440/26	DS	18.10.2026	Ferdigattest - riving av eksisterende garasje/ oppføring av ny garasje - Gluppeveien 46 - Eiendom 212/27	J	Kajal Hamad
BYG	13717/2026	1441/26	DS	22.10.2026	Tillatelse - Bruksendring og tilbygg - Fagerliveien 39B - Eiendom 208/1425	J	Trond Berg Mathisen
BYG	13718/2026	1442/26	DS	19.10.2026	Ferdigattest - Ny pipe - Bakken 10 - Eiendom 611/58	J	Cato Andre Olsen
BYG	13767/2026	1443/26	DS	19.10.2026	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Kråkerøyveien 241 - Eiendom 436/11	J	Svein A. Simensen
BYG	13776/2026	1444/26	DS	19.10.2026	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Enhuskilveien 83 - Eiendom 425/3/270	J	Cato Andre Olsen
BYG	13789/2026	1445/26	DS	19.10.2026	Tillatelse - Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Skogløkken 7 - Eiendom 208/5/1029	J	Svein A. Simensen
BYG	13797/2026	1446/26	DS	19.10.2026	Ferdigattest - Ny enebolig og garasje - Gaustadkroken 10 - Eiendom 110/100	J	Astrid Meek
BYG	13800/2026	1447/26	DS	20.10.2026	Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av 8 boligblokker med tilhørende parkeringskjeller og utearealer - Sorgenfri Alle - Eiendom 303/1905	J	Thomas Ruyter
BYG	13802/2026	1448/26	DS	26.10.2026	Tillatelse - Arealoverføring - Oksrødkilen - Eiendom 63/42 og 62/1	J	Heidi Kaspersen
BYG	13806/2026	1449/26	DS	19.10.2026	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Kasernegaten 56 - Eiendom 302/60	J	Svein A. Simensen
BYG	13825/2026	1451/26	DS	22.10.2026	Endringstillatelse - Oppføring av 4 boligblokker med tilhørende parkeringskjeller og utearealer - Glomboveien 2 - Eiendom 424/486	J	Thomas Ruyter
BYG	13830/2026	1452/26	DS	26.10.2026	Tillatelse - Oppføring av garasje - Vikeråsen 3 - Eiendom 54/209	J	Cato Andre Olsen
BYG	13833/2026	1453/26	DS	21.10.2026	Ferdigattest - Oppføring av garasje - Veelsmyra 9 - Eiendom 683/141	J	Kajal Hamad
BYG	13850/2026	1454/26	DS	21.10.2026	Tillatelse - Riving/nybygg, driftsbygning - Mosseveien 221 - Eiendom 13/1	J	Erik Stumberg
BYG	13857/2026	1455/26	DS	23.10.2026	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Fasadeendring - Jotneveien 3 - Eiendom 610/288	J	Magne Danielsen
BYG	13891/2026	1456/26	DS	23.10.2026	Tillatelse - Arealoverføring - Topasveien 9 - Eiendom 601/220 og eiendom 601/129	J	Heidi Kaspersen
BYG	13901/2026	1457/26	DS	23.10.2026	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Gamleveien 6 - Eiendom 208/13/44	J	Ulf Roppestad
BYG	13902/2026	1458/26	DS	22.10.2026	Dispensasjon og rammetillatelse - Bruksendring til boligformål - 6 leiligheter - Hestehagen 21 - Eiendom 214/152	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	13904/2026	1459/26	DS	23.10.2026	Tillatelse - Konstruksjon - Lervikvenna 9 - Eiendom 117/17	J	Astrid Meek
BYG	13910/2026	1460/26	DS	21.10.2026	Ferdigattest - Riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig med boenhet - Mariusbakken 34 - Eiendom 112/173	J	Astrid Meek
BYG	13913/2026	1461/26	DS	23.10.2026	Tillatelse - To nye grunneiendommer til boligformål - Eiendom 64/7 og 64/4	J	Heidi Kaspersen
BYG	13927/2026	1462/26	DS	23.10.2026	Tillatelse til dispensasjon - Kjenneveien 54 - Eiendom 73/9	J	Astrid Meek
BYG	13946/2026	1464/26	DS	23.10.2026	Ferdigattest - Tilbygg inntil 50 m² - Årumveien 8 - Eiendom 643/20	J	Kajal Hamad

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	13953/2026	1465/26	DS	22.10.2026	Igangsettingstillatelse - Oppføring av enebolig - 3107-423/135/0/0 - Eiendom 423/135	J	Thomas Ruyter
BYG	13958/2026	1466/26	DS	23.10.2026	Dispensasjon og rammetillatelse - Vesentlig terrenginngrep/Konstruksjon - Gansrød 6 - Eiendom 303/1462	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	13962/2026	1467/26	DS	26.10.2026	Tillatelse - Tilbygg inntil 50 m², Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Oredalsstien 2 - Eiendom 210/950	J	Cato Andre Olsen
BYG	13977/2026	1468/26	DS	23.10.2026	Ferdigattest - Skifte 2 vinduer mot syd, samt kle inn overbygd inngangsparti - Bjørnevågveien 10A - Eiendom 432/103	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	13979/2026	1470/26	DS	23.10.2026	Endringstillatelse - Nedre Tomtegate - Eiendom 303/1386 - Oppføring av 4 boligbygg med 24 leiligheter - Endring av felleshuset på tunet mellom boligbygg A, B og C	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	13980/2026	1471/26	DS	23.10.2026	Ferdigattest - Oppføring av nytt tilbygg - Paul Holmsens Vei 66D - Eiendom 210/801	J	Heidi Kaspersen
BYG	13985/2026	1472/26	DS	22.10.2026	Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av bygning for produksjon, testing og administrasjon for Sleipner Motor AS - Bruket 23 - Eiendom 48/261	J	Thomas Ruyter
BYG	13996/2026	1473/26	DS	22.10.2026	Endringstillatelse - Oppføring av Arena Fredrikstad - Dokka 2 - Eiendom 423/204	J	Thomas Ruyter
BYG	14015/2026	1474/26	DS	22.10.2026	Endringstillatelse - Oppføring av tre sentrumsbygg med tilhørende utearealer og parkeringskjeller samt riving av eksisterende bebyggelse - Værstetorvet Nord, 423/59, 79 m.fl. - Eiendom 423/59	J	Thomas Ruyter
BYG	14027/2026	1475/26	DS	22.10.2026	Ferdigattest - Ny brygge - Flyndreholmen 11 - Eiendom 687/28	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	14047/2026	1476/26	DS	22.10.2026	Ferdigattest - Fasade endring, utvidelse og ombygging av enebolig. - Ombergveien 46 - Eiendom 734/2	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	14050/2026	1477/26	DS	23.10.2026	Ferdigattest - Oppføring vertikaldelt tomannsbolig - Fjellveien 51B og 51C - Eiendom 424/1/331	J	Heidi Kaspersen
BYG	14066/2026	1478/26	DS	27.10.2026	Tillatelse - Nytt utvendig anlegg for vann og avløp - Mosseveien 51 - Eiendom 210/19	J	Erik Stumberg
BYG	14069/2026	1479/26	DS	27.10.2026	Avslag på søknad om redusert byggesaksgebyr - Bjerkestien 11- Eiendom 422/300 - riving av eksisterende garasje samt oppføring ny carport med bod i tilknytting av bolig	J	Kajal Hamad
BYG	14074/2026	1480/26	DS	26.10.2026	Tillatelse - Bygningstekniske installasjoner - Pancoveien 7 - Eiendom 45/41	J	Ulf Roppestad
BYG	14089/2026	1481/26	DS	30.10.2026	Ferdigattest - Innvendig rehabilitering og oppgradering av skorstein - Østre Torgauten Vei 26 - Eiendom 60/16	J	Svein A. Simensen
BYG	14113/2026	1482/26	DS	27.10.2026	Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av 8 boligblokker med tilhørende parkeringskjeller og utearealer - Sorgenfri Alle - Eiendom 303/1905	J	Thomas Ruyter
BYG	14115/2026	1483/26	DS	27.10.2026	Tillatelse - Bruksendring av anneks til bolighus - Nabbetorpveien 110D - Eiendom 303/1927/0/2	J	Thomas Ruyter
BYG	14123/2026	1484/26	DS	09.11.2026	Ferdigattest - Garasje - Slevik Platå 50 - Eiendom 65/15	J	Magne Danielsen
BYG	14130/2026	1485/26	DS	27.10.2026	Ferdigattest - Bod - Hankø 88 - Eiendom 105/143	J	Astrid Meek
BYG	14135/2026	1486/26	DS	02.11.2026	Ferdigattest - Fasadeendring - Hankø 111 - Eiendom 105/271	J	Astrid Meek
BYG	14142/2026	1487/26	DS	27.10.2026	Tillatelse - Riving av brannskadet bygning - Nygaardsgata 34 - Eiendom 300/892	J	Thomas Ruyter
BYG	14151/2026	1488/26	DS	02.11.2026	Tillatelse - Påbygg, Fasadeendring, Tilbygg inntil 50 m², Oppdeling av bolig, Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Vinjes vei 9A - Eiendom 208/1349	J	Colm Jeremiah O'Brien
BYG	14154/2026	1489/26	DS	30.10.2026	Ferdigattest - Bruksendring - Storgata 3, 1607 Fredrikstad - Eiendom 300/337	J	Trond Berg Mathisen
BYG	14156/2026	1490/26	DS	02.11.2026	Ferdigattest - Tilbygg til driftsbygning i landbruket - Elingårdsveien 25A - Eiendom 102/10	J	Astrid Meek

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	14163/2026	1491/26	DS	03.11.2026	Tillatelse - Bygningsmessige og bygningstekniske arbeider knyttet utskifting av hetoljekjel - Stabburveien 22, Stabburveien 22 - Eiendom 201/95	J	Thomas Ruyter
BYG	14183/2026	1492/26	DS	27.10.2026	Ferdigattest - Ny stålpipe - Rognveien 6A - Eiendom 615/37	J	Ulf Roppestad
BYG	14210/2026	1493/26	DS	27.10.2026	Ferdigattest - Tilbygg til bolig - Ringstien 7 - Eiendom 727/84	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	14221/2026	1494/26	DS	28.10.2026	Tillatelse - Bruksendring og endret bruk av rom i kjeller - Skonnertveien 12 - Eiendom 625/70	J	Cato Andre Olsen
BYG	14267/2026	1496/26	DS	02.11.2026	Ferdigattest - Bruksendring av kjeller, fasadeendring, rive eksisterende pipe og sette opp ny - Langgårdsveien 1 - Eiendom 64/84	J	Magne Danielsen
BYG	14272/2026	1497/26	DS	03.11.2026	Endringstillatelse - Midlertidig bruksendring av eksisterende lagerhall til treningssenter - Selma Nygreens Vei 4 - Eiendom 423/121	J	Thomas Ruyter
BYG	14276/2026	1498/26	DS	02.11.2026	Midlertidig brukstillatelse - Nybygg - boligformål - Sandbæklia 1 - Eiendom 210/1443	J	Nina Slavica Bazler
BYG	14284/2026	1499/26	DS	28.10.2026	Tillatelse - Riving av brannskadet bolig - Bjørnebyveien 14 - Eiendom 440/57	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	14287/2026	1500/26	DS	29.10.2026	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for deler av underetasje/garasje. Diverse fasadeendringer - Prost Nossens vei 9 - Eiendom 201/98/68	J	Cato Andre Olsen
BYG	14290/2026	1501/26	DS	03.11.2026	Dispensasjon og tillatelse - Tilbygg til eksisterende fritidsbolig, samt ny vann- og avløpsledning - Revbakken 11B - Eiendom 433/10	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	14325/2026	1502/26	DS	02.11.2026	Midlertidig brukstillatelse - Veianlegg - Gamle Kirkevei 8 - Eiendom 207/1	J	Trond Berg Mathisen
BYG	14332/2026	1503/26	DS	02.11.2026	Tillatelse - Bruksendring andre bygg - Glemmengata 42 - Eiendom 208/1251	J	Colm Jeremiah O'Brien
BYG	14334/2026	1504/26	DS	03.11.2026	Tillatelse - Etablering av ny kai - Borg Havnevei 4 - Eiendom 303/1240	J	Thomas Ruyter
BYG	14343/2026	1505/26	DS	03.11.2026	Ferdigattest - Tilbygg - Østensens Vei 9 - Eiendom 206/326	J	Svein A. Simensen
BYG	14347/2026	1506/26	DS	02.11.2026	Vedtak om å frata ansvarsrett som søker - Vadsund 14	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	14356/2026	1507/26	DS	02.11.2026	Vedtak om å frata ansvarsrett som prosjekterende - Strømsvei 15	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	14413/2026	1508/26	DS	03.11.2026	Midlertidig brukstillatelse - Omsorgsbolig med personalbase - Brønnerød - Eiendom 211/9	J	Astrid Meek
BYG	14419/2026	1509/26	DS	03.11.2026	Ferdigattest - Utvendige vann- og avløpsledninger - Østre Oksrødkilen 89 - Eiendom 63/221	J	Astrid Meek
BYG	14421/2026	1510/26	DS	03.11.2026	Ferdigattest - Nybygg - boligformål - Saltnesveien - Eiendom 121/238	J	Astrid Meek
BYG	14435/2026	1512/26	DS	04.11.2026	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett som utførende - Fasadeendring, utvendig trapp, ombygging av bolig - Lars Amundsens vei 6	J	Kariann Magnussen
BYG	14441/2026	1513/26	DS	04.11.2026	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett som prosjekterende - Tilbygg og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Lislebyveien 115	J	Kariann Magnussen
BYG	14446/2026	1514/26	DS	06.11.2026	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Bellevue 9 - Eiendom 300/1101	J	Trond Berg Mathisen
BYG	14452/2026	1515/26	DS	03.11.2026	Tillatelse til Løyve etter veiloven - Tak over veranda - Bølgeplast - Paul Holmsens Vei 68 - Eiendom 210/729	J	Magne Danielsen
BYG	14453/2026	1516/26	DS	04.11.2026	Vedtak om å frata ansvarsrett som prosjekterende - Oppføring av bolig - Fagerliveien 97	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	14457/2026	1517/26	DS	04.11.2026	Ferdigattest - Fasadeendring og riving av baldakin - Veumveien 17 - Eiendom 210/1499	J	Thomas Ruyter
BYG	14511/2026	1518/26	DS	03.11.2026	Ferdigattest - Gjenoppføring av boliger etter brann - Rommeveien 11 og 15 - Eiendom 613/21 og 613/97	J	Margrethe Nødtveidt

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	14513/2026	1519/26	DS	04.11.2026	Endringstillatelse - Bruksendring og ombygging fra infanterikaserne til hotell - Kasernegaten 47 - Eiendom 302/51	J	Thomas Ruyter
BYG	14517/2026	1520/26	DS	03.11.2026	Tillatelse - Riving av eksisterende pipe og oppføring av ny stålpipe - Flåtavikveien 55 - Eiendom 112/625	J	Svein A. Simensen
BYG	14518/2026	1521/26	DS	04.11.2026	Igangsettingstillatelse trinn 4 - Bruksendring og ombygging fra infanterikaserne til hotell - Kasernegaten 47 - Eiendom 302/51	J	Thomas Ruyter
BYG	14522/2026	1522/26	DS	06.11.2026	Tillatelse - Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Roald Amundsens vei 163A - Eiendom 614/115	J	Svein A. Simensen
BYG	14535/2026	1523/26	DS	04.11.2026	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Husløsmarka 12 - Eiendom 116/24	J	Svein A. Simensen
BYG	14536/2026	1524/26	DS	04.11.2026	Ferdigattest - Demontering av gammel stålpipe og montering av ny - Tyttebærtangen 65 - Eiendom 431/1/63	J	Svein A. Simensen
BYG	14540/2026	1525/26	DS	04.11.2026	Tillatelse - Demontering av eksisterende heis og montering av ny heis i eksisterende heissjakt - St Hans gate 1 - Eiendom 300/1148	J	Cato Andre Olsen
BYG	14542/2026	1526/26	DS	09.11.2026	Dispensasjon og tillatelse - Riving av anneks og tilbygg til hytte, samt bygge om hovedhytta og oppføre nytt tilbygg og uthus, samt etablering av stikkledninger - Kileveien 38 - Eiendom 689/16	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	14555/2026	1527/26	DS	09.11.2026	Igangsettingstillatelse - Tilbygg inntil 50 m², Underbygg - Sigerstadveien 81A og B - Eiendom 303/995	J	Cato Andre Olsen
BYG	14559/2026	1528/26	DS	05.11.2026	Tillatelse - Rehabilitering av skorstein - Trolldalen 7 - Eiendom 434/116	J	Ulf Roppestad
BYG	14564/2026	1529/26	DS	09.11.2026	Tillatelse - Arealoverføring - Opprettelse av ny grunneiendom til veiformål - Smaragdveien 18 - Eiendom 603/144 og 603/60	J	Heidi Kaspersen
BYG	14565/2026	1530/26	DS	06.11.2026	Endringstillatelse - Bruksendring andre bygg, Tilbygg over 50 m², Endring av VA-anlegg - Dikeveien 19 - Eiendom 735/234	J	Nina Slavica Bazler
BYG	14566/2026	1531/26	DS	06.11.2026	Ferdigattest - Tilbygg - Vikanetoppen 5 - Eiendom 84/22	J	Heidi Kaspersen
BYG	14575/2026	1533/26	DS	09.11.2026	Ferdigattest - Oppføring av enebolig - Vestlia 8 - Eiendom 49/8	J	Astrid Meek
BYG	14577/2026	1534/26	DS	09.11.2026	Ferdigattest - Byggetiltak - Mosseveien 155 - Eiendom 35/30	J	Astrid Meek
BYG	14582/2026	1535/26	DS	09.11.2026	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Bryggeveien 3 - Eiendom 51/314	J	Astrid Meek
BYG	14588/2026	1536/26	DS	05.11.2026	Igangsettingstillatelse for deler av tiltaket - Gundrosens vei 11B - Eiendom 203/14	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	14597/2026	1537/26	DS	09.11.2026	Tillatelse - Oppføring av stålpipe - Nebbaveien 21 - Eiendom 678/51	J	Svein A. Simensen
BYG	14600/2026	1538/26	DS	05.11.2026	Vedtak om å frata ansvarsrett - Ilaveien 52	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	14612/2026	1539/26	DS	05.11.2026	Igangsettingstillatelse for deler av tiltaket - Riving av eksisterende barnehagebygg og eksisterende utomhusanlegg, samt oppføring av nytt barnehagebygg med tilhørende nytt uteanlegg - Smaragdveien 18 - Eiendom 603/144	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	14620/2026	1540/26	DS	05.11.2026	Rammetillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Fasadeendring - Pettersand 2 - Eiendom 210/328	J	Ulf Roppestad
BYG	14631/2026	1541/26	DS	06.11.2026	Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket - Bruksendring og ombygging til 4 boenheter - Kjølberggaten 9 - Eiendom 610/63	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	14637/2026	1542/26	DS	09.11.2026	Rammetillatelse - Bruksendring og ombygging fra kontor til boliger - Arne Stangebyes gate 11 - Eiendom 300/60	J	Thomas Ruyter

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	14650/2026	1543/26	DS	06.11.2026	Ferdigattest - Trappeheis - Bergfrueveien 6A - Eiendom 729/77	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	14672/2026	1545/26	DS	09.11.2026	Dispensasjon for å kunne sikre og rehabilitere eksisterende steinbrygge på eiendommen 433/1, samt å etablere en Tønsbergbrygge som en forlengelse av steinbrygga - Putten 44 - Eiendom 433/1, 433/155	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	14707/2026	1546/26	DS	09.11.2026	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Åsbakken 7 - Eiendom 641/61	J	Cato Andre Olsen
BYG	14712/2026	1547/26	DS	09.11.2026	Ferdigattest - Nybygg - annet inntil 70 m², Riving av bygning inntil 70 m² - , Nordliveien 15A-B - Eiendom 422/68	J	Cato Andre Olsen
BYG	14714/2026	1548/26	DS	09.11.2026	Ferdigattest - Montere ny isolert stålpipe og ildsted - Lomveien 4 - Eiendom 425/166	J	Cato Andre Olsen
BYG	14728/2026	1549/26	DS	09.11.2026	Midlertidig brukstillatelse - Ombygging av bolighus samt oppføring av ny garasje - Gullklokkeveien 14A - Eiendom 210/1138	J	Thomas Ruyter
BYG	14741/2026	1550/26	DS	09.11.2026	Ferdigattest - Bruksendring - Ferdigattest - Falchåsveien 13 - Eiendom 204/366	F	Colm Jeremiah O'Brien
BYG	14751/2026	1551/26	DS	09.11.2026	Dispensasjon og endringstillatelse - Bruksendring - Ilaveien 73 - Eiendom 208/743	E	Margrethe Nødtveidt
BYG	14785/2026	1557/26	DS	09.11.2026	Ferdigattest - Fasadeendring, Tilbygg inntil 50 m² - Spinellveien 19 - Eiendom 603/113	J	Cato Andre Olsen
BYG	14797/2026	1560/26	DS	09.11.2026	Dispensasjon og rammetillatelse - Tilbygg/Bruksendring/Innvendige endringer - Kråkerøyveien 232 - Eiendom 436/16	E	Margrethe Nødtveidt

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/6098
Dokumentnr.: 22
Løpenr.: 334511/2026
Klassering: 425/587

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	19.11.2026	111/26

Krav om lovlighetskontroll - Planutvalgets vedtak i sak PS 93/26

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Planutvalgets vedtak i sak 93/26 *Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Eiendom 425/587 Etablering av stikkledninger* opprettholdes.
2. Lovlighetsklage av 05.10.2026 oversendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

Sammendrag

Bystyrerepresentantene Jarle Johannessen (R), Hannah Berg (R), Jonas Qvale (BYM) Gøran Karlsen (BYM) og Gunhild Vigdisdatter (MDG) har framsatt krav om lovlighetskontroll av planutvalgets vedtak i sak PS 93/26.

Følgende vedtak ble fattet i sak PS 93/26:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, gis det dispensasjon fra kap. 26 bokstav j) i kommuneplanen for Fredrikstad kommune 2023-2035, planID 913, for allerede etablerte stikkledninger innenfor arealformålet avsatt til fritidsbebyggelse, vist i ledningsplan, og frem til hytteveggen innenfor hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen.
2. Vilkår for dispensasjon:
    - Terreng og vegetasjon skal opprettholdes og vedlikeholdes på en måte som sikrer at hensyn til kyststi, friluftsliv, natur og landskapskvaliteter ivaretas.

Representantene ønsker en kontroll av om vedtaket er gyldig, og anfører at vilkårene for å innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 ikke er oppfylt.

Kommunedirektøren anser at kommuneloven og kommunens eget reglement for saksbehandling i folkevalgte organer er etterfulgt, og anbefaler at planutvalget opprettholder vedtaket og sender lovlighetsklagen til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

Vedlegg

1 Krav om lovlighetskontroll av vedtak i planutvalget 17.09.2026 - ettertidig dispensasjon - PS 93/26 Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Eiendom 425/587 - Etablering av stikkledninger

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Se øvrige saksdokumenter i arkivsak 2026/6098

Saksopplysninger
Representantene ønsker en kontroll av om vedtaket i sak 93/26 er gyldig.

Planutvalget vedtok i sitt møte 17. september 2026 å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse kap. 26 bokstav j) for etablering av stikkledninger fra påkoblingspunkt like innenfor eiendomsgrenser og frem til hytteveggen. Vilkår for dispensasjonen var at terreng og vegetasjon skal opprettholdes og vedlikeholdes på en måte som sikrer at hensyn til kyststi, friluftsliv, natur og landskapskvaliteter ivaretas.

Representantene som ønsker lovlighetskontroll av vedtaket anfører:

- Vilkårene for å innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikke er oppfylt.
- Dispensasjonen er ikke vurdert som om tiltaket ikke er gjennomført.
- Manglende vurdering av om hensynene er vesentlig tilsidesatt.
- Kommunedirektøren viser ikke til at fordelene er klart større enn ulempene.
- Manglende vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12
- Øvrige forhold og statsforvalters adgnag til selv å åpne lovlighetskontroll av kommunens vedtak.

Kravet om lovlighetskontroll kan leses i sin helhet i vedlegg 1.

<u>Generelt om lovlighetskontroll</u>
Det følger av kommuneloven § 27-1 at tre eller flere medlemmer av kommunestyret sammen kan kreve at departementet kontrollerer om et vedtak er lovlig. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har delegert denne myndigheten til statsforvalteren. Et krav om lovlighetskontroll må fremmes innen tre uker fra vedtaket ble truffet, og minst tre medlemmer av bystyret (kommunestyret) må fremme lovlighetsklagen. Av kommuneloven § 27-2 framgår det nærmere hvilke vedtak som kan lovlighetskontrolleres. Dette gjelder blant annet endelige vedtak som er truffet av folkevalgt organ eller den kommunale administrasjonen. Ved lovlighetskontroll skal departementet ta stilling til om vedtaket har et lovlig innhold, om det er truffet av noen som har myndighet til å treffe slikt vedtak, og om det har blitt til på lovlig måte.

Relevante bestemmelser
Kommuneloven § 27-1

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke vurdert i saken.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke vurdert i saken.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke vurdert i saken.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdert for uttalelser i rådene
Ikke relevant.

Vurdering
Kravet om lovlighetskontroll er underskrevet av fem bystyrerepresentanter, og er mottatt innen fristen på tre uker fra vedtakstidspunktet. Formkravet til lovlighetskontroll etter kommuneloven § 27-1 er dermed oppfylt.

Kommunedirektørens vurdering er at kommuneloven og kommunens eget reglement for saksbehandling i folkevalgte organer er etterfulgt på en tilfredsstillende måte i behandlingen av sak 93/26 og at saken er forsvarlig utredet. Kommunedirektøren legger til grunn at planutvalget opprettholder sitt vedtak i sak 93/26 av 17. september 2026, og at lovlighetsklagen oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

Alternative løsninger
Planutvalget opphever sitt vedtak av 17. september 2026 i sak 93/26

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler at planutvalget opprettholder sitt vedtak og oversender lovlighetsklagen til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

Krav om lovlighetskontroll av vedtak i planutvalget 17.09.2026 – ettertidig dispensasjon - PS 93/2026 Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Eiendom 425/587 Etablering av stikkledninger, Fredrikstad kommune

Undertegnede medlemmer av Fredrikstad kommunestyre fremmer med dette krav om lovlighetskontroll av planutvalgets vedtak i sak PS 93/2026 Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Eiendom 425/587 Etablering av stikkledninger, truffet i utvalgets møte den 17.09.2026. Kravet fremmes i samsvar med kommuneloven § 27-1 første ledd, som gir minst tre medlemmer av kommunestyret rett til sammen å kreve at Statsforvalteren kontrollerer lovligheten av et vedtak truffet av et folkevalgt organ.
Vedtaket ble truffet den 17.09.2026, og dette kravet er dermed fremsatt innen den lovbestemte fristen på tre uker.

Undertegnede mener at planutvalgets vedtak har rettslige mangler og at de strenge juridiske vilkårene for å innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 ikke er oppfylt. Vi vil i det følgende vise til det vi mener er feil i dispensasjonsvurderingen, mangler i kravene til offentlig myndighetsbeslutning og at dispensasjonsvurderingen er skrevet og grunngitt på slikt vis at det foreligger en ikke fjerntliggende mulighet for at feilene og manglene har påvirket vedtaket og den endelige beslutningen.
Vi ber om at planutvalget, eventuelt formannskapet og kommunestyret, vurderer vedtaket på nytt. Dersom vedtaket opprettholdes, krever vi at saken oversendes Statsforvalteren for endelig lovlighetskontroll i henhold til kommuneloven § 27-1 fjerde ledd.

Klagen gjelder søknad og vedtak om ettertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealbestemmelser for allerede gjennomførte tiltak i Langøya hyttefelt, reguleringsplan for Midtre Langøya og Enhuskilen, planID 250, datert 01.10.1987. Østfold fylkeskommune og Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus har gitt uttalelser til søknaden. Kommunedirektørens dispensasjonsvurdering av søknaden ble behandlet i Fredrikstad planutvalg der kommunedirektøren anbefalte utvalget å gi dispensasjon med vilkår:

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, gis det dispensasjon fra kap. 26 bokstav j) i kommuneplanen for Fredrikstad kommune 2023-2035, planID 913, for allerede etablerte stikkledninger innenfor arealformålet avsatt til fritidsbebyggelse, vist i ledningsplan, og frem til hytteveggen innenfor hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen.

2. Vilkår for dispensasjon:
- *Terreng og vegetasjon skal opprettholdes og vedlikeholdes på en måte som sikrer at hensyn til kyststi, friluftsliv, natur og landskapskvaliteter ivaretas.*

Bestemmelsen det søkes dispensasjon fra:
kap. 26 bokstav
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.

Våre anførsler:

- Dispensasjonen er ikke vurdert som om tiltaket ikke er gjennomført
- Manglende vurdering av om hensynene er vesentlig tilsidesatt
- Kommunedirektøren viser ikke til at fordelene er klart større enn ulempene
- Manglende vurdering av miljøkonsekvenser og oppdatert kunnskap
- Manglende vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 - 12
- Øvrige forhold og Statsforvalters adgang til selv å åpne lovlighetskontroll av kommunens vedtak

Dispensasjonen er ikke vurdert som om tiltaket ikke er gjennomført
Statsforvalteren skriver i sin uttalelse til søknaden om dispensasjon, 10.07.2026:

Vurdering
En søknad i ettertid, for et tiltak som i sin tid ble utført ulovlig, skal i utgangspunktet behandles som om tiltaket ennå ikke er gjennomført. Dette innebærer for det første at tiltakshaver verken skal «straffes» ved at søknaden undergis en særlig streng behandling, eller at tiltaket lettere skal godkjennes som følge av at det allerede er utført.

I saksfremlegg/dispensasjonsvurdering skriver kommunedirektøren på side 10 under vurdering av *Er fordelene klart større enn ulempene?*:

Det tillegges i tillegg vekt at et avslag, etter at tiltaket er gjennomført, vil kunne medføre krav om retting eller alternative løsninger, som igjen kan føre til ytterligere terrenginngrep og samlet sett større belastning på området.

Og videre på side 8 under vurderingen om *Blir hensynene bak kap. 26 bokstav j) i gjeldende kommuneplan vesentlig tilsidesatt?:*

Tiltaket gjelder etablering av smale grøfter for fremføring av vann- og avløpsledninger, og inngrepet er begrenset til det som er strengt nødvendig for å kunne etablere slik infrastruktur. Selv om det enkelte steder har vært behov for sprenging, er dette knyttet til områdets naturgitte forhold, hvor terrenget i hovedsak består av bart fjell og svaberg, og alternative løsninger i praksis ikke foreligger (vår understreking). *Inngrepene fremstår derfor som funksjonelt begrunnede og ikke som tiltak for å endre terrengets karakter i større grad.*

Videre er det lagt vekt på at arbeidene er utført med en skånsom tilnærming, der grøftene er smale, traséene følger naturlige terrengformasjoner, og terrengbearbeidingen er holdt på et minimum. Dette innebærer at tiltaket i liten grad bryter med landskapets hovedstruktur.

Etter tildekking til opprinnelig terrengnivå og naturlig gjengroing, vil inngrepene i stor grad tilbakeføres visuelt, slik at de ikke fremstår som dominerende eller skjemmende elementer i landskapet.

Selv om sprenging i utgangspunktet faller inn under det bestemmelsen søker å begrense, må det etter en konkret vurdering legges vekt på inngrepets omfang, formål og synlighet over tid. Her er det tale om begrensede tekniske inngrep under terreng, uten varige visuelle konsekvenser, og som ikke endrer landskapets karakter eller opplevelsesverdi i nevneverdig

grad. Tiltaket legger heller ikke til rette for økt privatisering eller ytterligere terrengbearbeiding utover det som er nødvendig for etablering av infrastruktur.

På denne bakgrunn vurderes det at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Inngrepene fremstår som nødvendige, begrensede og i stor grad mulig å tilbakeføre i visuell forstand, og de medfører ikke slike negative konsekvenser for natur, landskap eller allmenne interesser at bestemmelsens formål settes til side.

Vår begrunnelse:

Kommunedirektøren bruker konsekvenser ved et pålegg om fjerning/retting som argument for å godkjenne det ulovlige tiltaket. Vi leser dette som at ulempen med å måtte rydde opp etter det ulovlige arbeidet er et argument for å godkjenne det. Ved å vektlegge ulempene ved en eventuell fremtidig retting, vurderes tiltaket dermed ikke objektivt, som om tiltaket ikke er gjennomført, og er videre egnet til å påvirke beslutningen på bakgrunn av feil premisser.

Og videre vises det nesten utelukkende til det allerede gjennomførte tiltaket og vurderinger rundt disse for om det skal gis dispensasjon. Dette undergraver det grunnleggende prinsippet om at saken skal vurderes «som om tiltaket ikke er gjennomført». Vi kan ikke lese av dispensasjonsvurderingen, jf. utdragene over, eller i saksfremlegget i sin helhet, at tiltaket er vurdert som om det ikke allerede er gjennomført. Derimot vises det kun til de arbeidene som er gjennomført og det argumenteres med hvorfor disse er i tråd med bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

Manglende vurdering av om hensynene er vesentlig tilsidesatt
Vår begrunnelse:

Vi viser til kommunedirektørens begrunnelse som er gjengitt i vårt forrige anførselspunkt. Dette er i stor grad gjengivelser av søkers begrunnelser slik de fremkommer i søknad om dispensasjon og det vurderes her kun utfra søkers beskrivelse av de allerede gjennomførte tiltakene. Vi savner en selvstendig vurdering fra kommunedirektør om hensynene er vesentlig tilsidesatt, ikke en gjengivelse av søkers beskrivelse av tilstanden og status etter gjennomførte tiltak for i hvilken grad hensynene er tilsidesatt.

Det vises ikke til hvilke *alternative løsninger* som *ikke foreligger*, eventuelt hvorfor disse *i praksis ikke foreligger*.

Feil i vurderingen av *klart større fordeler*
I Fredrikstad kommuneplans arealbestemmelser heter det:

26 Fritidsbebyggelse jf. pbl. § 11-10 nr. 2 For eksisterende og nye fritidsboliger gjelder følgende:

j) Irreversible terrenginngrep, som for eksempel sprenging, splitting og skjæring av fjell (vår understreking), *tillates ikke. Naturlig terreng, samt stedegen og skjermende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.*

Kommunedirektør skriver blant annet dette i sin vurdering om *Er fordelene klart større enn ulempene?*:

Samtidig legger kommunedirektøren til grunn at inngrepene er begrenset i omfang. Sprengning er kun utført der grunnforholdene gjør dette nødvendig, og tiltaket er gjennomført som smale grøfter uten planering eller vesentlige endringer i landskapets hovedform. Etter tilbakeføring til opprinnelig terrengnivå, vurderes inngrepene å ha begrensede visuelle og landskapsmessige konsekvenser.

Tiltaket gir på den annen side enkelte fordeler. Etablering av vann- og avløpsinfrastruktur bidrar til forsvarlig håndtering av avløp og reduserer risiko for forurensning, noe som ivaretar viktige miljøhensyn. Videre legger tiltaket til rette for en helhetlig og planmessig utbygging, fremfor mer fragmenterte løsninger som samlet sett kunne medført større inngrep og ulemper. Det gir også nødvendig funksjonalitet for bebyggelsen.

Det tillegges i tillegg vekt at et avslag, etter at tiltaket er gjennomført, vil kunne medføre krav om retting eller alternative løsninger, som igjen kan føre til ytterligere terrenginngrep og samlet sett større belastning på området.

Kommunedirektøren finner at tiltaket innebærer reelle ulemper knyttet til terrenginngrep, hensynet til planen og behandlingsprosessen. Disse ulempene vurderes imidlertid som begrensede i denne konkrete saken. Fordelene knyttet til miljø, funksjonalitet og en helhetlig løsning anses som større.

Statsforvalteren skriver i sin uttalelse til søknad om dispensasjon, 10.07.2026:

Ved legging av stikkledninger fra hovedanlegget og frem til hytteveggene er det viktig at inngrepet i naturen begrenses til et minimum. Det er anført at alternative løsninger ville gitt større negative konsekvenser. Det bør vurderes om dette bør belyses i større grad, slik at det er enklere å gjøre en reell vurdering av om omsøkt løsning er den beste. Det kunne med fordel også vært belyst hvordan tiltaket faktisk er gjennomført.

Og videre:

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.

Vår begrunnelse:

Lovens krav er at fordelene skal være klart større enn ulempene. Dermed holder det ikke å vurdere om dispensasjon skal gis ut fra at ulempene er av liten betydning. Videre er det ikke mulig ut fra saksfremlegget/dispensasjonsvurderingen å vise til om det å sprenge har klart større fordeler enn ulemper da det ikke vises til reelle, alternative løsninger, eventuelt hvorfor

det ikke fins reelle, alternative løsninger for fremføring av stikkledninger. Uten en drøfting av alternative metoder opp mot sprenging er det, som vi leser det, kun den allerede gjennomførte sprengingen som vurderes og ikke mulig å veie fordeler og ulemper med de forskjellige metoder opp mot hverandre.
Dispensasjonsvilkåret om å vise til klart større fordeler enn ulemper er dermed ikke innfridd.

Manglende vurdering av miljøkonsekvenser og oppdatert kunnskap
Kommunedirektøren skriver på side 11:

Forholdet til utvalgte naturtyper
Ifølge tilgjengelige data finnes det ikke registreringer av truede arter, utvalgte naturtyper eller andre forhold som berøres av prinsippene i naturmangfoldsloven innenfor dette området.

Vår begrunnelse:

Tiltakene gjelder sprenging og irreversible inngrep i et hyttefelt under etablering/utvikling i et friluftsområde verdisatt til viktig. På Artsdatabankens Artskart, som også ligger som kartlag på Fredrikstad kommunes digitale kartløsning, er det i januar 2026 registrert en observasjon av vannrikse som er rødlistevurdert som sårbar (VU) på Norsk rødliste for arter.
Hyttefeltet grenser til naturtypene strandeng og strandsump, semi-naturlig våteng, områder foreslått som et naturvernområde av Statsforvalteren i Oslo og Viken, 2022.

Det fremkommer ingen tydelig vurdering av sprengningens eller alternative løsningers påvirkning på naturverdiene i området. I stedet vises det til naturmangfoldlovens prinsipper og at kommunedirektøren anser at disse ikke berøres innenfor tiltakets område.
Vi mener det er mangel på opplysninger og vurderinger opp mot oppdatert kunnskapsgrunnlag av naturverdiene på stedet. Observasjonen av vannrikse er ett eksempel på dette. Vannrikseobservasjonen er riktignok ikke validert av Artsdatabankens ekspertgruppe som sikkert funn, men observatør har lagt ved bilde av funnet i registreringen i Artskart.

Videre vises kommunedirektøren til naturmangfoldlovens prinsipper som at disse er vurdert, men uten at tiltakenes påvirkning utredes ut i henhold til lovens krav jf. naturmangfoldloven § 7, §§ 8-12.

Manglende vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 - 12

Jf. Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) § **7. *(prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12)***

heter det:

Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.

Vår begrunnelse:

Dispensasjonen er ikke vurdert etter naturmangfoldloven (nml). Eventuelt om det er vurdert etter nml kommer dette ikke frem av saksfremlegget/dispensasjonsvurderingen. Det kan synes å være en misforståelse at de hensyn som skal vurderes i en dispensasjonsvurdering, særlig da for miljø, erstatter kravene til vurdering etter nml §§ 8-12 jf. § 7.
At vedtaket ikke er vurdert etter naturmangfoldloven er en saksbehandlingsfeil i seg selv.

Øvrige forhold og Statsforvalters adgang til selv å åpne lovlighetskontroll av kommunens vedtak
Statsforvalteren skriver avslutningsvis i sin uttalelse til søknad om dispensasjon, 10.07.2026, under *Vurdering* :

Det bør vurderes om en dispensasjon i denne saken kan gi en vanskelig håndterbar praksis, både i dette området og eventuelt generelt i kommunen. Dersom det innvilges dispensasjon vil vi anbefale at det settes vilkår som ivaretar hensyn til natur, terreng og friluftsinteresser. 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 føringer for kommunal arealplanlegging for 2026 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde.

Angående vilkår
Kommunedirektøren foreslår følgende vilkår for dispensasjon i sin innstilling til planutvalget:

2. Vilkår for dispensasjon:
- *Terreng og vegetasjon skal opprettholdes og vedlikeholdes på en måte som sikrer at hensyn til kyststi, friluftsliv, natur og landskapskvaliteter ivaretas.*

Våre anførsler:

Statsforvalter anbefaler i sin uttalelse til dispensasjonssøknaden at det stilles vilkår som ivaretar hensyn til natur, terreng og friluftsinteresser.
I henhold til pbl § 19-2 kan det stilles vilkår til en dispensasjon, men at det ikke er krav om dette. Derfor vil det ikke være grunnlag som et klagepunkt å vise til manglende vilkår her. Vi vil allikevel påpeke at vilkårene som er stilt til dispensasjonen allerede følger av den samme kommuneplanens arealbestemmelser det søkes om dispensasjon fra: 26 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.*

Vi stiller derfor spørsmål ved verdien i å stille vilkår som allerede er bundet gjennom bestemmelser i KPA og i dette tilfellet den samme bestemmelsen det dispenseres fra. Om det på noe sted i en ettertidig dispensasjonssøknad faktisk bør tas stilling til det allerede gjennomførte tiltaket, er det om det skal settes vilkår til tiltaket. Sprengningen er allerede utført og vi mener at vilkårene i så fall burde vært mer konkrete opp mot de hensyn som er ment å ivareta natur- og friluftsverdiene. Eksempelvis kan dette være vilkår med krav til stedegen revegetering. Kommunedirektørens vilkår er kun til at *terreng og vegetasjon skal opprettholdes og vedlikeholdes*, dette er krav som tiltakshaver allerede har brutt mot. Således kan det her se ut til at det ved fastsettelse av vilkår er det eneste ved dispensasjonsvurderingen der kommunedirektøren faktisk har vurdert tiltaket som om det ikke allerede er utført.

Angående vanskelig håndterbar praksis
Kommunedirektøren skriver:

Når det gjelder anførselen om presedens, vises det til at vurderingen bygger på de konkrete forholdene i saken, herunder tiltakets begrensede omfang og nødvendighet, og ikke åpner for en generell praksis for tilsvarende inngrep.

Våre anførsler:

Vi finner det vanskelig å ikke se utbyggingen av Langøya hyttefelt i sin helhet, og ikke kun til vedtaket denne klagen dreier seg om, når Statsforvalteren anmoder om en gjennomgang av mulig vanskelig håndterbar praksis. Det faktum at hyttefeltet er bygget ut etter en eldre reguleringsplan fra 1987 har vist at utbyggingen på flere vis i saksbehandlingen og gjennomføringen er uryddig på det beste, ulovlig på det verste.
Vi viser til blant annet:

-At planen, en eldre reguleringsplan fra 1987, ble vurdert til å ikke være nødvendig å oppgradere til dagens lovgivning, retningslinjer, føringer og praksis, selv om blant andre miljø- og landbruksavdelingen i kommunen anbefalte dette.
-At reguleringsplanen i 1987 ble vedtatt uten innsigelser fra Fylkesmannen helt spesifikt fordi området skulle avsettes til erstatningstomter for hytter i 100-metersbeltet.
-At reguleringsplanen ble videreført og lagt inn i kommunens arealplan uten at planens opprinnelige formål som erstatningstomter ble gjort kjent.
-Flere dispensasjonsvedtak har vært nødvendige for å kunne muliggjøre hyttefeltet jf. oppdatert lovverk og bestemmelser
-Politiske vedtak for omgjøring av formålene i reguleringsplanen, blant annet fra offentlig til privat parkering
-At arealformålet fra reguleringsplanen - *adkomstkorridorer/friområde* opprettholdes, men som i realiteten i dag er bygget ut til å være et omfattende veianlegg for motorferdsel for anleggstrafikk samt nedfelt VA uten at dette er omregulert eller dispensasjonsbehandlet. Anlegget er tenkt videreført som adkomstkorridorer for av- og pålessing for varer og diverse for hytteeierne, men skal stenges med bom.

Vi kan ikke lese plankartet til reguleringsplanen fra 1987 på annet vis enn at *adkomstkorridor/friområde* i mest mulig grad skulle være uberørte områder for å ivareta området og allmennhetens tilgang til friluftsområdet dersom hyttetomtene bebygges.



Figur 1. Formål Friområder, reguleringsplankartet, vedtatt 1987

Den samlede håndteringen rundt tilblivelse, etablering og utbygging av Langøya hyttefelt, reguleringsplan for Midtre Langøya og Enhuskilen, planID 250, datert 01.10.1987, bør som vi ser det være grunnlag for en nærmere og helhetlig granskning slik Statsforvalteren har anledning til jf. kommuneloven § 27-1 andre ledd.

7/8

Oppsummert, for vedtaket denne lovlighetsklagen gjelder, mener vi at dispensasjonsvurderingen er svært slett behandlet og ikke på langt nær oppfyller kommunelovens krav til tilstrekkelig opplyst saksfremlegg jf. §13-1 tredje ledd og at det ikke oppfyller plan- og bygningslovens krav til dispensasjon jf. § 19-2.

Avslutningsvis tillater vi oss å anføre at det fremstår som at store deler av, eventuelt hele, dispensasjonsvurderingen er KI-generert og vi ønsker derfor å løfte spørsmålet om hvorvidt det å benytte KI i seg selv oppfyller lovens krav til hvordan utøve rettsanvendelsesskjønn når vi samtidig viser til det vi mener er åpenbare mangler i dispensasjonsvurderingen og i en sak som legges frem for politisk beslutning.

Med vennlig hilsen,

Fredrikstad bystyres representanter, Fredrikstad, 05.10.2026

Hannah Berg

Jonas Qvale

Jarle Johannessen

Gunhild Vigdisdatter

Göran Karlsson

Relevante dokumenter:

Fredrikstad planutvalgets møte 17.09.2026 - PS 93/26 Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Eiendom 425/587 Etablering av stikkledninger
Reguleringsplan for Midtre Langøya og Enhuskilen, planID 250, datert 01.10.1987

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2019/10318
Dokumentnr.: 45
Løpenr.: 315795/2026
Klassering: K40

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	19.11.2026	112/26

Endring i forskrift om adgang til jakt etter elg og rådyr i Fredrikstad kommune – forslag til høring

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Vedlagte forslag til forskrift om adgang til jakt etter elg og rådyr i Fredrikstad kommune sendes på høring i 4 uker.

Sammendrag
Viltressursloven krever at fellingsavgifter for elg og hjort fastsettes i forskrift. Kommunedirektøren foreslår derfor å revidere gjeldende forskrift om adgang til jakt og minsteareal slik at fellingsavgifter også reguleres der. Det foreslås at kommunen benytter de til enhver tid gjeldende maksimalsatsene for fellingsavgift. Forslaget sendes på høring i 4 uker.

Vedlegg
1 Høringsutkast til forskrift om adgang til jakt etter elg og rådyr, Fredrikstad kommune, Østfold

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Ingen.

Saksopplysninger
Viltressursloven trådte i kraft 1. juli 2026. Samtidig ble den tidligere viltloven opphevet. Viltressursloven viderefører viltlovens krav om at kommuner må fastsette forskrift for å åpne for jakt på elg, hjort og rådyr, samt fastsetting av minsteareal. Viltressursloven innførte et krav om at kommuner som ønsker å fastsette og kreve inn fellingsavgift for hvert dyr som felles av elg og hjort, må gjøre dette i forskrift, jf. viltressursloven § 9 fjerde ledd.

Anbefaling fra Landbruksdirektoratet er at kommunen fastsetter én felles forskrift for åpning av jakt, fastsetting av minsteareal, og for fastsetting av fellingsavgifter. Deretter må forskriften revideres ved behov. Det vil gjøre beslutningene lettere tilgjengelig for både jegere, interesseorganisasjoner og øvrige viltmyndigheter. Stortingets budsjettvedtak fastsetter rammen for satsen til fellingsavgift. Satser for fellingsavgift kan settes til et fast beløp per felte dyr innenfor gitte rammer, eller som makssats eller en prosentandel av makssats.

Gjeldende rammer følger av Prop. 1 S (2025-2026) fra Landbruks- og matdepartementet s. 123. Maksimal sats for fellingsavgift for jaktåret 2025/2026 er:
- Fellingsavgift elg, voksen: 670 kroner
- Fellingsavgift elg, kalv: 400 kroner

Relevante bestemmelser
Lov om jakt, fangst og felling av vilt mv. (viltressursloven) - Lovdata
Forskrift om adgang til jakt etter elg og rådyr, Fredrikstad kommune, Østfold - Lovdata
Forskrift om kommunale og fylkeskommunale viltfond og fellingsavgift for elg og hjort

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Innkrevd fellingsavgift for elg betales inn til kommunens viltfond. Dette er et fond Fredrikstad kommune skal bruke til ulike formål etter viltfondforskriftens § 5, som for eksempel tilskudd til tiltak for å fremme viltforvaltning og styrking av kunnskapen om viltet.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdert for uttalelser i rådene
Ikke relevant.

Vurdering
Kommunedirektøren foreslår å ta inn fastsetting av fellingsavgifter i den samme forskriften som gjelder adgang til jakt og minsteareal, slik direktoratet anbefaler. Det foreslås at kommunen benytter de til enhver tid gjeldende maksimalsatsene for fellingsavgift.

Kommunedirektøren anbefaler videre at forslag til forskrift sendes på høring i 4 uker til lokale jeger- og fiskerforeninger, valdledere, nabokommuner, Statsforvalteren i Østfold, Buskerud Oslo og Akershus og Østfold fylkeskommune.

Alternative løsninger
Ingen

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler at forslag til endret forskrift sendes på høring i 4 uker.

Forskrift om adgang til jakt etter elg og rådyr, Fredrikstad kommune, Østfold

Hjemmel: Fastsatt av Fredrikstad bystyre [dato] med hjemmel i lov 20. juni 2025 nr. 102 om jakt, fangst og felling av vilt mv. (viltressursloven) § 9 fjerde ledd og § 42 første ledd og forskrift 8. januar 2016 nr. 12 om forvaltning av hjortevilt § 5 og § 6.

§ 1. *Åpning for jakt og fangst av hjortevilt*

Det er adgang til jakt etter elg og rådyr i Fredrikstad kommune i Østfold.

Det er ikke åpnet for jakt på elg og rådyr på Rauer.

§ 2. *Minsteareal og tellende areal*

Minstearealet for godkjenning av vald og fellingstillatelse er som angitt i tabellen:

Område	***Elg: Minsteareal i daa***	***Rådyr: Minsteareal i daa***
Fredrikstad, vest for Glomma (Rolvsøy, Veum og Onsøy)	3000	200
Fredrikstad, øst for Glomma (Borge og Torsnes)	4000	200
Kråkerøy	7500	200

For elg teller produktiv og uproduktiv skog, myr og en kantsone på inntil 25 meter dyrket mark som tellende areal.

For rådyr teller produktiv og uproduktiv skog, myr og dyrket mark som tellende areal.

§ 3. *Fellingsavgift for elg*

Fellingsavgift kreves inn etter forskrift 15. mai 2011 nr. 537 om kommunale og fylkeskommunale viltfond og fellingsavgift for elg og hjort § 6, jf. viltressursloven § 9 fjerde ledd. Satser for fellingsavgift settes til maksimal sats for fellingsavgift gitt i Stortingets budsjettvedtak.

§ 4. *Ikrafttreden*

Forskriften trer i kraft straks, og samtidig oppheves forskrift 9. februar 2023 nr. 207 om adgang til jakt etter elg og rådyr, Fredrikstad kommune, Østfold.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/81554
Dokumentnr.: 12
Løpenr.: 13266/2026
Klassering: 423/121

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	19.11.2026	113/26

FMV-området - Selma Nygrens vei 6
Søknad om riving av Sveisehall 1

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om rammetillatelse for riving av Sveisehall 1 godkjennes.
2. I medhold av plan- og bygningslovens §19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens krav til bevaring av Sveisehall i punktene 4.1.5 og 8.4.3 med følgende vilkår:
    - Utformingen av fremtidig erstatningsbygg må gjøres i samråd med Byantikvaren
    - Byantikvarens punkt 8,9,10,11 og 12 i Byantikvarens uttalelse nedenfor må ivaretas
    - Tiltakshavers kulepunkter i tiltakshaver redegjørelse nedenfor må minst ivaretas
    - Minst det som tiltakshaver ifølge konsept/skisse for gjenoppbygging av Sveisehall 1 fra SG & CO datert 01.07.2026 forplikter seg til må ivaretas
    - Erstatningsbygget skal påbegynnes senest to år etter at første bygg i et av de tilstøtende sentrumskvartaler BS2, BS3 eller BS5 i reguleringsplanen for Dokka Sør har fått første brukstillatelse. Tiltakshaver må avgi tinglyst erklæring om plikt til å oppføre nytt bygg i henhold til dette og øvrige vilkår anbefalt i Byantikvarens punkt 8, 9,10, 11 og 12.
3. Før rivetiltaket kan igangsettes må søknad om igangsettingstillatelse være innsendt og godkjent. Denne søknaden må i tillegg til ansvarserklæringer og oppdatert gjennomføringsplan, vedlegges:
    - Dokumentasjon på godkjent rammetillatelse for erstatningsbygget
    - Tinglyst erklæring som nevnt ovenfor
    - Dokumentasjon på arkivmessig bevaring av kulturminnet. Denne skal inneholde en oversikt over arkivmateriale inkludert tegninger, skriftlig materiale og foto, systematisk fotodokumentasjon av anlegget slik det står i dag, samt intervju med tidligere ansatte og dokumentasjon for navnsetting av steder og konstruksjoner med begrunnelse, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 10.1.a.
    - Dokumentasjon på godkjent tiltaksplan for forurenset grunn, jf. reguleringsbestemmelsenes punkt 10.2
4. Før ferdigattest kan gis må søknad om ferdigattest være innsendt og godkjent. Denne søknaden må vedlegges:
    - Oppdatert gjennomføringsplan
    - Sluttrapport for avfallsbehandlingen (før ferdigattest)
5. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i saken

Sammendrag
Norconsult Norge AS søker på vegne av Jotne FMV Vest 1 AS om rammetillatelse for riving av Sveisehall 1 på FMV-området.

Det søkes i denne forbindelse om dispensasjon fra punkt 4.1.5 og 8.4.3 i reguleringsplanen for FMV Dokka sør som sier følgende:

«Eksisterende sveisehall skal bevares.»

«Ytre volum av Sveisehall 1 (BS4) skal bevares med opprinnelig materialer, farger og arkitektoniske kvaliteter. Bygget skal istandsettes etter antikvariske prinsipper, og klokkene skal ivaretas.»

Som vilkår for dispensasjonene foreslås det en rekke avbøtende tiltak for et fremtidig erstatningsbygg som i størst mulig grad skal fremstå som bygget som rives.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknaden om rammetillatelse for riving av Sveisehall 1 med tilhørende dispensasjoner.

Vedlegg:
1 Oversiktskart - Søknad om riving av sveisehall
2 Situasjonskart
3 Fotos av Sveisehall 1 som søkes revet
4 Rapport fra Stål-Consult
5 Rapport fra Multiconsult
6 Rapport fra Aas-Jakobsen
7 Konsept/skisse for gjenoppbygging av Sveisehall 1 fra SG & CO
8 Uttalelse fra Byantikvaren
9 Uttalelse fra Østfold fylkeskommune

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige dokumenter i sak 2026/22200.

Saksopplysninger
Tiltaket
Norconsult Norge AS søker på vegne av Jotne FMV Vest 1 AS om rammetillatelse for riving av Sveisehall 1 på FMV-området.

Det søkes i denne forbindelse om dispensasjon fra punkt 4.1.5 og 8.4.3 i reguleringsplanen for FMV Dokka sør som sier følgende:

«Eksisterende sveisehall skal bevares.»

«Ytre volum av Sveisehall 1 (BS4) skal bevares med opprinnelig materialer, farger og arkitektoniske kvaliteter. Bygget skal istandsettes etter antikvariske prinsipper, og klokkene skal ivaretas.»

Som vilkår for dispensasjonene foreslås det en rekke avbøtende tiltak for et fremtidig erstatningsbygg som i størst mulig grad skal fremstå som bygget som rives.

Rivesøknaden med tilhørende dispensasjonssøknad begrunnes i hovedsak med at hallen er i svært dårlig forfatning, fare for liv og helse ved eventuell istandsetting/bevaring, uforholdsmessige kostnader ved eventuell istandsetting/bevaring samt at reguleringsplanens bevaringsinteresser er tilstrekkelig ivaretatt gjennom erstatningsbygget som senere skal oppføres med tilnærmet samme utforming/volum som bygget som rives.

Plangrunnlag
I reguleringsplanen for FMV Dokka sør, plan-ID 1180, forutsettes det at Sveisehall 1 bevares. Hallområdet er avsatt til Sentrumsformål (BS4) og omfattes av hensynssone for Bevaring kulturmiljø (H570).

I reguleringsbestemmelsenes punkt 4.1.5 fremgår følgende:
«Eksisterende sveisehall skal bevares»

I reguleringsbestemmelsenes punkt 8.4.3 fremgår følgende:
«Ytre volum av Sveisehall 1 (BS4) skal bevares med opprinnelig materialer, farger og arkitektoniske kvaliteter. Bygget skal istandsettes etter antikvariske prinsipper, og klokkene skal ivaretas.»

Nabovarsling
Nabovarsling er gjennomført uten at det er innkommet merknader.

Rapport fra Stål-Consult datert 26.03.2026
Det foreligger rapport fra Stål-Consult som i hovedsak kan oppsummeres slik:

- Hallen er egnet til bevaring og bruk med relativt små tiltak. Det er ikke nødvendig å rive den. Kun tak og øvre deler av langvegger må rives
- Det forslås et flyttbart skjold for beskyttelse i rive- og byggeperioden
- Risikoberegninger er ikke utført

For ytterligere detaljer viser kommunedirektøren til vedlagte rapport fra Stål-Consult.

Rapport fra Multiconsult datert 05.03.2025
Det foreligger rapport fra Multiconsult som i hovedsak kan oppsummeres slik:

- Bygningen er i svært dårlig forfatning
- Veggenes bæreevne er i områder sterkt svekket og bygningen kan kollapse uten forvarsel
- Forfallet har kommet så langt at det vil være vanskelig å gjennomføre en restaurering av bygningen på en sikker måte

For ytterligere detaljer viser kommunedirektøren til vedlagte rapport fra Multiconsult.

Rapport fra Aass-Jakobsen datert 29.11.2024
Det foreligger rapport fra Aas-Jakobsen som i hovedsak kan oppsummeres slik:

- Byggets bæreevne er sterkt svekket
- Risikoen for konstruksjonssvikt og kollaps er høy
- Bygget og området rundt må avsperres
- Reparasjon og forsterking for å bringe bygget opp til dagens forskriftsnivå vil medføre uforholdsmessige kostnader
- Det anbefales at bygget rives da det utgjør en fare for liv og helse

For ytterligere detaljer viser kommunedirektøren til vedlagte rapport fra Aas-Jakobsen.

ROS-analyser fra Aas-Jakobsen
Det foreligger ROS-analyser fra Aas Jakobsen som i hovedsak kan oppsummeres slik:

Sveisehall I utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko i sin nåværende tilstand. Risikoen for kollaps og nedfall av betongbiter er høy, noe som kan få alvorlige konsekvenser for liv og helse. Det anbefales ut fra dette umiddelbar avsperring og snarlig riving av bygget for å eliminere risikoen.

Det er ikke realistisk eller forsvarlig å rehabilitere bygget basert på risikoer i ROS-analysen. Rehabilitering innebærer betydelig og uakseptabel risiko, spesielt relatert til konstruktiv kollaps, ukontrollerte bevegelser og nedfall. Sannsynligheten for at byggets strukturelle svakheter forverres under rehabiliteringsarbeidet er høy, og dette kan føre til uforutsette hendelser med store konsekvenser. Behovet for omfattende stempling og trygg utskifting av skadet armering øker både kompleksiteten og risikoen ved rehabiliteringen. Basert på denne vurderingen anbefales umiddelbar avsperring og snarlig riving av bygget da rehabilitering medfører uakseptabel risiko.

Notat fra Aas-Jakobsen som svar på rapporten fra Stål-Consult
Notatet fra Aas Jakobsen kan i hovedsak oppsummeres slik:

Stål-Consults rapport har betydelige mangler når det gjelder dokumentasjon av faktisk gjennomførbarhet i praksis. Prinsipielle løsninger i rapporten er i liten grad underbygget med analyser som dokumenterer stabilitet og bæreevne i alle byggefaser, robusthet ved lokal eller progressiv svikt, toleranse for avvik under utførelse samt reell entreprenørmetodikk under sikre HMS-forhold. I en allerede sterkt svekket konstruksjon vil selv mindre avvik, lokale skader eller uforutsette hendelser kunne få uforholdsmessig store konsekvenser, både tids- og kostnadsmessig, og i verste fall for liv og helse.

Det vurderes som lite realistisk at en full rehabilitering kan gjennomføres uten at byggherre og utførende parter påtar seg en urimelig høy risiko, både med hensyn til liv og helse og prosjektets gjennomføring.

Å søke dispensasjon fra enkelte krav i dagens regelverk ved rehabilitering/bevaring vurderes som problematisk, særlig der fravik berører grunnleggende krav til sikkerhet for liv og helse. Når reguleringsplanen åpner for sentrumsfunksjoner med publikumsadgang, må det legges til grunn et høyt sikkerhetsnivå. For å tilfredsstille disse kravene må det forventes omfattende tiltak innenfor både konstruktiv og brannteknisk sikring, herunder tiltak som i seg selv vil kunne innebære betydelige inngrep i byggets uttrykk og antikvariske kvaliteter. Slike tiltak er ikke tilstrekkelig belyst i Stål-Consults rapport.

Stål-Consults rapport representerer en prinsipielt mulig, men lite dokumentert mulighetsstudie. Rapporten gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å konkludere med at bevaring kan gjennomføres på en sikker, robust og realistisk måte, eller at tiltakene kan gjennomføres innenfor et forutsigbart kostnads- og tidsbilde. Rehabilitering av denne hallen fremstår som et høyrisikoprosjekt som vil kreve store ressurser, detaljert prosjektering og omfattende risikoreduserende tiltak.

Riving av Sveisehall 1 fremstår som det eneste rasjonelle alternativet.

Notat fra Park & anlegg AS (som utførende entreprenør)
Det foreligger notat fra Park & anlegg AS som i hovedsak kan oppsummeres slik:

- Bevaring eller rehabilitering er ikke forsvarlig
- Enhver form for inngrep i eller rundt bygget innebærer høy risiko for ukontrollert kollaps. Rystelser alene kan utløse kollaps.
- Risiko for bygningsarbeidere i byggeperioden er ikke mulig å redusere til akseptabelt nivå, hverken teknisk eller økonomisk. Forsøk på rehabilitering vil ikke kunne gjennomføres uten uakseptabel risiko for liv og helse.
- Prosjektet er vanskelig å konkurranseutsette og umulig å prisfastsette på en forutsigbar måte
- Ingen ansvarlig entreprenør kan påta seg dette oppdraget uten uvanlig store forbehold og ansvarsfraskrivelser knyttet til risiko, arbeidsomfang og økonomi
- Riving er eneste forsvarlige alternativ

Konsept/skisse for gjenoppbygging av Sveisehall 1 fra SG & CO datert 01.07.2026
Det foreligger konsept og skisse for gjenoppbygging av Sveisehall 1 fra SG & CO som i hovedsak kan oppsummeres slik:

- Hallen må plukkes ned i sin helhet og bygges opp fra grunnen. Ved nybygg vil hallen være underlagt dagens forskriftskrav vedrørende energi, statikk, ventilasjon, tilgjengelighet, dagslys, sikkerhet ved rømning mm.
- 3D-scanning vil bli utført av eksisterende bygning utvendig og innvendig. Sammen med originale tegninger og fotodokumentasjon vil dette materialet danne grunnlag for opptegning og gjenoppbygging av bygningsvolumet. Dette vil også være viktig dokumentasjon av verkstedhallen for ettertiden.
- Så langt det er mulig vil det i nybygget benyttes materialer og detaljering som er tilsvarende det originale bygget. Ytterveggene av betong er støpt med korte forskalingsbord som danner et helt spesielt uttrykk og skaper tekstur og liv til de store betongflatene. Dette uttrykket søkes videreført i nybygget.
- Ved gjenoppbygging etableres det et sammenhengende signaturrom med full bredde og himlingshøyde, som opprinnelig sveisehall. Signaturrommet skal ha et areal på minimum 15% av byggets fotavtrykk.

Videre ramses det opp en rekke konstruksjonsdeler og installasjoner fra Sveisehall 1 og Sveisehall 2 som søkes benyttet i nybygget.

For ytterligere detaljer viser kommunedirektøren til vedlagte konsept/skisse for gjenoppbygging av Sveisehall 1 fra SG & CO.

Uttalelse fra Byantikvaren
Sveisehall 1 omfattes av bestemmelsesområde *H570_3 – bevaring* i reguleringsplanen og *hensynssone kulturmiljø* i kommuneplanen. FMV er i tillegg registrert som *Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse* (Riksantikvaren) og som *regionalt verneverdig kulturmiljø* (Østfold fylkeskommune).

Byantikvarens sier videre at Sveisehall 1 er en av de sentrale industribygningene etter Fredrikstad mekaniske verksted og en viktig del av det samlede kulturmiljøet på FMV. Verdien består ikke bare i hvordan Sveisehall 1 ser ut. Den ligger også i at dette er den faktiske bygningen som inngikk i verftsproduksjonen. Dette skillet er avgjørende ved vurderingen av søkers forslag om å rive hallen og oppføre en ny bygning med tilsvarende uttrykk. Søkers forslag til et nybygg er et bygg som fortolker Sveisehall 1, ikke en gjenoppføring av kulturminnet. Byantikvaren vurderer dette som et avbøtende tiltak, ikke som bevaring eller gjenoppføring av Sveisehall 1.

Bygningens tekniske tilstand er svært dårlig. Det foreligger dokumentasjon på alvorlige konstruksjonsskader og betydelig risiko ved rehabilitering. Byantikvaren bestrider ikke dette. Det foreligger et konkret alternativ for delvis bevaring som ikke er tilstrekkelig utredet. At bevaringsalternativet ikke er ferdig prosjektert, er ikke ensbetydende med at det er dokumentert at det ikke kan gjennomføres. Kostnadsforskjellen mellom rehabilitering og et sammenlignbart nybygg er ikke dokumentert.

Gjennomføringen av nybygget er ikke tilstrekkelig sikret dersom Sveisehall 1 rives først. En riving nå kan derfor etterlate området uten både Sveisehall 1 og den planlagte erstatningen i lang tid.

Byantikvaren fraråder at det gis dispensasjon til total riving av Sveisehall 1 på nåværende grunnlag. Total riving innebærer at objektet bevaringsbestemmelsen skal sikre, går tapt. Kulturminnefaglig vurderer Byantikvaren derfor at total riving vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen.

Før total riving eventuelt vurderes på nytt, mener Byantikvaren at bevaringsalternativet, fundamenteringen, kostnadene og gjennomføringssikkerheten for et erstatningsbygg bør avklares nærmere. Dersom kommunen likevel tillater riving anbefaler Byantikvaren at følgende minimumskrav gjøres bindende:

6. Erstatningsbygget skal være ferdig prosjektert og ha nødvendige offentlige tillatelser før Sveisehall 1 kan rives.
7. Ferdigstillelse skal sikres gjennom en konkret frist regnet fra rivingstidspunktet, uavhengig av øvrig utbygging og fremtidig leietaker.
8. Volum, høyder, takform, konstruksjonsprinsipp, fasadematerialer, vinduer og signaturrom skal være fastsatt før riving.
9. Sveisehall 1 skal dokumenteres antikvarisk før riving gjennom 3D-skanning, oppmåling, fotografi samt dokumentasjon av materialer, konstruksjoner og industrielementer.
10. Det skal foreligge en demonterings- og gjenbruksplan. Originale elementer fra Sveisehall 1, herunder vinduer der dette er sikkerhetsmessig mulig, skal prioriteres fremfor elementer fra Sveisehall 2.
11. Alle gjenbrukte elementer skal proveniensregistreres, slik at originalsubstans, flyttede elementer og rekonstruksjoner kan skilles.
12. Signaturrommets minimumsareal og frie høyde skal fastsettes og sikres mot senere oppdeling som vesentlig svekker romvirkningen. Byantikvaren skal involveres i dokumentasjon, demonteringsplan og detaljprosjektering av kulturhistorisk relevante deler.

For ytterligere detaljer viser kommunedirektøren til vedlagte uttalelse fra Byantikvaren.

Uttalelse fra Østfold fylkeskommune
Østfold fylkeskommune sier at området på FMV representerer et av de viktigste industrikulturmiljøene i Fredrikstad, med betydelig kulturhistorisk verdi knyttet til verfts- og industrihistorien langs Glomma og Vesterelva, men også med betydning i regional sammenheng. I kommuneplanens arealdel er det lagt vekt på å ivareta kulturmiljøer og kulturhistoriske verdier som en sentral premiss for byutviklingen på FMV. Dette hensynet er fulgt opp i mulighetsstudiene for utvikling av området, og i reguleringsplanen for FMV Dokka Sør, hvor bevaring, gjenbruk og integrering av kulturhistorisk verdifull bebyggelse inngår som et viktig grep for å videreføre områdets identitet og historiske lesbarhet. Planarbeidet bygger på at tidligere verfts- og industribebyggelse utgjør en ressurs for den videre transformasjonen av området.

Sveisehall 1 er en essensiell del av det nasjonalt viktige kulturmiljøet FMV, sammen med tørrdokka, beddingen og de to kranene. Den har bevart sitt autentiske eksteriør og konstruksjon og inneholder store arkitektoniske kvaliteter. Den monumentale sveisehallen er et viktig landemerke for Fredrikstad, og det finnes få, om noen, slike sveisehaller igjen i Norge. Kulturmiljøet på FMV er en viktig del av Fredrikstads historiske identitet som viktig verftsby. Bestemmelsene i reguleringsplanen til FMV Dokka Sør er tydelige på at sveisehallen skal bevares. Premisset at sveisehallen skulle bevares har altså vært klar for eier i flere år. Dessuten ble Sveisehall 2 vedtatt revet ut fra premisset om at Sveisehall 1 skulle bevares.

Å bygge en kopi kan aldri erstatte originalen, og en slik kopi kommer til å mangle originalens autentisitet. Samtidig ville en restaurert utgave av sveisehallen heller ikke være fullt ut autentisk, ettersom tak og øvre deler av veggene uansett må rives. Riksantikvarens faglige råd for dette kulturmiljøet (Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse, Askeladden) er tydelige:

- Industrihistoriske landemerker som er karakteriserende for bysilhuetten, som kraner og bevarte industrihaller, bør ivaretas.
- Riving av viktige industrielle bygninger, strukturer og elementer i området bør unngås.

Bevaring var også utgangspunktet for reguleringsplanen, og dette er tydelig nedfelt i planens bestemmelser. Å dispensere fra denne bestemmelsen er etter fylkeskommunens mening umulig uten å vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsene. Bestemmelsene om bevaring av sveisehallen er «skal-bestemmelser», og dermed juridisk bindende.

To omfattende tilstandsanalyser, en fra Multiconsult, og en fra Aas-Jakobsen konkluderer med at bygningen er i svært dårlig teknisk stand, og at det vil være for risikabelt å renovere den. Rapport fra Stål-Consult vurderer det imidlertid som mulig å bevare det meste av bygningen. Sistnevnte rapport er enig i at sveisehallen er i svært dårlig teknisk stand, men mener hallen i hovedsak er mulig å redde, forutsatt at tak og øvre vegger blir revet av sikkerhetshensyn. Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å arbeide videre med Stål-Consults konsept, og bestille en konkretisering av hvordan arbeidet kan utføres og risikoene unngås. Fylkeskommunen kan ikke se hvordan det kan være grunnlag for å dispensere fra reguleringsplanens bestemmelser så lenge mulighetene for en restaurering av Sveisehall 1, og risikoene knyttet til den, ikke er utredet fullt ut.

Østfold fylkeskommune viser til kommuneplanens arealdel og detaljreguleringsplan for FMV- Dokka Sør og fraråder at dispensasjon blir gitt. Østfold fylkeskommune vil fraråde riving av Sveisehall 1. Saken er i strid med nasjonale og regionale interesser og vilkårene for å innvilge dispensasjon er dermed ikke til stede.

Fylkeskommunen viser videre til at eksisterende planer og utviklingsstrategier for FMV-området har lagt til grunn rehabilitering og videre bruk av Sveisehall 1 som en del av områdets kulturhistoriske struktur, fremfor riving. Områdets industrielle bygningsmiljø er et sentralt element i stedsidentiteten og bidrar til å dokumentere den historiske utviklingen av Fredrikstads mekaniske verksted.

Fylkeskommunen sier videre at hensynet til medvirkning blir satt til side, dersom et så viktig trekk i bybildet kan fjernes kun gjennom en søknad om riving. Riving av et så monumentalt trekk i Fredrikstadsamfunnet, både visuelt og historisk, må være kjent av flere enn kun berørte naboer og høringsinstanser. Det er uheldig å rive sveisehallen i utgangspunktet, og spesielt uten mer omfattende medvirkning, som f.eks. en eventuell endring av reguleringsplan. På denne bakgrunn må det etter fylkeskommunens vurdering foreligge tungtveiende grunner før riving av Sveisehall 1 kan aksepteres. Konsekvensene for kulturmiljøet, den samlede kulturhistoriske sammenhengen og målsettingene om vern gjennom bruk må vurderes grundig opp mot den omsøkte løsningen.

For ytterligere detaljer viser kommunedirektøren til vedlagte uttalelse fra Østfold fylkeskommune.

<u>Søkers redegjørelse og dispensasjonssøknad</u>
Sveisehall 1 er oppført cirka 1951 i armert plasstøpt betong og har ikke vært i bruk siden 1988. Hallen er i dokumentert kritisk dårlig forfatning. Bygget er stengt og avsperret med sikkerhetssone da det kan kollapse uten forvarsel. Rapporter slår fast at forfallet har kommet så langt at restaurering vanskelig kan gjennomføres på sikker måte og at eneste reelle mulighet for å tilfredsstille sikkerhet er å rive bygget. Bevaring i tråd med reguleringsbestemmelsene er ikke gjennomførbart innenfor forsvarlige rammer. Dispensasjon søkes på grunnlag av dette samt dokumentert uakseptabel risiko for liv og helse ved bevaring av bygningen. Vilkårene i plan- og bygningslovens §19-2 vurderes som oppfylt ved at bevaringshensynene ivaretas gjennom avbøtende tiltak/vilkår for senere nybygg.

Det fremlagte konseptet fra Stål-Consult representerer en overordnet ideskisse som ikke er dokumentert gjennom nødvendige beregninger, analyser eller prosjektering som kan bekrefte at løsningen faktisk er gjennomførbar. Rapporten fra Stål-Consult vurderer heller ikke branntekniske forhold knyttet til konstruksjonen. På bakgrunn av de analyser og vurderinger som allerede er gjennomført, vurderes sannsynligheten som høy for at Stål-Consults forslag ikke vil kunne realiseres på en teknisk og sikkerhetsmessig forsvarlig måte. Foreslått metode med flyttbart stillas forutsetter arbeid i en konstruksjon som kan kollapse uten forvarsel. Selv etter betydelig ressursbruk i ytterligere prosjektering og undersøkelser er det stor risiko for at konklusjonen vil bli at løsningen ikke er gjennomførbar.

Sveisehallen har ikke branntekniske eller bygningsfysiske egenskaper som tilfredsstiller dagens krav til ønsket bruk. At armeringsoverdekningen er for liten betyr i praksis at alle eksisterende betongoverflater må støpes på slik at avstanden fra overflaten inn til armeringen blir tilstrekkelig. Alternativt kan flatene brannisoleres. Når det gjelder bygningsfysiske forhold så må den eksisterende konstruksjonen isoleres for å tilfredsstille dagens energikrav. I praksis betyr dette at alle eksisterende overflater blir tildekket av nye materialer, og overflatene vil fremstå som nye.

Bevaringsbestemmelsene i reguleringsplanen ble vedtatt etter ønske fra kommunen uten dokumentasjon på at bevaring var teknisk eller økonomisk gjennomførbar. Kostnadsbildet er ikke selvstendig avgjørende, men likevel et tungtveiende argument som underbygger det uforholdsmessige ved å opprettholde kravet om bevaring.

Før rivearbeidene igangsettes skal det utarbeides en bevaringsplan som blant annet dokumenterer og sikrer kunnskapen om byggets plasstøpte konstruksjon med små forskalingsbord. Byggherre forplikter seg til å tilknytte seg antikvarisk fagperson som rådgiver gjennom hele prosjekteringsfasen for nybygget.

Tiltakshavers redegjørelse

Tiltakshaver sier at løsningen som Stål-Consult foreslår er udokumentert. Stål-Consults metode er en uetablert byggeteknisk tilnærming som Stål-Consult selv har beskrevet som en skisse eller mulighetsstudie. Å pålegge en privat utbygger å bære utviklingskostnader og prosjektrisiko for eksperimentell rehabiliteringsmetodikk går utover det som med rimelighet kan kreves etter plan- og bygningsloven. Selv om Stål-Consults metode teknisk lot seg gjennomføre, må rehabilitert struktur uansett oppgraderes til TEK17-krav for å kunne tas i bruk.

Rapport fra Aass-Jakobsen viser at armeringsoverdekningen til eksisterende hall er for liten til å tilfredsstille brannkrav, og konstruksjonen må isoleres for å oppfylle energikrav. Konsekvensen er at alle eksisterende overflater vil bli tildekket av nye materialer og overflatene vil fremstå som nye både innvendig og utvendig. Resultatet vil bli et hybridbygg som verken oppfyller reguleringens antikvariske krav i egentlig forstand eller gir forventet fleksibilitet for sentrumsformålet i reguleringsplanen.

Det omsøkte alternativet ivaretar begge sider av reguleringens intensjon, dvs. at bevaringsverdien videreføres gjennom konkrete avbøtende tiltak samtidig som det fremtidige bygget realiserer sentrumsformålet fullt ut. En reguleringsendring løser ikke det underliggende problemet da bygget uansett må rives. Bevaring etter bestemmelsens forstand er faglig dokumentert ikke gjennomførbart. En reguleringsendring ville i realiteten formalisere det dispensasjonssøknaden allerede innebærer, uten å tilføre ny kulturminneverdi.

Vedrørende dispensasjonssøknaden

Tiltakshaver sier videre at bevaring innenfor forsvarlige rammer og i den form bestemmelsen forutsetter, dvs. istandsetting med opprinnelige materialer og arkitektoniske kvaliteter, ikke lar seg gjennomføre. Bevaringsverdien overføres til nybygget, den annulleres ikke. Konkretiserte, bindende avbøtende tiltak i nybygget vil videreføre hallens karakter, elementer og industrielle uttrykk. Flere av tiltakene går også vesentlig utover det reguleringsbestemmelsene krever, herunder etablering av signaturrom som representerer opprinnelige innehøyde. Vesentlighetsterskelen i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er ikke nådd ved rivingen.

Også Stål-Consults metode forutsetter rivning av tak, øvre vegger og fundamenter og vil dermed også krevet dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen. Avveiningen står således mellom to dispensasjonsalternativer.

Uavklart status for Sveisehall 1 blokkerer gjennomføring av flere sentrale tiltak i Dokka Sør-planen. Dispensasjon vil medvirke til realisering av reguleringsplanens utviklingsformål. Nybygget som skal erstatte Sveisehall 1 planlegges for samfunnsnyttig bruk. Et nybygg etter TEK17 vil ha vesentlig bedre miljøprestasjon enn dagens avsperrede bygg. Ulempen ved dispensasjonen er primært knyttet til det fysiske tapet av bygningen. Alternativet er imidlertid ikke et bevart bygg, men i stedet et avsperret bygg i forfall uten dokumentert gjennomførbar bevaringsplan.

Tiltakshaver bekrefter at følgende avbøtende tiltak inngår som bindende vilkår for dispensasjon:

- Klokkene fra Sveisehall 1 demonteres og remonteres på nybyggets fasade
- Jernbjelker fra gulv sikres og integreres i nybygget, blant annet i signaturrommets gulv
- Elementer fra Sveisehall 2 integreres i nybygget, i samråd med byantikvar
- Baldakiner, gesimsdetalj og betongforskaling gjenskapes etter originale tegninger og fotografier
- Signaturrom med opprinnelig innerhøyde over minst 15 % av byggets fotavtrykk
- Arkitektonisk videreføring av hallens karakter, i dialog med byantikvar
- Bevaringsplan med 3D-skanning, fotodokumentasjon og digitalisering av tegninger
- Permanent formidling av kulturmiljøet på FMV i nybygget

<u>Utfyllende bemerkninger fra advokat Helge Skaaraas på vegne av tiltakshaver</u>
Skaaraas viser til redegjørelser og konklusjoner fra Norconsult, Multiconsult og Aaas-Jacobesen som sier at bygget kan kollapse uten forvarsel og at det er forbundet med stor og uakseptabel risiko å gjøre arbeider i og ved hallen og at det derfor anbefales at hallen rives. Det er følgelig ikke noe alternativ med hel eller delvis bevaring, slik Byantikvaren har pekt på som en tenkt løsning.

Jotne ønsker å bevare det bygningsmessige uttrykket og har derfor søkt om betinget dispensasjon fra bevaringsreguleringen. Det innebærer at Jotne forplikter seg til å etablere nytt bygg som erstatning for det gamle og med arkitektonisk videreføring av hallens industrielle karakter.

Skaaraas sier videre at Jotne forplikter seg til å gjennomføre Byantikvarens punkt 6 til 12 med unntak av punkt 6 og 7. I disse punktene ønsker Byantikvaren at Jotne forplikter seg til gjenoppføring uavhengig av øvrig utbygging og fremtidige leietakere og at nybygget skal være ferdig prosjektert og godkjent før det gis tillatelse til riving. Jotne har forståelse for at kommunen ønsker sikkerhet for at gjenoppføring finner sted, men med så store grunnlagsinvesteringer som må gjøres i området før det gir inntekter, kan ikke sveisehallen løsrives fra øvrig utbygging. For å finne en rimelig balanse mellom krav og ytelse foreslås i stedet følgende vilkår:

- Erstatningsbyggets struktur og fasader skal gis rammetillatelse før sveisehallen kan rives.
- Erstatningsbygget skal påbegynnes senest to år etter at første bygg i et av de tilstøtende sentrumskvartaler BS2, BS3 eller BS5 i reguleringsplanen for Dokka Sør er ferdigstilt.
- Jotne FMV Vest 1 AS forplikter seg til å avgi erklæring om plikt til å oppføre nytt bygg i henhold til dette og øvrige vilkår anbefalt av byantikvaren som pkt. 8-12 i hans uttalelse av 07.10.2026.
- Erklæringen tinglyses før igangsettingstillatelse gis. Den vil være bindende for Jotne og senere eiere av eiendommen og kan ikke avlyses uten kommunens tillatelse.

Med så tunge anbefalinger som er gitt av de ledende fagmiljøene rundt konstruksjonssikkerhet, er det i praksis ikke mulig å realisere bevaringsreguleringen, med de krav som ble stilt til bevaring da den ble vedtatt. Hallen er i betydelig dårligere stand enn det som ble antatt da reguleringsplanen ble godkjent.

Med de kompenserende tiltak som er foreslått, hvor bygningens industrielle særpreg opprettholdes og viktige bygningselementer bevares så langt det er mulig, foreligger vilkårene for dispensasjon. I denne sammenheng fremheves det at flere av de avbøtende tiltakene går vesentlig utover det reguleringsbestemmelsene faktisk krever og styrker bevaringsformålet.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant

Vurdering
Riving av Sveisehall 1 medfører dispensasjon fra reguleringsplanen som fastslår at denne hallen skal bevares med opprinnelige materialer, farger og arkitektoniske kvaliteter på sitt ytre volum. Sveisehall 1 og nærliggende kraner er både landemerker og viktige identitetsbærere for industrihistorien på Værste og del av et samlet kulturmiljø på FMV. At sveisehallen rives er isolert sett et betydelig tap for dette kulturmiljøet. Dette tapet må imidlertid vurderes opp mot det fremtidige erstatningsbygget som foreslås.

Ut fra sakens dokumenter og rapporter mener kommunedirektøren at det er tilstrekkelig dokumentert at Sveisehall 1 er i svært dårlig forfatning.

Det er ikke fullt ut dokumentert at det ikke er mulig å bevare/rehabilitere Sveisehall 1 uten akseptabel risiko i byggeperioden. Når dette er sagt er det tilnærmet umulig å fullt ut dokumentere dette. Ut fra sakens dokumenter og rapporter mener kommunedirektøren likevel at det er tilstrekkelig dokumentert at bevaring/rehabilitering av Sveisehall 1 vanskelig kan gjennomføres med akseptabel risiko i byggeperioden med tilnærmet ordinære arbeidsoperasjoner. Ut fra sakens dokumentasjon og rapporter synes det også tilstrekkelig klart at en bevaring/rehabilitering av Sveisehall 1 med akseptabel risiko i byggeperioden vil medføre helt urimelige og uforholdsmessig store kostnader grunnet behovet for svært

omfattende og komplisert prosjektering og utførelse, samt svært omfattende og kompliserte risikoreduserende tiltak i anleggsperioden.

Kommunedirektøren er ikke enig i utbyggersidens mening om at TEK 17 fullt ut må legges til grunn dersom Sveisehall 1 skal bevares/rehabiliteres da plan- og bygningslovens bestemmelser åpner opp for at tekniske krav ikke fullt ut må oppfylles for eksisterende bygninger. Når dette er sagt er sveisehallen regulert til Sentrumsformål noe som medfører at TEK 17 langt på vei må oppfylles dersom sentrumsformålet skal kunne utnyttes fult ut. Fremtidige brukere vil forvente komfort og sikkerhet som nærmer seg oppfyllelse av TEK 17. Det bemerkes i denne sammenheng også at det vanskelig kan gis unntak fra tekniske krav knyttet direkte til sikkerhet, herunder brannsikkerhet og konstruksjonssikkerhet. Ut fra sakens dokumenter og rapporter mener kommunedirektøren at det er tilstrekkelig dokumentert at bevaring/rehabilitering av Sveisehall 1 vil medføre at opprinnelige overflater til sveisehallen, både innvendig og utvendig, i all hovedsak vil forsvinne grunnet lav armeringsoverdekning samt store konstruksjonsskader kombinert med nødvendige krav til brannsikkerhet og konstruksjonssikkerhet. I tillegg er det behov for betydelig varmeisolering. Dette medfører at hallens bevaringsverdi blir noe svekket da opprinnelige overflater i all hovedsak blir tildekket ved bevaring/rehabilitering.

For i tilstrekkelig grad å sikre at beskrevne erstatningshall faktisk etableres stilles det blant annet krav om at følgende må ivaretas før Sveisehall 1 kan rives:

- Utformingen av erstatningsbygget må gjøres i samarbeid med Byantikvaren
- Det må foreligge godkjent rammetillatelse for erstatningsbygget
- Det må foreligge dokumentasjon, som i tilstrekkelig grad sikrer at erstatningsbygget faktisk blir oppført

Det er for øvrig positivt at byggherre forplikter seg til å tilknytte seg antikvarisk fagperson som rådgiver gjennom hele prosjekteringsfasen for erstatningsbygget.

Det foreligger omfattende dokumentasjon i saken. Etter kommunedirektørens vurdering foreligger det ikke noe ytterligere utredningsbehov som i tilstrekkelig grad tilsier at saken må vurderes i en større sammenheng dvs. gjennom et forslag til endring av reguleringsplanen. En reguleringsplanprosess vil ikke ha noen merverdi av betydning i forhold til sakens opplysning utover det som alt foreligger i byggesaken.

Hensynet bak punkt 4.1.5 og 8.4.3. i reguleringsbestemmelsene er at Sveisehall 1 skal bevares. Etter kommunedirektørens vurdering blir ikke dette hensynet *vesentlig* tilsidesatt da beskrevne erstatningsbygg som skal oppføres i tilstrekkelig grad vil ivareta reguleringsplanens bevaringskrav. Selv om erstatningsbygget ikke kan erstatte hallen som rives fullt ut, vil det være meget viktig for opplevelsen av det samlede kulturmiljøet på FMV. Erstatningsbygget vil også styrke opplevelsen av de to gjenværende kranene, da kranene og erstatningsbygget samlet da kan oppleves som del av et forhenværende verftsmiljø fremfor løsrevne enkeltelementer. I denne sammenhengen nevnes også at det stilles krav om at utformingen av erstatningsbygget skal gjøres i samråd med Byantikvaren. Signaturrommet i det nye erstatningsbygget, men sin fulle høyde, sikrer også en innvendig opplevelse som går utover det reguleringsplanen legger opp til.

At eksisterende halls bevaringsverdi uansett ville blitt noe svekket ved bevaring/rehabilitering, da opprinnelige overflater i all hovedsak da ville blitt tildekket, gjør også at forskjellen mellom bevaring/rehabilitering og erstatningshallen blir redusert da begge tilfeller uansett gir nye overflater. Dette bidrar også til at hensynet bak bevaringsbestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt ved det omsøkte tiltaket.

Det er i utgangspunktet en stor ulempe av et viktig kulturminne som Sveisehall 1 går tapt som følge av rivningen. Dette svekker det samlede kulturmiljøet på FMV-området, hvor også

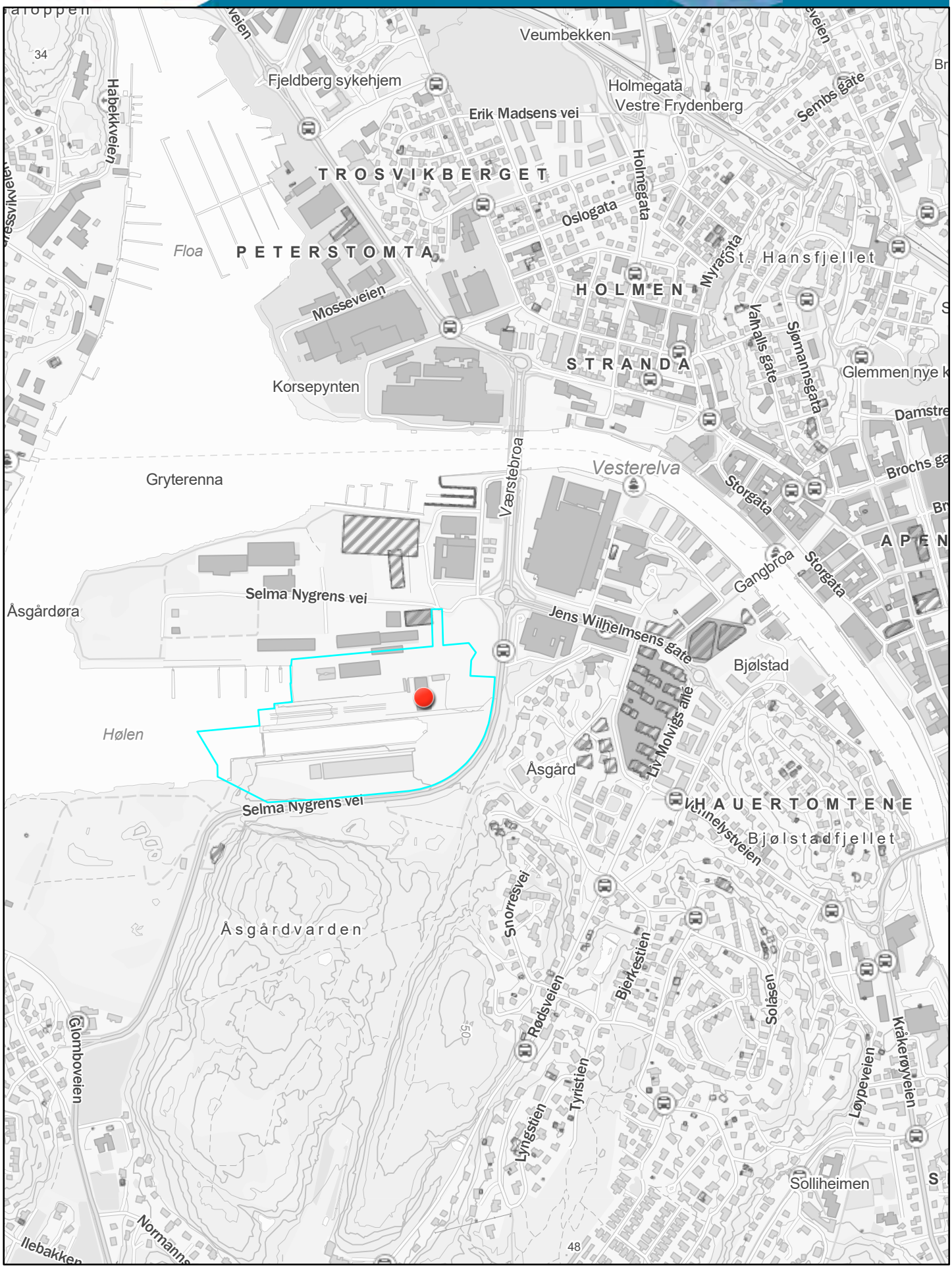
to kraner inngår. Et erstatningsbygg, vil uansett utforming og materialbruk, ikke fullt ut kunne erstatte tapet av den faktiske bygningen hvor verftsarbeidene i sin tid ble utført. Denne ulempen kan imidlertid etter kommunedirektørens vurdering ikke tillegges avgjørende vekt da bevaring/rehabilitering av hallen, grunnet bygningens tilstand og risiko, uansett ikke synes å være et reelt alternativ i dette tilfellet. Et avslag vil da sannsynligvis medføre et bygg i fortsatt forfall innenfor en avsperret sikkerhetssone som i lang tid vil kunne bremse den viktige utviklingen av området i henhold til vedtatt reguleringsplan. Fordelene med dispensasjonen/rivingen er at den legger til rette for videre utvikling av området uten en slik hindring som eksisterende hall med sine betydelige utfordringer knyttet til tilstand og risiko representerer. Selv om erstatningshallen ikke kan erstatte hallen som rives fullt ut, vil den som nevnt ovenfor være meget viktig for opplevelsen av det samlede kulturmiljøet på FMV. Erstatningsbygget medfører også et bygg som oppfyller TEK 17, noe som gjør at reguleringsplanens sentrumsformål med tilhørende muligheter for bygningsinnhold kan utnyttes fullt ut.

Etter kommunedirektørens vurdering er fordelene ved dispensasjon klart større enn ulempene i dette tilfelle.

Etter en konkret vurdering anser kommunedirektøren at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og at det kan gis dispensasjon fra bevaringsbestemmelsene i reguleringsplanen, jf. punkt 4.1.5 og 8.4.3.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknaden om rammetillatelse for riving av Sveisehall 1 med tilhørende dispensasjoner.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

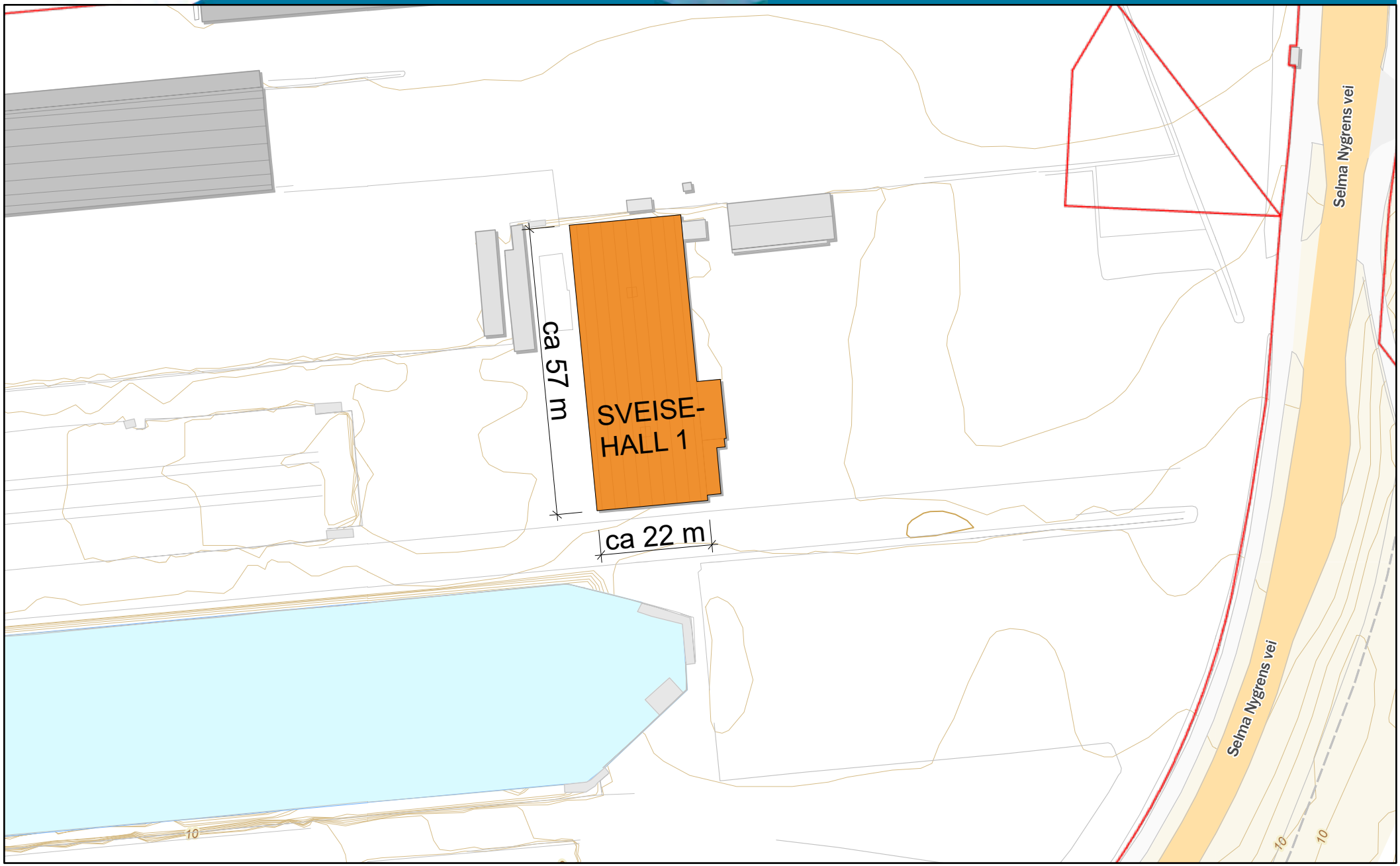


0 0,17 0,35 km

Dato 08.10.2026

Målestokk 1:8 743

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 30 60 m

Målestokk 1:1 000

SITUASJONSKART

Dato 01.07.2026

Fotos av Sveisehall 1 som søkes revet









STÅL-CONSULT A-S
SIVILINGENIØRENE HAGEN OG SOLAAS MRIF

Tangen 76
4608 KRISTIANSAND
Telefon 38 00 37 30

Kunde: **Fredrikstad kommune**	
Dokument nr.: **2229-01**	

Dokumenttittel:

TILTAK FOR BEVARING
AV
FMV SVEISEHALL NR. 1

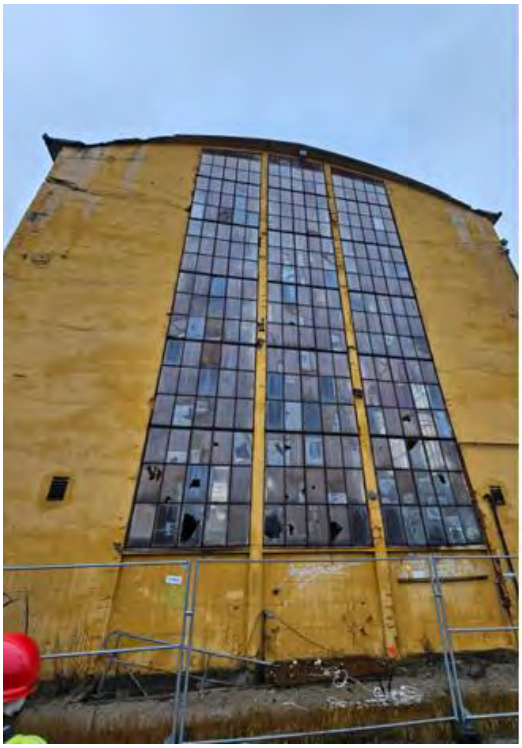




Foto: Geir Olav Kaase

0	**26.3.2026**	**Til bruk**	**NCH**	**SV, GOK**
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utført av	Kontr. Av

INNHOLDSFORTEGNELSE

SAMMENDRAG 3
1. INNLEDNING 4
2. HISTORIE OG EKSISTERENDE DOKUMENTASJON 5
3. BESKRIVELSE AV HALLEN OG STATISK SYSTEM 6
4. REPARASJONSPRINSIPPER 8
5. FORSLAG TIL TILTAK 9
5.1 RIVING AV TAK OG ØVRE DEL AV LANGVEGGER 9
5.2 NYTT TAK OG ØVRE DEL AV LANGVEGGER 16
5.3 SØYLER, KRANBANE OG VEGGER PÅ INNSIDEN 23
5.4 SØYLER PÅ UTSIDEN 27
5.5 KRANBANE OG VEGGER PÅ UTSIDEN 28
5.6 FUNDAMENTER 29
5.7 KJELLER 30
5.8 VINDUER, DØRER OG PORTER 30
5.9 DIVERSE ELEMENTER 31
6. KONKLUSJON 31
REFERANSER 32
1 RAPPORTER 32
2 TEGNINGER OG KORRESPONDANSE 32
3 BEREGNINGER 32

SAMMENDRAG

Sveisehallen ligger på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Den var en del av infrastrukturen til Fredriksstad Mekaniske Verksted – FMV, som ble nedlagt i 1988. FMV-området eies nå av Jotne Eiendom og skal utvikles med leiligheter og båthavn. Sveisehallen og to skinnegående kraner er regulert til bevaring. To nylig utførte tilstandsvurderinger viser at hallen er i dårlig tilstand og den er stengt. Eieren ønsker å rive den for å bygge kopi.

Fredrikstad kommune har bedt Stål-Consult om å foreslå tiltak for at hallen skal kunne bevares, mest mulig som den er, de neste 30 år med enkelt årlig vedlikehold. Forslagene skal være underlag for å avgjøre hva som videre skal skje med hallen.

Foreliggende rapport beskriver først forutsetningene og tilstandsvurderingene generelt. De viktigste hendelser i hallens historie gjengis, sammen med dokumentasjon fra byggingen. Hallens bæresystem forklares og reparasjonsprinsipper drøftes. Deretter behandles hver enkelt konstruksjonsdel i detalj, det beskrives hva tilstandsvurderingen gikk ut på, hvilken utnyttelse konstruksjonsdelen har og hvilke tiltak som bør gjøres. Rapporten konkluderer med at forslagene viser at hallen er egnet til bevaring og bruk med relativt små tiltak. Det er ikke nødvendig å rive den.

1. INNLEDNING

Stål-Consult A/S har for Fredrikstad kommune ved byantikvar Tormod Førre utarbeidet en rapport om **tiltak for bevaring av Sveisehall 1** ved tidligere Fredriksstad Mekaniske Verksted – FMV.

Store deler av det gamle verkstedområdet, inkludert hallen, eies i dag av Jotne Eiendom, som har planer om å bygge leiligheter og småbåthavn der. Det er gitt tillatelse til å rive det meste av installasjonene fra FMV-tiden, bortsett fra Sveisehall 1 og to kraner. Disse er regulert til bevaring. Hall og kraner representerer overgangen fra mekanisk industri til en ny bydel, og bevarer historien om Fredrikstads skipsbyggingsperiode.

Men, tilstanden på Sveisehall 1 er dårlig. Jotne Eiendom har fått to rapporter som viser det. Den første rapporten er datert 29. november 2024 og laget av Aas-Jakobsen A/S. Fra rapporten siteres:

«Utover visuell inspeksjon med skaderegistrering og bildedokumentasjon ble det gjennomført materialundersøkelser ved et utvalg prøvelokasjoner. Det er registrert omfattende korrosjonsskader som følge av karbonatisering. Dette har resultert i omfattende betongavskalling og armeringskorrosjon, som i sum alvorlig svekker byggets bæreevne.

Flere av de mest alvorlige skadene er lokalisert i kritiske betongknutepunkter. Risikoen for konstruksjonsvikt og progressiv kollaps er vurdert som høy. Bygget og området rundt må avsperres. Det er vurdert at reparasjon og forsterking for å bringe bygget opp til dagens forskriftsnivå vil medføre uforholdsmessige kostnader. Det er derfor anbefalt å rive bygget da det utgjør en fare for liv og helse slik det står i dag.»

Den andre rapporten er datert 5. mars 2025 og laget av Multiconsult. Fra rapporten siteres:

«[B]ygningen er i svært dårlig forfatning. Tilstand på bygningen er TG 3 som tilsvarer kraftige eller alvorlige symptomer.

Basert på våre observasjoner og resultatene av analyser utført av Aas-Jakobsen i 2024 er vår konklusjon at forfallet har kommet så langt at det vil være vanskelig å gjennomføre en restaurering av bygningen på en sikker måte. I forbindelse med vurdering av en mulig restaurering anbefaler vi at det gjennomføres en risikoanalyse for å se på sikkerheten under oppstempling og betongrehabilitering av bygningen.

Det vurderes at veggenes bæreevne er i om råder sterkt svekket og i en bygning av denne typen kan en kollaps skje uten forvarsel. Risikoen for en katastrofal kollaps av hele eller deler av bygningen må derfor utredes i ROS-analysen»

På befaring 4. desember 2025 med Stål-consult A/S, byantikvaren og Espen Eggen fra Jotne Eiendom, sa sistnevnte at Jotne Eiendom er mest interessert i å rive og deretter oppføre en kopi av hallen.

Det er altså ikke optimistiske toner med tanke på bevaring, selv om heller ikke Aas-Jakobsen 2024 utelukker at det er mulig. Imidlertid er Sveisehall 1 et verdifullt kulturminne om en stor arbeidsplass i Fredrikstad. Den har en karakteristisk, industrimessig stil med det buede taket og de store smårutede vinduene. Det er også mange fine bygningsmessige detaljer der fra en tid da bygninger ble oppført på en annen og mer nøktern måte enn nå. En kopi kan ikke erstatte en original når originalen fortsatt eksisterer.

Vår rapport tar derfor sikte på bevaring av hallen, men den er ikke en alternativ tilstandsrapport som motsier funnene til Aas-Jakobsen og Multiconsult. Vi anerkjenner de skadene som påvises i de to rapportene og bagatelliserer ikke viktigheten av dem. Sikkerheten må alltid komme først, det gjelder både under reparasjon og i årene etterpå.

Også vi foreslår å rive for å lage nytt, det gjelder taket og øvre del av langveggene. Men vi mener at rapportene ikke har tatt inn over seg at bruken nå vil bli en annen enn da FMV holdt på: Ingen tunge stålseksjoner vil bli løftet, snudd og vendt og kjørt frem og tilbake på kranbanen. Hele hallen fra kranbanen og nedover er konstruert for mye større laster enn de som kommer i fremtiden. Da er det marginer for at konstruksjonens styrke er blitt mindre. Og når bygget blir tett, vil også all innvendig forvitring stanse.

Vår rapport er forholdvis enkel og må betraktes som et skisseprosjekt eller mulighetsstudie. Det er inkludert et kort historisk tilbakeblikk og hvilken dokumentasjon som er tilgjengelig. Deretter følger en beskrivelse av hallen og det statiske system som den danner. Videre er det et kapittel om reparasjon og restaureringsprinsipper for kulturminner. Så følger de foreslåtte tiltakene, med konkrete beskrivelser basert på erfaring fra tidligere prosjekter. Beskrivelsene er omfattende nok til at de kan kvalitetssikres, og brukes til å beregne priser. For noen tiltak er det inkludert alternative løsninger med tanke på produksjon og reduserte kostnader. Løsningene er diskutert med entreprenører og leverandører for å sikre at de er realistiske. Statiske beregninger er utført i den grad det er nødvendig for å se at løsningene holder. Risikoberegninger er ikke utført, men det er beskrevet hvordan sikkerheten er vurdert og hvilke tiltak som må gjøres i reparasjonsperioden. Rapporten vil kunne brukes senere som grunnlag for detaljplanlegging og å innhente priser på tiltakene.

2. HISTORIE OG EKSISTERENDE DOKUMENTASJON

FMV var i 118 år en av de viktigste arbeidsplassene i Fredrikstad. Hele 443 skip ble bygget der, og spesielt etter 2. verdenskrig og frem til 70-årene var virksomheten omfattende, med leveranser av opptil fire skip hvert år. På det meste hadde verkstedet 2500 personer i arbeid og var landets største skipsverft. Mens det før var vanlig å klinke sammen plater og spant ute på beddingen, begynte man etter krigen å sveise sammen større seksjoner innendørs og deretter rulle dem ut på beddingen. Dette førte til stor byggevirksomhet med nye sveise- og montasjehaller samt ei stor tørrdokk, som sist ble utvidet til 290 m lengde i 1968. Likevel, konjunkturene forandret seg slik at det ble gunstigere å bestille bulk- og tankskip i Asia. FMV forsøkte seg med spesialskip og utstyr til offshore-industri, men måtte gi opp på slutten av 1980-årene. I 1988 ble det opprinnelige FMV nedlagt. Etter dette fortsatte noen med mekaniske verksteder i mindre skala, men etter hvert ble området regulert til byutvikling med nytt stadion, forretnings- og leilighetsbygg.

Sveisehall 1 er tegnet av arkitekt Guttorm Bruskeland og prosjektert av Dr. ing Aas-Jakobsen i 1949-50. Den ble bygget av A/S Mur og betong, med murmester og entreprenør Hans Nielsen & Sønn som underleverandør for peler. Begge var kjente fredrikstadfirmaer. Noe av arbeidet kan også ha vært utført av FMV selv. Hallen sto ferdig ca. 1951 og er dermed 75 år gammel. I 37 år var den i bruk for produksjon av større stålseksjoner som deretter ble rullet ut til beddinger og dokk for å bli til skip. Hallen kan ha vært noe i bruk etter 1988, men stort sett har den stått tom i 38 år.

Aas-Jakobsen 2024 nevner at Jotne Eiendom hadde/har flere av de opprinnelige byggetegningene, hvorav noen er gjengitt i rapporten. Senere har ei mappe med flere tegninger samt statiske beregninger kommet frem. Mappa har også fyldig korrespondanse og det er massebeskrivelser og fakturaer der. Samlet gir dette et godt grunnlag for de tiltakene vi foreslår.

Det er en omfattende kart- og bildedokumentasjon i de to rapportene. Det er ikke nødvendig å gjenta den her, selv om enkelte bilder benyttes til å illustrere problemstillinger for våre tiltak.

3. BESKRIVELSE AV HALLEN OG STATISK SYSTEM

Hallen er 20,5 m bred, 62 m lang og 20,3 m høy. Den er i sin helhet utført i armert, plasstøpt betong. Fasadene er vist på Fig. 1 til 3. Karakteristisk er de fire hjørnene med brede veggskiver helt opp til taket både i ende- og langveggene. Legg også merke til de store åpningene for porter og vinduer, samt det tynne, buede taket med integrerte takrenner.



Fig. 1. Fasade mot sør. Foto Multiconsult



Fig. 2. Fasade mot øst. Foto: Multiconsult.



Fig. 3. Gul fasade mot nord og hvit fasade mot vest. Foto: Multiconsult.

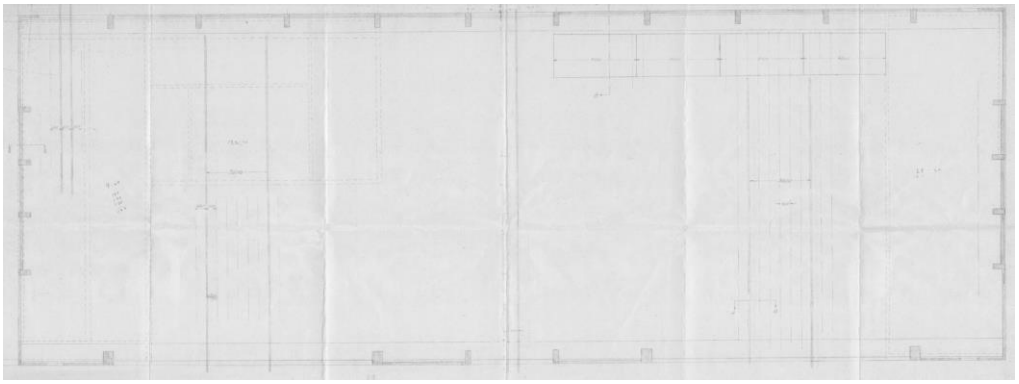


Fig. 4. Gulvplan, hvor to store porter er mot vest, det vil si mot beddingen

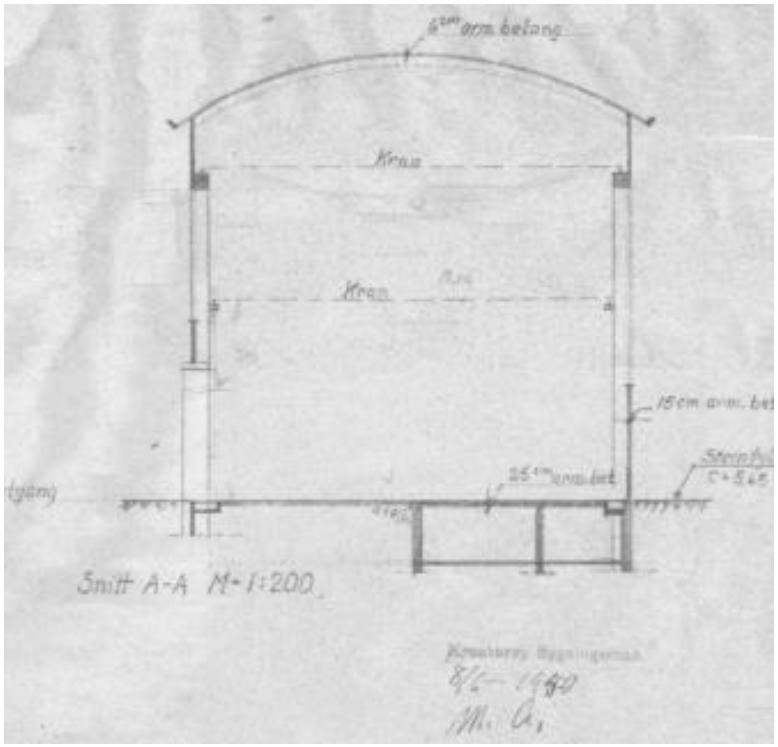


Fig. 5. Snitt A-A er sett mot nord, de to store portene er da på venstre side

Statiske system forklares ved hjelp av Fig. 3, 4 og 5. Langveggene er delt inn i 12 akser, som danner 11 felt à 5,18 m. Første og siste felt består av veggskivene i hjørnene. De ni andre feltene har vinduåpninger med i alt 10 søyler. 5,18 * 11 = 57,0 m. Når hallens lengde er oppgitt til 62 m er det fordi det delvis er kjeller med tilfluktsrom under, og Fig. 3 viser at kjelleren går noe lenger mot nord enn gavlveggen. Søylene går 15,3 m opp fra gulvet og opp til overkant av vinduene, og bærer en kranbane som går langs hele langveggen. Fra kranbanen og opp til taket er det en 2,4 m høy betongvegg. Fra gulvet og ca 5 m opp er det betongvegger, unntatt der det er porter. Betongveggene er generelt 15 cm tykke. To av portene går over tre felt og en over ett felt. Søylene har tverrsnitt 0,30 * 0,65 m og bygget sammen med veggene slik at tverrsnittet effektivt er 0,80 m høyt. Der hvor de brede portene er, kan søylene nødvendigvis ikke gå opp fra gulvet. I stedet starter de i overkant av portene. Over portene og i hele langveggen mot vest er det en ca 3,5 m høy betongvegg og over denne vinduer opp til kranbanen.

I fasaden mot øst er det samme system som beskrevet ovenfor, men her er det bare en port på midten som går mellom søylene. Det er ikke betongvegg over porten og vinduene er derfor høyere enn i fasaden mot vest.

Endeveggene kan betraktes som fem felt, hvor det første og femte feltet består av veggskiver fra gulv til tak. Veggskivene er sammenhengende med veggskivene i langveggene og danner et stivt hjørne. De tre andre feltene har vinduså pninger med i alt fire søyler som går fra gulv til tak. Fra gulvet og ca 2 m opp til underkant av vinduene er det betongvegg. Søyler og vegger er bygget sammen. Øverst er det en buet kantdrager som taket hviler på. Kantdrageren er støpt sammen med søylene og veggskivene.

Taket består av et 6 cm tykt skall av betong med 10 integrerte buer med samme senteravstand som søylene. Skallet har form som en 60 graders del av en sylinder med radius 20,0 m, og pilhøyden er 2,7 m. Buene har tverrsnitt 0,30 * 0,37 m og er bygget sammen med taket, slik at tverrsnittet effektivt er 0,37 + 0,06 = 0,43 m høyt. Buene har strekkbånd av stål som går tvers over hallen. Søylene fortsetter ikke over kranbanen, men buene har integrerte vuter som går et stykke ned på veggene. Strekkbåndene er forankret i vutene, og det er ekstra armering nedover i veggene i linje med søylene. Taket virker som stiv skive som fører vindkrefter fra toppen av søylene i langveggene til skivene i gavlveggene. Og tilsvarende føres krefter fra toppen av gavlsøylene til skivene i langveggene.

Langs langveggene er taket avsluttet som ei takrenne med innvendige nedløp. Snittet på Fig. 5 viser renner over utsiden av veggene, men i virkeligheten er rennene over innsiden av veggene. At rennene er på innsiden og har lekkasjer ved nedløpene er mye av årsaken til den dårlige tilstanden.

Total høyde innvendig i hallen er 15,3 + 2,3 + 2,7 = 20,3 m.

Fri bredde innvendig mellom søylene i hallen er 20,5 – 0,80 – 0,80 = 18,9 m.

4. REPARASJONSPRINSIPPER

Hallen er et viktig kulturminne og det er eieren Jotne Eiendom som sammen med Fredrikstad kommune ved Byantikvaren som må fastsette reparasjons- og restaureringsprinsippene. Men, etter å ha studert konstruksjonene i detalj, vil vi likevel komme med noen egne synspunkter, som bygger på erfaring med Riga-charteret. Charteret fastsetter hvilke prinsipper som skal styre konservering, restaurering, vedlikehold og bruk av historisk jernbanemateriell, men kan også omfatte bygninger og infrastruktur som inngår i et samlet jernbanemiljø. For bygninger gjelder egentlig Venezia-charteret, men kjernen i traktatene synes å være den samme.

Bevaring er tiltak for å sikre et objekt mot ødeleggelse eller forfall, ved riktig vedlikehold, slik at dets tilstand, kvaliteter og historiske verdi blir ivaretatt. **Konservering** er tiltak for å stoppe fysisk forfall uten at noen del av den historiske eller materielle substansen går tapt. **Restaurering** er tiltak for å reparere eller erstatte deler som mangler i et forsøk på å gjenskape et objekts tidligere tilstand. Restaurering kan bety at objektet stabiliseres eller forsterkes før arbeidet starter og arbeidet vil som regel være mer omfattende enn konservering. Det bør verken være usporbart eller iøynefallende.

Artikkel 7 i Rigacharteret sier at bare originalmateriale eller historisk korrekte materialer og teknikker må benyttes ved konservering eller restaurering, dersom dette ikke er umulig på grunn av nye sikkerhetskrav, endret lovgivning eller tilgjengelighet., Vi foreslår 1988 som bestemmende år for historisk korrekte materialer og teknikker, men med unntak for maling.

Artikkel 10 – Teknikk og sikring i Veneziacharteret lyder slik:

Dersom de tradisjonelle teknikkene viser seg å være uegnede, kan sikringen av kulturminnet ivaretas med bruk av alle moderne konserverings- og byggeteknikker der virkningen er vitenskapelig bevist og garantert gjennom erfaring.

Etter vår mening er det bare Tiltak 1 og Tiltak 2, tak og øvre del langvegger, som kommer i kategorien restaurering, hvor deler erstattes og forsterkes. De vil være sporbare. Hvor iøynefallende de blir, er avhengig av hvilket alternativ som velges. Dette diskuteres nærmere i avsnittene om selve tiltakene.

Konserveringen og restaureringen må til enhver tid forgå slik at de som arbeider med dem er beskyttet mot kollaps av hallen og nedfallende deler. Dette er beskrevet nærmere i hvert tiltak.

5. FORSLAG TIL TILTAK

5.1 Riving av tak og øvre del av langvegger

Tiltak 1

Taket og øvre del av langveggene rives og erstattes med noe nytt. Det vil være for vidløftig og farlig å forsøke å utbedre noe her. Det nye taket er beskrevet som Tiltak 2 i Punkt 5.2. På grunn av skivevirkningen av taket må Tiltak 1 og 2 sees i sammenheng.

Begrunnelse

Dette gjelder punktene 1, 2 og 3 i Tabell 6.1 i Aas-Jakobsen 2024.

1) *Lokal avskalling av betongoverdekning med synlig korrodert armering på takbjelker [buer] ved innfesting av strekkbånd på innside bygg. Omtrent halvparten av 20 knutepunkter i varierende omfang.*
2) *Total avskalling på deler av vegg utvendig i områder med innfesting av strekkbånd. Fem av 10 knutepunkt fasade vest utvendig. Fasade vest var dekket av reklameseil, men samme skader må forventes her. Innvendig har tre av 10 knutepunkter alvorlige skader.*
3) *Lokal avskalling av betongoverdekning med synlig armering og løs bom på takdekke utvendig. Hovedsakelig lokalisert til et bånd nederst på tak i overgang vegg. Gesimskant mot vest og sør har betydelige skader og er stedvis borte.*

Alle tre punkt er av Aas-Jakobsen vurdert til **«Konsekvensgrad 3 Store konsekvenser».** Vi er enige i vurderingen. Nærmere definert betyr det at biter av betongen kan falle ned, og fra 20 m høyde kan selv små biter være livsfarlige. Hvis innfestingen av et eller flere strekkbånd ryker, kan det føre til progressiv kollaps av taket og øvre del av langveggene.

Progressiv kollaps betyr at hvis et brudd inntrer et gitt sted, kan belastningene andre steder bli så store at det blir brudd der også. I verste fall kan bygningen falle sammen som et korthus. Men, så alvorlig er det neppe i vårt tilfelle. Vi vurderer at faren vil være at taket faller ned innvendig, mens øvre del av langveggene presses ut og faller ned på utsiden av hallen. Videre vurderer vi det slik at konstruksjonen fra og med kranbanen og ned ikke vil kollapse, dette gjelder også hjørnedelene av gavlveggene. Begrunnelsen er de stive veggskivene i hjørnene og de relativt mer solide kranbanene og søylene. At det allerede er mindre skader på disse påvirker ikke denne oppfatningen.

Forutsetninger for rivingen

Den dårlige tilstanden gjør at all riving må foregå på en skånsom måte uten bruk av pigghammere eller andre metoder der slag kan forplante seg gjennom konstruksjonen og utløse brudd. Vannmeisling eller saging med tråd eller blad kan aksepteres. Det forutsettes også at det ikke skal arbeides inne i hallen uten at det er satt opp vern mot nedfallende tak.

Riving bare fra utsiden?

Det kan ha vært en oppfatning at taket statisk sett ikke er et skall, men et vanlig betongdekke på bjelkebuer. Hvis det var slik, vil det vært mulig å foreta rivingen utenfra ved å skjære dekket opp i mindre biter og løfte disse ut med kran plassert ved et hjørne av gavlveggene, utenfor faren for progressiv kollaps. Når dekket var borte, ville belastningen på buene være så liten, at disse kunne løftes ut i ett stykke med mobilkran plassert langs langveggene. Imidlertid viser de statiske beregningene at taket er et skall og at skall og buer virker sammen. Vi er derfor kommet til at taket må rives både fra innsiden og utsiden på en slik måte at faren for kollaps ikke øker mens rivingen pågår.

Riving fra både utsiden og innsiden

Betongdekket og buene bærer som en form for tønnehvelv. Selv uten snø, bare på grunn av egenvekten, er det alltid trykkspenninger tangensialt langs hele krumningen av dekket. I planet tvers på buene antar vi at dekket noen steder har trykkspenninger og andre steder strekkspenninger. De tangensiale trykkspenningene er kritiske for bæreevnen, og gjør at det vil være farlig å skjære i dekket uten stempling på undersiden. Selve rivingen må fortsatt foregå fra utsiden, men noe av skjæringen kan gjøres fra innsiden.

Flyttbart stativ innvendig

Forbud mot opphold i hallen uten vern mot nedfall av taket, gjør det umulig å bruke vanlig stillas for å stemple opp taket. Det ville også ha vært svært omfattende. I stedet er vi kommet frem til at stemplingen kan foregå ved bruk av et flyttbart stativ som samtidig er et skjold mot nedfall. Løsningen har noe tilfelles med tunnelbygging, og stativet kan også brukes ved bygging av nytt tak, litt avhengig av hvilken form dette skal ha. Det stempler taket i ett felt, og forutsettes flyttet fra felt til felt etter hvert som rivingen pågår.

Stativet er vist på Fig. 6, sammen med et tverrsnitt av hallen. På figuren viser **a**, **b**, **c** og **d** til henholdsvis søyle, kranbane, tak og gulv i hallen. Skjoldet er merket **e** og består av 5 mm stålplate med stivere og fagverk under. Bredden er 4,85 m, basert på at skjoldet skal få plass mellom to takbuer. Lengden er 18,0 m, slik at skjoldet kan flyttes mellom kranbanesøylene. Det må da være senket under strekkbåndene i buene. Skjoldet bæres av fire stålsøyler **f** som nederst forlenges ved hjelp av teleskopiske ben **g**, drevet av hydrauliske sylindre. Videre viser **h** og **i** til gangbane og arbeidsplattform under skjoldet slik at det blir adkomst til veggene over kranbanen. Fire støtdempere er merket **m**, integrert i søylene. Det må også være to trapper fra gulvet og opp til under skjoldet, disse er ikke vist. Oppå skjoldet bør det på forhånd være lagt strø av 20 mm tre-bord, slik at skjoldet lettere kan tilpasse seg unøyaktigheter i det eksisterende taket. Strøene vil gjøre det lettere å skjære i dekket uten å ødelegge stålplaten. For å kunne sette opp stativet uten at personer må være på utsiden eller oversiden av skjoldet, er stativet delt opp i fem seksjoner merket 1 til 5.

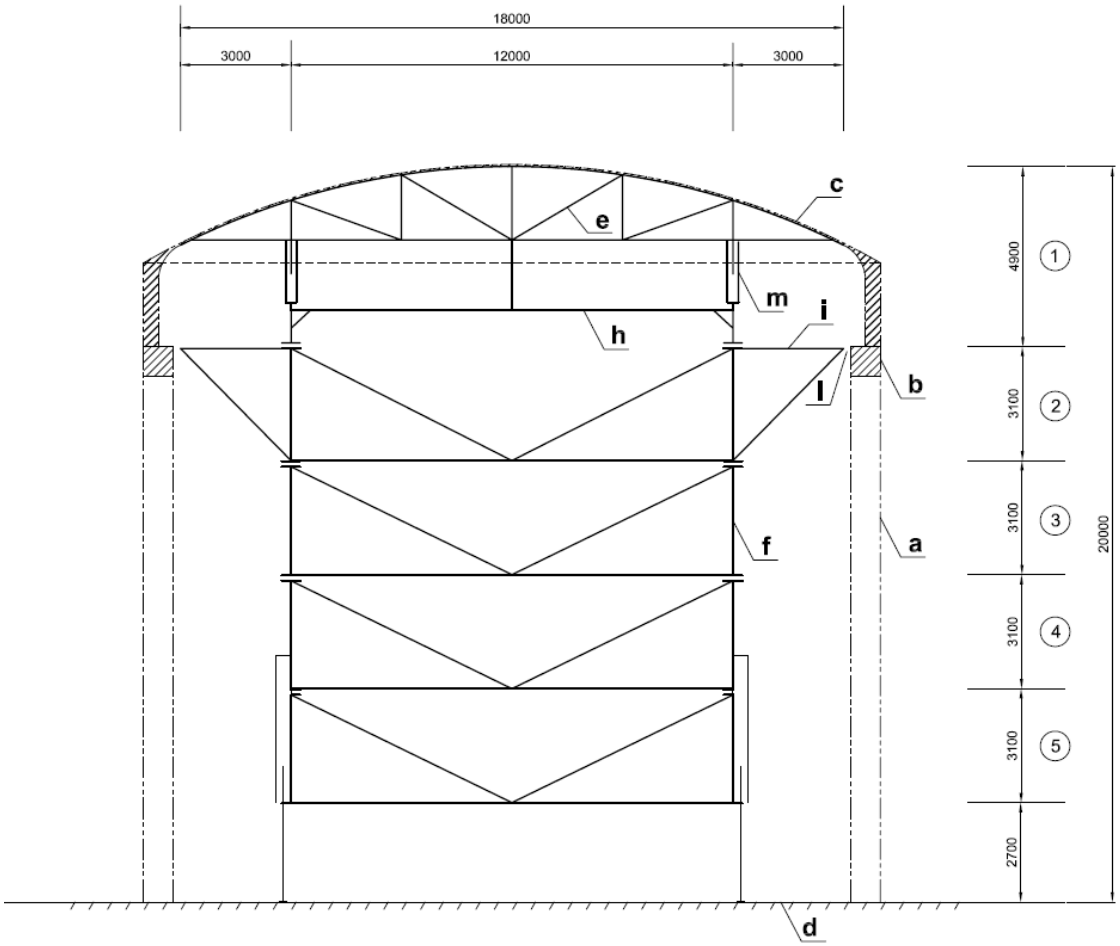


Fig. 6. Stativ for stempling av tak

Monteringen er vist på Fig. 7 og 8. Først skyves den første seksjonen inn gjennom en av portene. Fri høyde i porten er antatt 5,0 m, slik at høyden på den første seksjonen er 4,90 m. Skyvingen kan gjøres med jekketraller. Deretter løftes den første seksjonen opp ca 3,0 m ved hjelp av de teleskopiske bena, slik at neste seksjon kan skyves inn og under. Seksjonene boltes sammen. De teleskopiske bena forutsettes å ha bare ett uttrekk, slik at de må flyttes ned på den nederste seksjonen før de kan brukes til å løfte både første og andre seksjon videre oppover.

Monteringen fortsetter på tilsvarende måte med tredje, fjerde og femte seksjon, før de teleskopiske bena blir permanent festet til femte seksjon, og løfter hele stativet opp til taket, slik som vist på Fig. 6. Stativet står altså på de teleskopiske bena med fullt uttrekk, men før selve rivingen starter bør hydraulikken kobles fra og bena låses mekanisk.

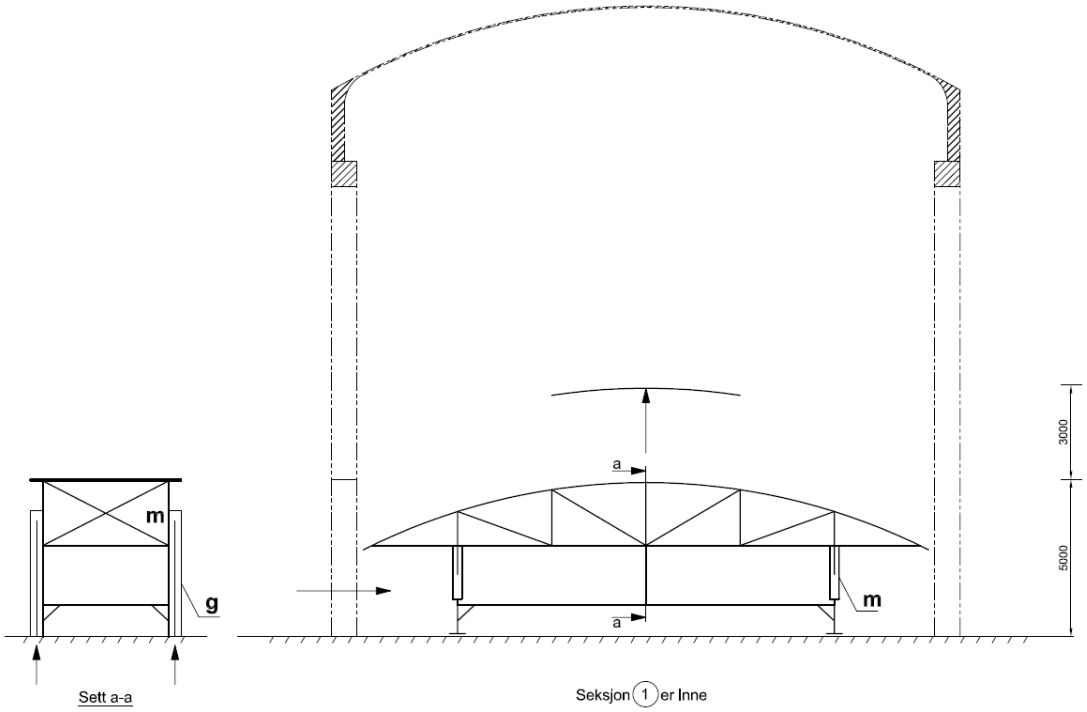


Fig. 7. Seksjon 1, skjoldet, er inne i hallen, klar til å løftes opp.

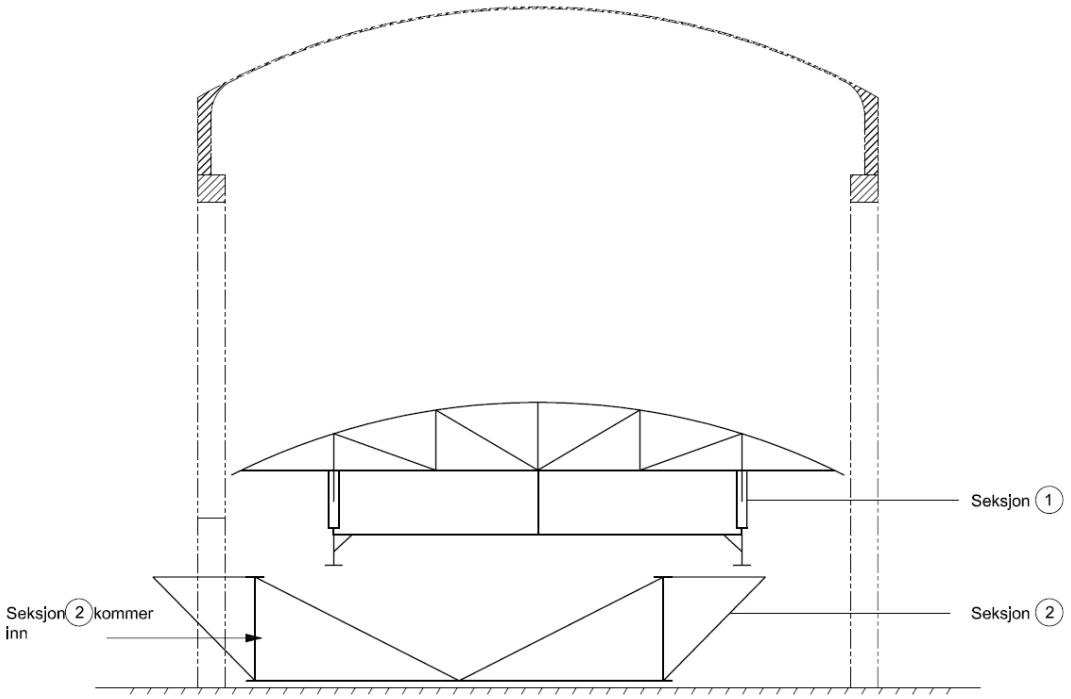


Fig. 8. Seksjon 1 er løftet opp slik at Seksjon 2 kan plasseres under.

Flytting av stativet til neste felt forutsettes utført med transportruller og jekketaljer, også dette i ly av skjoldet. For å komme under strekkbåndet senkes stativet 3,0 m ved hjelp av de teleskopiske bena. Med bena helt inntrukket, løftes stativet med flyttbare jekker så mye at transportruller kan plasseres under bena. «Løfteører» bores inn i hallgulvet inne i den nederste seksjonen, og jekketaljer festes i ørene og i stativet. Ved å stå på hallgulvet, inne i den nederste seksjonen, kan stativet da trekkes manuelt over i neste felt. Om nødvendig må det brukes flere ører og skiftes tak underveis. Styring avhjelpes ved å observere klaringen mellom arbeidsplattformen og kranbanesøylene.

Vekten av stativet er beregnet til 24 t, hvorav 16 t for seksjon 1.

Beskyttelse mot nedfall

Alt arbeide før selve rivingen starter vil foregå under skjoldet. Også under rivingen kan skjæring av takdekket på langs av buene skje fra undersiden, det er først når dekket skal skjæres opp på tvers, at det må jobbes på oversiden. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

Under montering og flytting vil skjoldet alltid beskytte mot mindre deler som kan falle ned. Likevel vil skjoldet ikke uten videre beskytte mot at store deler, eller hele takfeltet faller ned. Virkningen av et slikt fall er størst når skjoldet står på gulvet i hallen, og den vil avta ettersom monteringen løfter skjoldet oppover. Når skjoldet er helt oppe, er det ingen virkning.

Det kan argumenteres med at montering og flytting ikke vil ta lang tid. Manøvrering av de teleskopiske bena kan skje uten personer i hallen. Men bolting av seksjonene, flytting av bena og trekking med jekketaljer må foregå manuelt. En risikoanalyse vil gi svar på om situasjonene kan være kritiske. Dette er utenfor omfanget av denne rapporten.

Imidlertid, for å være på den sikre siden, har vi inkludert fire støtdempere under skjoldet, vist som **m** på Fig. 7. Støtdemperne er tenkt å være mekaniske, hvor energien tas opp av friksjon. Kraftveien er beregnet til 0,8 m, slik at punktet **n** går ned 1,0 m. Da vil det være trygt å være under skjoldet, selv om selve skjoldet sannsynligvis vil bli skadet. Med tanke på samme hendelse, må søylene være dimensjonert for de kreftene som virker, selv om støtdemperne reduserer dem. Bare når de teleskopiske bena er utenfor full sammentrekking, vil sikkerhetsventilene bidra til at sylinderne også gir en viss demping av et fall. Dette er ikke alltid tilfelle under monteringen og flyttingen, og bena kan derfor ikke erstatte de egentlige støtdemperne.

Rekkefølge av riving

For denne beskrivelsen nummereres feltene fra 1 til 11, hvor felt 1 er nærmest gavlen i sør, altså til venstre på Fig. 3 og 4. Etablering av stativet er tenkt å skje gjennom porten på midten av langsiden mot øst. Det er den grønne døra på Fig. 2 og felt 6. Der er det best plass utenfor for å rigge opp skjoldet og de andre seksjonene. Hvis porten er vanskelig å åpne på en sikker måte, kan man alternativt skjære ut en åpning i veggen i felt 7 til høyre for porten. Skjoldet skjermer mot nedfall da også.

Rekkefølgen forutsetter at stativet skal benyttes også til å sette opp det nye taket. Dessuten må feltene på hver side av en bue være revet før buen tas vekk. I tillegg skal stativet brukes til å støtte gavlsøylene når felt 1 og 11 rives og kan ikke tas vekk før det er kommet nytt tak i felt 1 og 11. Endelig er det en traverskran i felt 1 som må flyttes når stativet skal brukes der. Det er sikrest at dette gjøres til sist, når resten av det nye taket er ferdig. Alle disse forutsetningene fører til at rivingen bør starte i felt 10 og deretter i felt 11.

Stativet må altså flyttes til felt 10. Vi har ikke oversikt over alle rør, ledninger, lamper etc som kan være festet til kranbanesøylene og kranbanen og dermed være hindringer for flyttingen. Men stativet er så smalt at det bare er arbeidsplattformen som kan hindres. Hindringene må i så fall kuttes fra arbeidsplattformen etter hvert som stativet nærmer seg dem. På bildene i Multiconsults rapport kan det ikke sees noe som skulle hindre skjoldet å komme helt opp under taket. Uansett er det tilstrekkelig at skjoldet kommer nærmere taket enn 0,2 m, selv om saging i taket da blir mer komplisert. Dette er nærmere beskrevet nedenfor. I hver ende av skjoldet vil det være et ca 1,0 m bredt felt som skjoldet ikke dekker. Arbeid her forutsettes utført med teleskopiske armer slik at operatøren står under skjoldet. Alternativt kan operatøren arbeide under et mindre, lokalt skjold, som flyttes etter behov.

På veien fra felt 6 til felt 10, og når stativet står i felt 10, vil operatørene måtte gå over et ubeskyttet område for å komme ut og inn av hallen. Dette vurderes som så kortvarig at risikoen for nedfall er lav. Men alt av tyngre utstyr må være på plass i stativet før flyttingen, man kan ikke supplere med mer når stativet er flyttet fra felt 6.

Saging må foregå i en rekkefølge som sikrer at horisontalkraften på tvers av langveggene holdes under kontroll, og at kraften i de gamle strekkbåndene ikke på noe tidspunkt øker. Det bør helst sages der trykkspenningene er små, slik at sagen ikke setter seg fast. Om nødvendig må man sette kiler i sagsnittet etter hvert som det sages. Vi foreslår følgende:

1) Sikring av horisontalkraften mot langveggene. Se Fig. 9. Litt utenfor hver ende av skjoldet skjæres det under-opp to Ø200 hull i taket. I hvert hull skyves det under-opp et rør som nederst festes til arbeidsplattformen. Like under skjoldet har røret et festeøre. I dette øret festes et nytt strekkstag som går tvers over hallen til det tilsvarende røret ved den andre enden av skjoldet. Strekkstaget har en strekkfisk hvor strammingen av staget kan reguleres. Hvert strekkstag må kunne ta ca 70 kN, men før Punkt 2 utføres skal de bare strammes opp for hånd.
2) Deretter sages et snitt parallelt med hver av buene fra østveggen og over hele taket til vestveggen. Mellom kanten av skjoldet og innsiden av buene vil det være en ca 20 mm åpning. Det er derfor mulig å bruke sirkelsag under-opp fra innsiden. Snittene kan også gjøres med vaiersaging, hvor vaieren sager fra oversiden/utsiden og går i retur på undersiden/innsiden. Vaieren kan bringes over taket ved hjelp av tårnkranen, som uansett må være plassert utenfor et hjørne av gavlveggen for å bygge det nye taket. Når Punkt 2 er utført, er en del av kraften i de gamle strekkbåndene overført til de nye strekkstagene.
3) Når Punkt 2 er utført, kan deler av taket ha lagt seg på skjoldet, i hvert fall hvis styrken er dårlig og skjoldet lå helt opptil. Men det er mer sannsynlig at det fortsatt er horisontale krefter mot langveggene. For å avlaste disse, strammes de nye strekkstagene ved hjelp av strekkfiskene. Horisontalkreftene holdes nå bare av rørene. Fordi taket stikker ut på utsiden av langveggene, og sannsynligvis bæres av resten av taket, må det ikke kuttes på tvers av taket før Punkt 4 er utført.
4) Delen av taket nedenfor rørene, samt takutstikket på utsiden, og øvre del av langveggen fjernes i ett stykke ved hjelp av mobilkran. All skjæring skjer fra innsiden. Først skjæres et horisontalt snitt 1,0 m over kranbanen. Deretter skjæres fire ø 200 mm hull, to i langveggene og to i taket nedenfor rørene. I takutstikket skjæres i retning tvers på hallen ved å kjernebore to 60 mm hull fra veggen og i plan med taket. Mobilkranen kommer med fire kjettinger som tres gjennom hullene og forbindes på innsiden, slik at det dannes to løfteskrev. Kjettingene strammes lett, slik at delen som skal løftes ut er sikret under den videre skjæringen. Så skjæres to vertikale snitt fra taket og ned til snittet 1,0 m over kranbanen. Til slutt skjæres under-opp et snitt i taket på nedsiden av rørene. Delen er nå fri og kan løftes ut.
5) Resten av taket er også fritt, men ligger ikke nødvendigvis ned på skjoldet. For å få til det, må de nye strekkstagene slakkes.
6) Når taket ligger på skjoldet, kan operatørene ved hjelp av stige fra arbeidsplattformen gå opp til toppen av buen og skjære taket opp i passende deler som deretter løftes ut med tårnkranen.
7) I Punkt 4 ble langveggene stående igjen opp til over 1,0 m over kranbanen. Grunnen er at det er ønskelig å bevare vertikal armering som binder vegg og gangbane sammen. Betongen fjernes med vannmeisling, hvor utstyret løftes inn med tårnkranen. Dette arbeidet kan foregå parallelt med rivingen av taket.
8) Etter at taket er revet, legges rørene og strekkstagene ned på arbeidsplattformen og stativet flyttes til felt 11. Buen mellom felt 10 og 11 kan ikke rives før taket over felt 11 er revet.

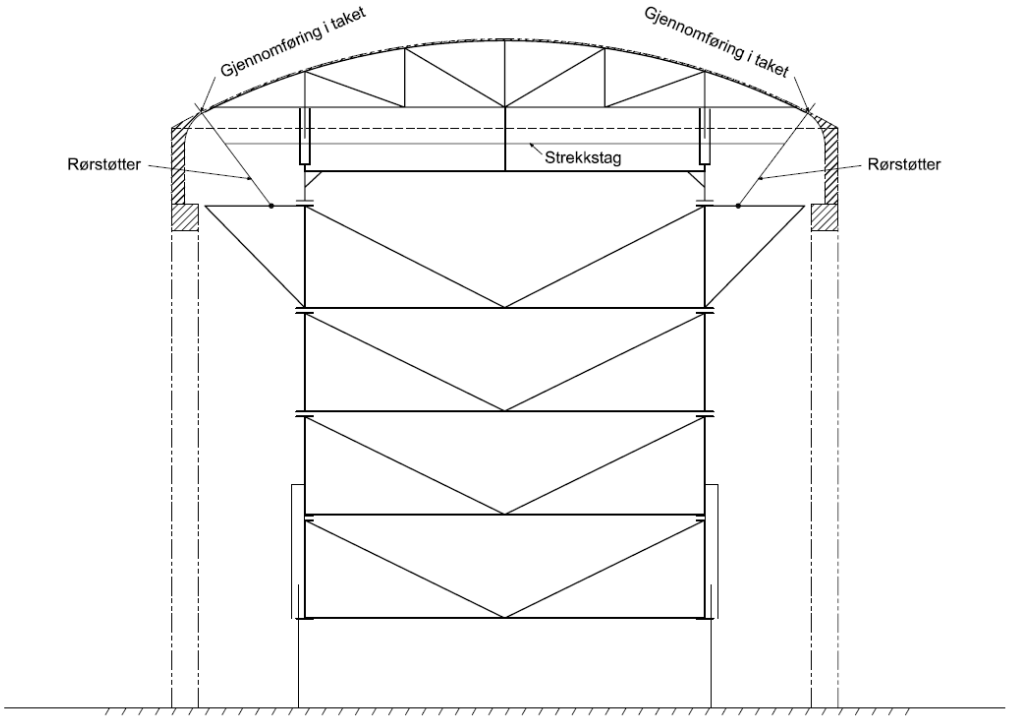


Fig 9. Sikring av horisontalkrefter med rørstøtter og strekkstag

I felt 11 gjentas fremgangsmåten, men før Punkt 1 starter, må gavlsøylene festes til stativet. Når rivingen av taket er ferdig her, kan buen mellom felt 10 og 11 fjernes. Den kan festes til stativet og skjæres opp i mindre biter. Men det er neppe nødvendig: Selv om strekkbåndene er dårlige kan buen løftes ut i ett stykke inkludert strekkbåndene. Løftestropper må da festes på hver side av endene på buen og stroppenes lengde tilpasses, slik at de danner 30 graders vinkel med horisontalplanet. Stroppene er da tangenter til buen. Bøyemomentene i buen under løfting blir små og strekkbåndenes oppgave er overtatt av stroppene. Over toppen av buen må det være en stram stropp som sikrer at buen ikke velter eller knekker når den løftes. Hvis en mobilkran plasseres 10 m på utsiden av den ene langveggen, må krankroken ut ca 20 m og opp til ca 24 m over gulvnivå. Vekten er ca 10 t.

Buer og takutstikk over vinduene i gavlveggene forutsettes revet ved hjelp av stillas hvilende på bjelker som krager ut fra arbeidsplattformen gjennom vinduene.

Etter at det nye taket er ferdig i felt 11, flyttes stativet til felt 9 som rives. Stativet flyttes tilbake til felt 10 hvor nytt tak gjøres ferdig, før stativet flyttes til felt 8 som rives. I prinsippet fortsettes to felt frem og ett tilbake til felt 1 er ferdig. Siste felt med nytt tak blir felt 2. Dette forutsetter at stativet skal brukes også for å lage nytt tak. Ved ett av alternativene for nytt tak er dette ikke nødvendig. Det må også påpekes at det blir enklere å flytte etter som feltene rives, da større og større deler blir fri for faren for progressivt ras.

5.2 Nytt tak og øvre del av langvegger

Tiltak 2

Taket og øvre del av langveggene etableres på nytt.

Generelt

Ifølge prinsippene for restaurering nevnt i Kapittel 3 må det nye taket være likt det gamle, dersom ikke nye sikkerhetskrav, lovgivning og tilgjengelighet gjør det umulig. Et nytt, plasstøpt betongtak vil være beste valg. Helt likt kan det ikke bli, men forskjellene bør kunne aksepteres.

I tillegg har vi med noen varianter som i fallende grad tilfredsstiller restaureringsprinsippene. Disse er med for å spare vekt, og eventuelt senere å kunne regne på kostnader og sammenligne med betongtaket. Umiddelbart kan et plasstøpt betongtak tenkes også å bli dyreste løsning, men det er ikke sikkert, siden man allerede har stativet som kan brukes som stillas.

Alternativ A1: Plasstøpt betong i skall, buer og øvre langvegg. Takpapp, uten isolasjon.

Utførelse: Byggingen utføres felt for felt som beskrevet under punktet om rivingen. Stativet benyttes som stillas og det legges bord oppå skjoldet som forskaling, siden undersiden blir synlig. Buene forskales også med bord, hvilende på stillas som krager ut fra stativet. Betongdimensjoner skal være som i det gamle taket, det vil si 60 mm tykt dekke, b x h = 300 x 370 mm i buene og 150 mm tykkelse av øvre del av langveggene. Buer over vinduer i gavlveggene, samt takutstikk, gesimser, ventilasjonsluker og takrenner inngår i det nye taket. To lag takpapp limes på betongen. Unntatt i skallet, skal armeringstverrsnittene være som før, overdekningen likeså. Hver bue skal fortsatt ha 3 strekkbånd, men tverrsnittet økes med 16 %. Bæreevnen for snølast økes fra 150 kg/m^2 til 250 kg/m^2 ved å benytte bedre betong og stål enn i det gamle taket, supplert med noe ekstra armering i skallet. Skivevirkningen av taket, for å føre vindkrefter fra søylene til hjørnene i hallen, er ivaretatt ved at betongdimensjonene er som før, og med økt stivhet på grunn av høyere elastisitetsmodul for bedre betong. Tiltak mot vanninntrengning og kondens er beskrevet i Punkt 5.3.

Sikkerhet:
Vekt av tak og øvre del av langveggene øker litt på grunn av større strekkbånd, men selv med økt snølast er spenningene i søylene under kranbanen funnet å være akseptable. Dette forklares nærmere i Punkt 5.3.

De statiske beregningene viser at taket ble dimensjonert for snølast 150 kg/m^2, men uten formfaktor. Dagens regelverk krever 250 kg/m^2, men med formfaktor 0,8. Effektivt blir da snølasten 200 kg/m^2. Videre er vi kjent med at man på 1950-tallet dimensjonerte for jevn fordeling av snølasten over hele taket, mens man på 1970-tallet oppdaget at for skall og buer kan skjev fordeling av snølasten være mer kritisk.

Skjev fordeling betyr at den ene halvdelen av skallet eller buen har mer snø enn den andre. To skalltak hadde falt ned, før det i 1979 ble krevd at eksisterende skall skulle kontrollregnes for skjev snølast. Det er ikke funnet beregninger som viser dette. Antagelig var vurderingen at enten smeltet snøen raskt på grunn av varme innenfra hallen, alternativt at FMV hadde så mye mannskap tilgjengelig at snømåking var en enkel sak. I de statiske beregningene er det brukt tillatt betongspenning på 4,53 N/mm^2 og tillatt stålspenning 77 N/mm^2. Tegningene viser at det er fire lag Ø8 mm stål St 37.

Nytt tak må ha en ny statisk beregning. Men for å se på realismen i dette, har vi sett på en sammenligning av gammelt og nytt tak hvis vi bruker dagens regelverk for laster, lastfaktorer og

dimensjonerende fastheter. For den gamle betongen har vi brukt B16, som oppgitt i Aas-Jakobsen 2024, dette er antatt å være en konservativ tilnærming.

Ser vi foreløpig bort fra skjevlasten, kan bæreevnen i det nye taket da påvises ved følgende sammenligning:

*Bruddlast gammelt skall: Egenlast + snø = 1,2(24*0,06+0,12)+1,5*1,5 = 1,87 + 2,25 = 4,12 kN/m²*
*Bruddlast nytt skall: 1,2(24*0,06+0,12)+1,5*0,8*2,5 = 1,87 + 3,00 = 4,87 kN/m²*
Forholdstall for bruddlast: F_{last} = 4,87/4,12 = ***1,18***

Dimensjonerende fasthet for gammel betong B16: (16,8/1,50)(16/20)= 9,0 N/mm²*
Dimensjonerende fasthet for ny betong B35: 27,3/1,50 = 18,2 N/mm²
Forholdstall for dimensjonerende fasthet for betong: F_{betong} = 18,2/9,0 = ***2,02***

Dimensjonerende fasthet for stål St 37: 235/1,15 = 204 N/mm²
Dimensjonerende fasthet for stål B500NA: 500/1,15 = 435 N/mm²
Forholdstall for dimensjonerende fasthet for stål: $F_{stål}$ = 435/204 = ***2,13***

Dimensjonerende fasthet for betong er økt mer enn bruddlasten: 1,18/2,02 = 0,58 <1
Dimensjonerende fasthet for stål er økt mer enn bruddlasten: 1,18/2,13 = 0,55 <1

Takpapp er inkludert med 12 kg/m² både for nytt og gammelt tak. Forholdstallet for lastene minker når egenlasten øker, slik at sammenligningen blir enda gunstigere for buen og strekkbåndet. Imidlertid bør tøyningen av strekkbåndet være den samme for gammelt og nytt tak, slik at her må tverrsnittet økes med forholdstallet for gammel og ny last på buen.

*Bruddlast gammel bue:1,2(24(0,06*4,88+0,30*0,43)+0,12*5,18)+1,5*1,5*5,18 = 12,8 + 11,7 = 24,5 kN/m*
*Bruddlast ny bue: 1,2(24(0,06*4,88+0,30*0,43)+0,12*5,18)+1,5*0,8*2,5*5,18 = 12,8 + 15,5 = 28,3 kN/m*
Forholdstall for bue og strekkbånd: $F_{last,\ bue}$ = 28,3/24,5 = ***1,16***

Strekkbåndets diameter må økes fra Ø38 mm til Ø 42 mm, slik at $(42/38)^2$= 1,22 > 1,16

Strekkbåndets vekt øker bare med 2 kg/m² og det har vi sett bort fra i sammenligningene.

Gjeldende standard for snølaster er NS-EN-1991-1-3:2003/NA:2008. Her er formfaktoren lik 0,8 for jevnt fordelt snølast over hele taket, kalt «Situasjon (i)». Imidlertid har nevnte standard en «Situasjon (ii)», hvor det samler seg snø på den ene halvdelen, i form av ei trekantformet fonn, se Fig. 10. Trekanten skal alternativt være på den andre halvdelen av taket. Største formfaktor er beregnet til 1,5. Formen er relativt ny, tidlige regler hadde jevnt fordelt snø på den ene halvdelen. Siden 1,5/2 = 0,75, blir totaltyngden mindre enn en halvdel jevnt fordelt med formfaktor 0,8. Sammenligningen mellom gammelt og nytt er derfor fortsatt konservativ for bue og strekkbånd.

Men for taket mellom buene bør sammenligningen gjentas som følger.

*Bruddlast gammelt skall: Egenlast + snø = 1,2(24*0,06+0,12)+1,5*1,5 = 1,87 + 2,25 = 4,12 kN/m²*
*Bruddlast nytt skall: 1,2(24*0,06+0,12)+1,5*1,5*2,5 = 1,87 + 5,63 = 7,50 kN/m²*
*Forholdstall for bruddlast: $F_{last,fonn}$ = 7,50/4,12= **1,82***

Dimensjonerende fasthet for betong er økt mer enn bruddlasten: 1,82/2,02 = 0,90 <1
Dimensjonerende fasthet for stål er økt mer enn bruddlasten: 1,82/2,13 = 0,85 <1

Beregningene viser at det nye taket vil tåle snøfonna uten at vekten øker.

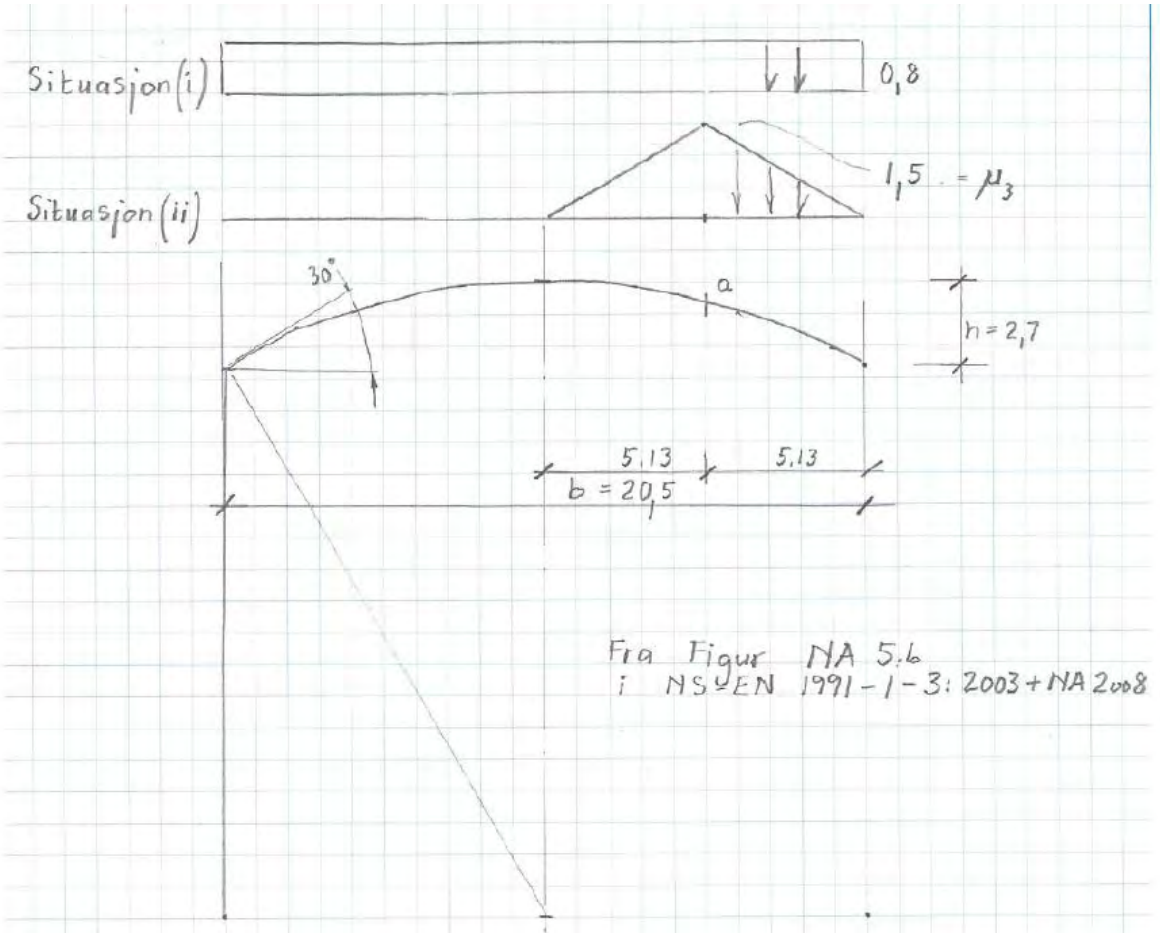


Fig. 10. Snølast på buetaket etter gjeldende regler

Lovgivning:
Ved restaurering av et gammelt bygg må man ikke nødvendigvis benytte nåværende regler, det vil være å gi en lov tilbakevirkende kraft. Det kan derfor tenkes at man kan søke om dispensasjon fra nye regler og dermed unngå visse krav. Vi vurderer det slik at for det nye taket bør man følge dagens regler for snølast. For armeringsoverdekning i veggene bør også nye krav følges. Dette fordi man vil stå friere med hensyn til fremtidig bruk av hallen og vedlikeholdet. For taket bør det av hensyn til vekten være samme overdekning som før. På oversiden er det takpapp og undersiden er innendørs. For rene reparasjoner bør det ikke være nye krav.

Tilgjengelighet:
Korrepondansen fra 1949-50 viser at taket ble utført med bordforskaling på undersiden med bordene liggende på langs i buen. På oversiden var det ikke forskaling. Den gamle betongen ble sannsynligvis blandet på bakken, heist opp i et tårn og kjørt frem med trillebår på et høyt stillas, før den ble helt oppi forskalingen. Moderne betong fabrikkprodusereres og pumpes opp, men er fortsatt betong. Tørrsprøyting av betong kan også vurderes. Den gamle armeringen et glatte stenger med endekroker, i stålkvalitet St 37 og St 52. Moderne armering er kamstenger uten kroker, og stålet har høyere flytegrense. Armeringsnett kan også vurderes.

VEF Entreprenør AS har bekreftet at de både kan gjennomføre en plasstøping av taket med buer og strekkbånd, eller en prefabrikkering av buene på plassen før de løftes på plass. VEF Entreprenør AS er et tradisjonsrikt firma i Vennesla/Kristiansand med ca 90 ansatte. De har bred erfaring fra betongarbeid og rehabilitering.

Masser

Tabell A1

	Forskaling	Betong	Armering	Stål	Papp
	[m^2]	[m^3]	[t]	[t]	[m^2]
Skall inkl takutstikk	1212	80	12		
Buer inkl gavlvegg	270	30	4,5		
Strekkbånd				6,8	
Langvegger	522	39	4,7		
To lag papp, hvert lag					1293
Sum	2004	150	21	6,8	1293

Konklusjon for Alternativ A1:

Det må selvfølgelig utføres en statisk beregning og dimensjonering av det nye taket. Men vi mener at sammenligningene mellom last og styrke i gammelt og nytt tak viser at det er realistisk å bygge et nytt tak med samme dimensjoner som det gamle, samtidig som nye krav til snølast følges.

Alternativ A2: Plasstøpt betong i skall og vegger, prefabrikkerte betongbuer. Takpapp, uten isolasjon.

Utførelse: Alternativ A2 er likt Alternativ A1, bortsett fra at det brukes prefabrikkerte buer og strekkbånd. Armeringsbøyler i buen stikker over og bøyes inn i dekket, som plasstøpes over buen. I begge ender armering som stikker ut og bøyes inn i langveggene. Buer med strekkbånd løftes inn med mobilkran på samme tilsvarene måte som beskrevet tidligere for rivingen av de gamle buene. Hver ny bue veier ca 7 t.

Prefabrikkering vil i dette tilfelle si at buene med strekkbånd støpes på bakken like ved hallen, slik VEF har bekreftet at de kan gjøre. Prefabrikkering hos en leverandør av betongelementer er mer usikkert. Et øvet øye kan inne i hallen se at buene er prefabrikkerte, men det blir ikke iøynefallende.

Masser

Tabell A2

	Forskaling [m^2]	Betong [m^3]	Armering [t]	Antall [stk]	Papp [m^2]
Skall inkl takutstikk	1212	80	12		
Buer i gavlvegg	31	4,6	0,7		
Buer				11	
Langvegger	524	39	4,7		
To lag papp, hvert lag					1293
Sum	1767	124	17	11	1293

Alternativ A3: Samme som alternativene A1 eller A2, men med isolert tak.

Utførelse: Som beskrevet for A1 eller A2. I tillegg legges 300 mm isolasjon på oversiden av taket.

Behovet for isolasjon må vurderes mot videre bruk av hallen og faller utenfor formålet med denne rapporten. Men, siden isolasjon uansett kan være et godt tiltak mot kondens i taket, har vi sett på hva det vil bety av økt belastning på tak og søyler. Beregningen er basert på lette polystyrenplater av typen «Isopor» eller tilsvarende. 300 mm tykkelse veier 9 kg/m^2. Sammenligningen for taket under snøfonna og for buene blir slik:

*Bruddlast gammelt skall: Egenlast + snø = 1,2(24*0,06+0,12) +1,5*1,5 = 1,87 + 2,25 = 4,12 kN/m^2*
*Bruddlast nytt skall: 1,2(24*0,06+0,12+0,09)+1,5*1,5*2,5 = 1,98 + 5,63 = 7,61 kN/m^2*
Forholdstall for bruddlast: $F_{last,fonn}$ = 7,61/4,12 = ***1,85***

*Bruddlast gammel bue: 1,2(24(0,06*4,88+0,30*0,43)+0,12*5,18)+1,5*1,5*5,18 = 12,8 + 11,7 = 24,5 kN/m*
*Bruddlast ny bue:1,2(24(0,06*4,88+0,30*0,43)+(0,12+0,09)*5,18)+1,5*0,8*2,5*5,18 = 13,5 + 15,5 = 29,0 kN/m*
Forholdstall for bue og strekkbånd: $F_{last,\ bue}$ = 29,0/24,5 = ***1,18***

Lastøkningen for Alternativ A3 sammenlignet med Alternativ A1 er mindre enn 2 % på skallet og mindre enn 3 % på buene, det vil si uten vesentlig betydning.

Isolasjon og takpapp antas å bli utført som rettvendt, kompakt tak med to-lags takbelegg. Underlaget festes mekanisk med skrue og hylse. Alle omlegg forsegles med sveiseutstyr for asfaltbelegg. Overlaget forsegles med utstyr for asfalttakbelegg. Overlaget legges i omlegg og helsveises til underlaget.

Løsningen krever fall 1:40, noe som ikke oppfylles på toppen av buen. Imidlertid er kravet oppfylt hvis man regner 1 m til side for toppen.

Mekanisk feste betyr at skruene skrus inn i betongen. I dette tilfelle er betongen tynn, og det må vurderes nærmere om man risikerer utslag av betongen på undersiden. I så fall kan innstøpte hylser i betongen være et alternativ. Skruene må da ha en mutter eller lignende på undersiden. Dette blir synlig og kan komplisere monteringen.

Isolert tak vil også bli synlig fra utsiden. Men det må være en forutsetning at isolasjonen fases ned mot takutstikkene, slik at de forblir tynne. Disse er viktige for det visuelle uttrykket av hallen sett fra bakkenivå.

Masser

Tabell A3

	Forskaling	Betong	Armering	Stål	Isolasjon	Papp
	[m^2]	[m^3]	[t]	[t]	[m^3]	[m^2]
Skall inkl takutstikk	1212	80	12			
Buer inkl gavlvegg	270	30	4,5			
Strekkbånd				6,8		
Langvegger	522	39	4,7			
Isolasjon					369	
To lag papp, hvert lag						1293
Sum	2004	150	21	6,8	369	1293

Alternativ B1: Stål i takplater og buer, plasstøpt betong i øvre langvegg. Isolasjon og takpapp.

Utførelse: Byggingen utføres felt for felt som beskrevet under punktet om rivingen. Stativet benyttes som stillas i den grad det er nødvendig. Korrugerte takplater av type T130M-75L-930 «rukki», med ståltykkelse 1,5 mm. Stål i buer med b x h = 300 x 370, det vil si samme ytre dimensjon som gamle buer. Det skal fortsatt være 3 strekkbånd, men tverrsnittet økes med 16 %. Buer i gavlveggene skal være som de øvrige buene, men uten strekkbåndene. Buene prefabrikkeres og løftes inn. Betong med 150 mm tykkelse av øvre del av langveggene, samme som de gamle. Takutstikk og gesimser av samme type plater som i taket for øvrig, supplert av sinkbeslag.

Ventilasjonsluker og takrenner inngår i det nye taket. 300 mm isolasjon og to lag takpapp som beskrevet i Alternativ A3, men, monteringsskruene kan skrus i takplatene. Bæreevnen for snølast økes fra 150 kg/m^2 til 250 kg/m^2, og det tas hensyn til snøfonner som forklart for Alternativ A1. Taket skal virke som stiv skive for å føre vindkrefter fra søylene til hjørnene på hallen. På toppen av langveggene må det derfor støpes inn flattstål for å feste takplatene på langs. I gavlveggene sikrer stålbuene skivevirkningen. Tiltak mot vanninntrengning og kondens er beskrevet i Punkt 5.3.

Sikkerhet

Takplatene veier 19 kg/m^2. Samlet vekt av tak og øvre del av langvegger blir betydelig redusert, sammenlignet med det gamle taket. Selv med økt snølast er spenningene i søylene under kranbanen mindre enn før.

Det må likevel tas forbehold om skivevirkningen av takplatene. Den foreslåtte løsningen er kontrollert i takleverandørens dimensjoneringsprogram «*Poimu*» for flate tak. Programmet inkluderer ikke buetak, men vi antar at det ikke blir noen vesentlig forskjell. Skjærspenningene ligger godt under tillatte verdier. Men stivheten av skiven blir utvilsomt betydelig mindre enn for betongtaket. Dette kan ha betydning for spenningene i søylene, da mer av vindkreftene vil bli overført direkte til bakken enn via taket til hjørnene i hallen. Muligens kan dette avhjelpes ved å legge doble plater over deler av taket.

På grunn av skivevirkningen bør takplatene alltid skrus fast i stål underlag uten mellomlegg. I gavlveggene kan det vurderes å plasstøpe buer av betong og legge inn flattstål i overkant, slik som for langveggene.

Masser

Tabell B1

	Forskaling [m^2]	Betong [m^3]	Armering [t]	Antall [stk]	Takplater [m^2]	Isolasjon [m^3]	Papp [m^2]
Buer i gavlvegger				2			
Buer				11			
Langvegger	524	39	4,7				
Takplater					1293		
Isolasjon						369	
To lag papp, hvert lag							1293
Sum	524	39	4,7	13	1293	369	1293

Konklusjon for Alternativ B1

Bortsett fra buene er dette en moderne løsning som ofte benyttes for nye industrihaller. Den antas å bli rimeligere enn alternativene A1 til A3. Før løsningen velges må det foretas en statisk analyse med hensyn til skivevirkningen. Hvis løsningen velges, sier man farvel til prinsippet om skall som er så karakteristisk for 1950-tallet. Innvendig vil man legge merke til korrugeringen i takplatene. At buene er av stål, vil man også se, men det vil ikke være spesielt iøynefallende. Det vil fortsatt være strekkbånd. Utvendig vil det synes på takutstikk og gesimser, siden de 130 mm høye stålplatene er over dobbelt så høye som betongtaket. Muligens kan utseendet forbedres med lavere sinkbeslag ytterst, men slike beslag vil også være noe nytt utseendemessig.

Alternativ B2: Samme som Alternativ B1, men med takstoler i stedet for buer og strekkbånd.

Utførelse: Som beskrevet for B1, men buene med strekkbånd erstattes av takstoler av stål. På grunn av skivevirkningen må det fortsatt være buer i gavlveggene.

Konklusjon for Alternativ B2

Dette er en moderne løsning som ofte benyttes for industrihaller og kjøpesentre. Den kan bli noe billigere enn Alternativ B1, men antakelig ikke mye. På grunn av bueformen i taket må takstolene spesialbygges, og det er tvilsomt om det blir noe vekt å spare. Skivevirkningen endres ikke fra B1. Hvis denne løsningen velges, sier man farvel til autensiteten innvendig, siden takstolene vil være svært iøynefallende. Utvendig er det ikke endring fra B1. Vi anser Alternativ B2 som lite aktuelt og har ikke sett nærmere på det.

5.3 Søyler, kranbane og vegger på innsiden

Tiltak 3

I forbindelse med byggingen av det nye taket, må det etableres 14 sluk på taket, det vil si ett sluk i annethvert felt på begge sider av hallen. Slukene skal helst støpes inn i betongen. Slukene må være store og «oppstikkende» slik at de kan ta unna kortvarige og heftige regnfall, samtidig som de tåler å være uten tilsyn over lengre tid. I hele takrenna må det bygges inn fall 1:40 på begge sider av hvert sluk. Takrenna bør ha en ekstra membran i tillegg til de to lagene med takpapp, som tillater at smeltevann blir stående i renna. Fra slukene og ned legges innvendige nedløpsrør av sink langs søylene til overvannsledninger utenfor hallen. I sluk og nedløpsrør legges varmekabler med termostatstyring. Ventilasjonsoppbygg på tak inngår i det nye taket i Tiltak 2.

Begrunnelse

Dette gjelder punktene 4, 5 og 6 i Tabell 6.1 i Aas-Jakobsen 2024.

4) *Lokal avskalling av betongoverdekning med synlig korrodert armering og løs bom på søyler.*
   Alle søyler har skader i varierende omfang og alvorlighetsgrad.
5) *Lokal avskalling av betongoverdekning med synlig korrodert armering og løs bom på veggflater. Gjennomgående på vegg over kranbane, mindre lokale felter under kranbane.*
6) *Begroing og vannlekkasjer. Lokal begroing rundt på konstruksjonsdeler i direkte tilknytning til sluk fra tak.*

Begge punkt er av Aas-Jakobsen vurdert til **«Konsekvensgrad 2 Middels store konsekvenser».** Vi er enige i vurderingen.

Skadene er både på inn- og utsiden av hallen. I dette avsnittet i rapporten foreslås tiltak på innsiden, mens tiltakene på utsiden er beskrevet i Punkt 5.4. Skadene i veggene over kranbanen, både på inn- og utsiden, elimineres ved å støpe nye øvre langvegger, som beskrevet i Punkt 5.2.

Stoppe vannlekasjer og kondens

Årsaken til skadene på innsiden av hallen er etter vår mening først og fremst lekkasje fra ventilasjonsoppbygg på tak og taknedløpene. I mindre grad kan årsaken også være kondens under tak og på vegger.

Det var svært uheldig at arkitekten la takrenna over innsiden av veggene, og ikke på utsiden slik Fig. 5 viser. Men i tråd med restaureringsprinsippene kan man ikke gjøre noe med det nå. Det utvendige utseendet ville da blitt endret. Antall og type sluk kan derimot med fordel endres. Tiltaket vil ikke være iøynefallende innvendig og ikke bli synlig utvendig fra bakkenivå.

Tiltak 4

For å hindre at kondens under taket og på øvre del av langveggene renner ned på kranbanen og søylene, foreslås å støpe inn kondensrenner av sink i langveggene like over kranbanen. Se Fig.11. Kondensrennene deles i seksjoner på ca 5 m, legges med fall og kobles to og to til taknedløpene. Tilkoblingen må ha bend som sikrer at vann i nedløpene ikke kommer inn i kondensrennene.

Kondensrennene vil være lite synlige.

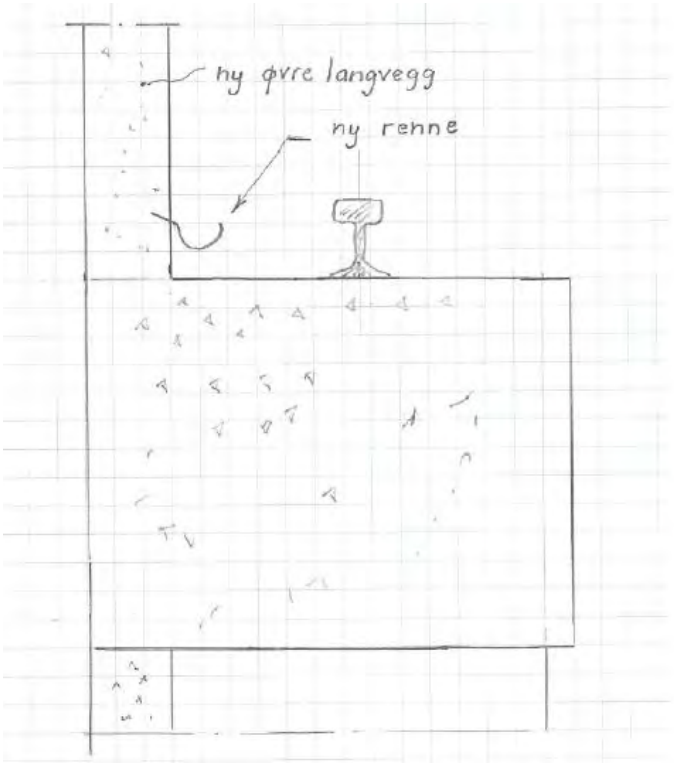


Fig. 11 Renne for oppsamling av kondens.

Tiltak 5

Alle gamle betongoverflater innvendig i hallen høytrykkspyles. All løs betong fjernes med håndredskap.

Karbonatisering av betong og korrosjon på armering er avhengig av fuktighet. Tiltakene 2, 3 og 4 sikrer at det i fremtiden vil være tørt i hallen. Likevel kan det fortsatt bli fuktig i oppsamlet støv, skitt og begroing på betong og armering. Selv om høytrykkspylingen utvilsomt fjerner noe av autensiteten inne i hallen, vurderer vi den som nødvendig for å sikre at alle svake partier kommer til syne. Samtidig vil fjerning av løs betong sikre at risikoen for nedfall av betongbiter reduseres til akseptabelt nivå.

Tiltak 6

Når Tiltak 5 er utført, må det gjøres en vurdering av alle steder med frilagt armering. Vurderingen må ta utgangspunkt i at ytterligere forvitring ikke skjer i et tørt miljø, og at karbonatisert betong ikke mister trykkstyrken. Det er sannsynlig at mange små skader kan være som de er.

Dette gjelder særlig for kranbaner og vegger, hvor utnyttelsen av betongens styrke er lav, siden det ikke skal kjøres med kranen. Utseende alene bør ikke være grunn til å reparere noe, med mindre hallen skal brukes til nye formål.

Tiltak 7

For søylene må det, for hvert skadested, tas en konkret vurdering av utnyttelsen i gjenværende tverrsnitt, basert på dimensjonerende aksialkraft, moment, og kapasitet på skadestedet. Hvis det må forsterkes, kan dette gjøres som beskrevet Punkt 5.4 for søylene utvendig.

Det er altså langt frem til at søylenes tilstand kan konkret vurderes, taket må være ferdig først. Det er urealistisk å tro at noen vil investere i nytt tak, uten å vite om søylene vil holde. For å få inntrykk av utnyttelsen i **kransøylene**, har vi derfor regnet på hva spenningen blir i foten av søyle A2. Det er først gjort en sammenligning av hva utnyttelsen i betong og armering var når kranen kjørte og hva den blir uten kran, men med mer snø og vind. Deretter er det påvist hva utnyttelsene blir under skadet og reparert tilstand. Tilsvarende beregninger av **gavlsøylene** bør også gjøres, men anses som utenfor formålet med denne rapporten.

S1: **Sammenligning med gamle og nye laster**

Dimensjoneringen i 1950 ble gjort med tillatte spenninger, mens dimensjonering i 2026 bør være med lastfaktorer og materialkoeffisienter. For å unngå diskusjon om virkningen av dette i seg selv, har vi gjort sammenligningen med tillatte spenninger, og da med verdiene fra de statiske beregningene av 1950. Tillatt betongspenning σ_c = 7,25 N/mm^2 og tillatt armeringsspenning σ_a = 162 N/mm^2. Dette tyder på at betongen er bedre enn det som sies i Aas Jakobsen 2024, men det er ikke relevant for sammenligningen. Armeringsstålet er St 52. For betong- og armeringstverrsnittene oppsto en viss forvirring med hensyn til hvilken tegning som gjelder: Det er nemlig to tegninger, 260-04 og 260-06, som begge har tittel «Sveisehall II», men rettet med blyant til «I». På tegning 260-06 er armeringstverrsnittene i søylene mindre enn på tegning 260-04. Korrespondansen tyder på at det var 260-06 som ble tilslutt ble oversendt entreprenøren. Det er også mest konservativt å bruke denne tegningen i sammenligningen.

I sammenligningen er lastene fra 1950 satt på slik det ble gjort i 1950. For 2026 er egenlasten den samme, mens snø- og vindlaster er økt for å være ifølge dagens regler. Hastighetstrykket for vind er økt til 1,2 kN/m^2 og det er regnet med formfaktor 1,1 = 0,8 + 0,3 på lo-siden og 0,7 = 0,2 + 0,5 på le-siden. Innvendig sug og trykk er altså med som henholdsvis 0,3 sug og 0,2 trykk. Dette er konservativt for åpen bygning. I 1950 ble det benyttet flatt 1,0 kN/m^2. I 1950 ble det også antatt at taket som stiv skive støtter søylene og avlaster momentet i søylefoten. Dette videreføres lineært for vindmomentene i 2026.

Sammenligningen viser at utnyttelsen for betong og trykkarmering i 1950 var 0,87 og i 2026 blir 0,83. Selv med de økte vindlastene blir utnyttelsen mindre i 2026 enn i 1950. Utnyttelsen for strekkarmeringen var 0,56 og blir 0,83. Her fører de økte vindlastene til at utnyttelsen øker. Kravet er at utnyttelsene skal være mindre eller lik 1,0. Dette er altså oppfylt med god margin både for betong og armering, noe som antyder at mindre skader kan godtas uten reparasjon. Det gir også rom for eventuelt et noe tyngre tak.

S2: **Søyle uten skade**

Beregningen i S1 gjentas med de nye lastene, men nå med last- og materialfaktorer. Åtte kombinasjoner inkluderes for å få med at strekkarmeringen kan være både på innsiden og utsiden av hallen, avhengig av vindretningen. For å være på den sikre siden, brukes B16 betong som antydet i Aas Jakobsens rapport 2024. Dimensjonerende fasthet for betong f_{cd} = (16,8/1,50)*(16/20) = 9,0 N/mm^2. Dimensjonerende fasthet for armeringsstålet f_{sd} = 335/1,15 = 291 N/mm^2.

Utnyttelsen for betong og trykkarmering er 0,76 på utsiden og 0,57 på innsiden. Utnyttelsen for strekkarmering er 0,59 på utsiden og 0,70 på innsiden. Men siden armeringen virker både som trykkarmering og strekkarmering, blir de totale utnyttelsene av tverrsnittet **0,76** på utsiden og **0,70** på innsiden.

S3: **Søyle med skade**

Beregningen i S2 gjentas, men nå med skadet tverrsnitt. Både på innsiden og utsiden reduseres betongtverrsnittet med 88 mm, det vil si 20 mm innenfor armeringen. Tverrsnittet er da redusert til 78 % av fullt tverrsnitt. Armeringen reduseres med 1 mm rundt hver stang slik at Ø25 blir Ø23 etc. Tverrsnittet er da redusert til 84 % av fullt tverrsnitt. Basert på vår erfaring fra gamle jernbanebruer, mener vi at 1 mm reduksjon er realistisk, det tilsvarer 7 til 10 mm løs rust. Armeringen står fritt der skaden er, men det er antatt at den fortsatt er virksom, med mindre den frilagte lengden er større enn avstanden mellom bøylene. I Aas-Jakobsen 2024 er det sagt at et par kontrollmålinger av tykkelsen på blottlagt armering ikke avdekket noen tverrsnittsreduksjoner av betydning.
Med full vind uten snø er utnyttelsen 0,93 på utsiden og 0,90 på innsiden. Med snø og vind samtidig er tallene henholdsvis 1,02 og 1,03. Last- og materialfaktorer sikrer vel fortsatt at hallen ikke faller ned i en vinterstorm, forutsatt at skadene ikke er verre enn antatt. Men det er ikke urimelig at den er stengt.

Et eventuelt reparasjonsarbeid bør foregå i månedene mai til september. Da er det lov å regne at vindlastene reduseres til 64 % av 50-årsvinden. Beregningen er derfor gjentatt med sommervind og da er utnyttelsene på 0,73 på utsiden og 0,57 på innsiden. Det er altså rom for ytterligere skade enn antatt ovenfor.

Konklusjonen på S3 er at det er realistisk å reparere forholdvis store skader i månedene mai til september uten å måtte gjøre midlertidige forsterkninger, i form av stempling etc. Sannsynligvis er det ikke nødvendig å legge inn ny lengdearmering.

S4: **Søyle med reparert skade**

Beregningen i S2 gjentas, men nå med reparert tverrsnitt. Det vil si at betongen er gjenskapt, men armeringen er fortsatt redusert som beskrevet S3. Utnyttelsen er 0,81 på utsiden og 0,81 på innsiden.

Konklusjonen fra S4 er at det er realistisk å reparere søylene med ny betong og la armeringen være som den er, men med ny korrosjonsbeskyttelse som beskrevet i Punkt 5.4.

5.4 Søyler på utsiden

Tiltak 8

Maling fjernes samtidig med Tiltak 9. Løs betong fjernes med håndredskap. Deretter vurderes behovet for nye armeringsjern, basert på utnyttelsen av søylene på det aktuelle skadested. Nye langsgående jern kan legges inn på innsiden av de gamle med omfaring. Nye U-formede bøyler kan bores inn mellom de gamle og gyses fast. Uansett om det trengs nye jern, må alle utvendige skader på søylene repareres. Det må antas at karbonatisering av betongen fortsetter hvis fukt ikke holdes ute, og reparasjonsmetoden må ta hensyn til det. En anbefalt fremgangsmåte er vist i Fig. 12. Andre leverandører finnes også.

Ved reparasjonen av søylene prioriteres sikkerhet fremfor autensitet. Polymerbasert mørtel er tillatt og foretrukket. Styrken må tilpasses den gamle betongen for ikke å få for stor forskjell i elastisitet. Antatt reparasjonsareal 15 m^2 til sammen for hele hallen.



Fig. 12. Betongrehabilitering utvendig på søyler

5.5 Kranbane og vegger på utsiden

Tiltak 9

All utvendig betong, unntatt søylene, behandles som beskrevet i Byggforskserien nr 612.020 «Rehabilitering av kulturhistoriske betong-konstruksjoner». Både hvit og gul maling antas å være plastbasert og fjernes med kjemiske midler og høytrykksspyling med varmt vann. Etterskylles med kaldt vann. Det må ikke brukes så høyt trykk at spor av bordforskaling forsvinner. Det anbefales å gjøre et prøvefelt for å bli enig om hvordan det skal bli. All løs betong fjernes med håndredskap.

Sikkerheten for selve hallen er ivaretatt med nytt tak og øvre del av langvegger, samt reparasjon av søylene. For resten av hallen utvendig er sikkerheten knyttet til at deler kan løsne fra stor høyde. Selve armeringens tilstand, med tanke på styrke i veggene, vurderer vi til å ha mindre betydning, hvis det ikke er noen grove tilfeller av redusert tverrsnitt. Det må derfor bli en avveining om hvor mye som må repareres kontra at reparasjonene blir synlige. Risikoen ved nedfall er størst over de portene og dørene som vil være i bruk. Det må også legges vekt på at hallen ikke må bli for fin, med ny puss overalt. Bordforskalingen, med alle sine små og korte bord, bør bevares, den er et minne om en tid da de fleste tok godt vare på ressursene sine. FMV måtte søke Forsynings- og gjenreisningsdepartementet om å få kjøpe forskalingsbordene og de skulle brukes minst tre ganger.

Plastbasert maling holder på fuktighet og gjør vondt verre for betong og armering. Vi har god erfaring med å fjerne plastmaling med STS 7M «Gjøco».

Tiltak 10

Alle utvendige betongflater, inkludert søylene, behandles med solsilikat betongbeskyttelses-maling.. Anbefalt system er å grunne ny betong med «Concretal-Fixativ». Deretter males alle flater med Concretal-W-Grob» og det avsluttes med et toppstrøk «Concretal-W» Gul farge der det er gult i dag, og antikkhvit ellers.

Systemet følger EN 1504-2/2.2, 8.2. Beskyttelsesfunksjonen er mot vann, klorider og korrosjon. For ytterligere forsterkning av vannbeskyttelsen, kan det foretas en hydrofoberende forbehandling av underlaget med KEIM Silan-100/KEIM Silan-Primer. Kombinasjonen med Silan 100 svarer til «Beskyttelsesprinsipp W»

Malingers betydning for karbonatisering og korrosjon

I Aas-Jakobsen 2024 er det påvist at skadene ikke skyldes kloridinnhold i betongen. Konklusjonen i rapporten er at liten overdekning og karbonatisering har ført til korrosjon på armeringen med tilhørende utsprengt betong. Vi er ikke uenig i det, men vil hevde at hovedårsaken er plastmalingen, som må antas å ha vært der i mer enn 50 år. Den gule malingen kan man se er plastmaling, for den flaker av. For den hvite er saken mer uvisst. Korrespondansen fra 1949-50 sier at det skal brukes 2 strøk «Mineralitt-maling». Vi er usikker på om dette er det samme som mineralittpuss, som var mye benyttet ellers frem til ca 1960. Sannsynlig var det en form for silikatmaling, altså uten plasttilsetninger. Så finnes det en bestilling fra 1971 i sakspapirene på maling med to strøk antikkhvit «*Jotaplast*», som var svært «moderne» å bruke overalt i 1970-årene.

Det er, eller var, en myte at plastmalinger er tette, slik at CO_2 og vann holdes ute. Dermed skulle karbonatisering av betongen ikke skje og armeringen ikke korrodere. Slik er det ikke. Tvert imot

vil plastmaling sprekke etter ei tid slik at vann kommer inn, men ikke kommer ut. Betongen vil dermed være konstant våt. Karbonatisering og korrosjon får bedre vilkår enn uten maling.

Med silikatmaling blir det dannet et matt, vannavvisende og **diffusjonsåpent** skikt på overflaten av betongen. Silikatene binder seg til betongen og flasser ikke. Ved regnskyll blir skiktet og betongen våt, men vannet tørker raskt opp igjen. Forskning viser at karbonatisering hemmes, men stopper antakelig ikke helt. Viktigere er at det er sjeldnere vann tilstede inne ved armeringen, noe som er nødvendig betingelse for korrosjon. Uten stående vann dannes det riktignok et tynt rustlag, men deretter stopper korrosjonen opp. Vi har erfart at på jernbaneskinner som har ligget ute i 130 år, kan man fortsatt se valsemerkene. Et annet eksempel er at i Aas-Jakobsen 2024 ble det ikke påvist reduksjon av armeringstverrsnittet på en undersøkt søyle.

Vi foreslår altså at solsilikatmaling skal være hovedtiltaket mot at betong løsner i fremtiden.

Solsilikatmaling er en videreutvikling av klassisk silikatmaling, som med en kombinasjon av kiselsol og vannglass som bindemiddel gir tydelig bedre heft på ikke mineralske underlag, det vil si på gammel plastmaling. Kiselsol er en oppløsning av nano-store SiO_2 -partikler i vann. I vårt tilfelle skal plastmalingen fjernes og det kan være at to strøk «Keim Granital» er en bedre løsning. Granital er en klassisk silikatmaling som vi har veldig god erfaring med over 25 år. Dette bør vurderes nærmere når man har sett nøyere på overflatene.

Arealet av utvendig betong fra underside av tak og ned er 2330 m^2. Av dette er 450 m^2 ny betong. Reparasjon anslås til mindre enn 100 m^2.

5.6 Fundamenter

Fra Aas-Jakobsen 2024 siteres*: «Bygget er fundamentert på stålbjelker (peler) hvor det antatte korrosjonsmonnet (ekstra tverrsnitt) er korrodert bort, og det må derfor forventes at hele bygget må refundamenteres da forventet levetid er passert.»*

Dette utsagnet er vi ikke enig i. For det første er det ikke gravd noe sted og påvist konkret korrosjon. For det andre er det ikke observert setninger. For det tredje har vi gjort en beregning av utnyttelsen av pelene før og nå, hvor korrosjon er tatt i betraktning.

Tegning 260-06 viser at det for hver søyle er et betongfundament b*l*h = 0,7 *1,9*1,4 m. Det er to peler DIP 180 = HEB 180 ned til fjell, en pel på utsiden av hallen og en pel på innsiden, med 1,1 m avstand. På tegningen står det at hvis det er mindre enn 4 m ned til fjell, skal betongfundamentet gå helt til fjell. Entreprenøren fikk betalt for hver løpende meter peler og korrespondansen har ei avregningsliste over hvor det er peler, og hvor lange de er. Lista viser at det er bare er ca 40 % av fundamentene som har peler. Lengste pel er 7,95 m lang og korteste er 2,50 m. Et annet sted i korrespondansen står det at pelene er DIP 220, altså større enn på tegningen. Dessverre er de statiske beregningene fra 1950 ufullendte når det gjelder pelene. Det er beregnet fundamentkrefter med de samme kreftene som ble brukt for søylene, men det er ikke skrevet noe om selve pelene, annet enn at de er DIP 180.

S5. **Sammenligning med gamle og nye laster**
Vi har gjort en sammenligning med de kreftene som ble benyttet for beregning S1 i Punkt 5.3. Den er uten lastfaktorer. Det er antatt at pelene er DIP 180 og at stålet er St 37 med flytegrense 235 N/mm^2.

For beregningen med de gamle kreftene er det regnet med korrosjonshastighet 0,015 mm/år i 75 år som gir 1,13 mm korrosjon på alle flater. Største kraft i en pel er 660 kN og sikkerhetsfaktor mot flyt er 1,90.

For beregningen med de nye kreftene er det regnet med ytterligere korrosjon i 30 år som gir en samlet korrosjon 1,58 mm på alle flater. Største kraft i en pel er 593 kN og sikkerhetsfaktor mot flyt er 1,91.

En alternativ beregning med lastfaktorer og dimensjonerende fasthet ga utnyttelse på 0,82 og sikkerhetsfaktor 1,94. Virkelig sikkerhetsfaktor må også ta i betraktning knekning, men jevnt redusert tverrsnitt har liten innflytelse på slankheten, så sammenligningen mellom nye og gamle krefter holder fortsatt.

Det er altså ikke noen stor svekkelse av sikkerheten når bygningen blir 105 år. Det går an å forsterke fundamentet ved å bore ned stålrørspeler. Men vi mener at det ikke er nødvendig.

Et fenomen som ble oppdaget under beregningen, er at pelene kan få strekk. Beregningen i 1950 unngikk det ved å sette alle normalkreftene midt i søyletverrsnittet og bruke mindre vindlast. Vi går ut fra at strekk på pelene bare er teoretisk, og at hallgulvet og friksjon mot pelene er nok til å hindre oppløft.

5.7 Kjeller

Denne har ikke vært inspisert. Kjelleren inneholder tilfluktsrom etc og kan derfor være interessant som minne om «den kalde krigen». Vi vurderer den som svært solid, men uten betydning for bevaring av hallen. Ingen tiltak nødvendig.

5.8 Vinduer, dører og porter

Tiltak 11
Alle vinduer må være tette. Nytt glass settes inn på samme måte som før. Gamle glass bør bevares i selve vinduet av hensyn til autensiteten, men sikkerhetshensyn kan komme til å måtte gå foran. Dette avhenger av fremtidig bruk av hallen. Innfesting av rammene til søylene forbedres slik at betong ikke løsner. Rammene gås over for å sikre at bæreevnen er intakt. Om nødvendig sveises inn nytt stål. Det er ikke nødvendig å sandblåse rammene, det holder å stålbørste til St 3 og male med to strøk brun linoljemaling der hvor nye vinduer settes inn.

Totalt vindusareal er 859 m^2

Det er viktig at vinduene er tette slik at ikke regn blåser inn. Det er ikke foreslått noe annet tiltak inne i hallen mot karbonatisering og korrosjon, enn at hallen holdes tørr. Det bør unngås at vinduene ser alt for fine ut, rammene kan gjerne ha overflaterust. Stål ruster veldig langsomt når det får tørre opp mellom hvert regnskyll. For dører foreslås at tiltak utsettes til bruken av hallen er avklart.

Tiltak 12
Porter skal være mest mulig tette. Det må avklares hvilke porter som ikke skal brukes, slik at de kan sikres og tettes permanent.

5.9 Diverse elementer

Tiltak 13
Klokke og eventuelt vindeltrapp demonteres for ikke å bli skadet av riving og bygging av nytt tak. Settes opp igjen etterpå. Traverskran sikres mot at ting kan falle ned fra den. For øvrig er tiltaket avhengig av fremtidig bruk av hallen.

6. KONKLUSJON

Står man ute på den store parkeringsplassen og ser opp på den slitne sveisehallen, er det lett å tenke at tida er ute. Og de to rapportene peker i samme retning. Men denne rapporten viser at det absolutt er realistisk å bevare hallen på en sikker måte, og slik at den kan stå i minst 30 år med enkelt årlig vedlikehold. Den store utfordringen er å rive og bygge nytt tak. Likevel er det altså en entreprenør som bekrefter at det kan gjøres. Resten av tiltakene er ganske ordinære. Neste skritt bør være å innhente pris på arbeidene.

Kulturminner er viktige historiske premisser og ressurser for kunnskap, opplevelser og fremtidig bruk. Hvis man velger å restaurere, vil man beholde et verdig minne om skipsbyggingen i Fredrikstad, samt fra en nøktern og optimistisk etterkrigstid. Men sveisehallen vil også, sammen med gråstensmuren og de to skinnegående kranene, bli en pryd for småbåthavna og den nye bydelen. En kopi kan aldri bli det samme.

Kristiansand 26.3.2026

for

STÅL-CONSULT A/S

Nils Chr Hagen
Dr. ing.
(sign)

REFERANSER

1 Rapporter

[1] Aas-Jakobsen: Tilstandsvurdering Sveisehall I, revisjon 00, 29.11.2024
[2] Multiconsult: Sveisehall 1 Tilstandsvurdering NS-EN 16096, 5.3.2025
[3] Aas-Jakobsen ROS analyse, Hallen bestående as-is, datert 04.03.25.
[4] Aas-Jakobsen ROS analyse, Rehabiliteringsarbeider i hallen datert 04.03.25.
[5] Park & anlegg, Vurdering og begrunnet standpunkt, HMS riving av hallen. (udatert)

2 Tegninger og korrespondanse

[6] 260-06 Fundamentplan. Rev 6.3.1950
[7] 260-11 Arm. av vegger, søyler og bjelker. 20.5.1950
[8] 260-12 Arm. Kranbjelke og tak. Rev 5.12.50
[9] FMVs saksmappe 1949-1988

3 Beregninger

[10] Statiske Beregninger for Sveiseverksted Fredrikstad mek. Verksted Del I. Dr. ing. A. Aas-Jakobsen. Oslo 31.1.1950.
[11] Statiske Beregninger for Sveiseverksted Fredrikstad mek. Verksted Del II. Dr. ing. A. Aas-Jakobsen. Oslo 8.3.1950.
[12] Betongforskriftene i praksis: Orientering og kommentarer til NS 427A Betongarbeider. Del 1-4. Teknisk Ukeblad, Oslo 1966.
[13] NS-EN 1991-1-3:2003+NA:2008. Eurokode 1: Laster på konstruksjoner. Del 1-3: Snølaster.
[14] NS-EN 1991-1-4:2005+NA:2009. Eurokode 1: Laster på konstruksjoner. Del 1-4: Vindlaster.
[15] NS-EN 1992-1-1:2004+A1:2014+NA:2024. Eurokode 2: Prosjektering av betongkonstruksjoner – Del 1-1: Allmenne regler og regler for bygninger.
[16] NS-EN 1993-1-1:2005+A1:2014+NA:2015. Eurokode 3: Prosjektering av stålkonstruksjoner – Del 1-1: Allmenne regler og regler for bygninger.
[17] Stål-consult A/S: Kontrollberegninger 26.2.2026, rev. 21.3.2026

RAPPORT

Sveisehall 1, Fredrikstad Mekaniske Verksted

OPPDRAGSGIVER

Jotne Eiendom AS

EMNE

Tilstandsvurdering NS-EN 16096

DATO / REVISJON: 5. mars 2025

DOKUMENTKODE: 10264944-01-TVF-RAP-01



Multiconsult

Alle bilder i rapporten er tatt av Multiconsult hvis ikke annet er nevnt.

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. Tredjeparter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult. Enhver bruk av 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	**Tilstandsvurdering iht. NS-EN 16096**	DOKUMENTKODE	10264944-01-TVF-RAP-01
EMNE	Sveisehall 1, FMV	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Jotne Eiendom AS**	OPPDRAGSLEDER	Tanja Røskar
KONTAKTPERSON	Espen Andresen/Jon Eirik Sørensen	UTARBEIDET AV	Tanja Røskar/Preben Jensen
		ANSVARLIG ENHET	Seksjon Tilstand og Bygningsvern

SAMMENDRAG

Multiconsult har på oppdrag for Jotne Eiendom AS ved Espen Andresen utarbeidet en tilstandsvurdering av Sveisehall 1 ved tidligere Fredrikstad Mekaniske Verksted i Fredrikstad kommune. Tilstandsvurdering er utarbeidet iht. NS-EN 16096:2012 Bevaring av kulturminner. Tilstandsanalyse av fredete og verneverdige byggverk.

Bygningen ble befart og dokumentert av spesialrådgiver kulturminner og kulturmiljø Tanja Røskar og siv.ing/murekspert Preben Jensen ved Seksjon Tilstand og Bygningsvern hos Multiconsult den 4. februar 2025. Det ble benyttet drone under befaringen for dokumentasjon av tak og øvre deler av fasader/vegger.

Bygningen er i svært dårlig forfatning. Tilstand på bygningen er TG 3 som tilsvarer kraftige eller alvorlige symptomer.

Basert på våre observasjoner og resultatene av analyser utført av Aas-Jakobsen i 2024 er vår konklusjon at forfallet har kommet så langt at det vil være vanskelig å gjennomføre en restaurering av bygningen på en sikker måte. I forbindelse med vurdering av en mulig restaurering anbefaler vi at det gjennomføres en risikoanalyse for å se på sikkerheten rundt oppstempling og betongrehabilitering av bygningen.

Det vurderes at veggenes bæreevne er i områder sterkt svekket og i en bygning av denne typen kan en kollaps skje uten forvarsel. Risikoen for en katastrofal kollaps av hele eller deler av bygningen må derfor utredes i ROS-analysen.

Vi anbefaler også at bygningen 3D skannes utvendig og innvendig for dokumentasjon, samt at de originale byggetegningene digitaliseres.

01	5.3.2025	Rapport til utsendelse	TANR	PRJ	TANR
00	28.2.2025	Utkast	TANR		
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning 5
1.1 Kilder, underlag 5
2 Kortfattet historisk bakgrunn for Fredrikstad Mekaniske Versted 5
3 Omkringliggende kulturmiljø og historiske bilder 6
3.1 K251: Fredrikstad FMV 6
3.2 Askeladden ID 324935-0: FMV vest - Regionalt verneverdig - Teknisk/Industrielt minne 6
3.3 Historiske bilder 7
4 Fotodokumentasjon 11
4.1 Oversiktsbilder 11
4.2 Detaljbilder eksteriør 13
4.2.1 Yttertak 13
4.2.2 Yttervegger 14
4.2.3 Porter/dører 15
4.2.4 Vinduer 17
4.3 Interiør 18
4.4 Oversiktsbilder 18
4.4.1 Innside yttervegger 19
4.4.2 Takkonstruksjon 21
4.4.3 Innside porter 22
4.4.4 Dekke/gulv 23
5 Sammenfatning skader og tilstand 25
6 Konklusjon og anbefalinger 26
Vedlegg 1 – miljø- og identitetsskapende detaljer/objekter 27

1 Innledning

Multiconsult har på oppdrag for Jotne Eiendom AS ved Esben Andresen utarbeidet en tilstandsvurdering av Sveisehall 1 ved tidligere Fredrikstad Mekaniske Verksted i Fredrikstad kommune. Tilstandsvurdering er utarbeidet iht. NS-EN 16096:2012 Bevaring av kulturminner. Tilstandsanalyse av fredete og verneverdige byggverk.

Bygningen ble befart og dokumentert av spesialrådgiver kulturminner og kulturmiljø Tanja Røskar og siv.ing/murekspert Preben Jensen ved Seksjon Tilstand og Bygningsvern hos Multiconsult den 4. februar 2025. Det ble benyttet drone under befaringen for dokumentasjon av tak og øvre deler av fasader/vegger.

1.1 Kilder, underlag

Følgende kilder er brukt:

- Nasjonalbiblioteket (nb.no)
- Askeladden (Riksantikvarens kulturminnedatabase)
- Originale tekniske tegninger/Konstruksjonstegninger

2 Kortfattet historisk bakgrunn for Fredrikstad Mekaniske Versted

Fredrikstad Mekaniske Verksted ble etablert i 1870 som en følge av en storstilt etablering av sagbruk i regionen. Deretter fulgte en epoke over 118 år, hvor «Værste» spilte en viktig rolle for byens industrielle utvikling.

Skipsbygningen har gamle tradisjoner på nordre Kråkerøy. Allerede på 1700-tallet ble det bygget skip her. Fra slutten av 1700-tallet drev eieren til gården Aasgaard, losoldermann Jacob Buvig, et verft på Aasgaard-stranden, som gikk under navnet «Gibraltar». I 1844 kjøpte konsul Peter Gelertsen verftet og drev det under navnet Kragerøens Værft, i dagligtale kalt «Krana».

På 1860-tallet begynte en storstilt etablering av sagbruk i distriktet som ga Fredrikstad navnet Plankebyen. Nærmeste verksted for reparasjon av maskindeler lå i Oslo og det ble etter hvert stort behov for lokal ekspertise, særlig da Østfoldbanen enda ikke var blitt etablert. Dette var bakgrunnen til at brødrene Jens og Andreas Jensen og svogeren Knud Dahl kjøpte den vestlige halvdel av Aasgaard-eiendommen og etablerte Fredrikstad Mekaniske Verksted (FMV) i 1870.

FMV etablerte seg raskt som en servicebedrift for sagbrukene og leverandør av verkstedtjenester til bedrifter i hele regionen. Virksomheten utviklet seg til å inkludere også produksjon, og FMV laget blant annet dampmaskiner, lokomobiler, skipspumper, kraner, jernbanevogner og fabrikkmaskiner.

I 1915 jobbet 1140 mann på FMV, og bedriften ble omdannet til aksjeselskap og ingeniør K.G. Meldahl ble ansatt som bestyrer. Dette var starten på en stor fremgang for bedriften, den ble en av de ledende innen nordisk skipsbyggingsindustri. I sin tid produserte Fredrikstad Mekaniske Verksted en av verdens mest effektive dampmaskiner.

I 1957 begynte man byggingen av den store tørrdokken på FMV, og den sto ferdig i 1961 og målte 250 x 40 m (den ble forlenget til 290 m syv år senere).

På 118 år ble det bygget 443 skip og forskjellige fartøyer ved FMV i snitt tre til fire leveranser hvert år. På det meste hadde verkstedet 2500 mann i arbeid og var landets største skipsverft. Det opprinnelige FMV ble nedlagt i februar/mars 1988.

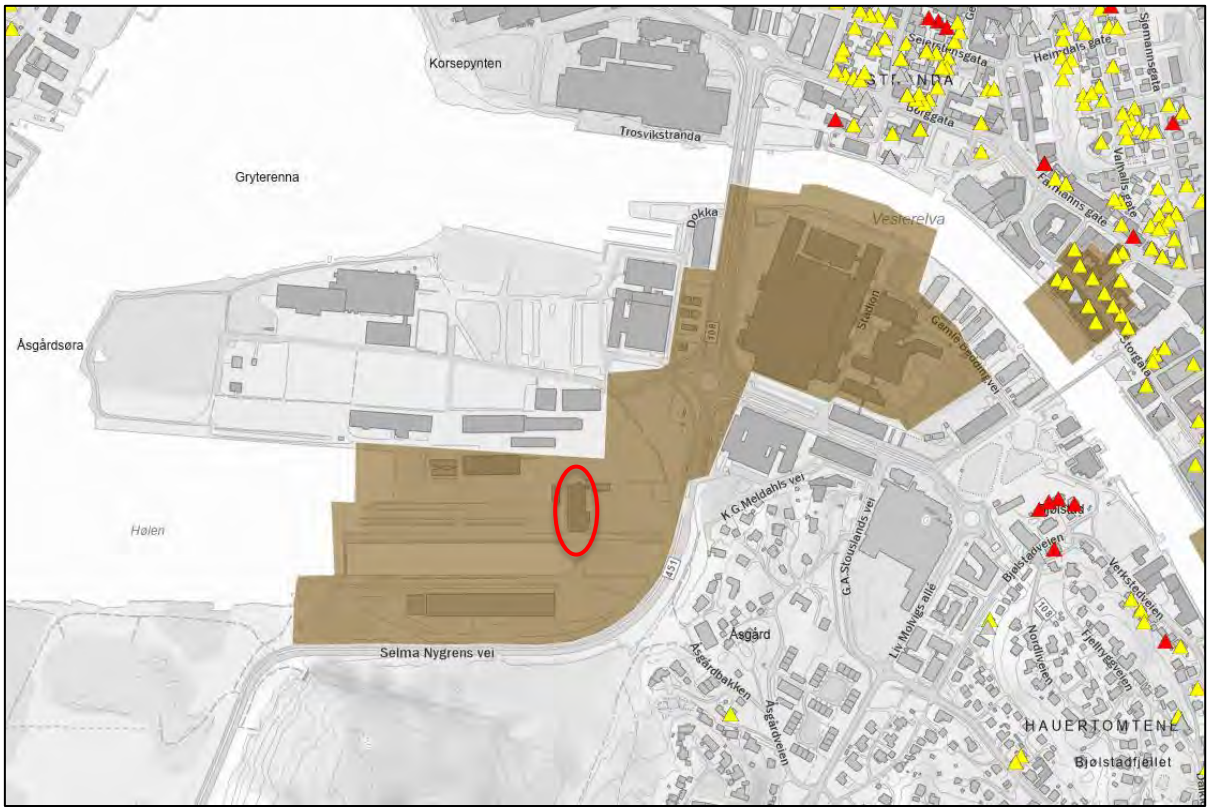
3 Omkringliggende kulturmiljø og historiske bilder

3.1 K251: Fredrikstad FMV

Teksten under er utdrag fra Askeladden (Riksantikvarens kulturminnedatabse)

«Kulturmiljøet er av nasjonal interesse på grunn av sin industrihistoriske rolle knyttet til sagbruk og skipsbygging. Kulturmiljøet formidler historien til verftet «Fredrikstad mekaniske verksted» (FMV). Kulturmiljøet er rikt av industrihistorisk bebyggelse og strukturer som er en ressurs for opplevelse, bruk og kunnskap. Kulturmiljøets tilknytning til Glomma innebærer en relasjon mellom industrielle bygninger, elementer og landskap som bevarte dokker og kraner som er viktige identitetsmarkører for byen. Kranene er dessuten fremtredende i bysilhuetten og er med på å gi Fredrikstad sitt særpreg.»

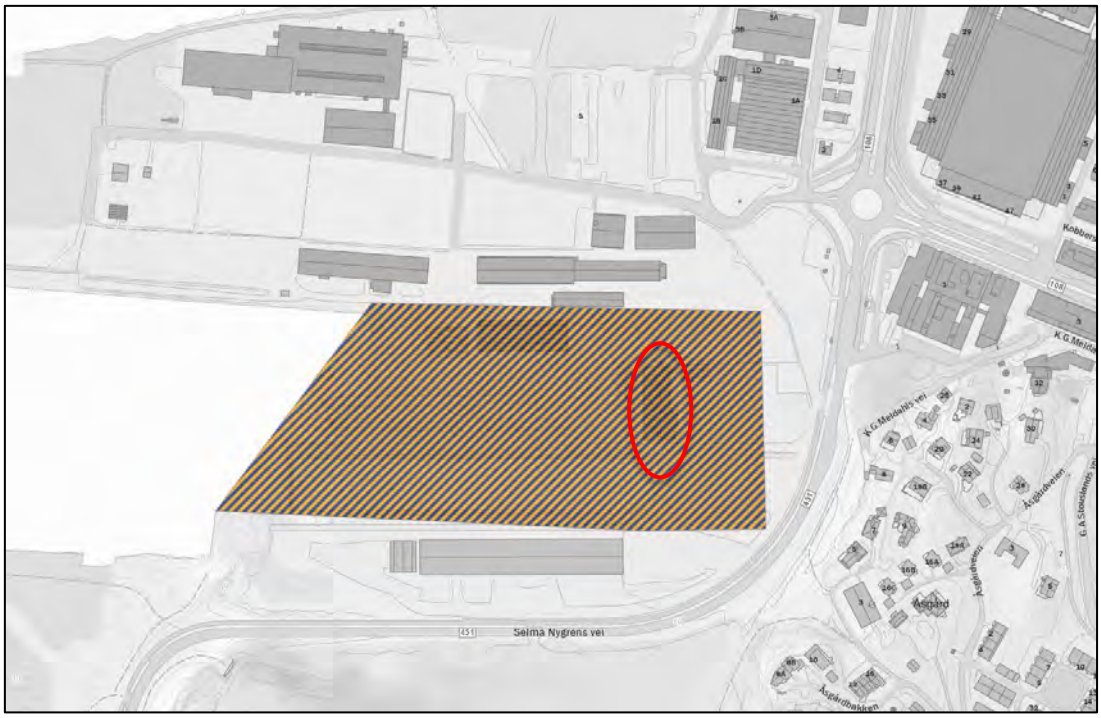
«Administrasjonsbygget er tegnet av Arnstein Arneberg og sto ferdig i 1948 og kjennetegnes av sin monumentale bygningskropp som dominerer landskapet. Området kjennetegnes for øvrig av at flere av industribygninger og elementer er bevart, f.eks. industrihaller, kraner, dokk og verksteder. Industrimiljøet er rikt på endringshistorie, med robuste strukturer som har fått ulik bruk til ulike tider.»



Ill. 2-1. K:251: Fredrikstad FMV. Sveisehall 1 markert med rød sirkel. (Skjermdump Askeladden 10.2.2025)

3.2 Askeladden ID 324935-0: FMV vest - Regionalt verneverdig - Teknisk/Industrielt minne

Faglig administrativt vurdert av Kulturarv i Østfold fylkeskommune som regionalt verneverdig kulturmiljø.



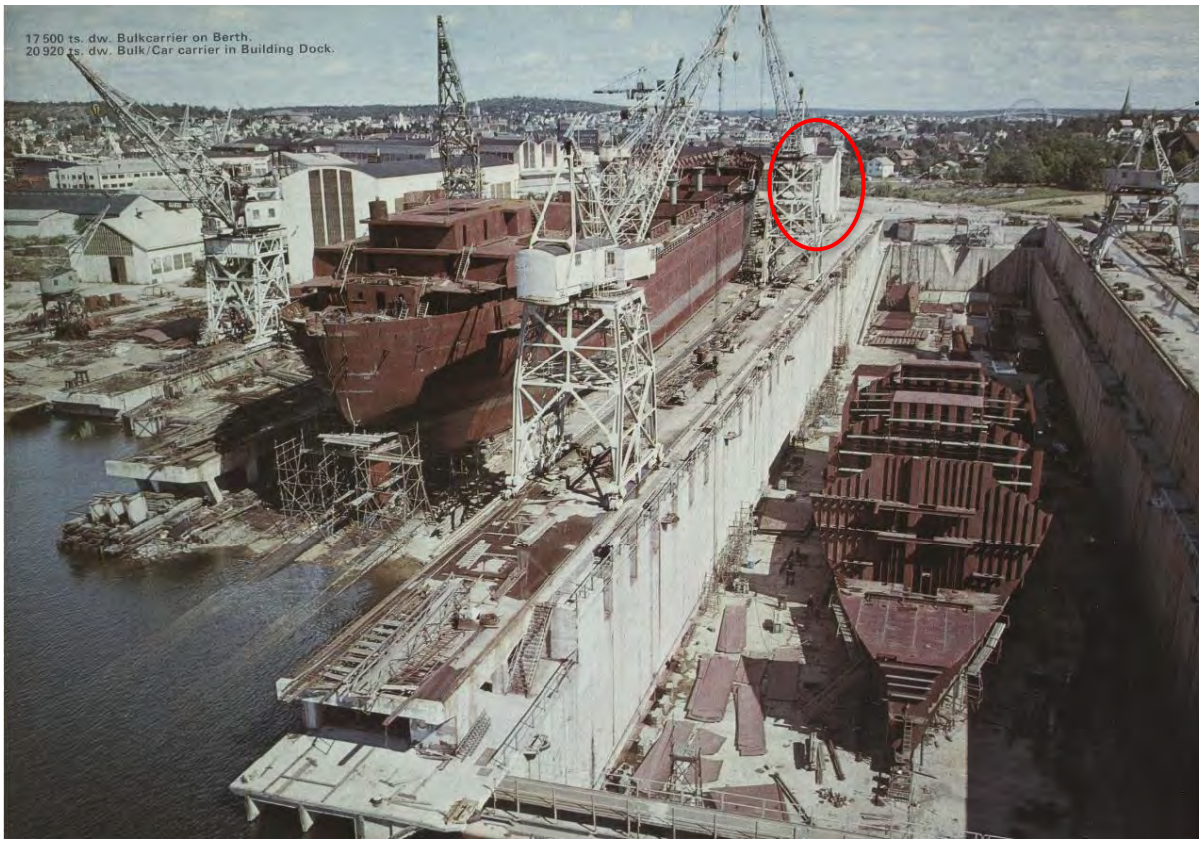
Ill. 2-2. Askeladden ID 324935-0: FMV vest - Regionalt verneverdig - Teknisk/Industrielt minne. Sveisehall 1 markert med rød sirkel (Skjermdump Askeladden 10.2.2025)

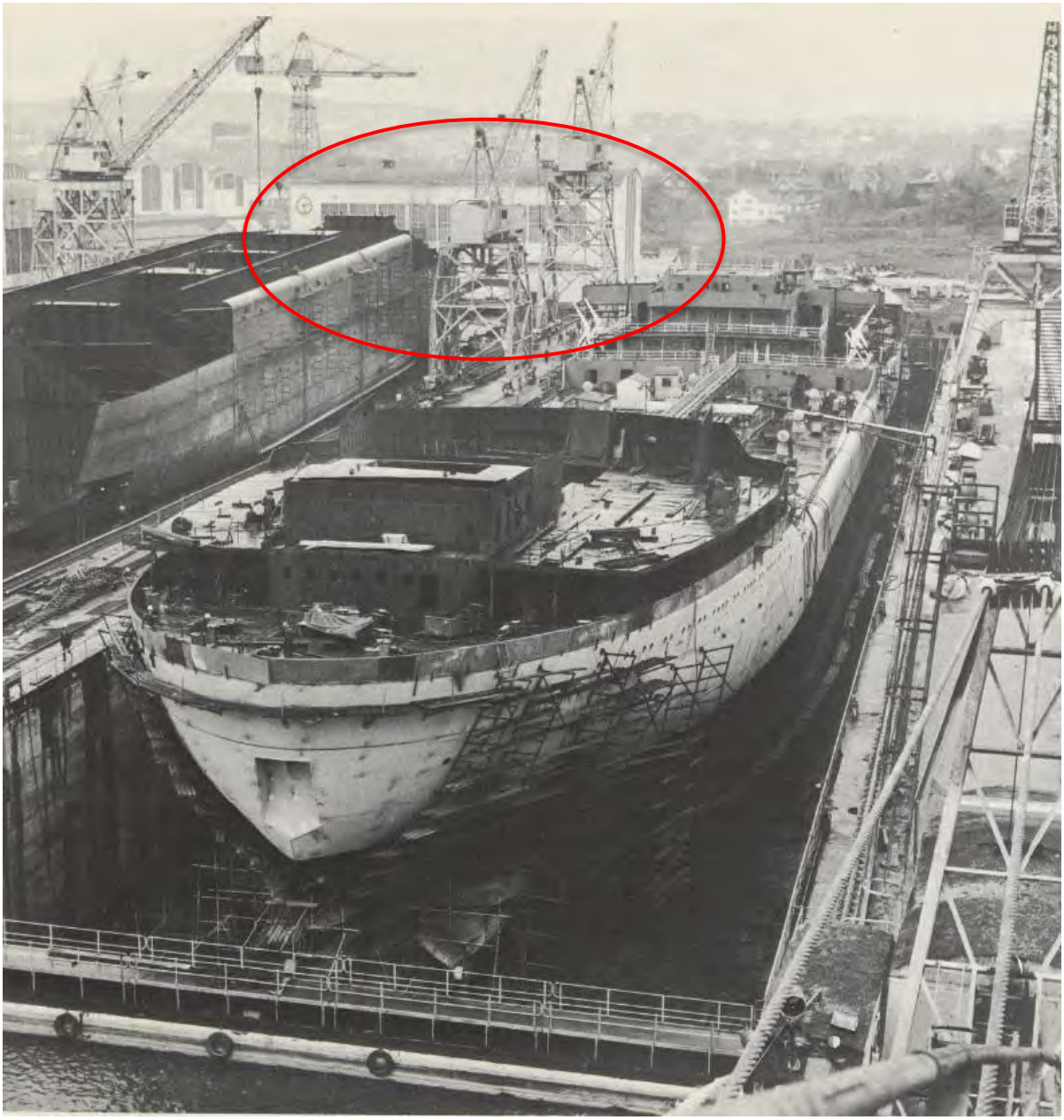
3.3 Historiske bilder

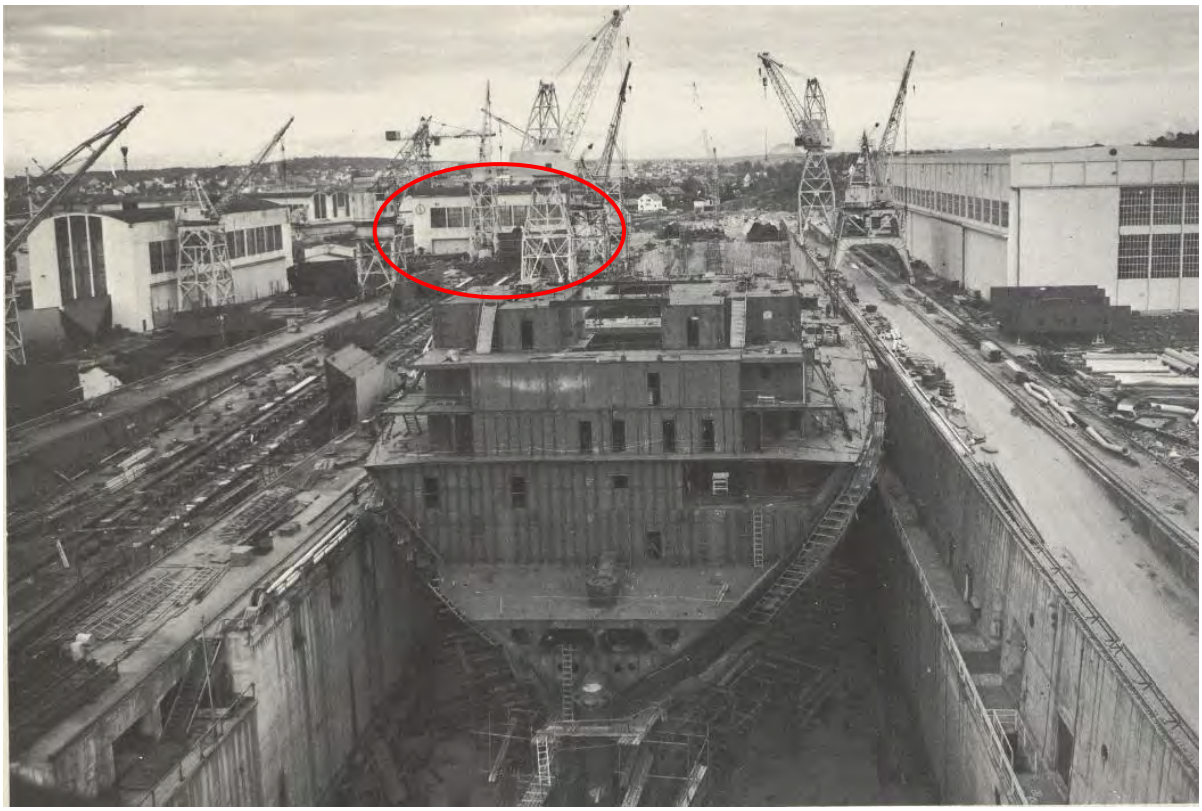
Det er gjort et bildesøk på Digitalt museum, Nasjonalbiblioteket og i Riksantikvarens digitale bildesamling. Det har dessverre vært vanskelig å finne bilder som viser sveisehallen. Bildene under er hentet fra boken «Aktieselskabet Fredriksstad mek. verksted, Fredrikstad Norway 1870-1970», hverken boken eller bildene er daterte. Sveisehall 1 er markert med rød ring.



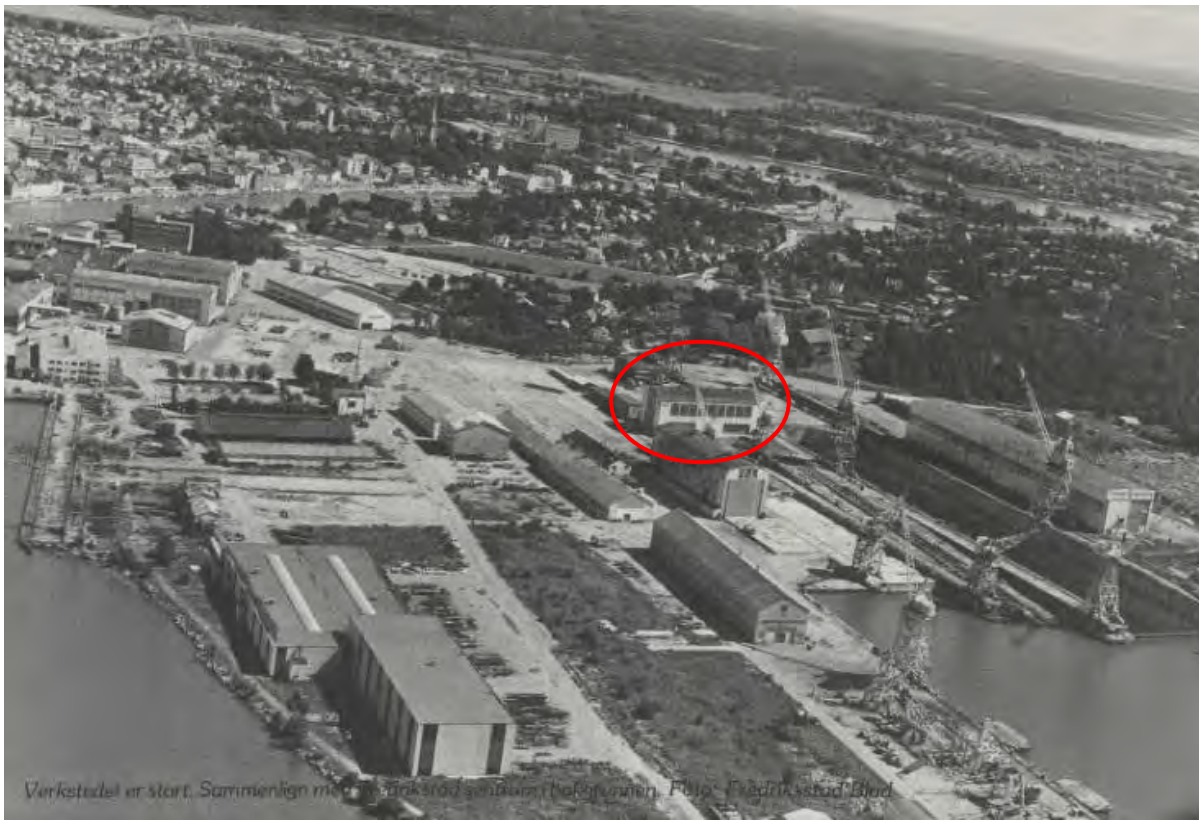



17 500 ts. dw. Bulkcarrier on Berth.
20 920 ts. dw. Bulk/Car carrier in Building Dock.





Bildet under er hentet fra boka *"Værste" : en hjørnestensbedrift ved Glommas munning : en bok om FMV* av Paul Henriksen og Svenn Poppe, boka og bildet er udatert. Sveisehall1 er markert med rød ring.



4 Fotodokumentasjon

4.1 Oversiktsbilder



Ill. 4-1. Fasade øst.



Ill. 4-2. Fasade nord og vest.



Ill. 4-3. Fasade sør.



Ill. 4-4. Takflate mot sør.



Ill. 4-5. Takflate mot nord.

4.2 Detaljbilder eksteriør

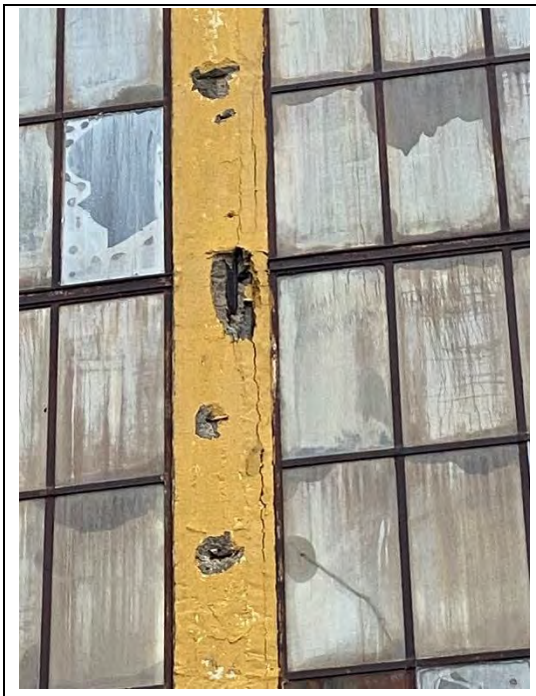
4.2.1 Yttertak

	
Takflate mot sør. Det er kun noen mindre områder med takpapp. Stor begroing i takrenner.	Midtre del av taket sett mot vest. Det er kun noen mindre områder med takpapp. Stor begroing i takrenner.

	
Midtre del av taket sett mot vest. Det er kun noen mindre områder med takpapp.	Takflate mot sør. Det er kun noen mindre områder med takpapp.

4.2.2 Yttervegger

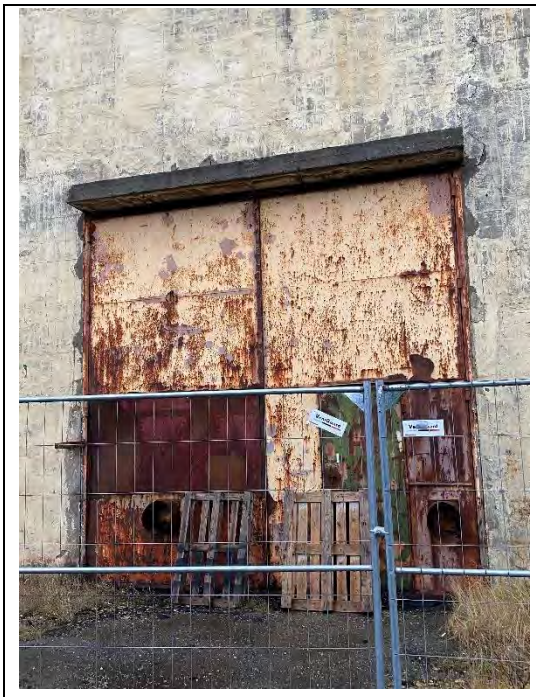
	
Fasade vest.	Fasade vest. Et stort antall større og mindre områder/punkter med blottlagt og korrodert armering.
	
Fasade vest. Et stort antall større og mindre områder/punkter med betongavskalling, blottlagt og korrodert armering.	Fasade vest. Et stort antall større og mindre områder/punkter med blottlagt og korrodert armering.
	
Fasade vest. Et stort antall større og mindre områder/punkter med betongavskalling, blottlagt og omfattende korrodert armering.	Fasade vest. Et stort antall større og mindre områder/punkter med omfattende betongavskalling, blottlagt og omfattende korrodert armering. På flere steder er skadene svært alvorlige og har svekket bæreevnen.

	
Fasade øst. Et stort antall større og mindre områder/punkter med oppsprekking av betong, blottlagt og korrodert armering.	Fasade øst. Et stort antall større og mindre områder/punkter med oppsprekking av betong, blottlagt og korrodert armering.

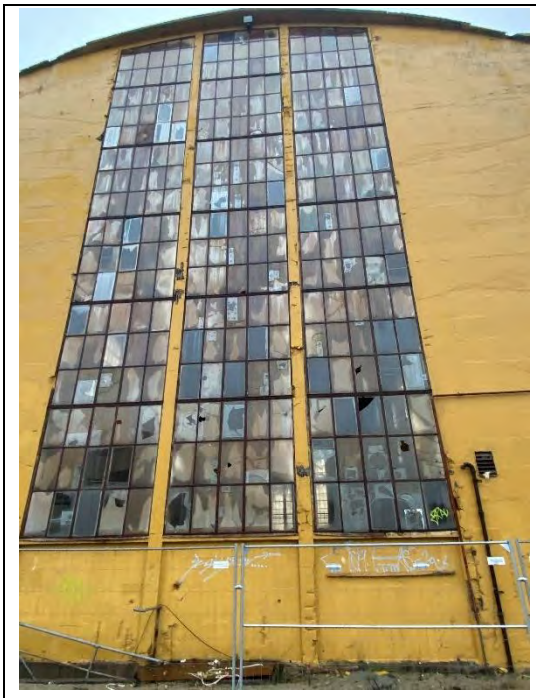
4.2.3 Porter/dører

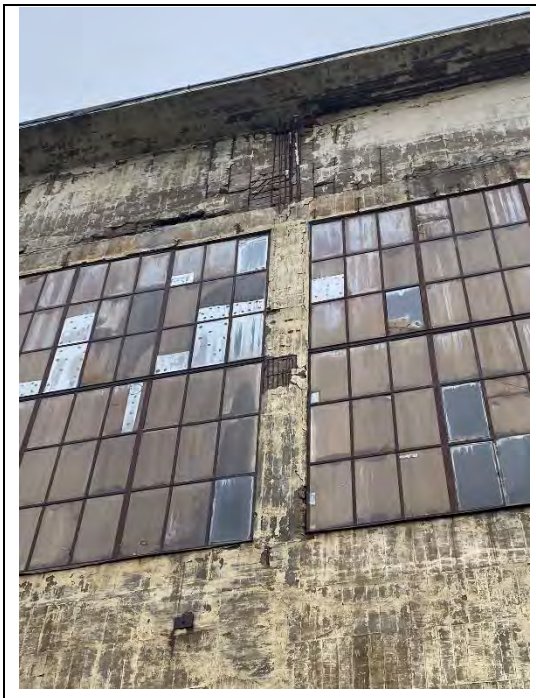
	
Hoveddør på østre fasade.	Mindre dør med overbygg på vestre vegg mot nord. Overbygget er et tids- og stiltypisk arkitektonisk element.

	
Port mot nord på fasade vest.	Port mot sør på fasade vest.

	
Midtre port på fasade vest.	Mindre dør med overbygg på vestre vegg mot sør. Overbygget er et tids- og stiltypisk arkitektonisk element.

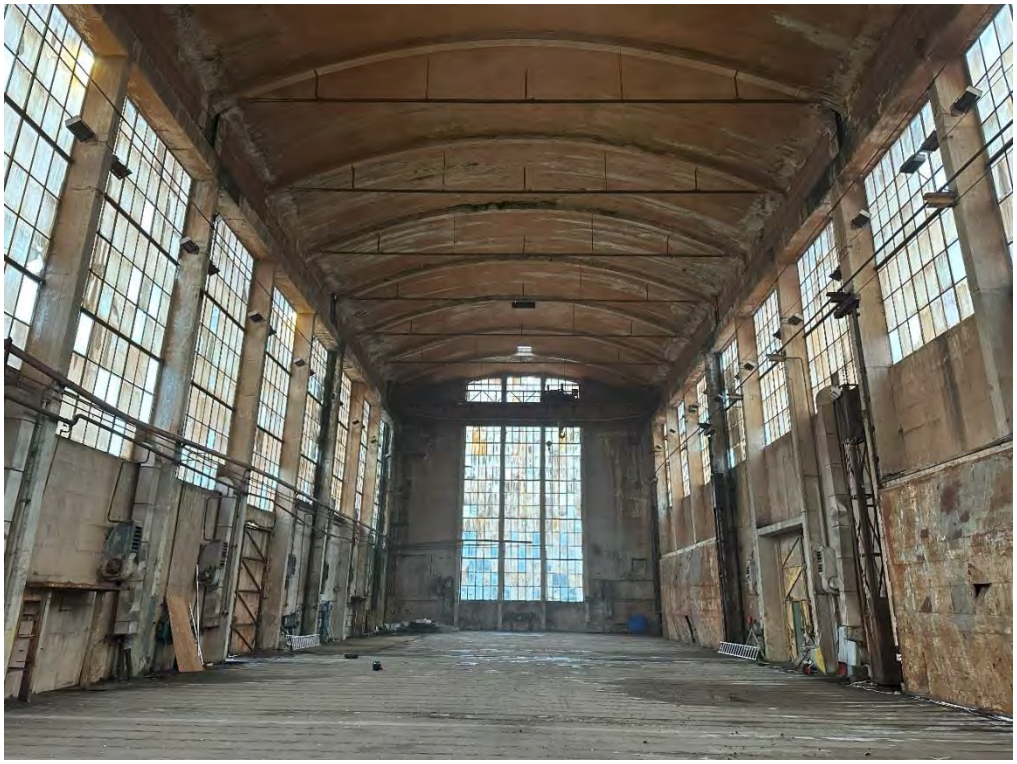
4.2.4 Vinduer

	
Fasade nord. Glassene i stålvinduene er misfarget pga. forurensing fra produksjonen og nedbrytning, det er også svært mye brekkasje og delaminering i glasset.	Fasade nord. Glasset i alle stålvinduene i bygningene er i svært dårlig tilstand, det er omfattende korrosjon på stålprofilene.

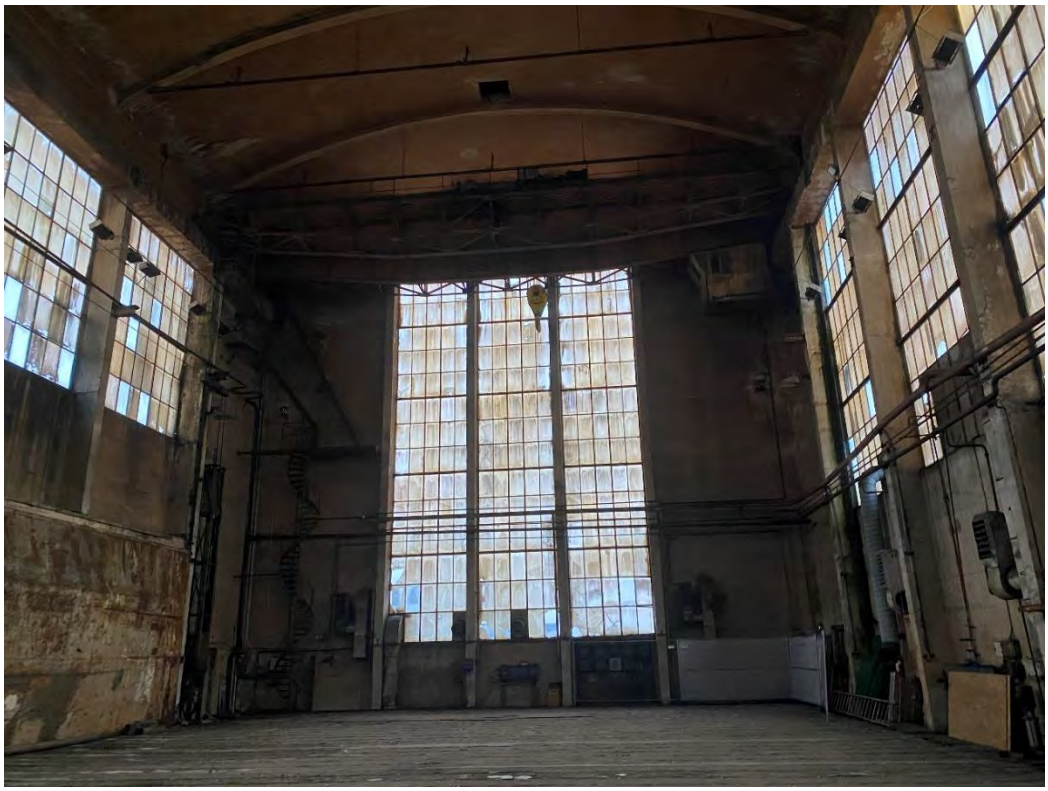
	
Fasade vest. Samme tilstand på stålprofilene.	Fasade vest. Samme tilstand på stålprofilene.

4.3 Interiør

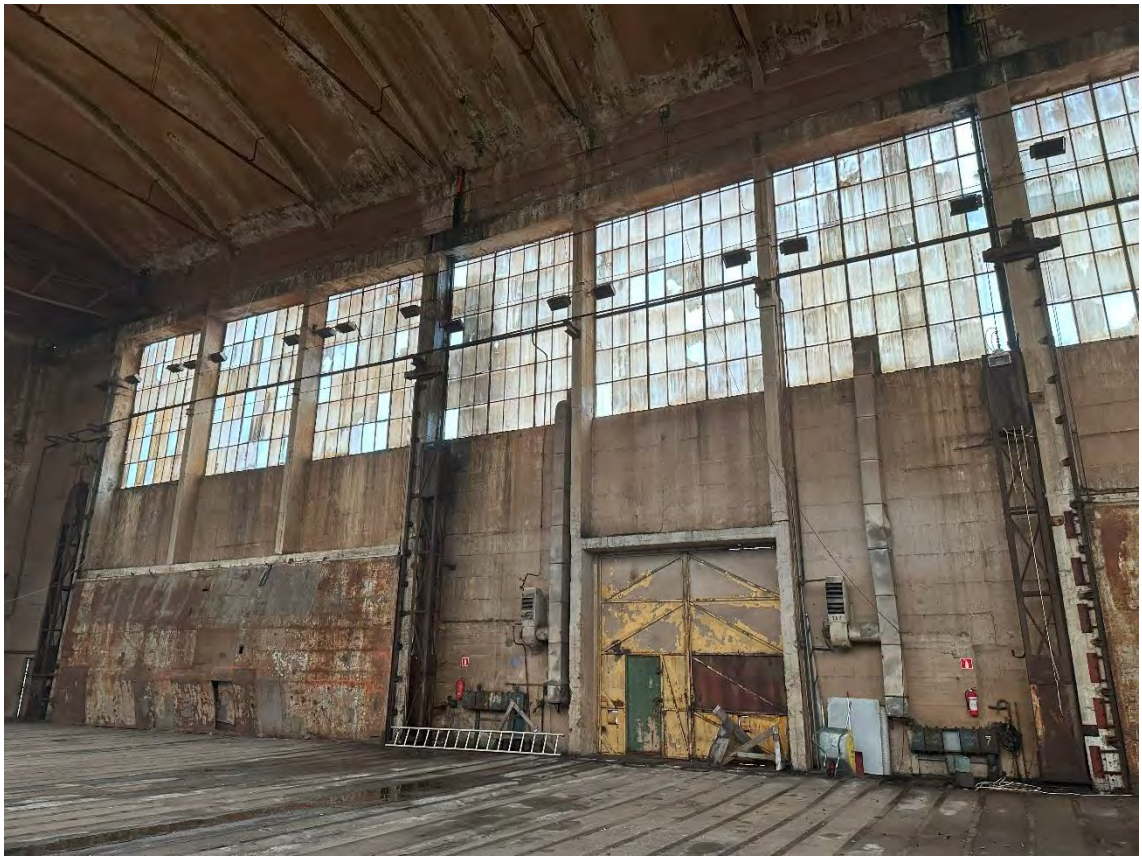
4.4 Oversiktsbilder



Ill. 4-6. Bilde tatt mot sør.

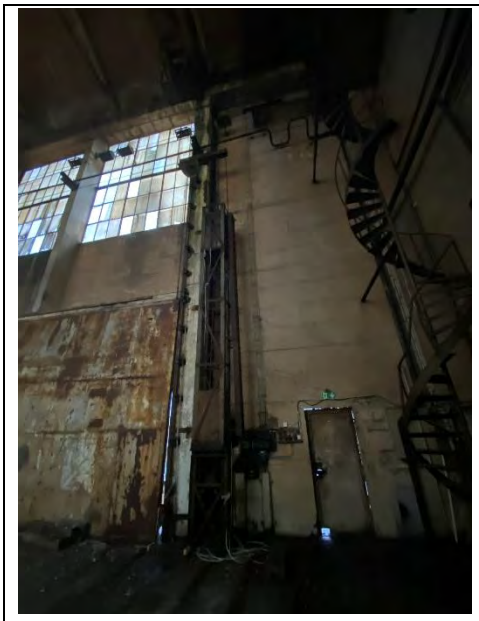
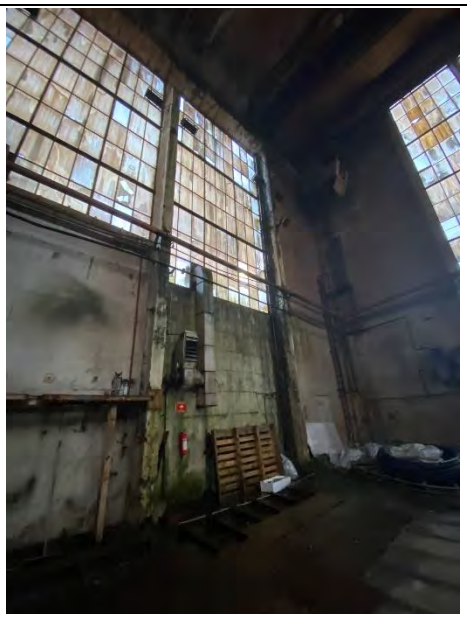


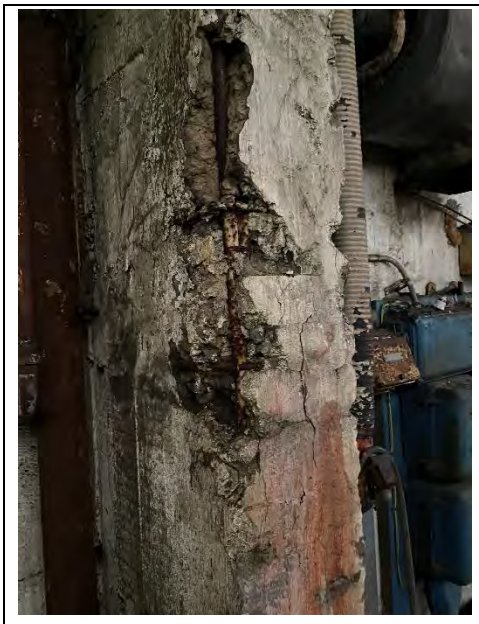
Ill. 4-7. Bilde tatt mot nord.

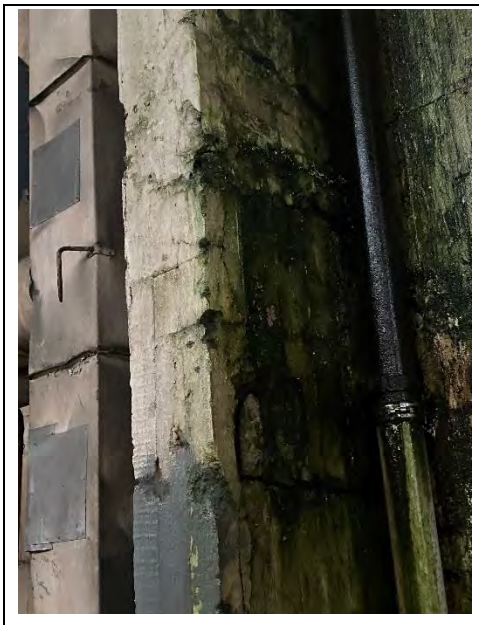
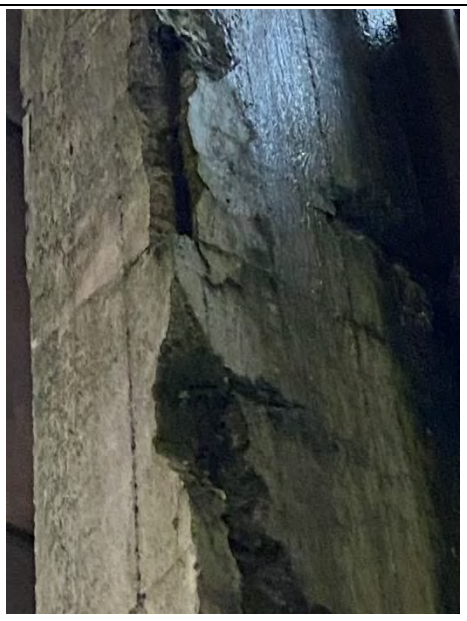


Ill. 4-8. Bilde tatt mot vest.

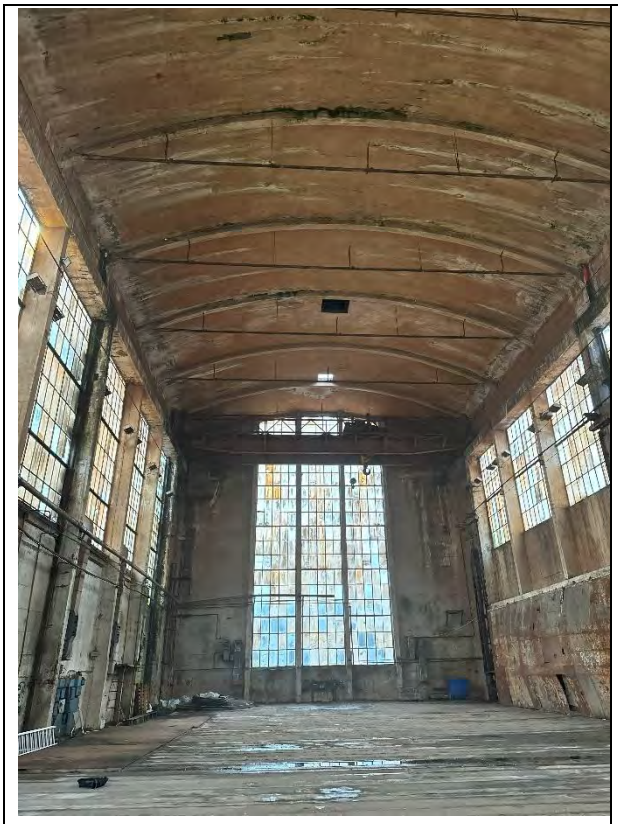
4.4.1 Innside yttervegger

	
Innside fasade vest.	Innside fasade øst og sør, det er der det dryppet fra taket.

	
Skader i betongen i bærende pilarer i fasadene/veggene. Eksponert armering med til dels omfattende korrosjon. Antatt skadeårsak kombinasjon av fukt fra overgangen tak/vegg og karbonisering av betongen.	Skader i betongen i bærende pilarer i fasadene/veggene. Eksponert armering med til dels omfattende korrosjon. Antatt skadeårsak kombinasjon av fukt fra overgangen tak/vegg og karbonisering av betongen.

	
Skader i betongen i bærende pilarer i fasadene/veggene. Biologisk vekst indikerer stadig tilsig av vann/fuktighet fra overgangen tak/vegg.	Skader i betongen i bærende pilarer i fasadene/veggene. Eksponert armering med til dels omfattende korrosjon. Antatt skadeårsak kombinasjon av fukt fra overgangen tak/vegg og karbonisering av betongen.

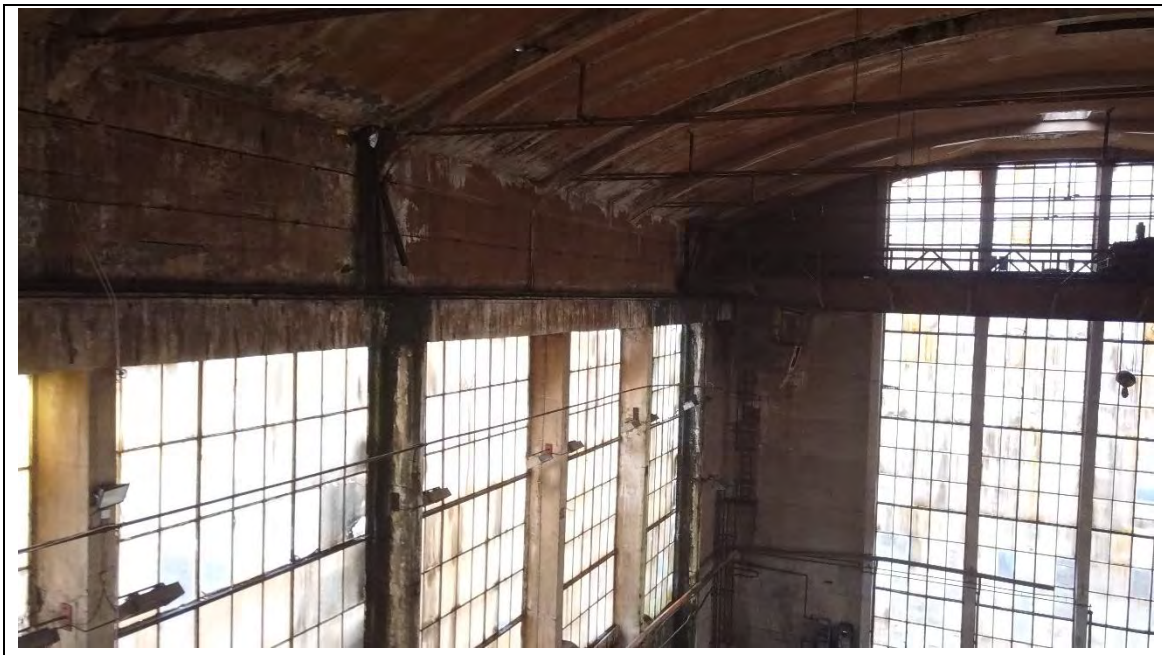
4.4.2 Takkonstruksjon



Takkonstruksjonen er en enkel («lett») hvelvkonstruksjon med strekkstag.



Takkonstruksjonen hviler på veggene og det er kritiske skader i de fleste knutepuntene og blottlagt, korrodert armering langs hele gesimsen.



Overgang tak og vegg fasade vest. Det er tydelige fuktskader og vanninntrengning i området der det er stor begroing i rennen på taket.



Overgangen tak/vegg, fasade vest. Det er tydelige fuktskader og vanninntrengning i området der det er stor begroing i rennen på taket.

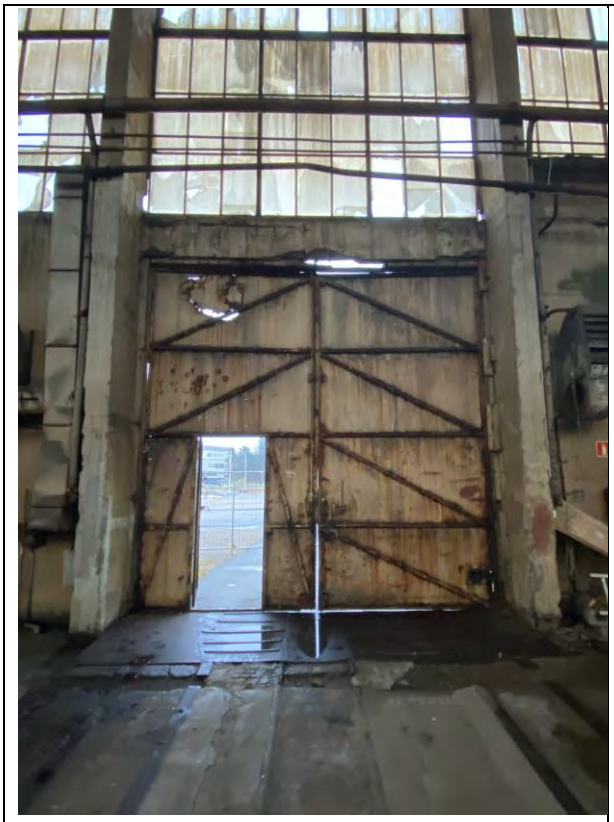
4.4.3 Innside porter



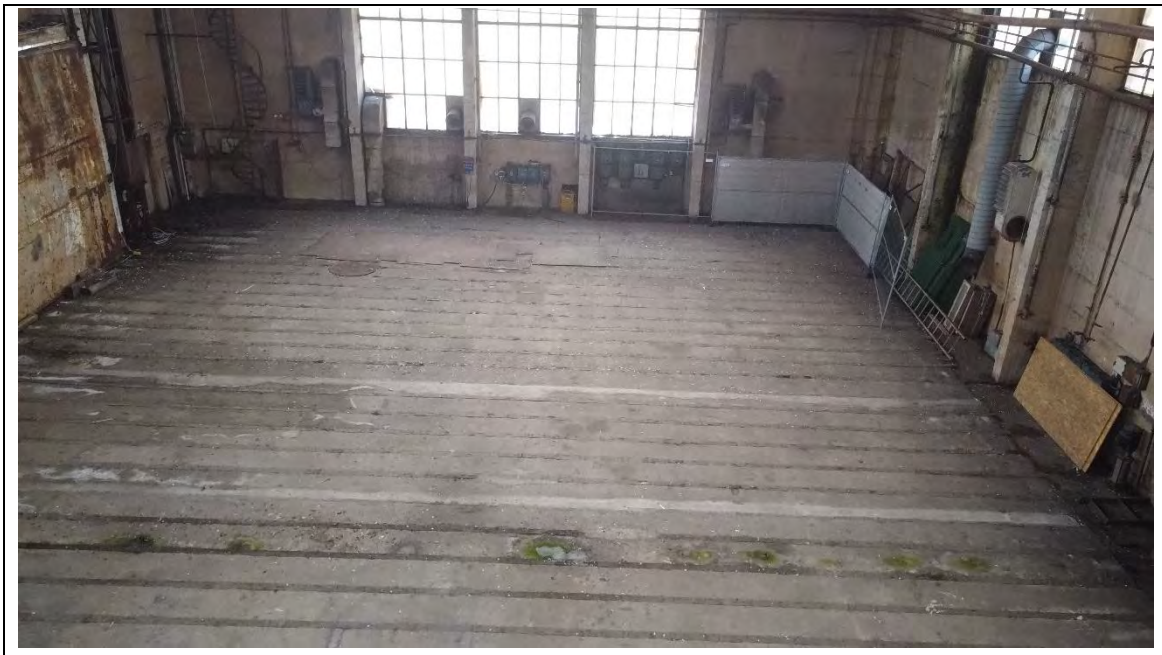
Port mot nord på fasade vest.



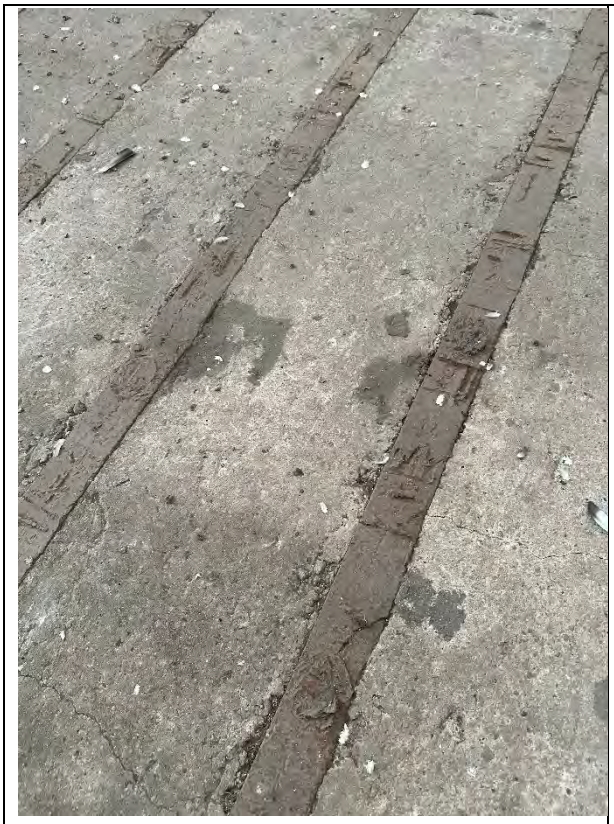
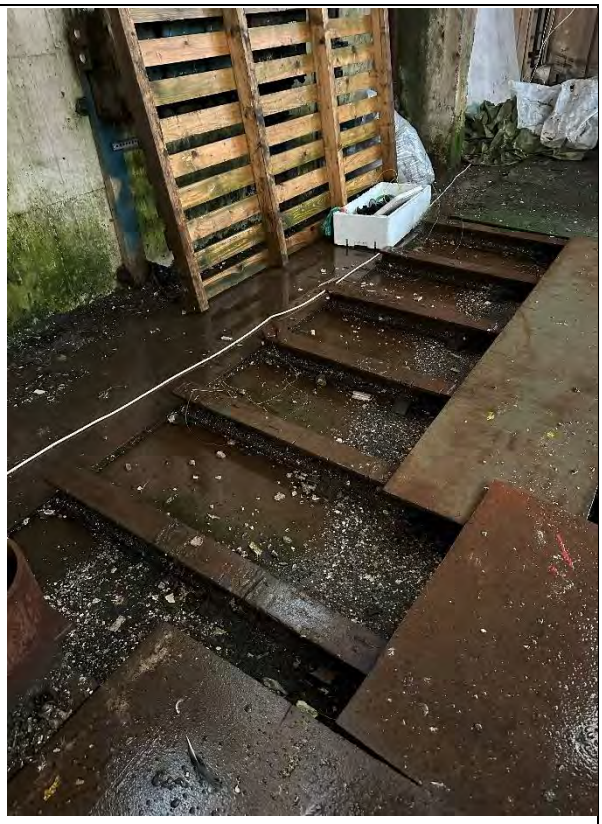
Port mot sør på fasade sør.

	
Port/hoveddør fasade øst.	Port med heisemekanisme.

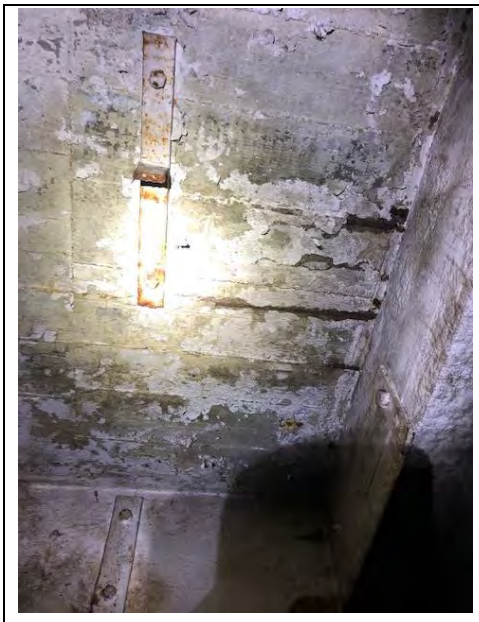
4.4.4 Dekke/gulv



Betongdekke med innmurte jernbjelker der skipsdeler ble sveiset fast for stabilitet under arbeid.

	
Detalj av nedfelte jernbjelker.	Jernbjelker i område uten betong mot sørøst. Merk fukt/vann på bakken samt biologisk vekst på veggen pga. vanntilsig fra taket.

Kjellerrom/tilfluktsrom ble ikke befart i forbindelse med tilstandsvurderingen, i disse områdene er kun underside dekke vurdert på grunnlag av tilsendte foto fra Jotne Eiendom AS. Det ble mottatt flere foto enn gjengitt her.

	
Betongavskalling, blottlagt armering og armeringskorrosjon.	Betongavskalling, blottlagt armering og armeringskorrosjon.

5 Sammenfatning skader og tilstand

Denne tilstandsvurderingen må ses i sammenheng med teknisk tilstandsanalyse nivå 2 utført av Aas-Jakobsen, datert 29.11.2024.

For hver bygningsdel skal det angis en tilstandsgrad. Tilstandsgraderingen skal baseres på en samlet vurdering av alle relevante symptomer (se tabell 1).

Tilstandsgrad (TG)	Symptomer
TG 0	Ingen symptomer
TG 1	Svake symptomer
TG 2	Vesentlige symptomer
TG 3	Kraftige eller alvorlige symptomer

Tabell 1. Tilstandsgrad.

I hvilken grad det er viktig raskt å få gjennomført anbefalte tiltak fra risikoanalysen, skal uttrykkes som konsekvensgrad (se tabell 2).

Konsekvensgrad (KG)	Konsekvenser mht tid
KG 0	På lang sikt
KG 1	På middels lang sikt
KG 2	På kort sikt
KG 3	Strakstiltak

Tabell 2. Konsekvensgrad

Bygningsdel	Skader/hovepunkter	TG	KG
Yttertak	Manglende takpapp og mye begroing i rennene som fører til følgeskader i veggene/bærende konstruksjoner.	3	3
Yttervegger	Store områder og mindre punkter med eksponert og korrodert armering. Skader i betongen. Svekket bæreevne.	3	3
Porter/dører	Korrodert og noen skader og buler i metallet. Ikke tette, slipper inn fukt og regn/snø.	2	2
Vinduer	Alle vinduer er i svært dårlig tilstand. Glassene i vinduene er misfarget pga. forurensing fra produksjonen og nedbrytning, det er svært mye brekkasje og delaminering i glasset samt korrosjon i innramming.	3	3
Innside yttervegg	Det er fuktskader og vanninntrengning i overgang tak og vegg på fasade vest i området der det er stor begroing i rennen på taket. Skader i betongen i alle bærende pilarer i aller fasader og vegger. Eksponert armering med korrosjon. Antatt pga. fukt fra overgangen tak/vegg. Svekket bæreevne.	3	3

Dekke/gulv	Oversiden av dekket med innmurte jernbjelker virker å være i tilfredsstillende tilstand. Bilder tilsendt fra Jotne Eiendom AS viser betongavskalling, blottlagt armering og armeringskorrosjon.	2 (oversi de)/3 (konst ruksjo n	3

6 Konklusjon og anbefalinger

Bygningen er i svært dårlig forfatning. Samlet tilstand på bygningen er TG 3 som tilsvarer kraftige eller alvorlige symptomer.

Bygningen er et viktig teknisk industrielt kulturminne og ideelt sett er alle bygninger restaurerbare. Det er forskjellige faktorer som spiller inn når man skal vurdere en restaurering og for sveisehallen vil den aller viktigste faktoren være sikkerheten, både for utførende og for omgivelsene.

Basert på våre observasjoner og resultatene av analyser utført av Aas-Jakobsen i 2024 er vår konklusjon at forfallet har kommet så langt at det vil være vanskelig å gjennomføre en restaurering av bygningen på en sikker måte. I forkant av en evt. restaurering må bygningens bærekonstruksjoner stemples, og bygningen må avstives. I den forbindelse må det utføres en detaljert risikoanalyse mht. vurdering av sikkerheten til den utførende entreprenørs mannskap ifm. stemplingsarbeidene som vil være nødvendig å utføre for å kunne sikre bygningen på en tilfredsstillende måte.

Det vurderes at veggenes bæreevne er i områder er sterkt svekket og i en bygning av denne typen kan en kollaps skje uten forvarsel. Risikoen for en katastrofal kollaps av hele eller deler av bygningen må derfor utredes i ROS-analysen.

Vi anbefaler også at bygningen 3D skannes utvendig og innvendig for dokumentasjon, samt at de originale byggetegningene digitaliseres.

Som nevnt er bygningen et teknisk industrielt kulturminne og inneholder en del objekter som har kulturminneverdi og som er identitets- og miljøskapende. I vedlegg 1 har vi listet opp noen objekter som bør tas vare på og enten restaureres sammen med bygningen eller demonteres/remonteres i en ny bygning.

Vedlegg 1 – miljø- og identitetsskapende detaljer/objekter

Følgende bilder viser detaljer som er identitetsskapende for både bygningen og FMV og som anbefales restaurert hvis bygningen skal restaureres/rehabiliteres eller vurderes demontert og remontert i en ny bygning.



Verksklokke på vestre fasade. Klokkene er vurdert til å ha høy kulturminneverdi og bør restaureres med bygningen, evt. demonteres og remonteres i en ny bygning.



Verksklokke på nordre fasade. Klokkene er vurdert til å ha høy kulturminneverdi og bør restaureres med bygningen, evt. demonteres og remonteres i en ny bygning.



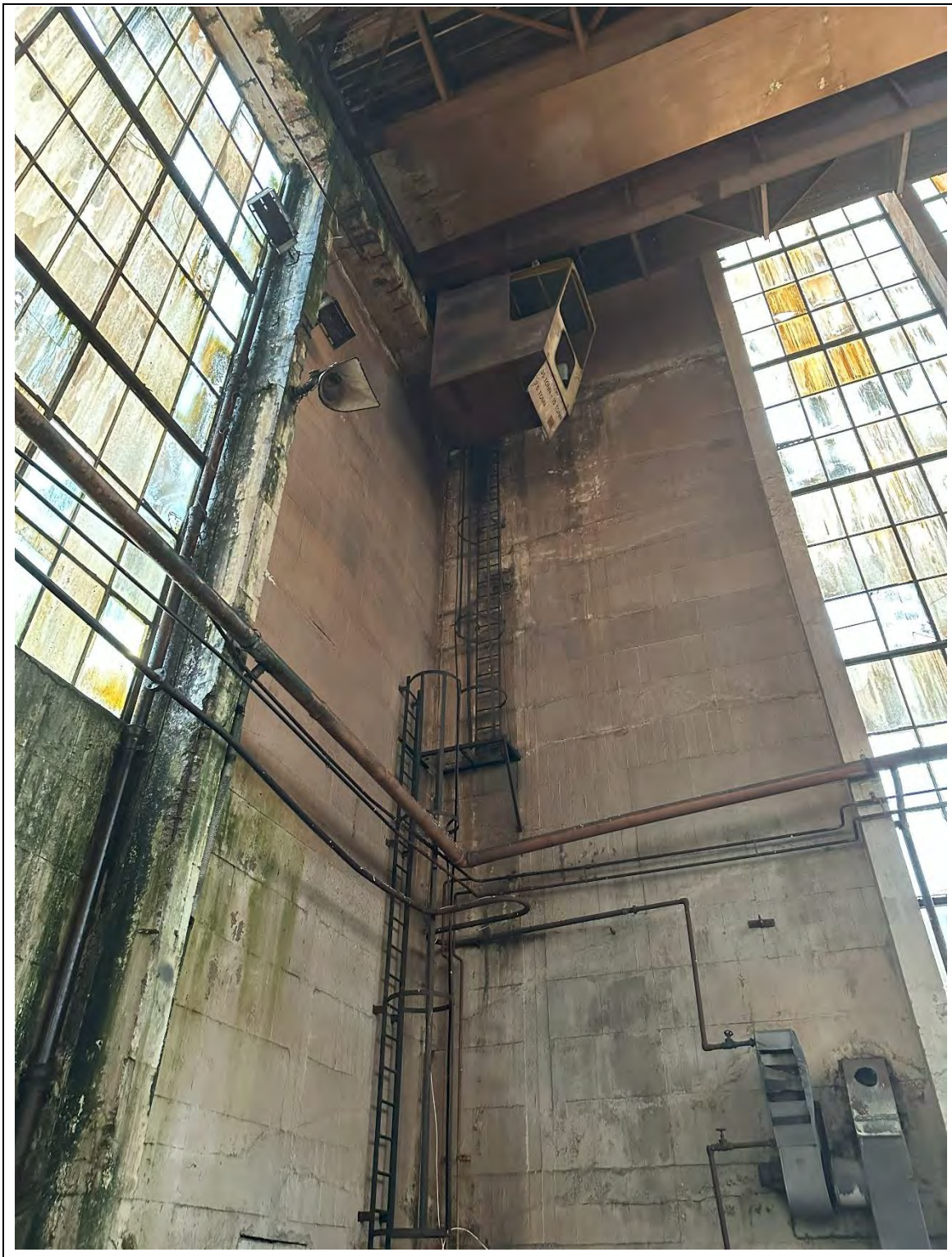
Jernbjelkene nedstøpt i gulvet er en svært viktig del av bygningen og har synlige, fysiske spor etter produksjonen der skipsdeler ble sveiset fast i gulvet for å holdes på plass under arbeid. Bevaring, helt eller delvis bør etterstrebes, bjelkene med fysiske spor etter produksjonen er vurdert til å ha høykulturminneverdi.



Det finnes flere slike brytere med lokk i bygningen. Dette er fysiske spor etter arbeidet som har funnet plass i bygningen og er identitetsskapende elementer. Det anbefales å fjerne elektriske komponenter og ta vare på brytere med lokk.



Vindeltrapp i bygningens nordvestre hjørne. Trappen bør restaureres med bygningen, evt. gjenbrukes i en ny bygning. Hvis dette ikke er mulig av f.eks. sikkerhetshensyn anbefales det at konseptet tas videre av arkitektene.



Stige og kranhus i bygningens sørøstre hjørne. Stigen og kranhuset bør restaureres med bygningen, evt. gjenbrukes i en ny bygning. Hvis dette ikke er mulig av f.eks. sikkerhetshensyn anbefales det at konseptet tas videre av arkitektene.



Glasset i vinduene er i svært dårlig tilstand og kan vanskelig restaureres, men glassene har et flott fargespill med misfarging fra forurensing fra sveisingen og nedbrytning. Det anbefales å vurdere å ta ut noen hele glass og gjenbruke i elementer i et evt. nytt interiør.

Prosjekt: 12642 – FMV

Tilstandsvurdering

Sveisehall I

Revisjon 00

Utarbeidet av: EWA

Dato: 29.11.2024



Sammendrag

AAJ har på vegne av Jotne Eiendom utført en tilstandsanalyse av Sveisehall I på FMV-tomta i Fredrikstad. Utover visuell inspeksjon med skaderegistrering og bildedokumentasjon ble det gjennomført materialundersøkelser ved et utvalg prøvelokasjoner. Det er registret omfattende korrosjonsskader som følge av karbonatisering. Dette har resultert i omfattende betongavskalling og armeringskorrosjon, som i sum alvorlig svekker byggets bæreevne.

Flere av de mest alvorlige skadene er lokalisert i kritiske betongknutepunkter. Risikoen for konstruksjonssvikt og progressiv kollaps er vurdert som høy. Bygget og området rundt må avsperres. Det er vurdert at reparasjon og forsterking for å bringe bygget opp til dagens forskriftsnivå vil medføre uforholdsmessige kostnader. Det er derfor anbefalt å rive bygget da det utgjør en fare for liv og helse slik det står i dag.

Dokumentet er utarbeidet av Aas-Jakobsen AS. Opphavsretten tilhører Aas-Jakobsen AS med mindre annet er avtalt, og dokumentet skal ikke benyttes til andre formål enn det dokumentet omhandler. Dokumentet skal ikke benyttes i utdrag, og kan ikke reproduseres, endres eller leveres til tredjemann uten Aas-Jakobsen AS sitt samtykke.

AAS-JAKOBSEN

Innhold

Sammendrag **1**
Innhold **2**
1. Innledning **4**
2. Grunnlagsmateriale **4**
2.1. Bygningsmasse 4
2.2. Forutsetninger 6
3. Gjennomføring av inspeksjon **7**
4. Visuelle registreringer **7**
4.1. Utvendig 7
4.1.1. Vegger 8
4.1.2. Søyler 12
4.2. Innvendig 13
5. Undersøkelser og måleresultater **15**
5.1. Resultater 16
5.1.1. Kloridinnhold 16
5.1.2. Karbonatisering 16
6. Vurdering av tilstanden **17**
6.1. Oppsummering av skader 17
6.2. Skadeårsak 17
6.3. Vurdering av konsekvens og risiko 18
6.4. Vurdering av resterende brukstid og bæreevne 18
7. Vurderinger **19**
7.1. Strakstiltak 19
7.2. Valg av videre strategi 19
7.2.1. Rehabiliteringsmetoder 19
7.3. Vurdering av tiltak 20
7.4. Vurdering ved bevaring og bebyggelse/byggearbeider tett på 21
8. Konklusjon **21**
9. Vedlegg **22**
9.1. Kloridanalyser 22
9.2. Bildekatalog 22

Revisjonshistorikk

Rev.nr.	Dato	Utarbeidet	Kontroll	Godkjent
00	29.11.2024	EWA	AOH/TAO	PEM
	For oversendelse			

1. Innledning

Dr. Ing. Aas-Jakobsen AS (AAJ) har på oppdrag fra Jotne Eiendom gjennomført en tilstandsvurdering av *Sveisehall I* ved FMV-tomta i Fredrikstad.

Inspeksjon av bygget ble gjennomført av Espen Waldeland og Henrik Askheim fra AAJ den 16. oktober 2024, sammen med driftsansvarlig fra Jotne Eiendom som også fungerte som liftoperatør. Inspeksjonen ble gjennomført som en visuell kontroll supplert med bilder og uttak av betongstøv for måling av kloridinnhold samt måling av karbonatisering.

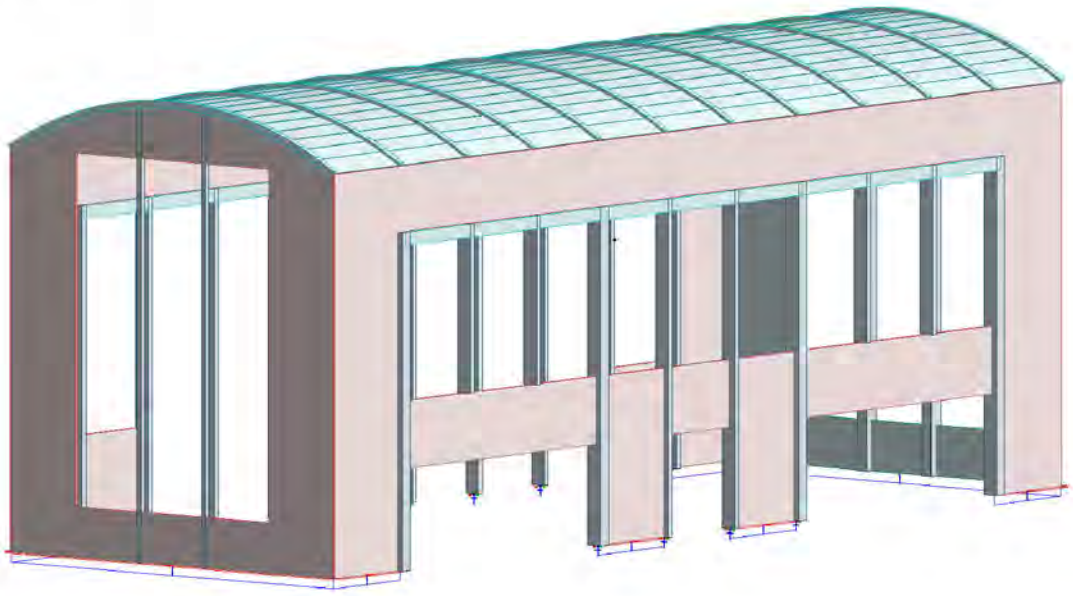
Følgende deler av bygget ble ikke inspisert:
- Kjelleretasje (inkludert tilfluktsrom)
- Nyere tilbygg mot øst (ikke videre omtalt)

2. Grunnlagsmateriale

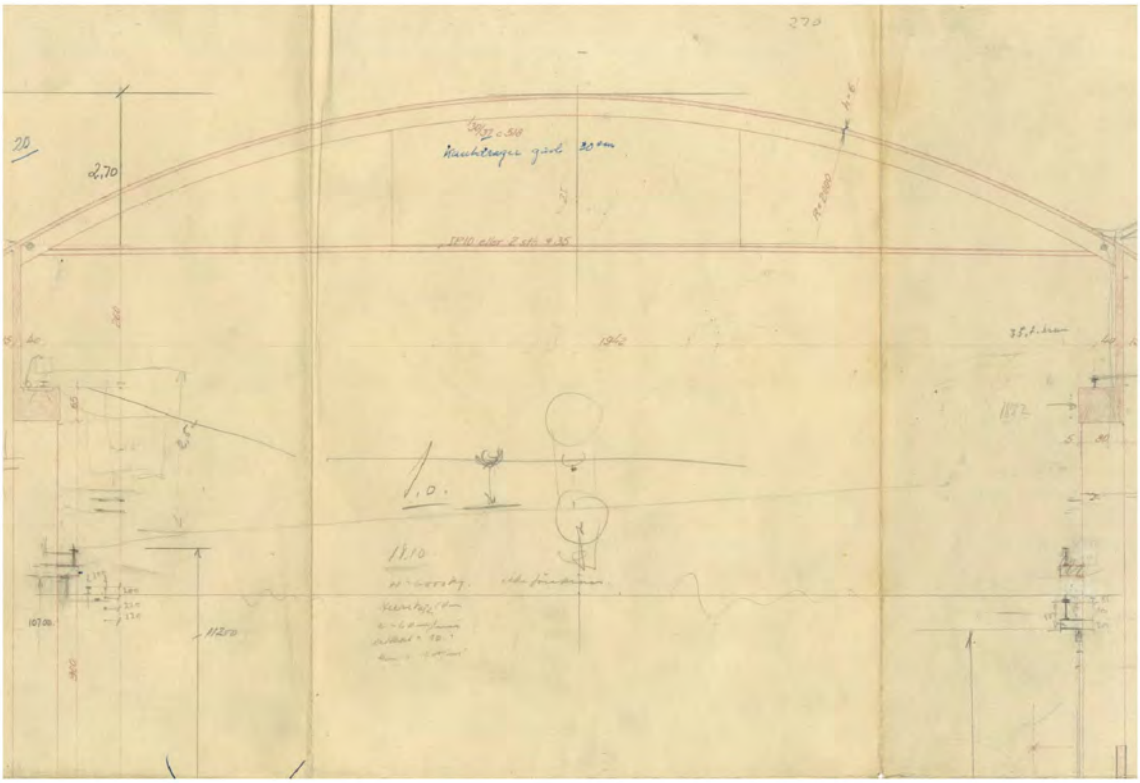
2.1. Bygningsmasse

Bygget (hallen) er prosjektert og tegnet av Dr. Ing Aas-Jakobsen AS i 1949-50 som et industribygg. Jotne Eiendom var i besittelse av flere av de opprinnelige byggetegningene, og det er tatt utgangspunkt i disse i de videre vurderingene. Hallen er 20,5 meter bred, 62 meter lang og omtrent 20,3 meter høy.

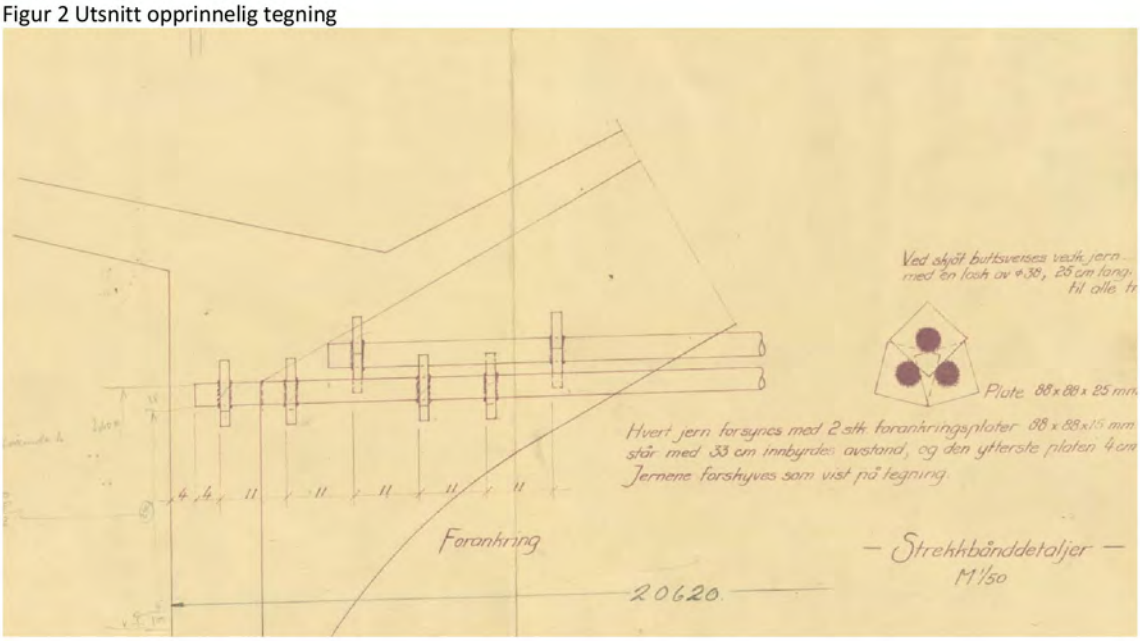
Hallen består av 12 stk betongsøyler på hver langside som bærer en grov betongbjelke. Betongbjelken har fungert som kranbane. Kranbjelken er 15 m over bakken. Videre opp fra kranbjelken er det en 15 cm tykk betongvegg, hvorpå et 6-8 cm plasstøpt enkeltkrumt betongtak hviler. Betongtaket er understøttet av betongbjelker hver 5,18 m som er låst av et strekkstag av stål. Strekkstaget er forankret inn i betongvegg/bjelke med påsveiste forankringsplater. Bygget er fundamentert på stålpeler i form av H-profiler til berg.



Figur 1 Illustrasjon av hall



Figur 2 Utsnitt opprinnelig tegning



Figur 3 Utsnitt strekkbånddetaljer

2.2. Forutsetninger

I byggeperioden (etterkrigsårene) var det sterkt fokus på å ikke benytte mer materialer (betong og armering) enn strengt tatt nødvendig. Bruken av skallkonstruksjoner (buet tak) er godt eksempel på dette og sammen med optimalisert plassering av armering. Dette betyr konstruksjoner fra etterkrigsårene ofte har svært liten overkapasitet utover hva de var prosjektert for. Dette betyr i praksis at det er vanskelig å bygge på, endre konstruksjoner, eller at det er lite restkapasitet om det skulle oppstå svekkelser eller skader.

Etterkrigsårene er også en overgangsperiode mellom to ulike regelverk når det gjelder prosjektering av betongkonstruksjoner. Det fremkommer ikke tydelig hvilket regelverk som er benyttet, men det ser ut som det er «plukket» litt her og der.

Det var en vanlig oppfatning tidligere at betong «tålte alt» og det ble derfor benyttet langt mindre overdekning enn hva som benyttes i dag. Generelt bør man forvente en overdekning lik 15 mm i vegger og dekker og 35 mm på søyler, se Figur 4. Enkelte deler av vegger er sentrisk armert med tilhørende større overdekning.

10. Avstanden fra ytterkant av armeringen (også fra bøyler) til ytterkant av betongen skal være minst som angitt i tabell IV.

For konstruksjoner som er særlig utsatt for rustangrep på armeringen fra væsker eller gasser, eller i bygninger hvor det i tilfelle av brann kan opptre særlig høye temperaturer av lang varighet, kan det være nødvendig å øke disse avstander eller å treffe andre forholdsregler til beskyttelse av armeringen.

11. Under armerte konstruksjoner som legges direkte på undergrunnen, såsom fundamenter, bunnplater, banketter, kjellergulv

20

§ 16, 11 o. l., anbringes et 5 cm tykt betongsjikt, ikke magrere enn 1 : 5 : 7, eller et like godt underlag. Anvendes betong som underlag, må denne være tilstrekkelig avbundet før armeringen legges. Den fri avstand mellom underlaget og armeringen skal være minst 3 cm.

Består grunnen av fjell, hard og tørr leire eller fast grus, kan betonglaget sløyfes, men underkant av armeringen må da ligge minst 5 cm over grunnen. Ved undervannsstøpning må armeringen legges minst 15 cm fra grunnen.

Tabell IV: Armeringens avstand fra betongens ytterkant.

Konstruksjoner	Minste avstand i plater og vegger cm	i bjelker cm	i søyler cm
Innebygde, pussede	1	2	3
Innebygde, ikke pussede	1,5	2,5	3,5
I fri luft	1,5	3	3,5
I vann, men støpt på det tørre, eller i fri luft og utsatt for bølgeslag, is eller vanntrykk	2,5	4	4
Støpt i vann	5	7	7

Figur 4 Utsnitt fra NS427 (1941)

Både armering- og betongkvaliteten er lavere enn hva som er vanlig å benytte i dag, og på de opprinnelige tegningene er det angitt en betongkvalitet lik *«B-betong, 325 kg sem./m³ bet.)»*. Dette tilsvarer omtrent dagens B16-betong. Videre er det benyttet armeringskvalitet St.52 og St.37 (henholdsvis f_{yk}=355 MPa og f_{yk}=235 MPa). All armering er glattstål som krever forankring med endekroker.

Datidens regelverk krevde at hallen skulle dimensjoneres for en snølast lik 150 kg/m². Dette er mindre enn hva dagens regelverk (NS-EN 1991-1-3) krever S_k=250 kg/m² (Fredrikstad kommune).

3. Gjennomføring av inspeksjon

Inspeksjonen ble utført som en visuell inspeksjon fra både bakkenivå og ved hjelp av bomlift. Enkelte partier ble av HMS-hensyn kun inspisert fra avstand grunnet fare for nedfall av løse betongbiter. Flere biter på vegg løsnet ved lett banking under bomkartlegging med håndholdt hammer. Kjeller og tilfluktsrom ble ikke vurdert da det ikke var tilgang. Innvendig inspeksjon ble gjennomført fra bakkenivå da det ble vurdert at bruk av bomlift innendørs var en for stor HMS-risiko.

Skadeomfanget på bygget er såpass stort at alle enkeltpunkter ikke vil bli omtalt. Det er vurdert at det ikke hensiktsmessig å ramse opp alt da skadebildet er relativt likt.

4. Visuelle registreringer

4.1. Utvendig

Hallen bærer generelt preg at manglende vedlikehold og stort forfall. Av flyfoto sees en akselererende nedbrytning av taktekking fra år 2003 og frem til dagens dato. Effekten av manglende taktekking sees i form av rennemerker av vann på innside og utside av hallen. (Bilder hentet fra flyfoto www.1881.no)



Figur 5 År 2003



Figur 6 År 2007



Figur 7 År 2019



Figur 8 År 2024

Oversiden av betongtaket er begrodd med lav og mose. Enkelte steder på gesims er det ansamling av noe som kan minne om jord og det vokser gress/små busker. Dette fører til at fukt fra nedbør ikke dreneres ut og betongen holdes fuktig, noe som igjen driver nedbrytningsprosessen videre. Fra gesims er det innvendige sluk, samt enkelte lekkasjepunkter som vises på utside vegg.



Figur 9 Overside tak/gesims. På høyre side av bilde ses eksponert betong uten tekking med mose og lav. Gress i renne

4.1.1. Vegger

Generelt har de fire vegghjørnene relativt begrensede skader opp til nivå under kranbanebjelken. Under kranbjelke er skadene konsentrert til enkelte felter hvor det er synlige skader på grunn av armeringskorrosjon. Skadene har stedvis kommet så langt at utenpåliggende betong er avskallet og det er synlige armeringsjern. Dette sees tydelig på sirkelmarkering på Figur 12 og Figur 13. Med stor sannsynlighet vil det oppstå flere slike felter om det ikke gjøres noe da nedbrytningsprosessen pågår kontinuerlig.

Tilsvarende skader finnes stort sett også på de fleste utvendige hjørner. Her er det skadeutviklingen kommet så langt at betongen skaller av i hjørner og armering eksponeres. Dette gjelder også hjørner rundt porter og dører.

I tillegg er det flere områder med tydelig rennemerker av takvann, eksempelvis de sorte strekene til venstre på Figur 11. Tilgangen på fuktighet er med å drive nedbrytningsprosessen videre.



Figur 10 Gavl – syd



Figur 11 Langside - øst

På utsiden over kranbjelken er det store skader i form av avskalling og armeringskorrosjon som alvorlig svekker konstruksjonen. Skadebildet er verst i de områdene med kritiske knutepunkter, for eksempel innfesting av strekkbånd, se Figur 3, Figur 13, Figur 14 og Figur 16.



Figur 12 Langside - vest


Figur 13 Alvorlige skader – utside av knutepunkt - langside vest



Figur 14 Nærbildet av kritisk skade vegg



Figur 15 Utsnitt armeringstegning fra skadeområde

Enkelte steder, oftest i kritiske knutepunktsområder, er det avdekket at armeringen har mistet all betongoverdekning og armeringen står helt i friluft og er helt uvirksom. Det ble registret enkelte armeringsjern med betydelig tverrsnittsreduksjon.

Skadesituasjonen utgjør en alvorlig svekkelse av bæreevnene og reduserer sikkerheten mot brudd. Den faktiske bæreevnen til konstruksjonen er svært usikker, og det er vurdert at (deler) av konstruksjonen kan kollapse uten forvarsel.
Brudd i et knutepunkt kan medføre en progressiv kollaps av hele takkonstruksjonen.



Figur 16 Betydelig og alvorlige skader på østfasade over kranbjelkenivå



Figur 17 Betydelige skader gavl sør over kranbjelkenivå

Det ble funnet 5 steder med alvorlige skader i knutepunkter på langside vest. På langside øst var veggen dekket av et reklameseil og det var derfor ikke mulig å inspisere veggen bak. Men det må forventes et lignende skadebilde her. Øvrige mindre lokale skader omtales ikke.

4.1.2. Søyler

De fleste søylene bærer preg av skader i form av avskalling og synlig korrodert armering. Dette gjelder både i overgangen mot bakken, ved vindusfelt og helt øverst. Det ble utført et par kontrollmålinger av tykkelsen på blottlagt armering, og det ble ikke avdekket noen tverrsnittsreduksjon av betydning. I henhold til Figur 4 burde overdekning på søyler vært 35 mm, men det er stedvis kun registret en overdekning på 10-15 mm til bøylene.



Figur 18 Søyle østside med skade



Figur 19 Søyle vestside med skade



Figur 20 Søyle nordside med skade

Videre ble det registret at skader på søyler i vindusfelter ofte var lokalisert rundt innfesting vindusrammer. Vindusrammene er festet inn i betongsøyle med en metallpinne som er lagt utenpå armering, se Figur 21. Metallpinnen har hatt minimal overdekning (<5-10 mm) og har mest sannsynlig begynt å korrodere tidlig med tilhørende avskaling av betong. Dette har ført til blottlagt søylearmering med videre skadeutvikling av armering i søyler.

På flere av søylene er det store løse betongbiter/flak. Disse har stort skadepotensial om de skulle falle ned og treffe forbipasserende. Det bør etableres en avsperret sikkerhetssone rundt bygget til disse er fjernet eller tilstrekkelig sikret.



Figur 21 Innfesting av vindusramme på tvers av søyle

4.2. Innvendig

Innsiden av hallen bærer preg av manglende taktekking og fuktproblematikk som beskrevet i avsnitt 4.1. Dette kommer til syne som blottlagt korrodert armering, avskalling, rennemerker av vann og større flater med begroing.

Blottlagt armering er hovedsakelig lokalisert til underside av tak i overgangen mot vegg, og bjelkeender. Dette er samme sted hvor det på overside av gesims er begrodd renne. Det ble også registret større lekkasjer rundt innvendige sluk med tydelige rennemerker og begroing på underliggende vegg, bjelke og søyle.



Figur 22 Oversikt skader innvendig

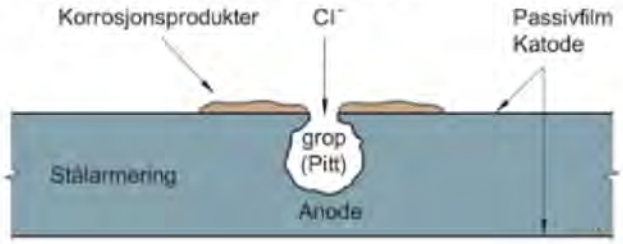


Figur 23 Kritisk knutepunkt med innvendig skade vegg



Figur 24 Kritisk knutepunkt med skade bjelke/innfesting strekkstag

Innfesting av strekkstag er lokalisert på et kritisk punkt, da omliggende betong høyst sannsynlig er karbonatisert. I karbonatisert betong har strekkstagene mer ugunstige korrosjonforhold sammenlignet med delene av stagene som er fritt eksponert i den innvendige luften. De fritt eksponerte stagene vil i store perioder være tørre mens den innstøpte delen i den karbonatiserte betongen vil være fuktig. Dette vil gi ytterligere ugunstige korrosjonsforhold. På den innstøpte delen av stagene vil man da kunne ha groptæring med lokale tverrsnittsreduksjon som man ikke får kartlagt uten å utføre opphugninger. Groptæring med tilhørende tverrsnittsreduksjon kan resultere i at strekkstagene plutselig mister sin bæreevne og som igjen initierer progressiv kollaps av takkonstruksjonen.



Skjematisk illustrasjon av kloridinitiert groptæring (pittingkorrosjon) på stål i betong

Figur 25 Illustrasjon av groptæring (Byggforsk 720.105)

Skadene som vises på Figur 23 og Figur 24, sett sammen med skader på utvendigside side, for eksempel Figur 13, Figur 14 og Figur 16 utgjør en alvorlig svekkelse av konstruksjonen. Det er vurdert at skadene på innvendig og utvendig side utgjør en alvorlig svekkelse av konstruksjonen. Bæreevnen til konstruksjonen er svært usikker, og det er vurdert at (deler) av konstruksjonen kan kollapse uten forvarsel. Brudd i et knutepunkt kan medføre en progressiv kollaps av hele takkonstruksjonen.

Videre er det registret store mengder avskalling og blottlagt armering i kranbanebjelke og søyler. Skader på søyler og bjelker utgjør ingen akutt fare for liv og helse, men er symptomatisk på konstruksjonens dårlige tilstand.



Figur 26 Typisk søyleskade innvendig

5. Undersøkelser og måleresultater

Det ble gjennomført materialundersøkelser på et utvalg søyler og vegger. Det er forsøkt å ta prøver på representative steder. Det er kun tatt en prøve innvendig da det ble vurdert som uforsvarlig å benytte lift innendørs grunnet observert skadebildet.



Figur 27 Oversikt av prøvelokasjoner

Det ble gjennomført 10 prøver, og ved alle prøvelokasjoner ble det:

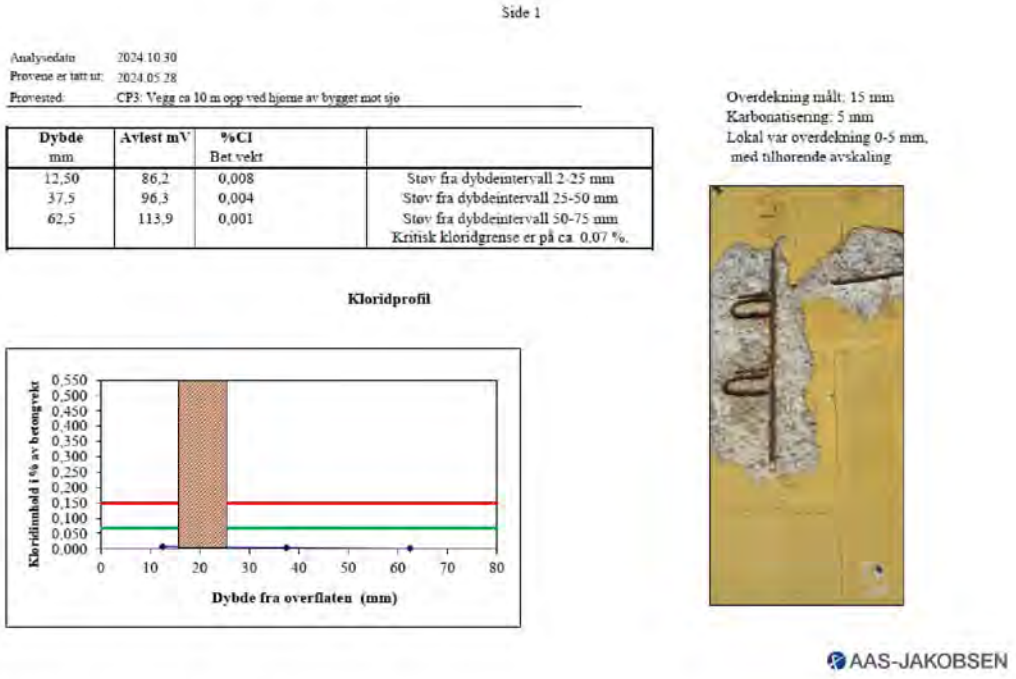
- Uttak av betongstøv for RCT-kloridanalyse i tre sjikt: 0-25, 25-50 og 50-75 mm
- Måling av armeringsoverdekning med covermeter og/eller tommestokk på blottlagt armering
- Måling av karbonatiseringsdybde ved påføring av fenolftaleinløsning
- Stikkontroll av armeringsdiameter med skyvelær

Det ble tatt ut betongstøv for kloridanalyser i tre sjikt for å kunne vurdere sannsynligheten for armeringskorrosjon i det sjiktet hvor armeringen ligger, samt for å kunne visualisere kloridprofilen innover i tverrsnittet. Et høyt kloridinnhold i ytterste sjikt vil for eksempel ikke utgjøre noen umiddelbar risiko for kloridinitiert armeringskorrosjon på armering med god overdekning.

5.1. Resultater

5.1.1. Kloridinnhold

Ingen av prøvene viste innehold av klorider på et nivå som er ansett som kritisk for kloridindusert armeringskorrosjon. Se vedlegg Kloridanalyser for komplette resultater. Observerte skader skyldes dermed ikke klorider. Omtales ikke videre.



Side 1

Analysedato: 2024.10.30
Prøvene er tatt ut: 2024.05.28
Prøvested: CP3: Vegg ca 10 m opp ved hjørne av bygget mot sjø

Dybde mm	Avlest mV	%Cl Bet.vekt	
12,50	86,2	0,008	Støv fra dybdeintervall 2-25 mm
37,5	96,3	0,004	Støv fra dybdeintervall 25-50 mm
62,5	113,9	0,001	Støv fra dybdeintervall 50-75 mm Kritisk kloridgrense er på ca. 0,07 %.

Overdekning målt: 15 mm
Karbonatisering: 5 mm
Lokal var overdekning 0-5 mm, med tilhørende avskaling

Kloridprofil

AAS-JAKOBSEN

Figur 28 Utsnitt fra Vedlegg 1 - CP3

5.1.2. Karbonatisering

Det ble i tillegg målt karbonateringsdybde. Fronten kan påvises ved å gradvis bore seg innover og spraye på en fenolftaleinløsning til væsken endrer farge. På de fleste steder ble karbonatiseringsfronten målt til et sted mellom 15-25 mm, det vil si inntil eller forbi armeringen. I enkelte søyler ble fronten påvist å være innenfor søylearmeringen. Se vedlegg Kloridanalyser for komplette resultater hvor karbonatiseringsmålingen også er presentert.

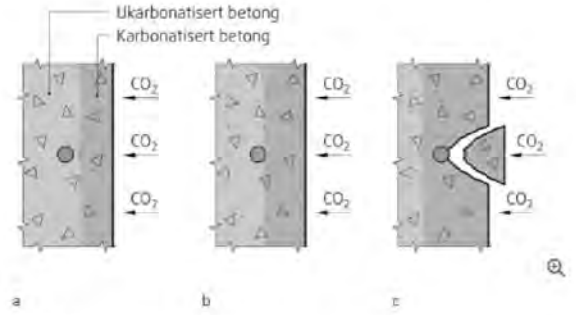


Fig. 11 a–c
Skjematisk illustrasjon av karbonatisering og korrosjon
a. Begynnende karbonatisering
b. Karbonatiseringsfront som har nådd armeringen og depassiverer den, se pkt. 221
c. Karbonatiseringsfront som har passert armeringen og initiert aktiv korrosjon, som har ført til sprekkdann avskalling

Figur 29 Utsnitt byggforsk 520.061



Fig. 351
Måling av karbonatiseringsdybde ved bruk av fenolftalein

Figur 30 Utsnitt byggforsk 520.061

6. Vurdering av tilstanden

6.1. Oppsummering av skader

Skadeomfanget på Sveisehall I er stort, og det er ikke vurdert hensiktsmessig å liste opp alle enkeltskader. Skadene er derfor gruppert etter type og det er forsøkt å gi en vurdering av skadeomfanget, se Tabell 6-1. I tillegg er tilstandsgrad og konsekvensgrad vurdert etter NS 3424. Det er tillegg benyttet en fargekode for å vurdere «sum» av tilstandsgrad og konsekvensgrad etter Figur 31. Følgende definisjoner er benyttet:

(TG0) Tilstandsgrad 0 Ingen skader eller symptomer
(TG1) Tilstandsgrad 1 Få skader og svake symptomer
(TG2) Tilstandsgrad 2 Moderat skadeomfang og middels sterke symptomer
(TG3) Tilstandsgrad 3 Stort skadeomfang og sterke symptomer, eventuelt kombinert med funksjonssvikt

(KG0) Konsekvensgrad 0 Ingen konsekvenser
(KG1) Konsekvensgrad 1 Små konsekvenser
(KG2) Konsekvensgrad 2 Middels store konsekvenser
(KG3) Konsekvensgrad 3 Store konsekvenser

Tabell 6-1

Nr.	Skade	TG	KG	Skadeomfang
1	Lokal avskalling av betongoverdekning med synlig korrodert armering på takbjelker ved innfesting av strekkbånd på innside bygg.	3	3	Omtrent halvparten av 20 knutepunkter i litt varierende omfang.
2	Total avskalling på deler av vegg utvendig og innvendig i områder med innfesting av strekkbånd.	3	3	5 av 10 knutepunkt fasade vest utvendig. Fasade øst dekket av reklameseil under inspeksjon. Skader må forventes her. Innvendig har omtrent 3 av knutepunkter alvorlige skader.
3	Lokal avskalling av betongoverdekning med synlig armering og løs bom på tak/dekke	2	3	Hovedsakelig lokalisert til et bånd nederst på takbue i overgang vegg. Gesimskant mot vest og sør har betydelige skader og er stedvis borte.
4	Lokal avskalling av betongoverdekning med synlig korrodert armering og løs bom på søyler	2	2	Alle søyler har skader varierende omfang og alvorlighetsgrad.
5	Lokal avskalling av betongoverdekning med synlig korrodert armering og løs bom på veggflater	2	2	Gjennomgående på vegg felt over kranbane, mindre lokale felter under kranbjelke
6	Begroing og vannlekkasjer	2	2	Lokal begroing rundt på konstruksjonsdeler i direkte tilknytning til sluk fra tak.

Skader på ikke-bærende konstruksjonsdeler er ikke vurdert.

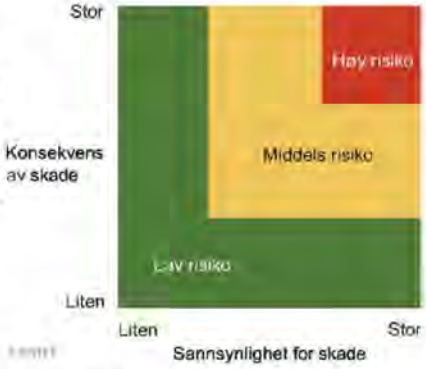
6.2. Skadeårsak

Selv om det er flere ulike skader, er skadeårsaken hovedsakelig den samme. Skader har oppstått fordi det er liten overdekning til armeringsjernene og byggets alder. Kombinasjonen av lav overdekning og lang tid (75 år) gjør at karbonatiseringsfronten stedvis er kommet inn eller forbi armeringen. Dette medfører det oppstår aktiv korrosjon, som resulterer i rustsprenging og avskalling av betong. Enkelte steder er korrosjonen kommet så langt at det er oppstått en vesentlig tverrsnittreduksjon av armeringen. Andre steder er skadeutviklingen kommet så langt at all betong er avskallet og armeringen står i friluft og må betraktes som uvirksom.

I tillegg er det også enkelte steder med skader fra fuktproblematikk og tine/fryseproblematikk.

6.3. Vurdering av konsekvens og risiko

AAJ vurderer skadebildet som omfattende og alvorlig. Ytterste konsekvens av en ytterligere forverring av skader (for eksempel nr 1 og nr 2) er progressiv kollaps av takkonstruksjonen. Konsekvensen (KG) av dette er svært stor i form av taket kan falle ned. Sannsynligheten for forverring av skader er stor om det ikke iverksettes umiddelbare tiltak. Et brudd i kritisk betongknutepunkt kan oppstå brått og uten forvarsel. Vi vurderer derfor at det er høy risiko for konstruksjonssvikt.



Figur 31 Risikomatrise, hentet fra byggforsk 720.11 (NS3424)

Øvrige skader (nr 3, nr 4 og nr 5) vurderer vi å ha store konsekvenser (KG) ved for eksempel nedfall av løse betongbiter. Sannsynligheten, sett i lys av at bygget avsperres vurderer vi som middels. Dette vurder vi i sum til middels risiko.

6.4. Vurdering av resterende brukstid og bæreevne

Basert på vurdering av konsekvens og risiko vurderer AAJ at konstruksjonen ikke oppfyller Byggteknisk forskrift (TEK17) Konstruksjonssikkerhet § 10-2 (1) eller § 10-2 (2).

«§ 10-2 (1): Materialer og produkter i byggverket skal ha slike egenskaper at grunnleggende krav til ***byggverkets mekaniske motstandsevne og stabilitet blir tilfredsstilt.***

§ 10-2 (2): Byggverket skal prosjekteres og utføres slik at det oppnås ***tilfredsstillende sikkerhet mot brudd*** *og tilstrekkelig stivhet og stabilitet for laster som kan oppstå under forutsatt bruk. Kravet gjelder byggverk under utførelse og i endelig tilstand.»*

Bæreevnen til bygget er sterkt svekket, og det er høy risiko for progressiv kollaps av takkonstruksjonen eller skader på tredjeperson ved nedfall av løse betongbiter.

I dag prosjekteres vanlige byggverk for en levetid(brukstid) på 50 år. Sveisehall I er 75 år, og har dermed passert normalt forventet levetid. Brukstid kan ofte forlenges ved preventive tiltak og eventuelle nødvendige reparasjoner. Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og reparasjoner og kan dermed ikke forventes å ha en økt levetid.

7. Vurderinger

7.1. Strakstiltak

AAJ vurderer skadesituasjonen som alvorlig. Bygget bør stenges for all bruk, innvendig og utvendig. Det bør etableres en sikkerhetssone rundt bygget for å hindre at forbipasserende kan komme i skade for fallende betongbiter fra tak, vegg eller søyler. Strakstiltakene må iverksettes uavhengig av videre tiltak.

7.2. Valg av videre strategi

På bakgrunn av betongkonstruksjonens tilstand og tilstandens konsekvenser kan man legge ulike strategier til grunn for vurdering av tiltak. NS-EN 1504-9 definerer følgende seks strategier:

- *Ingen tiltak – kun overvåking i en bestemt periode*
- *Nedklassifisering – lastreduksjon*
- *Tiltak for å forhindre og redusere ytterligere nedbrytning (full elektrokjemisk realkalisering)*
- *Forsterkning eller reparering og beskyttelse av hele eller deler av betongkonstruksjonen*
- *Gjenoppbygging eller utskifting av hele eller deler av betongkonstruksjonen*
- *Riving av hele eller deler av betongkonstruksjonen*

7.2.1. Rehabiliteringsmetoder

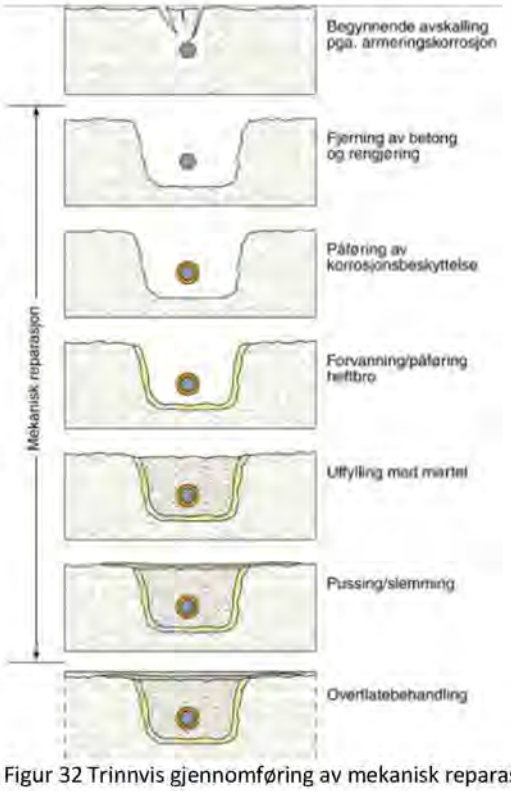
Aktuelle rehabiliteringsmetoder forklares kort:

Mekanisk reparasjon

Det er ulike grader mekanisk reparasjon (forenklet, begrenset og fullstendig), og det er vurdert at i dette tilfelle kun fullstendig mekanisk reparasjon aktuelt basert på skadeomfang.

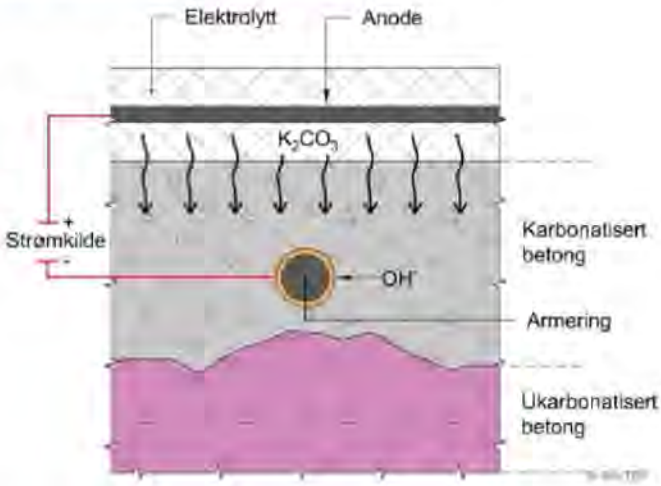
Ved fullstendig mekanisk reparasjon frilegger man all armering i karbonatisert betong. Armeringen frilegges i en dybde bak armeringen på 20 mm eller maks diameter på tilslaget med et tillegg på 5 mm og ca. 50 mm inn i ikke-karbonatisert betong. I tillegg fjernes all løs og dårlig betong.

Meislingsomfanget kan bli svært omfattende, spesielt da skadeomfanget er stort. Normalt sett benytter man sjelden fullstendig mekanisk reparasjon ved karbonatisert betong da omfanget kan bli uforholdsmessig stort.



Figur 32 Trinnvis gjennomføring av mekanisk reparasjon

Reparasjonsmetoden har som hensikt å gjenopprette den korrosjonsbeskyttende passivfilmen på armeringen. Det oppnås ved at det påtrykkes et elektrisk felt mellom armeringen og en elektrode som er omsluttet av en elektrolytt på betongoverflaten. Det elektriske feltet fører til en ionevandring – via betongens porevann – mellom armeringen og elektrolytten. Resultatet er at betongens kjemiske miljø endres fra å være korrosivt til korrosjonsbeskyttende.



Figur 33 Prinsipp for elektrokjemisk realkalisering av karbonatisert betong

Reparasjonsmetoden forutsetter begrenset mekanisk reparasjon av all synlig armering for å hindre diskontinuiteter i betongoverflate og sikre armeringskontinuitet. Videre forutsettes det at alt metall i overflate (innstøpningsgods, vindusrammer etc.) fjernes eller isoleres.

AAJ vurderer at elektrokjemisk realkalisering av karbonatisert betong er mulig, men svært krevende rent praktisk og teknisk på grunn av alle skader, innstøpningsgods og geometriutfordringer. Skulle man allikevel gå i gang med en slik rehabilitering vil kostnadene vil svært store. Erfaringsvis er det også stor sannsynlighet for at det kan oppstå nye betongskader noen år etter at betongrehabilitering er gjennomført.

7.3. Vurdering av tiltak

AAJ vurderer at eneste reelle muligheten å oppnå tilfredsstillende sikkerhet mot brudd er å rive hele eller deler av betongkonstruksjonen. Spesielt for taket vurderes dette som eneste mulighet, da rehabiliteringstiltak vil kreve at det etableres et innvendig stillas for å bære vekten av taket før en eventuell komplett betongrehabilitering. Etablering av et innvendig stillas vil medføre høy risiko for bygningspersonell under stillasmontasje. Dette vurderes som en uakseptabel risiko som kan medføre fare for liv og helse. Videre vil det heller ikke være teknisk mulig å forsterke dagens takkonstruksjon opp til dagens forskriftsnivå, da en skallkonstruksjon er svært vanskelig å endre, rent teknisk og statisk.

For konstruksjonene i nivå med kranbanebjelke og under vurderer vi at rehabilitering og forsterkning er teknisk mulig, men svært omfattende og utfordrende. Arbeidet er svært omfattende, og det må påregnes full elektrokjemisk realkalisering og/eller (fullstendig) mekanisk reparasjon på alle betongoverflater. I tillegg må stålkonstruksjoner også rehabiliteres og/eller forsterkes.

Bygget er fundamentert på stålbjelker (peler) hvor det antatte korrosjonsmonnet (ekstra tverrsnitt) er korrodert bort, og det må derfor forventes at hele bygget må refundamenteres da forventet levetid er passert.

I tillegg til omfattende reparasjon må det forventes forsterkningstiltak for å bringe bygget opp til dagens forskriftsnivå. Rent økonomisk vurderes reparasjon og forsterkning å medføre uforholdsmessige kostnader for å bringe bygget opp til dagens forskriftsnivå. AAJ anbefaler at hele bygget rives.

7.4. Vurdering ved bevaring og bebyggelse/byggearbeider tett på

Jotne Eiendom/Selvaag har et ønske å etablere ny bebyggelse tett på Sveisehall I. Etablering av bebyggelse tett på vil medføre person- og anleggstrafikk tett på bygget både i en byggefase og permanent situasjon. Dette vurderes som høy risiko grunnet faren for nedfall og konstruksjonssvikt.

Det er også vurdert at risikoen for konstruksjonssvikt øker ved rystelser og vibrasjon fra fundamenteringsarbeider i forbindelse med etablering av ny bebyggelse tett på. Konstruksjonen må betraktes som skjør og det er høy sannsynlighet for at rystelser og vibrasjonen kan forverre skader i for eksempel knutepunkt for innfesting av strekkbånd. En plutselig svikt her kan medføre total konstruksjonssvikt for hele bygget uten noen form for forvarsel i form av nedbøyninger eller oppsprekking.

8. Konklusjon

AAJ vurderer tilstanden til bygget som svært dårlig, og med manglende grad av sikkerhet mot brudd. Det er høy risiko for konstruksjonssvikt. Det må iverksettes strakstiltak med avsperring og etablering av en sikkerhetssone rundt bygget. Rent økonomisk vurderes reparasjon og forsterkning å medføre uforholdsmessige kostnader for å bringe bygget opp til dagens forskriftsnivå. AAJ anbefaler at hele bygget rives

9. Vedlegg

9.1. Kloridanalyser

9.2. Bildekatalog



SG
&CO

Sveisehall 1 / BS4 / FMV vest

Gjenoppbygging – konsept og skisse

01.07.2026



Sveisehall 1 – østfasade. Tørrdokka mot vest til venstre i bildet, bak kranene

Foto: SG&CO



VEST



NORD



ØST

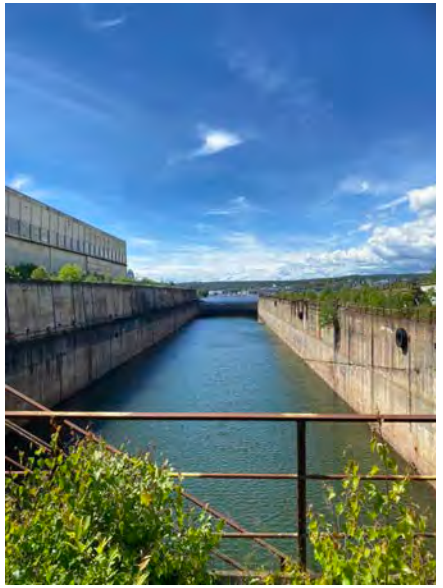


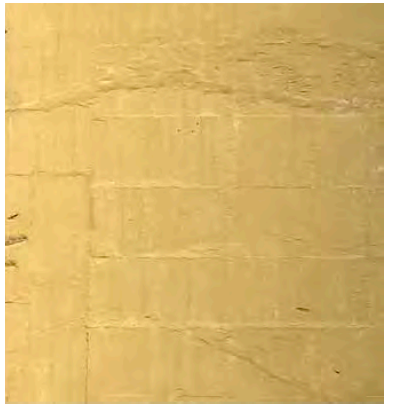
SØR

FASADER

SG &CO











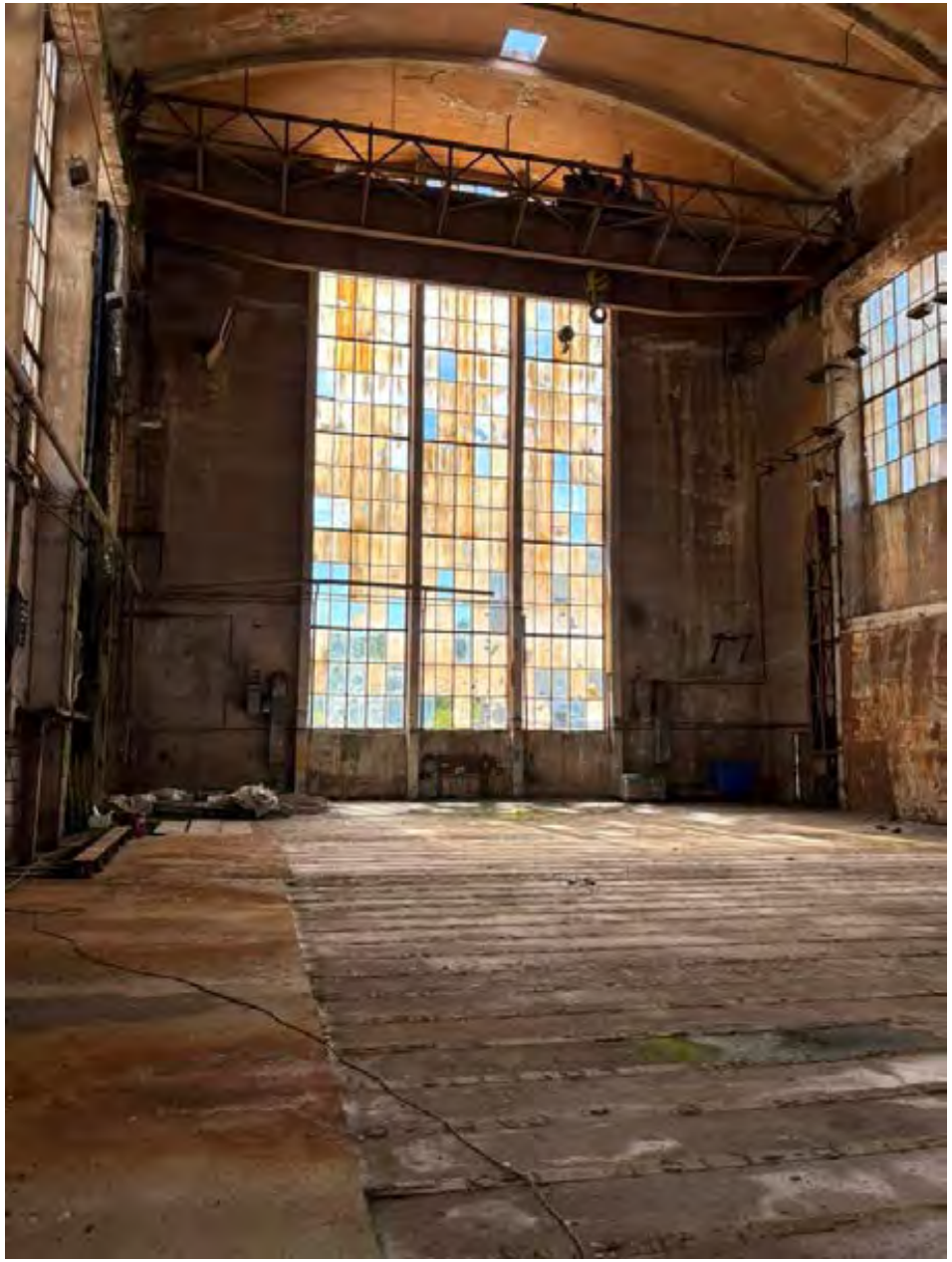


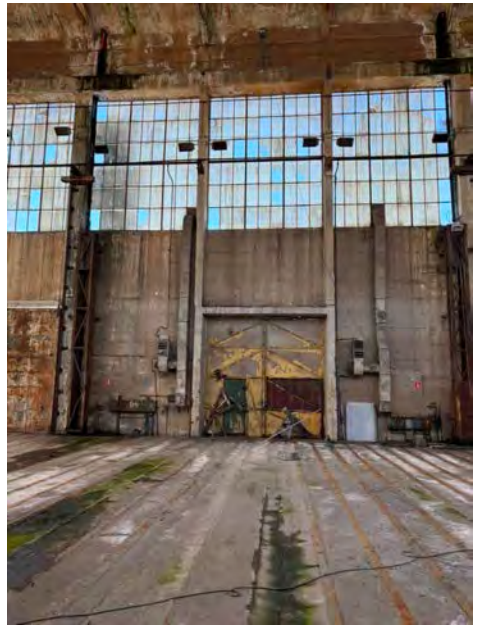






Sveisehall 1- eksteriør SG &CO



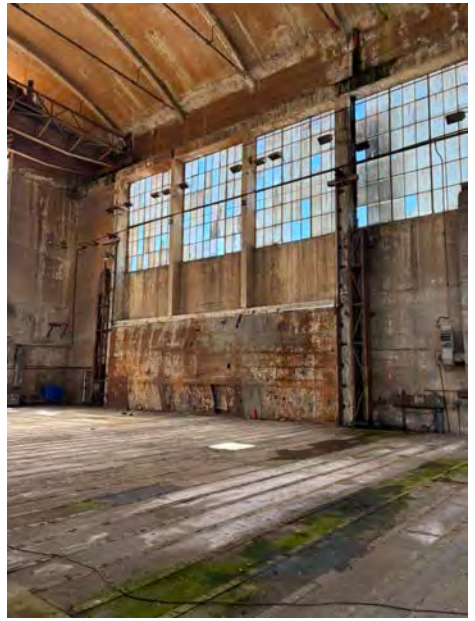



Foto: Jotne Elendom AS

Sveisehall 1- interiør SG &CO



AVBØTENDE TILTAK

MERK: Denne listen må ses i sammenheng med bilder vedlagt.

Bygningen fra 1951 er, slik den står i dag, en risiko for omgivelsene. Se tilstandsvurderinger fra Aas-Jakobsen (29.11.2024) og Multiconsult (05.03.2025). Hallen må plukkes ned i sin helhet og bygges opp fra grunnen. Ved nybygg vil man være underlagt dagens forskriftskrav vedrørende energi, statikk, ventilasjon, tilgjengelighet, dagslys, sikkerhet ved rømning mm.

GENERELT

1. **3D-SCANNING** vil bli utført av bygningen utvendig og innvendig. Sammen med originale tegninger og fotodokumentasjon vil dette materialet danne grunnlag for opptegning og gjenoppbygging av bygningsvolumet. Det vil også være en viktig dokumentasjon for ettertiden, av verkstedhallen slik den var.

EKSTERIØR

2. **GJENOPPBYGGING AV BYGNINGSVOLUMET** vil skje etter tegningsmateriale utarbeidet ihht pkt 1. Ytre form, høyde, konstruksjonsstruktur, åpninger, gesimsdetaljer, farge med videre vil ligge så tett opp til det originale bygget som mulig.
3. **MATERIALBRUK** i fasader: Så langt det er mulig vil en benytte materialer og detaljering som er tilsvarende det originale bygget.
4. **FORSKALING** av ytterveggene: Ytterveggene av betong er støpt med korte forskalingsbord; 60 cm høyde i ulike bredder. Dette danner et helt spesielt uttrykk og skaper tekstur og liv til de store betongflatene. Dette uttrykket søkes videreført.
5. **VEGGUR.** Utvendige veggur på fasadene mot nord og vest vil bli plukket ned, restaurert og satt opp igjen ved gjenoppføring av bygget.
6. **GLASS** og støpejernsrammer: Det lages nye vindusfelt som ligger så tett på originalen som mulig. Det vil gjøres en vurdering av om deler av vindusrammene og/eller glassene lar seg gjenbruke i noen partier. Det vil også være mulig å benytte glass og støpejernsrammer fra Sveisehall 2.

INTERIØR

7. **SIGNATURROM:** Ved gjenoppbygging etableres det et sammenhengende rom med full bredde og himlingshøyde, som opprinnelig sveisehall. Signaturrommet skal ha et areal på minimum 15% av byggets fotavtrykk.
8. **TRAVERSKRANER** monteres opp i signaturrommet ved gjenoppføring av hallen. Traversbanene vil kunne brukes til lys- og lydrigg, og på den måten få nytt liv og bruk. Dersom det ikke er mulig å hente ut traverskranene fra Sveisehall 1, vil det være mulig å benytte traverskraner fra Sveisehall 2.
9. **SPIRALTRAPP OG KRANHUS**. Trappa er en skulptur i seg selv, og hører sammen med traversbanen. Første prioritet er å bruke trappa som står i Sveisehall 1. Dersom den ikke lar seg løfte trygt ut, vil det være et alternativ å erstatte den med trappa fra Sveisehall 2.
10. **JERNBJELKER I GULVET.** Jernbjelker ligger hele veien i gulvet i begge sveisehaller. De ligger med senteravstand 60/60, og ble brukt til å sveise fast elementer man arbeidet på, slik at de sto stødig. Disse vil bli tatt opp og brukt igjen i signaturrommet, vestibylen og passasjen på grunnplanet. Disse kan også suppleres med bjelker fra Sveisehall 2.
11. **ELEKTRISK FORDELINGS- OG KOBLINGSANLEGG.** Dette har en interessant historie, og har samtidig en spennende form- og fargekomposisjon. Det kan inngå som et historisk element i en vegg, eller som del av en kunstinstallasjon som forteller byggets historie.
12. **LAMPER** innvendig og utvendig. Det vil bli tatt vare på typiske lamper av historisk verdi. Lampene må vurderes for eventuell restaurering og gjenbruk. Dersom de ikke lar seg gjenbruke kan utvalgte eksemplarer inngå i en kunstinstallasjon eller historisk «tidskapsel» i storformat, sammen med fordelingsboksene.





El-fordelings- og koblingsanlegg



Veggur nord







Jernbjelker, gulv – c/c 60



Veggur vest

< Spiraltrapp opp til traverskran

Sveisehall 1 - elementer som gjenbrukes

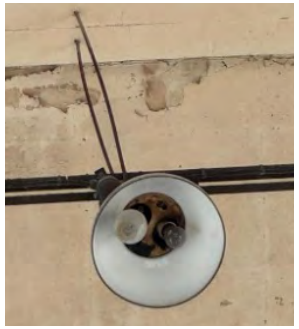
SG &CO







Traverskroker, krokblokker og tilhørende mekaniske løfteenheter, samt styrehus

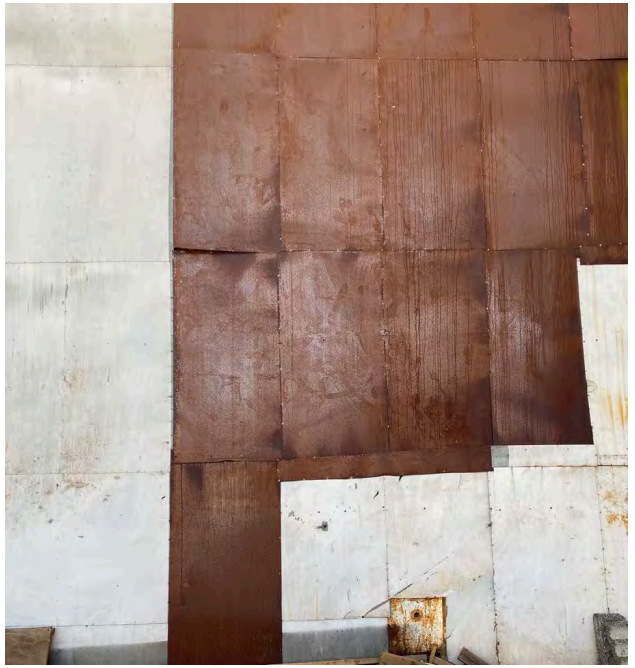




Lysarmaturer



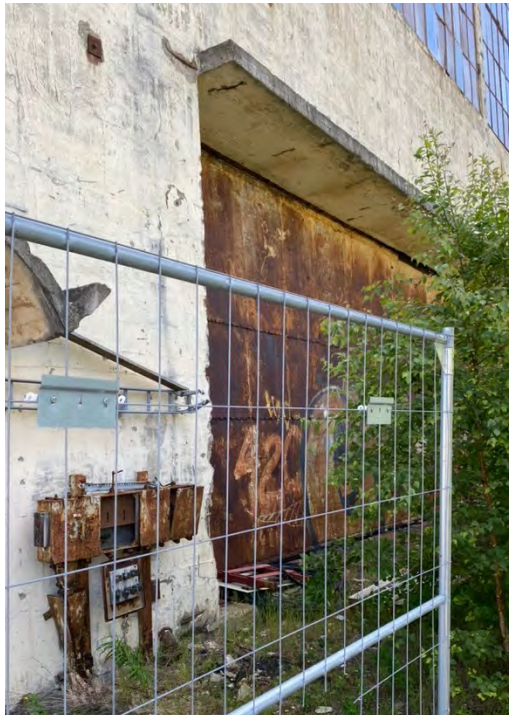
< Spiraltrapp opp til styrehus, traverskran



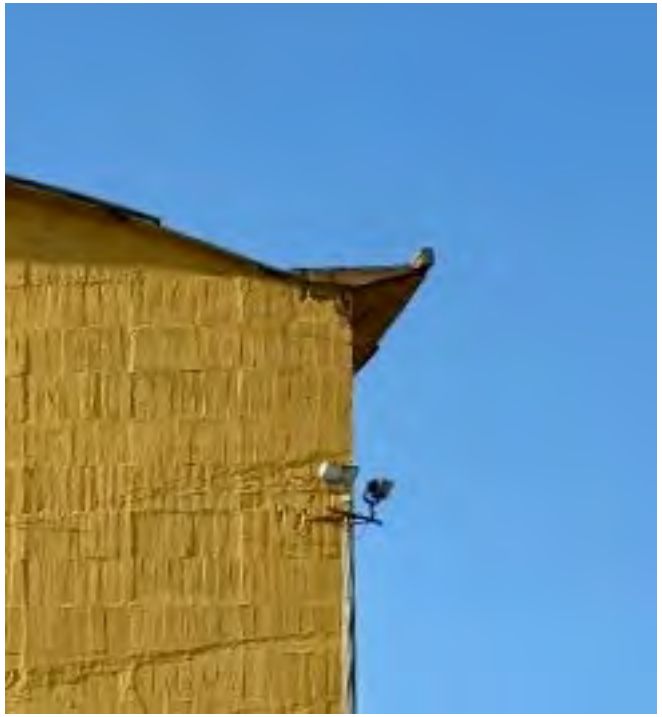
Veggplater av stål; hvitmalte og rustet



Baldakin over gangdør – 2 stk



Baldakin over porter – 2 stk



Gesimsdetalj



Betongforskaling

< Port og forskaling, beholde røft fasadeuttrykk



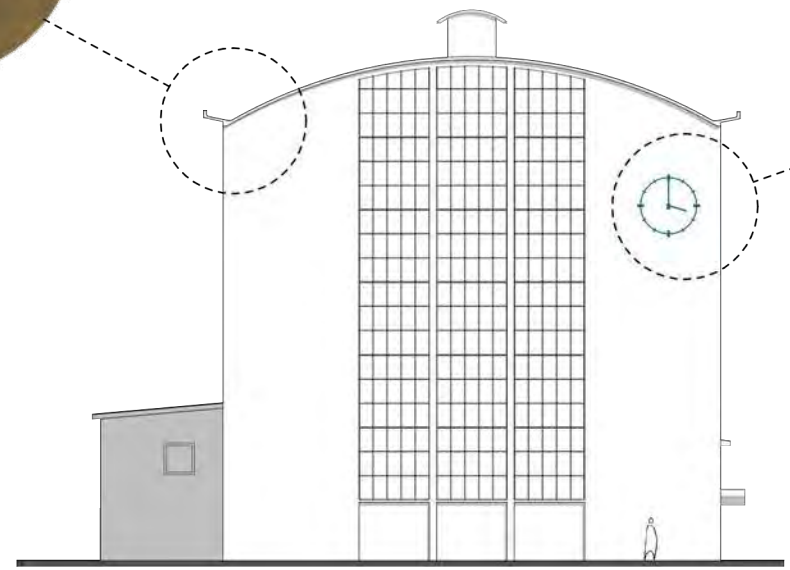
Elementer som gjenskapes etter gamle tegninger og bilder

SG &CO

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3



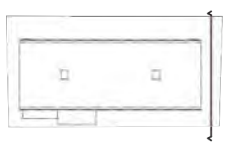
Slank gesimsdetalj med innvendige nedløp





Den gamle verftsklokka

Fasade Nord 1:200



26032

SVEISEHALL 1 / BS4 / FMV Vest

Gjenoppbygging - konsept og skisse

Dato: 26.06.2026

Mål: 1:200, A3

Byggherre: Jotne Eiendom

Fasade Nord

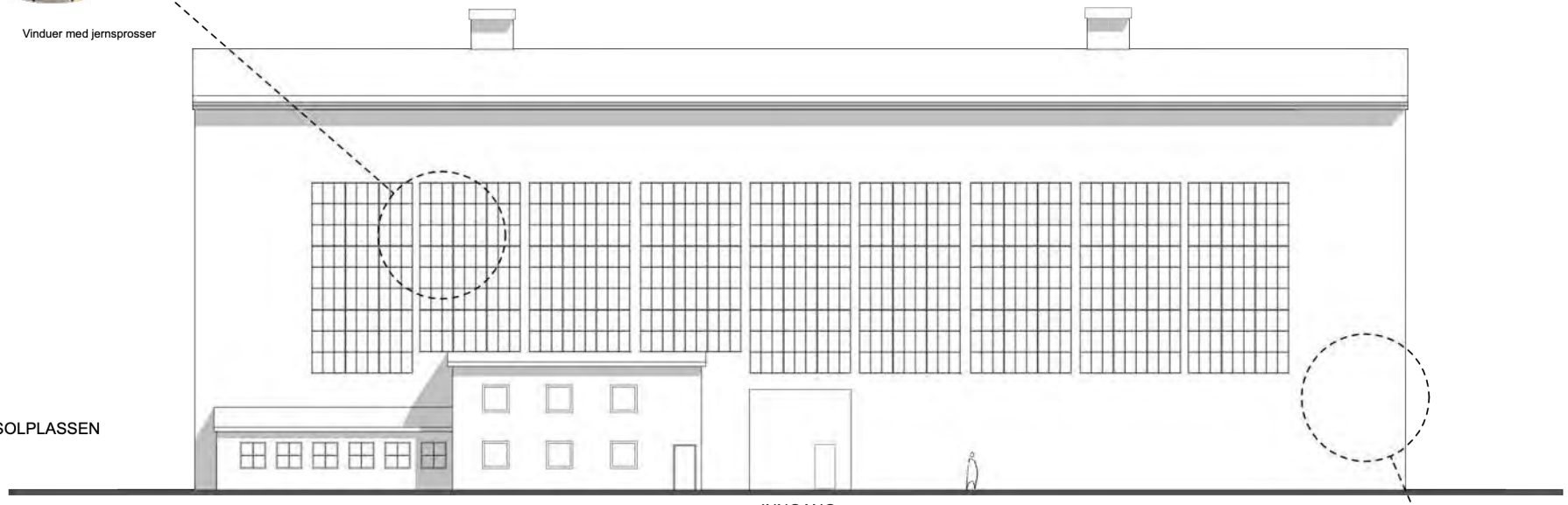
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO

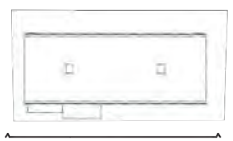
ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3

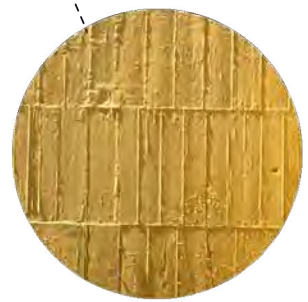


Vinduer med jernsprosser



MOT SVEISEPLASSEN





Merker etter forskaling

26032

SVEISEHALL 1 / BS4 / FMV Vest

Gjenoppbygging - konsept og skisse

Dato: 26.06.2026

Mål: 1:200, A3

Byggherre: Jotne Eiendom

Fasade Øst

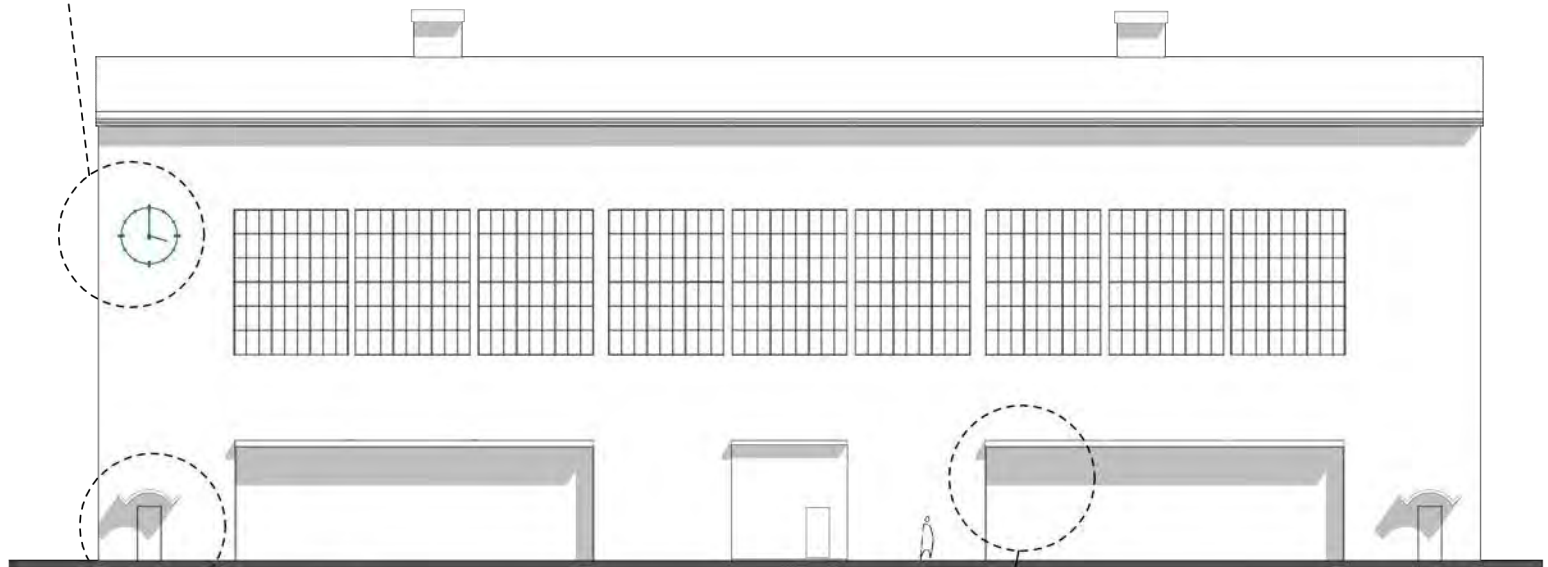
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

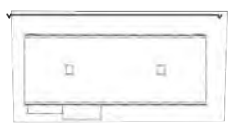
SG &CO

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3



Verftsklokka med lampe over







Sideinnganger med buet overdekning



Baldakiner over store porter

26032

SVEISEHALL 1 / BS4 / FMV Vest

Gjenoppbygging - konsept og skisse

Dato: 26.06.2026

Mål: 1:200, A3

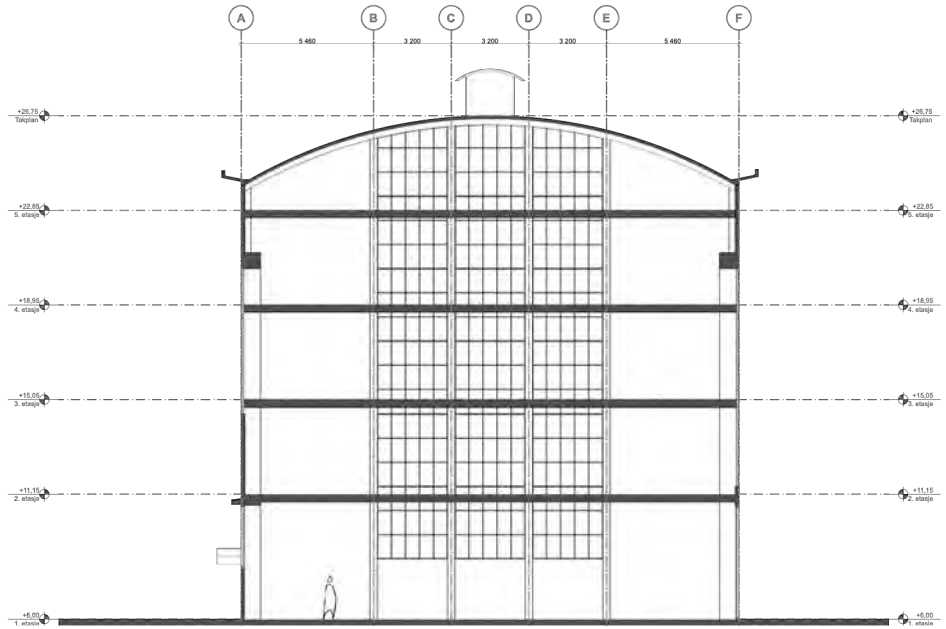
Byggherre: Jotne Eiendom

Fasade Vest

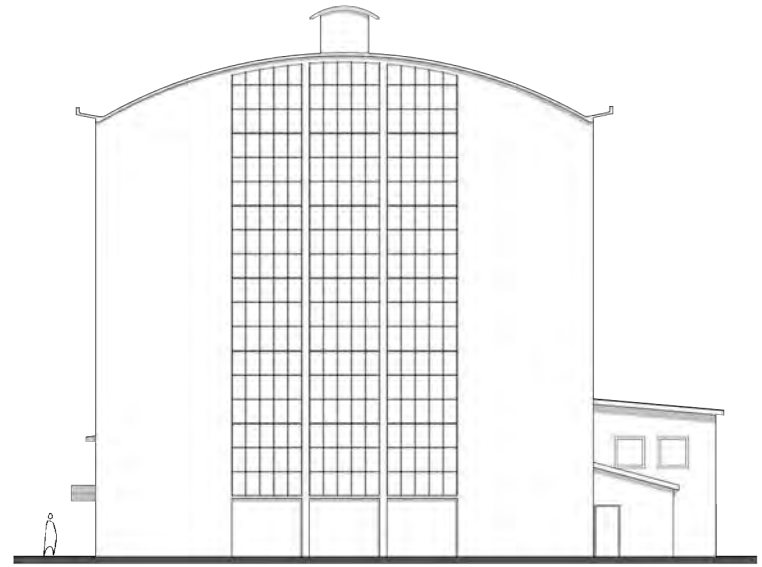
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO

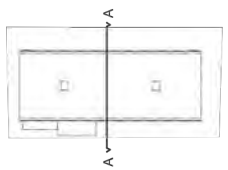
TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3

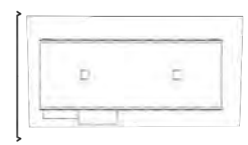


Snitt A-A 1:200



Fasade Sør 1:200





26032

SVEISEHALL 1 / BS4 / FMV Vest

Gjenoppbygging - konsept og skisse

Dato: 26.06.2026

Mål: 1:200, A3

Byggherre: Jotne Eiendom

Fasade Sør og Snitt A-A

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO

SIGNATURROM

I det nye bygget etableres et sammenhengende rom med full bredde og himlingshøyde, som opprinnelig sveisehall. Høyde x bredde er ca 20 x 20 meter. Signaturrommet skal ha et areal på minimum 15% av byggets fotavtrykk.

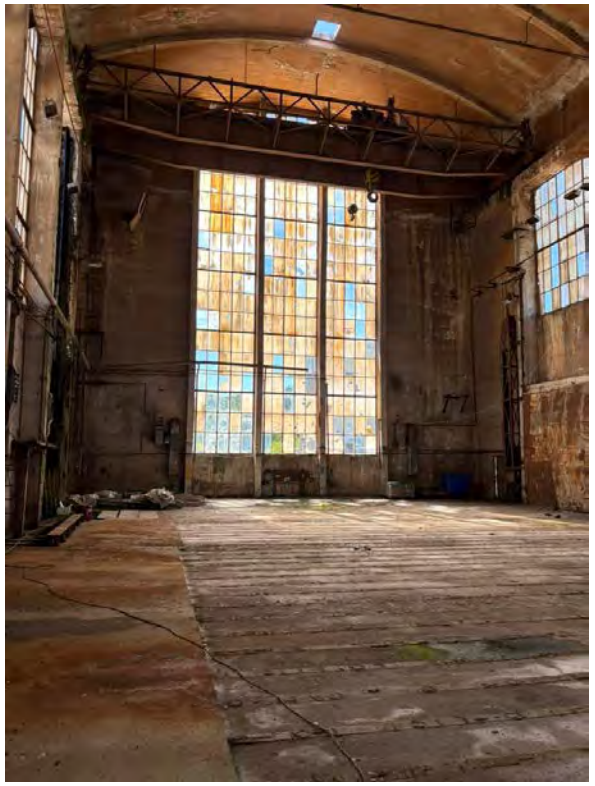
Rommet skal videreføre hallens opprinnelige karakter og stemning. Her vil vi gjenbruke jernbjelker i gulv og traverskraner i tak. Det blir også viktig å gjenbruke (eventuelt gjenskape) de store støpejernsrammene med glassfelt i varierende fargetoner, samt de røffe, synlige betongflatene og -konstruksjonene inn mot rommet. Material- og fargepalett skal ligge så tett på det originale som mulig.

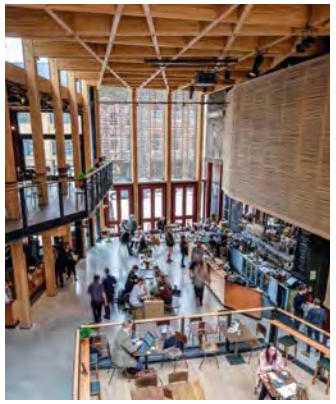
Signaturrommet kan benyttes til større samlinger, konserter, forelesninger, utstillinger mm, og kan med fordel inneholde kafé, eventuelt i kombinasjon med kantine. Det skal samtidig være det sentrale formidlingsstedet for FMV-områdets industrihistorie.

Med en plassering mot sør henvender rommet seg til solparken, og åpning av porter ut denne veien vil gi god tilgjengelighet og en hensiktsmessig sambruk med park og plassrom.

Byggherre forplikter seg til å knytte til seg en antikvarisk fagperson som rådgiver gjennom hele prosjekteringsfasen.

Valgt plassering og utstrekning:
Vi har valgt å legge signaturrommet mot solparken i sør. Der vil rommet kunne få en god sambruk med parken og plassrommet. Rommets dybde er 3 moduler i konstruksjonen; ca 15 meter. Det gir nok avstand til å oppleve den ikoniske gavlveggen innenfra. Det gir også et rom med klassiske proporsjoner – som oppleves harmonisk og godt og være i, og som er stort nok til å romme mange typer bruk og arrangementer.











Signaturrommet skal ha åpne, inviterende arealer mot gatenivå og uterom, og kan brukes til kafé, kantine, utstillinger, konserter, fester, studentarrangementer mm.

SG &CO

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3



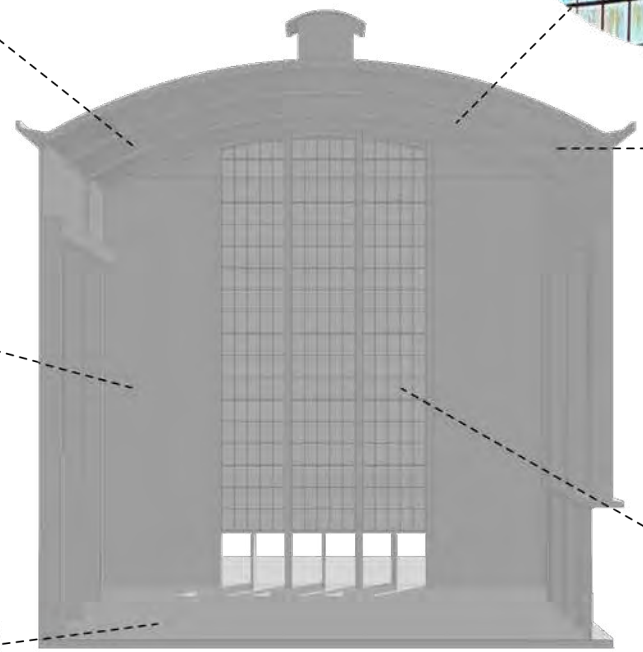
Kranhus



Traverskran



Spiraltrapp





Takbjelker

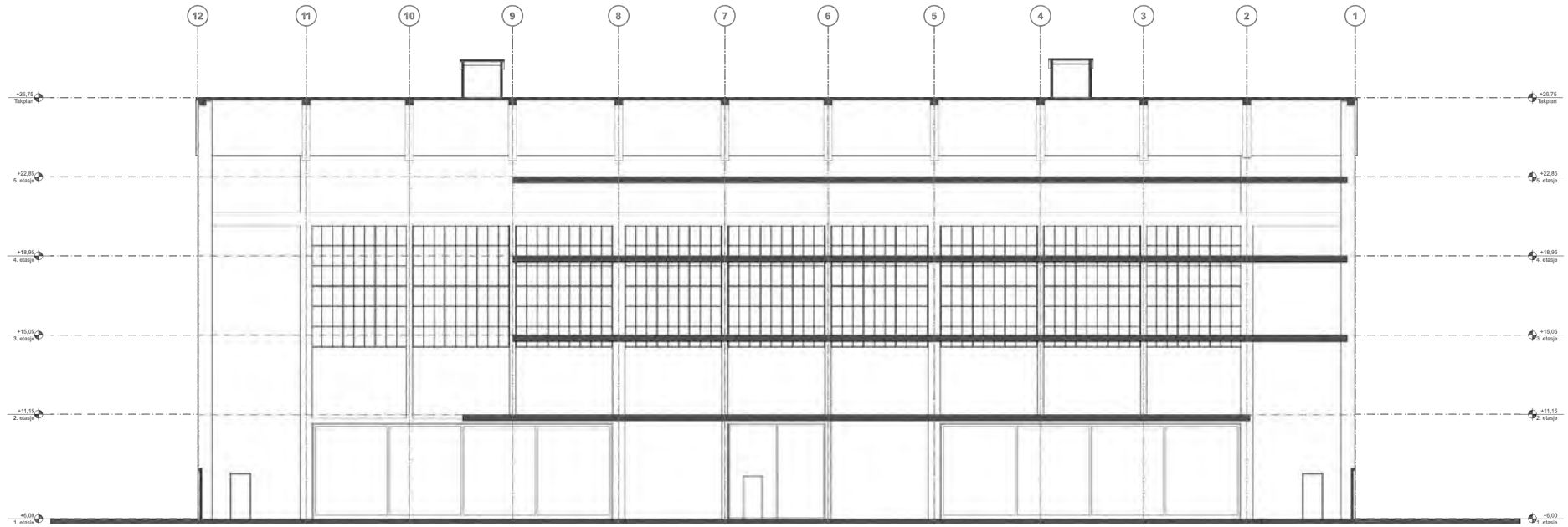


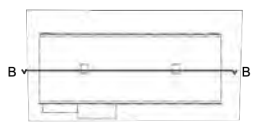
Jernbjelker i gulv



Høye jernvinduer

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3





26032

SVEISEHALL 1 / BS4 / FMV Vest

Gjenoppbygging - konsept og skisse

Dato: 26.06.2026

Mål: 1:200, A3

Byggherre: Jotne Eiendom

Snitt B-B

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO

perspektiv
INTERIØR



NY BRUK AV SVEISEHALL 1

SG
&CO

PROGRAMINNHOLD

- SIGNATURROM med full bredde og takhøyde, ca 300 m2
- ÅPNE, INVITERENDE AREALER mot gatenivå og uterom, tilgjengelige for offentligheten. Stor grad av sambruk er en målsetning.
- KURS- OG KONFERANSEAREALER:
  Deles mellom hotell, høyskole og andre aktører

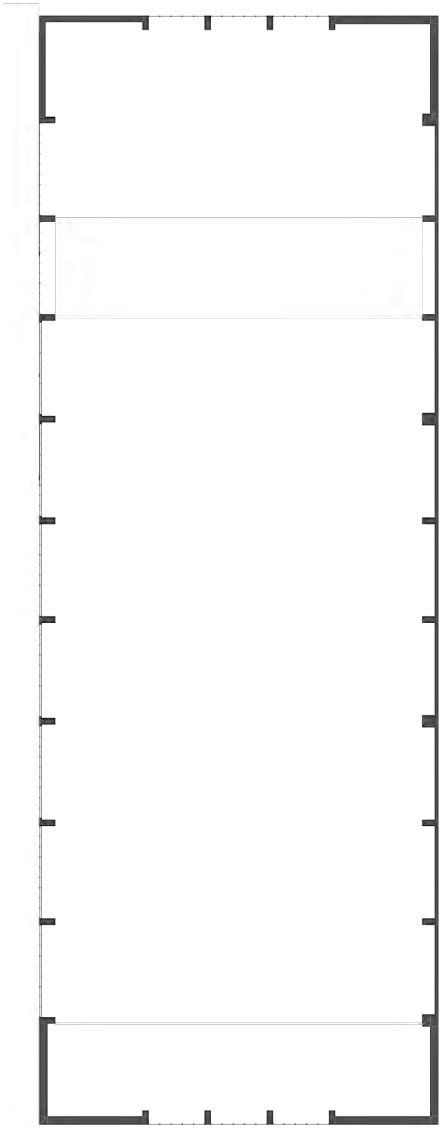
FOR EN EVENTUELL HØYSKOLE, FELLESAREALER SOM:

- VESTIBYLE
- SERVICESENTER
- KANTINE/KAFÉ – kan være felles med andre som bruker huset
- ANDRE TYPER SERVERINGSKONSEPTER som foodcourt og kaffebar
- STUDENTAKTIVITETER som studentkafé, pub, studentting, treningstilbud mv

For HIØ kan Sveisehall 1 bli campus sitt tyngdepunkt og den sentrale sosiale fellesarenaen man trenger for større forsamlinger og bruk ved spesielle anledninger. Mer lukket innhold legges oppover i bygget **samtidig som byggets store rom og karakter av katedral ikke forsvinner.**

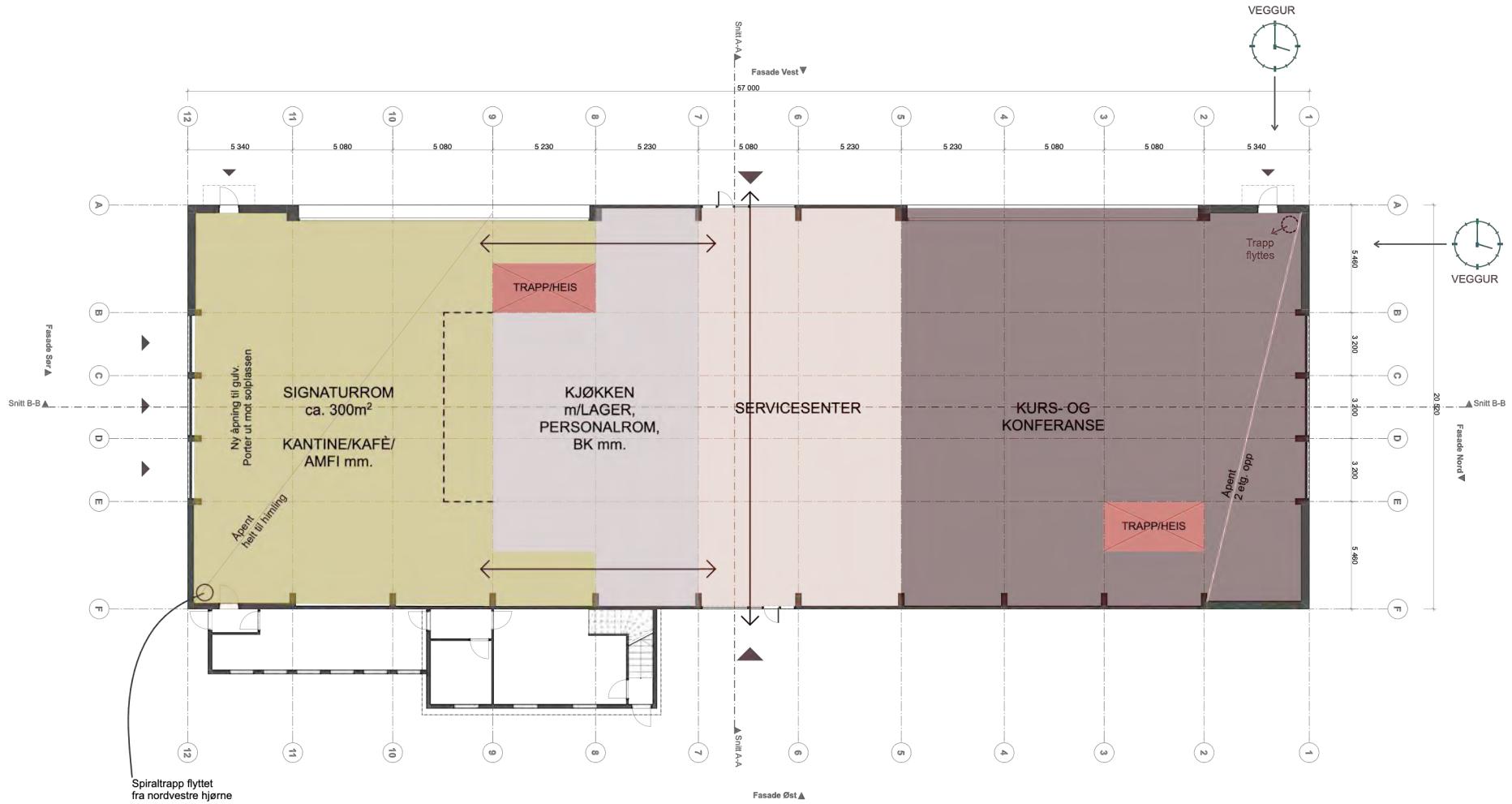
Jotnes målsetning med Sveisehall 1:

Å tilby noe nytt og spennende med utgangspunkt i et fellesskapsdannende prosjekt - basert på kultur og marked - med urbane kvaliteter på gateplan og et bygg fylt med møteplasser og rom for en stor bredde av formål og brukere.



Konstruksjonsplan

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3



BTA_{TOT}: 4472m² (alle plan)

BTA: 1170m²

26032

SVEISEHALL 1 / BS4 / FMV Vest

Gjenoppbygging - konsept og skisse

Dato: 26.06.2026

Mål: 1:200, A3

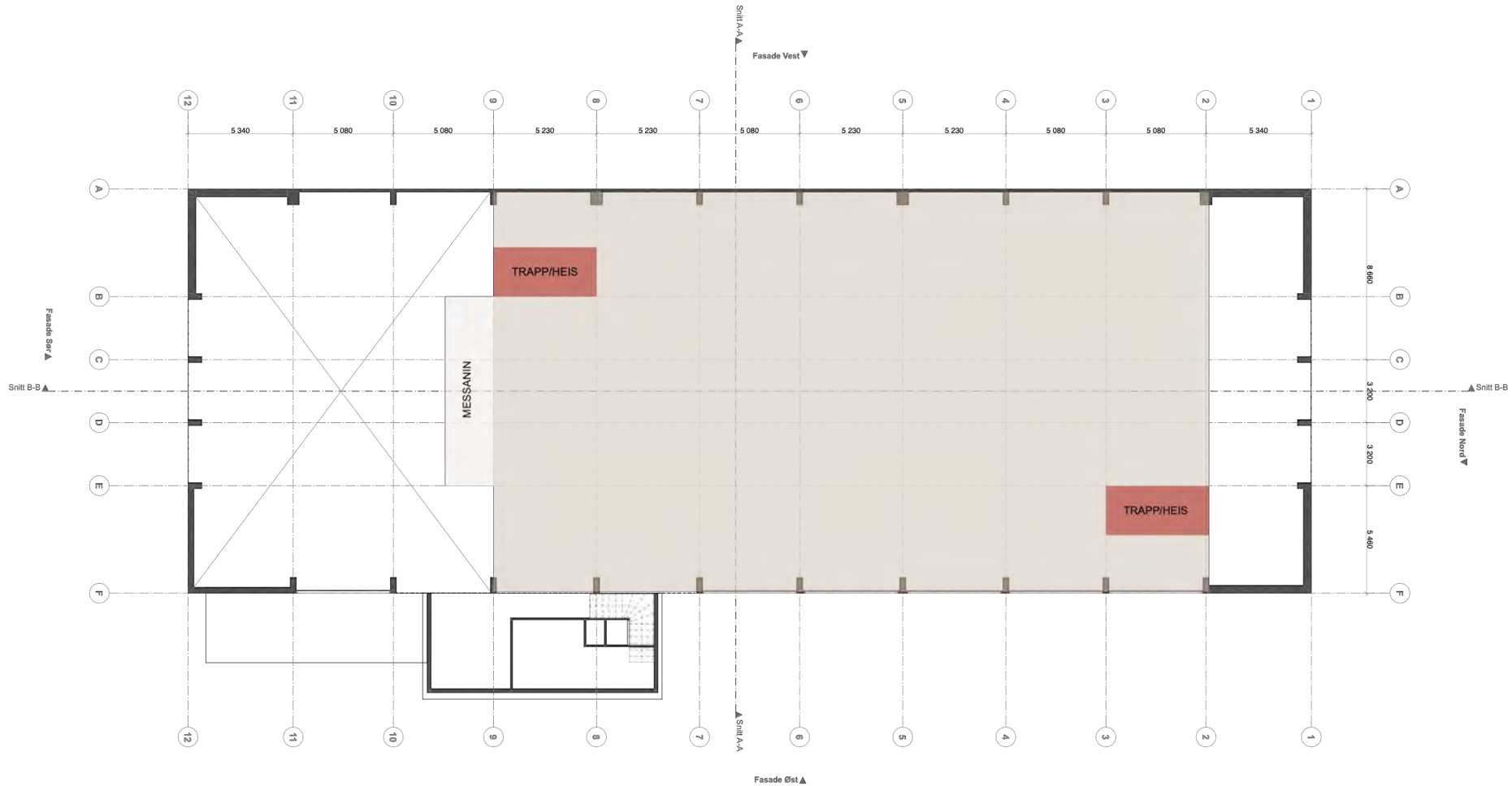
Byggherre: Jotne Eiendom

Plan 1. Etasje

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3



BTA: 767m^2

26032

SVEISEHALL 1 / BS4 / FMV Vest

Gjenoppbygging - konsept og skisse

Dato: 26.06.2026

Mål: 1:200, A3

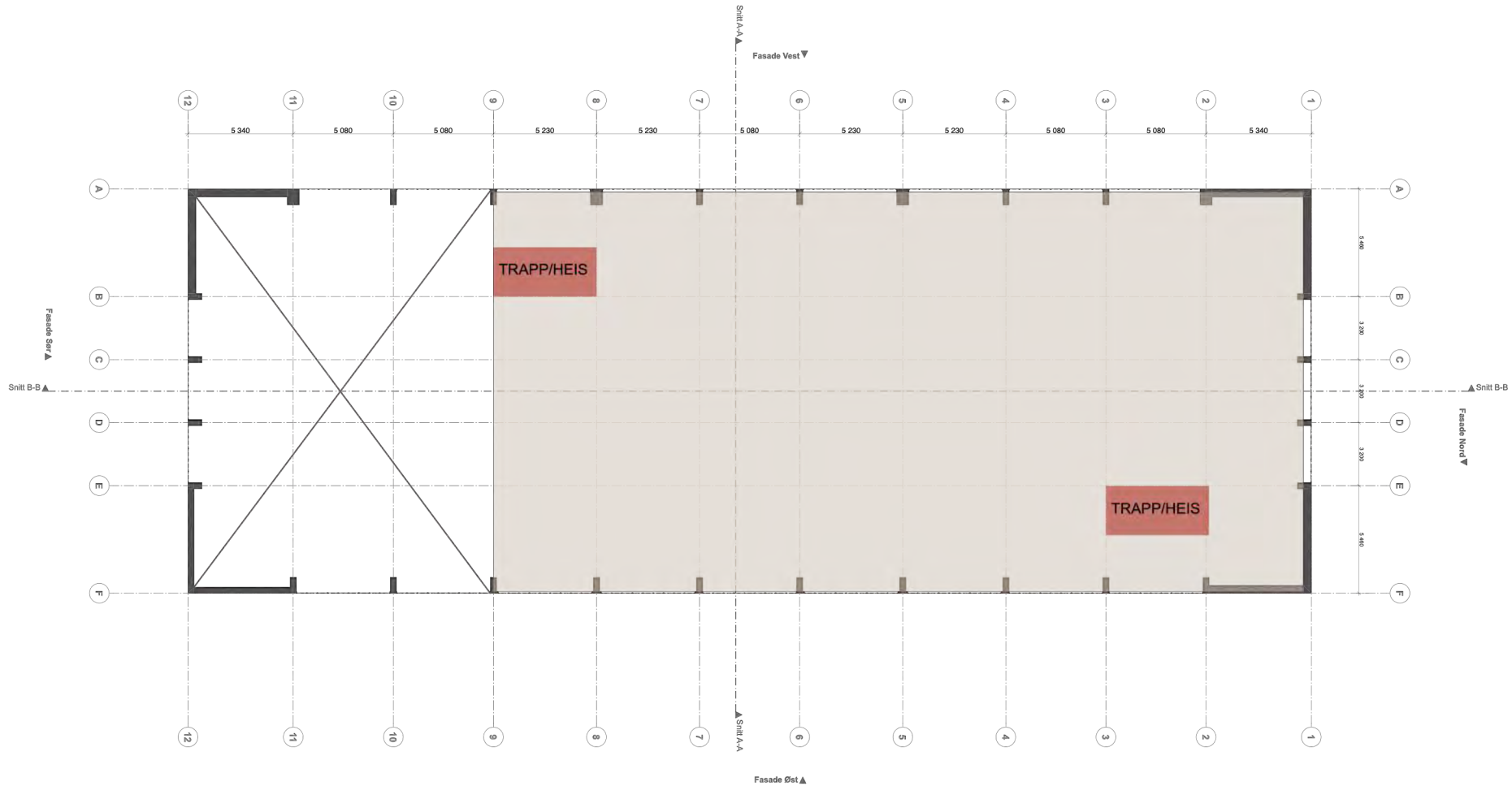
Byggherre: Jotne Eiendom

Plan 2. Etasje

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3



BTA: 845m^2

26032

SVEISEHALL 1 / BS4 / FMV Vest

Gjenoppbygging - konsept og skisse

Dato: 26.06.2026

Mål: 1:200, A3

Byggherre: Jotne Eiendom

Plan 3. - 5. etasje

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO

PLANGRUNNLAG:



Detaljreguleringsplan for FMV – Dokka sør, vedtatt i Bystyret 12.09.2024

Fra reguleringsbestemmelsene:

BYGG

4.1.5 Felt BS4

a) Grad av utnytting: Maks BRA = 8 600 m2.
b) Høyder: Eksisterende sveisehall skal bevares. Høyder på tilbygg er angitt i plankartet.
c) Plassering og utforming: Det tillates et tilbygg på en etasje på inntil 250 m2 på Sveisehallens østside. Tilbygget kan ha et takutstikk mot øst maksimalt 1,5 m utover formålsgrense. Tilbygget skal tilpasses industriarkitekturens karakter, og underordne seg det øvrige volumet.

8.4.3 H570 3

Ytre volum av Sveisehall 1 (BS4) skal bevares med opprinnelige materialer, farger og arkitektoniske kvaliteter. Bygget skal istandsettes etter antikvariske prinsipper, og klokkene skal ivaretas.

UTEOMRÅDER

5.8 Torg/plasser (ST1-2) (jf. PBL §12-7 nr 1, 2, 4 og 6)

På Solplassen ST1 og Sveiseplassen ST2 skal det plantes trær. De skal grupperes for å skape steder med skygge. På plassene kan det etter avtale med Fredrikstad kommune etableres midlertidige paviljonger.

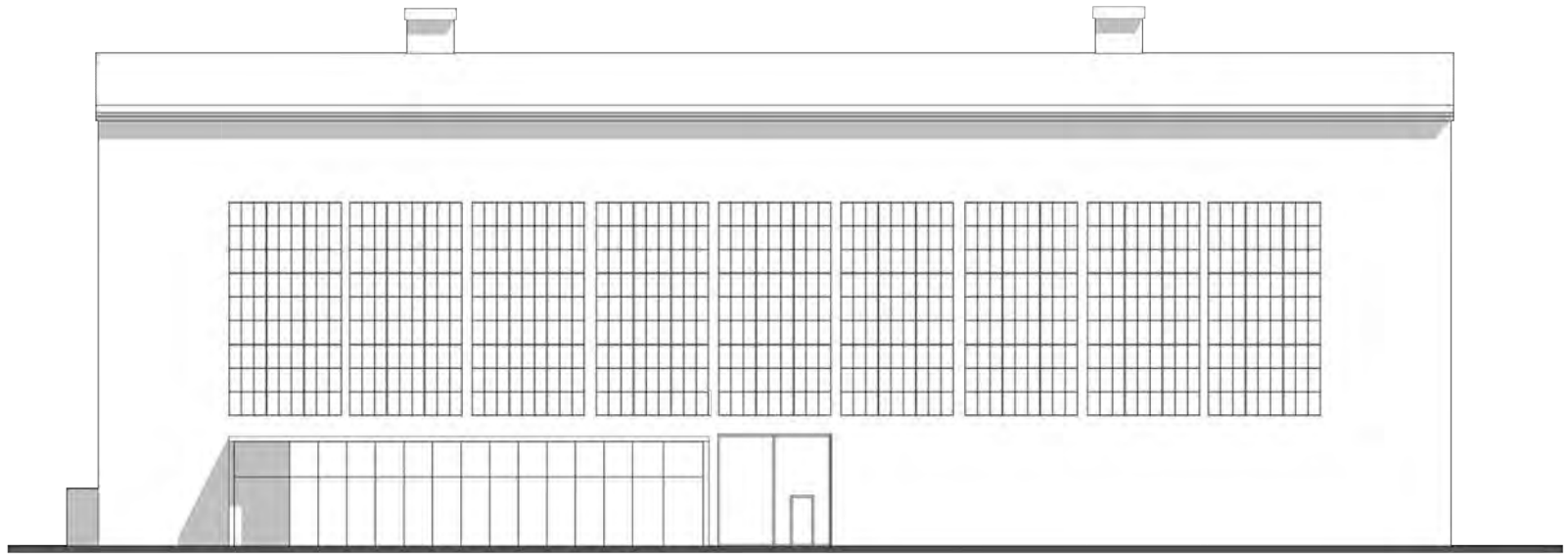
5.8.1 ST1 (Solplassen)

ST1 skal tilpasses kulturmiljø og bevarte kraner, for bruk til større arrangementer, marked, opphold og rekreasjon. ST1 skal tilrettelegges for fleksibel bruk for fotgjengere, og flate for arrangement av flere typer og størrelser. ST1 skal opparbeides med materialer av høy kvalitet og en stor grad av gjenbruk. Det skal sikres gode overganger til tilstøtende områder.

5.8.2 ST2 (Sveiseplassen)

Der det etableres nytt terreng skal det tilpasses kulturmiljø, og tilrettelegge for opphold. Det skal også ivareta overvannshåndtering og tilgjengelighet. ST2 skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, og det må sikres gode overganger til tilstøtende områder.

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3



Tilbygg mot øst tilpasset gjeldende regulering.





perspektiv
EKSTERIØR

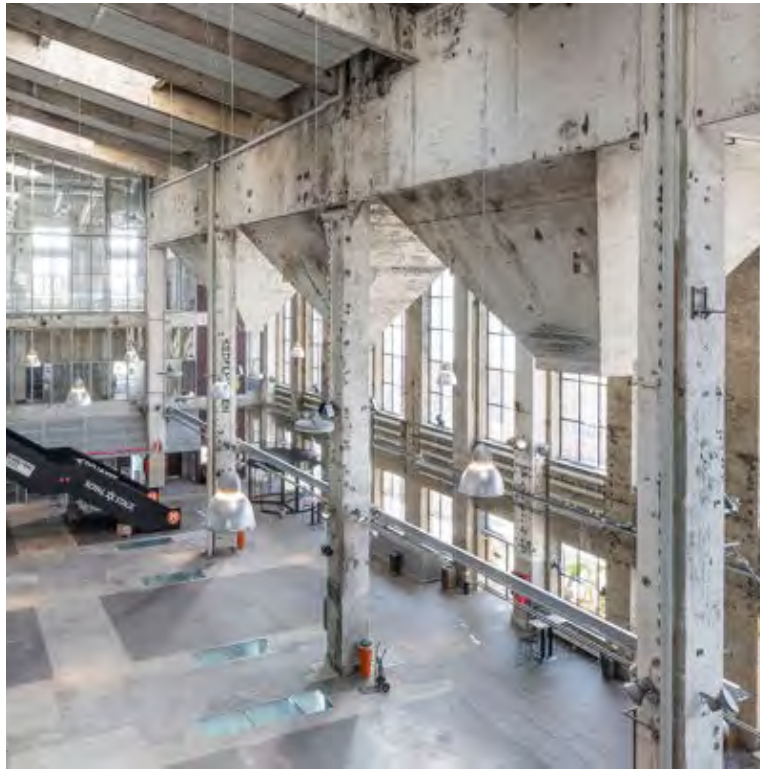












Inspirasjon

Veien videre - hvilken karakter skal interiøret ha?

SG
&CO

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksref.: 2026/22200-8
Dato: 07.10.2026

Til:
Thomas Ruyter Byggesak og geomatikk

Fra:
Tormod Hundsnes Førre Byantikvar, Areal og samferdsel

Uttalelse fra Byantikvaren - Riving av sveisehall 1, FMV

Byantikvaren viser til søknad om rammetillatelse for riving av Sveisehall 1 på tidligere Fredrikstad mekaniske verksted (FMV), med søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser.

Byantikvaren fraråder at det gis dispensasjon til total riving av Sveisehall 1 på nåværende grunnlag.

1. Sveisehall 1 er regulert til bevaring. Total riving innebærer at objektet bevaringsbestemmelsen skal sikre, går tapt. Kulturminnefaglig vurderer Byantikvaren derfor at total riving vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen.
2. Bygningens tekniske tilstand er svært dårlig. Det foreligger dokumentasjon på alvorlige konstruksjonsskader og betydelig risiko ved rehabilitering. Byantikvaren bestrider ikke dette.
3. Det foreligger et konkret alternativ for delvis bevaring. StålConsult mener rehabilitering kan gjennomføres etter prinsippene i deres rapport. Aas-Jakobsen vurderer løsningen som prinsipielt mulig, men mener gjennomføringen ikke er tilstrekkelig dokumentert. Usikkerheten gjelder særlig videre prosjektering, sikker gjennomføring og kostnader.
4. Kostnadsforskjellen mellom rehabilitering og et sammenlignbart nybygg er ikke dokumentert. Dersom økonomi skal begrunne riving, må alternativene kostnadsberegnes på sammenlignbare forutsetninger.
5. Søkers forslag er et nybygg som fortolker Sveisehall 1, ikke en gjenoppføring av kulturminnet. Søker har ikke forpliktet seg til å oppføre nybygget med samme plasstøpte betongkonstruksjon eller til å gjenbruke eksisterende vinduer og glass fra Sveisehall 1.
6. Gjennomføringen av nybygget er ikke tilstrekkelig sikret dersom Sveisehall 1 rives først. Nybygget er knyttet til en fremtidig utbyggingsrekkefølge, mens aktuell bruk som administrasjons- og fellesbygg for Høgskolen i Østfold ikke er avklart. En riving nå kan derfor etterlate området uten både Sveisehall 1 og den planlagte erstatningen i lang tid.

Før total riving eventuelt vurderes på nytt, bør bevaringsalternativet, fundamenteringen, kostnadene og gjennomføringssikkerheten for et erstatningsbygg avklares nærmere.

Sveisehall 1 omfattes av bestemmelsesområde *H570_3 – bevaring* i reguleringsplanen og *hensynssone kulturmiljø* i kommuneplanen. FMV er i tillegg registrert som *Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse* (Riksantikvaren) og som *regionalt verneverdig kulturmiljø* (Østfold fylkeskommune).

Gjeldende regulering fastsetter at eksisterende sveisehall skal bevares. Ytre volum skal bevares med opprinnelige materialer, farger og arkitektoniske kvaliteter, og bygningen skal istandsettes etter antikvariske prinsipper.

1 Kulturminnefaglig utgangspunkt

Sveisehall 1 er en av de sentrale industribygningene etter Fredrikstad mekaniske verksted og en viktig del av det samlede kulturmiljøet på FMV. Kulturminneverdien er særlig knyttet til:

- det store sammenhengende produksjonsrommet
- den opprinnelige plasstøpte betongkonstruksjonen
- takform, gavler og fasaderytme
- originale materialer, overflater, forskalingsavtrykk og bruksspor
- vinduer, porter, kranbaner, traverskraner og øvrige industrielementer
- bygningens direkte fysiske forbindelse til skipsbyggingen ved FMV.

Verdien består dermed ikke bare i hvordan Sveisehall 1 ser ut. Den ligger også i at dette er den faktiske bygningen som inngikk i verftsproduksjonen. Dette skillet er avgjørende ved vurderingen av søkers forslag om å rive hallen og oppføre en ny bygning med tilsvarende uttrykk.

2 Tilstand og muligheten for delvis bevaring

Aas-Jakobsens ROS-analyse for rehabilitering, datert 4. mars 2025, beskriver høy risiko ved rehabilitering og anbefaler avsperring og snarlig riving. Park & Anlegg har tilsvarende vurdert rehabilitering som uforsvarlig.

StålConsult har på oppdrag fra kommunen utarbeidet et konkret forslag til delvis bevaring. De mest utsatte konstruksjonene forutsettes erstattet, mens vesentlige deler av den opprinnelige hallen søkes bevart. Aas-Jakobsen omtaler løsningen som prinsipielt mulig, men mener blant annet at sikkerhet og stabilitet under gjennomføringen ikke er tilstrekkelig dokumentert.

StålConsult har etter dette opplyst til Byantikvaren at de oppfatter Aas-Jakobsens vurdering av deres rapport som i hovedsak faglig rimelig, men opprettholder at rehabiliteringen kan gjennomføres. StålConsult viser også til at de har gjennomgått de opprinnelige statiske beregningene og oppdatert disse med utgangspunkt i dagens tilstand.

At bevaringsalternativet ikke er ferdig prosjektert, er ikke ensbetydende med at det er dokumentert at det ikke kan gjennomføres.

2.1 Fundamentering

Behovet for refundamentering er brukt som argument for riving. StålConsult mener gjennom sine beregninger å ha sannsynliggjort at eksisterende fundamentering har tilstrekkelig restkapasitet, men anbefaler fysisk kontroll av fundamentene for å styrke kunnskapsgrunnlaget.

Byantikvaren mener at behovet for refundamentering ikke bør legges til grunn som premiss for total riving før faktisk tilstand er undersøkt, minimum ved fremgraving og kontroll av et representativt fundament.

2.2 Kostnader

Det foreligger ikke en dokumentert, sammenlignbar kostnadsberegning av rehabilitering og nybygg.

Dersom økonomi skal tillegges vekt som begrunnelse for riving, bør rehabiliteringsalternativet beskrives så konkret at det kan prises av kvalifiserte entreprenører. Sammenligningen må gjøres mot et reelt sammenlignbart nybygg. Dersom erstatningsbygget forutsettes utført med plasstøpt betong og plankeforskaling for å gjenskape hallens materialkarakter, må kostnaden ved dette inngå. Nye innvendige funksjoner og standardheving må holdes utenfor sammenligningen.

3 Nybygg versus bevaring

Søker foreslår et nytt bygg som viderefører Sveisehall 1s volum og deler av det arkitektoniske uttrykket, kombinert med gjenbruk og gjenskaping av enkelte historiske elementer. Byantikvaren vurderer dette som et avbøtende tiltak, ikke som bevaring eller gjenoppføring av Sveisehall 1.

3.1 Betong og vinduer

Søker har ikke forpliktet seg til å gjenoppføre hallen med samme plasstøpte betongkonstruksjon. I Norconsults svar til kommunen 25. august 2026 er «betongforskaling» oppført blant elementene som skal gjenskapes etter originale tegninger og fotografier. Forpliktelsen gjelder dermed forskalingsuttrykket, ikke den opprinnelige konstruksjonsmåten.

En løsning med prefabrikkerte betongelementer med imitert plankeforskaling vil kunne få et vesentlig annet uttrykk enn dagens plasstøpte fasader. Elementfuger vil introdusere et fasademønster som ikke finnes i den opprinnelige bygningen. Material- og konstruksjonsprinsipp må derfor avklares før eventuell riving, ikke overlates til senere detaljprosjektering.

Søker har heller ikke forpliktet seg til å demontere og gjenbruke eksisterende vinduer og glass fra Sveisehall 1.

3.2 Originale elementer

Klokkene skal demonteres og remonteres, og jernbjelker i gulvet skal sikres når de blir tilgjengelige etter kontrollert riving. For traverskran, spiraltrapp og flere andre elementer er gjenbruk avhengig av at de overlever rivningen i tilstrekkelig stand.

Søker åpner også for elementer fra Sveisehall 2. Dette er positivt som ombruk og formidling, men slike elementer er ikke originalsubstans fra Sveisehall 1.

Et nybygg kan gjenskape volum, arkitektoniske trekk og deler av hallens romvirkning, men ikke den opprinnelige konstruksjonen, materialiteten, patinaen og de autentiske produksjonssporene. Byantikvaren mener derfor at prosjektet må forstås som et nybygg som fortolker og gjenskaper vesentlige trekk ved Sveisehall 1, ikke som en gjenoppføring av kulturminnet.

4 Fremtidig bruk og gjennomføring

Tiltakshaver har opplyst at det nye bygget ønskes brukt som administrasjons- og fellesbygg for Høgskolen i Østfold. Høgskolens fremtidige lokalisering er imidlertid ikke avklart. Nybygget er samtidig foreslått realisert først etter annen bebyggelse rundt Sveiseplassen.

Den foreslåtte rekkefølgen innebærer etter Byantikvarens vurdering en gjennomføringsrisiko. Dersom høgskoleformålet ikke realiseres, eller den øvrige utbyggingen blir forsinket, kan det gå lang tid mellom riving av Sveisehall 1 og oppføring av erstatningsbygget. Kommunen kan da stå igjen uten den eksisterende Sveisehallen og uten bygget som skal avbøte kulturminnetapet.

Byantikvaren mener derfor at riving ikke bør tillates på grunnlag av et fremtidig nybygg uten at gjennomføringen av nybygget er konkret og uavhengig sikret. Fristen bør knyttes direkte til rivingstidspunktet, ikke til ferdigstillelse av andre byggefelt eller til en bestemt fremtidig leietaker.

5 Byantikvarens anbefaling

Byantikvaren fraråder at det gis dispensasjon til total riving av Sveisehall 1 på det foreliggende grunnlaget. Kulturminnefaglig vurderer Byantikvaren at total riving vesentlig tilsidesetter hensynet bak bevaringsbestemmelsen.

Før total riving eventuelt vurderes på nytt, anbefaler Byantikvaren at:

1. bevaringsalternativet videreutvikles til et nivå som gjør det mulig å vurdere sikker gjennomføring og kostnader på et tilstrekkelig grunnlag
2. fundamentenes faktiske tilstand undersøkes, minimum ved fremgraving og kontroll av et representativt fundament
3. rehabiliteringsalternativet kostnadsberegnes på grunnlag av en konkret beskrivelse som kvalifiserte entreprenører kan prise
4. kostnaden sammenlignes med et tilsvarende erstatningsbygg på like forutsetninger, herunder relevant betong- og fasadeutførelse, mens nye innvendige funksjoner og standardheving skilles ut
5. det avklares hvor mye autentisk konstruksjon som faktisk kan bevares innenfor forsvarlige sikkerhetsrammer.

Dersom dispensasjon likevel gis

Dersom kommunen likevel tillater riving, anbefaler Byantikvaren at følgende minimumskrav gjøres bindende:

6. Erstatningsbygget skal være ferdig prosjektert og ha nødvendige offentlige tillatelser før Sveisehall 1 kan rives.
7. Ferdigstillelse skal sikres gjennom en konkret frist regnet fra rivingstidspunktet, uavhengig av øvrig utbygging og fremtidig leietaker.
8. Volum, høyder, takform, konstruksjonsprinsipp, fasademateriale, vinduer og signaturrom skal være fastsatt før riving.
9. Sveisehall 1 skal dokumenteres antikvarisk før riving gjennom 3D-skanning, oppmåling, fotografi samt dokumentasjon av materialer, konstruksjoner og industrielementer.
10. Det skal foreligge en demonterings- og gjenbruksplan. Originale elementer fra Sveisehall 1, herunder vinduer der dette er sikkerhetsmessig mulig, skal prioriteres fremfor elementer fra Sveisehall 2.
11. Alle gjenbrukte elementer skal proveniensregistreres, slik at originalsubstans, flyttede elementer og rekonstruksjoner kan skilles.
12. Signaturrommets minimumsareal og frie høyde skal fastsettes og sikres mot senere oppdeling som vesentlig svekker romvirkningen. Byantikvaren skal involveres i dokumentasjon, demonteringsplan og detaljprosjektering av kulturhistorisk relevante deler.

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2026/11697-4 Deres ref.:2026/81554 Dato: 17.09.2026

Uttalelse - riving av sveisehall 1 - gbnr. 423/121 - Selma Nygrens vei 6 - Fredrikstad kommune

Østfold fylkeskommune viser til oversendelse datert 20.08.2026 med frist for innspill 17.09.2026. Vi har fått utsatt frist til 18.09.2026. Søknaden gjelder riving av Sveisehall 1 på FMV, med adresse Selma Nygrens vei 6 på gamle FMV.

Norconsult AS søker på vegne av tiltakshaver Jotne FMV Vest 1 AS.

I følgebrev til rammesøknad for riving, framgår det at nybygg på tomten ikke omfattes av søknaden, og vil bli fremmet i egen rammesøknad når bruksprogram er avklart. Det står også at forpliktelser knyttet til fremtidig gjenoppbygging er nærmere omtalt i redegjørelsens kapittel 6 og 7, og forutsettes innarbeidet som relevante vilkår for dispensasjonen

Kommunens oversendelse redegjør for de overordnede føringene for sveisehallen og området i både kommuneplanens arealdel og reguleringsplan for Dokka Sør. I tillegg til tydelige føringer for vern, ligger eiendommen innenfor hensynssone Bevaring kulturmiljø.

Det framgår at nytt bygg skal oppføres med tilnærmet samme utforming/volum som bygget som rives, og detaljer fra bygget skal gjenbrukes. Det foreslås flere avbøtende tiltak og forpliktelser knyttet til nybygget.

Søkers begrunnelse

Søker begrunner søknaden i hovedtrekk med at hallen er i svært dårlig forfatning, og at det er fare for liv og helse ved eventuell istandsetting/bevaring, uforholdsmessige kostnader ved eventuell Istandsetting/bevaring samt at reguleringsplanens bevaringsinteresser er tilstrekkelig ivaretatt gjennom ny. Søker sier også at senere bygg skal oppføres med tilnærmet samme utforming/volum som bygget som rives. Det foreslås å benytte detaljer fra bygget til gjenbruk i nybygget.

Kommunens foreløpige vurdering

Kommunen sier følgende: «*Å bevare Sveisehall 1 er et sentralt og viktig tema både i kommuneplanen og reguleringsplanen. Sveisehall 1 og nærliggende kraner er både*

REGI 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

landemerker og viktige identitetsbærere for industrihistorien på Værste og del av et samlet kulturmiljø på FMV. Dersom Sveisehallen rives er dette et betydelig tap for dette kulturmiljøet. Dette tapet må imidlertid vurderes opp mot det som fremgår i dokumentasjonen fra ansvarlig søker. Det er på det rene at rivetiltaket medfører dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes punkt. 4.1.5 og punkt 8.4.3. Kommunen har foreløpig ikke konkludert med om reguleringsbestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt og om bevaringsinteressene i tilstrekkelig grad kan ivaretas gjennom nødvendige dispensasjonsvilkår for et nybygg.»

Fylkeskommunens rolle

Østfold fylkeskommune har vurdert saken som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannregionmyndighet og som veieier for fylkesveier.

Fylkeskommunen har i tillegg en veilederrolle og skal bidra til gode prosjekter som styrker og ivaretar viktige hensyn til blant annet by- og stedsutvikling, kulturminner, bo- og oppvekstsvilkår samt naturmangfold, i tråd med blant annet bærekraftsmålene i FN17.

Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Fylkesplanen for Østfold ligger til grunn for vår uttalelse, og fylkesplanen sammen med andre regionale planer ligger på vår hjemmeside: Regionale planer - Østfold fylkeskommune

Arealforvaltningen i fylket skal være forutsigbar, basert på kunnskap og oppdaterte planer, og skje etter avveining av ulike interesser.

Grunnlag for dispensasjoner

Kommunens adgang til å gi dispensasjon styres av plan- og bygningsloven § 19-2. Dispensasjon kan bare gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, lovens formål og nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved dispensasjonen være klart større enn ulempene.

Begge vilkårene må være oppfylt. Vurderingen av disse vilkårene er et juridisk skjønn (rettsanvendelsesskjønn), ikke et fritt politisk skjønn. Kommunen kan derfor ikke legge avgjørende vekt på politiske ønsker eller lokale preferanser når det vurderes om vilkårene i § 19-2 er oppfylt. Dersom ett av vilkårene ikke er oppfylt, kan dispensasjon ikke gis.

Først dersom lovens vilkår er oppfylt, har kommunen et politisk handlingsrom til å avslå eller innvilge dispensasjon. Vurderingen må begrunnes og bygge på saklige hensyn. Ingen har krav på dispensasjon, selv om vilkårene i loven er oppfylt. Kommunen kan stille vilkår, som er et egnet virkemiddel for å tilpasse og detaljstyre vedtaket.

Ved dispensasjon fra planer skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål. Kommunen bør som hovedregel være tilbakeholden med å gi dispensasjon når direkte berørte statlige eller regionale myndigheter har uttalt seg negativt til tiltaket.

Arealplaner er kommunens viktigste styringsverktøy for arealbruk og bygger på omfattende faglige vurderinger, medvirkning og politiske avveininger. Gjentatte dispensasjoner kan undergrave planens styringskraft og forutsigbarhet. Kommunen kan derfor legge vekt på risikoen for at dispensasjonen bidrar til en uønsket praksisutvikling eller gradvis uthuling av planen.

Fylkeskommunens vurdering

Østfold fylkeskommune vil innledningsvis understreke at området på FMV representerer et av de viktigste industrikulturmiljøene i Fredrikstad, med betydelig kulturhistorisk verdi knyttet til verfts- og industrihistorien langs Glomma og Vesterelva, men også med betydning i regional sammenheng.

Prosess

Det er søkt om dispensasjon om riving i en rammesøknad. Sikring av sveisehallene og kranene har vært drøftet i overordnede planer, både kommuneplanens arealdel og i detaljregulering for Dokka Sør, der bevaring var et meget viktig premiss. Vi mener hensynet til medvirkning blir satt til side, dersom et så viktig trekk i bybildet kan fjernes kun gjennom en søknad om riving. Vi mener at riving av et så monumentalt trekk i Fredrikstadsamfunnet, både visuelt og historisk, må være kjent av flere enn kun berørte naboer og høringsinstanser.

I kommuneplanens arealdel er det lagt vekt på å ivareta kulturmiljøer og kulturhistoriske verdier som en sentral premiss for byutviklingen på FMV. Dette hensynet er fulgt opp i mulighetsstudiene for utvikling av området, og i reguleringsplanen for FMV Dokka Sør, hvor bevaring, gjenbruk og integrering av kulturhistorisk verdifull bebyggelse inngår som et viktig grep for å videreføre områdets identitet og historiske lesbarhet. Planarbeidet bygger på at tidligere verfts- og industribebyggelse utgjør en ressurs for den videre transformasjonen av området.

Kulturarv - nyere tids kulturmiljø

Fylkeskommunen uttaler seg her som regional fagmyndighet for kulturminner. Sveisehall 1 er en essensiell del av det nasjonalt viktige kulturmiljøet FMV, sammen med tørrdokka, beddingen og de to kranene. Den har bevart sitt autentiske eksteriør og konstruksjon og inneholder store arkitektoniske kvaliteter. Den monumentale sveisehallen er et viktig landemerke for Fredrikstad, og det finnes få, om noen, slike sveisehaller igjen i Norge. En av de få er sveisehallen på Kaldnes Mekaniske Verksted i Tønsberg, men den er truet av rivning, og betydelig mindre monumental i sitt uttrykk. Det finnes flere bevarte sveisehaller som har fått ny bruk i Sverige, f.eks. ved Eriksbergsvarvet i Göteborg, og Kockums i Malmö, og som har vært med på å gi disse byene stedsidentitet. Kulturmiljøet på FMV er en viktig del av Fredrikstads historiske identitet som viktig verftsby. Bestemmelsene i reguleringsplanen til FMV Dokka Sør er tydelige:

4.1.5. b Eksisterende sveisehall skal bevares.

8.4.3 H570_3: Ytre volum av Sveisehall 1 (BS4) skal bevares med opprinnelig materialer, farger og arkitektoniske kvaliteter. Bygget skal istandsettes etter antikvariske prinsipper, og klokkene skal ivaretas.

Premisset at sveisehallen skulle bevares har altså vært klar for eier i flere år. Dessuten ble Sveisehall 2 vedtatt revet ut fra premissen at Sveisehall 1 skulle bevares.

To omfattende tilstandsanalyser er vedlagt oversendelsen, en fra Multiconsult (2025), og en fra Aas-Jakobsen (2024). Det foreligger ytterligere en rapport, *Tiltak for bevaring av Sveisehall nr. 1*, utarbeidet av Stål-consult på oppdrag av byantikvaren. Denne er imidlertid ikke vedlagt i oversendelsen, noe som er oppsiktsvekkende, ettersom den er et viktig dokument for å kunne opplyse saken best mulig.

De to første rapportene konkluderer med at bygningen er i svært dårlig teknisk stand, og at det vil være for risikabelt å renovere den. Dette begrunnes med at armeringen er svært korrodert, og at bygningen derfor kan kollapse uten forvarsel. Disse rapportene anbefaler derfor at bygningen rives, og at det blir bygget en kopi, som tar opp i seg noen av bygningens originale elementer.

Stål-consults rapport skiller seg ut i det at den vurderer det som mulig å bevare det meste av bygningen. Den er enig i at sveisehallen er i svært dårlig teknisk stand, men mener den i hovedsak er mulig å redde, forutsatt at tak og øvre vegger blir revet av sikkerhetshensyn. Sikkerheten til arbeidene skal sikres med et skjold på et flyttbart stativ. Rapporten er beskrevet som en mulighetsstudie, en skisse til et prosjekt. I oversendelsen blir dette faktum kritisert av Jotne Eiendom, som mener at rapporten er rent teoretisk og ikke tar stilling til det Aas-Jakobsens ROS-analyser sier; at bygningen ikke kan rehabiliteres uten risiko for liv og helse.

Vurdering kulturmiljø

Det kulturhistoriske utgangspunktet er at bygningen er del av et nasjonalt viktig kulturmiljø, og unik i seg selv. Det finnes få, om noen slike igjen i Norge. Den bør derfor så langt mulig bevares. Å bygge en kopi kan aldri erstatte originalen, og en slik kopi kommer å mangle originalens autentisitet. Samtidig ville en restaurert utgave av sveisehallen heller ikke være fullt ut autentisk, ettersom tak og øvre deler av veggene uansett må rives.

Riksantikvarens faglige råd for dette kulturmiljøet (Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse, Askeladden) er tydelige:

- *Industrihistoriske landemerker som er karakteriserende for bysilhuetten, som kraner og bevarte industrihaller, bør ivaretas.*
- *Riving av viktige industrielle bygninger, strukturer og elementer i området bør unngås.*

Bevaring var også utgangspunktet for reguleringsplanen, og dette er tydelig nedfelt i planens bestemmelser. Å dispensere fra denne bestemmelsen er etter vår mening umulig uten å vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsene. Bestemmelsene om bevaring av sveisehallen er «skal-bestemmelser», og dermed juridisk bindende. Planens hensikt er blant

annet at *Det skal sikres god bokvalitet, bebyggelse med variert arkitektonisk uttrykk og gode uteoppholdsområder, parker og sammenhengende byrom innenfor et opplevelsesrikt nærmiljø der kulturminner og utadrettet virksomhet vil bidra til å utvide Fredrikstad sentrum.* I bestemmelsene går det også frem på flere punkter at bebyggelse skal tilpasses kulturmiljøet. På sentrale plasser som Solplassen og Sveiseplassen skal all bebyggelse tilpasses kulturmiljøet (5.8), som står sentralt i planen. Å rive en essensiell del av kulturmiljøet kan derfor sies å være en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak planen. Dispensasjon kan ikke gis hvis hensynet bak reguleringsbestemmelsene er vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene av en dispensasjon være klart større enn ulempene (Pbl. §19-2, andre ledd).

Seksjon for kulturarv har ikke teknisk kompetanse til å vurdere risiko i forbindelse med en restaurering av bygget. Det er så langt bare Aas-Jakobsens rapport som gjør dette, og Multiconsults vurdering lener seg sterkt til den. Stål-consults rapport viser at bevaring og sikker rehabilitering er mulig, men gjør ingen analyse av risikoer i forbindelse med arbeidet. Vår vurdering er derfor at Stål-consults skisseprosjekt trenger å utvikles videre, slik at det blir mer utarbeidet og detaljert, og kan konkretisere hvordan man kan løse de problemer som ROS-analysene aktualiserer.

Vi er enige i Aas-Jakobsens vurdering at en rehabilitering vil kreve *store ressurser, detaljert prosjektering og omfattende risikoreduserende tiltak.* Derimot kan vi ikke skrive under på at det vil være et høyrisikoprosjekt så lenge det ikke finnes en konkret vurdering av risikoene med arbeidet.

Østfold fylkeskommune, vil fraråde riving av sveisehallen, som vi vurderer som en unik og sentral del av et nasjonalt viktig kulturmiljø. En kopi som gjenbruker deler av det originale, kan aldri bli like autentisk. Vi oppfordrer kommunen til å arbeide videre med Stål-consults konsept, og bestille en konkretisering av hvordan arbeidet kan utføres og risikoene unngås.

Vi kan ikke se hvordan det kan være grunnlag for å dispensere fra reguleringsplanens bestemmelser så lenge mulighetene for en restaurering av Sveisehall 1, og risikoene knyttet til den, ikke er utredet fullt ut.

Oppsummering og konklusjon

Østfold fylkeskommune fraråder at dispensasjon blir gitt, med den begrunnelse som kommer frem i uttalelsen. Østfold fylkeskommune vil fraråde riving av Sveisehall 1. Denne saken mener vi er i strid med nasjonale og regionale interesser. Vilkårene for å innvilge dispensasjon er dermed ikke til stede. Vi viser til kommuneplanens arealdel og detaljreguleringsplan for FMV- Dokka Sør.

Fylkeskommunen viser til at eksisterende planer og utviklingsstrategier for FMV-området har lagt til grunn rehabilitering og videre bruk av Sveisehall 1 som en del av områdets kulturhistoriske struktur, fremfor riving. Områdets industrielle bygningsmiljø er et sentralt element i stedsidentiteten og bidrar til å dokumentere den historiske utviklingen av Fredrikstads mekaniske verksted. Vi mener det er uheldig å rive sveisehallen i utgangspunktet,

og spesielt uten mer omfattende medvirkning, som f.eks. en eventuell endring av reguleringsplan.

På denne bakgrunn må det etter fylkeskommunens vurdering foreligge tungtveiende grunner før riving av Sveisehall 1 kan aksepteres. Konsekvensene for kulturmiljøet, den samlede kulturhistoriske sammenhengen og målsettingene om vern gjennom bruk må vurderes grundig opp mot den omsøkte løsningen.

Vi ber om å bli orientert om vedtaket i saken. Dersom kommunen velger å innvilge dispensasjon, er det viktig at begrunnelsen fremgår tydelig i vedtaksbrevet, slik at fylkeskommunen kan ta stilling til en eventuell klage.

Vennlig hilsen

Jørn Reinert Werner Haabeth
seksjonsleder

Inger Kolseth
Seniorrådgiver

Medsaksbehandler:
Kulturarv- nyere tids kulturminner: Adam Lindhagen
Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
STATENS VEGVESEN

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.:	2026/80418
Dokumentnr.:	17
Løpenr.:	10913/2026
Klassering:	621/25

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	19.11.2026	114/26

Roald Amundsens vei 164 - Eiendom 621/25 - Søknad om riving av eksisterende bygning, samt oppføring av ny barnehage

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om dispensasjon fra plankrav (kap. 2, pkt. 2.1) i gjeldende kommuneplan med planID 913, avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.
2. Søknad om riving av eksisterende bygning, samt oppføring av ny barnehage, avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-2, jf. kommuneplanens kap. 13, pkt. 13.1 og 13.2.

Sammendrag

Byggmester Arild Andersen AS søker, på vegne av Håndverkssenter AS, om riving av eksisterende bygning (Torp Avholdslags lokale), samt oppføring av ny barnehage. Det nye bygget er planlagt som en utvidelse av og en integrert del av eksisterende barnehage på naboeiendommen, Roald Amundsens vei 166, 621/19. Det redegjøres for at byggets plassering i hovedsak videreføres som eksisterende bebyggelse, herunder avstand til vei.

Det planlegges å sammenføye eiendommene 621/25 og 621/19 før søknad om igangsettingstillatelse.

Vedlegg

1	Oversiktskart - R. Amundsens vei 164
2	Vedlegg f - Situasjonsplan
3	Vedlegg d - Situasjonskart
4	Utomhusplan
5	Vedlegg e - Plantegning
6	Vedlegg e - Tegning - snitt
7	Vedlegg e - Fasadetegninger
8	Følgebrev
9	Vedlegg b - Dispensasjonssøknad
10	Uttalelse fra Samferdsel, byrom og grønnstuktur
11	Uttalelse fra miljø og landbruk - Riving av eksisterende bebyggelse/oppføring av ny barnehage - Roald Amundsens vei 164 - Eiendom 621/25
12	Uttalelse fra kommunen som barnehagemyndighet - oppføring av nytt barnehagebygg - Roald Amundsens vei 14
13	Referat fra møte med Gråtass bhg.pdf.pdf
14	Referat fra oppfølgingsmøte om etablering, nybygg - Gråtass avd. Fagen
15	Foreløpig tilbakemelding - Riving av eksisterende bygning samt oppføring av ny barnehage - Roald Amundsens Vei 164 - Eiendom 621/25
16	Svar - Anmodning om uttalelse - Riving av eksisterende bebyggelse/oppføring av ny barnehage - Roald Amundsens vei 164 - Eiendom 621/25

17 Svar på anmodning om supplerende opplysninger - Roald Amundsens vei 164
18 Uttalelse fra Byantikvar - Roald Amundsens vei 164
19 Tilbakemelding på redegjørelse - Roald Amundsens Vei 164 - Eiendom 621/25
20 Svar til byantikvar sin uttalelse vedrørende riving - Roald Amundsens vei 164 - Eiendom 621/25
21 Tilbakemelding på tilleggsopplysninger - Svar til byantikvar sin uttalelse
22 Ønsker at søknaden realitetsbehandles slik den foreligger - Roald Amundsens vei 164 – Torp avholdslokale
23 Anmodning om uttalelse - Riving av eksisterende bygning, samt oppføring av ny barnehage - Roald Amundsens vei 164 - Eiendom 621/25
24 Uttalelse - Riving av eksisterende bygning, samt oppføring av ny barnehage - Roald Amundsens vei 164 - Eiendom 621/25
25 SV: Kopi: Fredrikstad kommune - Riving av eksisterende bygning, samt oppføring av ny barnehage - Roald Amundsens vei 164 - Eiendom 621/25 - Uttalelse

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se sak 2026/7518 Elements.

Saksopplysninger
Det søkes om
Det søkes om riving av eksisterende bygning og oppføring av en ny barnehage som skal inngå som en utvidelse av eksisterende barnehage på naboeiendommen. Det legges opp til sammenslåing av eiendommene for å sikre en helhetlig løsning for drift, parkering og uteoppholdsarealer. Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, og det er samtidig søkt om dispensasjon fra plankravet.

Det opplyses at byggets plassering i hovedsak videreføres som i dag, uten endringer i avstand til offentlig vei. Det søkes også om bruksendring, da eksisterende bygning tidligere har vært benyttet både som forsamlingslokale og bolig, mens den nye bebyggelsen skal benyttes til barnehageformål.

Søker fremhever at det nye bygget vil få et mindre og lavere volum enn eksisterende bebyggelse, og dermed fremstå bedre tilpasset omgivelsene. Videre opplyses det at overvannshåndtering videreføres i tråd med dagens situasjon, og at krav til parkering, samt leke- og uteoppholdsarealer vil bli ivaretatt gjennom sammenslåing av eiendommene. Det vises også til at det ikke er mottatt nabomerknader til tiltaket. Samlet sett vurderer søker at tiltaket er i tråd med gjeldende planverk og vil bidra til en styrking av barnehagetilbudet i området.

Planstatus
Eiendommen er uregulert og avsatt til nåværende område for bebyggelse og anlegg, med hensynssone H570, kulturmiljø.

Bygningen antas å være oppført ca. 1905, men er ikke SEFRAK-registert.

Ved tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal verneverdi vurderes, jf. kap. 13, pkt. 13.2 i gjeldende kommuneplan. Ved uenighet eller tvil om verneverdi og/eller tilstand bør det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning eller antikvarisk sakkyndig, etter avtale med regional kulturminneforvaltning.

Riving kan nektes.

Dispensasjon
Det fremgår av kap. 2, pkt. 2.1 at

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 søkes om dispensasjon fra plankravet i gjeldende kommuneplan, jf. kap. 2, pkt. 2.1.

Søker begrunnelse
Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens krav om regulering for å kunne rive eksisterende bebyggelse og oppføre en ny barnehage som en utvidelse av eksisterende barnehagedrift på naboeiendommen. Det opplyses at eiendommen allerede er bebygd, og at eksisterende bygning er i så dårlig teknisk stand at rehabilitering ikke anses hensiktsmessig verken teknisk eller økonomisk. Det planlegges samtidig å slå sammen de to eiendommene for å etablere en helhetlig og funksjonell barnehageløsning.

Søker fremhever at utvidelsen vil dekke et dokumentert behov for flere barnehageplasser og utgjøre et viktig samfunnsnyttig tiltak. Det vises videre til at byggets plassering i hovedsak videreføres som i dag, samtidig som ny bebyggelse vil få et lavere og mindre dominerende volum enn eksisterende bygning og etter søkers vurdering bidra positivt til områdets estetiske kvaliteter. Det anføres også at nødvendige hensyn knyttet til blant annet adkomst, overvann, vann- og avløpsforhold er ivaretatt. På denne bakgrunn mener søker at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn de eventuelle ulempene.

Høringsuttalelser
Uttalelse fra Samferdsel, byrom og grønnstruktur
I uttalelse fra Samferdsel, byrom og grønnstruktur, datert 31.03.26, påpeker Samferdsel, byrom og grønnstruktur at tiltaket må vurderes opp mot veinormens krav til avstand til kommunal vei, fortau, drift og vedlikehold, herunder areal for grøft og snøopplag. Det bemerkes at eksisterende vei- og fortausløsning ikke er opparbeidet som regulert. Videre er det reist spørsmål om den planlagte bebyggelsen kan komme i konflikt med krav til frisikt mot kommunal vei. Det bes derfor om at sikttrekant og nødvendige siktforhold dokumenteres i oppdatert situasjonsplan. Avdelingen påpeker også at foreslått parkerings- og avkjøringsløsning i Bakeriveien ikke er i samsvar med veinormens trafikksikkerhetskrav, da den kan medføre rygging ut i offentlig vei. Det må etableres tilstrekkelig snu- og manøvreringsareal på egen eiendom. Samferdsel, byrom og grønnstruktur forutsetter at nevnte forhold innarbeides og dokumenteres før saken kan behandles videre.

Uttalelse fra Miljø og landbruk
Miljø og landbruk vurderer, i uttalelse av 10.04.26, at utvidelsen av eksisterende barnehage ikke vil medføre vesentlige endringer i støybelastningen for omkringliggende naboer. Det påpekes imidlertid at deler av den nye bebyggelsen ligger innenfor gul støysone, og at bygget derfor må prosjekteres med tilstrekkelig støyskjerming. Uteoppholdsarealene må etableres utenfor støyutsatte områder. Det anbefales også at det stilles vilkår om skjerming mot støy og støv for eksisterende barnehagedrift i rive- og byggeperioden.

Videre bemerkes det at innsendt dokumentasjon ikke gir tilstrekkelig grunnlag for å vurdere uteoppholdsarealer, trafikksikkerhet eller barnehagens funksjonelle løsninger fullt ut. Det etterlyses blant annet en utomhusplan som viser lekearealer, inngjerding, porter, gangforbindelser og trafikkavvikling. Det stilles også spørsmål ved om antall toaletter er tilstrekkelig og om det er avsatt egnede arealer for barns hvile og søvn.

Miljø og landbruk understreker at barnehagen må dokumentere tilfredsstillende uteoppholdsarealer, trafikksikkerhet og grunnforhold før endelig godkjenning etter regelverket for barnehager kan gis.

Uttalelse fra Barnehagemyndigheten
Barnehagemyndigheten viser til tidligere dialog med søker om utvidelse av Gråtass barnehage avd. Fagen, jf. uttalelse av 13.04.26, og opplyser at kommunen i utgangspunktet er positiv til planene. Det påpekes imidlertid at endelig uttalelse avventes til søker har besvart merknadene fra Miljø og landbruk. Barnehagemyndigheten støtter vurderingene knyttet til innendørs og utendørs arealer, uteområde, toalettkapasitet og egnede arealer for barns hvile. Videre understrekes det at ny barnehage må ha nødvendige godkjenninger etter plan- og bygningslovgivningen og fra øvrige myndigheter før den kan godkjennes etter barnehageloven. Ved en senere godkjenning vil blant annet antall barn, barnas alder og barnehagens åpningstider inngå i vurderingen.

Søkers tilsvar på ovennevnte uttalelser
Det er etter dette mottatt dokumentasjon der søker opplyser at merknadene fra høringsinstansene er ivaretatt gjennom justeringer av prosjektet. Når det gjelder forhold påpekt av Miljø og landbruk, redegjøres det for at eksisterende leke- og oppholdsarealer opprettholdes, og at det nye bygget bidrar til å skjerme utearealene mot veitrafikk.

Planløsningen er revidert for å sikre tilfredsstillende tilgang til toaletter og egnede hvilearealer for barna. Barnehagen planlegges med totalt 82 plasser, og søker dokumenterer at tilgjengelig uteoppholdsareal tilfredsstiller gjeldende arealkrav. Videre opplyses det at det vil bli utarbeidet en egen gjennomføringsplan for rive- og byggearbeidene, med tiltak for å begrense støy og støv og redusere påvirkningen på den eksisterende barnehagedriften.

Til barnehagemyndighetens uttalelse viser søker til redegjørelsen som er gitt for forholdene påpekt av Miljø og landbruk, og mener de etterspurte temaene dermed er besvart.

Når det gjelder uttalelsen fra Samferdsel, byrom og grønnstruktur, opplyses det at det nye bygget plasseres noe lenger fra Bakeriveien enn eksisterende bebyggelse, slik at avstanden til kommunal vei og fortau forbedres. Søker vurderer at nødvendige arealer for drift, vedlikehold og snøopplag kan ivaretas.

Det vises videre til oppdatert situasjonsplan som dokumenterer at krav til frisikt og sikttrekanter er oppfylt. Terrenget mot veien skal ikke endres, og gulvnivået i nytt bygg vil tilsvare eksisterende bebyggelse. Den tidligere foreslåtte parkeringsløsningen mot Bakeriveien er tatt ut av prosjektet, og parkering skal i stedet skje ved eksisterende barnehage på naboeiendommen. Etter sammenslåing av eiendommene vil det være intern adkomst mellom byggene, uten behov for rygging ut i offentlig vei.

Uttalelse fra Byantikvaren og søkers kommentarer til denne
Byantikvaren viser til at eiendommen ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø H570 «Roald Amundsens vei, Torp», hvor både enkeltbygninger og den historiske sammenhengen mellom disse er verneverdig, jf. uttalelse av 12.05.26.

Den aktuelle bygningen, Torp avholdslokale, er særskilt omtalt i kommunens kulturminneplan og vurderes å ha betydelig kulturhistorisk verdi på grunn av alder, funksjon og tilknytning til områdets historiske utvikling.

Byantikvaren legger til grunn at bygningen utgjør et sentralt element i det vernede kulturmiljøet, og at en riving vil medføre tap av et identifisert kulturminne og svekke områdets kulturhistoriske verdi og lesbarhet. Videre påpekes det at det ikke er fremlagt dokumentasjon som tilsier at bygningen har lav verneverdi eller at bevaring ikke er mulig. På denne bakgrunn vurderes tiltaket å være i strid med hensynssonen og kommuneplanens bestemmelser om vern av kulturmiljø, og Byantikvaren anbefaler at søknaden om riving avslås.

Kommunedirektøren ba, etter dette, om at det innsendes dokumentasjon som sannsynliggjør at bygningen har lav verneverdi eller at bevaring ikke er mulig.

Det fremkommer i brev av 19.05.26 at søker ikke deler Byantikvarens vurdering av bygningens verneverdi og muligheten for bevaring. Det vises til at bygningen er preget av betydelig forfall, omfattende tidligere ombygginger og en teknisk tilstand, som etter søkers oppfatning, gjør rehabilitering uforholdsmessig krevende.

Tilleggsopplysninger ble drøftet med Byantikvar m.fl. den 27.05.26, og kommunedirektørens tilbakemelding er fortsatt at rivning av Torp avholdslokale vil innebære tap av et identifisert kulturminne og et sentralt element i det definerte kulturmiljøet. Tiltaket vurderes å være i direkte strid med den vedtatte hensynssonen, og vil svekke både områdets historiske lesbarhet og kulturhistoriske verdi. Tapet må anses som vesentlig. Byantikvaren fraråder fortsatt riving på det sterkeste. Riving er uforenlig med vesentlige kulturminneinteresser knyttet til Torp avholdslokale og det omkringliggende kulturmiljøet.

Søker viser til tidligere redegjørelser og opprettholder at bygningen har gjennomgått omfattende endringer og er i svært dårlig teknisk og bygningsmessig stand, jf. e-post av 12.08.26. Det anføres at en restaurering med sikte på å ivareta bygningens verneverdi vil kreve omfattende tiltak og investeringer som ikke anses økonomisk forsvarlige. Søker mener derfor at riving og oppføring av et nytt bygg vil gi en mer hensiktsmessig og fremtidsrettet løsning for barnehageformål. Det vises samtidig til behovet for flere barnehageplasser, som etter søkers syn bør tillegges vekt i den samlede vurderingen. På denne bakgrunn bes det om at søknaden realitetsbehandles og avgjøres slik den foreligger.

Befaring ble avholdt med Byantikvar den 25.08.26. Byantikvaren er, etter befaring, fortsatt av den oppfatning at omsøkte rivning vil være i direkte strid med den vedtatte hensynssonen, og vil svekke både områdets historiske lesbarhet og kulturhistoriske verdi. Tapet må anses som vesentlig.

Saken ble etter dette oversendt Østfold fylkeskommune, avd. Kulturarv, den 28.08.26.

Uttalelse fra Østfold fylkeskommune, avd. Kulturarv
Østfold fylkeskommune, avd. Kulturarv, viser i uttalelse av 05.10.26 til at bygningen, tidligere Torp avholdslokale fra 1905, har betydelig antikvarisk og lokal kulturhistorisk verdi.

Bygningen vurderes å ha høy grad av autentisitet med bevart hovedform, fasadeuttrykk og sentrale originale bygningsdetaljer. Fylkeskommunen fremhever at bygningen er et prioritert kulturminne i kommunens kulturminneplan og en viktig del av et kulturmiljø med historisk tilknytning til organisasjonslivet i Fredrikstad.

Det vises videre til kommuneplanens bestemmelser om vern av eldre bygninger og hensynssone kulturmiljø, samt til Byantikvarens sterke fraråding av rivning. Fylkeskommunen vurderer at rivning vil redusere kulturmiljøets verdi og kunne skape en uheldig presedens for forvaltningen av kulturminner. På denne bakgrunn frarådes rivning sterkt, og det anbefales at søknaden avslås med hjemmel i kommuneplanens bestemmelse kap. 13, pkt. 13.2.

Hjemmel for avslag

- Hjemmel for avslag er plan- og bygningsloven § 19-2, jf. kap. 2, pkt. 2.1 i gjeldende kommuneplan med planID 913.
- Hjemmel for avslag er plan- og bygningsloven § 29-2, jf. kommuneplanens kap. 13 pkt. 13.1 og 13.2, fastsatt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 7.

Nabovarsel

Naboer er lovlig varslet. Det foreligger ingen merknader i saken.

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
Dispensasjon
Dispensasjon kan bare gis dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Det må for det første dokumenteres at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, lovens formål eller nasjonale og regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved dispensasjon være klart større enn ulempene.

Det følger av lovens forarbeider at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Ved dispensasjon fra planer må det utvises særlig tilbakeholdenhet, ettersom planer er vedtatt etter en grundig politisk prosess og skal sikre en helhetlig vurdering av arealbruken. Dispensasjoner bør derfor ikke gis på en måte som undergraver planens funksjon som styrings- og beslutningsgrunnlag.

Hensynene bak plankravet
Kommunedirektøren presiserer at vurderingen under gjelder søknaden om dispensasjon og riving av bygningsmassen på eiendommen. Ettersom kommunedirektøren ikke finner grunnlag for å innvilge dispensasjon, tas det ikke stilling til den omsøkte nye bebyggelsen eller de innsendte tegningene.

Kommunedirektøren legger til grunn at den omsøkte rivningen gjelder en bygning som ligger innenfor hensynssone H570 kulturmiljø «Roald Amundsens vei, Torp», og som er særskilt omtalt i kommunens kulturminneplan.

Byantikvaren har vurdert bygningen som et kulturhistorisk verdifullt element både som enkeltobjekt og som del av et større kulturmiljø, og fraråder riving på det sterkeste.

Østfold fylkeskommune, avd. Kulturarv, vurderer bygningen som et kulturhistorisk verdifullt kulturminne med betydelig antikvarisk verdi. Det vises også her til at bygningen er et prioritert kulturminne i kommunens kulturminneplan og en viktig del av det lokale kulturmiljøet. Fylkeskommunen mener rivning vil redusere kulturmiljøets verdi og anbefaler derfor at søknaden avslås etter kommuneplanens kap. 13 pkt. 13.2.

Kommunedirektøren finner ikke grunnlag for å fravike denne faglige vurderingen.

Selv om søker har redegjort for at bygningen er preget av teknisk forfall, tidligere ombygginger og endringer av opprinnelig uttrykk, vurderer kommunedirektøren at bygningen fortsatt har kulturhistorisk verdi gjennom sin alder, historiske funksjon og rolle i kulturmiljøet.

Kommunedirektøren kan ikke se at det er dokumentert at bygningen mangler verneverdi eller at bevaring er umulig. At en rehabilitering vil være krevende eller kostbar er etter kommunedirektørens vurdering ikke alene tilstrekkelig til å begrunne tap av et identifisert kulturminne.

Plankravet skal blant annet sikre en helhetlig vurdering av arealbruk, bebyggelsesstruktur, kulturmiljø, trafikkløsninger, utearealer og samfunnsmessige konsekvenser før større endringer gjennomføres.

I denne saken omfatter tiltaket ikke bare rivning av eksisterende bebyggelse, men også etablering av ny barnehage med tilhørende bruksendring og utvidelse av eksisterende virksomhet. Tiltaket har dermed et omfang og en kompleksitet som tilsier at de samlede konsekvensene bør vurderes gjennom en reguleringsprosess fremfor ved dispensasjon.

Kommunedirektøren legger i denne forbindelse særlig vekt på at en reguleringsprosess vil gi grunnlag for en samlet vurdering av hvordan eiendommen kan utvikles samtidig som kulturmiljøverdiene innenfor hensynssonen ivaretas. Gjennom planbehandling kan spørsmål knyttet til kulturminnehensyn, arealbruk, utforming av ny bebyggelse og forholdet til omkringliggende bebyggelse og omgivelser vurderes i sammenheng. Dette er forhold som etter kommunedirektørens vurdering bør avklares gjennom plan og ikke ved dispensasjon.

Tiltaket berører et registrert kulturmiljø og innebærer tap av en bygning som er tillagt kulturhistorisk verdi. Kommunedirektøren vurderer derfor at hensynene bak plankravet gjør seg gjeldende med betydelig styrke.

Blir hensynene bak plankravet vesentlig tilsidesatt?
Kommunedirektøren kan ikke se at det er dokumentert forhold som tilsier at hensynene bak plankravet kan fravikes. En dispensasjon vil etter kommunedirektørens vurdering innebære at viktige kulturmiljøinteresser blir vesentlig tilsidesatt ved at et verneverdig kulturminne fjernes uten at spørsmålene er avklart gjennom en planprosess.

Kommunedirektøren legger videre vekt på at hensynssonen er vedtatt nettopp for å ivareta kulturhistoriske verdier i området. Når et tiltak innebærer riving av en bygning som er særskilt omtalt i kommunens kulturminneplan, vurderes det å ligge i kjernen av de hensyn bestemmelsen skal ivareta.

Det første vilkåret for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 er derfor ikke oppfylt.

Er fordelene klart større enn ulempene?
Når det gjelder interesseavveiningen, legger kommunedirektøren til grunn at tiltaket vil kunne gi et økt antall barnehageplasser og bidra positivt til barnehagetilbudet i området. Dette er samfunnsmessige hensyn som taler for dispensasjon og som tillegges vekt i vurderingen.

Samtidig vil tiltaket medføre et permanent tap av kulturhistoriske verdier knyttet til både bygningen og kulturmiljøet som helhet. Kulturminneverdier er ikke-fornybare ressurser, og tapet vil ikke kunne reverseres. Kommunedirektøren vurderer derfor at fordelene ved dispensasjon ikke er klart større enn ulempene, slik loven krever.

På denne bakgrunn vurderer kommunedirektøren at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt.

Dette er imidlertid ikke avgjørende for sakens utfall, da omsøkte tiltak uansett vurderes å være i strid med plan- og bygningsloven § 29-2 om visuelle kvaliteter, jf. kommuneplanens

bestemmelser om kulturmiljø og verneverdig bebyggelse i kap. 13. Bestemmelsen utgjør en selvstendig hjemmel for avslag.

Kulturmiljø og bevaringshensyn
Kommunedirektøren viser til at kommuneplanens kap. 13 pkt. 13.1 og 13.2 inneholder bestemmelser om vern av kulturmiljøer og eldre bygninger. Bestemmelsene er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 7 og skal sikre at kulturhistoriske verdier ivaretas ved endringer av eksisterende bebyggelse.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 kulturmiljø, og den aktuelle bygningen er særskilt omtalt i kommunens kulturminneplan. Bygningen fremheves av både Byantikvaren og Østfold fylkeskommune som et kulturhistorisk verdifullt kulturminne med betydning både som enkeltobjekt og som del av den historiske sammenhengen i området.

Kommunedirektøren legger betydelig vekt på disse faglige vurderingene. Det er ikke dokumentert forhold som tilsier at bygningen mangler kulturhistorisk verdi eller at bevaring er umulig. Selv om bygningen har behov for vedlikehold og istandsetting, kan kommunedirektøren ikke se at dette i seg selv begrunner riving av et verneverdig kulturminne.

Kommunedirektøren legger videre vekt på at Torp avholdslokale ikke bare representerer kulturhistoriske verdier som enkeltbygning, men også bidrar til den historiske lesbarheten i kulturmiljøet. Bygningen dokumenterer en viktig del av stedets utviklingshistorie og har en funksjonell og historisk sammenheng med den øvrige bebyggelsen innenfor hensynssonen. Rivning vil derfor ikke bare innebære tap av et enkelt bygg, men også svekke forståelsen av kulturmiljøet som helhet.

Kommunedirektøren legger til grunn at bygningens tekniske tilstand inngår som et relevant moment i vurderingen. Det er imidlertid ikke dokumentert at bygningen er i en slik tilstand at bevaring er teknisk umulig. At istandsetting vil være kostnadskrevende eller mindre hensiktsmessig for ønsket bruk, kan etter kommunedirektørens vurdering ikke alene begrunne tap av et verneverdig kulturminne.

Kommunedirektøren understreker at avslaget ikke er begrunnet i behovet for utvidelse av barnehagetilbudet som sådan, men i de konsekvensene den omsøkte rivningen vil ha for dokumenterte kulturmiljøverdier. Det kan ikke utelukkes at alternative løsninger som i større grad ivaretar kulturminnehensyn vil kunne vurderes på et annet grunnlag.

Kommunedirektøren legger videre betydelig vekt på uttalelsene fra Byantikvaren og Østfold fylkeskommune, som begge har særskilt kulturminnefaglig kompetanse. Uttalelsene er samstemte og konkluderer med at bygningen har betydelig kulturhistorisk verdi, og at rivning vil medføre en vesentlig svekkelse av kulturmiljøet. Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger faglige vurderinger som gir grunnlag for å tilsidesette disse uttalelsene.

Plan- og bygningsloven § 29-2 stiller krav til at tiltak skal ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til sine omgivelser. Ved vurderingen etter bestemmelsen kan det, etter kommunedirektørens syn, ikke bare legges vekt på den nye bebyggelsens utforming isolert sett. Også de konsekvensene tiltaket har for kulturmiljøet, områdets karakter og den historiske lesbarheten må inngå i vurderingen.

Omsøkt tiltak innebærer at en historisk bygning som bidrar til områdets identitet og kulturhistoriske lesbarhet fjernes permanent. Selv om det planlagte bygget er gitt en tilpasset utforming og et redusert volum sammenlignet med eksisterende bygning, vil dette ikke oppveie tapet av de kulturhistoriske kvalitetene som knytter seg til dagens bebyggelse og kulturmiljø.

Kommunedirektøren vurderer derfor at rivning av Torp avholdslokale vil være i strid med de hensyn kommuneplanens bestemmelser om kulturmiljø og verneverdig bebyggelse skal ivareta. Tiltaket tilfredsstiller etter kommunedirektørens vurdering ikke kravene til visuelle kvaliteter etter plan- og bygningsloven § 29-2, jf. kommuneplanens kap. 13 pkt. 13.1 og 13.2.

Vurdering opp mot formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven
Tiltaket er også vurdert opp mot formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-1.

Bestemmelsen fremhever blant annet hensynet til langsiktige løsninger, vern av kulturmiljøer og kulturminner samt bærekraftig forvaltning av samfunnets ressurser. Selv om etablering av flere barnehageplasser vil gi en samfunnsmessig nytte, vurderer kommunedirektøren at dette ikke oppveier hensynet til vern av det aktuelle kulturmiljøet. En dispensasjon vil etter kommunedirektørens syn ikke være i samsvar med lovens mål om å ta vare på kulturhistoriske verdier for framtidige generasjoner.

Samlet vurdering
Kommunedirektøren har forståelse for behovet for flere barnehageplasser og ser at tiltaket kan gi en hensiktsmessig utvidelse av eksisterende barnehagedrift. Dette er hensyn som taler for gjennomføring av tiltaket.

Kommunedirektøren legger imidlertid avgjørende vekt på at tiltaket forutsetter rivning av en bygning som både Byantikvaren og Østfold fylkeskommune vurderer som kulturhistorisk verdifull, og som inngår som en viktig del av et verneverdig kulturmiljø. De kulturhistoriske interessene er dokumentert gjennom kommunens kulturminneplan, hensynssonen i kommuneplanen og de innhentede kulturminnefaglige uttalelsene.

Etter kommunedirektørens vurdering er det ikke dokumentert at bygningen har så begrenset verneverdi eller så dårlig tilstand at rivning fremstår som eneste mulige løsning. At ny bebyggelse vil være bedre tilpasset dagens barnehagedrift og mer funksjonell for tiltakshaver, kan ikke tillegges avgjørende vekt når dette må oppnås gjennom tap av et identifisert kulturminne.

Kommunedirektøren finner etter dette at hensynet til bevaring av kulturmiljøet må tillegges større vekt enn fordelene ved den omsøkte utbyggingen.

Konklusjon
Kommunedirektøren har forståelse for behovet for flere barnehageplasser og ser at tiltaket vil kunne bidra positivt til barnehagetilbudet i området.

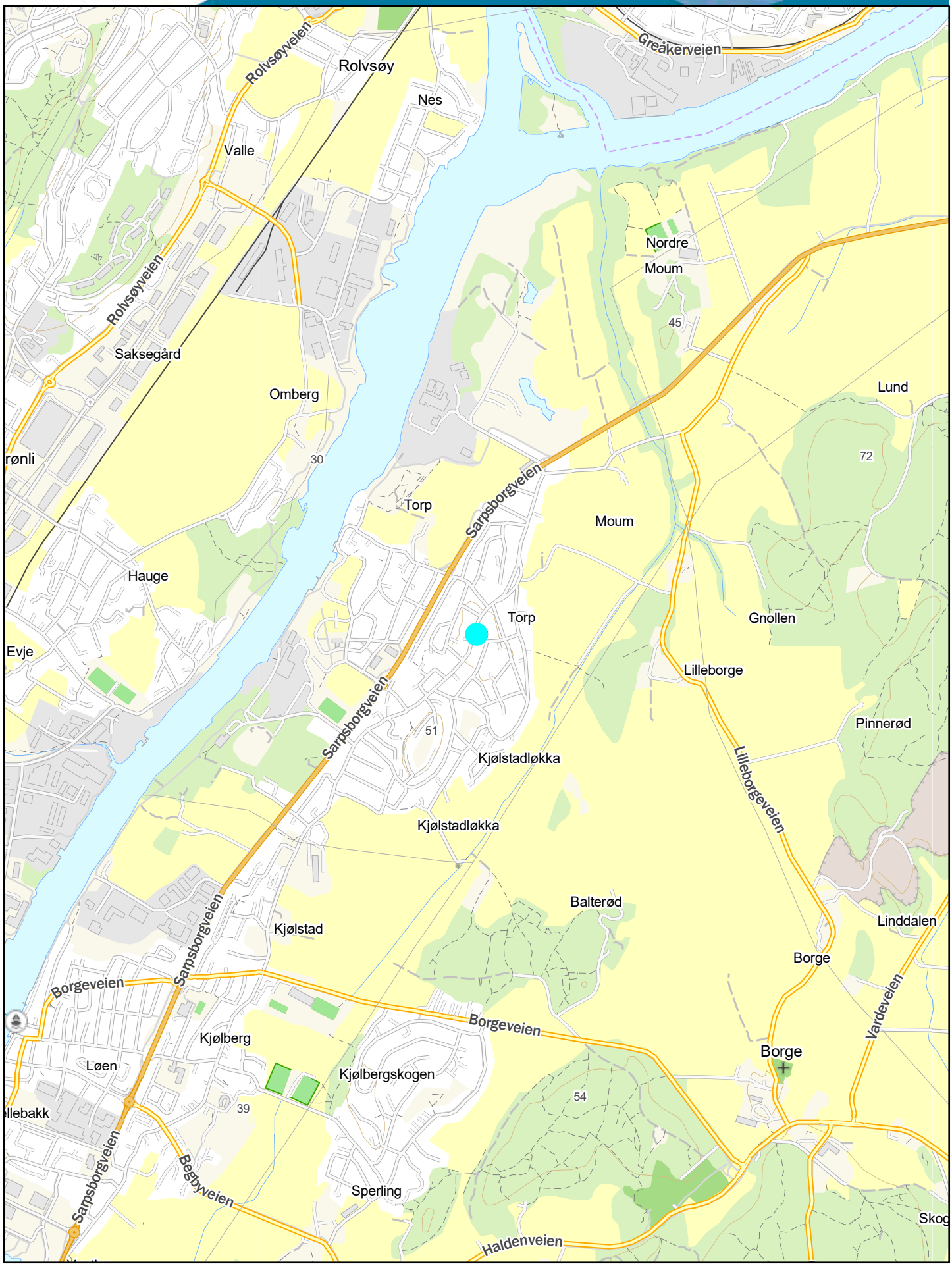
Kommunedirektøren legger imidlertid avgjørende vekt på at tiltaket forutsetter riving av Torp avholdslokale, som er særskilt omtalt i kommunens kulturminneplan og inngår i hensynssone H570 kulturmiljø. Både Byantikvaren og Østfold fylkeskommune har vurdert bygningen som et kulturhistorisk verdifullt kulturminne og frarådet rivning. Etter kommunedirektørens vurdering vil rivningen medføre et vesentlig og irreversibelt tap av kulturhistoriske verdier knyttet til både bygningen og kulturmiljøet som helhet.

Kommunedirektøren finner videre at vilkårene for dispensasjon fra kommuneplanens plankrav ikke er oppfylt. Dette er imidlertid ikke avgjørende for utfallet av saken.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at omsøkte tiltak er i strid med de hensyn kommuneplanens bestemmelser om kulturmiljø og verneverdig bebyggelse skal ivareta, og at tiltaket ikke kan godkjennes etter plan- og bygningsloven § 29-2, jf. kommuneplanens kap. 13 pkt. 13.1 og 13.2. Bestemmelsen utgjør en selvstendig hjemmel for avslag.

Kommunedirektøren anbefaler derfor planutvalget å avslå søknaden.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 0,42 0,85 km

Målestokk 1:20 000

Dato 06.10.2026

F-1



Tomteareal sammenslått : 4003m²

Bygningsmasse :

Eksisterende	: 489m²
Nytt	: 416m²
Samlet	: 905m²

BYA = 22,6%

Tomte areal

Bygninger som inngår i arealberegning

174

P.A. KRISTIANSEN AS	Situasjonskart - arealoversikt tomt - BYA Roald Amundsensvei 164	Gråtass Barnehage Fagen AS RAMMESØKNADSTEGNING	Prosjekt nr.
			Målestokk 1:500 Dato 25.02.26 Tegnet
			Tegning nr. 02 Rev.

F-2



175

P.A. KRISTIANSEN AS

Utomhusplan

Roald Amundsensvei 164

Gråtass Barnehage Fagen AS

RAMMESØKNADSTEGNING

Prosjekt nr.	Målestokk 1:500	Tegning nr. 03
	Dato 25.02.26	Rev.
	Tegnet	

D-1

N

Roald Amundsens vei

Bakkeveien

Stenveien

Mnn mangler

Ok gulv +42,7

N=6569000

N=6568950

N=6568900

Ø=615450

Situasjonskart

Roald Amundsensvei 164

Gråtass Barnehage Fagen AS

RAMMESØKNADSTEGNING

176

P.A. KRISTIANSEN AS

Prosjekt nr.	Målestokk	Tegning nr.
2001.004	1:500	01
	Dato 25.02.26	Rev.
	Tegnet PAK	

SITUASJONSKART
for tiltak etter plan- og bygningsloven

FREDRIKSTAD KOMMUNE

D-2

Adresse: Roald Amundsens vei 164, 1658 TORP
Gnr/Bnr: 621/25/0/0
Areal: 862 m□

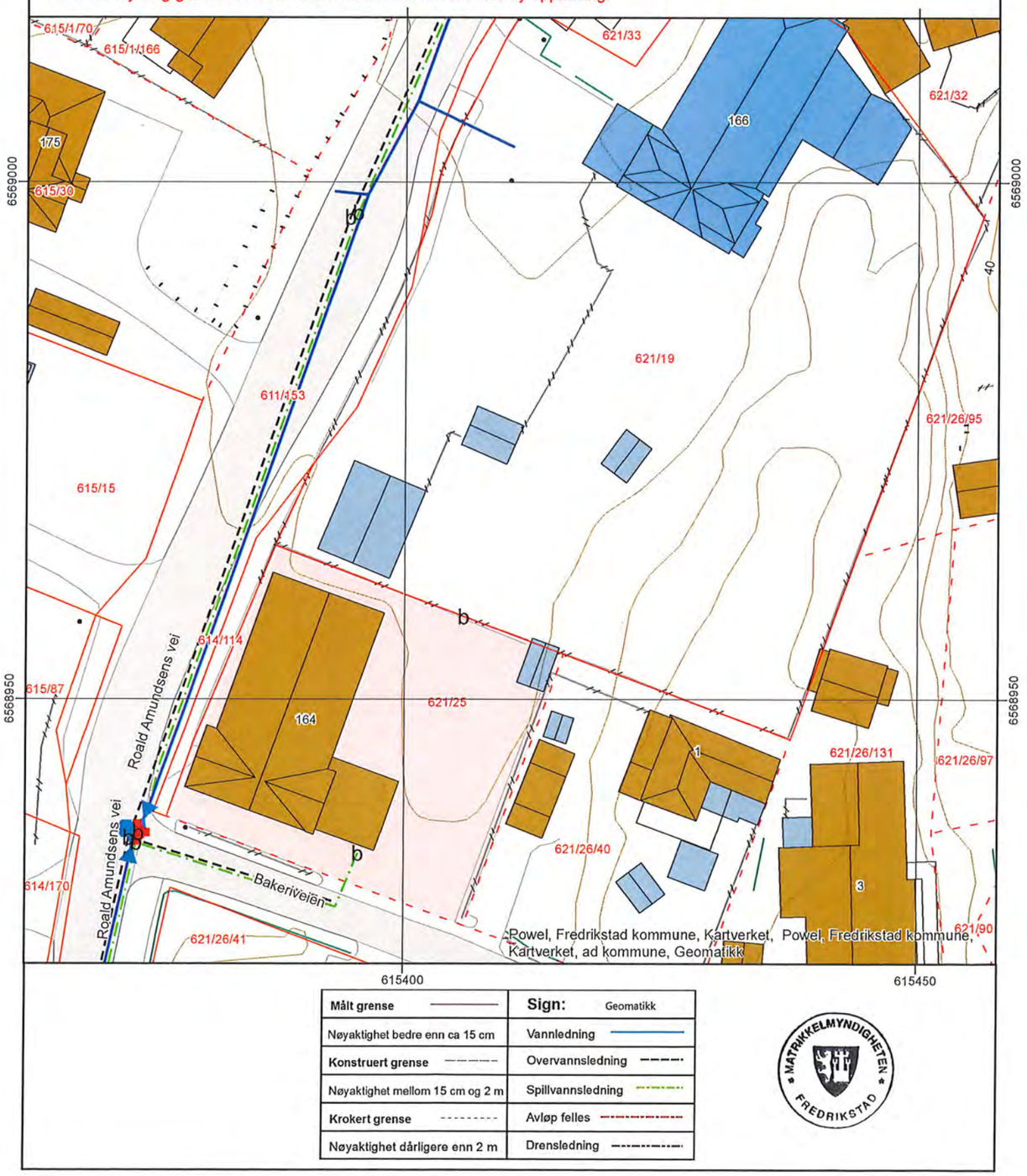
Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-01-29

N

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Planident:
Plannavn:

NB! Eiendommen har usikre grenser. Dette vil kunne medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka.
For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.



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



Gressplen

Leke areal
Naturgrunn / gress

Bygninger

Parkering-/
gårdsplass

Rev. A Inntegnet eksist. P-plasser m.m. 04.05.26 PAK.

P.A. KRISTIANSEN AS

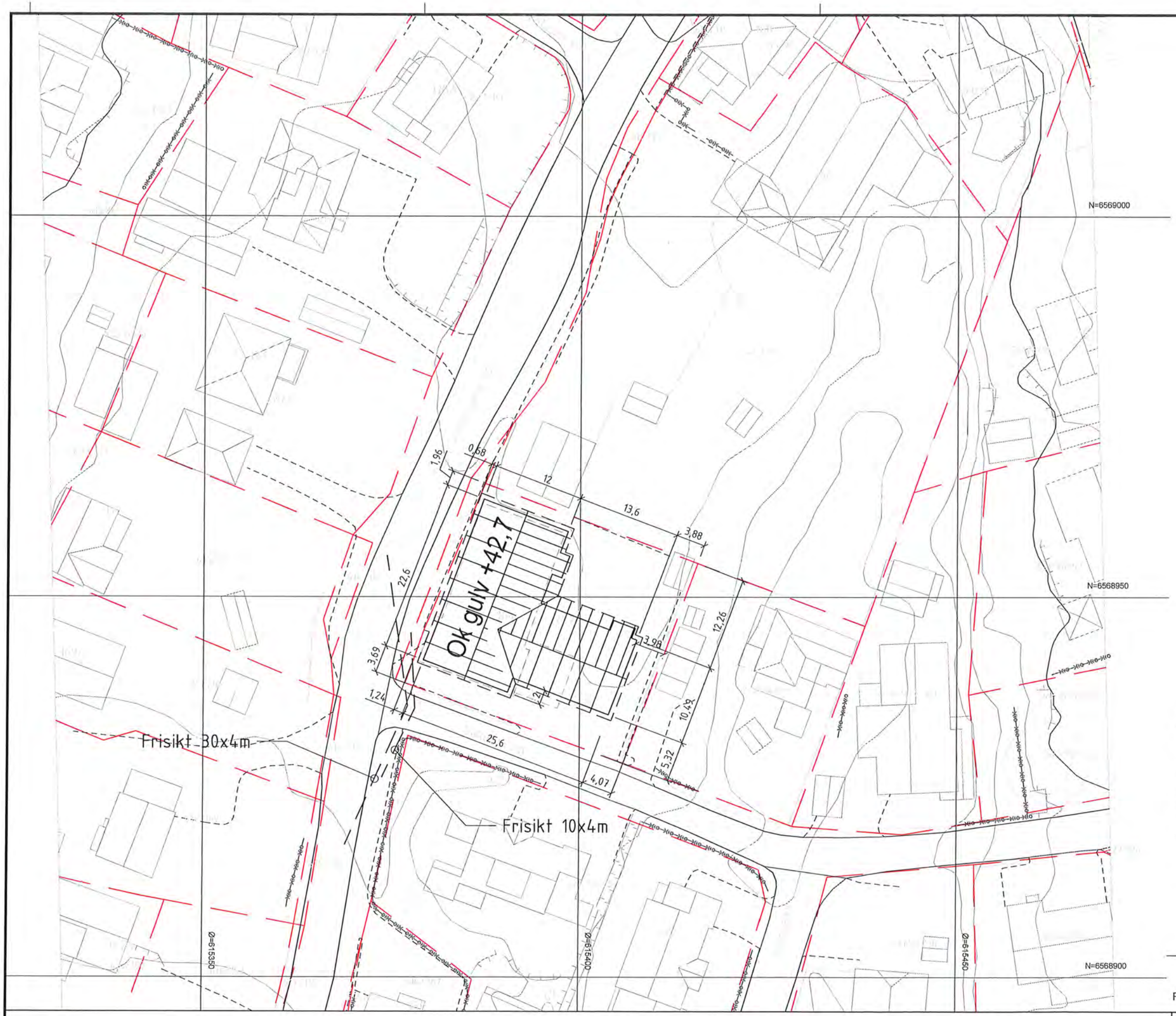
Utomhusplan

Roald Amundsensvei 164

Gråtass Barnehage Fagen AS

RAMMESØKNADSTEGNING

Prosjekt nr.	Målestokk 1:500	Tegning nr. 03
	Dato 25.02.26	Rev. A
	Tegnet	



Grunnlag Frisikt :

Kommunens veinorm
Avkjørsel
ÅDT 100-500
Vei:
L1=30m, L2=3m.
Fortau:
L1=10m, L2=4m.

Rev. A	Inntegnet frisiktlinjer	27.04.26 PAK.

P.A. KRISTIANSEN AS

Situasjonskart
Roald Amundsensvei 164

Gråtass Barnehage Fagen AS

RAMMESØKNADSTEGNING

Prosjekt nr.	Målestokk	Tegning nr.
2001.004	1:500	01
	Dato 25.02.26	Rev. A
	Tegnet PAK	

ARCHICAD EDUCATION VERSION

Fasade Vest

Fasade Sør

Fasade Nord

Fasade Øst

Snitt B

7 Wc 2.9 m²
6 HC-WC / dusj 6.0 m²
6 Kontor/grupperom 6.0 m²
4 Personal/møterom/grupperom 10.0 m²
3 P-Gard 11.5 m²
3 Allrom/kjøkken 73.8 m²
14 Gang 16.8 m²
13 Ventilasjon 7.7 m²
9 Stellerom 4.7 m²
11 Bod 2.0 m²
14 Gang 5.4 m²
8 Avdeling 1 54.8 m²
11 Wc 2.3 m²
9 Vaskerom 4.1 m²
10 garderobe 7.9 m²
12 Wc 2.1 m²
2 Matbod 5.0 m²
1 Kjølerom 2.8 m²
5 Lekerom 10.8 m²
3 Gang 12.8 m²
9 HC-toalett 6.9 m²
9 Grov garderobe 6.7 m²
8 Grupperom/lek 8.0 m²
9 Grupperom/lek 8.1 m²
9 Stellerom 4.6 m²
12 Wc 2.0 m²
11 bod 2.4 m²
9 Grov Garderobe 5,8 m²
12 Wc 2.4 m²
8 Avdeling 2 50.8 m²
9 Garderobe 13.2 m²
9 BYA 421.9 m²
5 Lekerom 13.0 m²

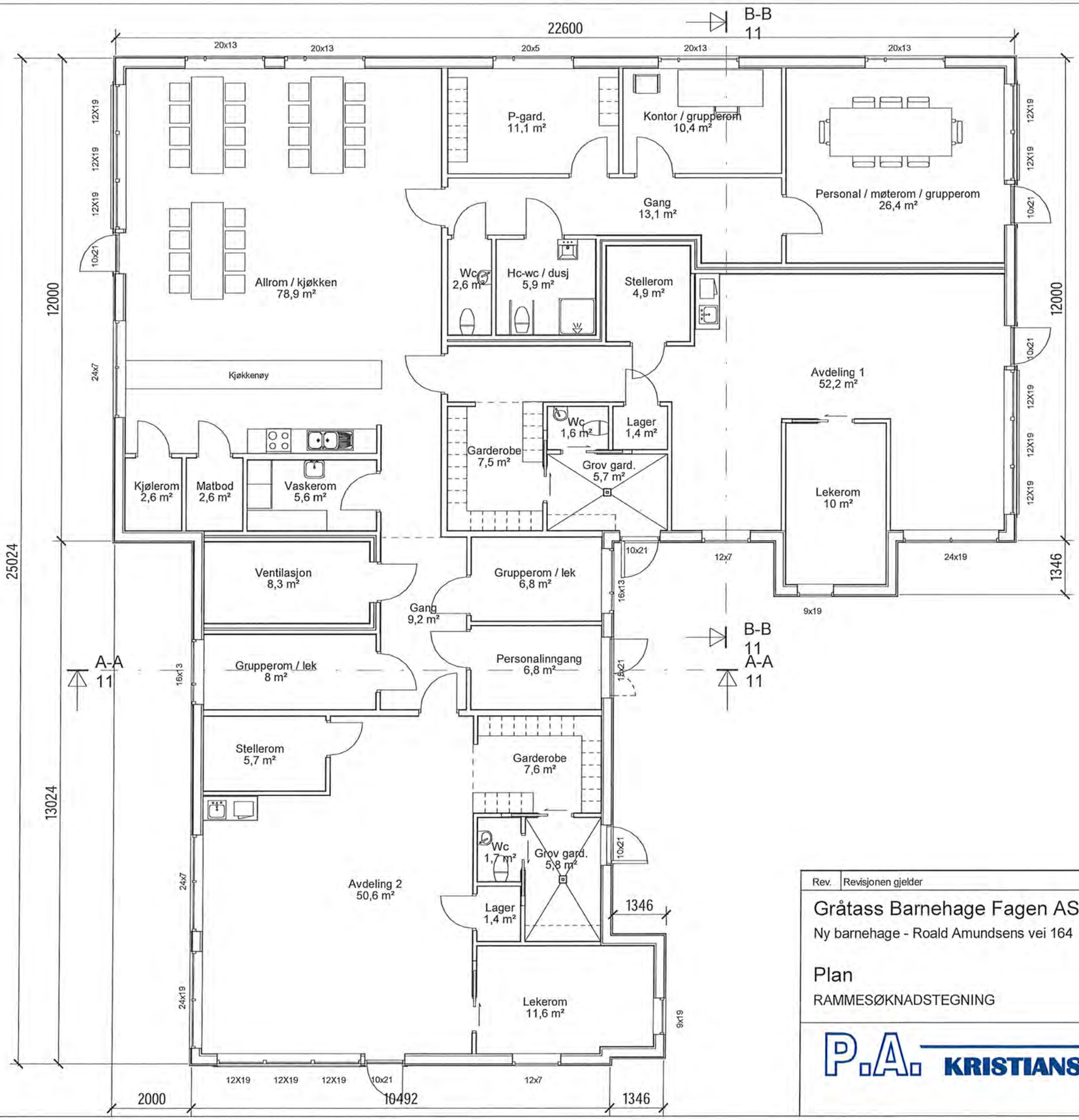
Veggtyper

ID	Symbol	Type	T.	Brann	Lyd	Beskrivelse
YVT-		Trestender 198 mm stender, 48 mm Utf, 23 mm lekt, bordkl. inv.platekl.	316			
		Trestender 73 mm x2, isolert, 2x2 platekl.	224			
		Trestender 98 mm, isolert, 1x platekl. to sider	122			

Prosjekt: **Roald Amundsens vei 164**	Kontroll prosjekt: Sign..: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Håndtverksenter AS** Strykerveien 10 1658 Torp	Gnr./Bnr./Festenr.: 621/25/0
Prosjekterende: **Kristoffer Ringstad Andreassen** Sivløkka 4 1664 Rolvsøy	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 26/03/2026
Tegning: Plan 1. etasje	Målestokk: 1:100
	Tegningsnr..: A20-1 / Rev.:

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: C:\Users\kristi\OneDrive - Viken fylkeskommune\Skrivebord\Roald Amundsensvei barnehage.pln

E-1



Arealer etter NS3940

BRA = 390,0m²
BYA = 416,0m²

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Gråtass Barnehage Fagen AS
Ny barnehage - Roald Amundsens vei 164

Plan
RAMMESØKNADSTEGNING

Målestokk 1 : 100	Dato	02.05.25
Format : A3	Tegnet	PAK
	Kontr.	
Prosjekt nr.	2001.002	
Tegning nr. 10		Rev.

P.A. KRISTIANSEN AS

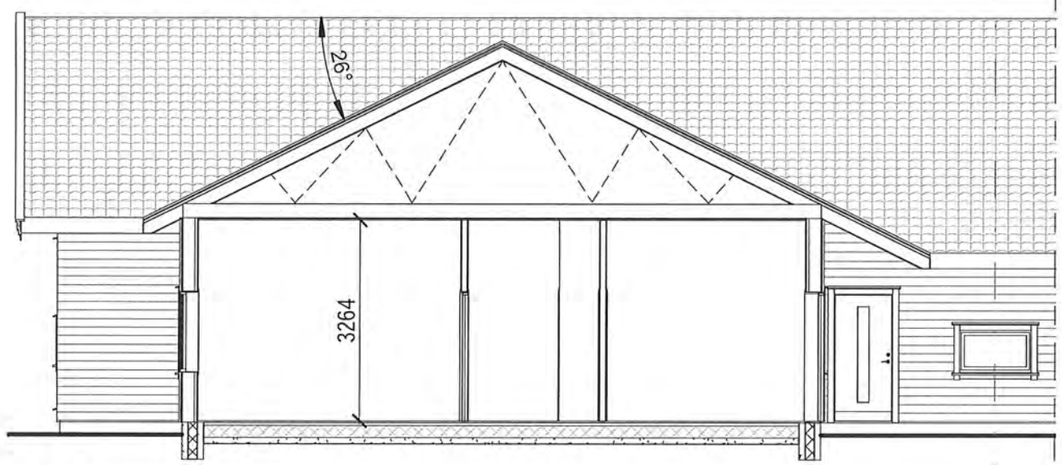
Autodesk Revit

02.03.2026 10:22:15

E:\Dropbox\Arbeid\2001 Gråtass Barnehage AS\004 Fagen AS - Torp\RAMMESØKNAD\260223_Barnehage Fagen -

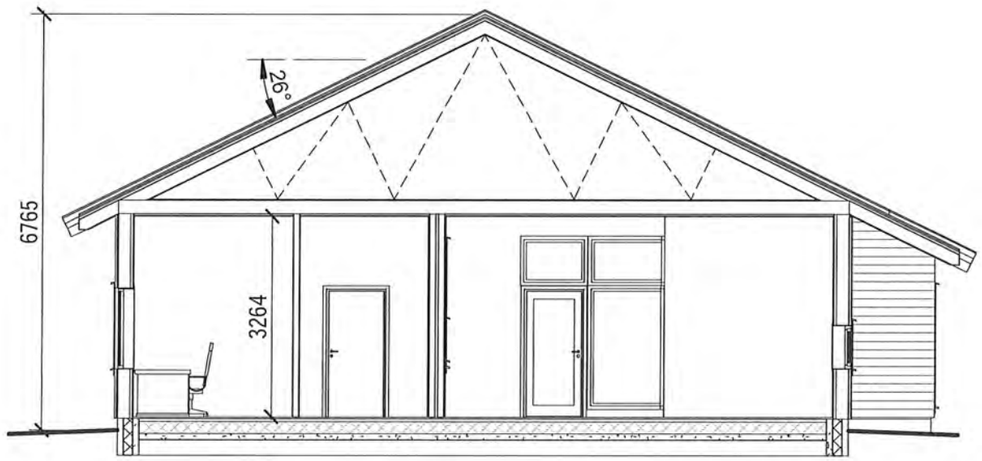
E-2

B-B
11



A-A
1 : 100

B-B
11



B-B
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Gråtass Barnehage Fagen AS
Ny barnehage - Roald Amundsens vei 164

Snitt
RAMMESØKNADSTEGNING

Målestokk 1 : 100	Dato	27.02.26
	Tegnet	PAK
Format : A3	Kontr.	
Prosjekt nr.	2001.002	
Tegning nr. 11		Rev.

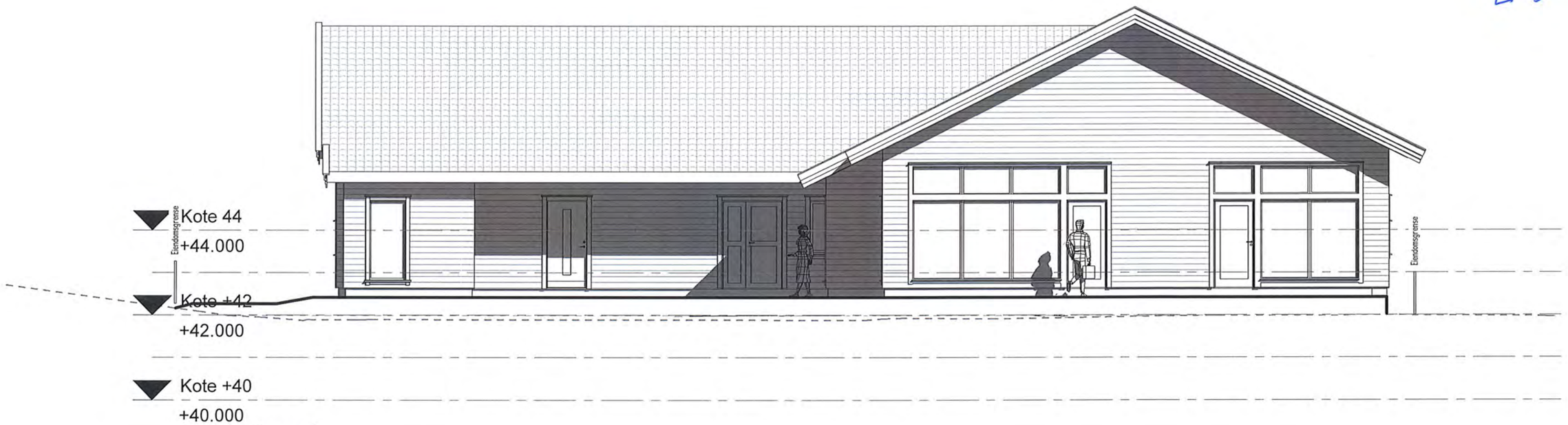
P.A. KRISTIANSEN AS

Autodesk Revit

27.02.2026 14:41:07

E:\Dropbox\Arbeid\2001 Gråtass Barnehage AS\004 Fagen AS - Torp\RAMMESØKNAD\260223_Barnehage Fagen -

E-3



Nord
1 : 100



Vest
1 : 100

Eksist. Terreng

Nytt terreng

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Gråtass Barnehage Fagen AS

Ny barnehage - Roald Amundsens vei 164

Fasader

RAMMESØKNADSTEGNING

Målestokk 1 : 100	Dato	27.02.26
	Tegnet	PAK
Format : A3	Kontr.	
Prosjekt nr.	2001.002	
Tegning nr. 12		Rev.

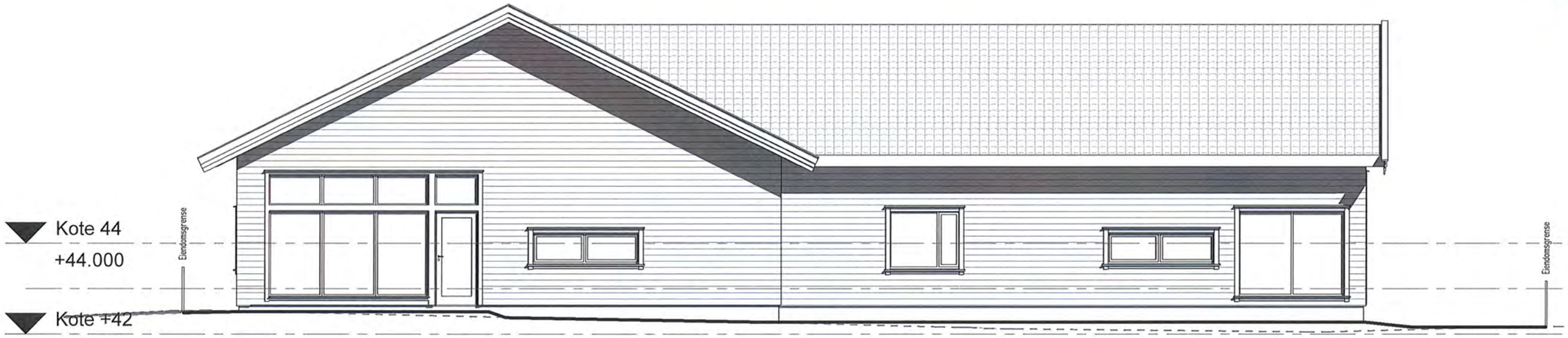
P.A. KRISTIANSEN AS

Autodesk Revit

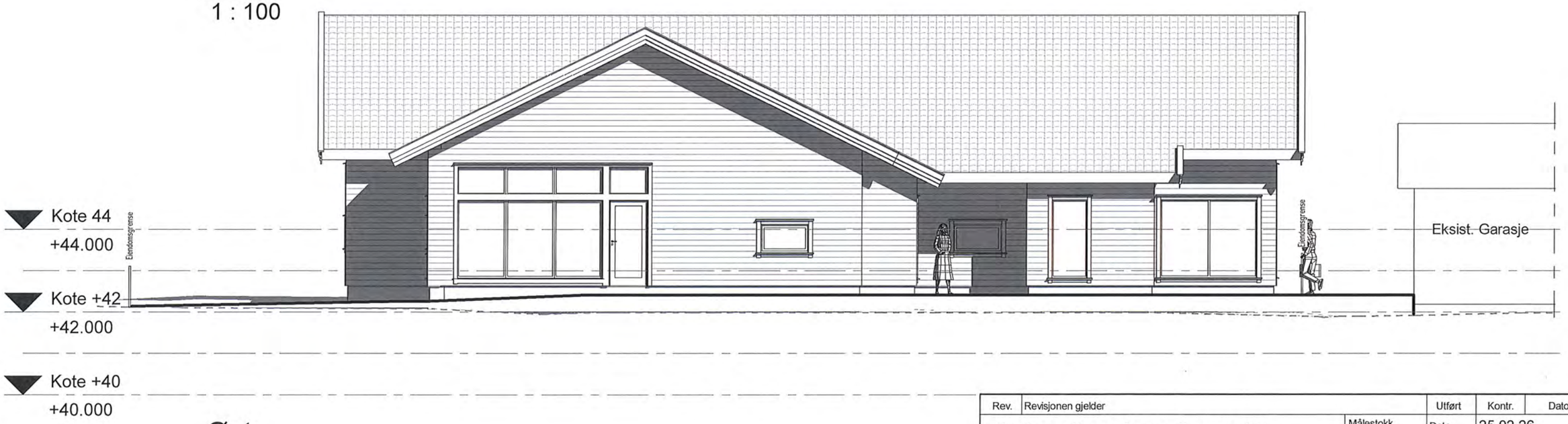
02.03.2026 10:49:43

E:\Dropbox\Arbeid\2001 Gråtass Barnehage AS\004 Fagen AS - Torp\RAMMESØKNAD\260224_Base

E-4



Sør
1 : 100



Øst
1 : 100

Eksist. Terreng

Nytt terreng

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Gråtass Barnehage Fagen AS	Dato	25.02.26	
	Ny barnehage - Roald Amundsens vei 164	Tegnet	PAK	
		Kontr.		
	Fasader	Prosjekt nr.	2001.002	
	RAMMESØKNADSTEGNING	Tegning nr. 13		Rev.

Målestokk 1 : 100
Format : A3

P.A. KRISTIANSEN AS

Autodesk Revit

02.03.2026 10:50:19

E:\Dropbox\Arbeid\2001 Gråtass Barnehage AS\004 Fagen AS - Torp\RAMMESØKNAD\260224_Base

NORDBOHUS Bygd for å vare

BYGGMESTER ARILD ANDERSEN AS

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

Dato: torsdag 5. mars 2026

Følgeskriv til rammesøknad for Roald Amundesns vei 164 - Gnr 621, Bnr 25

Søknaden omfatter riving av eksisterende bygning samt oppføring av ny barnehage. Det nye bygget er planlagt som en utvidelse av og en integrert del av eksisterende barnehage på naboeiendommen, Roald Amundsens vei 166. Som en del av tiltaket legges det opp til sammenslåing av de to eiendommene for å sikre en helhetlig og funksjonell løsning for drift, uteoppholdsareal og parkering.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til arealformål 1001 – Bebyggelse og anlegg. Vedlagt ligger søknad om dispensasjon fra plankravet om regulering.

Byggets plassering videreføres i hovedsak som eksisterende bebyggelse, herunder avstand til vei. Det er innhentet uttalelse fra Teknisk forvaltning ved Kewan Abdulmajid vedrørende forholdet til vei, jf. vedlagte e-post. Tiltaket medfører ingen endring i byggegrense eller avstand til offentlig vei sammenlignet med dagens situasjon.

Det omsøkes samtidig om bruksendring. Eksisterende bygning er registrert som horisontaldelt tomannsbolig, men har over tid vært benyttet som forsamlingslokale i 1. etasje og bolig i 2. etasje. Nytt tiltak innebærer etablering av barnehageformål for hele bygget som del av den samlede barnehagedriften.

Når det gjelder volum og utforming, vil nytt bygg bli vesentlig lavere og mindre dominerende enn dagens bebyggelse. Tiltaket vurderes å bidra positivt til områdets visuelle og estetiske kvaliteter gjennom en mer tilpasset skala og en helhetlig arkitektonisk utforming i samspill med eksisterende barnehagebygg.

BYA er beregnet for begge eiendommene da de er planlagt sammenslått.

Eksisterende vannveier og håndtering av overvann videreføres i hovedsak som i dag. Overvann håndteres på egen grunn, og byggets plassering medfører ingen endring i avrenningsforholdene.

Krav til parkering og leke- og uteoppholdsareal ivaretas gjennom sammenslåing av eiendommene og en samlet disponering av tomtearealet. Nærmere dokumentasjon, herunder uttalelser fra barnehagemyndighet og Arbeidstilsynet, vil bli oversendt i forbindelse med igangsettingssøknaden.

Naboer har blitt varslet, og det har ikke kommet noen innsigelser

Tiltaket vurderes samlet sett å være i tråd med gjeldende planverk og å bidra til en funksjonell og kvalitetsmessig god utvikling av barnehagetilbudet i området.

Med vennlig hilsen
Byggmester Arild Andersen AS
Thore Martin Olsen

B

NORDBOHUS Bygd for å vare

BYGGMESTER ARILD ANDERSEN AS

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

Dato: torsdag 5. februar 2026

Dispensasjonssøknad for Roald Amundsens vei 164

Det søkes om dispensasjon fra plankrav om regulering, jf. kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel med arealformål 1001 – Bebyggelse og anlegg.

Søknaden gjelder oppføring av ny barnehage, som er planlagt som en utvidelse av og integrert del av eksisterende barnehage i Roald Amundsens vei 166 (nabotomt). I den forbindelse er det planlagt sammenslåing av de to eiendommene.

Eiendommen er allerede bebygd, og hvor eksisterende bygningsmasse er i svært dårlig forfatning. Det anses som lite hensiktsmessig å utbedre bygget med tanke på dagens tekniske krav samt økonomiske forhold.

Utvidelsen av barnehagetilbudet vil gi et betydelig bedre og mer funksjonelt tilbud, som dekker et dokumentert behov og representerer et viktig samfunnsnyttig tiltak.

Plassering og beliggenhet videreføres i hovedsak som tidligere. Det nye bygget vil imidlertid bli vesentlig lavere og mindre dominerende enn eksisterende bebyggelse, og vurderes å bidra positivt til områdets estetiske uttrykk.

Allmenne hensyn er ivaretatt og alle forutsetninger ligger til rette blant annet i forbindelse med flom, adkomst, vann og avløp osv.

Etter vår vurdering vil hensynene bak plankravet ikke bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Basert på de ovennevnte forholdene mener vi at fordelene ved å innvilge dispensasjon klart overstiger eventuelle ulemper.

Vi ser frem til kommunens vurdering av saken, og håper på en positiv behandling av vår dispensasjonssøknad i tråd med de redegjorte behovene.

Med vennlig hilsen
Byggmester Arild Andersen AS
Thore Olsen
Thore Martin Olsen

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksref.: 2026/7518-6
Dato: 31.03.2026

Til: Margrethe Nødtveidt

Fra: Kristin Greaker Carlsson

Uttalelse fra Samferdsel, byrom og grønnstruktur

Det vises til anmodning om uttalelse i forbindelse med søknad om riving av eksisterende bygning og etablering av ny barnehage på samme tomt.

Som fagmyndighet for kommunale veier er det Samferdsel, byrom og grønnstruktur som skal avgi uttalelse og eventuell godkjenning knyttet til avstand til kommunal vei. Vedlagt samtykke fra avdeling Eiendom kan derfor ikke legges til grunn for vurdering av krav etter veinormen.

Avstand til vei og krav til drift/vedlikehold
Veinormen stiller krav til minimumsavstander mellom bygg og kommunal vei/fortau, samt krav til grøft og snøopplag. Eksisterende vei- og fortausutforming er ikke opparbeidet som regulert, og tiltaket må legge til rette for nødvendig areal for drift og vedlikehold, grøft og snøopplag i henhold til minstekravene.

Siktforhold – mulig konflikt med siktsoner
Foreløpige tegninger indikerer at foreslått bygning kan komme innenfor siktsonen til kommunal vei. I henhold til veinormen kreves det fri sikt innenfor definert sikttrekant, og det tillates ikke elementer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vei innenfor dette arealet. Siktkravene for kryss og avkjørsler (L1, L2 og L3 for hhv. primær- og sekundærretning) må dokumenteres oppfylt.

Tiltakshaver bes derfor om å levere oppdatert situasjonsplan som viser inntegnet sikttrekant, basert på aktuelle veiklasse og fartsnivå, slik at kommunen kan vurdere om den nye bygningen ligger innenfor eller utenfor nødvendig siktareal. Tegningen må også vise høyder og eventuelle terrengbearbeidelser som kan påvirke frisikten.

Parkerings- og avkjøringsløsning i Bakeriveien
Foreslått løsning legger opp til direkte avkjøring og mulig rygging ut i kommunal vei. Dette er ikke forenlig med veinormens krav til trafikksikkerhet, herunder kravet om at rygging ut i vei skal unngås og at nødvendig frisikt skal etableres i avkjørselssonen. Det må etableres snu- og manøvreringsareal på egen grunn.

Samferdsel, byrom og grønnstruktur ber om at ovennevnte krav innarbeides og dokumenteres før videre behandling.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksref.: 2026/7518-4
Dato: 10.04.2026

Til:
Margrethe Nødtveidt Byggesak og geomatikk

Fra:
Miljø og landbruk

Uttalelse fra miljø og landbruk - Riving av eksisterende bebyggelse/oppføring av ny barnehage - Roald Amundsens vei 164 - Eiendom 621/25

Viser til anmodning om uttalelse til riving av eksisterende bebyggelse og etablering av nytt barnehagebygg datert 18.03.2026. Det søkes om å rive eksisterende bolighus på eiendommen og etablere et nytt bygg for barnehageformål. Det nye bygget som søkes oppført vil bli en utvidelse av eksisterende barnehage på naboeiendommen, Gråtass barnehage Fagen. Det planlegges å sammenføye eiendommene 621/25 og 621/19.

I interessesøknad for utvidelse av Gråtass barnehage Fagen AS datert 21.02.2024 skrev daglig leder at de ønsker å utvide med ett ekstra bygg og ca 40 barnehageplasser. På daværende tidspunkt var det 46 plasser ved Gråtass Fagen.

Saksopplysninger
Bygget som er søkt revet er plassert delvis i gul støysone på grunn av støy fra veitrafikk. Det er i dag barnehage på naboeiendommen. Den nye barnehagen er plassert slik at uteoppholdsarealene og lyd fra barns lek ikke vil berøre andre naboer enn de som allerede grenser til barnehagen.

Det fremgår ikke av søknaden hvor mange barn det nye bygget er planlagt for. For barn over tre år skal det beregnes et innendørs leke- og oppholdsareal på 4 m^2 per barn. For barn under tre år skal det beregnes et innendørs leke- og oppholdsareal på 5,3 m^2 per barn. For nye barnehager angir kommuneplanens arealdel en norm på minst 25 m^2 utendørs leke- og oppholdsareal per barn. Virksomhet miljø og landbruk vil legge denne normen til grunn ved fremtidige godkjenninger av barnehager etter forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger.

Plan for fremtidig utendørs leke- og oppholdsareal følger ikke søknaden. Det er lagt ved en situasjonsplan som viser arealet av de to eiendommene med eksisterende og fremtidig barnehage. Et grovt estimat basert på innsendt dokumentasjon viser at den fremtidige barnehagen vil kunne ha et utendørs leke- og oppholdsareal på ca 2000 m^2. Det tilsier at det vil være tilstrekkelig utendørs leke- og oppholdsarealer til ca 80 barn i barnehagen.





Det er ikke lagt frem detaljerte tegninger for fremtidig uteareal, men i vedlegg d vises det parkeringsplasser tilknyttet det nye barnehagebygget. Det er ikke tegnet inn gjerder, porter og planlagte gangveier ut fra barnehagen.

Plantegningene vedlagt søknaden viser kun to toaletter for barn. HC-WC er plassert i tilknytning til garderobe for personal, og ikke lett tilgengelig for barna. Det anbefales ett toalett per 10 barn i barnehage i henhold til veileder om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger.

Det fremgår ikke av tegningene hvor det er planlagt at barn skal sove eller hvile.

Vurdering
Det er i dag flere barnehager og en skole i området. Miljø og landbruk vurderer at en utvidelse av eksisterende barnehage ikke vil medføre vesentlige endringer i lydbilde fra virksomheten for berørte naboer.

Deler av den nye barnehagebygningen er i gul støysone. Vinduer og fasader må dimensjoneres med tilstrekkelig støyskjerming, og utendørs leke- og oppholdsareal må plasseres utenfor gul støysone.

Det er viktig å stille vilkår om skjerming for støy og støv mot eksisterende barnehage i bygge- og riveperioden for å sikre helsemessig tilfredsstillende forhold i eksisterende barnehage i perioden arbeidene pågår.

Det er ikke kjent hvor mange barn det nye barnehagebygget er planlagt for, Miljø og landbruk vurderer allikevel at antallet toaletter angitt i plantegningen virker å være for lavt. Videre stiller vi spørsmål ved plassering av personalinngang, normalt vil det være bedre med sammenhengende arealer, og kortere vei fra inngang til p-garderobe. Tiltakshaver bør gjøre en ny vurdering av antall toaletter, og sende inn nye tegninger.

Det fremgår ikke av plantegningene hvor det er planlagt at barna skal sove/hvile. Det er viktig å finne egnede arealer til dette tidlig i prosessen for å ha gode og trygge løsninger. Tiltakshaver bør gjøre en vurdering av dette og angi på plantegningen hvilket areal som er planlagt bruk til hvile.

Den nye bygningen beskrives som en utvidelse av eksisterende barnehage på naboeiendommen. Virksomhet miljø og landbruk tar ikke endelig stilling til hvilke arealer som kan inngå som godkjent leke- og oppholdsareal eller utendørs lekeareal før det søkes om godkjenning av barnehagen etter forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger. Det er viktig at barnehageeier sikrer tilstrekkelig stort utendørs lekeareal til det antallet barn barnehagen planlegges for. En grov vurdering av utendørsarealene på eiendommene sett opp mot innsendt situasjonsplan tilsier at det kan bli ca 2 000 m^2 utendørs lekeareal etter utbyggingen, noe som tilsier at det er plass til ca 80 barn i barnehagen.

Det er ikke sendt inn tilstrekkelig dokumentasjon til å ta stilling til trafikksikkerheten rundt barnehagen ved henting og levering. Miljø og landbruk vurderer at søknaden er mangelfull på dette punktet, og at det må sendes inn en utomhusplan hvor inngjerding, porter og parkering/trafikkavvikling fremgår.

Ved riving av gamle bygg og etablering av barnehage er det krav om jordprøver for å dokumentere at jorda er helsemessig tilfredsstillende i forbindelse med godkjenning etter forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger. Før utvidelsen av barnehagen kan tas i bruk må den godkjennes etter forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger, samt barnehageloven.

Konklusjon
Den nye barnehagen må bygges slik at fasaden skjermer tilstrekkelig mot støy, og det må stilles vilkår om at utendørs leke- og oppholdsareal legges til områder med akseptable støynivåer.

Tiltakshaver må gjøre en ny vurdering av planløsningen for å sikre tilgang på toaletter og areal egnet til hvile. Tiltakshaver må vurdere om størrelsen på uteoppholdsarealer er tilpasset det antall barn barnehagen planlegges for.

Det må stilles vilkår om at eksisterende barnehage på naboeiendommen skjermes mot støy og støv i rive- og byggeperioden.

Det må utarbeides en utomhusplan som viser hvordan trafikksikkerheten vil ivaretas.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksref.: 2026/7518-5
Dato: 13.04.2026

Til:
Margrethe Nødtveidt Byggesak og geomatikk

Fra:
Oppveksttjenester v/ Annette Jacobsen

Uttalelse fra kommunen som barnehagemyndighet - oppføring av nytt barnehagebygg - Roald Amundsens vei 14Vedlegg:

1 Referat fra møte med Gråtass bhg..pdf.pdf

2 Referat fra oppfølgingsmøte om etablering, nybygg - Gråtass avd. Fagen

Kommunen som barnehagemyndighet godkjenner barnehager etter Lov om barnehager §14, og forskrift om rammeplan for barnehagens innhold og oppgaver.

Bakgrunn
I forbindelse med kommunens behandling av eiers interessesøknad datert 22.02.2024 om utvidelse av Gråtass avd. Fagen har kommunen hatt to møter med eierne. Det første møtet med eierne var 11.04.2024, og oppfølgingsmøtet med kommunen ble gjennomført 31.07.2025. Som beskrevet i referatene med eier, så støtter kommunen eiers planer for utvidelse av barnehagen.

Vurdering
Etter å ha lest uttalelsen til miljø og landbruk datert 10.04.2026, hvor det stilles krav og vilkår etter forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger, så avventer barnehagemyndigheten sin uttale til tiltakshaver har svart kommunen. På generelt grunnlag så er det slik at barnehagemyndigheten er avhengig av alt som handler om barns helse og miljø jf. forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger, og gjort rede for av tiltakshaver.

Barnehagemyndigheten vil presisere at det må foreligge ny godkjenning av bygg, bruksendring og godkjenninger fra andre myndigheter før barnehagen kan godkjennes som en pedagogisk virksomhet jf. Barnehageloven.

Følgende krav og vilkår vil ligge til grunn når barnehager godkjennes etter barnehageloven, og det foreligger godkjenning fra øvrige myndigheter.
Vilkår som vurderes av barnehagemyndigheten:

- Antall barn
- Barns alder
- Barnehagens åpningstid

Foreløpig konklusjon
Kommunen som barnehagemyndigheten har foreløpig ingen innvendinger, og ser positivt på eiers planer for eiendommen. Basert på uttalelsen til miljø og landbruk så støtter vi deres vurderinger knyttet til arealbruk inne og ute, uteområde, tilgang til toaletter og egnet areal til barns hvile og avventer uttalelse til det foreligger en ny redegjørelse fra tiltakshaver.

MØTEREFERAT

Tid: 18.03.2024, Bryggeriveien – Utdanning og oppvekst
Referent: Lene Lorentzen Sørby
Referat godkjent: 10.04.2024

Deltakere: Gøril P. Bjerknes (etatssjef barnehage), Annette Jacobsen (spesialkonsulent barnehagemyndighet), Lene Lorentzen Sørby (spesialkonsulent stab UO), Per Ekren Engelsen (økonomirådgiver), Reidun Ottosen (miljø og landbruk), Jon Myrvold (daglig leder Gråtass), Anders Andersen (styrer Gråtass Fagen), Jon Petter Andersen (byggeier)

Saksliste

1 Bakgrunn for møte

Interessesøknad vedrørende utvidelse av Gråtass barnehage. Gråtass barnehage AS søker utvidelse av barnehagen lokalisert på Fagen – Torp. Ønsket framdrift: oppstart neste barnehageår (2025-26).

2 Avklaringer

Fredrikstad kommune er positiv til utvidelse av Gråtass. Det er behov for flere barnehageplasser i området.

Formelle krav må oppfylles før det kan gis tilsagn (lovkrav ved utvidelse og formelle lovkrav til barnehagebygg).

Byggeier har spørsmål om prosessen med utvidelse av barnehage og hvor det er lurt å starte for å få vedtak. Barnehagemyndighet og Miljø og landbruk redegjør kort rundt prosess som består av flere steg.

Se lenke for mer informasjon:
Godkjenning og tilsyn - Fredrikstad kommune

Byggeier har ønske om veiledning på mulige nødvendige korrigeringer i forkant av søknad til bygg og regulering. Miljø og landbruk gjør orienterer om følgende:

- Ventilasjon og godt lys i bygget er sentrale elementer ved planleggingen av barnehagebygget. Det kan være utfordrende å renovere eldre bygninger for endring til barnehagebygg.
- Vedlikeholdsplan har stort fokus. Se til forskriften og veileder for mer informasjon.
- Uteområde: barns sikkerhet er et viktig punkt i søknad om godkjenning til miljø og landbruk.

Byggeier gir en gjennomgang av plantegninger av bygget. Universell utforming vil være mulig å ivareta da det er planlagt store byggtekniske endringer av eksisterende bygg.

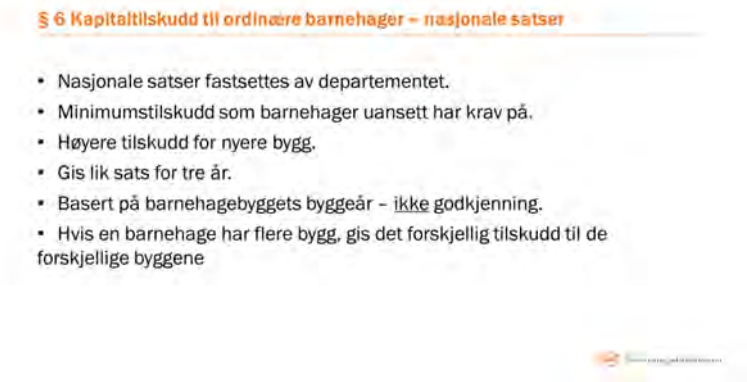
Barnehagemyndighet gir innspill på at det kan være hensiktsmessig å planlegge for soner. Daglig leder informerer om at planlagt inndeling av rom vil gi en mulighet for skjermingsbehov for barn som trenger det. I tillegg er endringsmuligheter i romprogrammeringen, noe som kan bidra til et fleksibelt barnehagebygg.

Totalt leke – og oppholdsareal vil bli samlet for begge byggene. Dette gir et handlingsrom for personalet og barn, noe som bidrar til større fleksibilitet ved endring av søkermasse fra år til år.

Byggeier orienterer om at det blir et samlet uteareal for begge bygg. For informasjon om barnehagers uteområder viser kommunen til normaler for utomhusanlegg.

- Økonomi:

  Kapitaltilskuddet fastsettes jfr. Forskrift om tildeling av tilskudd til private barnehager §6. Kapitaltilskudd regnes ut fra barnehagebygget byggeår (jf. udir):



Det vil bli tatt vurderinger ut fra de ulike lovverkene man forholder seg til ved ny godkjenning. Utvidelse av Gråtass barnehage betyr at det vil være et felles organisasjonsnummer, og ny godkjenning vil være felles for begge byggene.

I etterkant av avholdt møte er Plan for barnehagebygg justert i tråd med politiske føringer, og planen ble vedtatt av Bystyret 21.03.2024. Oppdatert versjon: Plan for barnehagebygg 2021-2031 - Fredrikstad kommune

FREDRIKSTAD KOMMUNE

GRÅTASS BARNEHAGE FAGEN AS

Strykerveien 10
1658 TORP

Deres referanse	Vår referanse	Dato
	2011/6870-58 (ANEJAC)	31.07.2025

Referat fra oppfølgingsmøte om etablering, nybygg - Gråtass avd. Fagen

Tid: 23.06.2025, Bryggeriveien – Fagstab oppvekst
Referent: Annette Jacobsen
Referat godkjent: 31.07.2025

Deltakere:
Jon Myrvold (daglig leder i Gråtass), Anders Andersen (styrer Gråtass avd. Fagen), Jon Petter Andersen (byggeier), Linda Hellingsæther (Virksomhetsleder, Fagstab oppvekst), Per Ekren Engelsen (økonomirådgiver), Reidun Ottosen (Avdelingsleder, Miljø og landbruk), Annette Jacobsen (spesialkonsulent, fagstab oppvekst),

Forts. Dialog om etablering av tilleggslokale – Gråtass avd. Fagen
Byggeier (eier) og daglig leder takker for kommunens oppmøte i saken om mulig utvidelse av avd. Fagen. Eier presenterer tegninger av tomt, bygg/lekeområde samt fasade- og bygningstegninger etc. Disse er kjent for kommunen fra møtet i 2024. Siden sist har eier vurdert å etablere nybygg, på ett plan, der det gamle bygget er plassert i dag.

Byggeier tenker at tegningene kan møte på utfordringer hos veimyndighetene på grunn av nærhet til vei (fasade vest). Tanken bak plantegning av nytt bygg over ett plan bygger på samme «lest» som avd. Torp. Gråtass avd. Torp feirer i år 20 års jubileum og planløsningen blir omtalt som velgjennomtenkt med praktiske og brukervennlige løsninger for både små og store.

Kapitaltilskudd
Eier er i gang med å kostnadsberegne rivning av gammel bygge-masse. I den forbindelse er det ønskelig om å få informasjon om hvordan kapitaltilskudd beregnes ut fra byggeår og året barnehagen er godkjent med barnehagedrift. Denne diskusjonen var også oppe på veiledningsmøtet i 2024. Referatet med informasjon ligger vedlagt. Per informerer videre om at det siden sist har vært høringer om nasjonal finansiering av private barnehager. Det er lovendringer på trappene som mest sannsynlig vil endre dagens praksis.

Fagstab oppvekst
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

Eier sier videre noe om lånebetingelser og Gråtass sin historie fra etablering og fram til i dag. Det har vært mange utfordringer underveis. I dialogen blir eier spurt om de har søkt rådgivning om økonomiske forhold med private barnehagers landsforening – pbl som har kjennskap til andre initiativtakere som står i liknende saker med Husbanken etc.

Kommunen må ta stilling til dokumentene og tegningene som foreligger og gi en samlet uttalelse.

Kommunen oppfordrer eier til å ha løpende dialog om veien videre.

Takk for møtet!

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Annette Jacobsen
spesialkonsulent

Vedlegg:
1 Referat fra møte med Gråtass bhg..pdf.pdf

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

BYGGMESTER ARILD ANDERSEN AS
Att.:Thore Olsen
Postboks 123
1650 SELLEBAKK

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2026/80418	7	MARN	621/25	14.04.2026

Foreløpig tilbakemelding - Riving av eksisterende bygning samt oppføring av ny barnehage - Roald Amundsens Vei 164 - Eiendom 621/25

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 06.03.26.

Vi trenger flere opplysninger for å behandle saken

Det søkes om

Det søkes om riving av eksisterende bygning (Torp Avholdslags lokale), samt oppføring av ny barnehage. Det nye bygget er planlagt som en utvidelse av og en integrert del av eksisterende barnehage på naboeiendommen, Roald Amundsens vei 166, 621/19. Byggets plassering videreføres i hovedsak som eksisterende bebyggelse, herunder avstand til vei.

Det planlegges å sammenføye 621/25 og 621/19 før søknad om igangsettingstillatelse.

Planstatus

Eiendommen er uregulert og avsatt til nåværende område for bebyggelse og anlegg, med hensynssone H570, kulturmiljø.

Bygningen antas å være oppført ca. 1905, men er ikke SEFRAK-registert. Ved tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal verneverdi vurderes. Ved uenighet eller tvil om verneverdi og/eller tilstand bør det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning eller antikvarisk sakkyndig, etter avtale med regional kulturminneforvaltning.

Riving kan nektes.

Dispensasjon

Plankrav 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 søkes om dispensasjon fra plankravet i gjeldende kommuneplan, jf. kap. 2, pkt. 2.1.

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 30 56 14

Høringsinstanser
Saken, med tilhørende dokumenter, ble oversendt Miljø og landbruk. Barnehage - Fagstab oppvekst, Vei - Samferdsel, byrom og grønnstruktur, Eiendom, samt Byantikvar - Areal og samferdsel til uttalelse den 18.03.26.

Miljø og landbruk skriver i uttalelse av 10.04.26 under *Konklusjon* at

> *Den nye barnehagen må bygges slik at fasaden skjermer tilstrekkelig mot støy, og det må stilles vilkår om at utendørs leke- og oppholdsareal legges til områder med akseptable støynivåer.*
> *Tiltakshaver må gjøre en ny vurdering av planløsningen for å sikre tilgang på toaletter og areal egnet til hvile. Tiltakshaver må vurdere om størrelsen på uteoppholdsarealer er tilpasset det antall barn barnehagen planlegges for.*
> *Det må stilles vilkår om at eksisterende barnehage på naboeiendommen skjermes mot støy og støv i rive- og byggeperioden.*
> *Det må utarbeides en utomhusplan som viser hvordan trafikksikkerheten vil ivaretas.*

Barnehage - Fagstab oppvekst skriver i uttalelse av 13.04.26 under *Foreløpig konklusjon* at

> *Kommunen som barnehagemyndigheten har foreløpig ingen innvendinger, og ser positivt på eiers planer for eiendommen. Basert på uttalelsen til miljø og landbruk så støtter vi deres vurderinger knyttet til arealbruk inne og ute, uteområde, tilgang til toaletter og egnet areal til barns hvile og avventer uttalelse til det foreligger en ny redegjørelse fra tiltakshaver.*

Samferdsel, byrom og grønnstruktur skriver i uttalelse av 31.03.26 at

> *Det vises til anmodning om uttalelse i forbindelse med søknad om riving av eksisterende bygning og etablering av ny barnehage på samme tomt. Som fagmyndighet for kommunale veier er det Samferdsel, byrom og grønnstruktur som skal avgi uttalelse og eventuell godkjenning knyttet til avstand til kommunal vei. Vedlagt samtykke fra avdeling Eiendom kan derfor ikke legges til grunn for vurdering av krav etter veinormen.*
> ***Avstand til vei og krav til drift/vedlikehold***
> *Veinormen stiller krav til minimumsavstander mellom bygg og kommunal vei/fortau, samt krav til grøft og snøopplag. Eksisterende vei- og fortausutforming er ikke opparbeidet som regulert, og tiltaket må legge til rette for nødvendig areal for drift og vedlikehold, grøft og snøopplag i henhold til minstekravene.*
> ***Siktforhold – mulig konflikt med siktsoner***
> *Foreløpige tegninger indikerer at foreslått bygning kan komme innenfor siktsonen til kommunal vei. I henhold til veinormen kreves det fri sikt innenfor definert sikttrekant, og det tillates ikke elementer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vei innenfor dette arealet. Siktkravene for kryss og avkjørsler (L1, L2 og L3 for hhv. primær- og sekundærretning) må dokumenteres oppfylt. Tiltakshaver bes derfor om å levere oppdatert situasjonsplan som viser inntegnet sikttrekant, basert på aktuelle veiklasse og fartsnivå, slik at kommunen kan vurdere om den nye bygningen ligger innenfor eller utenfor nødvendig siktareal. Tegningen må også vise høyder og eventuelle terrengbearbeidelser som kan påvirke frisikten.*
> ***Parkerings- og avkjøringsløsning i Bakeriveien***
> *Foreslått løsning legger opp til direkte avkjøring og mulig rygging ut i kommunal vei. Dette er ikke forenlig med veinormens krav til trafikksikkerhet, herunder kravet om at rygging ut i vei skal unngås og at nødvendig frisikt skal etableres i avkjørselssonen. Det må etableres snu- og manøvreringsareal på egen grunn. Samferdsel, byrom og grønnstruktur ber om at ovennevnte krav innarbeides og dokumenteres før videre behandling.*

Uttalelser fra ovennevnte instanser foreligger, med unntak av Eiendom og Byantikvar, og er vedlagt dette brev.

Oppsummering
Det bes om at dokumentasjon det vises til i de ulike uttalelsene innsendes.

Videre behandling av søknaden stilles i bero inntil vi har mottatt de opplysninger som er nevnt ovenfor. Frist for å komplettere søknaden settes til **26.05.26.** Dersom søknaden ikke er komplettert innen fristen avslutter vi saken.

Du kan sende opplysningene til denne e-postadressen: byggesak@fredrikstad.kommune.no.

Spørsmål
Har du spørsmål til saken kan du ta kontakt med saksbehandler:
Margrethe Nødtveidt
69 30 56 14 eller e-post marn@fredrikstad.kommune.no

Ved henvendelse er det fint om du kan oppgi saksnummeret, slik at vi lett finner fram til saken. Byggesaksnummeret er 2026/80418.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Margrethe Nødtveidt
overingeniør

Vedlegg
1 Uttalelse fra Samferdsel, byrom og grønnstuktur
2 Uttalelse fra miljø og landbruk - Riving av eksisterende bebyggelse/oppføring av ny barnehage - Roald Amundsens vei 164 - Eiendom 621/25
3 Uttalelse fra kommunen som barnehagemyndighet - oppføring av nytt barnehagebygg - Roald Amundsens vei 14
4 Referat fra møte med Gråtass bhg..pdf.pdf
5 Referat fra oppfølgingsmøte om etablering, nybygg - Gråtass avd. Fagen

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksref.: 2026/7518-8
Dato: 16.04.2026

Til:
Margrethe Nødtveidt Byggesak og geomatikk

Fra:
Eiendom v/ Guri Vik

Svar- Anmodning om uttalelse - Riving av eksisterende bebyggelse/oppføring av ny barnehage - Roald Amundsens vei 164 - Eiendom 621/25

Det vises til anmodning om uttalelse til ovennevnte.

Kommunen eier ikke eiendommer i nærliggende område til tiltaket bortsett fra kommunal veigrunn. Det vises derfor til uttalelse fra Samferdsel, byrom og grønnstruktur i sakens anledning.

Utover det har kommunen som grunneier ingen merknader til saken.

NORDBOHUS Bygd for å vare

BYGGMESTER ARILD ANDERSEN

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: mandag 4. mai 2026

Svar på anmodning om supplerende opplysninger – Roald Amundsens vei 164

Viser til deres brev datert 14.04.2026 vedrørende søknad om riving av eksisterende bygning og oppføring av ny barnehage i Roald Amundsens vei 164. Nedenfor følger vår redegjørelse for de forhold som er påpekt av de ulike høringsinstansene.

Miljø og landbruk

- Eksisterende utendørs leke- og oppholdsarealer er ivaretatt. Det nye uteområdet er skjermet mot vei gjennom plasseringen av det nye bygget.
- Planløsningen er revidert for å sikre tilfredsstillende tilgang til toaletter samt tilstrekkelige og egnede hvilearealer for barna.
- **Størrelse på uteoppholdsareal:**
  Barnehagen planlegges med totalt 82 plasser, fordelt på 62 plasser for store barn og 20 plasser for små barn. Fordelingen kan variere noe fra år til år som følge av fleksibel avdelingsstruktur.

Beregnet uteareal:

- Småbarn (20 plasser): 636 m²
- Store barn (62 plasser): 1488 m²
- **Totalt beregnet behov:** 2124 m²

Totalt tilgjengelig leke- og oppholdsareal utgjør 2139 m², og tilfredsstiller dermed arealkravene.

- Det vil bli utarbeidet en egen gjennomføringsplan for rive- og byggearbeidene. Planen vil beskrive hvordan støy- og støvbelastning skal begrenses.

Det vil benyttes metoder og utstyr som reduserer støynivået mest mulig. Støyende arbeider vil så langt det lar seg gjøre begrenses til tidsrom som i minst mulig grad påvirker barnehagens daglige drift. Det vil også vurderes om enkelte arbeider bør utføres utenom barnehagens åpningstid. Gjennomføringsplan vil foreligge ved søknad om IG.

Barnehage – Fagstab oppvekst

Det vises til redegjørelsen ovenfor under punktet fra Miljø og landbruk, hvor de etterspurte forholdene er besvart.

Samferdsel, byrom og grønnstruktur

- **Avstand til vei:**
  Avstanden til kommunal vei og fortau forbedres noe sammenlignet med dagens situasjon, ettersom nytt bygg plasseres noe lenger unna Bakeriveien. Med en bygningslengde på 22,6 meter vurderes det at krav til drift, vedlikehold og snøopplag kan ivaretas uten utfordringer.

- **Siktforhold:**
  Siktforholdene er ivaretatt. Det vises til vedlagt situasjonsplan hvor sikttrekanter og siktlinjer er inntegnet i henhold til gjeldende krav.

- **Terrengforhold:**
  Terrenget mot vei forblir uendret. Det etableres ikke tiltak utenfor bygningskroppen, og byggets topp gulvnivå vil være tilsvarende eksisterende bebyggelse.

- **Parkering og avkjørsel:**
  Tidligere foreslåtte parkeringsplasser mot Bakeriveien er fjernet. Parkering vil i stedet løses ved eksisterende barnehage på naboeiendommen. Etter sammenslåing av eiendommene vil det være sikker og direkte intern adkomst mellom byggene, uten behov for rygging ut i kommunal vei.

Vedlegg:
Revidert utomhusplan
Situasjonskart med siktlinjer
Revidert plantegning

Med vennlig hilsen
Byggmester Arild Andersen AS

Thore Olsen

Thore Martin Olsen

Fra: Førre Tormod Hundsnes[tomfor@fredrikstad.kommune.no]
Sendt: 12.05.2026 12:05:14
Til: Nødtveidt Margrethe[marn@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Uttalelse - Roald Amundsens vei 164

Uttalelse – Søknad om riving og nybygg

Eiendom: Roald Amundsens vei 164, Fredrikstad
Saksnummer: 2026/7518

Eiendommen ligger innenfor hensynssone kulturmiljø, H570, «Roald Amundsens vei, Torp». Hensynssonen er i kommuneplanen begrunnet som et område med *eldre småskala bebyggelse langs et gammelt veifar*, med *blandet funksjon bestående av boliger, møtelokaler, nærings- og forretningslokaler samt skole*. Området utgjør et helhetlig kulturmiljø hvor både enkeltbygninger og deres sammenheng er vernebærende.

Den aktuelle bygningen er Torp avholdslokale, som er særskilt omtalt i Kulturminneplanen for Fredrikstad kommune. Bygningen antas oppført omkring 1905 og representerer betydelig kulturhistorisk verdi, både som enkeltobjekt og som del av et historisk institusjonelt og sosialt miljø. Den inngår som et sentralt element i områdets historiske funksjonsblanding og tidsdybde.

I henhold til kommuneplanens § 13.2 skal verneverdi vurderes ved tiltak på bygninger oppført før 1940. Bestemmelsen gir kommunen hjemmel til å nekte riving der vernehensyn tilsier det. I denne saken foreligger det allerede klare indikasjoner på høy verneverdi, gjennom bygningens alder, funksjon og dokumenterte status i kommunens kulturminneplan.

Rivning av Torp avholdslokale vil innebære tap av et identifisert kulturminne og et sentralt element i det definerte kulturmiljøet. Tiltaket vurderes å være i direkte strid med den vedtatte hensynssonen, og vil svekke både områdets historiske lesbarhet og kulturhistoriske verdi. Tapet må anses som vesentlig.

Det foreligger ingen dokumentasjon som sannsynliggjør at bygningen har lav verneverdi eller at bevaring ikke er mulig. Vilkårene for å kunne tillate riving etter kommuneplanens bestemmelser er dermed ikke oppfylt.

Konklusjon

Byantikvaren fraråder riving på det sterkeste.

Med hjemmel i kommuneplanens § 13.2 og hensynssone H570 anbefales søknaden avslått når en riving er uforenlig med vesentlige kulturminneinteresser knyttet til Torp avholdslokale og det omkringliggende kulturmiljøet.

Vennlig hilsen

Tormod H Førre

Konstituert byantikvar
Areal og samferdsel
Fredrikstad kommune
E-post: tomfor@fredrikstad.kommune.no
Tel: +4748896576

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
Byggesak og geomatikk

BYGGMESTER ARILD ANDERSEN AS
Att.: Thore Olsen
Postboks 123
1650 SELLEBAKK

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2026/80418	11	MARN	621/25	13.05.2026

Tilbakemelding på redegjørelse - Roald Amundsens Vei 164 - Eiendom 621/25

Det vises til tidligere korrespondanse i saken, senest i form at redegjørelse, mottatt 06.05.26.

Vi har etter dette mottatt uttalelse fra Byantikvar, jf. uttalelse av 12.05.26, der det fremkommer at

> ***Uttalelse – Søknad om riving og nybygg***
> *Eiendom: Roald Amundsens vei 164, Fredrikstad*
> *Saksnummer: 2026/7518*
>
> *Eiendommen ligger innenfor hensynssone kulturmiljø, H570, «Roald Amundsens vei, Torp». Hensynssonen er i kommuneplanen begrunnet som et område med eldre småskala bebyggelse langs et gammelt veifar, med blandet funksjon bestående av boliger, møtelokaler, nærings- og forretningslokaler samt skole. Området utgjør et helhetlig kulturmiljø hvor både enkeltbygninger og deres sammenheng er vernebærende.*
>
> *Den aktuelle bygningen er Torp avholdslokale, som er særskilt omtalt i Kulturminneplanen for Fredrikstad kommune. Bygningen antas oppført omkring 1905 og representerer betydelig kulturhistorisk verdi, både som enkeltobjekt og som del av et historisk institusjonelt og sosialt miljø. Den inngår som et sentralt element i områdets historiske funksjonsblanding og tidsdybde.*
>
> *I henhold til kommuneplanens § 13.2 skal verneverdi vurderes ved tiltak på bygninger oppført før 1940. Bestemmelsen gir kommunen hjemmel til å nekte riving der vernehensyn tilsier det. I denne saken foreligger det allerede klare indikasjoner på høy verneverdi, gjennom bygningens alder, funksjon og dokumenterte status i kommunens kulturminneplan.*
>
> *Rivning av Torp avholdslokale vil innebære tap av et identifisert kulturminne og et sentralt element i det definerte kulturmiljøet. Tiltaket vurderes å være i direkte strid med den vedtatte hensynssonen, og vil svekke både områdets historiske lesbarhet og kulturhistoriske verdi. Tapet må anses som vesentlig.*
>
> *Det foreligger ingen dokumentasjon som sannsynliggjør at bygningen har lav*

verneverdi eller at bevaring ikke er mulig. Vilkårene for å kunne tillate riving etter kommuneplanens bestemmelser er dermed ikke oppfylt.

Konklusjon
Byantikvaren fraråder riving på det sterkeste.
Med hjemmel i kommuneplanens § 13.2 og hensynssone H570 anbefales søknaden avslått når en riving er uforenlig med vesentlige kulturminneinteresser knyttet til Torp avholdslokale og det omkringliggende kulturmiljøet.

Vi ber om at det innsendes dokumentasjon som sannsynliggjør at bygningen har lav verneverdi eller at bevaring ikke er mulig.

Videre behandling av søknaden stilles i bero inntil vi har mottatt de opplysninger som er nevnt ovenfor. Frist for å komplettere søknaden settes til **24.06.26.** Dersom søknaden ikke er komplettert innen fristen avslutter vi saken.

Har du spørsmål til saken kan du ta kontakt med saksbehandler:
Margrethe Nødtveidt
Tlf. 69 30 56 14 eller e-post marn@fredrikstad.kommune.no

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Margrethe Nødtveidt
overingeniør

Vedlegg
1 Uttalelse fra Byantikvar - Roald Amundsens vei 164

NORDBOHUS Bygd for å vare

BYGGMESTER ARILD ANDERSEN AS

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

Dato: tirsdag 19. mai 2026

Svar til Byantikvar vedrørende riving av Roald Amundsens vei 164.

Saksnummer: 2026/7518

Vi viser til Byantikvarens uttalelse vedrørende søknad om riving av eksisterende bygning på eiendommen Roald Amundsens vei 164.

Vi ønsker å komme med følgende merknader til vurderingen av byggets verneverdi og muligheten for bevaring:

Bygningen har stått tom over lang tid og har over flere år vært uten nødvendig vedlikehold fra tidligere eier. Dette har medført betydelig forfall både bygningsmessig og teknisk. Tilstanden er nå så dårlig at en rehabilitering vil kreve omfattende utskiftinger og inngrep som i realiteten vil innebære gjenoppbygging fremfor bevaring av opprinnelig bygningssubstans.

Det må også understrekes at byggets autentiske kulturhistoriske uttrykk i stor grad allerede er svekket gjennom tidligere ombygginger og endringer. Blant annet er det satt inn moderne vinduer, etablert ulike typer blikktak uten historisk sammenheng, samt oppført påbygg fra 1970-tallet som bryter med byggets opprinnelige arkitektur og estetiske uttrykk. Bygningen fremstår derfor ikke som et helhetlig eller godt bevart kulturminne.

Det er videre vår vurdering at byggets tekniske standard er så dårlig at rehabilitering ikke vil være forsvarlig verken bygningsteknisk eller miljømessig. Rehabilitering ved å sette bygget i forskriftsmessig stand vil bli uforholdsmessig krevende sammenlignet med byggets gjenværende verneverdi og tekniske kvalitet. En rehabilitering vil heller ikke kunne gjennomføres på en bærekraftig måte uten svært omfattende inngrep og utskifting av eksisterende konstruksjoner.

Vi mener derfor at grunnlaget for å opprettholde bygget av hensyn til kulturminneverdier er betydelig svekket, og at det i denne saken bør legges vesentlig vekt på byggets faktiske tilstand, tap av autentisitet og manglende mulighet for forsvarlig rehabilitering.

Vi stiller oss også gjerne til disposisjon for en befaring, slik at kommunen og Byantikvaren kan få et bedre og mer helhetlig grunnlag for videre vurdering og avgjørelse i saken.

På denne bakgrunn ber vi om at søknaden om riving og nybygg vurderes på nytt.

Med vennlig hilsen
Byggmester Arild Andersen AS

Thore Martin Olsen

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

BYGGMESTER ARILD ANDERSEN AS

Postboks 123
1650 SELLEBAKK

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2026/80418	14	MARN	621/25	28.05.2026

Tilbakemelding på tilleggsopplysninger - Svar til byantikvar sin uttalelse

Det vises til tidligere korrespondanse i saken, senest i tilleggsopplysninger, mottatt 19.05.26.

Tilleggsopplysninger ble drøftet med konst. Byantikvar m.fl. 27.05.26, og vår tilbakemelding er fortsatt at rivning av Torp avholdslokale vil innebære tap av et identifisert kulturminne og et sentralt element i det definerte kulturmiljøet. Tiltaket vurderes å være i direkte strid med den vedtatte hensynssonen, og vil svekke både områdets historiske lesbarhet og kulturhistoriske verdi. Tapet må anses som vesentlig.

Byantikvaren fraråder fortsatt riving på det sterkeste. Riving er uforenlig med vesentlige kulturminneinteresser knyttet til Torp avholdslokale og det omkringliggende kulturmiljøet.

Vi anbefaler vi at dere fortløpende kontakter konst. Byantikvar, Tormod Førre, på tlf. 69 30 56 32 /48896576 eller e-post tomfor@fredrikstad.kommune.no for befaring av eiendommen/bygningen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Margrethe Nødtveidt
overingeniør

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 30 56 14

Fra: Thore Olsen[thore@fredrikstad.nordbohus.no]
Mottatt: 12.08.2026 13:41:21
Til: Nødtveidt Margrethe[marn@fredrikstad.kommune.no]
Kopi: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no];
Tittel: Roald Amundsens vei 164 – Torp avholdslokale. Saksnr. 2026/80418

Hei Margrethe.

Viser til deres seneste tilbakemelding, hvor det med bakgrunn i byggets kulturminneinteresser fortsatt frarådes riving av Torp avholdslokale.

Byggets opprinnelige uttrykk og autentisitet er allerede betydelig endret gjennom tidligere ombygginger og vedlikehold, og bygget er pr. i dag i svært dårlige tekniske og bygningsmessige tilstand. Vi har tidligere redegjort for at en løsning med restaurering og ombygging med formål om å ivareta byggets verneverdi, vil kreve omfattende tiltak og investeringer og derfor ikke er økonomisk forsvarlig. Vi har dessverre ingen mulighet for å gjennomføre med disse kriteriene.

Riving av eksisterende bygning og oppføring av et nytt vil kunne gi en hensiktsmessig og fremtidsrettet løsning for barnehageformål, samtidig som at eiendommen vil tas i bruk på en god måte. Det er et stort behov for sårt tiltrengte barnehageplasser, noe som bør inngå som en del av den samlede vurderingen.

Vi ser ingen annen mulighet enn å bringe saken videre til politisk behandling og på bakgrunn i våre tidligere redegjørelser, samt denne presiseringen, ønsker vi derfor at søknaden nå realitetsbehandles slik den foreligger.

Imøteser deres endelige vedtak i saken.

.....
.....
Med vennlig hilsen

Thore Martin Olsen
Byggmester/prosjektleder

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE
Att.: Avd. Kulturarv
Oscar Pedersens vei 39
1721 SARPSBORG

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2026/80418	18	MARN	621/25	28.08.2026

Anmodning om uttalelse - Riving av eksisterende bygning, samt oppføring av ny barnehage - Roald Amundsens vei 164 - Eiendom 621/25

Adresse: Roald Amundsens Vei 164, 1658 Torp
Gårds- og bruksnummer: 621/25/0/0

Søknaden gjelder
Det søkes om
Det søkes om riving av eksisterende bygning (Torp Avholdslags lokale), samt oppføring av ny barnehage. Det nye bygget er planlagt som en utvidelse av og en integrert del av eksisterende barnehage på naboeiendommen, Roald Amundsens vei 166, 621/19. Byggets plassering videreføres i hovedsak som eksisterende bebyggelse, herunder avstand til vei.

Det planlegges å sammenføye 621/25 og 621/19 før søknad om igangsettingstillatelse.



Bilde fra Fredrikstad Museum (1930)

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 30 56 14

Planstatus
Eiendommen er uregulert og avsatt til nåværende område for bebyggelse og anlegg, med hensynssone H570, kulturmiljø.



Bilde er fra Sarpsborg kommunes fotosamling – ukjent tidspunkt


Google – mai 2024

Bygningen antas å være oppført ca. 1905, men er ikke SEFRAK-registert. Ved tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal verneverdi vurderes. Ved uenighet eller tvil om verneverdi og/eller tilstand bør det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning eller antikvarisk sakkyndig, etter avtale med regional kulturminneforvaltning. Riving kan nektes.

Dispensasjon
Plankrav
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 søkes om dispensasjon fra plankravet i gjeldende kommuneplan, jf. kap. 2, pkt. 2.1.

Kommunens foreløpige vurdering
Byantikvar skriver i uttalelse av 12.05.26, at

> ***Uttalelse – Søknad om riving og nybygg***
> *Eiendom: Roald Amundsens vei 164, Fredrikstad*
> *Saksnummer: 2026/7518*
>
> *Eiendommen ligger innenfor hensynssone kulturmiljø, H570, «Roald Amundsens vei, Torp». Hensynssonen er i kommuneplanen begrunnet som et område med eldre småskala bebyggelse langs et gammelt veifar, med blandet funksjon bestående av boliger, møtelokaler, nærings- og forretningslokaler samt skole. Området utgjør et helhetlig kulturmiljø hvor både enkeltbygninger og deres sammenheng er vernebærende.*
>
> *Den aktuelle bygningen er Torp avholdslokale, som er særskilt omtalt i Kulturminneplanen for Fredrikstad kommune. Bygningen antas oppført omkring 1905 og representerer betydelig kulturhistorisk verdi, både som enkeltobjekt og som del av et historisk institusjonelt og sosialt miljø. Den inngår som et sentralt element i områdets historiske funksjonsblanding og tidsdybde.*
>
> *I henhold til kommuneplanens § 13.2 skal verneverdi vurderes ved tiltak på bygninger oppført før 1940. Bestemmelsen gir kommunen hjemmel til å nekte riving der vernehensyn tilsier det. I denne saken foreligger det allerede klare indikasjoner på høy verneverdi, gjennom bygningens alder, funksjon og dokumenterte status i kommunens kulturminneplan.*
>
> *Rivning av Torp avholdslokale vil innebære tap av et identifisert kulturminne og et sentralt element i det definerte kulturmiljøet. Tiltaket vurderes å være i direkte strid med den vedtatte hensynssonen, og vil svekke både områdets historiske lesbarhet og kulturhistoriske verdi. Tapet må anses som vesentlig.*
>
> *Det foreligger ingen dokumentasjon som sannsynliggjør at bygningen har lav verneverdi eller at bevaring ikke er mulig. Vilkårene for å kunne tillate riving etter kommuneplanens bestemmelser er dermed ikke oppfylt.*
>
> *Konklusjon*
> *Byantikvaren fraråder riving på det sterkeste.*
> *Med hjemmel i kommuneplanens § 13.2 og hensynssone H570 anbefales søknaden avslått når en riving er uforenlig med vesentlige kulturminneinteresser knyttet til Torp avholdslokale og det omkringliggende kulturmiljøet.*

Tilleggsopplysninger ble mottatt fra søker den 19.05.26. Tilleggsopplysninger ble deretter drøftet med Byantikvar m.fl. den 27.05.26, og vår tilbakemelding var fortsatt at rivning av Torp avholdslokale vil innebære tap av et identifisert kulturminne og et sentralt element i det definerte kulturmiljøet.

Omsøkte tiltak vurderes å være i direkte strid med den vedtatte hensynssonen, og vil svekke både områdets historiske lesbarhet og kulturhistoriske verdi. Tapet må anses som vesentlig. Byantikvaren fraråder fortsatt riving på det sterkeste. Riving er uforenlig med vesentlige kulturminneinteresser knyttet til Torp avholdslokale og det omkringliggende kulturmiljøet.

Befaring ble avholdt 25.08.26 der søker, tiltakshaver, Byantikvar og undertegnede var til stede. Byantikvaren er, etter befaring, fortsatt av den oppfatning at omsøkte rivning vil være i direkte strid med den vedtatte hensynssonen, og vil svekke både områdets historiske lesbarhet og kulturhistoriske verdi. Tapet må anses som vesentlig.

Byantikvaren fraråder fortsatt riving på det sterkeste.

Ber om deres uttalelse
Søknaden med tilhørende dokumenter oversendes til uttalelse i henhold til den kommunale bygningsmyndighetens samordningsplikt, jf. plan- og bygningsloven § 21-5. Vi ber om at henvendelsen besvares innen fire uker slik loven angir.

Vennligst oppgi vår referanse, saksnummer 2026/80418, ved svar i saken.

Eksterne mottakere:
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE Oscar Pedersens vei 39 SARPSBORG

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Margrethe Nødtveidt
overingeniør

Vedlegg
1 Vedlegg d - Situasjonskart
2 Vedlegg f - Situasjonsplan
3 Vedlegg e - Plantegning
4 Vedlegg e - Tegning - snitt
5 Vedlegg e - Fasadetegninger
6 Vedlegg b - Dispensasjonssøknad
7 Uttalelse fra Byantikvar - Roald Amundsens vei 164
8 Tilbakemelding på redegjørelse - Roald Amundsens Vei 164 - Eiendom 621/25
9 Svar til byantikvar sin uttalelse vedrørende riving - Roald Amundsens vei 164 - Eiendom 621/25
10 svar .pdf
11 IMG 8033.JPG
12 IMG 8035.JPG
13 IMG 8042.JPG
14 IMG 9852.JPG
15 IMG 9847.JPG
16 IMG 8060.JPG
17 Tilbakemelding på tilleggsopplysninger - Svar til byantikvar sin uttalelse
18 Ønsker at søknaden realitetsbehandles slik den foreligger - Roald Amundsens vei 164 – Torp avholdslokale

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2026/13556-2 Deres ref.:2026/80418 Dato: 05.10.2026

Fredrikstad kommune - Riving av eksisterende bygning, samt oppføring av ny barnehage - Roald Amundsens vei 164 - Eiendom 621/25 - Uttalelse

Vi viser til oversendelse datert 28.08.2026 fra Fredrikstad kommune vedlagt søknad om rivning av eksisterende bygning samt oppføring av ny barnehage.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rådgivende rolle som regional fagmyndighet for kulturminnevern. Vi beklager den forlengete saksbehandlingstiden.

Beskrivelse av tiltaket

Det søkes om riving av eksisterende bygning (Torp Avholdslags lokale), samt oppføring av ny barnehage. Det nye bygget er planlagt som en utvidelse av og en integrert del av eksisterende barnehage på naboeiendommen.

Det søkes også om dispensasjon fra plankravet i gjeldende kommuneplan, jf. kap. 2, pkt. 2.1.

Plan- og vernestatus

Eiendommen er uregulert og avsatt til nåværende område for bebyggelse og anlegg, med hensynssone H570, kulturmiljø. Bygningen er ikke Sefrakregistrert. Den er nevnt som et prioritert kulturminne i kommunens kulturminneplan. Relevante bestemmelser i kommunens arealplan er følgende:

13.2. Ved tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal verneverdi vurderes. Ved uenighet eller tvil om verneverdi og/eller tilstand bør det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning eller antikvarisk sakkyndig, etter avtale med regional kulturminneforvaltning. Riving kan nektes.

35.5b Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier bør være førende for

REGI Kulturarv
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

arealbruken og for bygge- og anleggstiltak. Generelle bestemmelser for kulturmiljøer bør vektlegges sterkt i områder med hensynssone kulturmiljø.

Byantikvaren har grunnet bygningens antikvariske verdi og disse bestemmelsene frarådet rivning å det sterkeste.

Fylkeskommunens kulturminnefaglige vurdering

Bygningen er oppført i 1905, og fungerte lenge som Torp avholdslokale. Den er oppført i typisk nasjonalromantisk stil, og har beholdt sin hovedform, fasadeuttrykk og eksteriør. Noen vinduer er byttet til moderne, men de flotte originale vinduene mot veien er bevart. Det karakteristiske inngangspartiet er også bevart. Vi vurderer bygningens eksteriør til å ha relativt høy autentisitet. Bygningen er del av et kulturmiljø som har stor betydning for den lokale historien. Området har for eksempel mange bygninger som har spilt en rolle i Fredrikstads organisasjonshistorie. Avholdsbevegelsen vokste frem i Norge i slutten av 1800-begynnelsen av 1900-tallet, og avholdslokaler er typiske for denne tiden. Å rive en godt bevart bygning som i seg selv har antikvarisk verdi, med en spesiell historie, og som er et prioritert kulturminne i kommunens kulturminneplan vil redusere kulturmiljøets verdi og risikerer å skape presedens. Et av kulturminneplanens mål er akkurat å bidra til en mer forutsigbar forvaltning av kommunens kulturminner. Østfold fylkeskommune mener videre at tiltaket bryter mot kommuneplanens retningslinje til hensynssonen om at hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier bør være førende for arealbruken og for byggetiltak.

Konklusjon

Østfold fylkeskommune vurderer bygningen å ha betydelig antikvarisk og lokal kulturminneverdi, og fraråder sterkt rivning av bygningen. Vi anbefaler kommunen å avslå søknaden om rivning med hjemmel i kommuneplanens §13.2.

Vennlig hilsen

Adam Lindhagen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Fra: Thore Olsen[thore@fredrikstad.nordbohus.no]
Mottatt: 06.10.2026 10:44:49
Til: Nødtveidt Margrethe[marn@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: SV: Kopi: Fredrikstad kommune - Riving av eksisterende bygning, samt oppføring av ny barnehage - Roald Amundsens vei 164 - Eiendom 621/25 - Uttalelse

Hei Margrethe.

Vi ønskes realitetsbehandle saken slik den foreligger.

…….
Med vennlig hilsen

Thore Martin Olsen
Byggmester/prosjektleder

Byggmester Arild Andersen AS
Strykerveien 10, 1658 Torp
Postboks 123, 1650 Sellebakk
Telefon: 69 36 00 66
Mobil: 934 97 078
thore@bmaa.as
https://eur02.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.nordbohus.no%2Ffredrikstad&data=05%7C02%7C%7Cee20bdd1eabc452a802808df23861260%7Cfe3d63540e954a0291539c29c676c52a%7C0%7C0%7C639268730895921266%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiIwLjAuMDAwMCIsIlAiOiJXaW4zMiIsIkFOIjoiTWFpbCIsIldUIjoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=sMhK%2BKXgtlNF%2BLphSJ644Iowcvp%2FW8EVej1tjKrBvCs%3D&reserved=0

Vår bedrift fikk årets beste kundetilfredshet 2013, 2015, 2017, 2022 og 2023

-----Opprinnelig melding-----
Fra: Nødtveidt Margrethe <marn@fredrikstad.kommune.no>
Sendt: tirsdag 6. oktober 2026 07:41
Til: Thore Olsen <thore@fredrikstad.nordbohus.no>
Emne: Kopi: Fredrikstad kommune - Riving av eksisterende bygning, samt oppføring av ny barnehage - Roald Amundsens vei 164 - Eiendom 621/25 - Uttalelse

Hei,

Oversender som avtalt pr. tlf. 06.10.26 uttalelse fra fylkeskommunen.

Ber om rask tilbakemelding på om saken ønskes realitetsbehandlet slik den foreligger, eller om saken trekkes.

Vennlig hilsen
Margrethe Nødtveidt

Overingeniør
Byggesak og geomatikk Byggesak
Fredrikstad kommune
E-post: marn@fredrikstad.kommune.no
Tel: +4769305614

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2023/83788
Dokumentnr.: 10
Løpenr.: 12729/2026
Klassering: 422/1

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	19.11.2026	115/26

Dalkleven 5A - Eiendom 422/581 - Ny enebolig med garasje

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Søknad om dispensasjon fra pkt. 4.1.2 i reguleringsplanen for Dalkleven 5, planID 1177, for heving av byggets plassering med 1,0 m, endre fasademateriale til tegl, samt å øke maksimal mønehøyde fra +30,0 til 31,0, avslås med hjemmel i gjeldende plan, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Sammendrag
Det er i vedtak av 22.12.23, godkjent rammetillatelse for oppføring av ny enebolig med garasje (tomteparsell 1). Det fremgår av vedtaket at *Omsøkte tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan.*

Atelier Bjølstad AS søker, på vegne av tiltakshaver Kristoffer H. Henriksen, om endring av gitt tillatelse, jf. dokumentasjon mottatt 07.05.26, der det søkes om å heve byggets plassering med 1,0 meter, endre fasademateriale til tegl, samt øke maksimal kotehøyde fra +30,0 til +31,0.

Bakgrunnen er oppdaterte terrengmålinger som viser at faktisk fjellnivå ligger høyere enn tidligere lagt til grunn, noe som gjør at gjeldende kotegrense får en strengere praktisk virkning.

Det anføres at hevingen er nødvendig for å oppnå bedre terrengtilpasning og unngå omfattende terrenginngrep og bortkjøring av betydelige steinmasser, samt bevare mest mulig vegetasjon.

Tiltaket holder seg innenfor byggegrenser og tillatt utnyttelsesgrad, og naboer er varslet med merknader som er kommentert. Det anføres at endringen er en begrenset tilpasning til faktiske forhold, og at vilkårene for dispensasjon anses oppfylt.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å avslå søknad om dispensasjon fra pkt. 4.1.2 i reguleringsplanen for Dalkleven 5, planID 1177 om *Høyder* som sier at

> *Bebyggelse tillates etablert med maksimal gesims/mønehøyde inntil 7 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå, opp til maksimal tillatt kotehøyde 30 moh (jf. pbl § 12-7, nr. 1, 2).*

Vedlegg
1 Oversiktskart - Dalkleven 5A
2 3101-1 Dalkleven - Vedlegg D1 - A.10.01.001 - Situasjonskart 260325
3 3101-1 Dalkleven - Vedlegg E1 - A.20.01.001 - Plan 1. Etasje 260305
4 3101-1 Dalkleven - Vedlegg E2 - A.20.02.001 - Plan 2. Etasje 260305

5 3101-1 Dalkleven - Vedlegg E3 - A.40.00.001 - Snitt A-A 260325
6 3101-1 Dalkleven - Vedlegg E6 -A.42.00.002 - Fasader Vest og Sør 260325
7 3101-1 Dalkleven - Vedlegg E5 -A.42.00.001 - Fasader Øst og Nord 260325
8 3101-1 Dalkleven - Vedlegg E4 -A.40.00.005 - Oppriss og perspektiv - Høyder 260325
9 Merknad-til-nabovarsel-1-20260409-KRISTINA-JENSEN
10 Merknad-til-nabovarsel-1-20260410-KJELL-TERJE-GLAD-BARØY
11 3101-1 Dalkleven - Vedlegg C5 - Kommentar til nabomerknader 260506
12 3101-1 Dalkleven - Vedlegg F1 - Følgebrev 260506
13 3101-1 Dalkleven - Vedlegg B1 - Søknad om dispensasjon 260327
14 Foreløpig vurdering - Endringssøknad - Dalkleven 5A - Eiendom 422/1
15 001 - Terreng og plassering 260924
16 002 - Terrengmodell 260924
17 3101-1 Dalkleven - Svar på foreløpig vurdering 260922
18 Rammetillatelse - Nybygg - Oppføring av bolighus på tomteparsell 1 - Dalkleven 5 A - Eiendom 422/1

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige dokumenter i arkivsak 2023/19578 Elements.

Saksopplysninger
Det søkes om
Gjeldende reguleringsplan for området, ble vedtatt 15.10.20, der det fremgår at hensikten med planarbeidet var å legge til rette for en skånsom boligfortetting på Bjølstadfjellet på Kråkerøy.

Eiendommen ligger på en skogkledd høyde vest for Vesterelva, sentralt i Fredrikstad. Terrenget ligger mellom ca. kote +15 og +25, med toppen av Bjølstadfjellet på rundt kote +30. På grunn av plasseringen på en høytliggende fjelltopp, vil ny bebyggelse være godt synlig i landskapet. Planen legger derfor særlig vekt på at bebyggelsen tilpasses terreng og vegetasjon, slik at den ikke fremstår som et fremmedelement i omgivelsene. Dette ivaretas gjennom reguleringsbestemmelser som stiller krav til bebyggelsens høyde, utnyttelse og estetiske utforming. Videre skal terrenginngrep i området rundt Bjølstadtunnelen utføres ved saging, for å begrense påvirkningen på terrenget og sikre at tiltakene ikke medfører risiko for tunnel- og brukonstruksjonene.

Det er i vedtak av 22.12.23, godkjent rammetillatelse for oppføring av ny enebolig med garasje på eiendommen Dalkleven 5 A, 422/581. Det fremgår av vedtaket at *Omsøkte tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan.*

Det søkes om endring av tidligere innvilget rammetillatelse for oppføring av bolig på Dalkleven 5A. Endringen omfatter heving av byggets høydeplassering med 1,0 meter, endring av fasademateriale fra trekledning til tegl, samt dispensasjon fra reguleringsbestemmelse pkt. 4.1.2 for å øke maksimal kotehøyde fra kote +30,0 til kote +31,0.

Søker opplyser at oppdaterte terrengmålinger viser at eksisterende fjellnivå på tomten er høyere enn tidligere lagt til grunn. Den omsøkte høydejusteringen begrunnes med behov for bedre terrengtilpasning og redusert omfang av sprengning og andre terrenginngrep. Det anføres samtidig at tiltaket fortsatt vil ligge innenfor regulerte byggegrenser og tillatt utnyttelsesgrad.

Videre opplyses det at det har skjedd endringer i ansvarsforholdene i saken. Ny tiltakshaver er Kristoffer H. Henriksen, og ansvarlig søker er endret fra Bjar Arkitekter til Atelier Bjølstad AS.

Naboer er varslet i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-3. Det er mottatt merknader fra to naboer, som søker har kommentert. Søker vurderer de omsøkte endringene som begrensede tilpasninger til de faktiske terrengforholdene og mener vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Det er også uttrykt positiv holdning til eventuell befaring for nærmere vurdering av terrengforhold, vegetasjon og forholdet til omkringliggende bebyggelse.

Kommunedirektørens foreløpig vurdering av 03.06.26
Kommunedirektøren skriver i foreløpig vurdering av 03.06.26 at gjeldende reguleringsplan har som formål å legge til rette for to eneboliger på Bjølstadfjellet samtidig som landskap, grønnstruktur og terreng ivaretas. Planen stiller krav til god estetisk utforming, terrengtilpasning og begrenset byggehøyde, blant annet gjennom en maksimal kotehøyde på +30,0 m.o.h.

Disse bestemmelsene skal bidra til at bebyggelsen ikke fremstår som dominerende i et landskapsmessig eksponert område.

Søknaden om dispensasjon er begrunnet med oppdaterte terrengmålinger som viser at faktisk terreng ligger høyere enn det som tidligere kartgrunnlag viste. Søker anfører at en tilpasning til regulert kotehøyde vil medføre omfattende terrenginngrep, herunder betydelig fjerning av fjell og bortkjøring av store steinmasser. Den omsøkte hevingen på 1 meter begrunnes derfor med behovet for bedre terrengtilpasning og redusert terrengbearbeiding.

Kommunedirektøren har forståelse for bakgrunnen for søknaden, men legger i foreløpig vurdering vekt på at maksimal kotehøyde er en sentral forutsetning i reguleringsplanen og skal ivareta hensynet til landskap, estetikk og bebyggelsens synlighet. En økning av kotehøyden vurderes å kunne forsterke byggets eksponering i terrenget. Det er derfor foreløpig vurdert at hensynene bak bestemmelsen ikke blir tilstrekkelig ivaretatt ved en dispensasjon, og at det ikke ligger til rette for å innvilge søknaden.

Videre peker kommunedirektøren på at dersom rammetillatelsen er gitt på et uriktig eller mangelfullt grunnlag som følge av feil terrengdata, må det vurderes enten å oppheve rammetillatelsen eller omprosjektere tiltaket slik at det bringes i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Saken ble derfor satt i bero i påvente av tilbakemelding fra søker.

Møte med ansvarlig søker og tiltakshaver 12.08.26
Kommunedirektøren avholdt et møte på Rådhuset med søker og tiltakshaver den 12.08.26, der det ble enighet om at ytterligere redegjørelse/begrunnelse innsendes fortløpende.

Søkers tilsvar på foreløpig vurdering/ytterligere redegjørelse mottatt 28.09.26
Søker opprettholder endrings- og dispensasjonssøknaden og anfører at oppdaterte terrengmålinger har avdekket at faktisk terreng ligger om lag 1,4-1,6 meter høyere enn det kartgrunnlaget som lå til grunn for reguleringsplanen og rammetillatelsen viste. Etter søkers vurdering medfører dette at den regulerte kotehøyden på +30,0 får en strengere virkning enn det som opprinnelig var forutsatt.

Søker fremholder at dersom bygget skal oppføres i samsvar med gjeldende kotegrense, vil det kreve et betydelig større terrenginngrep enn tidligere antatt. Beregninger viser et fjelluttak på ca. 357 m³ ved godkjent løsning, mot ca. 63 m³ ved omsøkt løsning. Dette innebærer en reduksjon på om lag 294 m³, tilsvarende ca. 82 %. Søker mener derfor at den omsøkte høydejusteringen vil gi en vesentlig bedre terrengtilpasning og bidra til å bevare mer av eksisterende fjell, terreng og vegetasjon.

Det anføres videre at terrenget på stedet er uendret, og at det kun er kartgrunnlaget som har vist feil høydenivåer. Etter søkers syn viderefører den omsøkte løsningen i hovedsak den opprinnelig tilsiktede plasseringen av boligen i terrenget, mens en fastholdelse av kote +30,0 vil medføre unødvendig store og irreversible inngrep i fjellpartiet.

Når det gjelder landskapsvirkning og synlighet, mener søker at den omsøkte løsningen vil ha begrensede visuelle konsekvenser. Det vises til at bygningen fortsatt vil ligge innenfor områdets eksisterende høydevariasjon, at omkringliggende bebyggelse har tilsvarende kotehøyder, og at boligen fortsatt vil fremstå som en terrengtilpasset enebolig innenfor regulerte byggegrenser og tillatt utnyttelsesgrad.

Søker mener hensynene bak høydebestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, og at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene. Det legges særlig vekt på den betydelige reduksjonen i terrenginngrep, mindre massetransport og bedre bevaring av stedlige naturkvaliteter.

Til kommunedirektørens vurdering av mulig opphevelse av rammetillatelsen, anfører søker at avviket gjelder kartgrunnlaget og ikke innebærer at den godkjente løsningen er ulovlig. Søker mener derfor at de nye opplysningene bør håndteres gjennom behandling av endrings- og dispensasjonssøknaden, og ikke ved opphevelse av rammetillatelsen.

Det bes samtidig om at kommunen konkretiserer grunnlaget dersom opphevelse fortsatt vurderes. Avslutningsvis ber søker om en ny vurdering av saken, og stiller seg positiv til befaring på eiendommen.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, planID 913.

Tiltaksområdet er avsatt til boligbebyggelse i reguleringsplanen for Dalkleven 5, planID 1177.

Søknad om dispensasjon
Reguleringsbestemmelsen pkt. 4.1.2 fastsetter at bebyggelse kan oppføres med maksimal gesims-/mønehøyde inntil 7 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå, opp til maksimal tillatt kotehøyde +30,0 moh. Det søkes om dispensasjon slik at omsøkt bolig kan oppføres med maksimal gesimshøyde, kote +31,0 m.o.h, altså en økning på 1,0 meter sammenlignet med regulert maksimal kotehøyde.

Søkers begrunnelse for dispensasjon
Søker begrunner dispensasjonssøknaden med at oppdaterte terrengmålinger har avdekket at faktisk terrengnivå på tomten ligger vesentlig høyere enn det kartgrunnlaget som lå til grunn for prosjekteringen og rammetillatelsen viste. Dette medfører at den regulerte maksimale kotehøyden på +30,0 i praksis får en strengere virkning enn det som opprinnelig var forutsatt.

Det anføres at en gjennomføring av tiltaket innenfor regulert kotehøyde vil kreve omfattende terrenginngrep, herunder betydelig saging og kiling av fjell samt bortkjøring av om lag 500 m³ steinmasser. Den omsøkte hevingen på 1 meter er derfor ikke begrunnet i et ønske om å øke byggets volum, dominans eller karakter, men i behovet for å tilpasse boligen til de faktiske terrengforholdene på en mer skånsom måte.

Søker mener at hensynene bak høydebestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det vises til at tiltaket fortsatt gjelder én enebolig innenfor regulert boligformål, at byggegrenser og tillatt utnyttelsesgrad overholdes, og at prosjektets hovedgrep og karakter i all hovedsak

videreføres. Videre fremheves det at en høyde på kote +31,0 ikke vil fremstå som fremmed i området, ettersom flere omkringliggende boliger har høyder på eller over dette nivået.

Når det gjelder interesseavveiningen etter plan- og bygningsloven § 19-2, anfører søker at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Det legges særlig vekt på at tiltaket vil gi bedre terrengtilpasning, redusere behovet for omfattende fjelluttak, massetransport og terrengbearbeiding, samt bidra til å bevare eksisterende terreng og vegetasjon. Ulempen knyttet til en økning av maksimal kotehøyde med 1 meter vurderes som begrenset sett i lys av tomtens faktiske terrengforhold, avvikets beskjedne omfang og høydene på omkringliggende bebyggelse.

På denne bakgrunn mener søker at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og at dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om maksimal kotehøyde kan innvilges.

Nabomerknader

Det foreligger 2 merknader i saken:

1. Hjemmelshavere av eiendommen Gjones vei 3, 422/139, er negative til den omsøkte dispensasjonen og endringen av rammetillatelsen. Det vises til at Gjones vei 3 ligger lavere i terrenget enn omkringliggende bebyggelse, og at en økning av byggets høyde og volum vil medføre at tiltaket fremstår mer dominerende.

   Etter naboens vurdering vil dette redusere lysforhold, romfølelse og bokvalitet, samt øke opplevelsen av innsyn.

   Det anføres videre at dispensasjonen gjelder en sentral reguleringsbestemmelse om maksimal byggehøyde, som blant annet skal sikre god terrengtilpasning og ivareta hensynet til naboer. Naboen mener begrunnelsen knyttet til terrengforhold ikke er tilstrekkelig til å fravike reguleringsplanen, og at tiltaket burde kunne tilpasses innenfor gjeldende rammer.

   Naboen vurderer at hensynene bak bestemmelsen blir tilsidesatt, og at ulempene for naboene er større enn fordelene ved dispensasjonen. Det bes derfor om at det føres en restriktiv praksis ved dispensasjoner fra sentrale planbestemmelser, og at søknaden avslås slik at tiltaket behandles i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser.

2. Hjemmelshaver av eiendommen Dalkleven 2, 422/303, er negativ til den omsøkte dispensasjonen og mener at en heving av gesimshøyden med 1 meter vil være i strid med formålet bak reguleringsplanens høydebestemmelse, som etter naboens syn skal sikre god terrengtilpasning og begrense bebyggelsens visuelle dominans i området.

   Det anføres at den omsøkte endringen ikke kan anses som en begrenset justering, men som en vesentlig endring av det tidligere godkjente tiltaket. Naboen mener at bygningen vil fremstå mer ruvende og dominerende i et skogsområde som bør bevares med et mest mulig diskré og tilbakeholdent bebyggelsesuttrykk.

   Videre fremheves områdets verdi som et eldre skogholt med natur- og rekreasjonskvaliteter, og det vises til at utbyggingen opprinnelig var omstridt både under nabovarslingen og den politiske behandlingen av reguleringsplanen. Etter naboens vurdering er det særlig viktig at ny bebyggelse underordner seg landskapet og tar minst mulig plass visuelt.

Naboen er ikke enig i søkers sammenligning med omkringliggende boliger og påpeker at disse er oppført i andre terrengsituasjoner enn den aktuelle tomten. Etter naboens syn er det skogens særpreg og visuelle kvaliteter som må være det sentrale vurderingstemaet, ikke kotehøydene på nærliggende bebyggelse.

Når det gjelder begrunnelsen knyttet til økt fjelluttak, mener naboen at kostnader, praktiske utfordringer og massetransport ikke bør tillegges avgjørende vekt i dispensasjonsvurderingen. Det vises til at omfattende uttak av fjell er vanlig ved bygging på berggrunn, og at slike forhold derfor ikke i seg selv gir grunnlag for dispensasjon.

Avslutningsvis uttrykker naboen bekymring for at dispensasjon kan skape inntrykk av at det først søkes om et mer moderat prosjekt for senere å søke om større endringer. Naboen mener derfor at dispensasjonen ikke bør innvilges.

Søkers kommentarer til merknadene
Søker opplyser å ha forståelse for naboenes bekymringer, men mener at de påpekte konsekvensene er overdrevet og ikke samsvarer med de faktiske forholdene på stedet. Når det gjelder merknaden fra eierne av Gjones vei 3, anfører søker at avstanden mellom boligene er om lag 17 meter, og at naboeiendommen ligger nordøst for den omsøkte boligen.

Etter søkers vurdering vil tiltaket derfor ha begrenset betydning for solforhold, utsyn og innsyn. Det vises også til at eksisterende vegetasjon, herunder en stor eik mellom eiendommene, allerede har større innvirkning på lys- og utsiktsforholdene enn den omsøkte høydeøkningen. Søker kan derfor ikke se at de påpekte naboulemper vil få vesentlige konsekvenser i praksis.

Når det gjelder merknaden fra eier av Dalkleven 2, anfører søker at hensynet til områdets natur- og landskapskvaliteter etter deres vurdering best ivaretas ved å tillate den omsøkte høydejusteringen. Det vises til at en gjennomføring av tiltaket innenfor gjeldende kotehøyde vil kreve omfattende uttak av fjell over et større areal, noe som vil gi større inngrep i terreng og vegetasjon. Søker opplyser samtidig at det vil bli lagt stor vekt på å bevare omkringliggende vegetasjon gjennom strenge tiltak i byggefasen.

Videre fremholder søker at boligen, selv med en heving på 1 meter, fortsatt vil ligge lavere enn omkringliggende bebyggelse når møne- og gesimshøyder sammenlignes. Det anføres også at bygningen vil få en tilbaketrukket plassering i terrenget, omgitt av eksisterende vegetasjon, og dermed ha begrenset synlighet i landskapet.

Samlet mener søker at den omsøkte løsningen i større grad vil ivareta natur- og terrenghensyn enn den allerede godkjente løsningen, og at nabomerknadene ikke gir grunnlag for å avslå dispensasjonssøknaden. Søker har samtidig foreslått befaring dersom kommunen finner behov for å få belyst de faktiske forholdene på stedet nærmere.

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
Adgangen til å gi dispensasjon
Utgangspunktet etter plan- og bygningsloven er at vedtatte planer og bestemmelser skal følges. Kommunen kan imidlertid etter plan- og bygningsloven § 19-2 gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven dersom lovens vilkår er oppfylt.

Bestemmelsen oppstiller to kumulative vilkår. For det første kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, hensynene bak lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Selv om vilkårene er oppfylt, foreligger det ingen rett til dispensasjon. Dispensasjon er en unntaksordning som kommunen kan benytte etter en konkret og skjønnsmessig vurdering av saken.

Ved dispensasjonsvurderingen skal det legges særlig vekt på konsekvenser for blant annet helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Vurderingen skal i hovedsak knyttes til samfunnsmessige, planfaglige og arealdisponeringsmessige hensyn.

Det er de allmenne interessene som står sentralt i avveiningen, og det er ikke tilstrekkelig at dispensasjonen ikke medfører en forverring av disse interessene. Det må også kunne påvises positive virkninger som taler for dispensasjon. Rent private eller personlige fordeler tillegges som utgangspunkt begrenset vekt, og vil normalt ikke være avgjørende for dispensasjonsspørsmålet.

Hensyn bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra
Bestemmelsen i reguleringsplanens pkt. 4.1.2 om maksimal kotehøyde på +30,0 m.o.h. skal sikre at ny bebyggelse får en høyde og plassering som er tilpasset terreng, landskap og omkringliggende bebyggelse. Bestemmelsen skal også begrense bebyggelsens visuelle eksponering og dominans i et område som ligger høyt og synlig i landskapet. Av planbeskrivelsen fremgår det at boligene skal tilpasses eksisterende terreng, vegetasjon og omgivelser, og at høydebegrensningen er et sentralt virkemiddel for å sikre en skånsom fortetting med god estetisk kvalitet.

Det er videre lagt til grunn gjennom reguleringsprosessen at bebyggelsen ikke skal medføre vesentlige endringer i landskapsbildet, og at hensynet til grønnstruktur, naturgitte kvaliteter og områdets karakter skal ivaretas. Høydebestemmelsen er derfor en viktig del av planens samlede avveining mellom utbyggingshensyn og hensynet til landskap og stedstilpasning.

Blir hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra vesentlig tilsidesatt?
Kommunedirektøren har forståelse for at oppdaterte terrengmålinger viser et høyere terrengnivå enn tidligere kartgrunnlag la til grunn, og at dette medfører større terrenginngrep dersom tiltaket skal gjennomføres innenfor gjeldende kotehøyde. Det legges også til grunn at den omsøkte løsningen vil redusere behovet for uttak av fjell og bearbeiding av terrenget.

Samtidig er kommunedirektøren av den oppfatning at maksimal kotehøyde på +30,0 m.o.h. utgjør en sentral ramme i reguleringsplanen. Bestemmelsen er fastsatt nettopp for å sikre kontroll med bebyggelsens høydevirkning og synlighet i et område som er eksponert i

landskapet. En dispensasjon vil innebære at bygget tillates oppført høyere enn det reguleringsplanen legger til grunn.

Selv om høydeøkningen er begrenset til én meter, vurderes avviket å knytte seg til et av planens viktigste virkemidler for å ivareta landskaps- og estetiske hensyn.

Kommunedirektøren legger også vekt på at omkringliggende naboer har pekt på at tiltaket vil fremstå mer dominerende og få større visuell virkning. At andre bygninger i området har tilsvarende eller høyere kotehøyder kan ikke tillegges avgjørende vekt, da reguleringsplanen har fastsatt en konkret høyderamme for dette tiltaket etter en særskilt vurdering av tomtens beliggenhet og omgivelser.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at en dispensasjon vil svekke de hensyn reguleringsbestemmelsen er ment å ivareta. Hensynene bak bestemmelsen vurderes derfor å bli vesentlig tilsidesatt.

Er fordelene klart større enn ulempene?
Fordelen ved dispensasjonen er først og fremst at tiltaket kan tilpasses det innmålte terrenget med betydelig mindre terrengbearbeiding enn det som følger av den godkjente løsningen. Dette vil redusere behovet for uttak av fjell, massetransport og terrenginngrep, og kan bidra til å bevare mer av eksisterende terreng og vegetasjon.

Kommunedirektøren er enig i at dette er relevante hensyn. Samtidig bemerkes det at fordelene i hovedsak er knyttet til gjennomføringen av det enkelte tiltaket og tilpasningen til faktiske terrengforhold på eiendommen.

På den annen side vil dispensasjonen innebære at en sentral reguleringsbestemmelse fravikes. Det vil kunne svekke forutsigbarheten i planen og den avveiningen som er gjort gjennom reguleringsprosessen. Ulempene knytter seg også til økt synlighet og eksponering av bebyggelsen i landskapet, samt de nabomessige konsekvensene som er påpekt i merknadene.

Kommunedirektøren kan ikke se at fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene. Selv om redusert terrenginngrep er et positivt moment, vurderes ikke dette å veie tyngre enn hensynet til å opprettholde planens fastsatte høyderamme og de landskaps- og estetiske hensyn som ligger bak bestemmelsen.

Vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er derfor ikke oppfylt.

Vurdering opp mot plan- og bygningsloven § 1-1
Plan- og bygningsloven § 1-1 legger blant annet vekt på at arealdisponeringen skal fremme bærekraftig utvikling, gode visuelle kvaliteter, hensynet til landskap og vern av naturgrunnlaget for framtidige generasjoner.

Den omsøkte dispensasjonen er begrunnet med et ønske om å redusere terrenginngrep og bevare mer av eksisterende fjell og vegetasjon, hensyn som isolert sett støtter opp under lovens formål. Samtidig er det gjennom reguleringsplanen foretatt en konkret avveining av hvordan utbyggingen skal gjennomføres for å ivareta landskapsmessige og estetiske kvaliteter i området.

Kommunedirektøren vurderer at det er reguleringsplanens fastsatte høyderammer som best ivaretar lovens mål om forutsigbar arealforvaltning, gode visuelle kvaliteter og tilpasning til omgivelsene.

En dispensasjon fra maksimal kotehøyde vil etter kommunedirektørens vurdering svekke disse hensynene. Tiltaket vurderes derfor ikke å være tilstrekkelig forenlig med de hensyn som følger av plan- og bygningsloven § 1-1.

Kommunedirektørens kommentarer til nabomerknadene
Det er mottatt to nabomerknader til søknaden. Begge naboene er negative til den omsøkte dispensasjonen og fremhever særlig hensynet til landskapstilpasning, bebyggelsens visuelle virkning og reguleringsplanens fastsatte høydebegrensning.

Eierne av Gjones vei 3 anfører at den omsøkte høydeøkningen vil medføre at boligen fremstår mer dominerende i omgivelsene, med negative konsekvenser for lysforhold, romfølelse, bokvalitet og opplevd innsyn.

Eier av Dalkleven 2 fremhever at tiltaket vil fremstå mer ruvende i et område med viktige landskaps-, natur- og rekreasjonsverdier, og mener dispensasjonen vil være i strid med formålet bak reguleringsplanens høydebestemmelse.

Søker har kommentert merknadene og viser blant annet til at avstanden til omkringliggende bebyggelse er relativt stor, at eksisterende vegetasjon vil skjerme tiltaket, og at den omsøkte løsningen vil redusere behovet for omfattende terrenginngrep og bidra til bedre bevaring av vegetasjon og terreng.

Kommunedirektøren har forståelse for disse argumentene. Kommunedirektøren legger imidlertid til grunn at nabomerknadene i stor grad berører de samme hensynene som ligger til grunn for reguleringsbestemmelsen det søkes dispensasjon fra. Den maksimale kotehøyden er fastsatt gjennom en planprosess hvor hensynet til landskap, terrengtilpasning, bebyggelsens synlighet og områdets karakter er vurdert. Selv om den omsøkte høydeøkningen er begrenset til 1 meter, innebærer dispensasjonen at en sentral planbestemmelse fravikes.

Kommunedirektøren er enig i at den omsøkte løsningen vil kunne medføre en økt eksponering av bebyggelsen i landskapet sammenlignet med det reguleringsplanen legger opp til. Det legges videre vekt på at tomten ligger høyt og synlig i terrenget, og at høydebegrensningen er et viktig virkemiddel for å begrense bebyggelsens visuelle dominans. Nabomerknadene understøtter etter kommunedirektørens vurdering betydningen av disse hensynene.

De innkomne merknadene tas etter dette til orientering og er tillagt vekt i den samlede dispensasjonsvurderingen. Kommunedirektøren kan ikke se at søkers kommentarer til merknadene gir grunnlag for å fravike de vurderingene som ligger til grunn for reguleringsplanens fastsatte høydebestemmelse. Nabomerknadene støtter etter kommunedirektørens syn opp under konklusjonen om at det ikke bør gis dispensasjon fra reguleringsplanens krav til maksimal kotehøyde.

Konklusjon
Kommunedirektøren har forståelse for at oppdaterte terrengmålinger har avdekket et høyere terrengnivå enn det som tidligere ble lagt til grunn ved prosjekteringen og behandlingen av rammetillatelsen. Det legges også til grunn at den omsøkte løsningen vil redusere behovet for terrengbearbeiding, fjelluttak og massetransport sammenlignet med en gjennomføring av tiltaket innenfor regulert kotehøyde.

Samtidig er maksimal kotehøyde på +30,0 m.o.h. en sentral premiss i reguleringsplanen. Bestemmelsen er fastsatt gjennom en ordinær planprosess og skal sikre at ny bebyggelse tilpasses terreng, landskap og omkringliggende bebyggelse, samt begrense bebyggelsens visuelle eksponering i et høytliggende og landskapsmessig eksponert område.

Kommunedirektøren vurderer at den omsøkte dispensasjonen innebærer et avvik fra en grunnleggende del av planens samlede avveining mellom utbyggingsinteresser og hensynet til landskap, grønnstruktur og estetikk.

Kommunedirektøren kan videre ikke se at det er tilstrekkelig dokumentert at oppføring av ny enebolig med garasje ikke lar seg gjennomføre innenfor gjeldende reguleringsplans rammer. Det vises til at reguleringsplanen allerede åpner for utbygging av eiendommen, samtidig som planen inneholder bestemmelser som skal legge til rette for en forsvarlig gjennomføring av nødvendige terrenginngrep. For områder i volumet rundt Bjølstadtunnelen er det særskilt fastsatt at terrenginngrep skal utføres ved saging, nettopp for å ivareta hensynet til tunnel- og brukonstruksjonene. Etter kommunedirektørens vurdering tilsier dette at tiltaket i utgangspunktet bør kunne prosjekteres og gjennomføres innenfor de forutsetningene og rammene som følger av reguleringsplanen.

Selv om høydeøkningen er begrenset til 1 meter, gjelder dispensasjonen en bestemmelse som har stor betydning for hvordan bebyggelsen fremtrer i omgivelsene. Kommunedirektøren kan ikke se at de forholdene som er anført av søker endrer vurderingen av at høydebestemmelsen fortsatt skal tillegges betydelig vekt. Det vises også til at de innkomne nabomerknadene understøtter betydningen av å opprettholde reguleringsplanens høyderamme av hensyn til områdets karakter og bebyggelsens visuelle påvirkning.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at hensynene bak reguleringsbestemmelsen om maksimal kotehøyde vil bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges. Kommunedirektøren kan videre ikke se at fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene, slik plan- og bygningsloven § 19-2 krever.

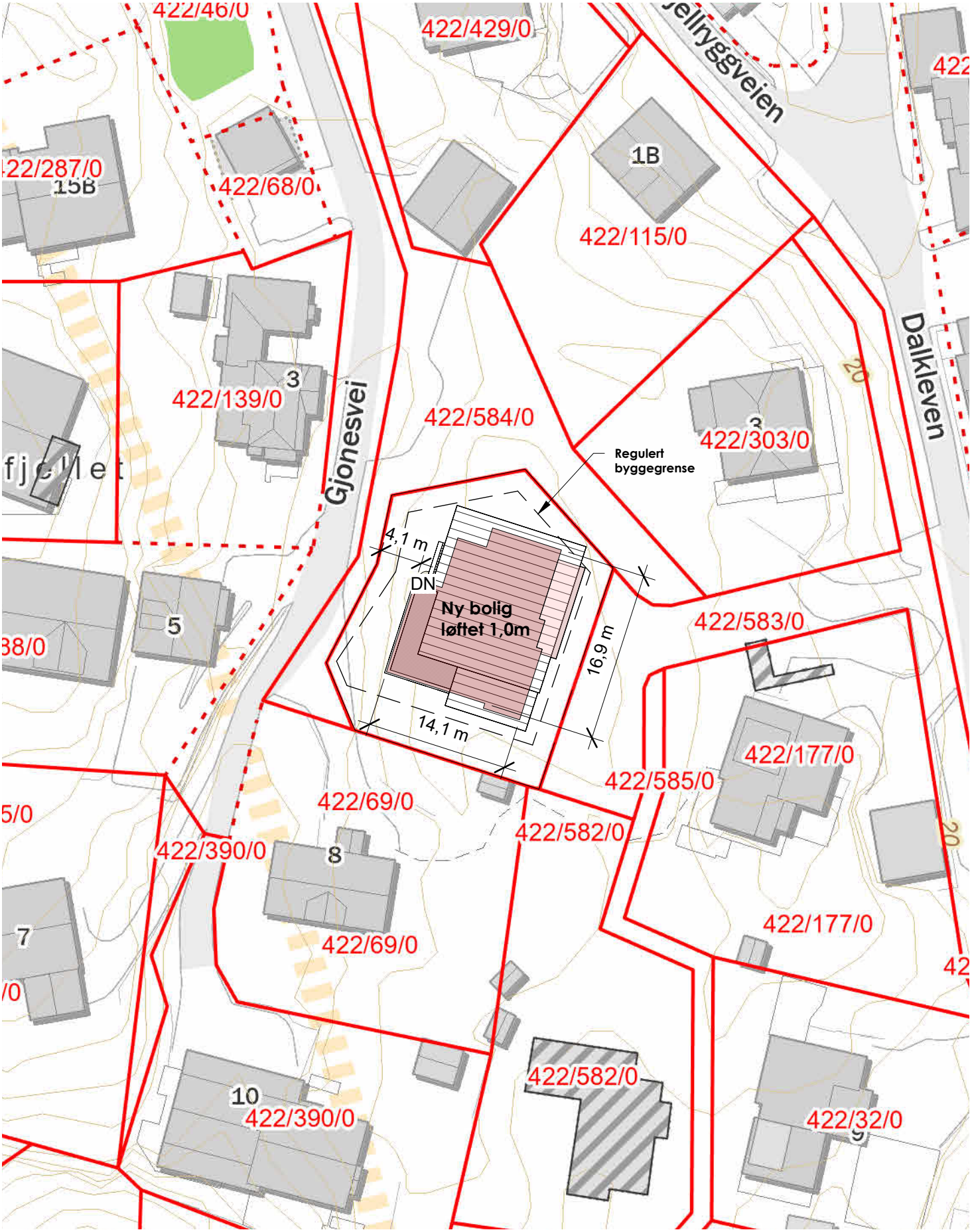
At den omsøkte løsningen kan innebære reduserte terrenginngrep og mindre massetransport, kan etter kommunedirektørens vurdering ikke tillegges avgjørende vekt når tiltaket samtidig synes å kunne realiseres innenfor reguleringsplanens rammer. Vilkårene for dispensasjon er dermed ikke oppfylt.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at søknaden om dispensasjon fra reguleringsplanen for Dalkleven 5, planID 1177, pkt. 4.1.2 om maksimal kotehøyde avslås. Som følge av dette kan heller ikke den omsøkte endringen av rammetillatelsen godkjennes.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



Situasjonskart (Digitalt kartunderlag fra Norkart) **Vedlegg D-1**

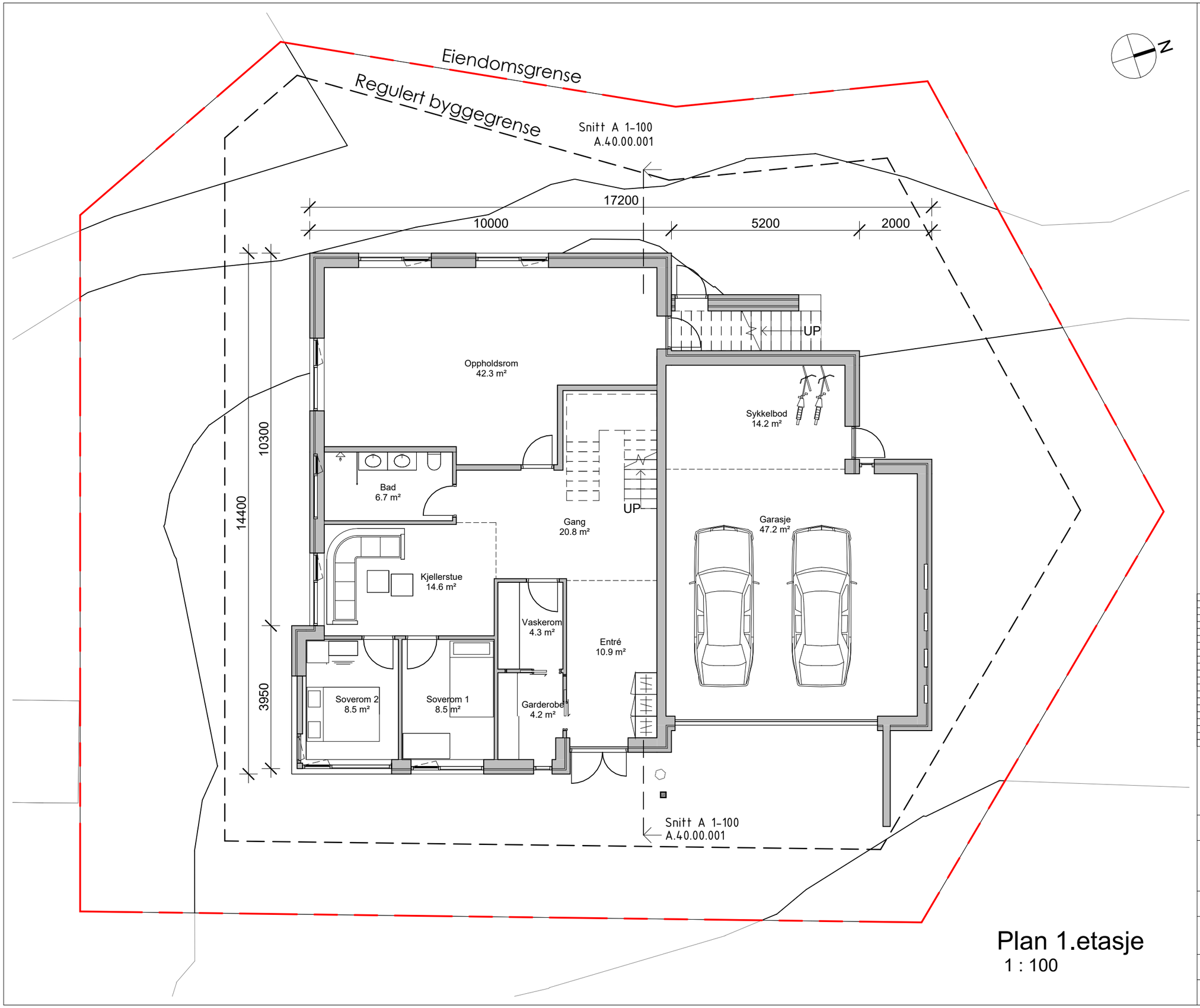


Atelier Bjølstad
Kirkegaten 28B, 1632 Gamle Fredrikstad
post@atelierbjolstad.no - Tlf 93 09 22 67

Oppdragsgiver: Kristoffer H. Henriksen		Tegningsnavn: Situasjonskart			Tegningsnr.: A.10.01.001
Prosjekt: Dalkleven Dalkleven 5A (antatt) 1671 Kråkerøy	Prosjektnr.: 3101-1	Tegnet av: HE	Format: A4	Målestokk: 1 : 500	Dato: 25.03.2026
	G.nr./ B.nr.: 422 / 581		Prosjektfase: Byggemelding		Rev.:

Rev	Dato	Tekst	Tegn.

Vedlegg E-1



Plan 1.etasje
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Atelier Bjølstad
Kirkegaten 28B, 1632 Gamle Fredrikstad
post@atelierbjolstad.no - Tlf 93 09 22 67

Oppdragsgiver:
Kristoffer H. Henriksen

Prosjekt
Dalkleven
Dalkleven 5A (antatt)
1671 Kråkerøy

Prosjektnr.:
3101-1

G.nr./ B.nr.:
422 / 581

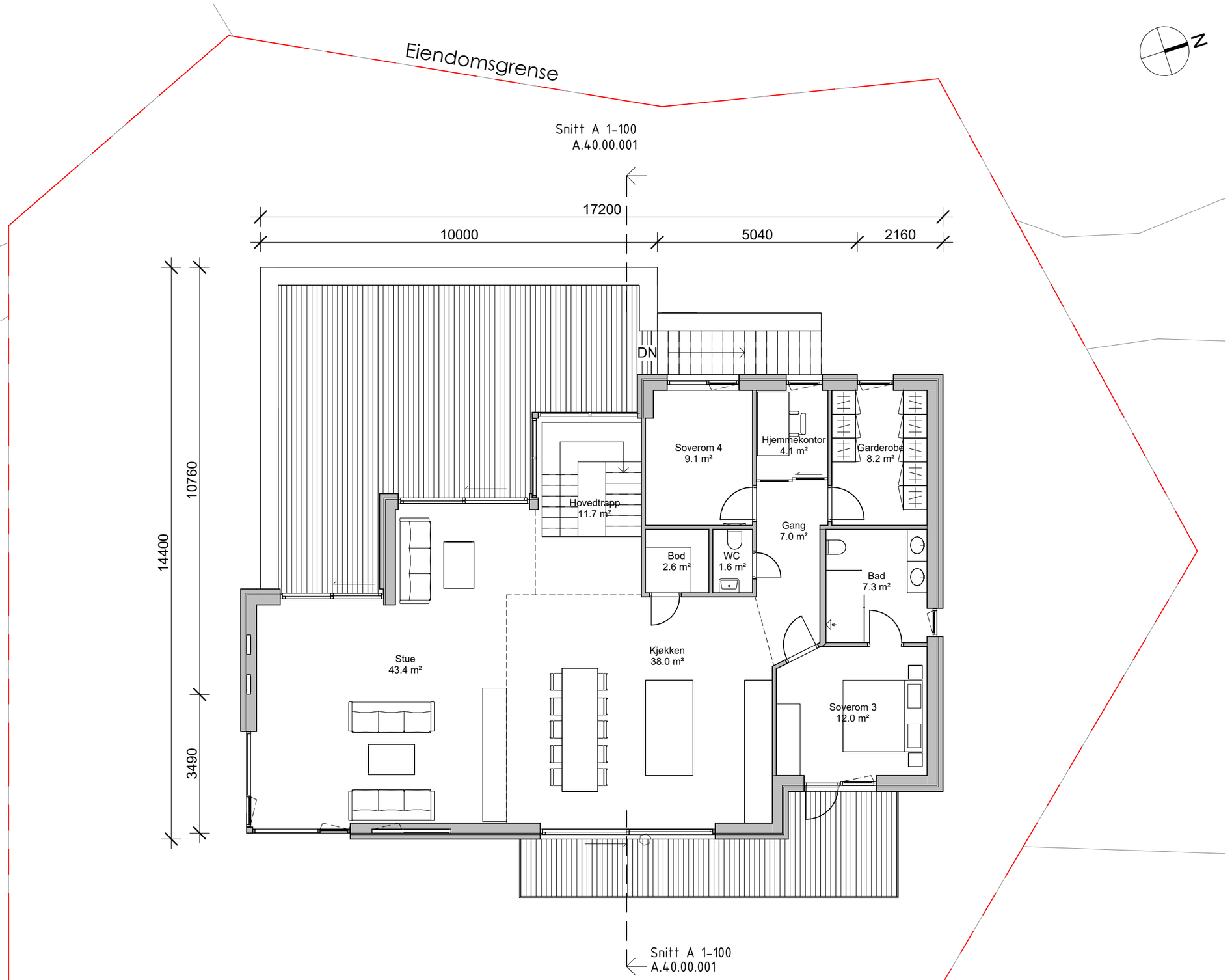
Prosjektfase
Byggemelding

Tegningsnavn
Plan 1. Etasje

Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
HE	JL	A3	1 : 100	25.03.2026

Tegningsnr.: A.20.01.001
Rev.:

Vedlegg E-2



Plan 2.etasje

1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Atelier Bjølstad

Kirkegaten 28B, 1632 Gamle Fredrikstad
post@atelierbjolstad.no - Tlf 93 09 22 67

Oppdragsgiver:
Kristoffer H. Henriksen

Prosjekt
Dalkleven
Dalkleven 5A (antatt)
1671 Kråkerøy

Prosjektnr.:
3101-1

G.nr./ B.nr.:
422 / 581

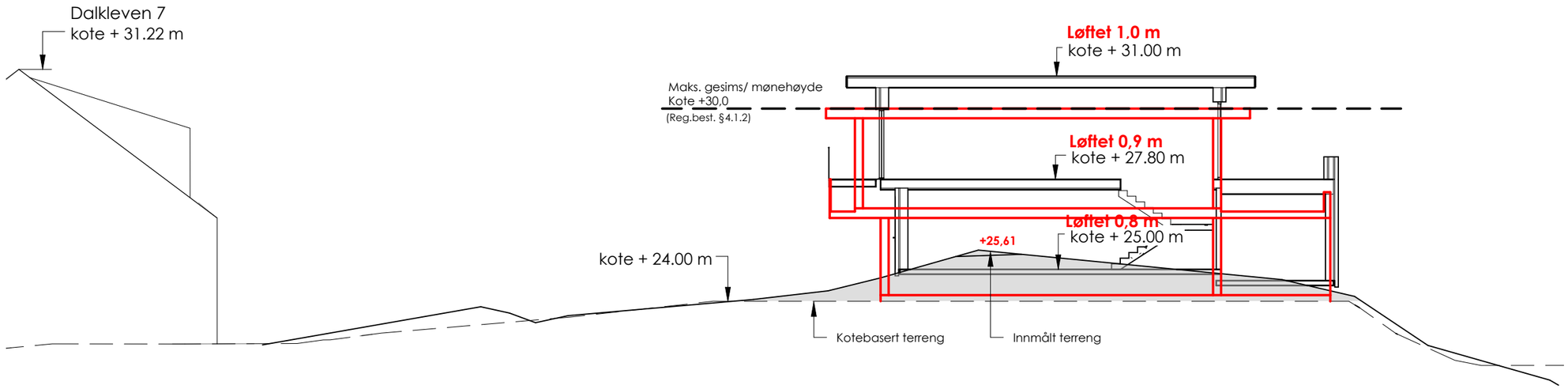
Prosjektfase
Byggemelding

Tegningsnavn
Plan 2. Etasje

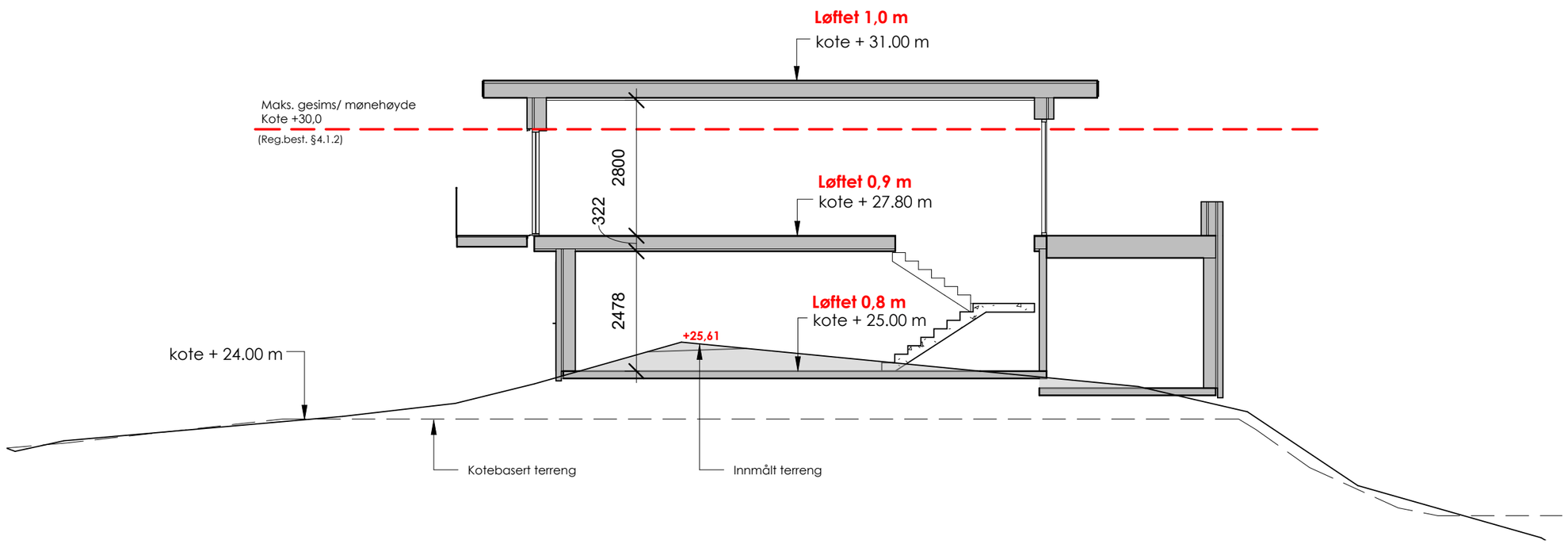
Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
HE	JL	A3	1 : 100	25.03.2026

Tegningsnr.:
A.20.02.001

Rev.:



Snitt A 1-150
1 : 150



Snitt A 1-100
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Atelier Bjølstad
Kirkegaten 28B, 1632 Gamle Fredrikstad
post@atelierbjolstad.no - Tlf 93 09 22 67

Oppdragsgiver:
Kristoffer H. Henriksen

Prosjekt
Dalkleven
Dalkleven 5A (antatt)
1671 Kråkerøy

Prosjektnr.:
3101-1

G.nr./ B.nr.:
422 / 581

Prosjektfase
Byggemelding

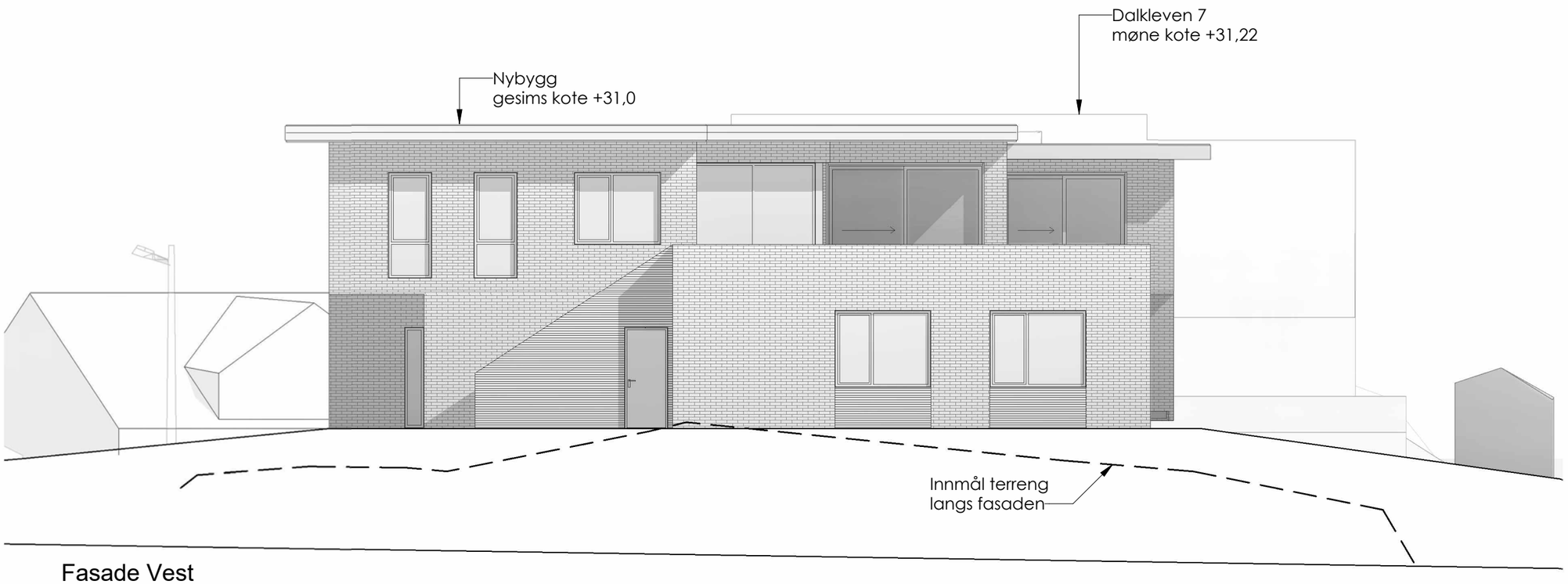
Tegningsnavn
Snitt A-A

Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
HE	JL	A3	As indicated	25.03.2026

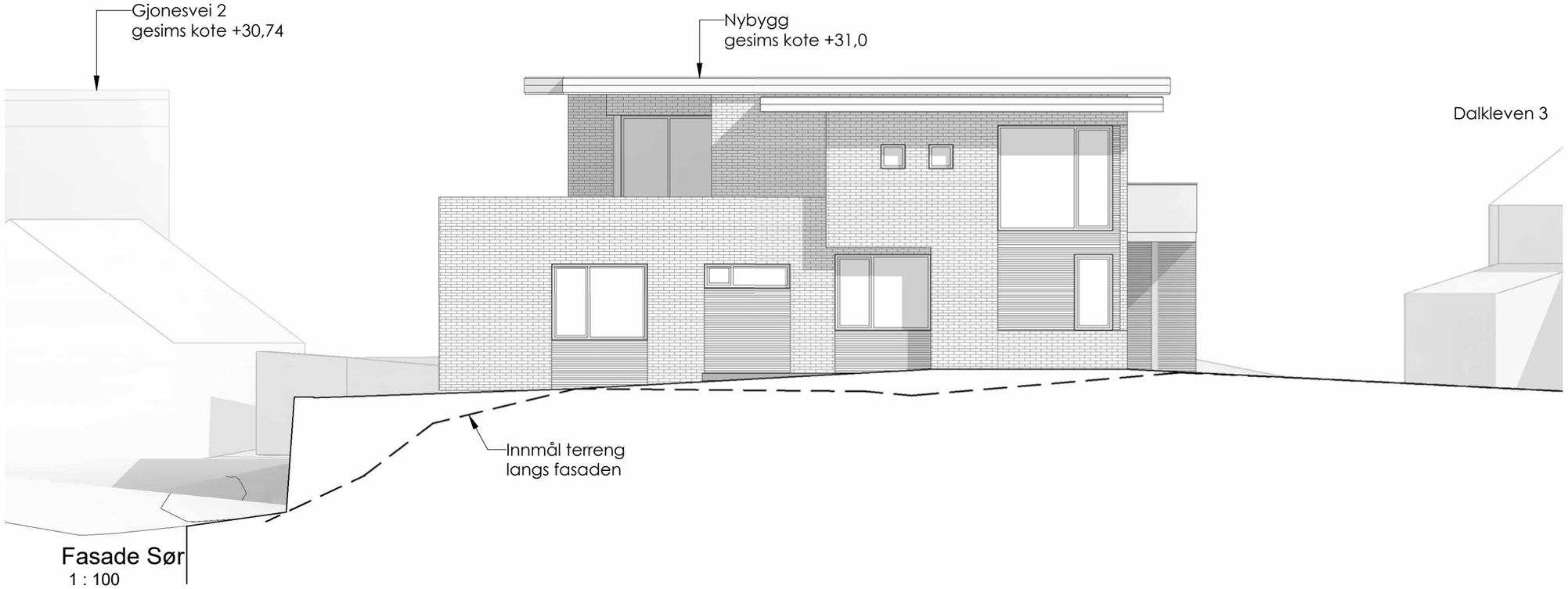
Tegningsnr.:
A.40.00.001

Rev.:

Vedlegg E-6



Fasade Vest
1 : 100



Fasade Sør
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Atelier Bjølstad
Kirkegaten 28B, 1632 Gamle Fredrikstad
post@atelierbjolstad.no - Tlf 93 09 22 67

Oppdragsgiver:
Kristoffer H. Henriksen

Prosjekt
Dalkleven
Dalkleven 5A (antatt)
1671 Kråkerøy

Prosjektnr.:
3101-1

G.nr./ B.nr.:
422 / 581

Prosjektfase
Byggemelding

Tegningsnavn
Fasader Vest og Sør

Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
HE	JL	A3	1 : 100	25.03.2026

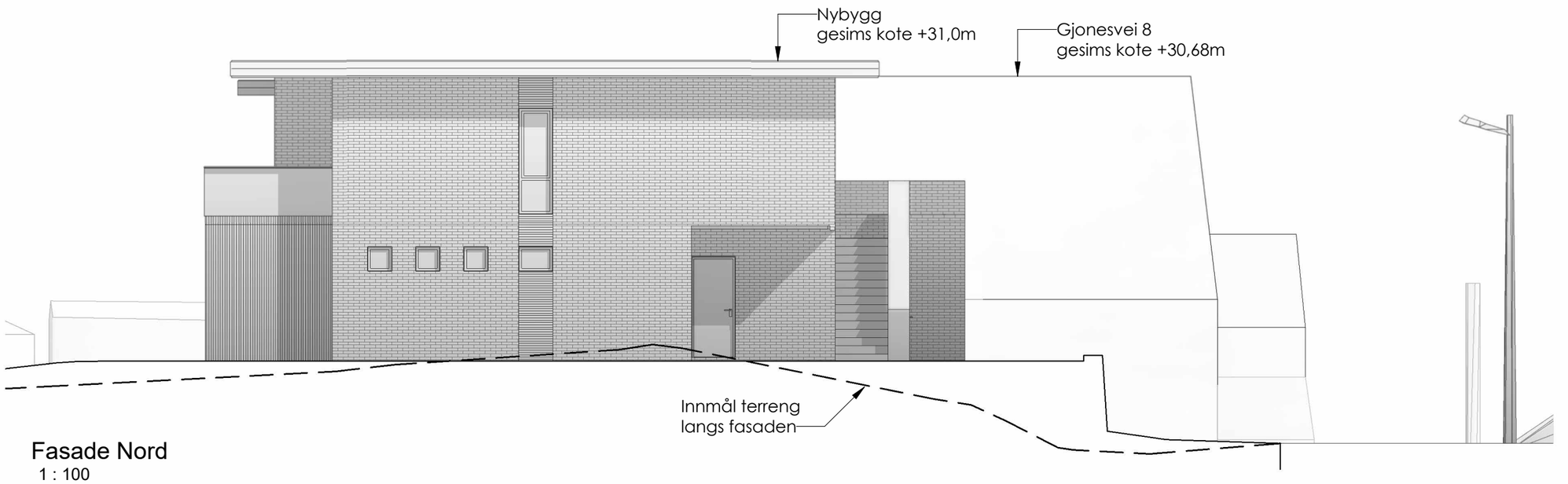
Tegningsnr.: A.42.00.002

Rev.:

Vedlegg E-5



Fasade Øst
1 : 100



Fasade Nord
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Atelier Bjølstad
Kirkegaten 28B, 1632 Gamle Fredrikstad
post@atelierbjolstad.no - Tlf 93 09 22 67

Oppdragsgiver:
Kristoffer H. Henriksen

Prosjekt
Dalkleven
Dalkleven 5A (antatt)
1671 Kråkerøy

Prosjektnr.:
3101-1

G.nr./ B.nr.:
422 / 581

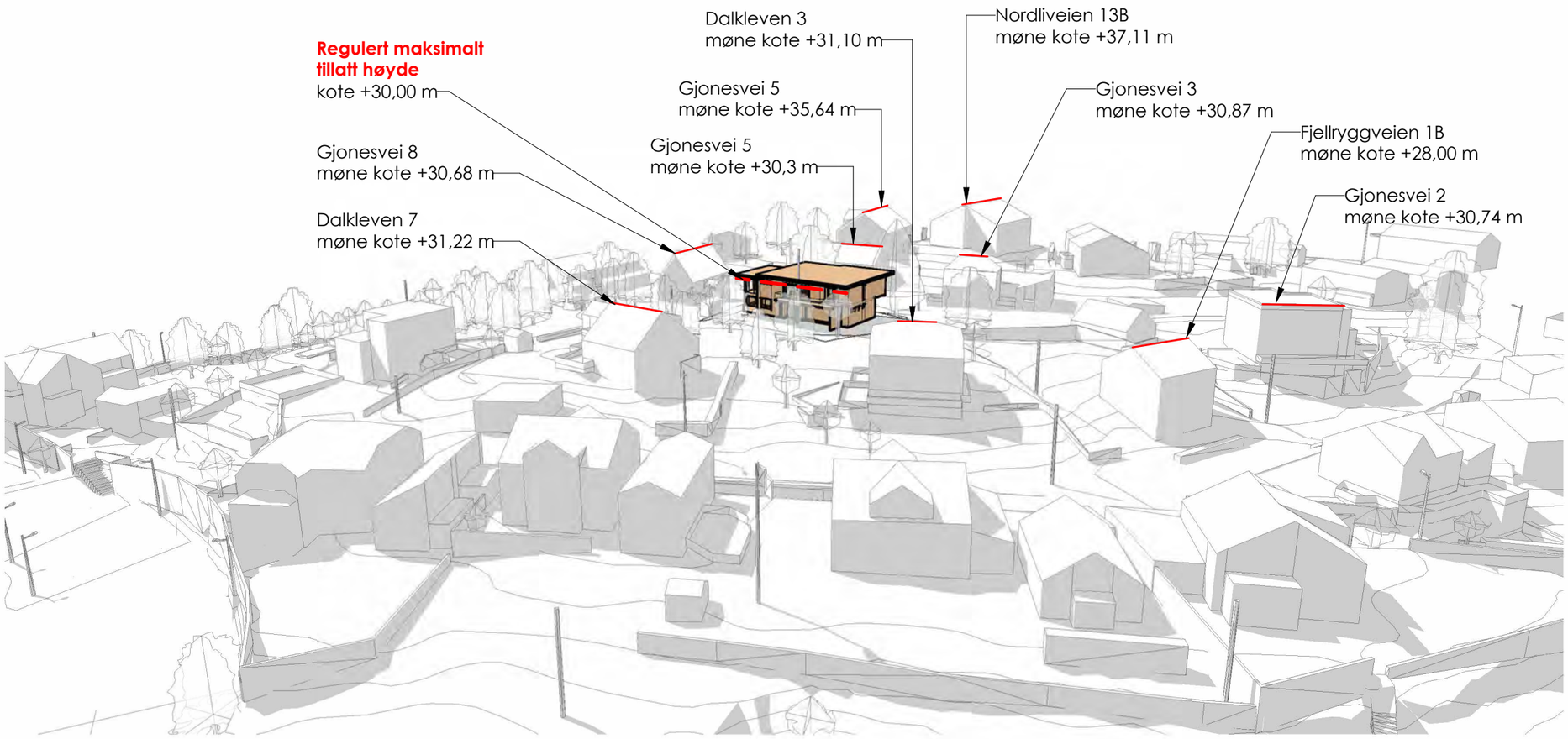
Prosjektfase
Byggemelding

Tegningsnavn
Fasader Øst og Nord

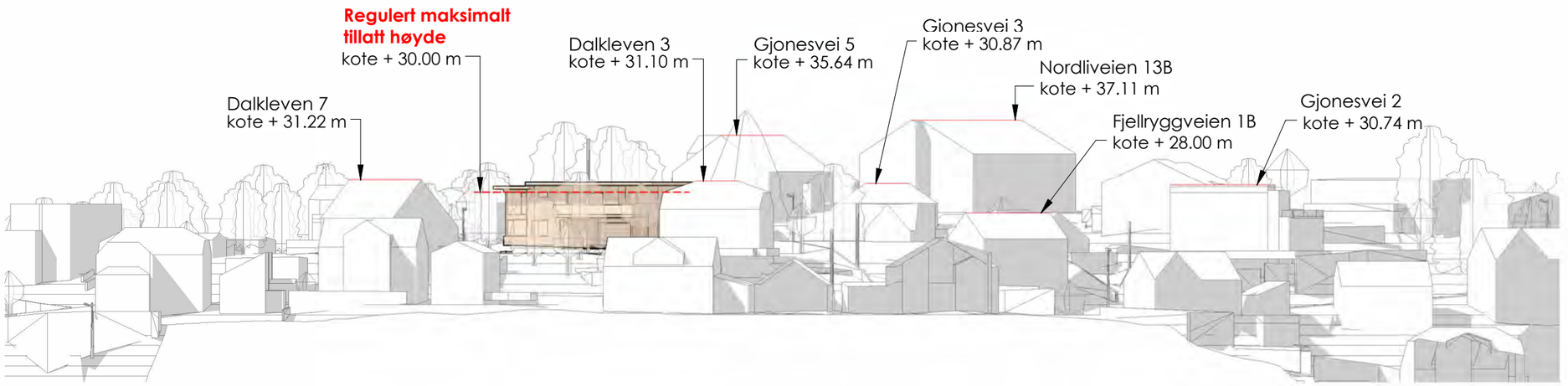
Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
HE	JL	A3	1 : 100	25.03.2026

Tegningsnr.:
A.42.00.001

Rev.:



3D Perspektiv



Lengdesnitt oppriss
1 : 500

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Atelier Bjølstad
Kirkegaten 28B, 1632 Gamle Fredrikstad
post@atelierbjolstad.no - Tlf 93 09 22 67

Oppdragsgiver:
Kristoffer H. Henriksen

Prosjekt
Dalkleven
Dalkleven 5A (antatt)
1671 Kråkerøy

Prosjektnr.:
3101-1

G.nr./ B.nr.:
422 / 581

Prosjektfase
Byggemelding

Tegningsnavn
Oppriss og perspektiv - Høyder

Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
HE	JL	A3	1 : 500	25.03.2026

Tegningsnr.: A.40.00.005
Rev.:

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.

09.04.2026 21:44:12 AR730897370

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Prosjektnavn: Dalkleven

Adresse: , 1671 Kråkerøy

Kommune: FREDRIKSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
422	581	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: KRISTINA JENSEN

Adresse: Gjonesvei 3, 1671 KRÅKERØY

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
422	139	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:

Vi viser til nabovarsel vedrørende søknad om dispensasjon og endring av rammetillatelse for Dalkleven 5.

Vår bolig ligger lavere i terrenget enn omkringliggende bebyggelse. Den omsøkte økningen i høyde og bygningsvolum vil derfor få en særlig negativ konsekvens for oss. Tiltaket vil fremstå mer

09.04.2026 21:44:12 AR730897370

dominerende og i praksis bidra til at vår eiendom blir liggende innestengt mellom høyere bebyggelse, med redusert lys, romfølelse og bokvalitet, samt økt opplevelse av innsyn.

Det søkes om dispensasjon fra regulert maksimal høyde (kote +30,0 til +31,0). Dette er et tydelig avvik fra en bestemmelse som nettopp skal sikre tilpasning til terreng og hensyn til naboer. I vår situasjon får dette avviket en særlig uheldig virkning.

Begrunnelsen knyttet til terrengforhold fremstår ikke tilstrekkelig til å fravike reguleringsplanen. Etter vår vurdering kunne tiltaket vært tilpasset innenfor gjeldende rammer.

Vi kan derfor ikke se at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Hensynene bak bestemmelsen blir tilsidesatt, og ulempene for naboer er klart større enn fordelene. Det bør i slike saker utvises en restriktiv praksis for dispensasjoner fra sentrale planbestemmelser.

Vi ber på denne bakgrunn om at dispensasjon ikke innvilges, og at tiltaket behandles i tråd med reguleringsplanen.

Med vennlig hilsen
Eivind Wold og Kristina Jensen
Gjonesvei 3

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:

Telefonnummer:

SIGNERT AV

KRISTINA JENSEN på vegne av JENSEN KRISTINA 09.04.2026

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

09.04.2026 21:44:12 AR730897370

09.04.2026 21:44:12 AR730897370

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.

10.04.2026 07:01:26 AR730914335

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Prosjektnavn: Dalkleven

Adresse: , 1671 Kråkerøy

Kommune: FREDRIKSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
422	581	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: KJELL TERJE GLAD BARØY

Adresse: Dalkleven 3, 1671 KRÅKERØY

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
422	303	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:

Å tillate gesims hevet med 1 meter for den aktuelle bolig, vil etter min mening bryte skarpt med kravet om å sikre god tilpasning til terreng, som er ett av de viktigere hensyn bak planbestemmelsenes § 4.1.2 (høydebestemmelsen)

Ny ansvarlig søker, Atelier Bjølstad ved Jonas Larsen, konstanterer at det reviderte prosjekt innebærer «en begrenset justering» som ikke legger opp til «et vesentlig endret tiltak».

10.04.2026 07:01:26 AR730914335

10.04.2026 07:01:26 AR730914335

Min vurdering er at søknaden fordrer en markant endring av allerede gitt byggetillatelse, en endring som vil plassere et mer ruvende og dermed dominant bygg i en skogsnatur som krever å gis et mer diskret visuelt uttrykk, med andre ord et bygg som ikke har høyere kotehøyde enn den tillatelse som ble gitt prosjektet i første runde i 2020.

Det er grunn til å minne om at den aktuelle tomt er del av et skogholt preget av eldre fjellfuru, et skogholt som i årtier har vært friområde og tumleplass for Bjølstadfjellets oppvoksende slekt og et kjært innslag for turgåere fra nære så vel som fjernere strøk av byen, med og uten firbente i bånd.

Hvor kjært området er for folk, kom til uttrykk i merknadene til nabovarselet da daværende ansvarlige søker Bjar Arkitekter ved Per Bjar søkte om byggetillatelse i den uberørte skog.

Det samme kom til uttrykk under endelig politisk behandling i bystyret i 2020. Båten bar såvidt for ansvarlig søker: Byggetillatelse ble gitt med knappest mulig flertall, det vil si én stemmes overvekt.

Ny ansvarlig søker poengterer at flere tilstøtende boliger til det aktuelle bygg det søkes dispensasjon for, har omtrent samme kotehøyde som den aktuelle bolig vil få med 1 meters høyere gesims.

Til dette er å bemerke at ingen av de tilstøtende boliger er ført opp i det aktuelle skogholt. Hvert eneste av dem er reist på tomt som alle ligger i nakent berglende og dermed ikke påvirker skogholtet, hverken dets visuelle uttrykk, skogmiljø eller karakter.

Poenget er at det er skogens kvaliteter og visuelle uttrykk som er viktig å videreføre mest mulig uberørt for kommende slekter så vel som vi som er her nå. Og disse kvaliteter ivaretas best om bebyggelse og ønsket byfortetting i samme skog, setter et minst mulig ruvende og mest mulig diskret og minimalistisk avtrykk.

Byfortetting må kunne la seg gjennomføre innen slike rammer, iallfall i det lille som fortsatt fins av gammel skog i strøk som nå tilhører byens sentrum.

Ønsket om å heve gesims med 1 meter begrunnes med ny måling som angivelig viser at det kotekart som lå til grunn for allerede gitt byggetillatelse, var misvisende. Og misvisende i en grad som innebærer at steinmasse må kiles eller sages ut fra massivt fjell i et omfang som tilsvarer 500 kubikkmeter løs steinmasse. I nabovarselets følgebrev brukes ordet sprengning og terrengtilpasning for tiltakene som må iverksettes for å få vekk fjell. I selve søknaden om dispensasjon forekommer kun ordene sage og kile ut.

Jeg vet ikke om de 500 kubikkmeter som ansvarlig søker opplyser må vekk, utelukkende dreier seg om bolig, eller om også uttak for vei , eventuelt også tilføring av strøm og nødvendige rør skjult under bakkenivå er inkludert i beregnet anslag.

Opplyst mengde løs utskilt fjellmasse som må kjøres vekk, er antagelig betydelig både i antall billass og i utgifter. Men bør disse hensyn styrke søknaden om dispensasjon?

Jeg mener nei. Ifølge AI tilsvarer 500 kubikkmeter løs, utkilt steinmasse et volum på inntil 330 kubikkmeter massivt fjell, som igjen, ifølge samme kilde, tilsvarer utkiling av en dyp, full kjeller under et bolighus av gjennomsnittlig størrelse.

Slike kjellere har opp gjennom tidene vært kilt og saget ut i rene berg- eller fjelltomter i mange kommuner i landet, og helt sikkert også i vår kommune. Kostnader og miljøbelastninger knyttet til eventuell bortkjøring av masse, bør derfor ikke styrke argumentene for dispensasjon.

Til slutt dette poeng: Man tror det vil være ytterst uheldig om saken etterlater inntrykk hos folk flest av at profesjonell ansvarlig søker opptrer taktisk i utformingen av sitt prosjekt i første runde - for så i en senere runde å revidere sitt prosjekt med søknad om maksimalistiske justeringer i allerede gitt tillatelse.

Eventuell slik taktisk opptreden bør ikke alltid belønnes, heller ikke med kompromiss etter X antall runder .

.

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.

10.04.2026 07:01:26 AR730914335

E-postadresse: kjellterje9@gmail.com
Telefonnummer: 95976485

SIGNERT AV

KJELL TERJE GLAD BARØY på vegne av BARØY KJELL TERJE GLAD 10.04.2026

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

10.04.2026 07:01:26 AR730914335

10.04.2026 07:01:26 AR730914335

Atelier Bjølstad
Kirkegaten 28B 1632 Gamle Fredrikstad
93 09 22 67 - post@atelierbjolstad.no

Fredrikstad kommune **Vedlegg C-5**
Regulering og byggesak
Boks 1405, 1602 Fredrikstad
byggesak@fredrikstad.kommune.no

SAK 2023/83788

3101-1 Kommentar til merknader 2601 Fredrikstad 02.05.2026

Kommentar til nabomerknader

Søknad om endring av gitt rammetillatelse
Dalkleven 5, 1671 Kråkerøy Gnr. 422 Bnr. 581
Tiltakshaver: Kristoffer H. Henriksen, Bøkkerveien 12B 0579 Oslo

Det vises til søknad om endring av gitt rammetillatelse, og ny søknad om tillatelse til økt høyde på bolighuset for å unngå svært omfattende uttak av stein for tilpasning til eksisterende terreng.

Reguleringsplanen setter øvre grense for ny bebyggelse til kote +30,0. Det søkes derfor om dispensasjon for inntil 1,0 m heving av gesimshøyde til kote + 31,0, som avvik i forhold til godkjent reguleringsplan.

Etter nabovarsling av endringen er det innkommet 2 merknader:

Bemerkninger fra Gjonesvei 3, Kristina Jensen
Naboen mener at deres bolig ligger lavere i terrenget enn omkringliggende bebyggelse. De mener den omsøkte økningen i høyde og bygningsvolum vil derfor få en særlig negativ konsekvens for deres eiendom, og mener at tiltaket vil framstå mer dominerende og i praksis bidra til at deres eiendom blir liggende innesteng mellom høyere bebyggelse, med reduser lys, romfølelse og bokvalitet, samt økt opplevelse av innsyn.

Videre menes at det er et tydelig avvik fra bestemmelse som nettopp skal sikre tilpasning til terreng og hensyn til naboer.

Det er forståelse for naboens bekymring, men samtidig er de faktiske forholdene på stedet slik at bygningene ligger med ganske stor avstand. Nabohuset ligger med avstand 17 meter og ligger nord øst for det planlagte nye bolighuset.

Dette betyr at solforholdene i liten grad påvirkes og det er også i denne retningen svært liten sjenanse i forhold til innsyn.

Mellom boligene ligger det også relativt tett og høy vegetasjon med en stor og viktig eik som har en betydelig større innvirkning på solforholdene i Gjonesvei 3. Utsynet fra nabohuset er også i hovedsak vendt direkte mot øst og dermed i svært liten grad påvirket av denne nye boligen som blir liggende skjermet med vesentlig eikevegetasjon.

Vi kan ikke se at de forhold som påpekes av naboen i praksis er relevant og problematisk i forhold til dette hensynet.
Derimot mener vi de momenter som er bemerket, presisert og omsøkt i søknad om endring og dispensasjon er gode momenter som bør legge til rette for å kunne gi dispensasjon i saken.

Bemerkninger fra Dalkleven 3, Kjell Terje Glad Barøy
Naboen mener at den reviderte søknaden fordrer en markant endring av allerede gitt byggetillatelse. Videre presiseres at området vurderes som et viktig område med skogsnatur og fjellfuru, - natur som er viktig både for det nære boligområdet og for fjernere strøk av byen.
Det vises også til at reguleringsplanen ble godkjent med knappest mulig flertall, samtidig som det henvises til at det er viktig at skogens kvaliteter og visuelle uttrykk er viktig å videreføre mest mulig uberørt for kommende slekter, så vel som for de som bor der nå.

Det kommenteres også at det i søknaden benyttes ulike uttrykk i forhold til utkiling og saging av fjell. Sprengning av fjell vil ikke bli gjort da det er restriksjoner i forhold til den underliggende tunellen som ligger i fjellet.

Vi mener de interesser som påpekes i nabomerknaden vil være best ivaretatt ved å tillate den omsøkte heving av bolighuset. Begrunnelsen er at nåværende rammetillatelse krever omfattende uttak av fjell over et stort areal, noe som vil påvirke omkringliggende vegetasjon.

Samtidig er det viktig å presisere at det vil blir lagt ekstra stor vekt på at den omkringliggende vegetasjon skal bevares. Dette vil bli ivaretatt ved å sette uvanlig strenge restriksjoner med tanke på å sikre omkringliggende vegetasjon uberørt.
Blant annet vil all transport til byggeplassen gjøres ved lån av areal på nabotomten for å sikre og bevare furuvegetasjonen i adkomsten til de 2 tomtene.
Dette gjøres nettopp for å sikre at viktige deler av furuvegetasjonen skal sikres og bevares.

Selv med 1,0 m heving vil det planlagte bolighuset ligge lavere med møne- og gesimshøyden enn all omkringliggende bebyggelse. I den sammenhengen vises til illustrasjoner som følger søknad om endring, og som viser at omkringliggende bebyggelse som ligger langt mer eksponert i forkant av skrånende terreng mot øst.
Det omsøkte bolighuset ligger godt tilbaketrukket og vil ikke være synlig i omgivelser.

Oppsummering
Som nevnt er det forståelse for naboenes bemerkninger til nabovarselet. Samtidig mener vi de forhold som bemerkes ikke er så relevante som det beskrives sett fra naboene side. I det store landskapet blir dette bolighuset liggende godt tilbaketrukket med virkelig stor vegetasjon rund. Bolighuset blir liggende godt inne under det store eiketreet som ligger mot vest.

Dersom terrenget under boligen skal senkes så mye som forutsettes i godkjent rammetillatelse, så vil det medføre at mye av vegetasjonen på tomten og rundt huset vil forsvinne. Dette vil være uheldig og har helt andre konsekvenser for omgivelsene og bevaringen av det naturområdet som alle parter har sett som viktig på denne eiendommen.

Vi mener at den videre søknadsbehandlingen vurderer nabomerknadene og våre kommentarer til merknadene.
Dersom det er uklarheter i forhold til de faktiske forhold ber vi om at det kan og bør foretas befaring på stedet for å sikre at det faktisk er slik det beskrives.

Med vennlig hilsen

Jonas Larsen

Atelier Bjølstad
v/ Jonas Larsen

Atelier Bjølstad
Kirkegaten 28B 1632 Gamle Fredrikstad
93 09 22 67 - post@atelierbjolstad.no

Fredrikstad kommune
Regulering og byggesak
Boks 1405, 1602 Fredrikstad
byggesak@fredrikstad.kommune.no

Vedlegg F-1

SAK 2023/83788

3101-1 Følgebrev søknad 2601

Fredrikstad 06.05.2026

Følgebrev

Søknad om endring av gitt rammetillatelse
Dalkleven 5, 1671 Kråkerøy Gnr. 422 Bnr. 581
Tiltakshaver: Kristoffer H. Henriksen, Bøkkerveien 12B 0579 Oslo

Det vises til tidligere innvilget rammetillatelse datert 22.12.2023 for oppføring av ny bolig på eiendommen Dalkleven 5A, samt til vedlagte søknad om endring av gitt tillatelse og søknad om dispensasjon.

Det søkes om følgende:

- Endret høydeplassering av boligen, ved at bygget løftes 1,0 meter som følge av at innmålt terreng viser høyere fjellnivå enn tidligere kartgrunnlag la til grunn.

- Endring av fasademateriale fra trekledning til teglfasader.

- Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §4.1.2, slik at maksimal kotehøyde endres fra kote +30,0 til kote +31,0.

Bakgrunnen for søknad om dispensasjon er at oppdaterte innmålinger av terrenget viser at faktisk fjellnivå på tomten ligger høyere enn tidligere forutsatt. Den omsøkte høydejusteringen er etter vår vurdering nødvendig for å oppnå en bedre terrengtilpasning og for å redusere behovet for omfattende sprengning og terrenginngrep.

Tiltaket er fortsatt innenfor regulerte byggegrenser og innenfor maksimalt tillatt bebygd areal for eiendommen.

Endring av ansvar og roller i saken
Vi benytter anledning til å opplyse om at tiltaket har endret tiltakshaver, ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende. Ny tiltakshaver er Kristoffer H. Henriksen, og ansvarlig søker endres fra Bjar Arkitekter til Atelier Bjølstad AS.

Nabovarsling
Naboer er varslet i tråd med plan- og bygningslovens §21-3.
Det er mottatt merknader fra to naboer, se vår kommentar til disse (vedlegg C-5).

Vi ber kommunen om å behandle søknaden på grunnlag av det samlede materialet, herunder reviderte tegninger, søknad om dispensasjon, innkomne nabomerknader og våre kommentarer til disse. Etter vår vurdering viser saken at den omsøkte endringen er en begrenset tilpasning til reelle terrengforhold, og at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Dersom kommunen finner det hensiktsmessig, stiller vi oss også positive til at det gjennomføres befaring på stedet for å belyse terrengforhold, vegetasjon og avstand til omkringliggende bebyggelse nærmere.

Med vennlig hilsen

Jonas Larsen

Atelier Bjølstad
v/ Jonas Larsen

Atelier Bjølstad
Verkstedveien 4 1671 Kråkerøy – Fredrikstad
93 09 22 67 - post@atelierbjolstad.no

Fredrikstad kommune
Regulering og byggesak
Boks 1405, 1602 Fredrikstad
byggesak@fredrikstad.kommune.no

Vedlegg B-1

SAK 2023/83788

3101-1 Søknad om dispensasjon 2601

Fredrikstad 27.03.2026

Søknad om dispensasjon

Søknad om endring av gitt rammetillatelse
Dalkleven 5, 1671 Kråkerøy Gnr. 422 Bnr. 581
Tiltakshaver: Kristoffer H. Henriksen, Bøkkerveien 12B 0579 Oslo

Det vises til tidligere innvilget rammetillatelse datert 22.12.2023 for oppføring av ny bolig i Dalkleven 5A. I forbindelse med videre prosjektering og søknad om endring av gitt tillatelse, søkes det om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse §4.1.2.

Reguleringsbestemmelsen § 4.1.2 fastsetter at bebyggelse kan oppføres med maksimal gesims-/mønehøyde inntil 7 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå, opp til maksimal tillatt kotehøyde +30,0 moh. Det søkes om dispensasjon slik at omsøkt bolig kan oppføres med maksimal gesimshøyde, kote +31,0 moh, altså en økning på 1,0 meter sammenlignet med regulert maksimal kotehøyde.

Det presiseres at søknaden kun gjelder dispensasjon fra høydebestemmelsen i § 4.1.2. Det søkes ikke dispensasjon fra arealformål, byggegrenser eller utnyttelsesgrad. Revidert løsning innebærer riktignok en mindre økning i bebygd areal på ca. 8 m² sammenlignet med tidligere løsning, men tiltaket ligger fortsatt innenfor maksimalt tillatt BYA for felt B1 og innenfor regulerte byggegrenser.

Bakgrunn for søknaden
Etter at rammetillatelsen ble gitt, er det utført kontrollmåling av terrenget på stedet. Denne viser at faktisk fjell- og terrengnivå ligger høyere enn det kartgrunnlaget som tidligere lå til grunn ved prosjekteringen og behandlingen av tiltaket. Oppdaterte snitt viser at kartbasert terreng er lagt til grunn med kote ca. +24,00, mens innmålt terreng i den aktuelle delen av tomten ligger på ca. kote +25,61.

Konsekvensen av dette er at den regulerte absolutte kotegrensen på +30,0 får en strengere praktisk virkning for tomten enn det som synes å ha vært forutsatt i planprosessen. Dersom tiltaket skal presses ned til regulert maksimal kote, vil dette medføre omfattende fjerning av fjell ved saging og kiling, bortkjøring av steinmasser.

Den omsøkte hevingen på 1,0 meter er derfor ikke begrunnet i et ønske om å øke byggets dominans eller endre prosjektets karakter, men i behovet for å tilpasse boligen til faktisk innmålt terreng på en mer forsvarlig og skånsom måte.
Alternativt vil bortkjørt masse utgjøre ca 500 m³ stein.

Vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2
Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak høydebestemmelsen i § 4.1.2 må etter vår vurdering først og fremst være å sikre kontroll med bebyggelsens høydevirkning og å sikre god tilpasning til terreng og omgivelser.

Den omsøkte dispensasjonen gjelder en begrenset justering på 1,0 meter for en bolig som allerede har fått rammetillatelse. Det er ikke snakk om et nytt eller vesentlig endret tiltak. Boligen videreføres som én enebolig innenfor regulert boligformål B1. Antall boenheter, hovedvolum, plassering på tomten og prosjektets hovedgrep opprettholdes i all hovedsak.

Etter vår vurdering vil hensynene bak bestemmelsen ivaretas bedre ved den omsøkte løsningen enn ved en løsning som forutsetter omfattende senking av tiltaket gjennom saging og kiling. En moderat høydejustering gir bedre terrengtilpasning og reduserer behovet for unødige terrenginngrep. Dette er også godt i samsvar med reguleringsplanens egne intensjoner om god terrengtilpasning, skånsom fortetting og hensyn til grønnstruktur og eksisterende omgivelser.

Det er videre et relevant moment at oppdatert høydeoppriss viser at flere omkringliggende boliger ligger på eller over kote +31,0. Omsøkt gesims kote +31,0 fremstår derfor ikke som et fremmed eller markant høydeinnslag i området, men som en moderat plassering innenfor den høydevariasjonen som allerede finnes i nærområdet.

Blant annet er Dalkleven 7 vist med mønehøyde kote +31,22 og Dalkleven 3 med mønehøyde kote +31,10, mens Gjonesvei 2, Gjonesvei 3 og Gjonesvei 8 er vist med høyder omkring kote +30,7 til +30,9.

Prosjektet ligger godt tilbaketrukket og bør derfor også tåle større høyder.

Det er også relevant at kommunen ved rammetillatelsen la til grunn at tiltaket hadde gode visuelle kvaliteter og var tilpasset omkringliggende bebyggelse og omgivelser. Den omsøkte høydejusteringen på 1,0 meter endrer ikke prosjektets karakter eller det arkitektoniske hovedgrepet, men er en nødvendig tilpasning til reelle terrengforhold.

Med bakgrunn i dette er det vår vurdering at hensynene bak høydebestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene
Fordelene ved dispensasjon er etter vår vurdering klare og betydelige.
For det første gir dispensasjonen en løsning som er bedre tilpasset faktisk innmålt terreng. Dette er i seg selv et tungtveiende hensyn i en sak hvor avviket mellom kartgrunnlag og reelle terrengforhold er den direkte årsaken til behovet for dispensasjon.

En dispensasjon vil redusere behovet for omfattende fjerning av fjell, utkiling og bortkjøring av steinmasser. Dette vil gi mindre belastning på terrenget og landskapet, redusere inngrepets omfang og være en mer skånsom løsning både praktisk og miljømessig. I tillegg er det etter vår vurdering i tråd med planens generelle føringer at terrenginngrep begrenses mest mulig.

Bedre terrengtilpasning redusere behovet for større skjæringer, støttemurer og andre konstruktive tiltak som ellers kunne gitt en mer uheldig virkning både visuelt og landskapsmessig.

Det er et vesentlig moment at den reviderte løsningen fortsatt holder seg innenfor regulerte byggegrenser og innenfor tillatt BYA for felt B1. Søknaden medfører dermed ikke behov for ytterligere dispensasjoner, men er avgrenset til en konkret og begrenset justering av kotehøyden.

Ulempen ved dispensasjonen er i hovedsak at boligen får en maksimal gesimshøyde som er 1,0 meter høyere enn den absolutte kotegrensen i reguleringsbestemmelsen. Etter vår vurdering er denne ulempen begrenset. Den fremstår særlig som begrenset når den sees opp mot dokumenterte terrengforhold på tomten, den beskjedne størrelsen på avviket, og forholdet at omsøkt kote +31,0 ikke skiller seg vesentlig ut fra omkringliggende eksisterende bebyggelse.

Samlet sett er det derfor vår klare vurdering at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Oppsummering og søknad
På bakgrunn av ovenstående søkes det om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4.1.2 i detaljreguleringsplan for Dalkleven 5, planID 1177.

Etter vår vurdering er vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 oppfylt, i det hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, samtidig som fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Med vennlig hilsen

Jonas Larsen

Atelier Bjølstad
v/ Jonas Larsen

ATELIER BJØLSTAD AS
Att.: Jonas Larsen
Verkstedveien 4
1671 KRÅKERØY

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2023/83788	6	MARN	422/1	03.06.2026

Foreløpig vurdering - Endringssøknad - Dalkleven 5A - Eiendom 422/1

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 07.05.26.

Foreløpig vurdering
Det søkes om
Det er delegert sak nr. 1704/23, datert 22.12.23, godkjent rammetillatelse for oppføring av ny enebolig m/garasje (tomteparsell 1). Det fremgår av vedtaket at *Omsøkte tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan.*

Det søkes nå om endring av gitt tillatelse, jf. dokumentasjon mottatt 07.05.26, der det søkes om å heve byggets plassering med 1,0 m, endre fasadematerialer til tegl samt øke maksimal kotehøyde fra +30,0 til +31,0.

Bakgrunnen er oppdaterte terrengmålinger som viser at faktisk fjellnivå ligger høyere enn tidligere lagt til grunn, noe som gjør at gjeldende kotegrense får en strengere praktisk virkning.

Det anføres at hevingen er nødvendig for å oppnå bedre terrengtilpasning og unngå omfattende terrenginngrep og bortkjøring av betydelige steinmasser, samt bevare mest mulig vegetasjon.

Tiltaket holder seg innenfor byggegrenser og tillatt utnyttelsesgrad, og naboer er varslet med merknader som er kommentert. Det anføres at endringen er en begrenset tilpasning til faktiske forhold, og at vilkårene for dispensasjon anses oppfylt.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, planID 913.

Tiltaksområdet er avsatt til boligbebyggelse i reguleringsplanen for Dalkleven 5, planID 1177.

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 30 56 14

Om bestemmelser i gjeldende reguleringsplan/planbeskrivelse
Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av to eneboliger, samt sikre tilstøtende grønnstruktur, på Bjølstadfjellet. Utfyllende beskrivelse fremgår av planbeskrivelsen.

Gjeldende plan stiller krav til at bebyggelse og anlegg skal ha en tidsriktig og god estetisk utforming som er tilpasset tiltakets funksjon og egenart, samtidig som den spiller på lag med både eksisterende bebyggelse og naturgitte omgivelser. Det legges vekt på god terrengtilpasning. Videre presiseres det at inngrep i terrenget rundt Bjølstadtunnelen og dens sikringssone skal gjennomføres ved saging. Når det gjelder høyder, tillates bebyggelse med maksimal gesims- og mønehøyde på inntil 7 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng, opp til en maksimal kotehøyde på 30 m.o.h.

Planbeskrivelsen understreker at eneboligene skal tilpasses eksisterende terreng, vegetasjon og omkringliggende bebyggelse, og at de planlegges med moderne uttrykk og god estetisk kvalitet. Maksimal kotehøyde på 30 m.o.h tilsvarer om lag to etasjer.

Utnyttelsesgraden er fastsatt til maksimalt 45 % BYA for B1 og 35 % BYA for B2. Boligene plasseres på hver sin tomteseksjon innenfor avsatte boligformål, og tomtene er bevisst redusert i størrelse for å gi mer plass til grønnstruktur. Dette medfører en noe høyere prosentvis bebyggelsesgrad enn om hele arealet hadde vært regulert til boligformål.

Planlagte eneboliger er vurdert som en skånsom fortetting som ikke vil medføre vesentlige endringer i landskapet og stedets overordnede karakter, selv om det innenfor planområdet vil innebære en overgang fra et ubebygd område med fjell, skog og vegetasjon til et område med to eneboliger.

Omkringliggende bebyggelse varierer i uttrykk og standard, og to moderne eneboliger anses derfor ikke å ha negativ innvirkning på områdets estetikk. Samtidig påpekes det at beliggenheten på en fjelltopp gjør bebyggelsen synlig i landskapet, noe som stiller særlig krav til god tilpasning til terreng og vegetasjon for å unngå at den fremstår som et fremmedelement. Dette sikres gjennom reguleringsbestemmelser knyttet til høyde, utnyttelse og estetikk, samt gjennom illustrasjoner som viser forholdet mellom ny og eksisterende bebyggelse og terreng.

Om dispensasjon
Den omsøkte endringen innebærer et avvik fra planens klare rammer for byggehøyder, som er fastsatt for å sikre en helhetlig tilpasning til terreng, landskap og omkringliggende bebyggelse, samt begrense visuell dominans i et eksponert område.

Bakgrunnen for søknaden er at det etter gitt rammetillatelse er gjennomført kontrollmåling av terrenget, som viser at faktisk fjell- og terrengnivå ligger høyere enn det tidligere kartgrunnlaget la til grunn.

Mens prosjekteringen baserte seg på et terrengnivå rundt kote +24,0, viser innmålt terreng i den aktuelle delen av tomten et nivå på ca. kote +25,61. Dette medfører at den regulerte absolutte kotegrensen på +30,0 i praksis får en strengere virkning for eiendommen enn det som synes å ha vært forutsatt.

Søker anfører at en tilpasning til regulert maksimal kote vil kreve omfattende terrenginngrep, herunder betydelig fjerning av fjell ved saging og kiling samt bortkjøring av steinmasser i størrelsesorden ca. 500 m³. Den omsøkte hevingen på 1,0 m begrunnes derfor med et ønske om en mer skånsom terrengtilpasning, og ikke med økt volum eller endret karakter på bebyggelsen.

Selv om de oppdaterte terrengdataene gir en forståelig begrunnelse for ønsket justering, legger bestemmelsen om maksimal kotehøyde klare føringer som må vurderes strengt, særlig sett i lys av hensynet til landskap, estetikk og bebyggelsens synlighet. En økning av maksimal kotehøyde vil kunne forsterke byggets eksponering i terrenget.

På denne bakgrunn vurderes det at hensynene bak bestemmelsen ikke i tilstrekkelig grad blir ivaretatt ved en dispensasjon, og det anses derfor ikke å ligge til rette for å innvilge søknaden.

Oppsummering
Oppsummert søkes det om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om maksimal kotehøyde, begrunnet i oppdaterte terrengmålinger som viser at faktisk terreng ligger vesentlig høyere enn det som tidligere kartgrunnlag la til grunn ved behandlingen av rammetillatelsen. Dette innebærer at den fastsatte kotegrensen i praksis får en strengere virkning enn forutsatt, og at en tilpasning til regulert høyde vil medføre betydelige terrenginngrep.

Samtidig er maksimal kotehøyde en sentral ramme i planen, knyttet til hensynene til landskap, estetikk og synlighet, og det vurderes foreløpig at disse hensynene ikke blir tilstrekkelig ivaretatt ved en dispensasjon. Det anses derfor ikke å ligge til rette for å innvilge søknaden.

På bakgrunn av dette må det også tas stilling til videre prosess. Dersom rammetillatelsen er gitt på et uriktig eller mangelfullt grunnlag, kan et aktuelt alternativ være å oppheve denne. Alternativt må tiltaket omprosjekteres slik at det bringes i samsvar med gjeldende reguleringsplan og de rammene som følger av denne.

Videre behandling av søknaden stilles i bero inntil vi har mottatt tilbakemelding på dette som er nevnt ovenfor.

Du kan sende opplysningene til denne e-postadressen: byggesak@fredrikstad.kommune.no.

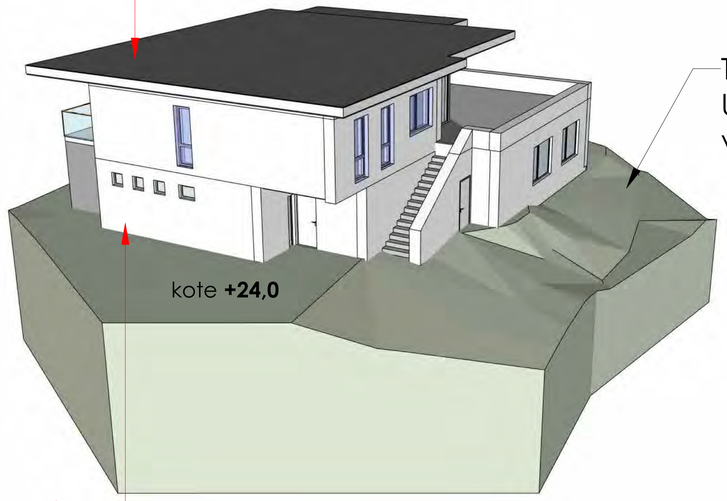
Spørsmål
Har du spørsmål til saken kan du ta kontakt med saksbehandler:
Margrethe Nødtveidt
Tlf. 69 30 56 14 eller e-post marn@fredrikstad.kommune.no .

Ved henvendelse er det fint om du kan oppgi saksnummeret, slik at vi lett finner fram til saken. Byggesaksnummeret er 2023/83788.

Med hilsen

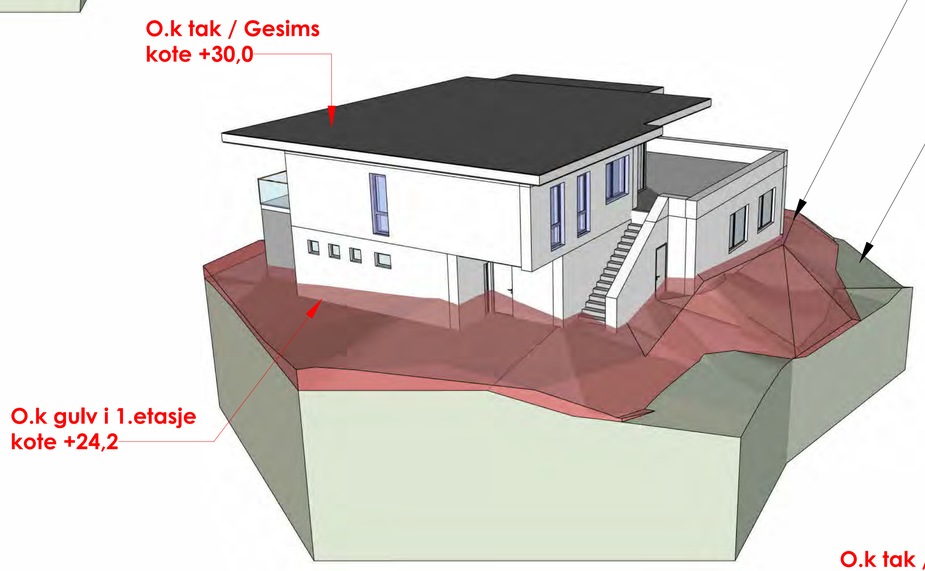
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Margrethe Nødtveidt
overingeniør



Terrengmodell etter koter fra digitalt kart (Norkart).
Underlag ved regulering og
ved søknad om rammetillatelse

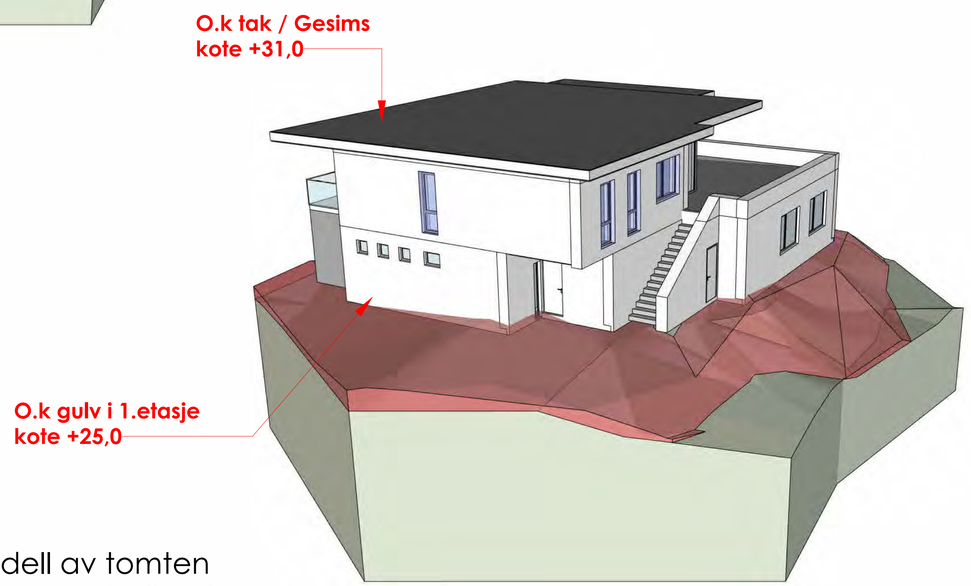
Fristilt terrengmodell av tomten,
med bolig plassert i tråd med
innvilget rammetillatelse.



Faktisk terreng innmålt på stedet
og underlag/ bakgrunn for
søknad endring og dispensasjon

Terrengmodell etter koter fra digitalt kart (Norkart).
Underlag ved regulering og
ved søknad om rammetillatelse

Fristilt terrengmodell av tomten
med faktisk terreng, og bolig plassert
i tråd med innvilget rammetillatelse.



Fristilt terrengmodell av tomten
med faktisk terreng, og bolig plassert
i tråd med søknad om endring og dispensasjon.

© **Atelier Bjølstad** Kopiering, endring og videredeling uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.

TEGN.NR A.50.00.001 STATUS Byggemelding

Dato	Rev.	Tekst

PROSJEKT
Dalkleven

ADRESSE
Dalkleven 5A (antatt)
1671 Kråkerøy

GNR / BNR
422 / 581

TILTAKSHAVER
Kristoffer H. Henriksen

TEGN.NAVN
Terreng og plassering

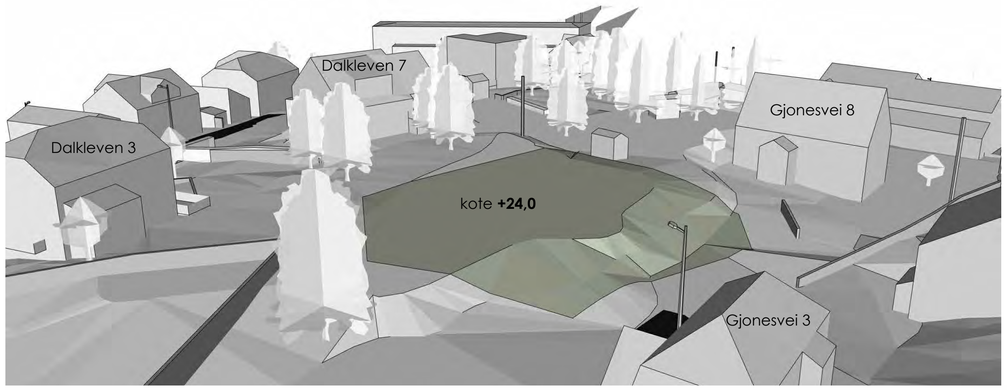
DATO	STATUS	REVISJON
24.09.2026	Byggemelding	
REV.DATO		

FORMAT	SKALA	TEGNET AV
A3		HE

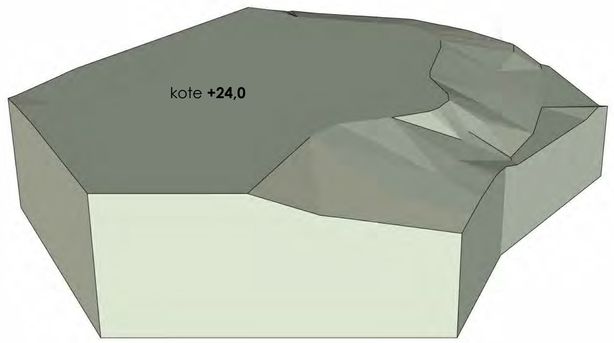
PROSJ.NR.
3101-1

Atelier Bjølstad as
Tlf. 93 09 22 67 post@atelierbjolstad.no
Farmanns gate 2, 1607 Fredrikstad
Postboks 90, 1601 Fredrikstad

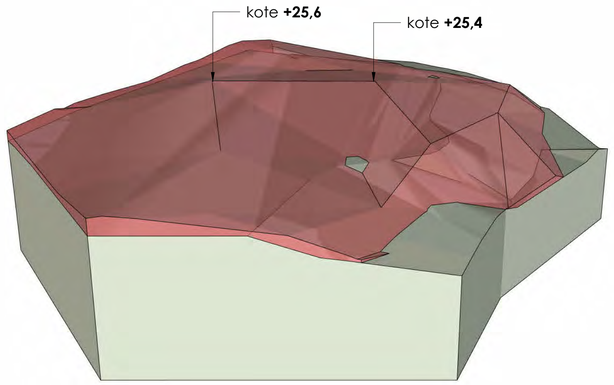
Atelier Bjølstad



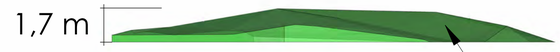
Utsnitt fra terrengmodell (Norkart),
sett fra nord-vest mot sør-øst

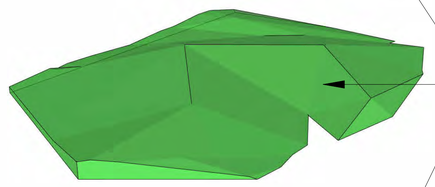


Fristilt terrengmodell av tomten



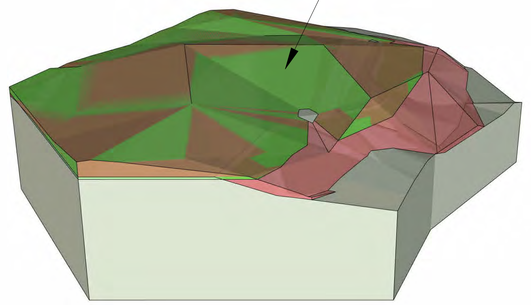
Fristilt terrengmodell av tomten,
med innmålt terreng vis som rødt





357 m³

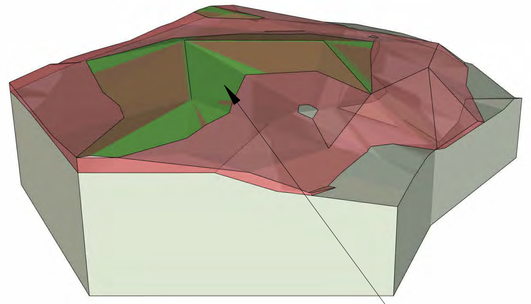
Terreng som må fjernes
ved godkjent løsning

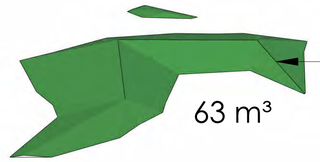


Fristilt terrengmodell av tomten,
i tråd med innvilget rammetillatelse

Fristilt terrengmodell av tomten,
i tråd med søknad om endring
og dispensasjon.

Som opprinnelig plassert mot
faktisk terreng på stedet.





63 m³

Terreng som må fjernes
ved omsøkt løsning



TEGN.NR A.50.00.002 STATUS Byggemelding

Dato	Rev.	Tekst

PROSJEKT
Dalkleven

ADRESSE
Dalkleven 5A (antatt)
1671 Kråkerøy

GNR / BNR
422 / 581

TILTAKSHAVER
Kristoffer H. Henriksen

TEGN.NAVN
Terrengmodell

DATO
24.09.2026

STATUS
Byggemelding

REVISJON

REV.DATO

FORMAT
A3

SKALA

TEGNET AV
HE

PROSJ.NR.
3101-1

Atelier Bjølstad as
Tlf. 93 09 22 67 post@atelierbjolstad.no
Fjernsyns gate 2 1607 Fredrikstad
Postboks 90, 1601 Fredrikstad

Atelier Bjølstad

© **Atelier Bjølstad** Kopiering, endring og videre bruk uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.

Fredrikstad Kommune
Avd. Regulering- og byggesak

Postboks 1405
1600 Fredrikstad
byggesak@fredrikstad.kommune.no

Att: Margrethe Nødtveidt

Deres ref.: 2023/83788

Fredrikstad 22.09.2026

Vår ref.: 3101-1 Dalkleven

Dalkleven 5A, 1671 Kråkerøy Gnr. 422 Bnr. 581

Svar på foreløpig vurdering av endrings- og dispensasjonssøknad

Vi viser til kommunens foreløpige vurdering datert 03.06.2026 vedrørende søknad om endring av rammetillatelsen av 22.12.2023 og dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4.1.2.

Kommunen vurderer foreløpig at hensynene til landskap, estetikk og synlighet ikke blir tilstrekkelig ivaretatt ved den omsøkte høydejusteringen. Det reises også spørsmål om grunnlaget for den opprinnelige rammetillatelsen.

Vi ønsker med dette å utdype bakgrunnen for søknaden og konsekvensene av godkjent og omsøkt løsning. Vedlagt følger tegning A.50.00.001 og 002, som illustrerer terrengavviket og nødvendig fjelluttak ved de to alternativene.

Terrenggrunnlaget og konsekvensene for tiltaket
Kartgrunnlaget som ble benyttet ved prosjekteringen, viser et terrengnivå omkring kote +24,0 i den aktuelle delen av tomten. Innmålt terreng viser nivåer omkring kote +25,4 til +25,6.
Avviket innebærer at boligen ved godkjent høydeplassering må arbeides vesentlig lenger ned i eksisterende fjell enn kartgrunnlaget ga inntrykk av.

Vedlagte sammenstilling viser et beregnet uttak på ca. 357 m³ ved godkjent løsning, mot ca. 63 m³ ved omsøkt løsning. Innenfor avgrensningen som er vist på tegningen, reduseres dermed uttaket med ca. 294 m³, tilsvarende om lag 82 prosent. Ved den videre vurderingen viser vi til disse mengdene for terrengvolumene som er illustrert, fremfor det tidligere oppgitte overslaget på ca. 500 m³.

Dette er en vesentlig forskjell i hvordan tomten må bearbeides. Ved godkjent høydeplassering må fjellpartiet innenfor det viste inngrepsområdet i stor grad fjernes og omformes.
Å bevare eksisterende terreng i denne delen av tomten vil derfor i praksis være svært vanskelig å forene med gjennomføring av dagens tillatelse. Omsøkt løsning krever også fjelluttak, men gjør det mulig å bevare vesentlig mer av fjellet og terrengets opprinnelige form.

Forholdet mellom faktisk terreng, planens intensjon og regulert kotehøyde
Reguleringsplanen åpner for oppføring av en ny bolig på tomten og legger samtidig stor vekt på god terrengtilpasning og hensynet til eksisterende vegetasjon og grønnstruktur. Kommunen viser selv til at planen skal legge til rette for skånsom fortetting, og at bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng og omgivelser. Bevaring av stedets naturgitte kvaliteter er dermed et sentralt hensyn som må tillegges reell vekt ved vurderingen av endringssøknaden.

Atelier Bjølstad as
Tlf. 93 09 22 67
Farmanns gate 2, 1607 Fredrikstad
post@atelierbjolstad.no
Postboks 90, 1601 Fredrikstad
@atelierbjolstad

Det sentrale er at terrenget på stedet ikke har endret seg. Fjellpartiet, terrengformasjonene og forholdet til omgivelsene er de samme som før. Det som er avdekket, er at kartgrunnlagets koteangivelser ikke beskriver de faktiske høydene korrekt.
Når man står på tomten, forholder man seg til terrenget slik det fysisk fremstår. Om dette terrenget er angitt som kote +24,0 eller måles til kote +25,5, endrer ikke hvordan selve stedet oppleves. Utgangspunktet for prosjektet har vært å plassere en bolig i dette eksisterende terrenget.
Den omsøkte løsningen viderefører etter vår vurdering i hovedsak den tilsiktede sammenhengen mellom boligen og fjellpartiet, men uttrykt med korrekte kotehøyder. Hensikten er å opprettholde den terrengtilpassede plasseringen som prosjektet har tatt sikte på fra starten. Avviket blir tydelig når denne plasseringen videreføres med kartgrunnlagets høydeangivelser og den absolutte kotegrensen i planen.

Kotehøyder angir nivå i et fast høydesystem, mens terrengtilpasning handler om hvordan bygningen plasseres i forhold til bakken og omgivelsene på stedet. Når kartgrunnlaget viser terrenget for lavt, vil en uendret absolutt høydeplassering føre til at boligen plasseres dypere i det faktiske fjellet enn prosjekteringsgrunnlaget ga inntrykk av. Å fastholde kotehøyden innebærer da et vesentlig større fysisk inngrep for å oppnå en plassering som på papiret er uendret.

Planbeskrivelsen omtaler maksimal kote +30,0 som tilsvarende en toetasjes bygning. Etter vår vurdering understøtter dette at høydebestemmelsen må ses i sammenheng med terrenget og den bebyggelsen planen skulle legge til rette for. Vi hevder ikke at dette alene dokumenterer feil i grunnlaget for reguleringsplanen, men det er relevant for vurderingen av hvilken løsning som best ivaretar planens intensjoner.

Det oppstår dermed en konkret motsetning mellom å fastholde den absolutte kotegrensen og å bevare mest mulig av eksisterende terreng. For den godkjente boligen vil overholdelse av kotegrensen kreve et omfattende og irreversibelt inngrep i nettopp det terrenget bebyggelsen skal tilpasses. Etter vår vurdering ivaretas planens hensyn til skånsom utbygging og terrengtilpasning vesentlig bedre ved å justere høydeplasseringen enn ved å fjerne store deler av fjellpartiet.

Vi bestrider ikke at omsøkt maksimal kote +31,0 krever dispensasjon. Vurderingen bør imidlertid skille mellom avviket fra den tallfestede kotegrensen og tiltakets faktiske virkning på stedet. Etter vår vurdering er den omsøkte justeringen bedre i samsvar med intensjonen om en terrengtilpasset bolig enn en løsning som forutsetter at en betydelig del av det eksisterende fjellpartiet fjernes.

Landskapsvirkning, synlighet og nabobebyggelse
For naboer og allmennheten er det boligens plassering i det synlige landskapet som danner grunnlaget for opplevelsen av tiltaket. Man ser forholdet mellom huset, fjellet, vegetasjonen og nabobebyggelsen. Terrengets absolutte kotehøyde kan derimot ikke avleses ved å betrakte stedet, og en korrigert koteangivelse endrer ikke i seg selv dette landskapet.

Vårt poeng er at boligen med omsøkt plassering etter vår vurdering i hovedsak vil oppleves slik den opprinnelig tilsiktede plasseringen i det eksisterende terrenget la opp til.

Det er denne sammenhengen vi ønsker å videreføre. En gjennomføring etter dagens tillatelse vil derimot kreve at terrenget bearbeides vesentlig mer, slik at boligen senkes ned i fjellpartiet. Dette vil også endre hvordan tomten og bebyggelsen oppleves.

Sammenlignet direkte med godkjente absolutte kotehøyder innebærer søknaden en heving, og virkningen av dette skal vurderes. Økningen fra kote +30,0 til +31,0 gir likevel ikke alene et dekkende bilde av endringen slik den vil oppleves på stedet. Vurderingen må også omfatte at omsøkt løsning bevarer mer av terrenget og gir bedre forutsetninger for å opprettholde vegetasjonen som inngår i landskapsbildet.

Tidligere innsendte oppriss og perspektiver viser blant annet Dalkleven 7 med mønehøyde kote +31,22 og Dalkleven 3 med mønehøyde kote +31,10. Gjonesvei 2, 3 og 8 er vist med høyder omkring

Atelier Bjølstad as
Tlf. 93 09 22 67
Farmanns gate 2, 1607 Fredrikstad
post@atelierbjolstad.no
Postboks 90, 1601 Fredrikstad
@atelierbjolstad

kote +30,7 til +30,9. Omsøkt maksimal gesimshøyde på kote +31,0 ligger dermed innenfor høydevariasjonen i den omkringliggende bebyggelsen.
Sammenligningen mellom eksisterende mønehøyder og den nye boligens gesimshøyde gir ikke alene et fullstendig bilde av høydevirkningen. Den viser likevel at kote +31,0 ikke introduserer et høydenivå som er fremmed i nærområdet. Boligens tilbaketrukne plassering og mellomliggende bebyggelse og vegetasjon har også betydning for hvordan den oppleves.

Vurderingen bygger derfor ikke på at boligen vil være usynlig eller ligge lavere enn all omkringliggende bebyggelse, men på at den fortsatt vil inngå i den eksisterende bebyggelses- og terrengsituasjonen uten en vesentlig endring av prosjektets tilsiktede landskapsmessige karakter.
Vi mener det innsendte materialet underbygger at høydejusteringen har begrensede visuelle konsekvenser, samtidig som forskjellen i terrenginngrep er betydelig.

Kommunen vurderte i rammetillatelsen at boligen hadde gode visuelle kvaliteter og var tilpasset omgivelsene. Denne vurderingen kan ikke uten videre overføres til den endrede løsningen, men utgjør et relevant utgangspunkt for å vurdere konsekvensene av endringene.

Vurdering av dispensasjonen
Høydebestemmelsen skal ivareta landskap, terrengtilpasning og forholdet til omkringliggende bebyggelse. Disse hensynene må vurderes samlet. I denne saken innebærer overholdelse av den absolutte kotegrensen samtidig et betydelig og permanent inngrep i fjellet.

Vi mener hensynene bak høydebestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved omsøkt løsning. Boligen opprettholdes som en toetasjes enebolig innenfor regulerte byggegrenser og tillatt utnyttelsesgrad, og maksimal kote +31,0 må ses i sammenheng med høydene og bebyggelsen rundt. Justeringen viderefører i hovedsak den tilsiktede plasseringen i forhold til det faktiske terrenget og ivaretar samtidig planens hensyn til å begrense inngrep i tomtens naturgitte kvaliteter.

Fordelene ved dispensasjonen er konkretisert gjennom reduksjonen i nødvendig uttak fra ca. 357 m³ til ca. 63 m³. Dette gir mindre bearbeiding av fjell ved saging og «kiling», mindre massetransport og bedre forutsetninger for å bevare tilgrensende terreng og vegetasjon. Fordelene gjelder dermed varige fysiske og miljømessige forhold ved tiltaket og eiendommen.

Vi mener det må tillegges særlig vekt at terreng som fjernes, ikke kan tilbakeføres til sin opprinnelige tilstand. Reduksjonen i fjelluttak er derfor en varig gevinst for eiendommen og landskapet.
Når planen fremhever skånsom fortetting og god terrengtilpasning, bør en løsning som reduserer det beregnede uttaket med om lag 82 prosent, tillegges betydelig vekt.

Ulempen er den økte høydevirkningen sammenlignet med en gjennomføring på godkjente kotehøyder. Etter vår vurdering er denne ulempen begrenset sett i lys av den tilsiktede plasseringen i terrenget, boligens tilbaketrukne beliggenhet og høydene i omgivelsene. Den må veies mot de omfattende terrenginngrepene dagens tillatelse krever. Vi mener det vil være uforholdsmessig å fastholde en høydeplassering som medfører slike inngrep, når en begrenset justering gjør det mulig å ivareta vesentlig mer av terrenget som planen legger vekt på å bevare.

Etter en samlet vurdering mener vi at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.
Vi opprettholder derfor vurderingen av at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Forholdet til gitt rammetillatelse
Kommunen peker på at oppheving av rammetillatelsen kan være aktuelt dersom den er gitt på uriktig eller mangelfullt grunnlag.

Avviket som nå er dokumentert, gjelder eksisterende terreng. Det innebærer ikke i seg selv at boligen ved godkjent høydeplassering overskrider den regulerte maksimale kotehøyden.

Atelier Bjølstad as
Tlf. 93 09 22 67
Farmanns gate 2, 1607 Fredrikstad
post@atelierbjolstad.no
Postboks 90, 1601 Fredrikstad
@atelierbjolstad

Konsekvensen som er illustrert, er først og fremst at gjennomføring av godkjent løsning krever vesentlig større fjelluttak enn tidligere forutsatt. Endringssøknaden er fremmet nettopp for å håndtere dette gjennom en mer skånsom tilpasning til de faktiske forholdene.
Vi har forståelse for at terrengavviket kan gi behov for en nærmere vurdering av terrengbearbeidingen og tiltakets forhold til omgivelsene. Dersom kommunen fortsatt mener at oppheving av rammetillatelsen er aktuelt, ber vi om at det konkretiseres hvilke forutsetninger i tillatelsen som anses sviktende, hvilken betydning dette har for vedtaket, og hvilket rettslig grunnlag kommunen mener kan begrunne en oppheving.

Gjennom reguleringsfasen og rammesøknaden er det benyttet tilgjengelig kartgrunnlag fra kommunen og Norkart. Avviket ble avdekket ved innmåling som ledd i forberedelsene til igangsetting. Etter vår vurdering bør de nye opplysningene danne grunnlag for å behandle den omsøkte justeringen, slik at tiltaket kan tilpasses de faktiske terrengforholdene på en bedre måte.

At det i denne fasen avdekkes et avvik i kartgrunnlaget, er etter vårt syn ikke i seg selv tilstrekkelig til å konkludere med at rammetillatelsen skal oppheves.

Videre behandling
Endrings- og dispensasjonssøknaden opprettholdes. Vi ber om en ny vurdering der planens hensyn til terrengtilpasning, vegetasjon og skånsom utbygging tillegges konkret vekt. Vurderingen bør ta utgangspunkt i hvordan de to alternativene faktisk vil fremstå og påvirke stedet: en bolig som i hovedsak viderefører den tilsiktede plasseringen i eksisterende terreng, eller en lavere plassering som krever at vesentlige deler av fjellpartiet fjernes.

Vi stiller gjerne til befaring sammen med kommunen for å belyse terrengforholdene, vegetasjonen og boligens synlighet fra omgivelsene.

Med vennlig hilsen

Jonas Larsen

Atelier Bjølstad AS
v/Jonas Larsen
Siv. Ark. MNAL

Vedlegg: Tegning A.50.00.001 og A.50.00.001

Atelier Bjølstad as
Tlf. 93 09 22 67
Farmanns gate 2, 1607 Fredrikstad

post@atelierbjolstad.no
Postboks 90, 1601 Fredrikstad

@atelierbjolstad

BJAR ARKITEKTER AS

Bjølstad Brygge Verkstedveien 4
1671 KRÅKERØY

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2023/83788	3	MARN	422/1	22.12.2023

Rammetillatelse - Nybygg - Oppføring av bolighus på tomteparsell 1 - Dalkleven 5 A - Eiendom 422/1

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	1704/23

Rammetillatelse

Søknaden din er godkjent
Du har søkt om:

- Nybygg - Oppføring av bolighus på tomteparsell 1 - Dalkleven 5 A - Eiendom 422/1.

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.

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 28.06.23.

Søknaden gjelder
Det søkes om oppføring av bolighus på tomteparsell 1 - Dalkleven 5 A - Eiendom 422/1.



Fig. viser plassering

Regulering og byggesak
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.: 69305614

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, planID 3004 913.

Tiltaksområdet er avsatt til boligbebyggelse i reguleringsplanen for Dalkleven 5, planID 3004 1177.

Nabovarsel
Naboer er lovlig varsel. Det foreligger merknader fra hjemmelshavere av eiendommen Gjonesvei 3, 422/139, der det anføres at (printscreen):

Viser til mottatt nabobvarsel, og har følgende merknader til søknad om oppføring av ny bolig - tomt 1:

Under foregående reguleringsprosess ble det fra dere/tiltakshaver lagt vekt på "skånsom fortetting" ved oppføring av "2 mindre boliger." Tegningene vi har mottatt viser nå på tomt 1 en ruvende bolig med grunnflate på 234 m2 og totalt BRA på 323 m2, noe vi mener er uakseptabelt. Vi vil få dårligere lysforhold, og innsyn ned på vår veranda, noe som vil medføre en verdiforringelse av vår eiendom.

Med vennlig hilsen
Kristina Jensen og Eivind Wold
Gjonesvei 3

Søker kommenterer merknadene slik (printscreen):

Kommentar til nabomerknaden
Det er en viss forståelse for kommentaren om et relativt stort bebygd areal. Dette har medført at prosjektet er gjennomgått på nytt og byggets størrelse er redusert med 1,0 m mot vest, og mot Gjonesvei 3.
En slik endring gjør også at boligen trekkes lenger inn på fjellkollen og unna vegetasjonen (stort eiketre) og naboeiendommen.

Bebygd areal reduseres på denne måten med ca 10 m2 BYA slik at grunnflaten blir redusert med dette arealet.

Det er viktig å presisere at grunnflaten også inneholder en garasje / sykkelparkering på 61 m2, slik at grunnflaten inkludert garasje bare utgjør 188 m2.

Det er også viktig å presisere at det prosjektet som ble nabovarslet ligger godt innenfor det som er regulert til boligformål. Således ligger man godt innenfor de rammene som ble definert i reguleringsprosessen.
Utnyttelsesgraden for tomt 1 utgjør 37 % etter endringen, og ligger som nevnt godt innenfor reguleringsplanens ramme på 45 %.

Man har likevel funnet det riktig å ta hensyn til merknadene fra naboen.

Ytterligere vil det også tas videre hensyn med tanke på innsyn mot Gjonesvei 3 ved bruk av skjermende vegetasjon og mulig veksthus på veranda slik at dette hensynet også ivaretas.

Vi mener det er tatt rimelig hensyn til det som har innkommet som merknad fra naboeiendommen Gjonesvei 3.

Vi anser at andre naboer i liten grad vil berøres av denne utbyggingen.

Vurdering
Det søkes om
Det fremkommer i planbeskrivelsen for Dalkleven 5 at:

> *«Innenfor planområdet legges det til rette for utvikling av to eneboliger, samt å sikre tilstøtende grønnstruktur. Eneboligene planlegges med to etasjer og vil gi en begrenset, skånsom fortetting i området. Bebyggelsen skal ha god kvalitet og tilpasses omgivelsene. Garasje planlegges på egen boligtomt, enten integrert i bebyggelse eller separat. Det avsettes 1364 m² til ny boligbebyggelse og 733 m² til grønnstruktur. Felles adkomstareal planlegges fra Dalkleven slik at eksisterende*

avkjørsel forlenges. Adkomstarealet reguleres som gatetun for å åpne for ulike typer sambruksareal i tillegg til å ha funksjon som adkomst til de to nye boligtomtene.»

Og:

«Det er avsatt to felt til boligbebyggelse, B1 (609 m²) og B2 (755 m²). Innenfor hvert av disse feltene legges det til rette for utvikling av en enebolig. Parkering, sykkelparkering og internveier inngår i dette formålet. Byggegrenser er satt med fire meters avstand fra tilstøtende eiendommer og to meters avstand fra tilstøtende grønnstruktur. Unntak er grense mellom felt B1 og SGT4, hvor byggegrense er satt én meter fra formålsgrense og grense mellom felt B2 og GN2, hvor byggegrense er satt i formålsgrense.»

Det søkes i denne saken om oppføring av bolighus m/garasje på tomteparsell 1 - Dalkleven 5 A - Eiendom 422/1.

Tiltakets forhold til plan

Tiltaksområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, planID 3004 909. Tiltaksområdet er avsatt til boligbebyggelse i reguleringsplanen for Dalkleven 5, planID 3004 1177.

Tiltakets forhold til materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven

Avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4

I bestemmelsens første ledd første punktum, står det at:

«Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.»

Og:

«*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.»*

Omsøkte tiltak plasseres i tråd med regulert byggegrense og også i tråd med plan- og bygningsloven § 29-4.

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. 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.* Hva som er «gode visuelle kvaliteter» beror 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.







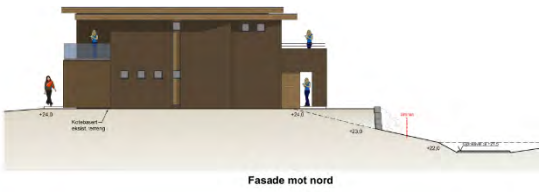


Fig. viser fasade vest og syd

Fig. viser fasade øst og nord

Omsøkte tiltak er gitt en god arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter, og er tilpasset omkringliggende bebyggelse og omgivelser.

Bygningsmyndighetene vurderer det slik at tiltaket tilfredsstiller de krav som knyttes til visuelle kvaliteter, høyde og volum, takutforming og sammenhengen med omgivelsene, jf. plan- og bygningslovens §§ 29-1 og 29-2.

Vei og adkomst

Tiltaket gir ny adkomst. Adkomst vil være fra Dalkleven, via en forlengelse av eksisterende adkomst til nr. 3, bnr./gnr. 422/303. Veien fører videre ut på overordnet veinett via Verkstedveien og ut på fv. 108 (Kråkerøyveien).



Fig. viser utomhusplan

Vann- og avløp

Det fremkommer i gjeldende reguleringsplan pkt. 3.6 om håndtering av overvann at overvann fra planområdet skal fordrøyes, infiltreres i grunnen eller ledes bort i eget avløp (jf. pbl § 12-7, nr. 2), og i pkt. 3.9 om vann- og avløpsplan at det skal utarbeides en plan for vann- og avløp for ny bebyggelse innenfor planområdet, som skal fremlegges senest i forbindelse med igangsettingstillatelse. Planen skal godkjennes av Fredrikstad kommune (jf. pbl § 12-7, nr. 2).

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger
Det er etablert gode uteoppholds-areal på eiendommen. Eiendommen ligger solrikt i umiddelbar nærhet til friområder. Kravet til parkering dekkes opp av garasje plan 1, og det er avsatt tilstrekkelig plass til manøvrering på egen grunn.

Beliggenhet og høydeplassering
Eiendommen ligger på Bjølstadfjellet på Kråkerøy, like vest for Kråkerøybrua hvor fv. 108 krysser Glomma. Tilstøtende områder består av eldre eneboligbebyggelse av varierende karakter og standard, uten noen spesiell struktur. En del tilstøtende bebyggelse er klassiske sveitserhus, særlig i Dalkleven, men det finnes også nyere og modernisert bebyggelse.

Det fremkommer i planbeskrivelsen for Dalkleven 5 at:

> *«Eneboligene tilpasses eksisterende terreng, vegetasjon, og omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen planlegges som moderne med god estetisk kvalitet. Det legges opp til en maksimal kotehøyde på 30 moh, som tilsvarer en toetasjes bygning. Utnyttelsesgrad er satt til maksimalt 45%-BYA for B1 og maksimalt 35%-BYA for B2. %-BYA utgjør en avrundet verdi som er tegnet i situasjonsplan (se figur 14). De to eneboligene plasseres på hver sin tomteseksjon som er avgrenset i boligformålene. Boligeiendommene er redusert i størrelse for å gi økt plass til grønnstruktur. Dette gir en høyere %-BYA enn om hele eiendommen hadde vært regulert til boligformål.»*

Bygningsmyndighetenes kommentarer til nabomerknader
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.

Tiltaket anses å være i tråd med materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven, formål i gjeldende plan, samt juridisk bindende bestemmelser i gjeldende plan. Søknad mottatt 28.06.23 er vurdert å være i samsvar med bestemmelser i eller gitt i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningsmyndighetene har ikke hjemmel i plan- og bygningsloven for å kunne avslå en slik søknad om byggetillatelse.

Bygningsmyndighetene finner ikke at ulempene overstiger det som må kunne påregnes for området. Ulempene for nabo må være av betydelig karakter dersom disse skal tillegges avgjørende vekt. På bakgrunn av ovenstående vurdering, kan bygningsmyndighetene ikke se at dette er tilfellet i denne saken.

Forholdet til utvalgte naturtyper
Det er i henhold til DN sin naturbase og artsdatabanken ikke registrert utvalgte naturtyper eller spesielle arter innenfor tiltaksområdet.

Oppsummering/konklusjon
Omsøkte tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Regulerings- og byggesakssjefen vurderer derfor at det ligger til rette for å godkjenne omsøkte tiltak, slik det foreligger.

Vedtak
Din søknad om oppføring av ny enebolig m/garasje (tomteparsell 1), godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Tegninger, mottatt 28.06.23, er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.

Krav til den videre prosessen

Krav til søknad om igangsettingstillatelse

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent. Søknad om igangsettingstillatelse må vedlegges:

- Det skal utarbeides en plan for vann- og avløp for ny bebyggelse innenfor planområdet, som skal fremlegges senest i forbindelse med igangsettingstillatelse. Planen skal godkjennes av Fredrikstad kommune (jf. pbl § 12-7, nr. 2).
- Relevante ansvarserklæringer.
- Oppdatert gjennomføringsplan.

Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må vedlegges:

- Oppdatert gjennomføringsplan.
- Innmålingsrapport for plassering av byggetiltaket.
- Innmålingsrapport for VA-anlegg.

Plassering

Du må plassere byggetiltaket ditt i henhold til tegningsdokumentasjonen som ble lagt til grunn for godkjenning av søknaden.

Gebyr

I byggesaker med 12 ukers saksbehandlingstid skal deler av byggesaksgebyret tilbakebetales i enkelte tilfeller dersom kommunen ikke overholder saksbehandlingsfristen. Etter plan- og bygningsloven skal kommunen betale tilbake 25 prosent av det totale gebyret for hver påbegynt uke tidsfristen overskrides.

Saken ble mottatt 28.06.23. Det utstedes derfor ikke byggesaksgebyr i saken, kun registreringsgebyr som skal dekke kostnadene knyttet til arbeidet som må gjøres i matrikkelen, samt grunngebyr som skal dekke de generelle oppgavene i saksbehandlingsprosessen som er uavhengig av tiltakets kompleksitet, størrelse m.m.

Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyr beregnes slik:

Gebyrtype	Sats	Antall	Totalt
Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet (23)	1420,00	1	1420,00
Grunngebyr for søknad med ansvarsrett - elektronisk (23)	3450,00	1	3450,00

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

Tormod Hundsnes Førre overarkitekt	Margrethe Nødtveidt overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

Anita Kristin Hjertvik	Spetalenveien 6	1642	Saltnes
Kopi sendes også til Eivind Wold	e-post eiwold@icloud.com		

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/81907
Dokumentnr.: 20
Løpenr.: 13736/2026
Klassering: 733/1

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	19.11.2026	116/26

Ombergveien 49B - Eiendom 733/1 - Riving og gjenoppføring av bryggerhus

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplan for Fredrikstad kommune 2023-2035, planID 913, avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-6 annet ledd, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.
2. Søknad om riving av eksisterende bryggerhus og oppføring av nytt bryggerhus avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-2, jf. kommuneplanens kap. 13, pkt. 13.1 og 13.2.

Sammendrag

Tegnespesialisten AS søker, på vegne av tiltakshaver Thorvald Grini, om riving av eksisterende bryggerhus på eiendommen. Tiltaket begrunnes med byggets tekniske tilstand, som er dokumentert gjennom vedlagte bilder og inspeksjonsrapporter. Eksisterende bryggerhus er SEFRAK-registrert.

Det søkes også om nytt bryggerhus der det redegjøres for at nybygget vil oppføres i samme stil som eksisterende bryggerhus: hvit stående kledning, to-fags koblede vinduer og tak tekket med teglstein. Volum, høyde og plassering på tomten beholdes.

Kommunedirektøren vurderer at det ikke foreligger grunnlag for å godkjenne omsøkte tiltak, og anbefaler planutvalget å avslå søknaden.

Vedlegg

1 Oversiktskart - Ombergveien 49B
2 D-1 situasjonsplan
3 E-1 Plan 1.
4 E-2 Plan 2
5 E-3 Fasde Syd
6 E-4 Fasade Vest
7 E-5 Fasade Nord
8 E-6 Fasade Øst
9 E-7 Snitt
10 E-8 Bilder av eksistrende bygning.
11 B-1 Dispensasjonssøknad
12 I-1 Uttalelse fra Fylkeskommunen.
13 Q-1 Redegjørelse for riving og gjenoppføring.
14 Q-2 Rapport fra Nordli Bygg AS
15 Uttalelse fra miljø og landbruk - Riving/nybygg bryggerhus - Eiendom 733/1
16 Foreløpig uttalelse - Riving/nybygg anneks - Ombergveien 49B - Eiendom 733/1
17 Grovt estimat basert på erfaringspriser fra Egil Norli AS.pdf

18 Tilbakemelding på mottatt dokumentasjon - Riving/nybygg bryggerhus - Ombergveien 49B - Eiendom 733/1
19 Spørsmål - Bryggerhus - Ombergveien 49 B
20 Svar på e-post av 18.08.26 - Bryggerhus
21 Angående riving og gjenoppføring av bryggerhus - Sefrak - Ombergveien 49B
22 Angående riving og gjenoppføring av bryggerhus - Ombergveien 49B
23 Uttalelse - eiendom 733/1 - Ombergveien 49B - rive - nybygg bryggerhus
24 Anmodning om 2. gangs uttalelse - Riving/nybygg bryggerhus - Ombergveien 49B - Eiendom 733/1

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se sak 25/31612 Elements.

Saksopplysninger
Det søkes om
Det søkes om tillatelse til å rive eksisterende bryggerhus og oppføre et nytt bryggerhus med samme plassering. Nybygget skal i hovedsak videreføre eksisterende bygnings volum, høyde og uttrykk, men oppføres med nye konstruksjoner og fundamenter som tilfredsstiller dagens tekniske krav til sikkerhet, bæreevne og energieffektivitet.

Søker opplyser at eksisterende bryggerhus er i så dårlig teknisk stand at det ikke anses forsvarlig å bevare bygningen. Det vises til svikt i granittmur og fundamentering, samt fukt- og råteskader i takets bærekonstruksjoner, som samlet skal medføre risiko for videre forfall og mulig kollaps.

Søker vurderer at rehabilitering eller delvis riving ikke vil gi en tilstrekkelig og varig løsning, blant annet fordi fundamentene må bygges opp på nytt. Det er derfor konkludert med at full riving og gjenoppføring er den mest hensiktsmessige løsningen ut fra tekniske, sikkerhetsmessige og økonomiske forhold.

Det opplyses videre at nytt bryggerhus skal oppføres på samme plassering, med tilsvarende volum, høyde og arkitektonisk uttrykk som eksisterende bygg. Nybygget vil samtidig tilfredsstille dagens tekniske krav til bæreevne, sikkerhet, energi og isolasjon. Søker fremhever at tiltaket vil bidra til økt sikkerhet, redusert vedlikeholdsbehov, forbedret energieffektivitet og ivaretakelse av områdets eksisterende karakter.

Eksisterende bryggerhus er SEFRAK-registrert, som indikerer at den er registrert som et eldre kulturminne. Bygningen anses å ha kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter som skal tas hensyn til ved tiltak. Etter kommuneplanens bestemmelser skal endringer og istandsetting av verneverdige bygninger gjennomføres på en måte som ivaretar bygningens karakter, herunder form, takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk, byggeteknikk og fargesetting. Det skal også tas hensyn til bygningens betydning som del av et kulturhistorisk miljø.

Ved vurdering av tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal bygningens verneverdi inngå som en del av beslutningsgrunnlaget. SEFRAK-registreringen er et viktig kulturhistorisk kildemateriale og benyttes blant annet for å identifisere verneverdig bebyggelse i plan- og byggesaksbehandlingen. Ved tvil om bygningens verneverdi eller tilstand kan uttalelse fra kulturminnemyndighet eller antikvarisk sakkyndig innhentes.

Saken har vært forelagt Byantikvar og behandlet i A-panel (intern gruppe med arkitekter mv., der også Byantikvar er tilstede) i møte av 11.05.26. Etter befaring den 22.01.26 og gjennomgang av innsendt dokumentasjon er det stilt spørsmål ved om vilkårene for riving er tilstrekkelig dokumentert. Det er også vist til at fremlagt kostnadsoverslag synes å være

basert på krav og standarder som ikke nødvendigvis kan legges til grunn ved rehabilitering av historisk bebyggelse.

I foreløpig svar av 13.05.26, vurderte kommunedirektøren at bygningen er omfattet av vern gjennom hensynssone og at kommuneplanens bestemmelser legger sterke føringer for bevaring og istandsetting av verneverdig bebyggelse. Det ble vist til at riving kan nektes, og at kommunedirektøren, på bakgrunn av foreliggende dokumentasjon, ikke kunne se at det lå til rette for å godkjenne omsøkte tiltak. Det ble varslet at søknaden ville kunne bli avslått dersom den ble opprettholdt slik den forelå.

Etter dette innhentet tiltakshaver uttalelse til saken fra advokat Helge Skaaraas. Advokat Skaaraas bestrider at kommuneplanens bestemmelse om bevaring gir grunnlag for å avslå søknaden om riving. Han anfører at SEFRAK-registreringen i seg selv ikke innebærer vern av bygningen, og at kommuneplanens bestemmelser om kulturmiljø, etter hans vurdering, ikke gir hjemmel til å nekte riving. Videre fremheves det at bygningen er i dårlig teknisk stand, at rehabilitering vil være svært kostnadskrevende, og at gjenoppføring av et tilsvarende bygg vil ivareta hensynet til tunmiljøet og de visuelle kvalitetene på eiendommen. Det anføres også at omsøkt bruk som anneks til eksisterende våningshus er forenlig med hensynet til landbrukseiendommens bruk og bosetting. Advokaten viser videre til en tidligere uttalelse fra fylkeskommunen om at bygningen ikke har regional eller nasjonal verneverdi, og anbefaler at søknaden opprettholdes.

Tiltakshaver opplyser i e-post av 07.09.26 at *Vi opprettholder søknaden.*

Planstatus
Eiendommen er avsatt til LNF-område med hensynssone H710, båndlegging KDP Ny bru over Glomma, samt H550, landskap (Regionalt verneverdig kulturlandskap, fra grunnlag til fylkesplan).

Dispensasjon
Det søkes om dispensasjon fra LNF-formålet i gjeldende kommuneplan, planID 913.

Søkers begrunnelse
Søker anfører at eksisterende anneks/bryggerhus er i så dårlig teknisk forfatning at riving og gjenoppføring er den eneste forsvarlige løsningen. Det vises til omfattende råteskader, ustabil grunnmur og behov for nye fundamenter. Det omsøkte bygget skal oppføres på samme sted som eksisterende bygning og med tilnærmet samme volum, høyder og arkitektoniske uttrykk. Søker mener derfor at tiltaket ikke vil medføre vesentlige endringer i landskapsbildet eller eiendommens karakter. Videre fremheves det at tiltaket vil gi et sikrere og mer funksjonelt bygg, samtidig som deler av eksisterende konstruksjon gjenbrukes. Søker vurderer at tiltaket ikke vil komme i konflikt med LNF-formålet eller medføre nevneverdige ulemper for omgivelsene.

Høringsuttalelser
Advokat Skaaraas viser til en tidligere uttalelse fra fylkeskommunen om at bygningen ikke har regional eller nasjonal verneverdi. Til dette viser kommunedirektøren til at nevnte uttalelse er datert 31.01.18.

På daværende tidspunkt var hensynssonene H550, landskap (Regionalt verneverdig kulturlandskap, fra grunnlag til fylkesplan) og H710, båndleggingssone, KDP Ny bru over Glomma ikke lagt inn i kommuneplanen for 2011 – 2023. Disse blir først lagt inn i planen for 2020-2032, vedtatt juni 2020. Kommunedirektøren anser derfor nevnte uttalelse som lite relevant.

Saken, med tilhørende dokumenter, ble oversendt *Byantikvar* til uttalelse den 13.11.25. Byantikvar skriver i uttalelse av 05.12.25 at

> *Byantikvaren kan ikke se at riving er nødvendig ut fra innsendt dokumentasjon. Kommunen har anledning til å nekte riving, jf § 13.2 i kommuneplanen. Byantikvaren foreslår at det gjennomføres en befaring.*

Befaring ble gjennomført 22.01.26.

Saken er presentert i møte med A-panel 11.05.26 (intern gruppe med arkitekter mv., der også Byantikvar er tilstede). A-panel oppfatter at prisoverslaget, vist til i mottatt dokumentasjon, er basert på «feil type arbeid», da man ikke kan forvente dagens standard i historisk bebyggelse.

Virksomhet Miljø og landbruk viser i sin 1. gangs uttalelse til at omsøkt tiltak gjelder rivning av eksisterende bryggerhus og oppføring av nytt bryggerhus på samme sted. Det legges til grunn at byggets høyde, volum og fotavtrykk videreføres, og at tiltaket ikke berører dyrket mark. Det opplyses videre at det ikke er kjent fremmede arter eller forurensning i grunnen på eiendommen. Etter en samlet vurdering finner Miljø og landbruk at tiltaket i liten eller ingen grad berører hensyn innenfor deres ansvarsområde, og har derfor ingen innvendinger til at det gis tillatelse som omsøkt.

Virksomhet Miljø og landbruk vurderer i sin 2. gangs uttalelse av 23.10.26 at omsøkte bryggerhus ikke har noen funksjon eller tilknytning til landbruksdriften på eiendommen. Selv om eiendommen benyttes til landbruksformål og omfatter om lag 145 dekar fulldyrket jord, kan det ikke dokumenteres at tiltaket er nødvendig for landbruksvirksomheten. Det legges videre til grunn at eiendommen allerede er bebygd med bolighus, slik at tiltaket heller ikke anses nødvendig for å ivareta eiendommens boligfunksjon. Miljø og landbruk konkluderer derfor med at tiltaket ikke er i samsvar med LNF-formålet og forutsetter dispensasjon.

Østfold fylkeskommune viser, i uttalelse av 09.10.26, til at bryggerhuset er SEFRAK-registrert, opprinnelig oppført omkring 1850, og inngår i et eldre gårdsmiljø innenfor et regionalt verneverdig kulturlandskap. Bygningen vurderes å ha kulturhistorisk verdi, både i seg selv og som del av et samlet kulturmiljø. Fylkeskommunen viser til tidligere vurderinger, hvor bygningen ble ansett å ha lokal verneverdi, og legger til grunn Byantikvarens vurdering om at rivning ikke er nødvendig.

Fylkeskommunen fremhever at bygningen i hovedsak har bevart sitt historiske formspråk og fasadeuttrykk, og at denne typen bryggerhus blir stadig sjeldnere. Det vises videre til at tiltaket vil kunne forringe kulturhistoriske verdier knyttet til både bygningen og det omkringliggende kulturmiljøet, i strid med kommuneplanens bestemmelser om vern av kulturminner og kulturmiljø.

Det legges også vekt på bærekraftshensyn, hvor rehabilitering av eksisterende bygninger vurderes som mer gunstig enn rivning og nybygg. Fylkeskommunen mener søknaden i hovedsak begrunner rivning ut fra økonomiske forhold, uten at kulturminneverdiene og bærekraftaspektene er tilstrekkelig vurdert. På denne bakgrunn frarår fylkeskommunen rivning av bryggerhuset.

Hjemmel for avslag

- Hjemmel for avslag er plan- og bygningsloven § 11-6 annet ledd, jf. dispensasjonsvurdering etter samme lovs § 19-2.

- Hjemmel for avslag er plan- og bygningsloven § 29-2, jf. kommuneplanens kap. 13, pkt. 13.1 og 13.2, fastsatt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 7.

Nabovarsel
Naboer er lovlig varslet. Det foreligger ingen merknader i saken.

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
Dispensasjon fra LNF-formålet
Miljø og landbruk vurderer at omsøkte bryggerhus ikke har noen tilknytning til eller funksjon i landbruksdriften på eiendommen. Det er videre lagt til grunn at eiendommen allerede er bebygd med bolighus, slik at nybygget heller ikke anses nødvendig for å ivareta boligfunksjonen. Kommunedirektøren legger denne vurderingen til grunn, og finner at tiltaket ikke omfattes av LNF-formålet og derfor krever dispensasjon.

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Det er videre et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunedirektøren legger til grunn at LNF-formålet skal sikre at arealer i landbruks-, natur- og friluftsområder forvaltes i samsvar med formålet, og at tiltak som tillates innenfor slike områder har en naturlig og saklig tilknytning til arealformålet. LNF-områdene er areal hvor kommunestyret har besluttet at hensynet til landbruk, natur og friluftsliv skal prioriteres foran annen utbygging. Dispensasjoner som åpner for bebyggelse uten slik tilknytning, kan bidra til å svekke arealformålet og undergrave de langsiktige arealdisponeringene som kommuneplanen bygger på.

Ved vurdering av dispensasjon fra LNF-formålet må det også ses hen til eventuelle kulturminne-, kulturmiljø- og kulturlandskapsverdier i området. Dette gjelder særlig der tiltak berører historiske bygningsmiljøer eller kulturhistoriske landskap. I denne saken inngår bryggerhuset som en del av et eldre gårdstun innenfor et regionalt verneverdig kulturlandskap. Kommunedirektøren legger derfor til grunn at tiltakets konsekvenser må vurderes både opp mot arealformålet og opp mot de kulturhistoriske verdiene knyttet til stedet og landskapet som helhet.

Omsøkte bryggerhus er etter kommunedirektørens vurdering verken nødvendig for landbruksdriften eller for å ivareta eiendommens boligfunksjon. Tiltaket faller derfor utenfor det som kan tillates direkte innenfor LNF-formålet. En dispensasjon vil innebære at det tillates et nytt bygg uten den tilknytningen til landbruk, natur eller friluftsliv som kommuneplanen forutsetter. Kommunedirektøren kan på denne bakgrunn ikke se at det foreligger forhold som tilsier at det bør gjøres unntak fra arealformålet i denne saken.

Ved dispensasjonsvurderingen har kommunedirektøren også lagt vekt på de kulturhistoriske verdiene knyttet til eksisterende bygning og kulturmiljøet den inngår i. Bryggerhuset er en del av et eldre gårdstun innenfor et regionalt verneverdig kulturlandskap, og tiltaket må derfor vurderes i lys av de verdiene som knytter seg til kulturmiljøet og landskapet som helhet. Disse forholdene understøtter, etter kommunedirektørens vurdering, at det ikke foreligger grunnlag for dispensasjon fra LNF-formålet.

Kommunedirektøren kan videre ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det er lagt vekt på at fordelene i hovedsak er private og knyttet til tiltakshavers ønske om å erstatte eksisterende bygning med et nytt bygg. På den annen side vil tiltaket innebære rivning av en SEFRAK-registrert bygning med kulturhistorisk verdi. Det er i den forbindelse lagt vekt på uttalelsene fra Østfold fylkeskommune og Byantikvaren, som begge har fremhevet bygningens kulturhistoriske betydning og frarådet rivning. De kulturhistoriske verdiene knyttet til eksisterende bygning utgjør etter kommunedirektørens vurdering et ytterligere moment som taler mot dispensasjon.

Kommunedirektøren kan heller ikke se at en dispensasjon i denne saken vil fremme hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse om bærekraftig utvikling, forsvarlig arealforvaltning og ivaretakelse av kulturhistoriske verdier.

Kommunedirektøren finner, etter en samlet vurdering, at det ikke foreligger grunnlag for dispensasjon fra LNF-formålet. Dette er imidlertid ikke avgjørende for sakens utfall, da omsøkte tiltak uansett vurderes å være i strid med plan- og bygningsloven § 29-2 om visuelle kvaliteter, jf. kommuneplanens bestemmelser om kulturmiljø og verneverdig bebyggelse i kap. 13. Bestemmelsen utgjør en selvstendig hjemmel for avslag.

Kulturmiljø og bevaringshensyn
Bryggerhuset er SEFRAK-registrert og inngår som en del av et eldre gårdstun i et regionalt verneverdig kulturlandskap. Etter kommuneplanens bestemmelser skal tiltak ikke forstyrre eller forringe historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter knyttet til verneverdige bygninger og bygningsmiljø. Videre fremgår det at bygningsdeler med verneverdi i størst mulig grad skal beholdes og istandsettes etter antikvarfaglige metoder, og at riving kan nektes.

Kommunedirektøren kan ikke slutte seg til advokat Skaaraas sin forståelse av kommuneplanens bestemmelser om kulturmiljø og bevaring. Selv om bestemmelsene også inneholder krav om tilpasning av tiltak innenfor kulturmiljøer, inneholder kap. 13 konkrete bestemmelser om bevaring av verneverdig bebyggelse. Det fremgår uttrykkelig at bygningsdeler med verneverdi i størst mulig grad skal beholdes og istandsettes, at verneverdier skal vurderes ved tiltak på bygninger oppført før 1940, og at riving kan nektes. Etter kommunedirektørens vurdering gir kommuneplanen dermed klare føringer for behandling av søknader som gjelder verneverdige bygninger og kulturmiljøer, utover rene krav til ny bebyggelses utforming og tilpasning.

Kommunedirektøren legger til grunn at bygningen har kulturhistorisk verdi som del av det historiske gårdsmiljøet. Selv om bygningen ikke er fredet, og selv om det omsøkte nybygget i stor grad er tenkt utformet etter eksisterende bygg, vil en rivning medføre at den opprinnelige bygningen, dens materialer, konstruksjoner og historiske autentisitet går tapt. Disse verdiene kan ikke gjenskapes gjennom oppføring av et nytt bygg.

Det er videre lagt vekt på uttalelse fra Byantikvaren, som ikke har kunnet se at riving er nødvendig på grunnlag av den dokumentasjonen som er fremlagt. Tilsvarende har saken vært behandlet i A-panel, hvor det ble stilt spørsmål ved om de fremlagte kostnadsanslagene for rehabilitering bygger på forutsetninger om moderne standard som ikke uten videre kan legges til grunn ved istandsetting av historisk bebyggelse.

Kommunedirektøren legger også vekt på uttalelsen fra Østfold fylkeskommune, seksjon kulturarv. Fylkeskommunen viser til at bryggerhuset er en del av et eldre og godt bevart gårdsmiljø innenfor et regionalt verneverdig kulturlandskap, og vurderer at disse forholdene bidrar til å styrke bygningens kulturminneverdi. Det vises videre til at bygningen, til tross for senere ombygginger, i stor grad har bevart sitt opprinnelige form- og fasadeuttrykk.

Fylkeskommunen deler Byantikvarens vurdering av at det ikke er dokumentert at riving er nødvendig, og peker på at søknaden i hovedsak bygger på økonomiske vurderinger uten at kulturminneverdier og bærekraftshensyn er tilstrekkelig vurdert. Det fremheves at rehabilitering av eksisterende bygninger normalt vil være å foretrekke fremfor riving og nybygg, særlig når bygningen inngår i et verdifullt kulturmiljø. På denne bakgrunn fraråder fylkeskommunen rivning.

Kommunedirektøren er enig i at eksisterende bygning har dokumenterte tekniske utfordringer. Dette er imidlertid ikke i seg selv tilstrekkelig til å konkludere med at riving er den eneste forsvarlige løsningen. På bakgrunn av de faglige innspillene som foreligger, er det etter kommunedirektørens vurdering ikke tilstrekkelig dokumentert at bygningen ikke kan bevares eller rehabiliteres på en måte som ivaretar dens kulturhistoriske verdi.

Vurdering opp mot plan- og bygningsloven § 1-1
Plan- og bygningsloven skal blant annet fremme bærekraftig utvikling og sikre at kulturhistoriske verdier ivaretas til beste for nåværende og framtidige generasjoner. Kommunedirektøren vurderer at omsøkt rivning ikke er i samsvar med disse hensynene. Selv om et nytt bygg vil kunne videreføre deler av det visuelle uttrykket, vil de kulturhistoriske verdiene som er knyttet til den eksisterende bygningen gå tapt. En løsning som tar vare på eksisterende bygningsmasse, vil etter kommunedirektørens vurdering i større grad ivareta de hensyn kommuneplanen og plan- og bygningsloven søker å beskytte.

Samlet vurdering
Kommunedirektøren har forståelse for at eksisterende bryggerhus har betydelige bygningstekniske utfordringer. Det er dokumentert skader på konstruksjoner og grunnforhold, og det er fremlagt vurderinger som tilsier at en rehabilitering vil være kostnadskrevende. Kommunedirektøren legger til grunn at tiltakshaver har et reelt ønske om å sikre fortsatt bruk av bygningen og bevare gårdstunets funksjon og karakter.

Det avgjørende spørsmålet i saken er imidlertid ikke om et nytt bygg vil kunne oppnå bedre teknisk standard eller mer hensiktsmessig bruk, men om det foreligger tilstrekkelig grunnlag for å tillate rivning av den eksisterende bygningen.

Bryggerhuset er SEFRAK-registrert og inngår som en del av et eldre gårdstun innenfor et regionalt verneverdig kulturlandskap. Bygningen representerer kulturhistoriske verdier knyttet til alder, materialbruk, byggeteknikk og historisk sammenheng. Selv om omsøkt nybygg i stor grad er planlagt med samme form, høyde og uttrykk som dagens bygning, vil de kulturhistoriske verdiene knyttet til den eksisterende bygningen gå tapt ved rivning.

Kommunedirektøren legger til grunn at disse verdiene ikke kan videreføres fullt ut gjennom oppføring av en ny bygning.

Ved vurderingen er det lagt betydelig vekt på de kulturminnefaglige uttalelsene i saken. Både Byantikvaren og Østfold fylkeskommune har vurdert at riving ikke er tilstrekkelig begrunnet. Fylkeskommunen peker på at bryggerhuset inngår i et eldre og godt bevart gårdsmiljø i et regionalt viktig kulturlandskap, og at dette bidrar til å styrke bygningens kulturhistoriske verdi. Det vises videre til at bygningen, til tross for senere endringer, i stor grad har bevart sitt

historiske form- og fasadeuttrykk. Fylkeskommunen fremhever også at både kulturminnehensyn og bærekraftshensyn taler for rehabilitering fremfor rivning.

Kommunedirektøren legger også vekt på at saken har vært behandlet i A-panel, hvor det ble reist spørsmål ved om de fremlagte rehabiliteringskostnadene bygger på forutsetninger om moderne standard som ikke uten videre kan legges til grunn ved istandsetting av historisk bebyggelse. Etter kommunedirektørens vurdering er det derfor ikke tilstrekkelig dokumentert at riving er den eneste forsvarlige løsningen.

Det er videre et sentralt hensyn at kommuneplanens bestemmelser i kap. 13 skal bidra til å sikre at verneverdige bygninger og kulturmiljøer ivaretas. Bestemmelsene legger opp til at bygninger med kulturhistorisk verdi i størst mulig grad skal bevares og istandsettes, og åpner uttrykkelig for at riving kan nektes.

Den avgjørende problemstillingen i saken er om rivning av eksisterende bryggerhus og oppføring av nytt bygg ivaretar de kulturhistoriske verdiene og visuelle kvalitetene som plan- og bygningsloven § 29-2 og kommuneplanens bestemmelser om kulturmiljø og bevaring skal beskytte.

Etter kommunedirektørens vurdering vil en rivning av bryggerhuset være i strid med hensynene bak kommuneplanens bestemmelser om vern av kulturmiljø og verneverdig bebyggelse. Selv om bygningen har dokumenterte tekniske utfordringer, er det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at riving er den eneste forsvarlige løsningen.

Rivning vil medføre tap av de historiske, arkitektoniske og kulturelle verdiene som er knyttet til den eksisterende bygningen. Dette vil svekke de visuelle kvalitetene i kulturmiljøet som helhet, selv om et nytt bygg oppføres med tilsvarende volum og uttrykk.

Kommunedirektøren legger til grunn at de visuelle kvalitetene ved et historisk gårdstun ikke alene knytter seg til bygningenes form, volum og utseende, men også til deres alder, autentisitet, materialbruk og historiske sammenheng.

Plan- og bygningsloven § 29-2 åpner uttrykkelig for at kommunen, ved vurderingen av tiltak som knytter seg til eksisterende byggverks ytre, kan legge vekt på viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

For bygninger med kulturhistorisk verdi innebærer dette at slike hensyn kan tillegges avgjørende vekt i vurderingen av om tiltaket oppfyller lovens krav til visuelle kvaliteter. Selv om et nytt bryggerhus oppføres med tilnærmet samme utforming som eksisterende bygning, vil det ikke kunne erstatte de kulturhistoriske og arkitektoniske kvalitetene som er knyttet til den opprinnelige bygningen. Etter kommunedirektørens vurdering vil tiltaket derfor svekke de visuelle kvalitetene i kulturmiljøet som helhet.

Kommunedirektøren legger avgjørende vekt på at det ikke er tilstrekkelig dokumentert at riving er nødvendig, samtidig som de kulturhistoriske konsekvensene av tiltaket vurderes å være betydelige. Når tiltaket innebærer tap av en verneverdig bygning som inngår i et regionalt verneverdig kulturlandskap, finner kommunedirektøren at omsøkt tiltak ikke oppfyller kravene til visuelle kvaliteter etter plan- og bygningsloven § 29-2.

Konklusjon
Etter kommunedirektørens vurdering, foreligger det ikke grunnlag for å gi dispensasjon fra LNF-formålet i gjeldende kommuneplan. Ei heller finner kommunedirektøren at omsøkte tiltak oppfyller kravene til visuelle kvaliteter i plan- og bygningsloven § 29-2. Ved vurderingen er det lagt vesentlig vekt på bygningens kulturhistoriske verdi og kommuneplanens bestemmelser om vern av kulturmiljø og verneverdig bebyggelse i kap. 13 pkt. 13.1 og 13.2.

Kommunedirektøren anbefaler derfor planutvalget å avslå søknaden.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

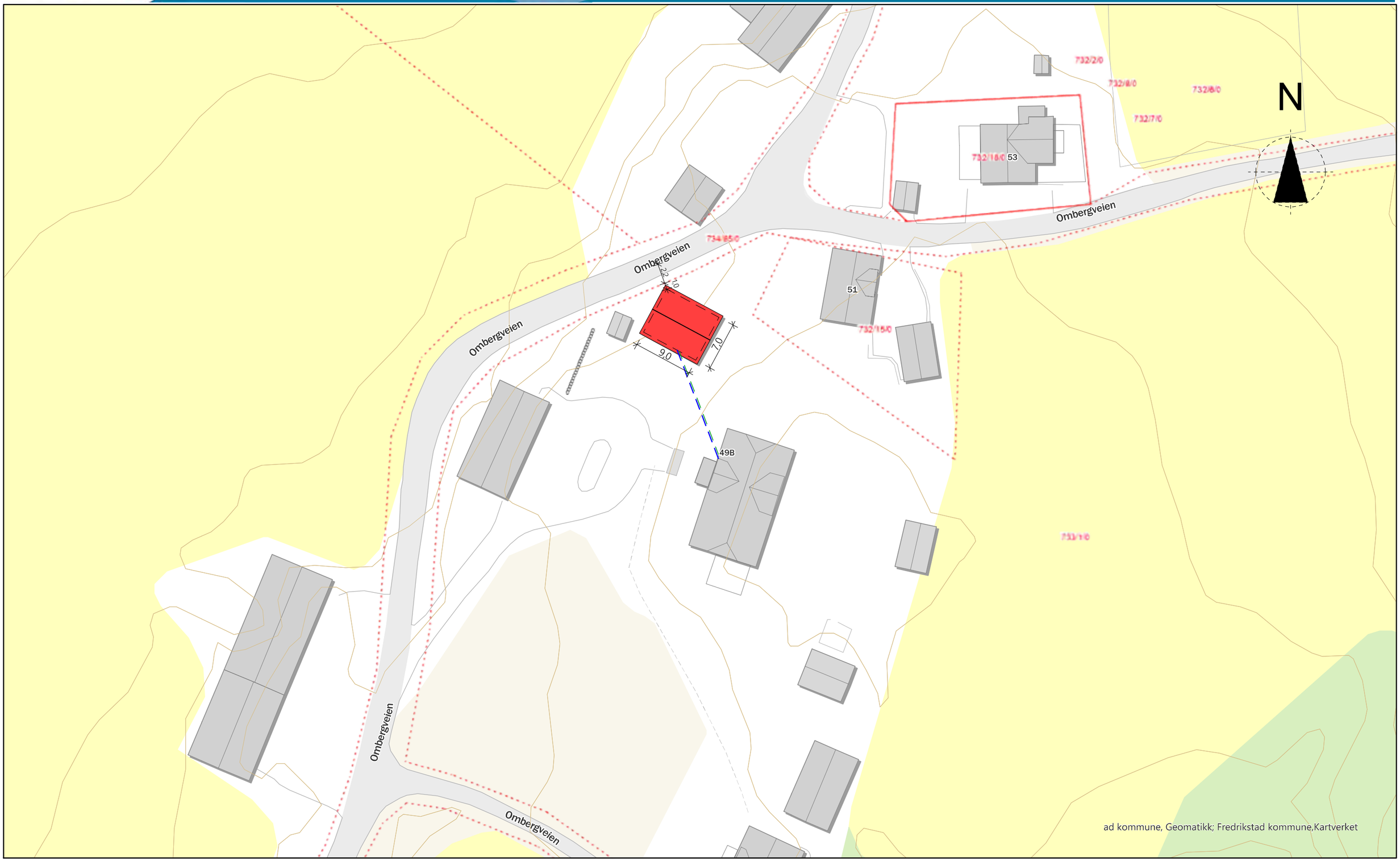


0 0,42 0,85 km

Dato 22.10.2026

Målestokk 1:20 000

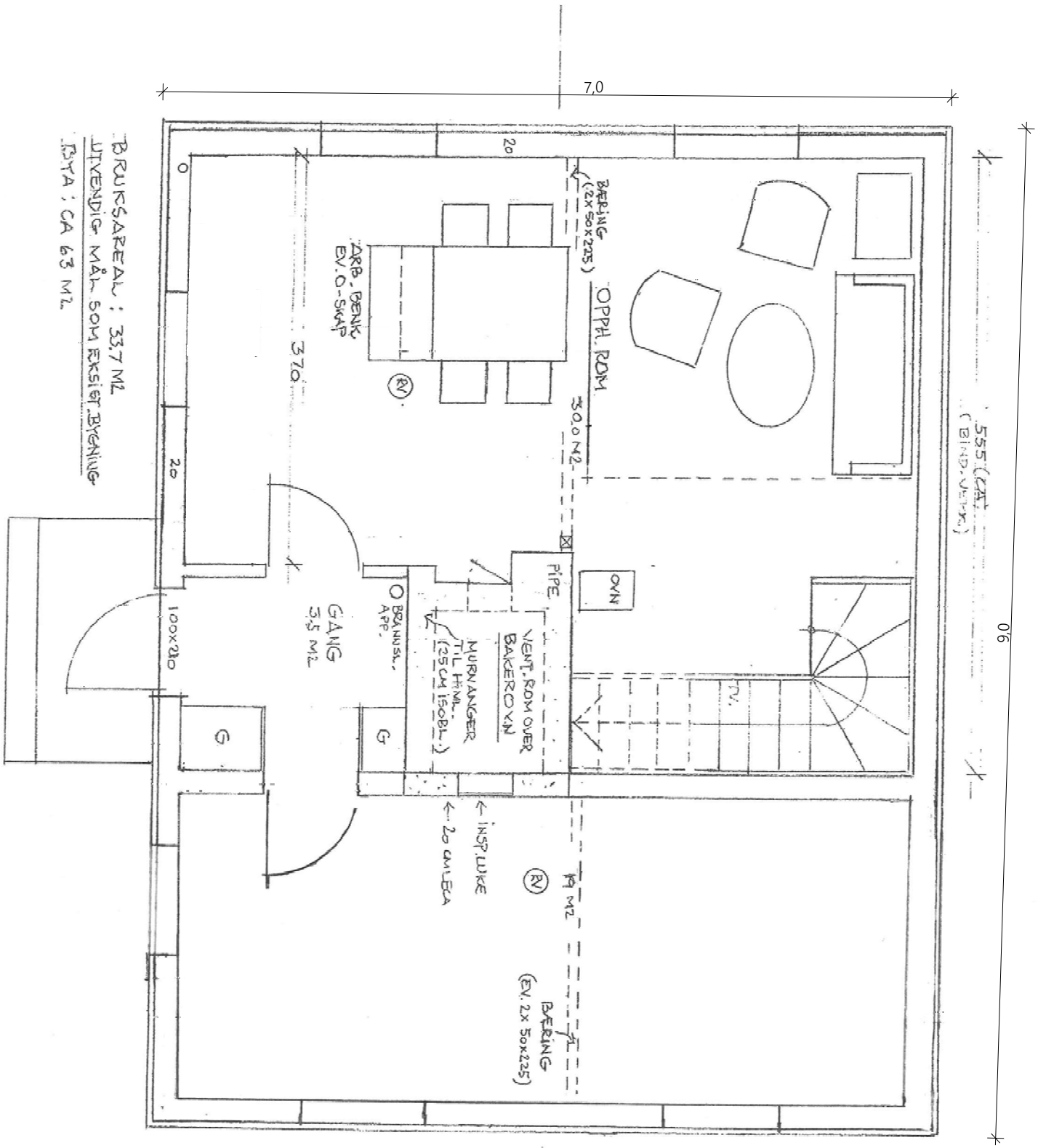
FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 15 30 Meter

Målestokk 1:500

Dato 06.10.2025



1

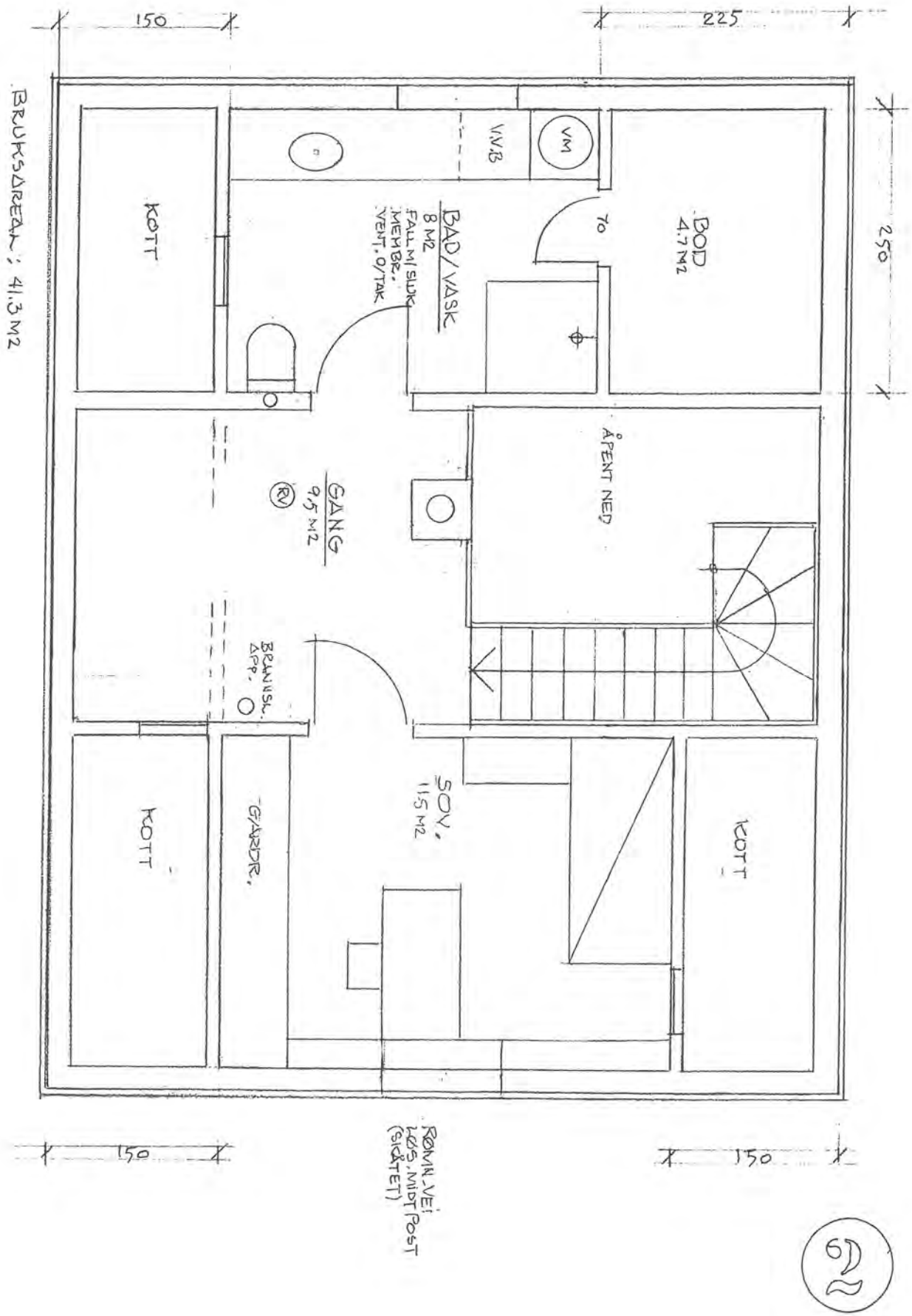
GJENOPPBYGGING AV EKSIST. BRYGGERHUS • PLAN 1.ET. MÅL 1:50

OMBERG GNR. 733 BNR. 1 FREDRIKSTAD D: 20.12.2016

FOR GRINI

OMBERGV. 49 • 1661 ROLFSØY

V. TRIET



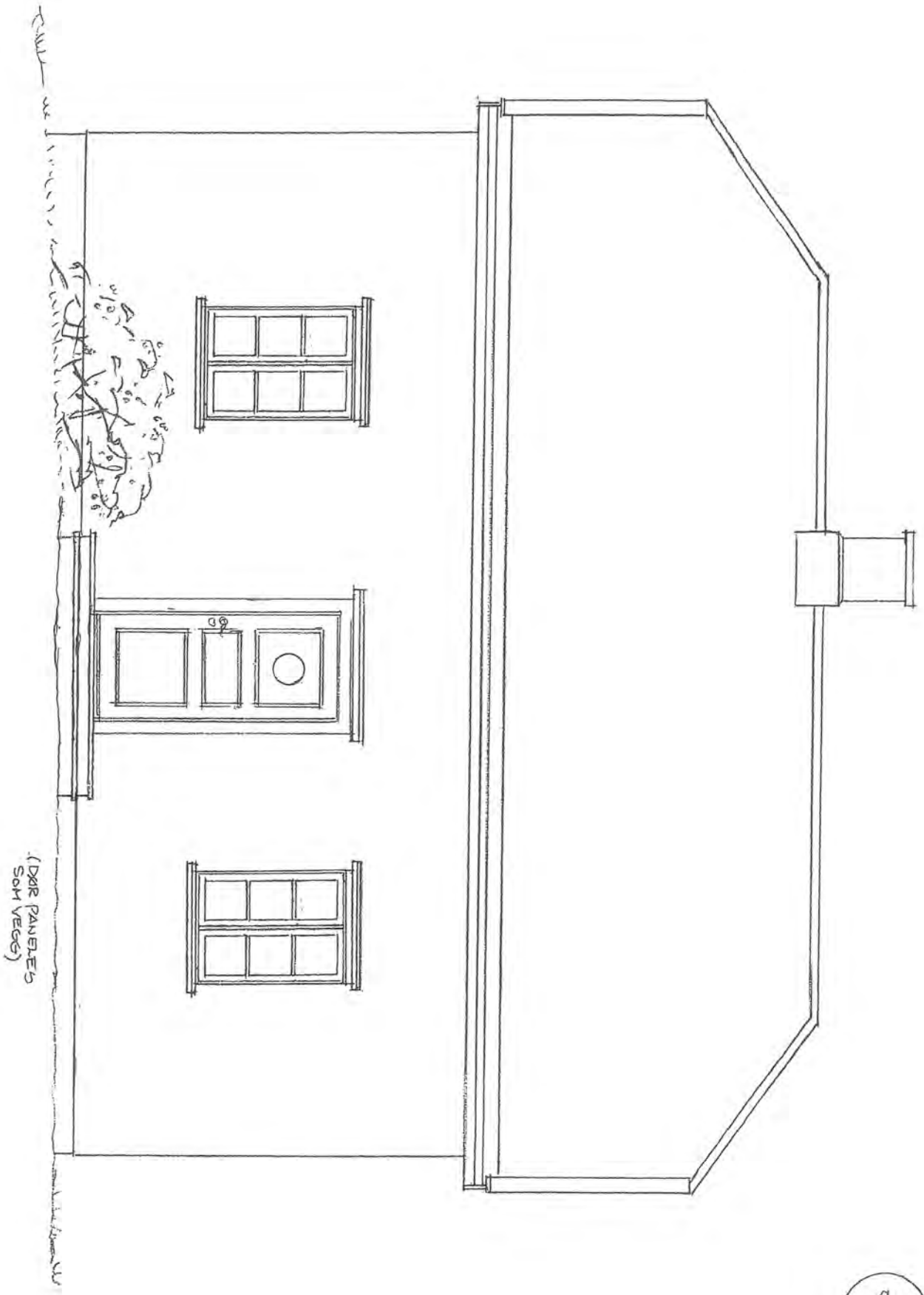
GJENNOPPBYGGING AV EKSIST. BRYGGERHUS • PLAN 2. ET. MÅL 1:50

OMBERG GNR. 733 BNR. 1 FREDRIKSTAD D: 20.12.2016

FOR GRINI

OMBERGV. 49 • 1661 RØLFSØY

V. TEGN. +



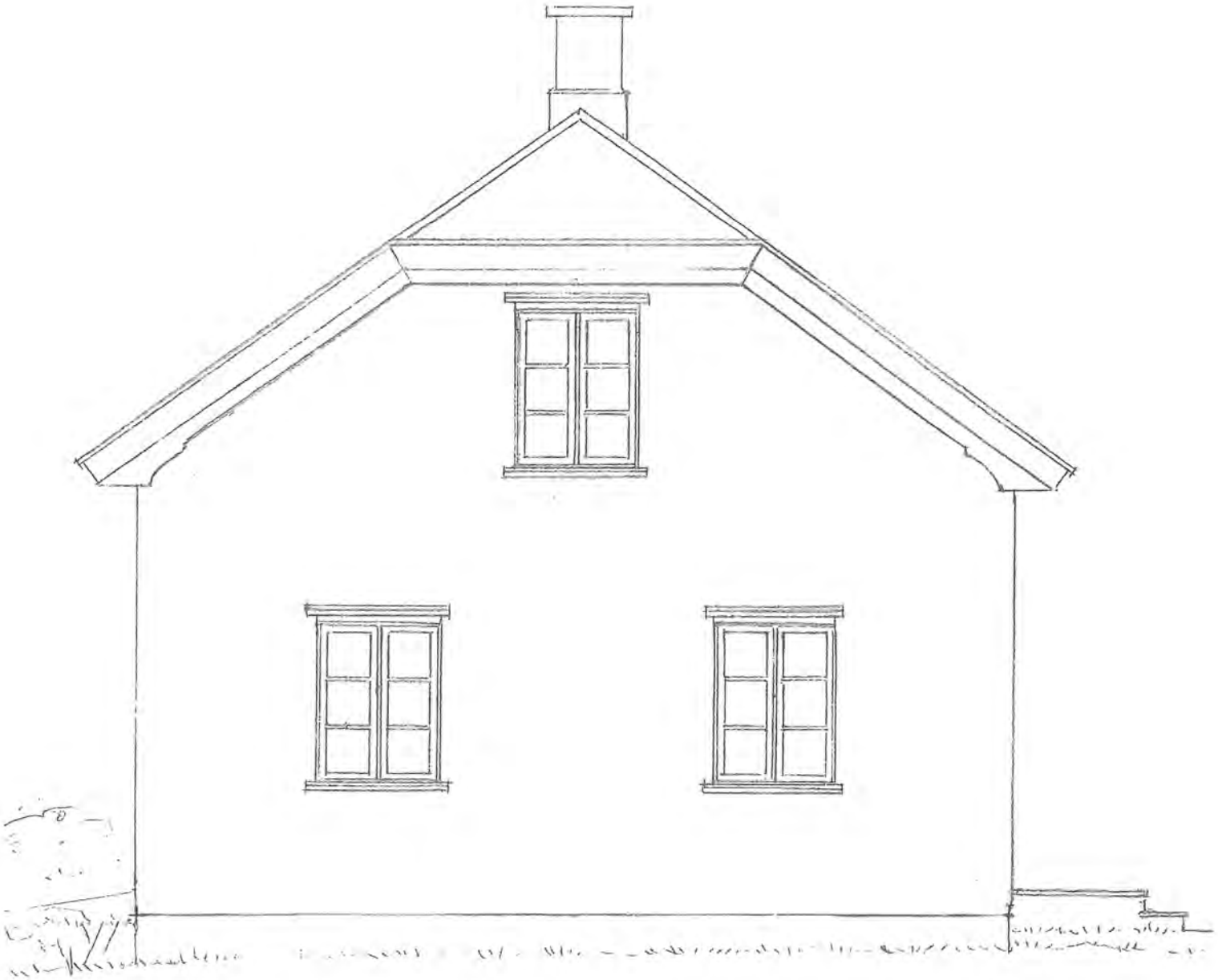
4

GJENOPPBYGGING AV EKSIST. BRYGGERHUS • FAS. SYD MÅL 1:50

OMBERG GNR. 733 BNR. 1 FREDRIKSTAD D:20.12.2016

FOR GRINI
OMBERGV. 49 • 1661 ROLFSØY

V. Teigt



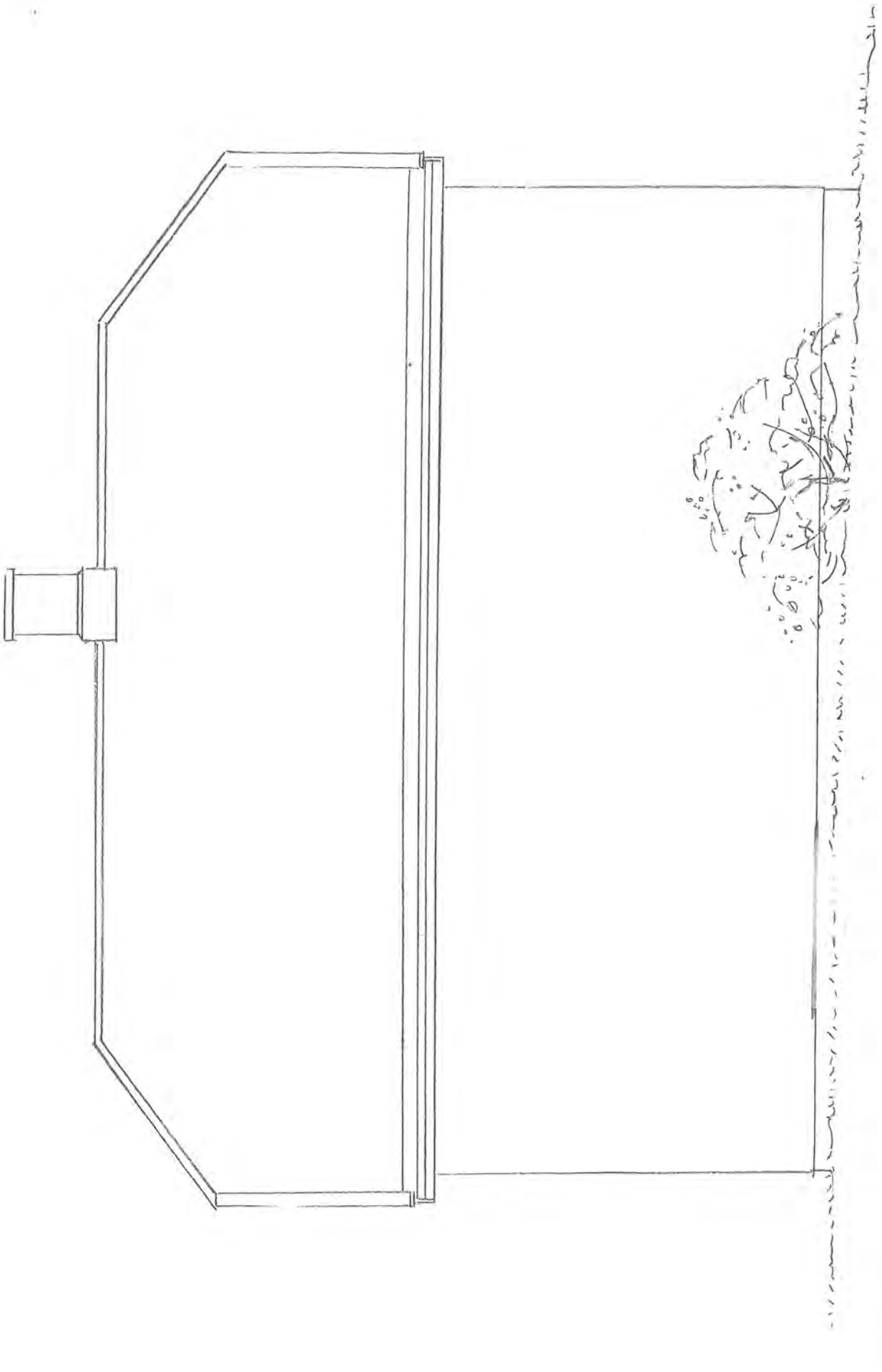
PANEL TILSV. EKSIST. BYGNING.

GJENOPPBYGGING AV EKSIST. BRYGGERHUS • FAS. VEST MÅL 1:50

OMBERG GNR. 733 BNR. 1 FREDRIKSTAD Di 20.12.2016

FOR GRINI
OMBERGV. 49 • 1661 ROLFSRUD

J.T.Q.



GJENOPPBYGGING AV EKSIST. BRYGGERHUS
OMBERG GNR. 733 BNR. 1 FREDRIKSTAD

FAS. NORD

MÅL 1:50
D: 20.12.2016

FOR GRINI
OMBERGV. 49 1661 ROLFSØY

VTEGN



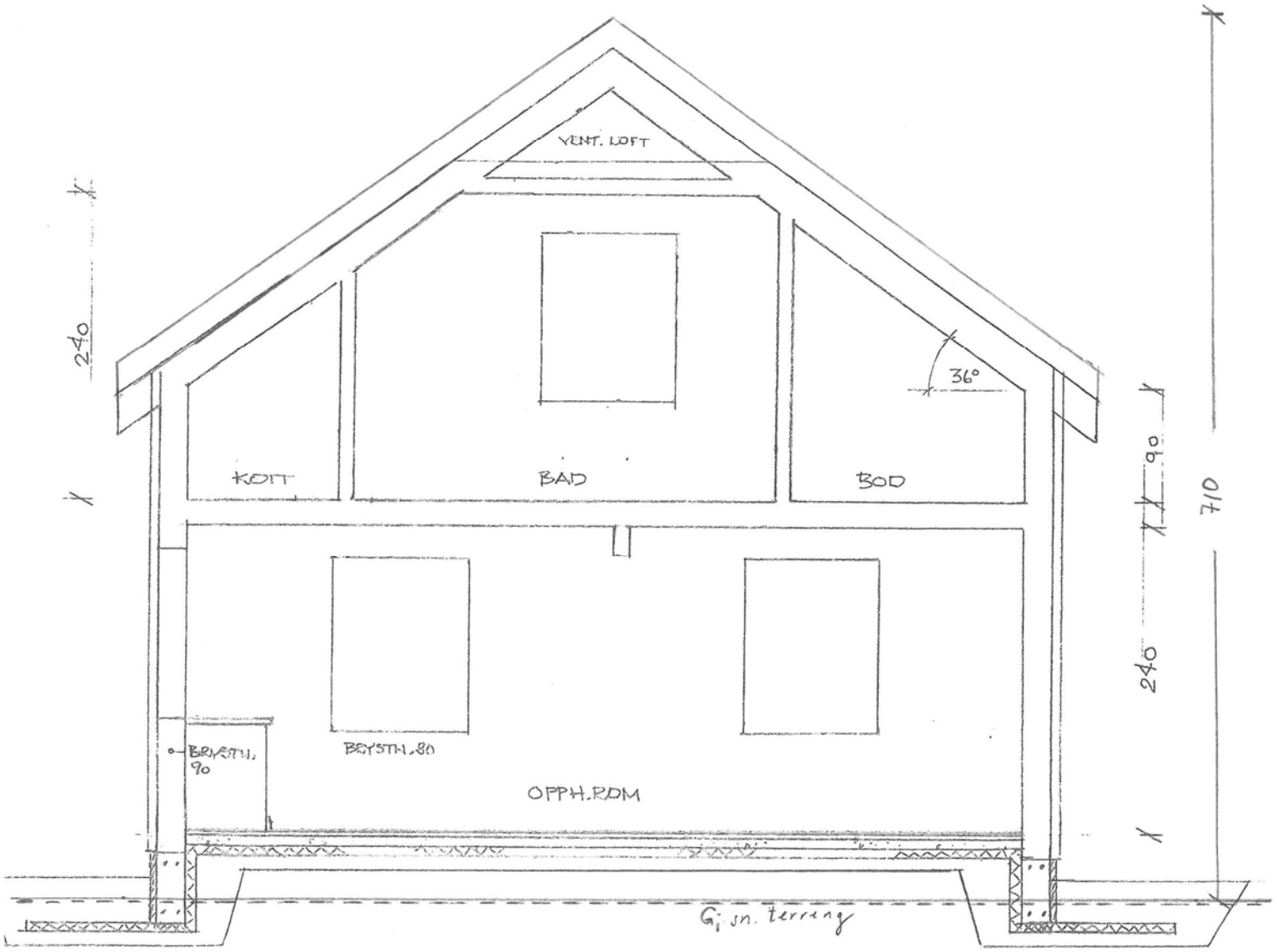
PANEL TILSV. EKSIST. BYGNING

7

GJENOPPBYGGING AV EKSIST. BRYGGERHUS • FAS. VEST MÅL 1:50
OMBERG GNR. 733 BNR. 1 FREDRIKSTAD Di 20.12.2016

FOR GRINI
OMBERGV. 49 • 1661 ROLFSRUD

J. Teigen



GRUNN FUND. / MARKISON.

GD
eD

GJENOPPBYGGING AV EKSIST. BRYGGERHUS • SNITT MÅL 1:50
OMBERG GNR. 733 BNR. 1 FREDRIKSTAD D: 20.12.2016

FOR GRINI
OMBERGV. 49 • 1661 ROLFSØY







TEGNESPESIALISTEN AS

Fredrikstad kommune Avdeling
byggesak

Dato: 12.03.2025

Søknad om dispensasjon – GNR 733, BNR 1, Ombergveien 49B, 1661 Rolvsøy

Innledning

Vi søker herved om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for eiendommen Ombergveien 49B, Gnr 733, Bnr 1, for riving av eksisterende Anneks/bryggerhus og oppføring av nytt anneks på samme sted, med tilnærmet identisk form, høyde og estetikk. Tiltaket gjelder et anneks/bryggerhus som utgjør et sentralt element i tunets helhetlige arkitektoniske uttrykk.



Holmveien 45, 1680 Skjærhalden. Tlf. 92270411

Bakgrunn for tiltaket

Eksisterende anneks/bryggerhus er i dårlig forfatning og kan ikke benyttes på en sikker og funksjonell måte.

- Konstruksjon og fundament: Granittmuren kan gjenbrukes, men for å oppnå nødvendig stabilitet må nye fundamenter etableres. Eksisterende konstruksjon har forskyvninger i grunnmur og telehiv har medført ustabile blokker.
- Råte og treverk: Takstolene og treverket viser betydelige råteskader, og bygget kan ikke bringes opp til dagens krav til sikkerhet og varighet uten full riving.
- Energi og bokvalitet: Eksisterende bygning tilfredsstiller ikke dagens krav til isolasjon, energibruk eller bokvalitet. Oppgradering vil kreve omfattende inngrep som vil svekke konstruksjonens stabilitet og opprinnelige estetikk.

Rapport dokumenterer byggets tilstand og anbefaler riving og nybygg som den eneste forsvarlige løsningen.

Forslag til nytt bygg

Nytt bygg planlegges med følgende hovedpunkter:

- Plassering: Samme plassering som eksisterende bygg.
- Fundament og grunnmur: Eksisterende granittmur gjenbrukes der det er mulig, men støpes opp med nye fundamenter for varig stabilitet.
- Form og høyder: Tilnærmet identisk form og høyde som eksisterende bygg.
- Fasade og tak: Hvit stående kledning og teglsteinstak, i samsvar med eksisterende bygg og tunets arkitektoniske helhet.
- Vindusplassering: To nye vinduer mot øst for bedre lysinnslipp og funksjonalitet, uten å endre byggets karakter.

Dette sikrer at bygget beholder sitt tradisjonelle uttrykk samtidig som det oppfyller moderne krav til sikkerhet og funksjon.

Planstatus og dispensasjonsbehov

Eiendommen ligger i LNF-område med generelt byggeforbud, jf. kommuneplanens arealdel. Tiltaket krever derfor dispensasjon etter PBL §19-2. Søknaden gjelder riving og oppføring av identisk bygg på samme plass. Tiltaket vil ikke endre eiendommens karakter, estetikk eller landskapsmessige uttrykk, og det anses som et tiltak av begrenset omfang med minimal påvirkning.

Faglig begrunnelse for dispensasjon

Sikkerhet og byggteknikk

- Nye fundamenter og gjenbruk av granittmur sikrer byggesikkerhet og stabilitet over tid.
- Tiltaket eliminerer risiko for skader på personer og eiendom ved at eksisterende råteskadde konstruksjon erstattes med en trygg bygning.

Estetikk og arkitektonisk helhet

- Nybygg bevarer tunets visuelle uttrykk, med form, høyder og fasade som samsvarer med eksisterende bygg.
- Tiltaket ivaretar kulturhistorisk kontekst på tunet.
- Begrenset endring i silhuett og volum gjør at landskapsmessig påvirkning er minimal.

Miljø og bærekraft

- Eksisterende granittmur gjenbrukes, noe som reduserer ressursbruk og miljøbelastning.
- Nybygg oppføres med moderne isolasjon, energieffektive løsninger og etter TEK17standard, hvilket gir redusert energibruk og bedre bokomfort.

Funksjonalitet og fremtidig bruk

- Tiltaket gir et bygg som kan brukes og ikke bare stå og forfalle.
- Tiltaket muliggjør tilpasning til dagens krav uten at det går på bekostning av arkitektonisk uttrykk.

Vurdering av ulemper

- Ingen økt visuell påvirkning: Byggets form, høyder og fasade opprettholdes.
- Ingen negativ påvirkning på offentlig ferdsel, omkringliggende eiendommer eller LNFformålets intensjon.
- Tiltaket gir positiv effekt ved å eliminere risiko for skade og råteskader.

Juridisk forankring

I henhold til PBL §19-2 kan dispensasjon gis når fordelene ved å gi dispensasjon klart overstiger ulempene etter en helhetsvurdering. Tiltaket oppfyller følgende kriterier:

- Tiltaket opprettholder estetikk, tunets helhet og eksisterende volum.
- Tiltaket medfører ingen økt belastning på omgivelser, natur eller ferdsel.
- Tiltaket er nødvendig for å sikre byggets sikkerhet og funksjonalitet.

På bakgrunn av dette vurderes fordelene som tydelig overveiende i forhold til eventuelle ulemper.

Konklusjon

Riving og oppføring av tilnærmet identisk bygg med gjenbruk av eksisterende granittmur og nye fundamenter gir:

- Sikkerhet og varighet
- Bevaring av estetikk og tunets helhet
- Miljøgevinst og energibesparelse
- Funksjonalitet tilpasset moderne bruk

Ulempen ved å tillate dispensasjon er at selve bestemmelsen om byggeforbud i LNF-områder da etter hvert kan miste sin kraft. En dispensasjon i dette tilfellet vil ikke gi presedens for liknende saker senere, da dispensasjonsargumentene og vurderingene er knyttet konkret opp til hver enkelt sak. Spesielt i denne saken er at det står ett anneks der i dag, så det er kun snakk om å rive det for påfølgende oppføring av nytt anneks på samme sted.

Navn Per Henrik Adolfsen

Tegnespesialisten AS

Tlf. 92270411

Epost: tegnespesialisten@gmail.com

ØSTFOLD
FYLKESKOMMUNE

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 25089/2018 - 2018/1046
Deres ref.:
Dato: 31.01.2018

Gbnr. 733/2 - Ombergveien 49 B - Fredrikstad kommune
Uttalelse - riving av eksisterende bryggerhus

Fylkeskommunen har mottatt anmodning om uttalelse datert 03.01.2018 om riving av bryggerhus på gbnr 733/2 i Ombergveien 49 B. Saken er vedlagt situasjonskart, tilstandsrapport og fasade- og plantegninger av eksisterende bygning som er søkt gjenoppbygget.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens kulturminnefaglige rolle som rådgiver for kulturminne av regional og nasjonal betydning. Kommunen er vedtaksmyndighet i denne type saker.

Tiltak
Det søkes om riving av bryggerhuset for å oppføre en tilsvarende bygning på gården for boligformål.

Planstatus
Eiendommen er uregulert, men er oppført i kommuneplanen som LNF- formål. Bygningen har ingen juridisk vernestatus som kulturminne i verken kommuneplan eller i reguleringsplan.

Beskrivelse
Bryggerhuset er sammen med flere bygninger på gårdstunet oppført i SEFRAK- registeret for bygninger oppført før 1900. Bryggerhuset er oppført ca 1860, men har fått 2. etasje med nytt tak i halvvalm omkring 1930.

Vurdering
Etter Fylkeskonservatorens vurdering har ikke bygningen regional eller nasjonal verneverdi. Det er derfor opp til kommunen å vurdere om bygningen har lokal verneverdi. Fylkeskommunen anmoder om at Byantikvaren ser på denne saken, evt. gjør en befaring.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk signert av
Liv Birgit Lund Nygaard
antikvar/rådgiver

Kulturminneseksjonen
Postadresse: Postboks 220, 1702 Sarpsborg
Kontoradresse: Oscar Pedersensvei 39, Sarpsborg
Telefon: 69 11 70 00

E-post: postmottak@ostfoldfk.no
Internett: www.ostfoldfk.no
Org.nr.: 842 952 972

Kopi til:

Vegard Lie Postboks 1405 1602 FREDRIKSTAD

Redegjørelse for riving og gjenoppføring av Bryggerhus.

1.Bakgrunn og situasjon

Det omsøkes om riving av eksisterende bryggerhus på eiendommen. Tiltaket begrunnes med byggets tekniske tilstand, som er dokumentert gjennom vedlagte bilder og inspeksjonsrapporter. Byggets fundamentering i granittmur viser tydelige tegn på svikt, med forskyvning av blokker og risiko for utglidning. Takets bærekonstruksjoner har utviklet tidlige råteskader, og enkelte bjelker viser svekket bæreevne.

Dersom bygget står uendret, er det stor sannsynlighet for kollaps. Granittmurens svikt kombinert med fukt- og råteskader i takkonstruksjonene utgjør en klar sikkerhetsrisiko for brukere og omgivelser. Tiltakets formål er derfor å erstatte eksisterende bygg med en sikker, funksjonell og estetisk lik konstruksjon.

2. Tekniske vurderinger

2.1 Fundament og mur

Eksisterende mur er oppført på ustabil grunn uten tilstrekkelig frostsikring. Granittblokkene viser forskyvning, som gir redusert bæreevne og risiko for utglidning. Nybygg krever støping av fundamenter på bærekraftig underlag med korrekt armering, dybde for frostsikring, og justering for terrengnivå. Dette vil sikre stabilitet over tid og eliminere risiko for skader på konstruksjonen.

2.2 Tak og bærekonstruksjoner

Takets bærekonstruksjoner viser tidlige tegn på råte og svikt i bjelkene, særlig i områder med fuktinntrengning. Riving og nybygg gir mulighet til å erstatte takstoler og bjelker med materiale som tilfredsstiller TEK17-krav til bæreevne og varighet. Dette sikrer lang levetid og reduserer behov for vedlikehold betydelig.

2.3 Levetid

Eksisterende bygg har begrenset levetid. Selv med omfattende rehabilitering vil eksisterende fundament forbli et kritiske punkt.

3. Alternativer vurdert

1. **Rehabilitering av eksisterende bygg**
    - Krever omfattende fundamentering, demontering av tak, bytte av bjelker og etterisolering.
    - Kostnader nærmer seg full riving og nybygg.
    - Risiko for gjenværende svakheter i konstruksjon og fortsatt behov for vedlikehold.
2. **Delvis riving**
    - Urealistisk. Fundamentene må støpes på nytt for å oppnå sikkerhet.
    - Delvis riving vil ikke løse grunnproblemet og gir fortsatt risiko for skade.
3. **Beholde bygg som det er**
    - Risiko for kollaps og skader på personer og eiendom.
    - Dårlig isolasjon og høy energibruk, samt fortsatt fukt- og råteskader.

Konklusjonen er at full riving og gjenoppføring er den eneste realistiske løsningen, både teknisk, sikkerhetsmessig og økonomisk.

4. Estetikk og arkitektonisk helhet

Nybygget vil oppføres i samme stil som eksisterende bryggerhus: hvit stående kledning, to-fags koblede vinduer og tak tekket med teglstein. Volum, høyde og plassering på tomten beholdes, og endringen påvirker derfor ikke områdets visuelle karakter.

Tiltaket sikrer arkitektonisk kontinuitet, samtidig som moderne materialer og løsninger gir bedre holdbarhet, isolasjon og energieffektivitet. Dette balanserer tradisjonell estetikk med moderne standard.

5. Miljø- og energihensyn

Nybygg gir betydelige miljømessige fordeler:

- Isolasjon i vegger, tak og gulv i henhold til TEK17 krav til U-verdier reduserer energibruk.
- Nye vinduer og bedre lufttetthet reduserer varmetap.
- Materialvalg med lavt vedlikeholdsbehov reduserer behovet for fremtidige ressurser og utskiftinger.
- Bedre energikvalitet bidrar til lavere klimabelastning.

Sammenlignet med dagens bygg gir nyoppføring et bygg som er både energieffektivt, bærekraftig og med redusert behov for kontinuerlig vedlikehold.

6. Funksjonelle og praktiske hensyn

Riving og nybygg sikrer at bryggerhusets funksjon som sekundærbolig opprettholdes, samtidig som sikkerhet og holdbarhet ivaretas. Tiltaket reduserer vedlikeholdsbehov og gir en kostnadseffektiv løsning over tid. Ny byggkonstruksjon vil oppfylle dagens energikrav og sikkerhetskrav, samtidig som estetikk og arkitektonisk uttrykk opprettholdes.

7. Vurdering etter Plan- og bygningsloven § 19-2

Tiltaket vurderes etter PBL § 19-2, da riving og gjenoppføring i samme stil og på samme plassering ikke strider mot overordnede planbestemmelser. Tiltaket påvirker ikke naboforhold, landskapsmessige kvaliteter eller områdets karakter.

Fordelene – sikkerhet, funksjon, holdbarhet, estetikk og miljøgevinst – vurderes som klart større enn eventuelle ulemper. Tiltaket ivaretar sikkerhet, konstruksjonssikkerhet, energieffektivitet og visuell kontinuitet.

8. Konklusjon

Riving av eksisterende bryggerhus og gjenoppføring i samme stil fremstår som den mest hensiktsmessige løsningen. Tiltaket:

- Sikrer stabile fundamenter og robuste konstruksjoner
- Reduserer risiko for kollaps og råteskader
- Gir lang levetid og minimalt vedlikehold
- Opprettholder arkitektonisk uttrykk og estetikk
- Oppfyller TEK17 krav til isolasjon, lufttetthet og energi
- Gir miljømessige fordeler gjennom redusert energibruk og bærekraftige materialer

Vi anmoder derfor om positiv vurdering av søknaden, slik at nødvendig riving og gjenoppføring kan gjennomføres i tråd med gjeldende regelverk, med full respekt for byggets arkitektoniske karakter og miljøhensyn.

Navn Per Henrik Adolfsen

Tegnespesialisten AS

Tlf. 92270411

Epost: tegnespesialisten@gmail.com


49













Nordli Bygg as
950 28 909

Torvald Grini
Ombergveien 49
1661 Rolvsøy.

04.11.2024.

Viser til befaring den 31.10. 2024.

Undertegnede mener utfra egen erfaring at eksisterende bryggerhus ikke er i god nok stand for videre restaurering eller oppgradering.

Eksisterende grunnmur har betydelig setningsskader og henger ikke sammen. Samtidig er grunnen veldig fuktig og krever en masseutskifting og drenering.

Nåværende trekonstruksjon er stedvis råtten og har manglende bæreevne, samtidig som den har for store spenn etter dagens krav og standard.

Undertegnede mener derfor det blir for stor risiko i forhold til kostnad å prøve å redde/restaurere nåværende bryggerhus.

Byggmester Svein Harald Nordli
Nordli Bygg as.

Nordli Bygg as
Saltnesveien 12
1626 MANSTAD

Svein Harald Nordli

Org.nr: 989 843 176

Tlf. 950 28 909
E.post: nordlibygg@gmail.com
Bank: 1080.24.94578

Nordli Bygg as
Saltnesveien 12
1626 MANSTAD

Svein Harald Nordli

Org.nr: 989 843 176

Tlf. 950 28 909
E.post: nordlibygg@gmail.com
Bank: 1080.24.94578

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksref.: 2025/31612-5
Dato: 17.11.2025

Til:
Margrethe Nødtveidt Byggesak og geomatikk

Fra:
Miljø og landbruk v/ Ingvill Marie Moen-Jeppesen

Uttalelse fra miljø og landbruk - Riving/nybygg bryggerhus - Eiendom 733/1

Viser til anmodning om uttalelse til søknad om riving og nybygg av bryggerhus mottatt 13.11.2025. Det søkes om å rive et gammelt bryggerhus og bygge nytt på samme sted.

Saksopplysninger
Byggets høyde, volum og fotavtrykk beholdes, og dyrket marker ikke berørt av tiltaket.

Det er ikke kjent fremmede arter eller forurensning i grunnen på eiendommen.

Vurdering
Søknaden påvirker i liten eller ingen grad forhold som vurderes av miljø og landbruk.

Konklusjon
Miljø og landbruk har ingen innvendinger mot at det gis tillatelse til riving og bygging av bryggerhus som omsøkt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksref.: 2025/31612-6
Dato: 05.12.2025

Til:
Margrethe Nødtveidt Byggesak og geomatikk

Fra:
Tormod Hundsnes Førre Konst. byantikvar

Forløpig uttalelse - Riving/nybygg anneks - Ombergveien 49B - Eiendom 733/1

Byantikvaren kan ikke se at riving er nødvendig ut fra innsendt dokumentasjon. Kommunen har anledning til å nekte riving, jf § 13.2 i kommuneplanen.

Byantikvaren foreslår at det gjennomføres en befaring.

EGIL NORLI AS
BYGGMESTER AVD.
ANTIKVARISK AVD.
SERVICE AVD.

PROSJEKT: Ombergveien 49 B
Uforpliktende estimat basert på erfaringspriser for restaurering av bryggerhus.
Utført av Lars Haugerud 27.03.26

Rigg					
Transport frakt og tilrigging	1	rund sum	60 000,00	60 000,00	
Stillas og tildekking	1	rund sum	70 000,00	70 000,00	
Planlegging, oppfølging, HMS, og FDV	1	rund sum	100 000,00	100 000,00	
Avfallshåndtering avregnes	5	container	7 500,00	37 500,00	
Rydding av arbeidsplass	1	rund sum	20 000,00	20 000,00	
leie wc og spisebrakke	1	rund sum	35 000,00	35 000,00	**322 500,00**
Rivearbeider	1	stk	125 000,00	125 000,00	**125 000,00**
Yttervegger utside;					
48mm utlekting/ oppretting av yttervegger og GU-X vindsperre	130	m2	950,00	123 500,00	
23mm sløyfer 36mm utlekting for spikerslag til kledning	130	m2	495,00	64 350,00	
Levering kopi av original kledn.	130	m2	650,00	84 500,00	
Montering av lektekledning.	130	m2	650,00	84 500,00	
Kledning avsluttes som hjørnekasse	14	lm	650,00	9 100,00	
Utbedring av gesimskasse og takutstikk	1	stk	40 000,00	40 000,00	**405 950,00**

Yttervegger innside;					
Innvendig oppretting av vegger og 18-20 cm isolasjon.	130	m2	1 350,00	175 500,00	
innvendig diffusjonsbrems, utlekting til panel.	130	m2	550,00	71 500,00	
Innkjøp panel	130	m2	450,00	58 500,00	
Montering av panel	130	m2	750,00	97 500,00	**403 000,00**
Innervegger;					
Innkjøp panel	110	m2	450,00	49 500,00	
Montering av panel	110	m2	750,00	82 500,00	
Profilerte taklister	1	stk	25 000,00	25 000,00	
Profilerte fotlister	1	stk	25 000,00	25 000,00	**182 000,00**
Bjelkelag mellom 1 og 2 etg. Og gulv 2 etg					
Nytt bjelkelag 48x198 mm	20	m2	2 250,00	45 000,00	
Oppretting av eksisterende bjelkelag	37	m2	1 550,00	57 350,00	
Isolering av bjelkelag 20 cm	57	m2	375,00	21 375,00	
Innkjøp av nytt furugulv	49	m2	650,00	31 850,00	
Montering av nytt furugulv	49	m2	750,00	36 750,00	**192 325,00**
Himling mot 2 etg					
oppretting av himling i eldre del	37	m2	650,00	24 050,00	
Montering av dampbrems og spikerslag	57	m2	465,00	26 505,00	
Innkjøp av panel	57	m2	450,00	25 650,00	
Montering av panel i himling.	57	m2	850,00	48 450,00	**124 655,00**
Gulv 1 etg.					
Innkjøp av furugulv	57	m2	650,00	37 050,00	
Montering av flytende gulv på betongdekke.	57	m2	850,00	48 450,00	**85 500,00**
Tak;					
Riving					
Demontering av takstein for gjenbruk	100	m2	150,00	15 000,00	
Riving av sløyfer og stenlekter	100	m2	175,00	17 500,00	
Riving av takpapp	100	m2	150,00	15 000,00	**47 500,00**

Oppbygging av tak;					
Diverse utbedring av undertak, avregnes	15	timer	850,00	12 750,00	
Avsatt til materialer for eventuelle utbedringer av undertak.	1	stk	10 000,00	10 000,00	
Ny undertaksfolie, Icell strong, difusjonsåpen.	100	m2	315,00	31 500,00	
Montering av spikertettebånd	100	m2	75,00	7 500,00	
Nye sløyfer og lekter, 30x48 mm sløyfer og 34 x 48 mm stenlekter	100	m2	575,00	57 500,00	
Utbedring / komplettering mønekam	20	lm	650,00	13 000,00	
Montering av nye vindskier og forkantbord	1	stk	28 500,00	28 500,00	
Avsatt til utbedring av gesimskasser og takutstikk, avregnes etter medgått tid og bruk av ma	1	avsatt sum	25 000,00	25 000,00	
Remontering av gml teglstein	100	m2	550,00	55 000,00	
Remontering av mønepanner	20	lm	550,00	11 000,00	
Diverse tilpassing og skjæring av taksten	1	stk	20 000,00	20 000,00	**271 750,00**
Tak innside/himling 2 etg;					
Oppretting/ forsterkning av tak/himling og 20-25 cm isolasjon	100	m2	2 750,00	275 000,00	
innvendig diffusjonsbrems, utlekting til panel.	100	m2	550,00	55 000,00	
Innkjøp av panel	100	m2	450,00	45 000,00	
Montering av panel i himling.	100	m2	850,00	85 000,00	**460 000,00**
Trapp					
Tilpasning for ny trapp	1	avsatt sum	35 000,00	35 000,00	
Ny trapp	1	stk	150 000,00	150 000,00	**185 000,00**
Bad					
Gulv;					
Montering av gulvspon	8	m2	650,00	5 200,00	
Masterboardplater som underlag for støp og VK	8	m2	450,00	3 600,00	
40-50mm flytstøp	8	m2	1 750,00	14 000,00	
Smøremembran og mansjetter på gulv	8	m2	750,00	6 000,00	
Vegger;					
Underlag for våtromsplater	30	m2	750,00	22 500,00	
Våtromsplater som underlag for flis inkl smøremembran og mansjetter	30	m2	950,00	28 500,00	
Innkassing av wc	1	stk	5 000,00	5 000,00	**84 800,00**

Kjøkken;				
Kjøkkeninnredning	1 stk	125 000,00	125 000,00	**125 000,00**
Dører og vinduer				
Innkjøp vinduer og dører.	1 stk	175 000,00	175 000,00	
Montering av vinduer, inkl utv og innv belistning	8 stk	8 000,00	64 000,00	
Montering av ytterdør og to-fløyet dør	1 stk	9 500,00	9 500,00	
Montering av innerdører inkl omramming to sider	5 stk	4 500,00	22 500,00	**271 000,00**
Blikkenslagerarbeider	1 stk			**95 000,00**
Rørleggerarbeider og utvendig VA	1 stk			**185 000,00**
Ventilasjonsarbeider				
Ventiler i vegg.	1 stk			**10 000,00**
Elektroarbeider + Armaturer	1 stk			**175 000,00**
Mur, pipe og flisarbeider	1 stk			**200 000,00**
Malerarbeider	1 stk			**200 000,00**

Graving, grunnarbeider og støping av ny plate			
Alternativ 1. Ny ringmur. Grunnarbeider og støping av ny plate.	1 stk		**820 000,00**
Alternativ 2. Grunnarbeider, resetting av gammel granitt og ny plate.	1 stk	**1 100 000,00**	
			4 970 980,00
		0,25	**1 242 745,00**
			6 213 725,00

Tegnespesialisten AS

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2025/81907	13	MARN	733/1	13.05.2026

Tilbakemelding på mottatt dokumentasjon - Riving/nybygg bryggerhus - Ombergveien 49B - Eiendom 733/1

Det vises til tidligere korrespondanse i saken, senest i form av dokumentasjon, mottatt 07.05.26.

Det søkes om
Det søkes om riving av eksisterende bryggerhus på eiendommen. Tiltaket begrunnes med byggets tekniske tilstand, som er dokumentert gjennom vedlagte bilder og inspeksjonsrapporter.

Eksisterende bryggerhus er SEFRAK-registrert med gul trekant.

Det søkes også om nytt bryggerhus der det redegjøres for at nybygget vil oppføres i samme stil som eksisterende bryggerhus: hvit stående kledning, to-fags koblede vinduer og tak tekket med teglstein. Volum, høyde og plassering på tomten beholdes, og endringen påvirker derfor ikke områdets visuelle karakter.

Planstatus
Eiendommen er avsatt til LNF-område med hensynssone H710, båndlegging KDP Ny bru over Glomma, samt H550, landskap.

Høringsinstanser
Saken, med tilhørende dokumenter, ble oversendt Byantikvar til uttalelse den 13.11.25. Byantikvar skriver i uttalelse av 05.12.25 at

> *Byantikvaren kan ikke se at riving er nødvendig ut fra innsendt dokumentasjon. Kommunen har anledning til å nekte riving, jf § 13.2 i kommuneplanen. Byantikvaren foreslår at det gjennomføres en befaring.*

Befaring ble gjennomført 22.01.26.

I e-post av 07.05.26 skriver søker at

> *Det vises til foreløpig tilbakemelding datert 09.01.2026 vedrørende søknad om riving og oppføring av nytt bryggerhus på eiendommen Ombergveien 49B, gnr./bnr. 733/1.*

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 30 56 14

Det ble gjennomført en hyggelig og konstruktiv befaring med Byantikvar Tormod H. Førre, hvor byggets tilstand og mulighetene for bevaring ble gjennomgått nærmere. I etterkant av befaringen har tiltakshaver også hatt en gjennomgang av bygget sammen med Lars Karsten Haugerud fra Egil Nordli AS, som har bred erfaring med restaurering og rehabilitering av eldre og verneverdige bygninger. Vedlagt følger deres faglige vurdering samt et grovt kostnadsestimat for rehabilitering av eksisterende bygg.

Av vurderingen fremgår det at en full rehabilitering av bygget er estimert til ca. 6,2 millioner kroner inkl. mva., og at tiltaket i realiteten vil innebære en nær total gjenoppbygging av bygget. Det vises blant annet til behov for omfattende rivearbeider, oppbygging av yttervegger, nye bjelkelag, rehabilitering av tak, nye tekniske installasjoner samt betydelige grunnarbeider. Videre pekes det på høy risiko for skjulte skader og uforutsette kostnader i eksisterende konstruksjon. Det konkluderes derfor med at rehabilitering fremstår som uforholdsmessig kostbart sammenlignet med hva man oppnår, og at riving med påfølgende oppføring av nytt bygg vil være den mest forutsigbare og kostnadseffektive løsningen.

Tiltakshaver ønsker på denne bakgrunn å opprettholde søknaden om riving av eksisterende anneks/kårbolig med påfølgende oppføring av nytt bygg på samme sted, med identisk utforming, volum og uttrykk som eksisterende bebyggelse. Det understrekes at nybygget er prosjektert med samme karakter og formspråk som dagens bygg, slik at områdets kulturhistoriske og visuelle karakter ivaretas best mulig. Vi ber på denne bakgrunn om at saken tas opp til videre behandling på grunnlag av innsendt dokumentasjon og vedlagte faglige vurdering.
Ta gjerne kontakt dersom det er behov for ytterligere opplysninger eller suppleringer i saken.

Foreløpig vurdering
Saken er presentert i møte med A-panel 11.05.26 (intern gruppe med arkitekter mv., der også Byantikvar er tilstede).

A-panel oppfatter at prisoverslaget, vist til i dokumentasjon mottatt 07.05.26, er basert på «feil type arbeid», da man ikke kan forvente dagens standard i historisk bebyggelse.

En gul trekant i SEFRAK-registeret indikerer at et bygg er registrert som et eldre kulturminne, men ikke er meldepliktig. Dette betyr at bygget har vernestatus, formalisert via hensynssone.

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.

For bygninger som i seg selv, eller som en del av et miljø, i det ytre har dokumentert historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, skal det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående byggverk eller oppussing av fasade, jf. kap. 13 i gjeldende kommuneplan.

Ved bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets form, takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk, byggeteknikk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

Ved istandsetting og vedlikehold av bygninger skal bygningsdeler med verneverdi i størst mulig grad beholdes og istandsettes etter antikvarfaglige metoder. Dette omfatter for eksempel materialer, konstruksjoner, byggeteknikk, overflatebehandlinger og farger.

Tilbygg og andre eksteriørmessige endringer skal gjøres med respekt for antikvariske verdier og arkitektoniske kvaliteter. Ved tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal verneverdi vurderes.

Ved uenighet eller tvil om verneverdi og/eller tilstand bør det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning eller antikvarisk sakkyndig, etter avtale med regional kulturminneforvaltning.

Riving kan nektes.

Bygningsmyndighetene kan ikke se at det vil ligge til rette for å godkjenne omsøkte tiltak. Dersom søknaden opprettholdes slik den foreligger, vil bygningsmyndighetene vurdere å avslå søknaden.

Videre behandling av søknaden stilles i bero inntil vi har mottatt tilbakemelding på om søknad opprettholdes eller trekkes. Dersom søknaden opprettholdes, vil denne sendes Østfold fylkeskommune, og også avd. Kulturarv til uttalelse.

Har du spørsmål til saken kan du ta kontakt med saksbehandler:
Margrethe Nødtveidt
Tlf. 69 30 56 14 eller e-post marn@fredrikstad.kommune.no

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Margrethe Nødtveidt
overingeniør

Fra: Thorvald Grini[thorvald.grini@fredfiber.net]
Mottatt: 18.08.2026 21:39:42
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune; Nødtveidt Margrethe[postmottak@fredrikstad.kommune.no; marn@fredrikstad.kommune.no]
Kopi: 'Tegnespesialisten AS'[tegnespesialisten@gmail.com]; jorunnaagrini@gmail.com[jorunnaagrini@gmail.com];
Tittel: Bryggerhus byggesaksnummer 2025/81907

Til Fredrikstad kommune v/ byggesaksbehandler Margrethe Nødtveidt

Vedr. sak Byggesaksnummer 2025/81907 Dok.nr. 13 Ident MARN Klassering 733/1 Dato 13.05.2026

Spørsmål til brev. «Tilbakemelding på mottatt dokumentasjon - Riving/nybygg bryggerhus - Ombergveien 49B - Eiendom 733/1»

Vi er byggherrer og har noen spørsmål til brevet.

- Vi har behov for å forstå hjemmelsgrunnlaget det vises til i saksbehandlingen. Når det gjelder endring av byggverk eller oppussing av fasade henvises det til kap. 13 i gjeldende kommuneplan. Kan vi få tilsendt dette? Er det andre dokumenter som inngår i hjemmelsgrunnlaget, ber vi om å få dette også.

- Vi ser saken er presentert i møte med A-panel 11.05.26. Kan vi få referatet fra dette møtet? Vi leser videre at man ikke kan forvente dagens standard i historisk bebyggelse. Hvor finnes hjemmelsgrunnlaget for dette?

- Etter det vi forstår skal det foreligge et SEFRAK-skjema for SEFRAK-registrerte bygg. Kan vi få tilsendt dette for bryggerhuset?

Med vennlig hilsen
Jorunn og Thorvald Grini

Fra: Nødtveidt Margrethe[]
Sendt: 19.08.2026 08:06:12
Til: 'thorvald.grini@fredfiber.net'[thorvald.grini@fredfiber.net]
Kopi: Tegnespesialisten AS[tegnespesialisten@gmail.com];
'jorunnaagrini@gmail.com'[jorunnaagrini@gmail.com];
Tittel: Svar på e-post av 18.08.26 - Bryggerhus byggesaksnummer 2025/81907

Hei,

Det vises til e-post av 18.08.26 der dere skriver at

- *Vi har behov for å forstå hjemmelsgrunnlaget det vises til i saksbehandlingen. Når det gjelder endring av byggverk eller oppussing av fasade henvises det til kap. 13 i gjeldende kommuneplan. Kan vi få tilsendt dette? Er det andre dokumenter som inngår i hjemmelsgrunnlaget, ber vi om å få dette også.*

- *Vi ser saken er presentert i møte med A-panel 11.05.26. Kan vi få referatet fra dette møtet? Vi leser videre at man ikke kan forvente dagens standard i historisk bebyggelse. Hvor finnes hjemmelsgrunnlaget for dette?*

- *Etter det vi forstår skal det foreligge et SEFRAK-skjema for SEFRAK-registrerte bygg. Kan vi få tilsendt dette for bryggerhuset?*

Kommunen har anledning til å nekte riving, jf. kap. 13, pkt. 13.2 i kommuneplanen, se Microsoft Word - Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer vedtatt versjon

Det foreligger ikke referat fra A-panel, men saken ble presentert i møte med A-panel 11.05.26 (intern gruppe med arkitekter mv., der også Byantikvar er tilstede).

A-panel oppfatter at prisoverslaget, vist til i dokumentasjon mottatt 07.05.26, er basert på «feil type arbeid», da man ikke kan forvente dagens standard i historisk bebyggelse.

En gul trekant i SEFRAK-registeret indikerer at et bygg er registrert som et eldre kulturminne, men ikke er meldepliktig. Dette betyr at bygget har vernestatus, formalisert via hensynssone. 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.

For bygninger som i seg selv, eller som en del av et miljø, i det ytre har dokumentert historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, skal det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående byggverk eller oppussing av fasade, jf. kap. 13 i gjeldende kommuneplan.

Ved bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets form, takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk, byggeteknikk og farger opprettholdes eller tilbakeføres. Ved istandsetting og vedlikehold av bygninger skal bygningsdeler med verneverdi i størst mulig grad beholdes og istandsettes etter antikvarfaglige metoder. Dette omfatter for eksempel materialer, konstruksjoner, byggeteknikk, overflatebehandlinger og farger.

Tilbygg og andre eksteriørmessige endringer skal gjøres med respekt for antikvariske verdier og arkitektoniske kvaliteter. Ved tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal verneverdi vurderes.

Om SEFRAK: SEFRAK-registeret er først og fremst et kulturhistorisk register med stor verdi som kildemateriale for lokalhistorie. Forvaltningen bruker registeret til å identifisere verneverdige bygninger i lokalmiljøet og i kommunalt planarbeid. Du kan se om en bygning er registrert ved å bruke Kulturminnesøk fra Riksantikvaren.

Ved uenighet eller tvil om verneverdi og/eller tilstand bør det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning eller antikvarisk sakkyndig, etter avtale med regional kulturminneforvaltning.

Vi ber om at Byantikvar Tormod Førre kontaktes; tlf. 48896576 eller e-post tomfor@fredrikstad.kommune.no

Vennlig hilsen

Margrethe Nødtveidt

Overingeniør
Byggesak og geomatikk Byggesak
Fredrikstad kommune
E-post: marn@fredrikstad.kommune.no
Tel: +4769305614

Fra: Thorvald Grini <thorvald.grini@fredfiber.net>
Sendt: tirsdag 18. august 2026 21:40
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune <postmottak@fredrikstad.kommune.no>; Nødtveidt Margrethe <marn@fredrikstad.kommune.no>
Kopi: 'Tegnespesialisten AS' <tegnespesialisten@gmail.com>; jorunnaagrini@gmail.com
Emne: Bryggerhus byggesaksnummer 2025/81907

Til Fredrikstad kommune v/ byggesaksbehandler Margrethe Nødtveidt

Vedr. sak Byggesaksnummer 2025/81907 Dok.nr. 13 Ident MARN Klassering 733/1 Dato 13.05.2026

Spørsmål til brev. «Tilbakemelding på mottatt dokumentasjon - Riving/nybygg bryggerhus - Ombergveien 49B - Eiendom 733/1»

Vi er byggherrer og har noen spørsmål til brevet.

- Vi har behov for å forstå hjemmelsgrunnlaget det vises til i saksbehandlingen. Når det gjelder endring av byggverk eller oppussing av fasade henvises det til kap. 13 i gjeldende kommuneplan. Kan vi få tilsendt dette? Er det andre dokumenter som inngår i hjemmelsgrunnlaget, ber vi om å få dette også.

- Vi ser saken er presentert i møte med A-panel 11.05.26. Kan vi få referatet fra dette møtet? Vi leser videre at man ikke kan forvente dagens standard i historisk bebyggelse. Hvor finnes hjemmelsgrunnlaget for dette?

- Etter det vi forstår skal det foreligge et SEFRAK-skjema for SEFRAK-registrerte bygg. Kan vi få tilsendt dette for bryggerhuset?

Med vennlig hilsen
Jorunn og Thorvald Grini

Fra: Thorvald Grini[thorvald.grini@fredfiber.net]
Mottatt: 07.09.2026 17:43:48
Til: Nødtveidt Margrethe; Postmottak Fredrikstad Kommune[marn@fredrikstad.kommune.no; postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Kopi: 'Tegnespesialisten AS'[tegnespesialisten@gmail.com]; jorunnaagrini@gmail.com[jorunnaagrini@gmail.com];
Tittel: SV: Svar på e-post av 18.08.26 - Bryggerhus byggesaksnummer 2025/81907

Hei

Vi har innhentet en uttalelse til saken fra advokat Helge Skaaraas. Se vedlegg. Etter å ha gjennomgått dokumentene i saken er hans klare anbefaling: «Jeg tiltrår at du meddeler kommunen at søknaden fastholdes, viser til denne uttalelsen og vedlegger denne.» Vi opprettholder søknaden.

Vennlig hilsen
Jorunn Aa og Thorvald Grini

Fra: Nødtveidt Margrethe <marn@fredrikstad.kommune.no>
Sendt: onsdag 19. august 2026 08:06
Til: thorvald.grini@fredfiber.net
Kopi: Tegnespesialisten AS <tegnespesialisten@gmail.com>; jorunnaagrini@gmail.com
Emne: Svar på e-post av 18.08.26 - Bryggerhus byggesaksnummer 2025/81907

Hei,

Det vises til e-post av 18.08.26 der dere skriver at

- *Vi har behov for å forstå hjemmelsgrunnlaget det vises til i saksbehandlingen. Når det gjelder endring av byggverk eller oppussing av fasade henvises det til kap. 13 i gjeldende kommuneplan. Kan vi få tilsendt dette? Er det andre dokumenter som inngår i hjemmelsgrunnlaget, ber vi om å få dette også.*

- *Vi ser saken er presentert i møte med A-panel 11.05.26. Kan vi få referatet fra dette møtet? Vi leser videre at man ikke kan forvente dagens standard i historisk bebyggelse. Hvor finnes hjemmelsgrunnlaget for dette?*

- *Etter det vi forstår skal det foreligge et SEFRAK-skjema for SEFRAK-registrerte bygg. Kan vi få tilsendt dette for bryggerhuset?*

Kommunen har anledning til å nekte riving, jf. kap. 13, pkt. 13.2 i kommuneplanen, se Microsoft Word - Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer vedtatt versjon

Det foreligger ikke referat fra A-panel, men saken ble presentert i møte med A-panel 11.05.26 (intern gruppe med arkitekter mv., der også Byantikvar er tilstede).

A-panel oppfatter at prisoverslaget, vist til i dokumentasjon mottatt 07.05.26, er basert på «feil type arbeid», da man ikke kan forvente dagens standard i historisk bebyggelse.

En gul trekant i SEFRAK-registeret indikerer at et bygg er registrert som et eldre kulturminne, men ikke er meldepliktig. Dette betyr at bygget har vernestatus, formalisert via hensynssone. 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.

For bygninger som i seg selv, eller som en del av et miljø, i det ytre har dokumentert historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, skal det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående byggverk eller oppussing av fasade, jf. kap. 13 i gjeldende kommuneplan.

Ved bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets form, takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk, byggeteknikk og farger opprettholdes eller tilbakeføres. Ved istandsetting og vedlikehold av bygninger skal bygningsdeler med verneverdi i størst mulig grad beholdes og istandsettes etter antikvarfaglige metoder. Dette omfatter for eksempel materialer, konstruksjoner, byggeteknikk, overflatebehandlinger og farger.

Tilbygg og andre eksteriørmessige endringer skal gjøres med respekt for antikvariske verdier og arkitektoniske kvaliteter. Ved tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal verneverdi vurderes.

Om SEFRAK: SEFRAK-registeret er først og fremst et kulturhistorisk register med stor verdi som kildemateriale for lokalhistorie. Forvaltningen bruker registeret til å identifisere verneverdige bygninger i lokalmiljøet og i kommunalt planarbeid. Du kan se om en bygning er registrert ved å bruke Kulturminnesøk fra Riksantikvaren.

Ved uenighet eller tvil om verneverdi og/eller tilstand bør det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning eller antikvarisk sakkyndig, etter avtale med regional kulturminneforvaltning.

Vi ber om at Byantikvar Tormod Førre kontaktes; tlf. 48896576 eller e-post tomfor@fredrikstad.kommune.no

Vennlig hilsen

Margrethe Nødtveidt

Overingeniør
Byggesak og geomatikk Byggesak
Fredrikstad kommune
E-post: marn@fredrikstad.kommune.no
Tel: +4769305614

Fra: Thorvald Grini <thorvald.grini@fredfiber.net>
Sendt: tirsdag 18. august 2026 21:40
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune <postmottak@fredrikstad.kommune.no>; Nødtveidt Margrethe <marn@fredrikstad.kommune.no>
Kopi: 'Tegnespesialisten AS' <tegnespesialisten@gmail.com>; jorunnaagrini@gmail.com
Emne: Bryggerhus byggesaksnummer 2025/81907

Til Fredrikstad kommune v/ byggesaksbehandler Margrethe Nødtveidt

Vedr. sak Byggesaksnummer 2025/81907 Dok.nr. 13 Ident MARN
Klassering 733/1 Dato 13.05.2026

Spørsmål til brev. «Tilbakemelding på mottatt dokumentasjon - Riving/nybygg bryggerhus - Ombergveien 49B - Eiendom 733/1»

Vi er byggherrer og har noen spørsmål til brevet.

- Vi har behov for å forstå hjemmelsgrunnlaget det vises til i saksbehandlingen. Når det gjelder endring av byggverk eller oppussing av fasade henvises det til kap. 13 i gjeldende kommuneplan. Kan vi få tilsendt dette? Er det andre dokumenter som inngår i hjemmelsgrunnlaget, ber vi om å få dette også.

- Vi ser saken er presentert i møte med A-panel 11.05.26. Kan vi få referatet fra dette møtet? Vi leser videre at man ikke kan forvente dagens standard i historisk bebyggelse. Hvor finnes hjemmelsgrunnlaget for dette?

- Etter det vi forstår skal det foreligge et SEFRAK-skjema for SEFRAK-registrerte bygg. Kan vi få tilsendt dette for bryggerhuset?

Med vennlig hilsen
Jorunn og Thorvald Grini

Jorunn Aasgaard Grini og Thorvald Grini
Ombergveien 49 B
1661 ROLVSØY

e-post: thorvald.grini@fredfiber.net

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.:
Vår ref.: 15077/17344
Ansvarlig advokat: Helge Skaaraas

Sarpsborg, 7. september 2026

BYGGESAK – RIVING OG GJENOPPFØRING AV BRUYGGERHUS PÅ EIENDOMMEN GNR/BNR. 733/1.

Fredrikstad kommune har under behandling din søknad om riving av eksisterende bryggerhus og gjenoppføring av nytt tilsvarende bygg med endret arealbruk fra tilleggsdel til hoveddel (boliganneks).

Kommunen har sendt saken på intern høring. Mens miljø- og landbruksmyndighetene ikke har hatt bemerkninger til søknaden, har byantikvaren ment at riving ikke er nødvendig og pekt på at kommunen har anledning til å nekte riving med støtte i kommuneplanen § 13-2. Senere har visstnok også en gruppe arkitekter i kommunen drøftet saken i et møte 11.05.26. I møtet deltok også byantikvaren. Det foreligger ikke referat fra møtet med angivelser av hvem som deltok og hva som ble den endelige konklusjonen. Men jeg forstår kommunen slik at byantikvarens standpunkt fikk støtte. I ettertid har det ledet til at byggesaksavdelingen har varslet avslag. Dere er også bedt om å vurdere om søknaden skal opprettholdes. Det er uttalt at ved videre behandling vil saken måtte sendes fylkeskommunen til uttalelse.

Jeg vurderer saken slik:

Kommuneplanen som avslagshjemmel.

Det er på det rene at bygningen er Sefrak-registrert. Det betyr ikke at bygningen er vernet eller har andre former for rettslig vern, men bare at den sammen med rundt 515. 000 andre bygninger og objekter i Norge er oppført før år 1900.

I deres tilfelle er dette bare delvis korrekt. Så vidt jeg forstår er den eldste delen av bygget oppført 1860. Den er senere – omkring 1930 -tilbygget med bl.a. ny takkonstruksjon.

Byantikvarens påstand, som også senere er blitt byggesaksavdelingens standpunkt, kfr. e-post 19.08.26, om at kommuneplanen § 13-2 hjemler avslag, er positivt uriktig.

Riktignok kan en kommune gi bestemmelser i kommuneplan om bygningsvern. Det følger av PBL § 11-9 første ledd nr. 7, hvor det er angitt følgende:

> *Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om:*
> .....
> *7. hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø,*

Ordlyden angir klart at bestemmelsen bare gir kommunen anledning til å gi retningslinjer. Den gir ikke kommunen anledning til å avslå en byggesøknad, slik byantikvaren med støtte fra byggesaksavdelingen påstår. Min forståelse er den samme som er lagt til grunn i juridisk teori. Se Pedersen m.gl. Plan og bygningsrett I pkt. 10.7.5 og Innjord og Zimmermann, Plan og bygningsloven med kommentarer s. 271. Den støttes også at departementets tolkingsuttalelse 15.11.2018 i sak |18/415-2, som riktignok åpner for at det kan gis forbudsbestemmelser i kommuneplan dersom de er knyttet til konkrete bygg (hvilket ikke er situasjonen her).

Øvrige bestemmelser i plan- og bygningsloven som kan gi grunnlag for avslag.

Søknaden innebærer to typer tiltak:

a) Riving av eksisterende bygg
b) Gjenoppføring av et tilsvarende bygg

Riving vil måtte vurderes opp mot vernebestemmelsene i plan- og bygningsloven, i det man ellers som det helt klare utgangspunktet har rettskrav på å rive, dersom man ønsker det.

Nybygg må vurderes opp mot planbestemmelsene og ellers oppfylle alle tekniske krav. Regelverket rundt disse forhold – og betydningen for din sak – gjennomgås io det følgende>:

Riving av eksisterende bygg.

Det følger av plan- og bygningsloven § 21-4 at rivingstillatelse skal gis dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelsene i loven.

Så lenge det ikke foreligger noen bevaringsregulering, må kommunen i så fall søke hjemmelen annet sted enn kommuneplanen.

I dette tilfellet søkes det o riving og gjenoppføring i samme sak. Det er dermed en forutsetning at riving ikke igangsettes før det er gitt IG for nybygg, hvilket også er et krav etter PBL § 31-5.

Ut over dette, er det vanskelig å se at kommunen har hjemmel for å nekte riving. Mener man at retningslinjene til kommuneplanen må oppfattes slik at bygget kreves bevart, får kommunen i tilfelle nedlegge dele- og byggeforbud og selv utarbeide en reguleringsplan for bevaring. Det har foreløpig ikke vært tema.

Er ønsket arealbruk i strid med planformålet i kommuneplanen.

Jeg ser av dokumentene i saken at det søkes om *dispensasjon* fra kommuneplanens arealformål (LNF) for oppføring av nytt bygg som erstatning for det gamle. Jeg antar det har sammenheng med at bryggerhuset ikke skal brukes som driftsbygning, men oppføres som bolig.

Det er ikke uten videre opplagt at dette krever dispensasjon fra planformålet. Gnr/bnr. 733/1 er en landbrukseiendom. Bryggerhuset er en del av tun-bebyggelsen som skal benyttes sammen med våningshuset på gården som et anneks til dette.

Utvidelse av et eksisterende våningshus på en landbrukseiendom vil vanligvis kunne aksepteres under LNF-formålet. Det har sammenheng med at det vanligvis er boplikt på landbrukseiendommer. Se veilederen «Garden som ressurs» s. 9. Vurderingen vil etter rundskrivet måtte knyttes til spørsmålet om bruk som bolig anses nødvendig for landbruksdriften. Så lenge det ikke er tale om å etablere nye boenheter, tilsier bosettingshensynet at man ikke setter for strenge rammer.

Jeg registrerer at Landbruksmyndighetene har vært positive til søknaden. Og siden det ikke er tale om å etablere en ny og selvstendig boenhet, bør dette være avgjørende. Det gjør det mulig for flere generasjoner å bo på gården og bidra til driften.

Bruk av bryggerhuset som bolig innebærer at huset fortsatt kan tjene en meningsfull funksjon på gården. Alternativet er forfall, idet det ikke ligger noen incentiver i å beholde bygget.

Bryggerhuset er fra gammelt en del av bygningsmassen rundt tunet. Det er et viktig bygningselement som bidrar til å opprettholde eiendommen karakter som landbrukseiendom, hvilket i seg selv tilsier at tillatelse gi gjennom dispensasjon dersom man skulle mene at utvidelsen av hoveddelen strengt talt ikke er nødvendig av hensynet til driften av gården.

Er det særskilte krav i loven som gjelder gjenoppføringen.?

Bryggerhuset er omgitt av øvrige bygg som er Sefrak-registrerte. Disse er renovert. Kommuneplanens § 13-2 angir en del hensyn som skal vektlegges – og som ikke bare

gjelder ved vurdering av om rivingstillatelse bør gis, men også er retningsgivende ved godkjenning av nybygg.

Så lenge tiltakshaver ønsker å gjenoppføre bryggerhuset vesentlig likt som tidligere, er hensynet til omkringliggende miljø godt nok ivaretatt. Jeg legger derfor uten videre til grunn at kravet om visuelle kvaliteter i PBL § 29-2 er tilfredsstilt.

Kommunens angitte alternativ – endret arealbruk uten nybygg.

I møte 11.05.26 ble det ifølge kommunen konkludert med at prisoverslaget som tiltakshaver har innhentet fra Egil Nordli AS for rehabilitering av eiendommen «er basert på feil type arbeid, da man ikke kan forvente dagens standard i historisk bebyggelse».

Hva som menes med dette er ikke helt lett å forstå. Men jeg antar at gruppen av arkitekter mener at hovedombygging kan gjøres uten å følge kravene i TEK 17.
Men det er ikke uten videre gitt. Da må det foretas en konkret vurdering hvor lovens kriterier følges, slik disse er angitt i PBL § 31-4.

Det er lite betryggende at Byggesaksavdelingen synes å bygge sine foreløpige vurderinger på konklusjoner som ikke er begrunnet og som mest sannsynlig er uforenlige med lovens krav. Unntak fra tekniske krav slett ikke er så kurant som uttalelsen kan tyde på.

Jeg registrer at Egil Nordli AS, som kanskje den mest erfarne entreprenørbedriften i distriktet mht renovering av bevaringsverdige hus, tilrår riving. Det har sammenheng med at bygget er i meget slett forfatning. Det må refundamenteres og det må støpes innvendig såle som følge av at gulvbjelkene ligger på terreng. Dessuten tilfredsstiller ikke bygget krav til bæreevne og varighet. Egil Nordlis estimat på kr. 6,2 mill. er ellers ikke komplett. Mest sannsynlig kommer det til uforutsette kostnader, slik det gjerne gjør ved denne type arbeider.

Forholdet til kulturminneloven.

Det er ikke bygningsmyndighetene som håndhever kulturminneloven. Det gjøres av fylkeskonservator og riksantikvar. Men bygningsmyndighetene har en samordningsplikt etter § 21-5 som innebærer at kommunen kan vente med avgjørelsen til det er avklart om tillatelse vil bli gitt etter særlovgivningen.

Det kommer frem av bestemmelsen i lovens § 25 at kommunen plikter å sende søknaden om riving til fylkeskonservator dersom det er tale om å rive bygg oppført før 1850.

I tidligere uttalelse fra fylkeskommunen 31.01.2018 uttales av bryggerhuset er oppført ca. 1860 og at 2. etasje med nytt tak i halvmalm ble oppført omkring 1930. I samme uttalelse konkluderes det med at bygget ikke har noen regional eller nasjonal verneverdi.

Jeg ser at kommunen i sin korrespondanse uttaler at de vil sende saken over til fylkeskommunene dersom du fastholder søknaden. Det er ikke noe forbud mot dette, men det er ut fra byggeåret heller ingen plikt til slik oversendelse. Siden bygget ikke har noen regional eller nasjonal verneverdi har en slik oversendelse liten hensikt.

Oppsummering/konklusjon.

Jeg tiltrår at du meddeler kommunen at søknaden fastholdes, viser til denne uttalelsen og vedlegger denne.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS

Helge Skaaraas
Advokat

helge@adv-bs.no

Kopi klient

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2026/13956-2 Deres ref.:2025/81907 Dato: 09.10.2026

Fredrikstad kommune - gbnr 733/1 - Ombergveien 49B - rive - nybygg bryggerhus - Uttalelse

Vi viser til oversendelse datert 08.09.2026 fra Fredrikstad kommune vedlagt søknad om rivning av bryggerhus samt nybygg.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rådgivende rolle som regional fagmyndighet for kulturminnevern.

Beskrivelse av tiltaket

Det søkes om å rive eksisterende bygning og om nybygg på samme sted.

Plan- og vernestatus

Eiendommen er avsatt til LNF-område med hensynssone H710, båndlegging KDP Ny bru over Glomma, samt H550, landskap (Regionalt verneverdig kulturlandskap, fra grunnlag til fylkesplan).

Relevante bestemmelser i kommuneplanen er:

§ 13.1
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.
For bygninger som i seg selv, eller som en del av et miljø, i det ytre har dokumentert historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, skal det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående byggverk eller oppussing av fasade.

REGI Kulturarv
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

§. 13.2
Ved bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets form, takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk, byggeteknikk og farger opprettholdes eller tilbakeføres. Ved istandsetting og vedlikehold av bygninger skal bygningsdeler med verneverdi i størst mulig grad beholdes og istandsettes etter antikvarfaglige metoder. Dette omfatter for eksempel materialer, konstruksjoner, byggeteknikk, overflatebehandlinger og farger.

Tilbygg og andre eksteriørmessige endringer skal gjøres med respekt for antikvariske verdier og arkitektoniske kvaliteter. Ved tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal verneverdi vurderes (…). Riving kan nektes.

Ved uenighet eller tvil om verneverdi og/eller tilstand bør det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning.

Fylkeskommunens kulturminnefaglige vurdering

Bryggerhuset er sammen med flere bygninger på gårdstunet registrert i SEFRAK- registeret. Bryggerhuset er oppført ca 1850, men har fått 2. etasje med nytt tak i halvvalm i 1928. Bygningen ligger i et regionalt verneverdig kulturlandskap, Omberg.

Fylkeskommunen uttalte seg i 2018 om en tidligere søknad om rivning. Vår vurdering da var at bygningen fremst har lokal verneverdi. Vi anmodet derfor Byantikvaren om å vurdere saken, evt. gjøre en befaring. Byantikvaren har befart bygningen sammen med eier og vurderer det som ikke nødvendig å rive. Vi har ingen grunn til å stille spørsmål ved denne konklusjonen. Selv om det er bygget på en overetasje, er det et bryggerhus fra 1850 som ellers har bevart form og fasadeuttrykk. Dette er en kategori gårdsbygninger som blir stadig mer uvanlige, ettersom de ikke lenger fyller en praktisk funksjon.

Bygningen ligger i et eldre, godt bevart gårdsmiljø som er del av et regionalt viktig kulturlandskap. Dette forhøyer bygningens kulturminneverdi. Området er en del av båndleggingsområdet for ny bru over Glomma, og med stor sannsynlighet kommer et antall eldre bygninger i nærområdet å måtte rives på grunn av dette. Vi mener at tiltaket vil forringe eksisterende kvaliteter knyttet til den verneverdige bygningen og kulturmiljøet/landskapet, jf. §13.1 i kommuneplanens arealdel.

Seksjon kulturarv vil også løfte frem bærekraftaspekten. Fylkestinget i Viken vedtok i 2019 at FNs bærekraftsmål skal danne rammen og premissene for regional planstrategi. Bevaring av kulturminner 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

I oversendte søknad går det frem at det fremst er en økonomisk kalkyle som ligger bak vurderingen at rivning er nødvendig. Bygningens kulturminneverdier og bærekraftaspektet i forbindelse med rivning er ikke drøftet, noe som alltid må være en del av vurderingen. Vår vurdering er at utfra et bærekraftperspektiv er rehabilitering å foretrekke fremfor å rive en eldre bygning i relativt god stand for å bygge nytt. Disse argumentene får særlig vekt når bygningen ligger i et eldre gårdsmiljø og dessuten i et regionalt viktig kulturlandskap. Seksjon kulturarv, Østfold fylkeskommune, vil derfor sterkt fraråde rivning.

Vennlig hilsen

Adam Lindhagen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksref.: 2025/31612-20
Dato: 23.10.2026

Til:
Margrethe Nødtveidt Byggesak og geomatikk

Fra:
Miljø og landbruk v/ Kaja Mathilde Aamodt Heltorp

Anmodning om 2. gangs uttalelse - Riving/nybygg bryggerhus - Ombergveien 49B - Eiendom 733/1

Viser til anmodning om annengangs uttalelse til riving og gjenoppføring av bryggerhus datert 20.10.2027. Miljø og landbruk er bedt om å presisere om tiltaket er nødvendig for landbruksdriften på den aktuelle gården, og dermed innenfor arealformålet (Landbruk- natur og friluftsliv)

Saksopplysninger
Søker ønsker å rive- og gjenoppføre bryggerhus på eiendom 733/1. Søker har skissert at det nye bygget blant annet skal inneholde soverom, men at det ikke skal være vann- og avløp her.

På den aktuelle eiendommen er det omlag 145 dekar fulldyrka jord, som drives av søkeren selv. Søker bor selv på eiendommen.

Eiendom 733/1 har, i likhet med de fleste landbrukseiendommer i landbruk- natur og friluftslivsområder og omregulerte områder, delt formål. I tillegg til at det drives landbruksnæring her, er eiendommen også en boligeiendom. Kommunen bør derfor tilstrebe å ta høyde for dette delte formålet i sine vurderinger og beslutninger.

Vurdering og konklusjon
Vi kan ikke se at det omsøkte bryggerhus har noen tilknytning eller funksjon i landbruksdriften på gården. Fordi det allerede er bolighus her, kan vi imidlertid ikke se at nybygget skulle være nødvendig for å ivareta boligfunksjonen.

Vi mener derfor at tiltaket, slik det er beskrevet, er avhengig av søknad fra formålet.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2024/86575
Dokumentnr.: 27
Løpenr.: 11135/2026
Klassering: 210/1383

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	19.11.2026	117/26

Floaveien 2 - Eiendom 210/1383 - Søknad om ettergivelse av tvangsmulkt

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om ettergivelse av tvangsmulkt og påløpte renter og omkostninger imøtekommes ikke.
2. Fakturert tvangsmulkt i form av engangsmulkt og løpende tvangsmulkt, samt påløpte renter og omkostninger frafalles ikke.

Sammendrag

Det er påløpt tvangsmulkt i saken i forbindelse med ulovlighetsoppfølging av ulovlig bruk av deler av verkstedbygning til beboelse.

Det ulovlige forholdet er rettet i tråd med vedtak om pålegg om opphør av bruk og tvangsmulkt. Det ansvarlige foretaket søker nå om ettergivelse av påløpt tvangsmulkt.

Vedlegg

1 Kartutsnitt
2 Anmodning om redegjørelse - Floaveien 2 - Eiendom 210/1383
3 Redegjørelse - Floaveien 2 - Eiendom 210/1383 - Mulig ulovlighet - Innkvartering i næringslokale
4 Anmodning om redegjørelse - Floaveien 2 - Eiendom 210/1383
5 Forhåndsvarsel om pålegg om opphør av bruk og tvangsmulkt
6 Vedtak om pålegg om opphør av bruk og tvangsmulkt - Floaveien 2
7 Melding fra brann
8 Rom 1
9 Rom 2
10 Rom 3
11 Gang til rom
12 Vaskerom
13 Bad
14 Informasjon om tilsyn - Floaveien 2 - Eiendom 210/1383
15 Tilsyn - Gressvik bilpleie pdf.pdf
16 HaniAli Gressvik.jpeg
17 bilde1.jpg
18 bilde2.jpg
19 bilde3.jpg
20 bilde4.jpg
21 bilde5.jpg
22 bilde6.jpg
23 bilde7.jpg
24 Tilbakemelding på redegjørelse - Floaveien 2

25 Floaveien 2 - søknad om ettergivelse av tvangsmulkt (pbl. § 32-5) - klagen opprettholdes
26 Fredrikstad kommune ettergivelse.pdf

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se saksnr. 2024/30844 (eByggesak: 2024/86575)

Saksopplysninger
Kommunen mottok i november 2024 henvendelse fra Fredrikstad brannvesen om at deler av verkstedbygg på eiendommen benyttes til boligformål. Arbeidstilsynet hadde vært på tilsyn på eiendommen, og det var tydelig at det bodde folk i lokalene.

Det ble derfor bedt om redegjørelse for forholdene fra gårdeier Oven Eiendom AS den 19.11.2024. Kommunen mottok tilbakemelding den 22.11.2024 om at arealene var utleid til bilvask/bilpleie.

Den 29.11.2024 ba kommunen leietaker Gressvik bilpleie & bilsalg AS, som ansvarlig for forholdene, om en redegjørelse. Kommunen mottok ingen tilbakemelding på henvendelsen, og varslet derfor om pålegg om opphør av bruk og tvangsmulkt i forhåndsvarsel av 30.09.2025.

Den 05.11.2025 ble også gårdeier Oven Eiendom AS orientert om forhåndsvarselet sendt til leietaker. Som svar på dette mottok kommunen en tilbakemelding fra gårdeier. Vedlagt tilbakemeldingen var også brev sendt fra dem til leietaker Gressvik bilpleie & bilsalg AS om forholdene.

Kommunen mottok etter dette heller ikke noen uttalelse til forhåndsvarselet eller dokumentasjon på at bruken var opphørt fra Gressvik bilpleie & bilsalg AS.

Den 29.01.2026 ble det derfor fattet vedtak om pålegg om opphør av bruk og tvangsmulkt. Vedtaket ble oversendt Gressvik bilpleie & bilsalg AS, som den ansvarlige for forholdene, den 06.02.2026.

Pålegget ble ikke etterkommet innen fristen den 20.02.2026. Kommunen har etter dette innkrevd tvangsmulkt i tråd med vedtaket ved engangsmulkt og løpende mulkt med totalt kr. 87 700,- for perioden 20.02.2026 til og med 10.06.2026.

Den 06.07.2026 mottok kommunen dokumentasjon på at bruken er opphørt, og pålegget etterkommet.

Når det ulovlige forholdet er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt med hjemmel i plan- og bygningsloven. Kommunen mottok søknad om ettergivelse av tvangsmulkt på vegne av Gressvik bilpleie & bilsalg AS den 21.09.2026.

Søknaden begrunnes med at formålet med tvangsmulkten er oppnådd og en opprettholdelse av kravet i praksis vil få karakter av en ren økonomisk sanksjon. Videre vises det til at kommunen har erkjent saksbehandlingsfeil. Fristen i forhåndsvarselet var kortere enn lovens krav. Dette må som en feil i foretakets disfavør og i en sak av denne økonomiske størrelse tillegges vekt ved den skjønnsmessige vurderingen.

Relevante bestemmelser
Plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd. Pålegg om retting og pålegg om stand:

> *«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.»*

Plan- og bygningsloven § 32-5. Tvangsmulkt:

> *«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt.*
>
> *Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen.* ***Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt.»*** (Vår utheving)

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Kommunen kan, når retting er dokumentert gjennomført, nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt.[1] Det er altså anledning til å be om dette etter at forholdet er rettet i samsvar med pålegget. Vurderingen av om tvangsmulkt skal ettergis omfattes av forvaltningens frie skjønn. Kommunen har etter bestemmelsen ikke en plikt til å nedsette påløpt tvangsmulkt.

Tvangsmulkt skal ikke fungere som straff for overtredelser av plan- og bygningsloven, men skal derimot virke som et press for å rette opp i de aktuelle ulovlige forhold.

I gjeldende sak er forholdende dokumentert rettet, og vilkåret for nedsettelse av ilagt tvangsmulkt er oppfylt.

Kommunens vurdering
I henhold til plan- og bygningsloven[2] skal den ansvarlige i et forhåndsvarsel gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn 3 uker.

I forhåndsvarsel av 30.09.2025 forut for vedtaket, satt kommunen en frist for uttalelse til 15.10.2025 og en frist til opphør av bruk til 17.10.2025. Fristene er rett i overkant av 2 uker, og vedtaket om pålegg og tvangsmulkt er ikke varslet i tråd med lovens krav.

Der det er begått en saksbehandlingsfeil, vil vedtaket likevel være å anse som gyldig etter forvaltningsloven når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende for innholdet i vedtaket. [3]

[1] Plan- og bygningsloven § 32-5 andre ledd siste punktum
[2] Plan- og bygningsloven § 32-2 første ledd første punktum
[3] Forvaltningsloven § 41

I gjeldende sak er fristen for uttalelse i varselet ved en inkurie satt kortere enn lovens krav. Vedtak om pålegg om opphør av bruk og tvangsmulkt ble imidlertid først fattet den 29.01.2026, altså 4 måneder etter forhåndsvarselet ble sendt. Kommunen vurderer således at foretaket har hatt tilstrekkelig med tid for å uttale seg i forhold til det krav plan- og bygningsloven setter til frist for uttale. Det er ikke innkommet noen uttalelse til varselet verken før eller etter fristen. Vi vurderer etter dette at feilen ikke har virket bestemmende på vedtakets innhold, og kommunen kan ikke se at vedtaket om pålegg og tvangsmulkt er ugyldig.

Kommunen finner at fakturert tvangsmulkt var nødvendig for gjennomføring av pålegget, og det er tydelig at mulkten har virket etter sin hensikt som oppfyllelsespress. Det har vært vanskelig å få til noen dialog med foretaket, og kommunen har ikke mottatt tilbakemelding fra foretaket på noen av sine henvendelser forut for innkrevingen. Det var først når tvangsmulkten kom opp i et relativt høyt beløp at det var noen fremdrift i saken. Tvangsmulkten vil miste sin funksjon om den skal ettergis når det ikke er andre omstendigheter som taler for dette. Vi kan ikke se at det er rimelig at fakturert tvangsmulkt skal frafalles.

I denne forbindelse vil kommunedirektøren bemerke at det ikke er fakturert tvangsmulkt i perioden fra siste fakturering som gjaldt til og med 06.07.2026, og frem til forholdet ble dokumentert rettet den 06.07.2026. Det vil heller ikke bli fakturert tvangsmulkt for denne perioden. En fakturering for denne perioden kan ikke sies å være nødvendig for å få oppfylt pålegget, da pålegget etter sist fakturerte tvangsmulkt er gjennomført.

Det er kommunedirektørens vurdering at det vil gi en uheldig signaleffekt, og kunne undergrave tvangsmulkten som middel for å få gjennomført opphør av bruk i denne typen saker, dersom allerede fakturert tvangsmulkt ettergis. Kommunedirektøren kan ikke se at det er grunnlag for å frafalle tvangsmulkten.

Alternative løsninger
Søknad om ettergivelse av tvangsmulkt og påløpte renter og omkostninger imøtekommes. Fakturert tvangsmulkt i form av engangsmulkt og løpende tvangsmulkt, samt påløpte renter og omkostninger frafalles. Lovens vilkår om at retting må være gjennomført er oppfylt, og vurderingen beror for øvrig på forvaltningens frie skjønn.

Konklusjon
Søknad om ettergivelse av tvangsmulkt og påløpte renter og omkostninger imøtekommes ikke. Fakturert tvangsmulkt i form av engangsmulkt og løpende tvangsmulkt, samt påløpte renter og omkostninger frafalles ikke.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 300 Meter

Målestokk 1:10 000

Dato 05.12.2025

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

OVEN EIENDOM AS

Grindholmen 4
1580 RYGGE

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2024/86575	3	MRSKAR	210/1383	19.11.2024

Anmodning om redegjørelse - Floaveien 2 - Eiendom 210/1383

Bygningsmyndighetene i Fredrikstad kommune mottok en henvendelse fra Fredrikstad brannvesen om at deler av bygget på adressen Floaveien 2 brukes til boligformål.

I 2019, sak 2019/19393, tok bygningsmyndighetene kontakt med dere i forbindelse med tilsvarende forhold. Dere opplyste da at overnatting var i strid med leieforholdet, og at overnattingen skulle opphøre. Vi avsluttet på bakgrunn av dette saken.

Vi ber om at dere redegjør for saken snarest, senest innen **03.12.2024.** Redegjørelsen kan sendes på e-post til postmottak@fredrikstad.kommune.no, merket med saksnummer 2024/86575.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Mari Stenstad Karlsen
juridisk rådgiver

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 30 56 56

Fredrikstad 22.11.2024

REDEGJØRELSE

Oven Eiendom AS er gårdeier av Floaveien 2 – Eiendom 210/1383.

Eiendommen leies ut til bilvask/bilpleie.

Anders Oven

OVEN EIENDOM AS
Org.nr 886 523 682

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

GRESSVIK BILPLEIE & BILSALG AS

Floaveien 2
1610 FREDRIKSTAD

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2024/86575	5	MRSKAR	210/1383	29.11.2024

Anmodning om redegjørelse - Floaveien 2 - Eiendom 210/1383

Bygningsmyndigheten i Fredrikstad kommune har mottatt informasjon fra Fredrikstad brannvesen om at deler av bygget på adressen Floaveien 2 brukes til boligformål. Vi ba først eier om en redegjørelse. Eier viste til at eiendommen er utleid. Dere kontaktes fordi dere er leietakere og brukere av eiendommen.

Ut fra undersøkelser i eiendomsregisteret (matrikkelen) og arkivet kan vi ikke se at det er godkjent boenheter i bygget.

Eier ble kontaktet av kommunen i 2019, sak 2019/19393, om en tilsvarende sak på eiendommen. Bruken av bygget til overnatting ble bekreftet avsluttet den gangen.

Vi ber om en redegjørelse i anledning saken snarest, senest innen **13.12.2024.**
Redegjørelsen kan sendes på e-post til postmottak@fredrikstad.kommune.no, merket med saksnummer 2024/86575.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Mari Stenstad Karlsen
juridisk rådgiver

Vedlegg
1 Anmodning om redegjørelse - Floaveien 2 - Eiendom 210/1383
2 Redegjørelse - Floaveien 2 - Eiendom 210/1383 - Mulig ulovlighet - Innkvartering i næringslokale

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 30 56 56

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

GRESSVIK BILPLEIE & BILSALG AS

Floaveien 2
1610 FREDRIKSTAD

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2024/86575	6	CHRING	210/1383	30.09.2025

Forhåndsvarsel om pålegg om opphør av bruk og tvangsmulkt

Vi viser til at det ved branntilsyn er avdekket at det er innredet for beboelse i bygning som er leid ut som næringsbygg. Bruken er ikke godkjent etter plan- og bygningsloven og dere må bekrefte omgående at bygget ikke brukes og ikke skal brukes til beboelse.

Forhåndsvarsel om pålegg om retting
Fredrikstad kommune gir med dette varsel om at kommunen vil kunne fatte vedtak om pålegg om opphør av bruk dersom ikke forholdet er brakt i lovlige former ved å dokumentere at bygget ikke lenger brukes til beboelse innen17.10.2025, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 32-2 og 32-3.

Send inn informasjon før fristen
Kommunen vil fatte vedtak om pålegg om opphør av bruk dersom ikke er bruken er dokumentert opphørt innen 17.10.2025. Du må gi skriftlig beskjed til kommunen når tiltaket er tilbakeført.

Forhåndsvarsel om tvangsmulkt
Fredrikstad kommune gir med dette varsel om at kommunen vil kunne fatte vedtak om ilegging av tvangsmulkt, dersom den ulovlige bruken ikke er opphørt, innen 17.10.2025, jf. pbl §§ 32-2 og 32-5. En tvangsmulkt vil begynne å løpe fra utløpet av en eventuell påleggsfrist.

En tvangsmulkt fastsettes som et engangsbeløp, en løpende mulkt eller en kombinasjon av engangsbeløp og løpende mulkt. Momenter som vurderes ved fastsettelsen er blant annet overtredelsens grovhet, fordeler ved overtredelsen og at mulkten oppfordrer til rettidig oppfyllelse av et pålegg.

Send inn dokumentasjon før fristen
Kommunen vil kunne fatte vedtak om tvangsmulkt dersom det ulovlige tiltaket ikke blir tilbakeført. Vi må motta dokumentasjon på dette innen 17.10.2025.

Vurdering

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 30 56 43

Kommunen har i forbindelse med befaring/tips blitt gjort oppmerksom på at det har vært og muligens er folk som bor/sover i bygningen. Bygningen er ikke godkjent med rom for varig opphold, men er et rent næringsbygg.

Andre opplysninger
Pålegg kan etter pbl § 32-3 fjerde ledd tinglyses som heftelse på eiendommen dersom pålegget ikke gjennomføres.

Dine rettigheter
Du har rett til å uttale deg om saken før det blir fattet vedtak om pålegg og ilegging av tvangsmulkt.

Frist for uttale settes til 15.10.2025, jf. pbl § 32-2. En eventuell uttalelse sendes på e-post til postmottak@fredrikstad.kommune.no eller til Fredrikstad kommune, Postboks 1405, 1602 Fredrikstad .

Har du spørsmål?
Ved all videre kontakt i denne saken, ber vi deg vise til saksnummer 2024/86575 eller eiendommens gnr og bnr.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Christian Ingolfsrud
juridisk spesialrådgiver

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2024/86575
Dokumentnr.: 9
Løpenr.: 14536/2025
Klassering: 210/1383

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget		

Vedtak om pålegg om opphør av bruk og tvangsmulkt - Floaveien 2

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Foretaket Gressvik Bilpleie og Bilsalg AS, med organisasjonsnummer 912 507 408, pålegges med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-3 å dokumentere at bruken av næringslokaler til varig opphold er opphørt innen 20.02.2026.
2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-5 vedtas en enkeltmulkt på kr 10 000,- og løpende dagsmulkt på kr 700,- per dag mot Gressvik Bilpleie og Bilsalg AS. Mulkten skal sikre gjennomføring av pålegg i punkt 1.
3. Mulkten vil løpe fra og med den 20.02.2026 hvis påleggene ikke etterkommes innen samme frist.

Sammendrag
Saken er en oppfølging av tips fra brannvesen og Arbeidstilsynet om beboelse i lokalene i Floaveien 2. Det er ikke godkjent rom for varig opphold i bygget. Saken ble første gang forsøkt fulgt opp i 2019 etter at flere etater var på tilsyn i lokalene. Det ble da bekreftet at bruken var opphørt fra eier, og kommunen avsluttet saken i tillit til dette.

Senere har bygningsmyndigheten, gjennom tips fra Arbeidstilsynet og bilder fra deres tilsyn, blitt kjent med at lokalene fortsatt, eller igjen, er tatt i bruk til beboelse.

Bygningsmyndigheten har gitt leietaker i bygget flere sjanser til å bekrefte og dokumentere at bruken til beboelse har opphørt. Foretaket svarer ikke på henvendelser.

Kommunedirektøren anbefaler at foretaket pålegges å dokumentere at lokalene ikke lenger brukes til eller fremstår tilrettelagt for beboelse, og at det knyttes tvangsmulkt til pålegget dersom dette ikke overholdes.

Vedlegg
1 Kartutsnitt
2 Melding fra brann
3 Rom 1
4 Rom 2
5 Rom 3
6 Vaskerom
7 Bad
8 Gang til rom
9 Informasjon om tilsyn - Floaveien 2 - Eiendom 210/1383
10 Tilsyn - Gressvik bilpleie pdf.pdf
11 Anmodning om redegjørelse - Floaveien 2 - Eiendom 210/1383
12 Redegjørelse - Floaveien 2 - Eiendom 210/1383 - Mulig ulovlighet - Innkvartering i næringslokale
13 E-post: Saksnummer 2024/86575

14 Anmodning om redegjørelse - Floaveien 2 - Eiendom 210/1383
15 Forhåndsvarsel om pålegg om opphør av bruk og tvangsmulkt
16 Svar på redegjørelse - Floaveien 2 - Eiendom 210/1383 - Mulig ulovlighet - Innkvartering i næringslokale
17 Vedrørende leieforhold i Floaveien 2
18 Svar på redegjørelse - Floaveien 2 - Eiendom 210 1383 - Mulig ulovlighet - Innkvartering i næringslokale.pdf
19 Brev til Gressvik bilpleie, datert 10.11.2025

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige dokumenter i arkivsak 2024/30844.

Saksopplysninger
Saken gjelder
Saken omhandler pålegg om opphør av bruk med tilhørende ileggelse av tvangsmulkt for å sikre gjennomføring av pålegget jf. plan- og bygningsloven § 32-5. Kommunedirektøren vurderer at en engangssum på kr 10 000,- kombinert med en løpende mulkt på kr 700,- er rimelig.

Planstatus
Eiendommen er omfattet av eldre reguleringsplan for Trosvikberget fra 1988, og avsatt til kombinert formål bolig, kontor, næring i spesialområde for bevaring.

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg, og ligger i hensynssone for kulturmiljø.

Den aktuelle bygningen er i matrikkelen registrert som verkstedbygning. Det er ikke godkjent for bruk til beboelse eller varig opphold i bygningen.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant

Vurdering
Det er i flere omganger fulgt opp informasjon fra andre tilsynsmyndigheter om funn som viser at eiendommen benyttes til beboelse.

Etter samtale med eier ble første sak avsluttet i 2019 da eier opplyste at lokalene var ryddet, og at eiendommen ikke lenger skulle brukes til varig opphold.

Ved nytt tilsyn fra Arbeidstilsynet i 2024 fikk kommunen, via brannvesenet, ny melding om at det fortsatt var beboelse i verkstedbygningen.

Etter dette ba vi om en redegjørelse fra eierne av bygget. De svarte kort at eiendommen var utleid til bilvask/bilpleie.

Det ble etter dette tatt kontakt med leietaker i bygget. De svarte aldri på kommunens henvendelse.

På bakgrunn av dokumentert bruk av bygningen og/eller tilrettelegging for beboelse på eiendommen ble det til leietaker sendt varsel om opphør av bruk. Heller ikke på dette varselet har foretaket som leier lokaler reagert. Kommunen tilskrev da eier av bygget igjen, og gjorde oppmerksom på at de som eiere kan bli holdt ansvarlig i form av overtredelsesgebyr om de tillater ulovlig bruk.

Kommunen har mottatt kopi av brev som utleier har sendt til leietaker om forholdet. Leietaker har ikke sendt svar, eller noen dokumentasjon på at den ulovlige bruken har opphørt.

Hensikten med dette pålegget med tilhørende tvangsmulkt er at det skal bekreftes og dokumenteres at lokalene ikke lenger brukes ulovlig.

Dersom dette kan dokumenteres i form av bilder eller ved en stedlig befaring av tilsynsmyndigheten innen fristen vil det ikke påløpe noen tvangsmulkt. Tvangsmulkt er ikke å anse som en straff, men som et virkemiddel for å få de ansvarlige til å bekrefte at de stanser med ulovlig bruk.

Kommunedirektøren vil også vurdere om den ulovlige bruken bør følges opp med en sak om overtredelsesgebyr. Det er bekymringsverdig at man fortsetter, eller gjenopptar, en ulovlig bruk man tidligere har fått beskjed om er ulovlig.

Mulkten anses som passende og forholdsmessig gitt at den ulovlige bruken genererer inntekter for eier av bygget. Bygget er ikke godkjent for beboelse, og mulkten må være høy nok til at leietaker stanser med å innkvartere mennesker i verkstedet. Det er en viss risiko ved å bruke denne typen bygg til beboelse, og det at man gjenopptar eller fortsetter med ulovlig bruk bør være grunn til at det nå kreves en bekreftelse og dokumentasjon fra de som driver virksomhet i bygget at de stanser med å la mennesker bruke lokalene til å bo i.

Alternative løsninger
Ikke relevant.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte vedtak om pålegg om opphør av bruk med tilhørende tvangsmulkt.

Fra: Arntzen Jonas (jana@fredrikstad.kommune.no)
Sendt: 04.11.2019 11:23:46
Til: Olsen Simon Ekroll
Kopi: Søland Tomas; Svanæs Per

Emne: Floaveien 2 (Gressvik bilpleie as)
Vedlegg: Bad.jpg;Gang til rom.jpg;Rom 1.jpg;Rom 2.jpg;Rom 3.jpg;Vaskerom.jpg
Hei Simon.

Som nevnt på telefon gjennomførte brannvesenet i tillegg til Arbeidstilsynet, Statens vegvesen, Politiet med fler en samordnet aksjon mot bilvaskeriene Onsdag 30.10.19.

Ved intervju med driver av Gressvik bilpleie, ble jeg informert om at disse 3 rommene var hvilerom.

Brannvesenet mente at disse var innredet som soverom og ga umiddelbar opphør har bruk da blant annet brannalarmanlegget var delvis defekt.
Det kunne heller ikke legges frem dokumentasjon på at dette var i orden. Heller ikke dokumentasjon på at overnatting var godkjent.

Leietager gjorde seg kjent med denne informasjonen og skulle følge dette.
Han mente også at han hadde gitt beskjed til dem som jobbet der at dette kun var et hvilerom, men hadde ikke fulgt opp hva disse rommene ble brukt til.

Legger ved bilder.

Eier av bygget er OVEN EIENDOM AS.

Vennlig hilsen
Jonas Arntzen

Branninspektør
Fredrikstad brann- og redningskorps - Forebyggende
Fredrikstad kommune
Mob: +4791164612
Tel: +4769306488
E-post: jana@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.


XXL
Nestlé










Sensitive
Sweet Baby Scented
Fabric Softener
Wasserzachter · Weichspüler
Adoucissant

Fra: Arntzen Jonas[jana@fredrikstad.kommune.no]
Sendt: 13.11.2024 10:45:22
Til: Karlsen Mari Stenstad[mrskar@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: VS: Gressvik bilpleie

Se vedlegg

Vennlig hilsen
Jonas Arntzen

Branninspektør
Fredrikstad brannvesen
Fredrikstad kommune
Mob: +4791164612
Tel: +4769306488
E-post: jana@fredrikstad.kommune.no

Fra: Berg, Eirik <eirik.berg@arbeidstilsynet.no>
Sendt: tirsdag 12. november 2024 20:13
Til: Arntzen Jonas <jana@fredrikstad.kommune.no>
Kopi: Myrvold, Cecilie <cecilie.myrvold@arbeidstilsynet.no>
Emne: Gressvik bilpleie

Hei!

Viser til samtale tidligere i kveld knyttet til innkvartering i lokalene til Gressvik bilpleie (org.nummer 912507408), Floaveien 9, 1610 Fredrikstad.

Inne i lokalene fant vi 3 rom hvor det utvilsomt var innkvartert minst 3 personer.

Legger ved diverse bilder tatt under tilsynet i dag (12.10.2024).

Takk for at dere følger opp, hold oss gjerne oppdatert.

Med vennlig hilsen

Eirik Berg
seniorinspektør
Avdeling arbeidslivskriminalitet
Arbeidstilsynet

Mobil: +47 93 49 24 55
Telefon: +47 73 19 97 00
Internett: www.arbeidstilsynet.no

Besøksadresse:
Dronningens gate 1
Moss

Postadresse:
eDialog

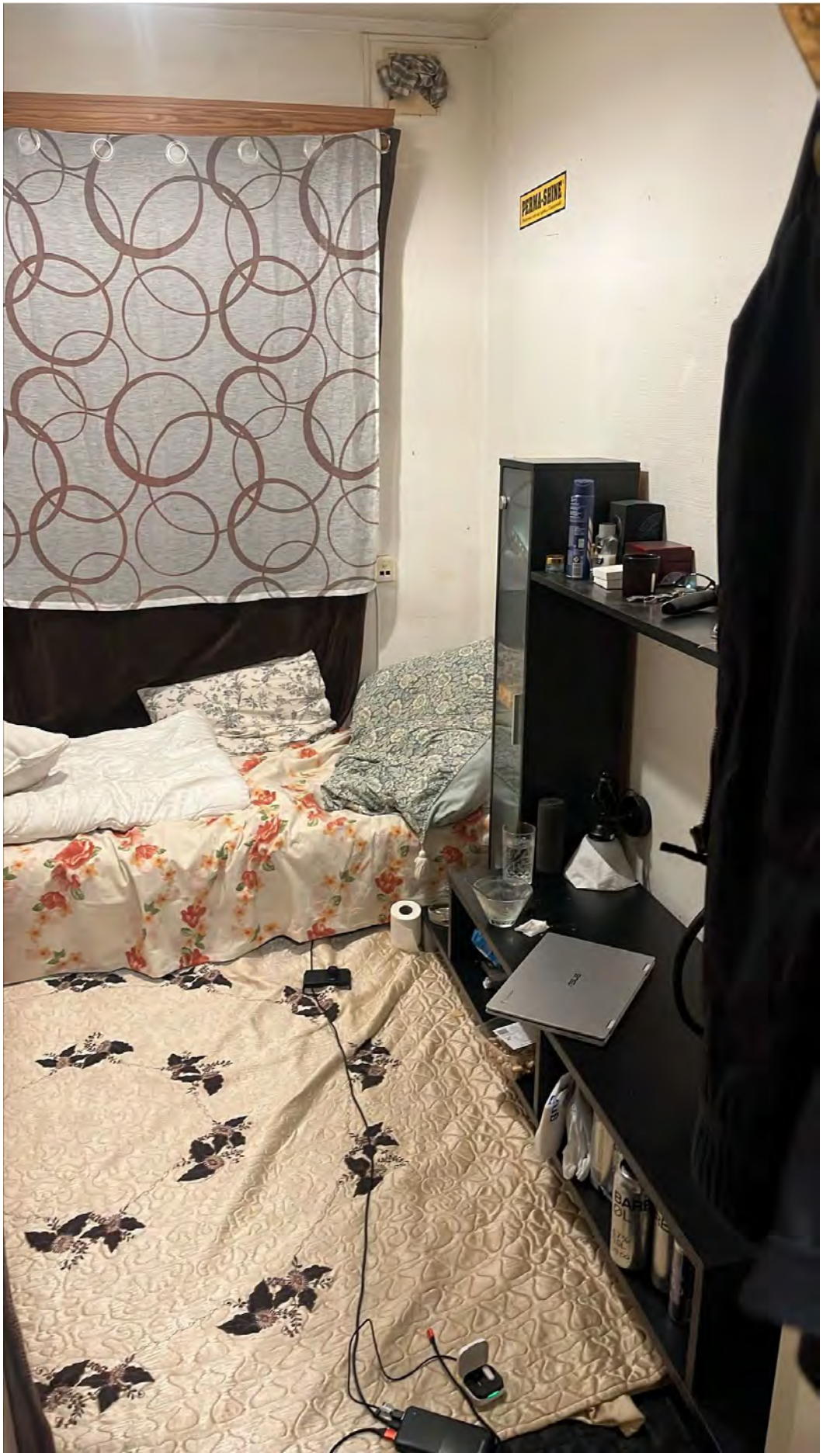
Arbeidstilsynet – for et godt arbeidsliv


Kleenex
BALSAM
SNICKERS
BOUNTY
MINIS
eucocosh


KAKU





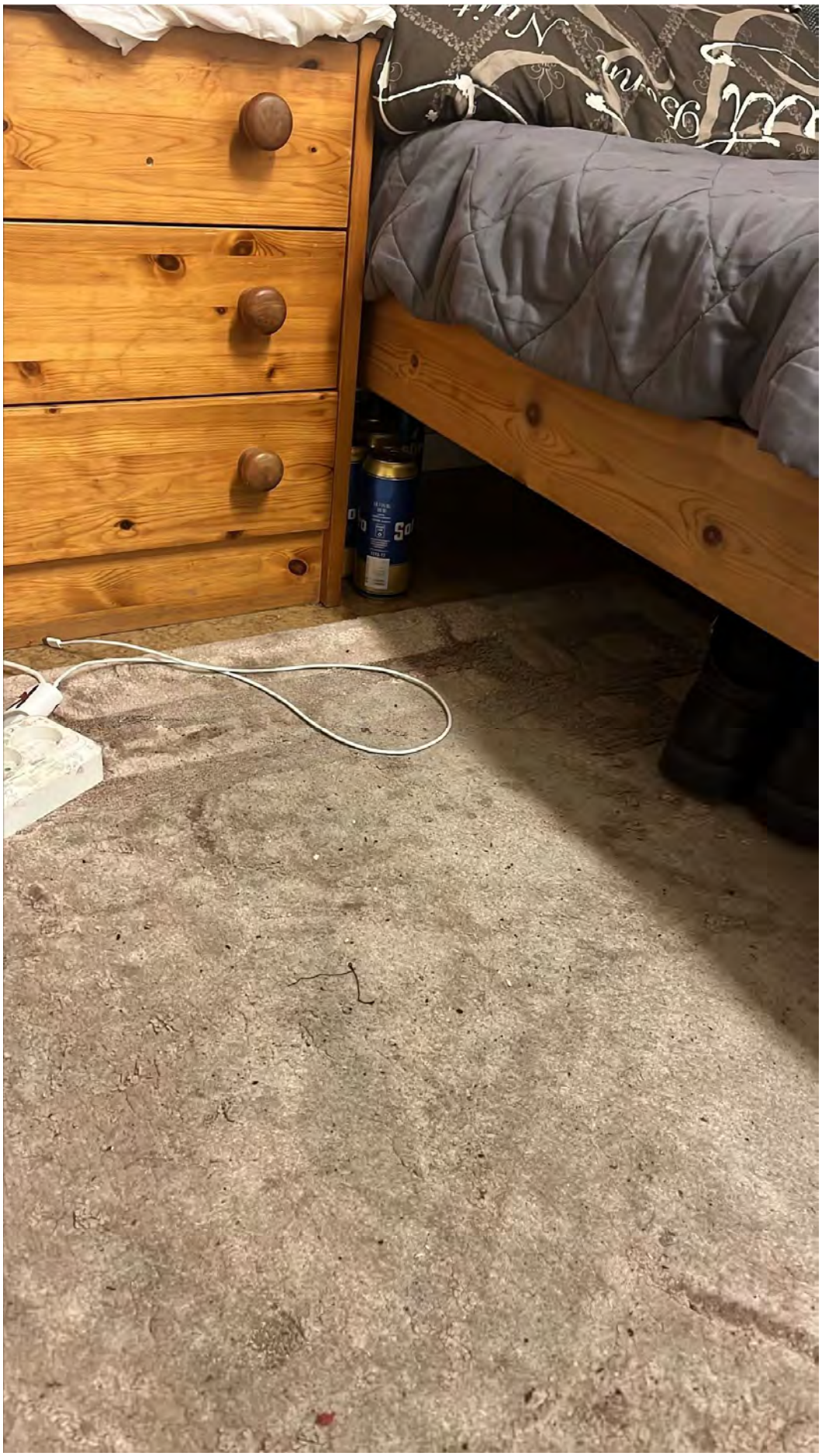

PEKKA-SKINS


SNICKERS
OLIVE






Rexona




ALTIN
KAYMAKLI YOĞURT
Vita
SARIMSAKLI AIOLI
Sütaş
ALTIN
KAYMAKLI YOĞURT
PRIMA
LAYPRS
EGG
18 STK


ACCESS
ERSONNEL








BOSCH

Erklæring om dagens bruk av lokalene Floaveien 2

Gressvik Bilpleie og Bilsalg AS erklærer at lokalene i Floaveien 2 ikke brukes til overnatting, innkvartering eller varig opphold. Eventuelle hvile-/oppholdsrom brukes kun som pauserom, hvilerom, spiserom, garderobe eller lager i forbindelse med ordinær arbeidstid, normalt ca. kl. 08:30–18:00/19:00.

Mvh

Hani ali

Daglig leder


CARTEC
CARTEC
auto-cosmetic












Europris

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

Wasim Gharib

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2024/86575	24	ELFTRO	210/1383	10.07.2026

Tilbakemelding på redegjørelse - Floaveien 2

Viser til redegjørelse og mottatt bildedokumentasjon.

Tiltaket anses som rettet
Basert på mottatt redegjørelse, erklæring og bildedokumentasjon mener vi at det ulovlige forholdet nå er rettet. Det framkommer ikke fra hvilket tidspunkt dette er gjort, men vi er enige i at bildene viser at beboelsen har opphørt. Vi legger også vekt på erklæringen om at arealene ikke brukes til overnatting/beboelse. Etter en samlet vurdering anser vi at tilstanden er tilbakeført til lovlig bruk. Det innebærer også at tvangsmulkt ikke vil faktureres framover. Vi takker for tilsendt dokumentasjon.

Tvangsmulkt som allerede er fakturert
Vi kan ikke se at det er grunnlag for å kreditere allerede fakturert tvangsmulkt. Hensikten med tvangsmulkten var å oppnå retting, som nå er gjennomført. Dersom dere kan dokumentere når retting faktisk skjedde, kan vi vurdere å kreditere tvangsmulkt fra dette tidspunktet.

Vedtak om tvangsmulkt ble fattet i planutvalget 29. januar 2026, og meddelt foretaket 6. februar 2026. I vedtaket framgår det at fakturering starter 20. februar, dersom forholdet ikke er dokumentert rettet innen dette tidspunktet. Faktureringen som ble gjort 20. mars 2026, er derfor etterfakturering fra og med 20. februar til og med 20. mars.

Fakturaer som allerede er fakturert:

- 20.03.26 – Enkeltmulkt på 10 000,- + 700,- x 29 dager = 30 300,-
- 22.04.26 – 700,- x 33 dager = 23 100,-
- 10.06.26 – 700,- x 49 dager = 34 300,-

Til sammen utgjør fakturaene 87 700,- kroner. Vi har tidligere sendt kopi av fakturagrunnlaget til Camilla Karlsen hos Plankebyen Regnskap AS, på forespørsel. For ordens skyld legger jeg ved kopi av fakturaene fra vårt saksbehandlingssystem, som vedlegg her. Siden faktureringen skjer via en annen virksomhet i kommunen, er det imidlertid ikke sikkert at fakturanr. er det samme som dere har mottatt. Dersom det er behov for ytterligere oppklaring rundt dette, ber jeg dere om å ta kontakt med kommunens virksomhet for fakturering og innkreving.

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 30 55 69

Tidsfrist for svar på forhåndsvarsel
Dere viser til at vi i forhåndsvarselet om pålegg og tvangsmulkt har gitt dere kortere frist til å uttale dere, enn det som er lovens krav.

Vi er enige i at fristen som ble satt i forhåndsvarselet, var for kort, og det beklager vi. Vi kan imidlertid ikke se at dette har hatt innvirkning på utfallet. Vi mottok ingen tilbakemelding fra foretaket verken innen fristen eller i tiden etterpå. Vedtaket ble heller ikke fattet før i januar 2026, og det hadde da gått betydelig mer enn lovens krav til tre ukers frist.

Avklaring om klage på vedtaket
Viser til at dere ber om oppreisning for eventuell oversittet klagefrist. Før vi tar stilling til dette vil vi forsikre oss om at dere ønsker å opprettholde klagen, nå som vi anser forholdet som rettet. Ber derfor om en tilbakemelding om dette så snart som mulig.

En foreløpig gjennomgang av saken tilsier at vi vurderer å avvise klagen som for sent innkommet, da fristen har utløpt for en stund siden, og foretaket som mottok brevet er ansvarlig for å åpne egen post. Kommunen benytter digital post, og foretak kan ikke reservere seg mot å motta digital post fra det offentlige. Vår vurdering er derfor at foretaket selv er ansvarlig for å åpne posten sin, herunder viktige brev fra kommunen.

Dokumentasjon på det ulovlige forholdet
Vi har allerede oversendt bildedokumentasjonen som vi mener dokumenterer at det foregikk ulovlig beboelse på eiendommen, jf. tilsynsrapporten fra brannvesenet. Vi mener det tydelig framgår av bildene at rommene ble brukt til overnatting og varig opphold. Blant annet er det sengetøy på sengene, det observeres en ølboks, bagasje, og en del klær. Generelt bærer bildene preg av beboelse. Det framkom også at brannvesenet og Arbeidstilsynet, som var til stede på tilsyn, mente at rommene helt tydelig ble benyttet til beboelse, altså utover funksjonen «hvilerom» på arbeidsplassen.

Oversendelsen av dokumenter
Vi beklager at oversendelsen av dokumentasjon opplevdes uryddig og uoversiktlig. E-postene som vi sendte hver for seg, ble sendt via saksbehandlingssystemet – én e-post per journalpost (henvendelse/brev). Jeg anså dette som mer oversiktlig enn å sende ett og ett dokument, da de iallfall ble sendt samlet per journalpost. Derfor ble de samme dokumentene også sendt flere ganger, fordi de ligger i flere journalposter i systemet vårt.

Oppsummering
Vi ber om en tilbakemelding om hvorvidt klagen på vedtak om pålegg og tvangsmulkt opprettholdes eller trekkes. Tilbakemelding sendes til byggesak@fredrikstad.kommune.no, merket med saksnummer 2024/86575. Frist for tilbakemelding settes til 15. august 2026.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Iselin Trømborg Nordberg
juridisk spesialrådgiver

Vedlegg
1 Rapport-Fakturagrunnlag-20_03_2026_12_19_46
2 Fakturagrunnlag - Tvangsmulkt - Floaveien 2

3 Fakturagrunnlag - Tvangsmulkt - Floaveien 2
4 Fakturagrunnlag 22_04_2026 - Tvangsmulkt - Floaveien 2
5 Fakturagrunnlag - Tvangsmulkt - Floaveien 2
6 Rapport Fakturagrunnlag 10_06_2026

Kopi til eksterne mottakere:

GRESSVIK BILPLEIE & BILSALG AS	Floaveien 2	1610	FREDRIKSTAD
OVEN EIENDOM AS	Grindholmen 4	1580	RYGGE

Fra: Wasim Gharib[Wasim@mailonbox.com]
Mottatt: 21.09.2026 12:16:00
Til: byggesak_FK (Byggesøknader); Postmottak Fredrikstad Kommune; gressvik.bilpleie@gmail.com; 'Anders Oven'[byggesak_FK@fredrikstad.kommune.no; postmottak@fredrikstad.kommune.no; gressvik.bilpleie@gmail.com; anders.oven@gmail.com]
Tittel: Sak 2024/86575 - Floaveien 2 - søknad om ettergivelse av tvangsmulkt (pbl. § 32-5) , klagen opprettholdes .

Sak 2024/86575 – Floaveien 2 – søknad om ettergivelse av tvangsmulkt (pbl. § 32-5) , klagen opprettholdes .

Til Fredrikstad kommune
Byggesak og geomatikk – til behandling i planutvalget

Saksnummer: 2024/86575
Eiendom: Floaveien 2, 1610 Fredrikstad (gnr./bnr. 210/1383)
Foretak: Gressvik Bilpleie og Bilsalg AS, org.nr. 912 507 408
Gjelder: Søknad om ettergivelse av tvangsmulkt (pbl. § 32-5) – prinsipalt bortfall/kreditering – klagen opprettholdes

Hei,

Vi viser til kommunens foreløpige svar, hvor det bekreftes at forholdet anses rettet, at inndriving av forfalte krav er satt i bero, og at det er anledning til å søke om ettergivelse av hele eller deler av tvangsmulkten på til sammen kr 87 700,-.

Denne henvendelsen utgjør vår søknad om ettergivelse av tvangsmulkt, fremmet subsidiært, og sendes innenfor fristen 23.09.2026. Samtidig opprettholder vi fullt ut våre innsigelser mot at tvangsmulkten er rettmessig påløpt.

Vi ber om at saken vurderes langs to spor:

Prinsipalt : det forelå ikke noe ulovlig forhold som kunne begrunne tvangsmulkt :
Etter plan- og bygningsloven § 32-5 kan tvangsmulkt fastsettes ved forhold som er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven, for å få gjennomført et pålegg. En løpende tvangsmulkt kan løpe så lenge det ulovlige forholdet varer.

Vårt standpunkt er at det ikke forelå noe ulovlig forhold ved Floaveien 2 som kunne begrunne tvangsmulkt. Lokalene ble ikke benyttet til ulovlig beboelse eller overnatting, og det forelå derfor heller ikke noe ulovlig forhold som kunne løpe videre eller danne grunnlag for beregning av løpende tvangsmulkt i den aktuelle perioden.

Kommunens dokumentasjon viser i hovedsak til observasjoner og bilder fra 2024. Denne dokumentasjonen kan etter vårt syn ikke i seg selv dokumentere at det forelå ulovlig beboelse eller overnatting i 2026, og særlig ikke i den perioden tvangsmulkten er beregnet og fakturert.
Vi bestrider derfor at det forelå et faktisk ulovlig forhold som kunne begrunne innkreving av tvangsmulkt fra 20.02.2026.

Vi bestrider at det er tilstrekkelig dokumentert at det forelå ulovlig beboelse/overnatting i lokalene i selve faktureringsperioden fra og med

20.02.2026. Kommunens dokumentasjon knytter seg i hovedsak til tilsyn og observasjoner i 2024. Vi kan ikke se at det er dokumentert at noen faktisk ble påtruffet boende eller overnattende i lokalene utenfor ordinær arbeidstid, verken i 2024 eller senere.

Etter forvaltningsloven § 17 skal saken være tilstrekkelig opplyst, og etter § 25 skal begrunnelsen vise hvilke faktiske forhold vedtaket bygger på. Vi ber kommunen konkret dokumentere at vilkårene for løpende tvangsmulkt var oppfylt i hele den perioden det er fakturert for. I den grad dette ikke kan dokumenteres, er kravet etter vårt syn ikke rettmessig påløpt, og fakturert tvangsmulkt må krediteres.

SUBSIDIÆRT : søknad om ettergivelse i sin helhet
Dersom kommunen/planutvalget legger til grunn at tvangsmulkten er lovlig påløpt, søker vi om ettergivelse av tvangsmulkten i sin helhet, jf. plan- og bygningsloven § 32-5 annet ledd siste punktum. Følgende forhold taler samlet for full ettergivelse:

1. Formålet er oppnådd. Tvangsmulkt er ikke en straff, men et pressmiddel for å oppnå retting. Kommunen har selv bekreftet at forholdet nå anses rettet og at mulkt ikke faktureres videre. Formålet er dermed fullt ut oppnådd, og en opprettholdelse av kravet vil i praksis få karakter av en ren økonomisk sanksjon.

2. Erkjent saksbehandlingsfeil. Kommunen har selv erkjent og beklaget at fristen i forhåndsvarselet var kortere enn lovens krav. En feil i foretakets disfavør, i en sak av denne økonomiske størrelsen, må tillegges vekt ved den skjønnsmessige vurderingen.

FORBEHOLD : klagen opprettholdes
Denne henvendelsen innebærer ikke at klagen trekkes. Vi ber om at klagen på vedtaket av 29.01.2026 og på innkrevingen opprettholdes og settes i bero mens ettergivelsesspørsmålet behandles, slik kommunen selv har foreslått. Fører ettergivelsessøknaden ikke frem, helt , ber vi om at klagen realitetsbehandles, subsidiært at vedtaket vurderes omgjort etter forvaltningsloven § 35.

Vi imøteser kommunens skriftlige bekreftelse på at søknaden er mottatt og at saken settes i bero i tråd med det ovennevnte.

Med vennlig hilsen
Wasim Gharib
Regnskapsassistent for Gressvik Bilpleie og Bilsalg AS
Telefon: 46343500
Bistått av gårdeier Anders Oven

From: byggesak@fredrikstad.kommune.no <byggesak@fredrikstad.kommune.no>
Sent: Friday, September 18, 2026 8:30 AM
To: Gressvik Bilpleie og Bilsalg AS - Wasim Gharib <Wasim@mailonbox.com>
Subject: Brev fra Fredrikstad kommune

Vår ref 2024/86575

Vennlig hilsen
Tale Vedeler Lassen | juridisk spesialrådgiver

e-post: tallas@fredrikstad.kommune.no

Dato : Mandag 21. september 2026

Til Fredrikstad kommune :
Sak 2024/86575 – Floaveien 2 :
Søknad om ettergivelse av tvangsmulkt (pbl. § 32-5) – klagen opprettholdes

Eiendom: Floaveien 2, 1610 Fredrikstad (gnr./bnr. 210/1383)
Foretak: Gressvik Bilpleie og Bilsalg AS, org.nr. 912 507 408
Gjelder: Søknad om ettergivelse av tvangsmulkt (pbl. § 32-5) – prinsipalt bortfall/kreditering – klagen opprettholdes

Hei,
Vi viser til kommunens foreløpige svar, hvor det bekreftes at forholdet anses rettet, at inndriving av forfalte krav er satt i bero, og at det er anledning til å søke om ettergivelse av hele eller deler av tvangsmulkten på til sammen kr 87 700,-.

Denne henvendelsen utgjør vår søknad om ettergivelse av tvangsmulkt, fremmet subsidiært, og sendes innenfor fristen 23.09.2026. Samtidig opprettholder vi fullt ut våre innsigelser mot at tvangsmulkten er rettmessig påløpt.

Vi ber om at saken vurderes langs to spor:

Prinsipalt : det forelå ikke noe ulovlig forhold som kunne begrunne tvangsmulkt :
Etter plan- og bygningsloven § 32-5 kan tvangsmulkt fastsettes ved forhold som er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven, for å få gjennomført et pålegg. En løpende tvangsmulkt kan løpe så lenge det ulovlige forholdet varer.

Vårt standpunkt er at det ikke forelå noe ulovlig forhold ved Floaveien 2 som kunne begrunne tvangsmulkt. Lokalene ble ikke benyttet til ulovlig beboelse eller overnatting, og det forelå derfor heller ikke noe ulovlig forhold som kunne løpe videre eller danne grunnlag for beregning av løpende tvangsmulkt i den aktuelle perioden.

Kommunens dokumentasjon viser i hovedsak til observasjoner og bilder fra 2024. Denne dokumentasjonen kan etter vårt syn ikke i seg selv dokumentere at det forelå ulovlig beboelse eller overnatting i 2026, og særlig ikke i den perioden tvangsmulkten er beregnet og fakturert.
Vi bestrider derfor at det forelå et faktisk ulovlig forhold som kunne begrunne innkreving av tvangsmulkt fra 20.02.2026.

Vi bestrider at det er tilstrekkelig dokumentert at det forelå ulovlig beboelse/overnatting i lokalene i selve faktureringsperioden fra og med 20.02.2026. Kommunens dokumentasjon knytter seg i hovedsak til tilsyn og observasjoner i 2024. Vi kan ikke se at det er dokumentert at noen faktisk ble påtruffet boende eller overnattende i lokalene utenfor ordinær arbeidstid, verken i 2024 eller senere.

Etter forvaltningsloven § 17 skal saken være tilstrekkelig opplyst, og etter § 25 skal begrunnelsen vise hvilke faktiske forhold vedtaket bygger på. Vi ber kommunen konkret dokumentere at vilkårene for løpende tvangsmulkt var oppfylt i hele den perioden det er fakturert for. I den grad dette ikke kan dokumenteres, er kravet etter vårt syn ikke rettmessig påløpt, og fakturert tvangsmulkt må krediteres.

SUBSIDIÆRT : søknad om ettergivelse i sin helhet
Dersom kommunen/planutvalget legger til grunn at tvangsmulkten er lovlig påløpt, søker vi om ettergivelse av tvangsmulkten i sin helhet, jf. plan- og bygningsloven § 32-5 annet ledd siste punktum. Følgende forhold taler samlet for full ettergivelse:

1. Formålet er oppnådd. Tvangsmulkt er ikke en straff, men et pressmiddel for å oppnå retting. Kommunen har selv bekreftet at forholdet nå anses rettet og at mulkt ikke faktureres videre. Formålet er dermed fullt ut oppnådd, og en opprettholdelse av kravet vil i praksis få karakter av en ren økonomisk sanksjon.

2. Erkjent saksbehandlingsfeil. Kommunen har selv erkjent og beklaget at fristen i forhåndsvarselet var kortere enn lovens krav. En feil i foretakets disfavør, i en sak av denne økonomiske størrelsen, må tillegges vekt ved den skjønnsmessige vurderingen.

FORBEHOLD : klagen opprettholdes
Denne henvendelsen innebærer ikke at klagen trekkes. Vi ber om at klagen på vedtaket av 29.01.2026 og på innkrevingen opprettholdes og settes i bero mens ettergivelsesspørsmålet behandles, slik kommunen selv har foreslått. Fører ettergivelsessøknaden ikke frem, helt , ber vi om at klagen realitetsbehandles, subsidiært at vedtaket vurderes omgjort etter forvaltningsloven § 35.

Vi imøteser kommunens skriftlige bekreftelse på at søknaden er mottatt og at saken settes i bero i tråd med det ovennevnte.

Med vennlig hilsen
Wasim Gharib

Regnskapsassistent for Gressvik Bilpleie og Bilsalg AS
Telefon: 46343500
Bistått av gårdeier Anders Oven

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/80875
Dokumentnr.: 45
Løpenr.: 12410/2026
Klassering: 424/1/233

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	19.11.2026	118/26

Festningsveien 9 - Eiendom 424/1/233 - Klage på søknad om tilbygg og påbygg, samt riving og gjenoppføring av garasje

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Det er ikke innkommet nye momenter i saken som ikke var kjent på vedtakstidspunktet.
2. Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Sammendrag

Kommunen har gitt dispensasjon fra bestemmelse i kommuneplanens arealdel om plankrav for tiltak i 100-metersbeltet langs vassdrag ved oppføring av tilbygg til bolig, bruksendring av arealer i underetasje fra tilleggsdel til hoveddel, samt riving og oppføring av ny garasje. Det ble i samme vedtak gitt rammetillatelse for tiltakene, samt unntak fra energikrav i teknisk forskrift (TEK17) for eksisterende yttervegger og fundamenter som skal bevares i forbindelse med ombyggingen.

Vedtaket er påklaget av naboer, og klagene behandles i det følgende.

Kommunedirektøren kan ikke se at det er fremkommet nye momenter i klagene som ikke var kjent på vedtakstidspunktet. Det anbefales derfor at planutvalget ikke tar klagen til følge, og at saken sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Vedlegg

1 Oversiktskart - Festningsveien 9
2 A42 05 Perspektiv overgang fjell.pdf
3 A42 03 Perspektiv (1).pdf
4 A42 02 Fasader mot Sørvest og Nordøst.pdf
5 A42 01 Fasader mot Nordvest og Sørøst.pdf
6 Festningsveien 9.pdf
7 D-01 Situasjonskart 050526
8 A42 01 Fasader mot Nordvest og Sørøst 230326
9 A42 02 Fasader mot Sørvest og Nordøst 230326
10 A22 01 Plan U etg 090526
11 A22 02 Plan 1. Etasje 090526
12 A41 01 Snitt A og B 230326
13 Dispensasjon og rammetillatelse - Tilbygg/påbygg, samt riving/nybygg garasje - Festningsveien 9 - Eiendom 424/1/233
14 Signert - Klage på Dispensasjon og Rammetillatelse. Heiman Westby.pdf
15 Klage på vedtak - dispensasjon og rammetillatelse - Festningsveien 9
16 Signert - Klage Sak 202680875.pdf

17 Klage på vedtak - Festningsveien 9 - eiendom 424/1/233
18 Behandling av begjæring om utsatt iverksetting - Tilbygg/påbygg, samt riving/nybygg garasje - Festningsveien 9 - Eiendom 424/1/233
19 Svar: Orientering om innkommet klage på vedtak av 24.08.26 - Tilbygg/påbygg, samt riving/nybygg garasje - Festningsveien 9 - Eiendom 424/1/233

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se saksnr. 2026/13757 (eByggesak: 2026/80875)

Saksopplysninger
Saken gjelder
Kommunen mottok den 09.05.2026 søknad om rammetillatelse for tilbygg og påbygg til eksisterende bolig, samt riving av eksisterende garasje og oppføring av ny garasje på eiendommen.

Etter tilbakemelding fra naboer og berørte myndigheter ble tiltaket endret. Det reviderte tiltaket omfatter nå et tilbygg til bolig i én etasje, hvor eksisterende takform og takvinkel videreføres for å gi et mer tilpasset uttrykk til omgivelsene. Takkonstruksjonen erstattes i sin helhet, og ny mønehøyde blir omtrent 0,5 m høyere enn eksisterende. Eksisterende garasje rives og erstattes med ny garasje med annen plassering. Det søkes samtidig om bruksendring av arealene i underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel.

Eiendommen er i gjeldende kommuneplan, planID 913, avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg. Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs vassdrag, med en avstand på om lag 35 til 40 meter fra elvekanten til Glomma.

Tiltaket er omfattet av plankrav i kommuneplanens arealdel kap. 2. Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i kap. 2 i kommuneplanens arealdel for tiltakene.

Det er videre søkt om unntak fra energikravene i byggteknisk forskrift (TEK17) for tiltakene på eksisterende byggverk, jf. plan- og bygningsloven § 31-4. Søknaden gjelder eksisterende yttervegger og fundamenter som skal bevares som en del av ombyggingen.

Det foreligger 4 nabomerknader i saken. Nabomerknadene går i hovedsak på bekymringer knyttet til støy, økt innsyn, terrenginngrep, refleksjoner fra vindusflater, økning i harde overflater og overvannshåndtering. Det er også merknader knyttet til konsekvenser for naboeiendommens SEFRAK-registrerte bebyggelse, områdets landskaps- og kulturmiljøverdier utsikt, solforhold, og eksisterende veirett samt adkomst- og manøvreringsforhold.

Etter innkomne nabomerknader og dialog med kommunen ble tiltaket, som redegjort for ovenfor, vesentlig redusert.

Kommunen fattet den 24.08.2026 følgende vedtak:

- *I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra plankrav (kap. 2, pkt. 2.1 og 2.2) i kommuneplanen, planID 913.*

- *Din søknad om oppføring av tilbygg/påbygg til bolig, bruksendring av arealene i underetasjen (kjeller) fra tilleggsdel til hoveddel, samt riving/nybygg garasje, godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.*

- *Søknad om unntak fra tekniske krav (TEK17), jf. plan- og bygningsloven § 31-4, som vist til i søknad om unntak mottatt 02.06.26, godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.*

Klage
Vedtak av 24.08.2026 er påklaget av Knut Sverre Westby og Emma Maria Heiman, og Steinar Gjølstad og Dyveke Grieg Smith. Klagene er mottatt 13.09.2026. Vedtaket som påklages er et enkeltvedtak. Klagene er fremsatt av naboer som er part i saken. Klagene er fremsatt innen tre uker fra parten ble kjent med vedtaket, og er derfor fremsatt rettidig.

Kommunen har også mottatt klage fra Terje Gundersen og Anne Gjølberg den 15.09.2026. Klagen er mottatt etter utløp av klagefristen. Klagen gjelder imidlertid de samme forholdene som øvrige klager i saken. Anførslene vil dermed bli behandlet i klagen, og kommunen ser derfor ikke behov for å gjøre noen vurdering av vilkårene for å ta klagen til behandling selv om klagefristen er oversittet etter forvaltningsloven § 31.

Det anføres hovedsakelig i klagene:
- Vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt.
- Tiltaket vil få betydning for naboeiendommene, særlig hva gjelder utsyn, landskapsopplevelse, solforhold, innsyn og bruk av utearealer.
- Det er det nå godkjente tiltaket som må vurderes. Det kan ikke legges vekt på at tiltaket er redusert sammenlignet med et tidligere forslag.

Klagene er vedlagt i sin helhet.

Søkers uttalelse til klagene
Søker har mottatt klagene for uttalelse. Søker har gått gjennom klagene og er av den oppfatning at det ikke fremkommer nye momenter. Klagene er i betydelig grad en repetisjon av tidligere merknader, og det vises til tidligere kommentarer og argumentasjon.

Relevante bestemmelser
En part, eller en med rettslig klageinteresse, kan klage på et enkeltvedtak. Klagen må fremsettes innen 3 uker etter at vedkommende ble gjort kjent med vedtaket. Klagen må nevne hvilket enkeltvedtak det klages på, hva det klages på og hvilke endringer man ønsker ved å klage. Klagen skal sendes til det forvaltningsorganet som fattet enkeltvedtaket.

Kommuneplanens arealdel pkt. 2.1 om plankrav:
> *«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.»*

Kommuneplanens arealdel pkt. 2.2. om plankrav i 100-metersbeltet langs vassdrag:
> *«For områder langs vassdrag inntil 100 meter fra strandlinje, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, kan arbeid og tiltak etter pbl § 1-6 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.*
>
> *Unntatt fra forbudet er tiltak på bebygd eiendom som ikke kommer nærmere strandlinjen enn eksisterende bebyggelse. Avstand skal være minimum 10 meter fra bekkekant/elvekant.»*

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 framgår av forvaltningsloven § 36.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Anførslene i klagene er i hovedsak også fremmet i forbindelse med nabovarsling av byggesøknaden. Klagernes anførsler, som er vurdert tidligere, gjentas ikke særskilt. Kommunedirektøren viser derfor til vurderingene som er gjort i det påklagede vedtaket, og videre vurdering må leses i sammenheng med påklaget vedtak og andre dokumenter i saken. Kommunedirektøren vil i det følgende legge til noen utfyllende kommentarer.

Dispensasjon fra plankravet
Det anføres i klagene at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, og at kommunen ikke i tilstrekkelig grad har foretatt en konkret og helhetlig vurdering av vilkårene for dispensasjon.

I klagene vises det til at merknadene fremmet i forbindelse med nabovarsling av byggesøknaden knyttet til visuelle kvaliteter, naboforhold og områdets videre utvikling, taler for at det foreligger et behov for en bredere planavklaring, og at dispensasjon ikke kan gis. Det anføres også at ulempene ved ny og større bebyggelse, tap av utsyn, økt innsyn og landskapsmessige konsekvenser, ikke er tillagt tilstrekkelig vekt. At tiltaket etableres på allerede bebygd eiendom, kan ikke alene være avgjørende. Klagerne mener at det sentrale må være hva det konkrete tiltaket innebærer sammenlignet med dagens situasjon, og hvilke konsekvenser dette får for området og berørte naboer.

I gjeldende sak er det søkt om dispensasjon fra bestemmelser i kommuneplanens arealdel kap. 2 om plankrav.

Dispensasjon kan kun gis dersom begge lovens vilkår er oppfylt.[1] For det første må hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra, ikke bli vesentlig tilsidesatt ved dispensasjonen. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

På bakgrunn av anførsler i klagen vil Kommunedirektøren innledningsvis redegjøre for unntaksbestemmelsen i kommuneplanens arealdel pkt. 2.2 fra plankrav for tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 i 100-metersbeltet langs vassdrag. Bestemmelsen åpner for unntak fra plankravet for tiltak på bebygd eiendom som ikke kommer nærmere strandlinjen enn eksisterende bebyggelse, og hvor avstanden bekkekant/elvekant er minimum 10 meter. Klager stiller spørsmål til kommunens vurdering av at tiltaket er omfattet av unntaket, da bebyggelsen kommer nærmere strandlinjen enn eksiterende bebyggelse mot sør. Kommunedirektøren presiserer at ved vurderingen av om unntaket kommer til anvendelse

[1] Plan- og bygningsloven § 19-2

sees det ikke hen til bebyggelsen på den enkelte eiendommen. Den eksisterende bebyggelsen i området må ses som en form for byggelinje, og det er den eksisterende bebyggelsen i sin helhet som skal legges til grunn i vurderingen av om unntaket kommer til anvendelse.[2] I området hvor eiendommen ligger er det oppført bebyggelse helt ned mot elvekanten mot vest. Dette innebærer at all bebyggelse med en avstand på mer enn 10 meter mot elvekanten vil være unntatt fra plankravet etter bestemmelsen.

Tiltaket er i utgangspunktet også vurdert å kunne være unntatt plankravet etter pkt. 2.5 i kommuneplanens arealdel. Av hensyn til naboer og spørsmål knyttet til tiltakets virkninger for omgivelsene, herunder visuelle kvaliteter, naboforhold og områdets videre utvikling, er det vurdert at det er hensiktsmessig å kreve dispensasjon fra det generelle plankravet i pkt. 2.1. Dette for å sikre at de forhold som fremkommer av merknadene vurderes grundig og samlet opp mot hensynene bak plankravet og kommuneplanens bestemmelser.

Kommunedirektøren slutter seg til vurderingene som er gjort, og viser for øvrig til vurderingene gjort i det påklagede vedtaket.

Hensynene bak bestemmelsen
Når det gjelder anførslene knyttet til dispensasjonsvurderingen vil kommunedirektøren presisere at det i vurderingen av om hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, er naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Det må deretter sees hen til om disse forholdene allerede er avklart på annen måte, f.eks. gjennom kommuneplanbestemmelser, etablert infrastruktur, eller at området har en etablert bebyggelsesstruktur.

Det er i vedtaket redegjort for hensynene bak plankravet, samt gjort en inngående vurdering av vilkåret. Det er blant annet vist til at de forholdene som normalt ville blitt avklart gjennom en reguleringsplan allerede er avklart i denne saken, ettersom tiltaket etableres i et etablert og utbygd boligområde.

Mange av de hensynene som normalt vil bli avklart gjennom en reguleringsplan er vurdert å allerede være avklart. En dispensasjon i denne saken vil isolert sett ikke nødvendiggjøre ny infrastruktur, som veier, gang- og sykkelstier, vann og avløp osv. En dispensasjon vil heller ikke medføre økt behov av betydning for lekeplasser, barnehager, skoler etc. Videre vil en dispensasjon ikke innebære endringer i arealformålet. Disse momentene tilsier isolert sett at hensynene bak plankravet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Det er ikke tale om en ny boenhet, men kun en utvidelse av eksisterende bebyggelse, samt riving og nybygg av garasje. Det er også vurdert at tiltaket verken bryter med bebyggelsesstrukturen på eiendommen eller omkringliggende bebyggelse.

Kommunedirektøren slutter seg til vurderingene som er gjort av om hensynene bak bestemmelser blir tilsidesatt, og viser for øvrige til det påklagede vedtaket.

Interesseavveiningen
Klager anfører at kommunen, i interesseavveiningen, i hovedsak synes å legge til grunn at det vil være samfunnsøkonomisk gunstig å unngå en mer kostnads- og ressurskrevende reguleringsprosess. Det vises også til ulempen ved dispensasjon ved at man ikke får den bredere og mer grundige behandlingen som plankravet skal sikre. Når saken gjelder et tiltak innenfor 100-metersbeltet, og det samtidig foreligger flere konkrete naboinnvendinger om tiltakets virkninger, mener klager det ikke er tilstrekkelig godtgjort at fordelene er klart større enn ulempene.

---

[2] Se Statsforvalterens avgjørelse i sak nr. 2022/35029 av 10.02.2023 om tolkningen av unntak fra plankravet

Kommunedirektøren kan ikke se at det hefter feil ved interesseavveiningen gjort i det påklagede vedtaket. Når det skal tas stilling til vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene, må det vurderes i hvilken grad hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning gjør seg gjeldende. At man ved å dispensere fra plankravet i denne saken vil unngå en ressurskrevende planprosess, er en fordel man kan vektlegge i interesseavveiningen.[3] På den andre siden er det en ulempe ved å dispensere at man ikke får en like omfattende, grundig og demokratisk behandling av tiltaket som ved en reguleringsprosess. Ulempen har imidlertid begrenset vekt i denne saken, da flere forhold allerede er avklart, noe som tilsier at det ikke er behov for en omfattende planprosess.

I gjeldende sak er det vurdert som en samfunnsøkonomisk fordel å unngå en mer kostnads- og ressurskrevende planprosess. Det er vurdert at tiltaket i seg selv og de konsekvenser det kan gi, ikke vil medføre vesentlige endringer i eksisterende boligområdet og heller ikke utløse behov for andre tiltak, som eksempelvis veier, gang- og sykkelstier, vann og avløp osv. En dispensasjon vil heller ikke medføre økt behov av betydning for lekeplasser, barnehager, skoler etc. Videre vil en dispensasjon ikke innebære endringer i arealformålet.

For et tiltak av begrenset omfang i et allerede bebygd området som i gjeldende sak vil det være lite hensiktsmessig med en reguleringsprosess. Det er lite trolig at kommunen vil styre arealbruken på en annen måte enn det som er tilfellet i dag, og det er ikke behov for et juridisk bindende styringsdokument for denne type mindre tiltak i området.

Kommunedirektøren er enig i de vurderinger som er gjort i interesseavveiningen i det påklagede vedtak, og at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Tiltakets betydning for naboeiendommene
Klager viser til tiltakets negative betydning for naboeiendommene, særlig når det gjelder utsyn, landskapsopplevelse, markedsverdi, solforhold, innsyn, terrenginngrep, bruk av utearealer og adkomstforhold.

Kommunedirektøren ser at anførslene i hovedsak gjelder de samme forholdene som er omtalt ved nabomerknader til søknaden. Det vises derfor til det påklagede vedtaket for nærmere vurdering av disse.

100-metersbeltet langs vassdrag
Når det gjelder merknader knyttet til tiltakets plassering i 100-metersbeltet, vil kommunedirektøren presisere at det er et skille mellom 100-metersbeltet langs sjø og 100-metersbeltet langs vassdrag.

For begge områder skal det etter plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I 100-metersbeltet langs sjø følger det av bestemmelsens andre ledd et forbud mot alle tiltak foruten fasadeendringer. Her følger altså byggeforbudet direkte av plan- og bygningsloven.

I gjeldende sak er eiendommen plassert i 100-metersbeltet langs vassdrag, ikke mot sjø. For områder langs vassdrag har loven lagt vurderingen om det skal fastsettes en byggegrense til kommunen.[4] Fredrikstad kommune har vurdert at det ikke skal settes en byggegrense med forbud mot visse tiltak i 100-metersbeltet langs vassdrag. Det er imidlertid inntatt et plankrav i kommuneplanens arealdel for slike tiltak, med visse unntak. Tiltakene i gjeldende sak er, som redegjort ovenfor, vurdert å være unntatt plankravet for tiltak i 100-metersbeltet langs

[3] Dispensasjon fra krav om reguleringsplan – riving av eksisterende bolig, deling av eiendom og oppføring av to nye boliger med carporter - Sivilombudet
[4] Jf. plan- og bygningsloven § 1-8 femte ledd

vassdrag. Det er gjort en vurdering av hensynene og at disse er ivaretatt ved vedtakelse av bestemmelsene om plankrav i kommuneplanens arealdel. Når omsøkte tiltak er vurdert å være unntatt plankravet etter bestemmelsene, ser ikke kommunedirektøren grunn til å vurdere hensynene ytterligere enn hva som er gjort i det påklagede vedtaket.

Garasje
Når det gjelder bekymringen til ny garasje og brannsikkerhet, finner kommunedirektøren at garasjen er godkjent med plassering i tråd med plan- og bygningsloven og tilhørende regelverk. Hensyn knyttet til brann skal således være ivaretatt. Forhold knyttet til adkomst er vurdert i det påklagede vedtaket, og det vises vurderingene gjort der.

Tiltaket må vurderes som omsøkt
I klagene vises det til at kommunen i stor grad bygger sin begrunnelse på at tiltaket er redusert sammenlignet med det opprinnelige forslaget. Klager mener at det ikke kan legges vekt på at tiltaket er redusert, og at dette i seg selv er tilstrekkelig for å begrunne at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Det er det nå godkjente tiltaket som må vurderes, og det må vurderes om det faktisk er grunnlag for å fravike plankravet.

Kommunedirektøren er enig i at tiltaket skal vurderes slik det fremgår av siste reviderte søknadsdokumentasjonen. Det kan ikke legges vekt på at det opprinnelig ble søkt om noe annet som er redusert i forbindelse med behandling av saken.

Kommunedirektøren kan ikke se at det er vektlagt at tiltaket er redusert i dispensasjonsvurdering. Det er redegjort for at tiltaket er vesentlig bearbeidet under opplysninger om hva søknaden gjelder, nabomerknader og høringsuttalelser, uten at dette er vektlagt som et selvstendig moment som taler for dispensasjon og tillatelse.

Kommunedirektøren ser samtidig at det flere steder senere i vedtaket skrives at det er lagt vekt på at tiltaket er bearbeidet, særlig knyttet til visuelle kvaliteter og terrengtilpasning. Kommunedirektøren finner formuleringen uheldig. Kommunedirektøren vil i denne sammenheng klargjøre at det ikke kan vektlegges som et moment i vurderingen av om et tiltak kan godkjennes eller at en dispensasjon kan gis, at søker reduserer opprinnelig omsøkt tiltak. Det er siste reviderte søknadsdokumentasjon for tiltak som skal vurderes opp mot plan- og bygningslovens bestemmelser med tilhørende regelverk på søknadstidspunktet.

Kommunedirektøren vil presisere at kommunen i det påklagede vedtaket har forsøkt få frem at tiltaket, slik det fremgår av sist reviderte søknadsdokumentasjon, kan godkjennes. Dette skyldes at tiltaket, i motsetning til hva som var tilfellet for det opprinnelige tiltaket, nå ivaretar kravene som følger av lov og plan, herunder eksempelvis kravene til visuelle kvaliteter, terrengtilpasning og hensynene til omgivelsene.

Selv om formuleringen er uheldig kan ikke kommunedirektøren se at dette har hatt betydning for vedtakets innhold, ettersom den siste reviderte søknadsdokumentasjon er lagt til grunn for saksbehandlingen og vedtaket. Kommunedirektøren kan derfor ikke se forholdet medfører at vedtaket er ugyldig.[5]

Det vises for øvrig til det påklagede vedtaket for nærmere vurderinger.

Alternative løsninger
Ikke relevant

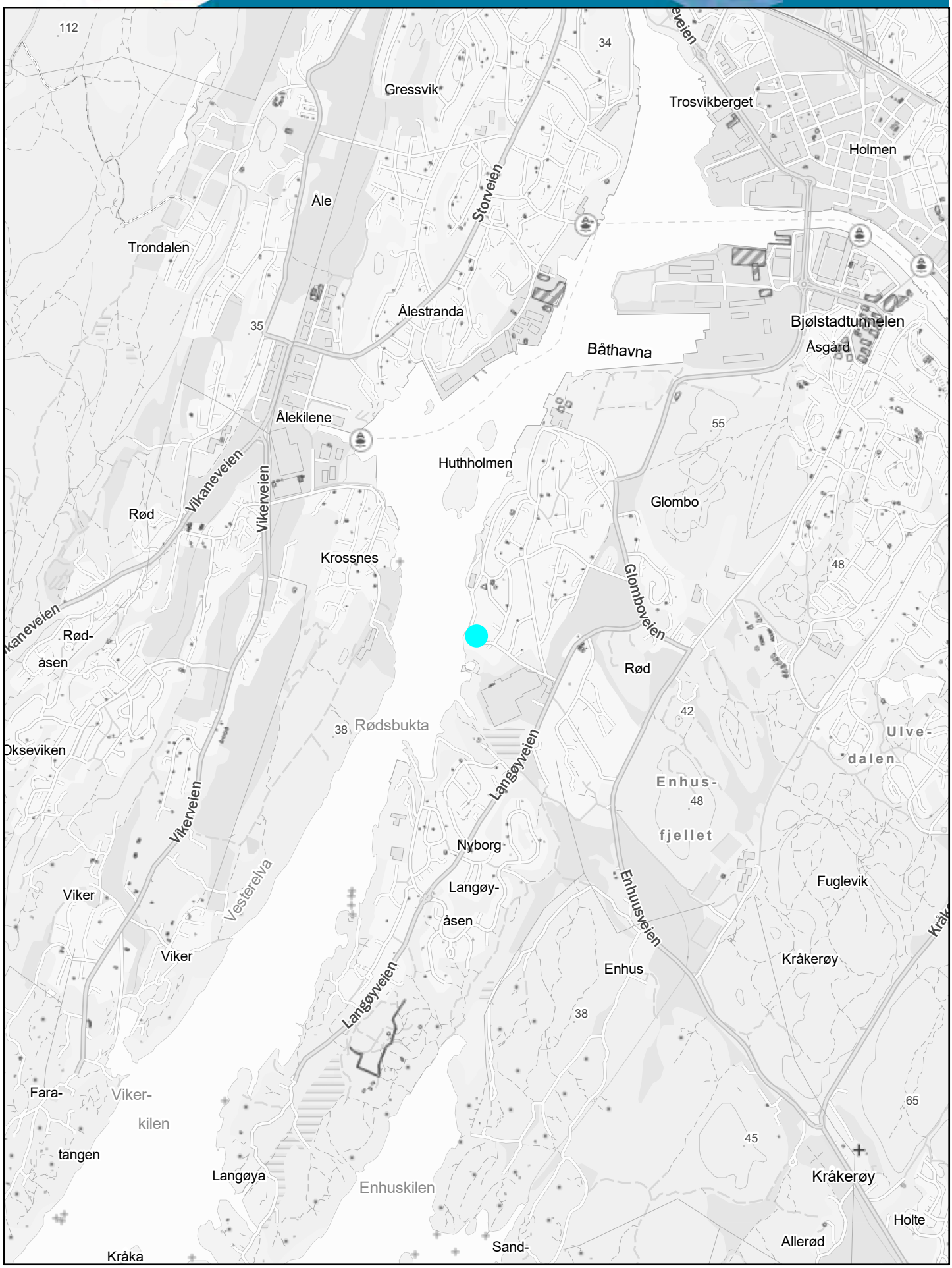
Konklusjon

[5] Jf. forvaltningsloven § 41

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å ikke ta klagen til følge. Det er ikke innkommet nye momenter i saken som ikke var kjent på vedtakstidspunktet.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Oslo, Buskerud og Akershus for endelig avgjørelse.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

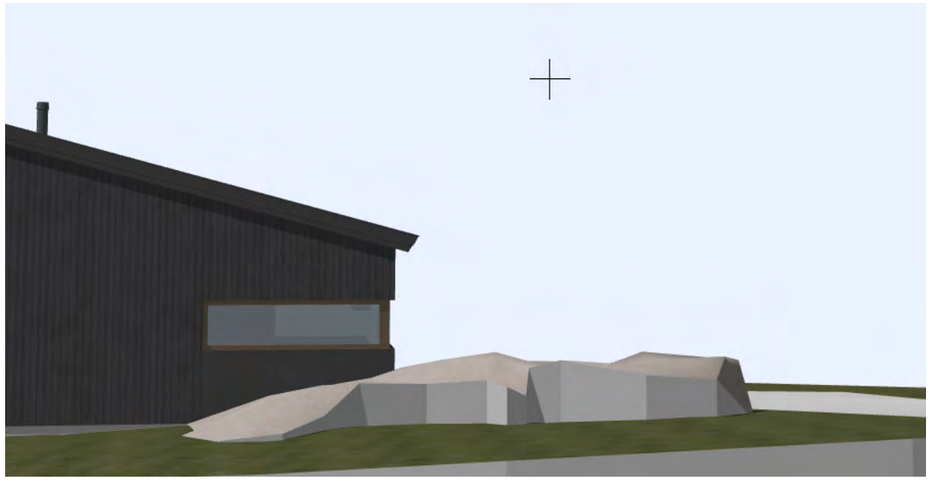


0 0,42 0,85 km

Målestokk 1:20 000

Dato 04.11.2026









Fase:
Planlagt bolig

Adresse:
Festningsveien 9 1671 Kråkerøy

Gnr./Bnr./Fnr./Snr:
424/1233

Dato: 26.06.2026

Mål:

Tegn.: Markus Linge

Kontr.: Markus Linge

25019
Festningsveien 9

A42 05

Perspektiv overgang fjell
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO

Filplassering: /Volumes/S_SG2012/Prosjekter/25019 Festningsveien 9/05 Produksjon ARK/05.4 3D Modell ARK/25019-Festningsveien 9 GJELDENDE VERSJON.pln





Murt yttervegg i hjørne

Innmålt eksisterende fjellkolle.
(Kun den delen som er nærmest bygget er registrert)

Fase:
Planlagt bolig

Adresse:
Festningsveien 9 1671 Kråkerøy
Gnr./Bnr./Fnr./Snr:
424/1233

Dato: 26.06.2026

Mål:
A3

Tegn.: Markus Linge

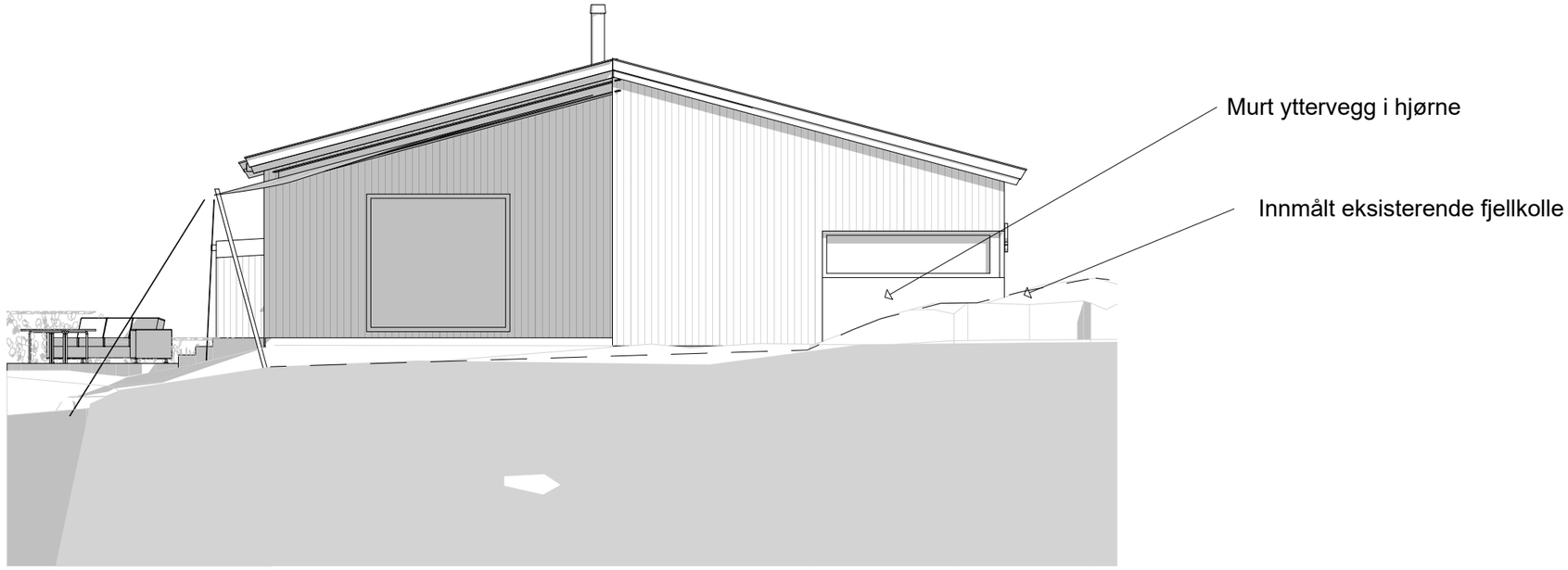
/ Kontr.: Markus Linge

25019
Festningsveien 9

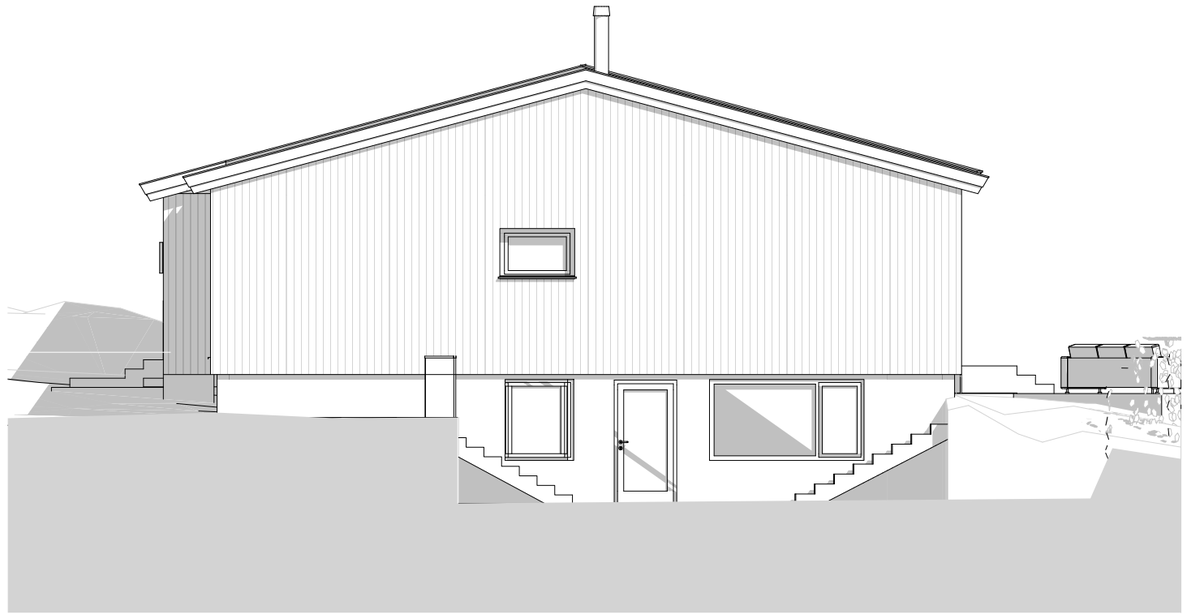
A42 03

Perspektiv (1)
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO



Fasade Sørvest



Fasade Nordøst

Fase:
Planlagt bolig

Adresse:
Festningsveien 9 1671 Kråkerøy

Gnr./Bnr./Fnr./Snr:
424/1233

Dato: 26.06.2026

Mål: 1:100 / A3

Tegn.: Markus Linge

Kontr.: Markus Linge

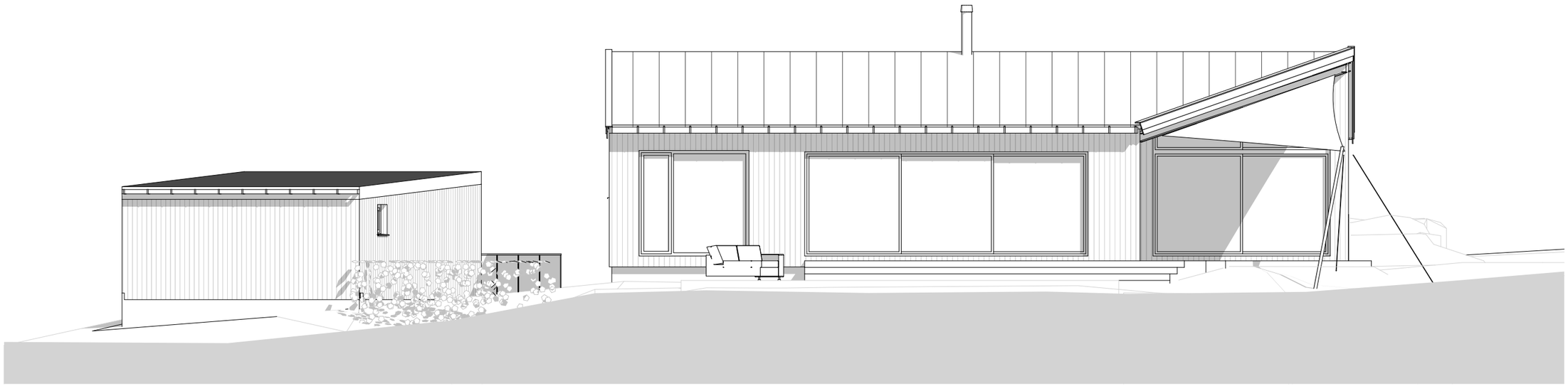
25019
Festningsveien 9

A42 02

Fasader mot Sørvest og Nordøst
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO

Filplassering: /Volumes/S_SG2012/Prosjekter/25019 Festningsveien 9/05 Produksjon ARK/05.4 3D Modell ARK/25019-Festningsveien 9 GJELDENDE VERSJON.pln



Fasade Nordvest



Fasade Sørøst

Fase:
Planlagt bolig

Adresse:
Festningsveien 9 1671 Kråkerøy

Gnr./Bnr./Fnr./Snr:
424/1233

Dato: 26.06.2026

Mål: 1:100 / A3

Tegn.: Markus Linge

Kontr.: Markus Linge

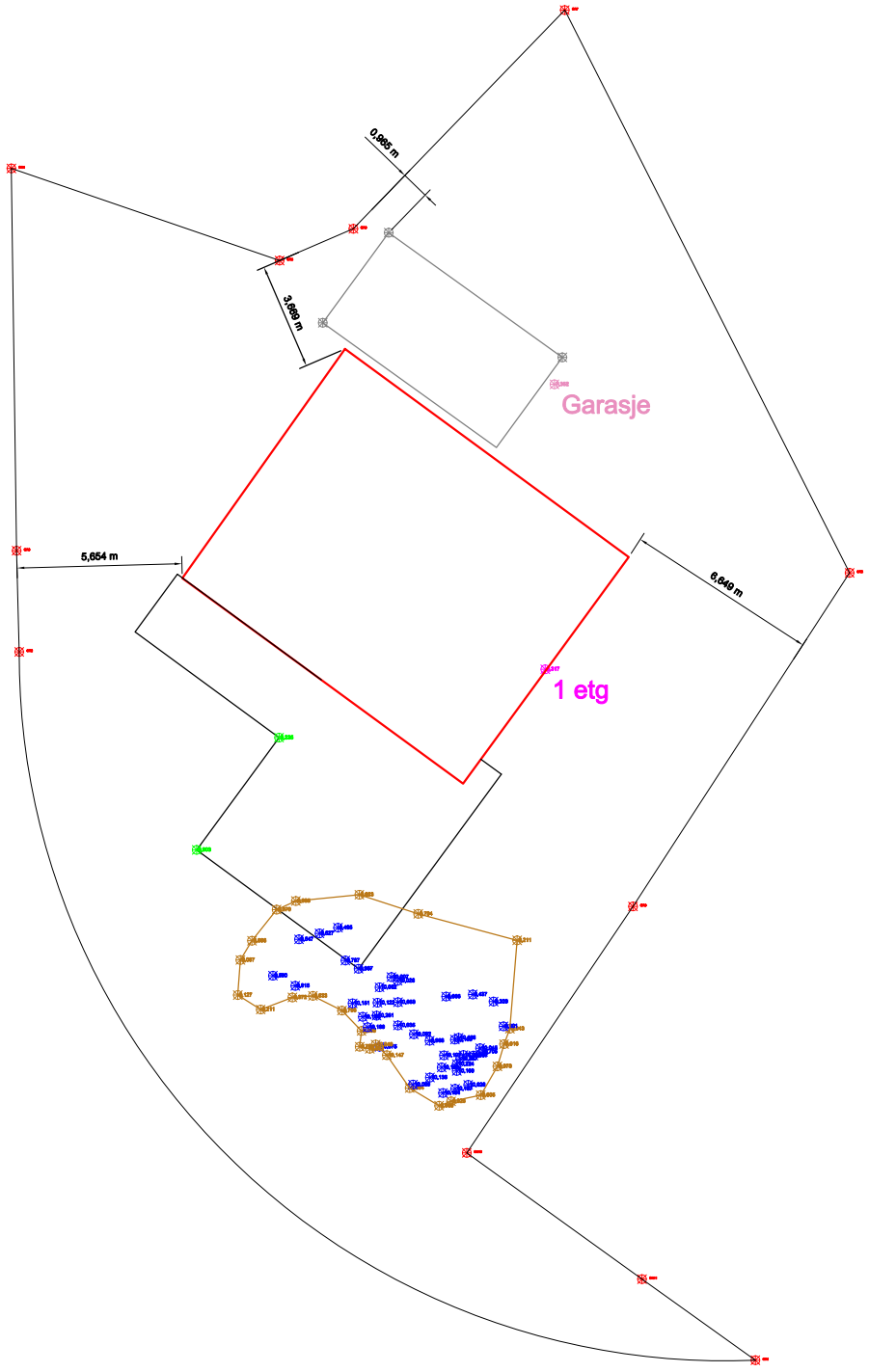
25019
Festningsveien 9

A42 01

Fasader mot Nordvest og Sørøst

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO



Høyde bunn fjell

Høyde fjell

Høyde terreng

RG OPPMÅLING
Søndre Rekvin 16
1676 Kråkerøy
924 84 305
E-mail kontakt@rg-o.no www.rg-o.no

Dato: 240626

Målestokk: 1:250 A4

Byggeplass: Festningsveien 9

Tegn. nr.

Rev.

Saksbehandler RG

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3

SITUASJONSKART
for tiltak etter plan- og bygningsloven

FREDRIKSTAD KOMMUNE

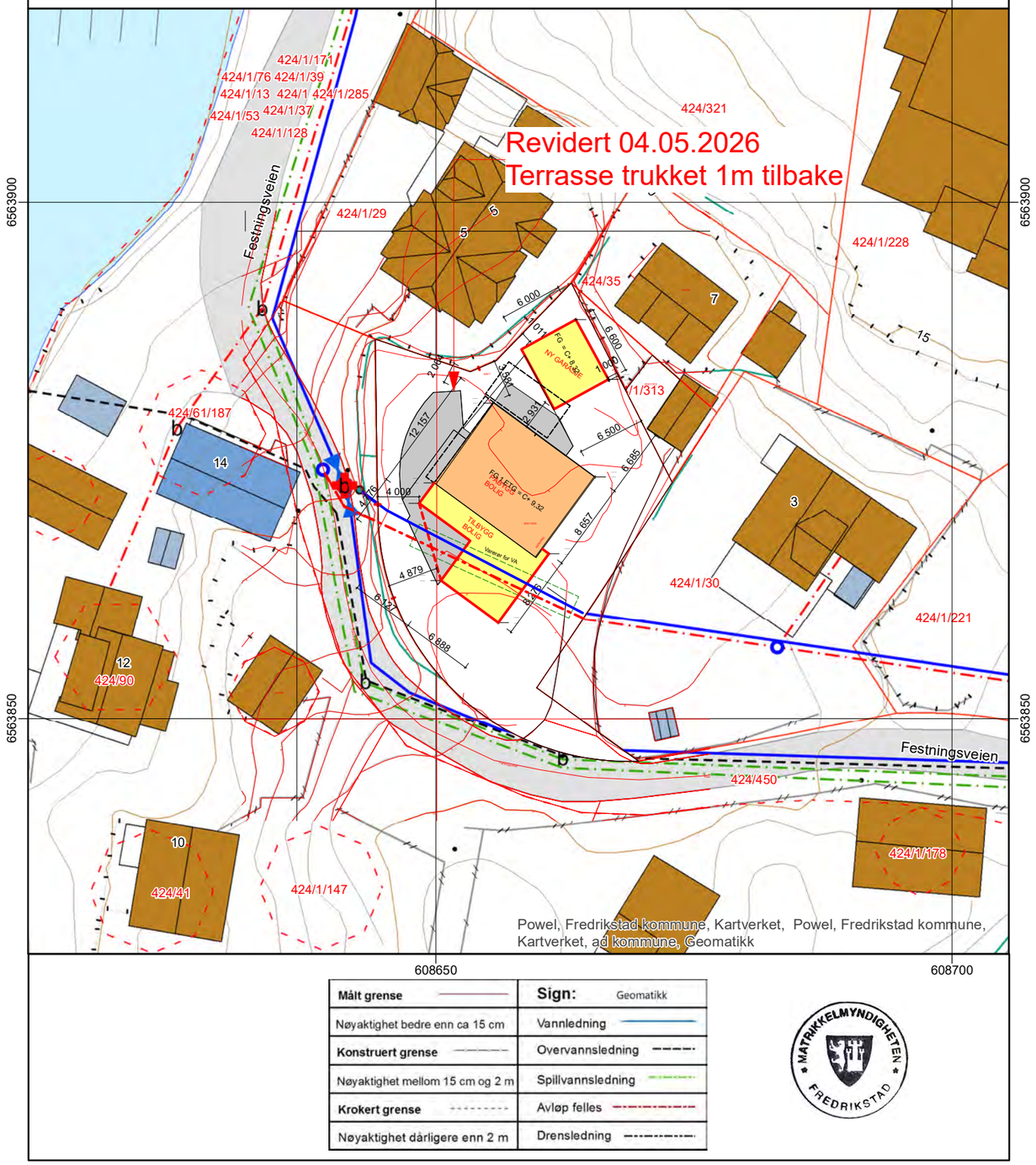
Adresse: Festningsveien 9, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/233/0
Areal: 803 m

Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-05-14

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

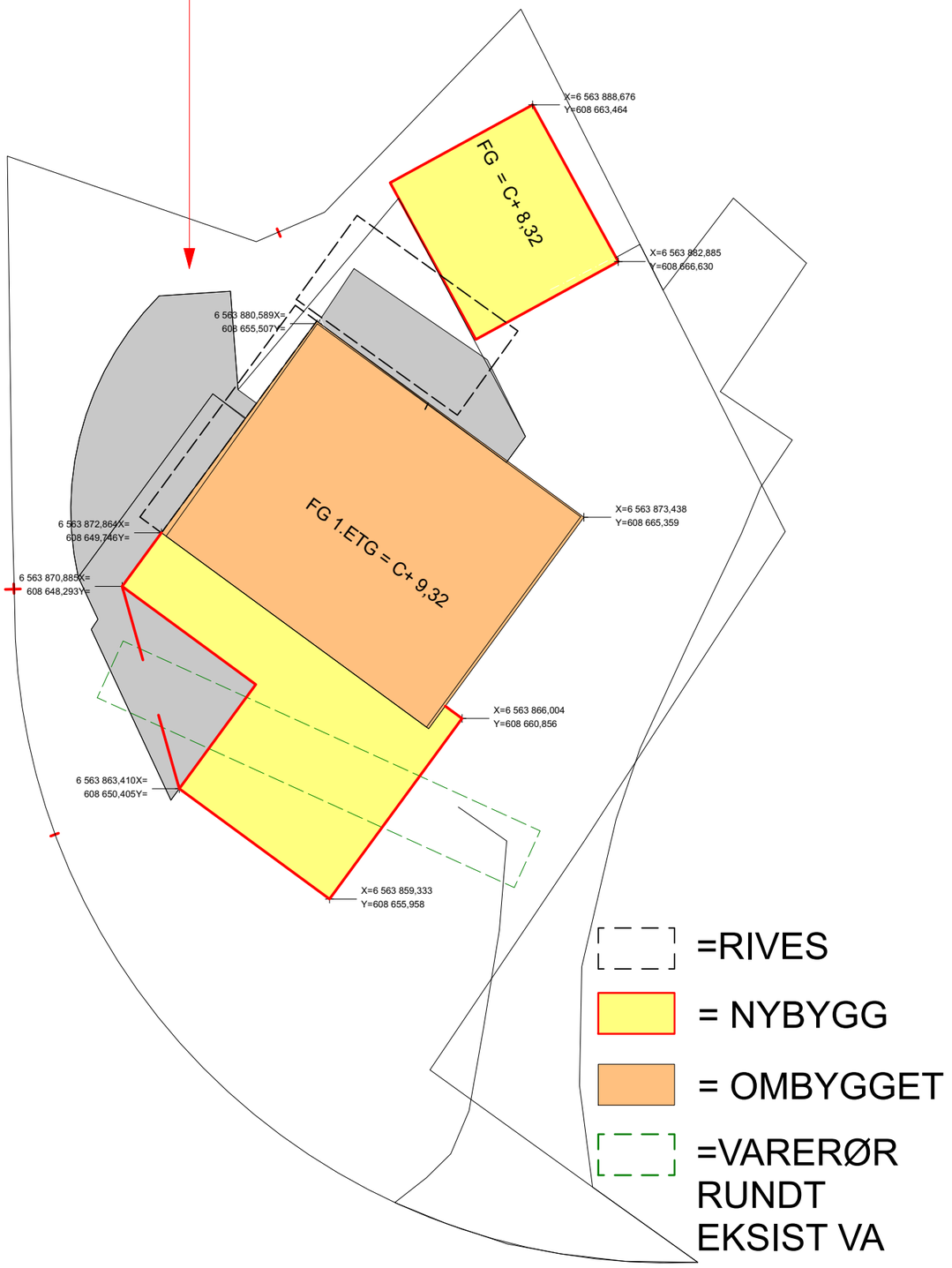
N



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

MÅTRIKKELMYNDIGHETEN FREDRIKSTAD

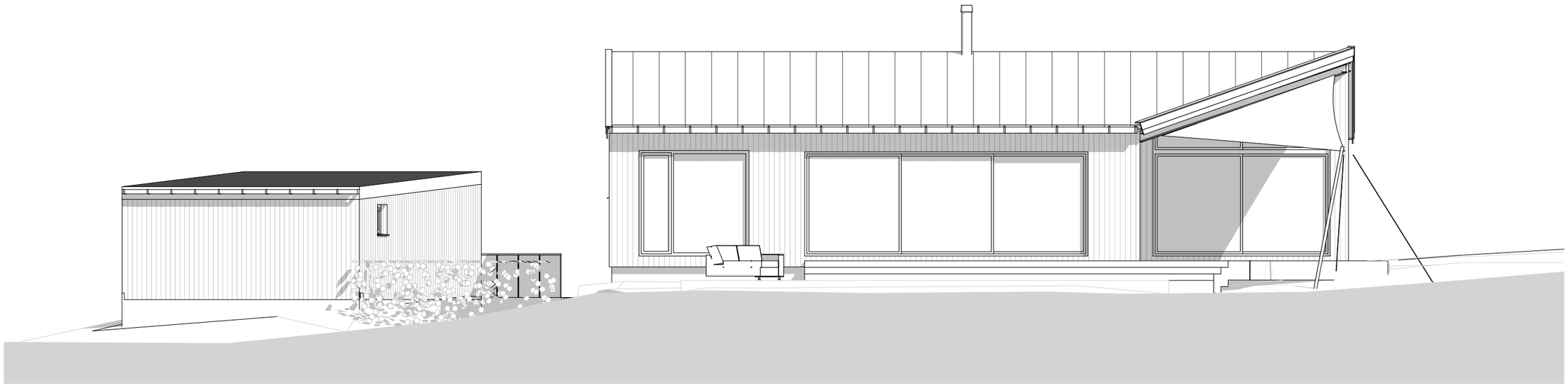
Revidert 04.05.2026
Terrasse trukket 1m tilbake



25019
Festningsveien 9
D-01 Situasjonskart
Dato: 05.05.2026

1:500, 1:1, 1:200/A3
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO



Fasade Nordvest



Fasade Sørøst

Fase:
Planlagt bolig

Adresse:
Festningsveien 9 1671 Kråkerøy

Gnr./Bnr./Fnr./Snr:
424/1233

Dato: 20.03.2026

Mål: 1:100 / A3

Tegn.: Markus Linge

Kontr.: Markus Linge

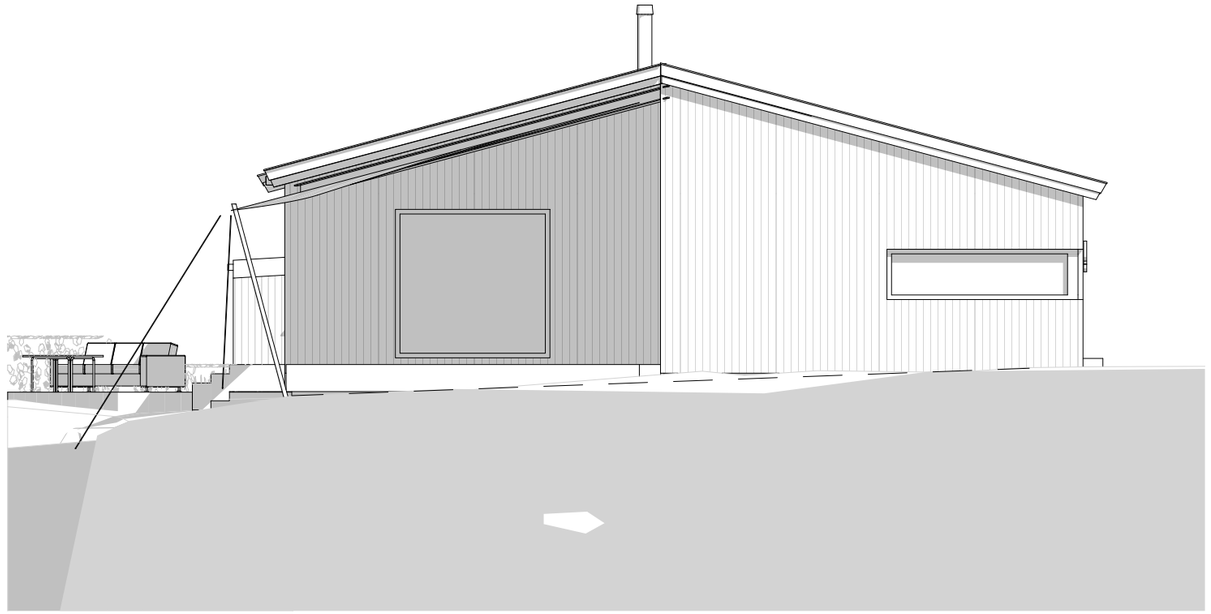
25019
Festningsveien 9

A42 01

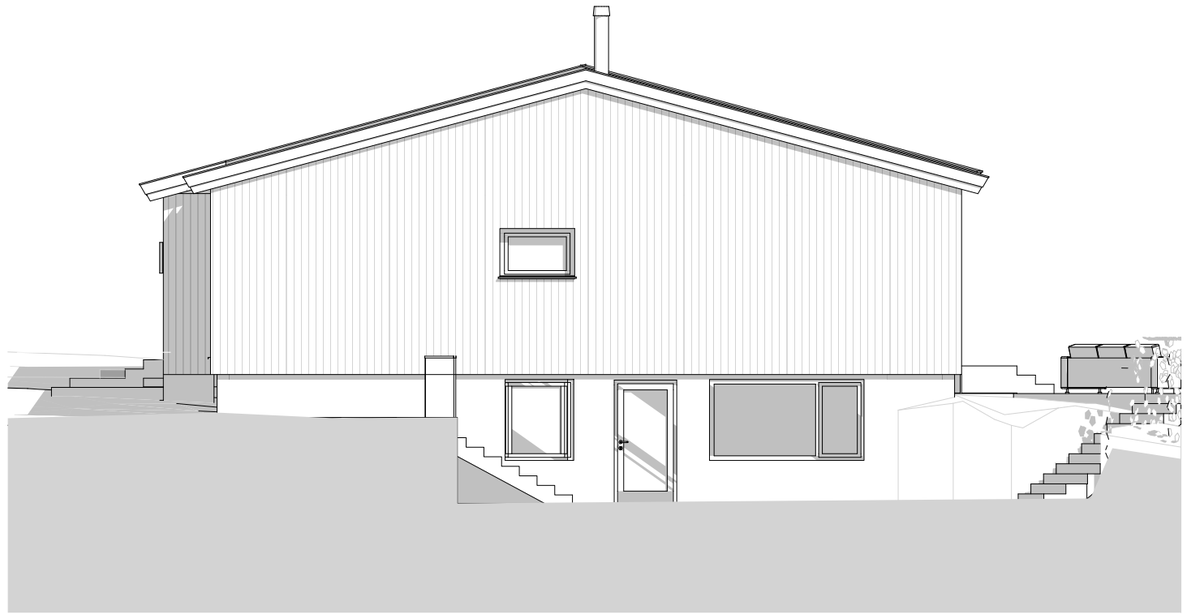
Fasader mot Nordvest og Sørøst

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO



Fasade Sørvest



Fasade Nordøst

Fase:
Planlagt bolig

Adresse:
Festningsveien 9 1671 Kråkerøy

Gnr./Bnr./Fnr./Snr:
424/1233

Dato: 20.03.2026

Mål: 1:100 / A3

Tegn.: Markus Linge

Kontr.: Markus Linge

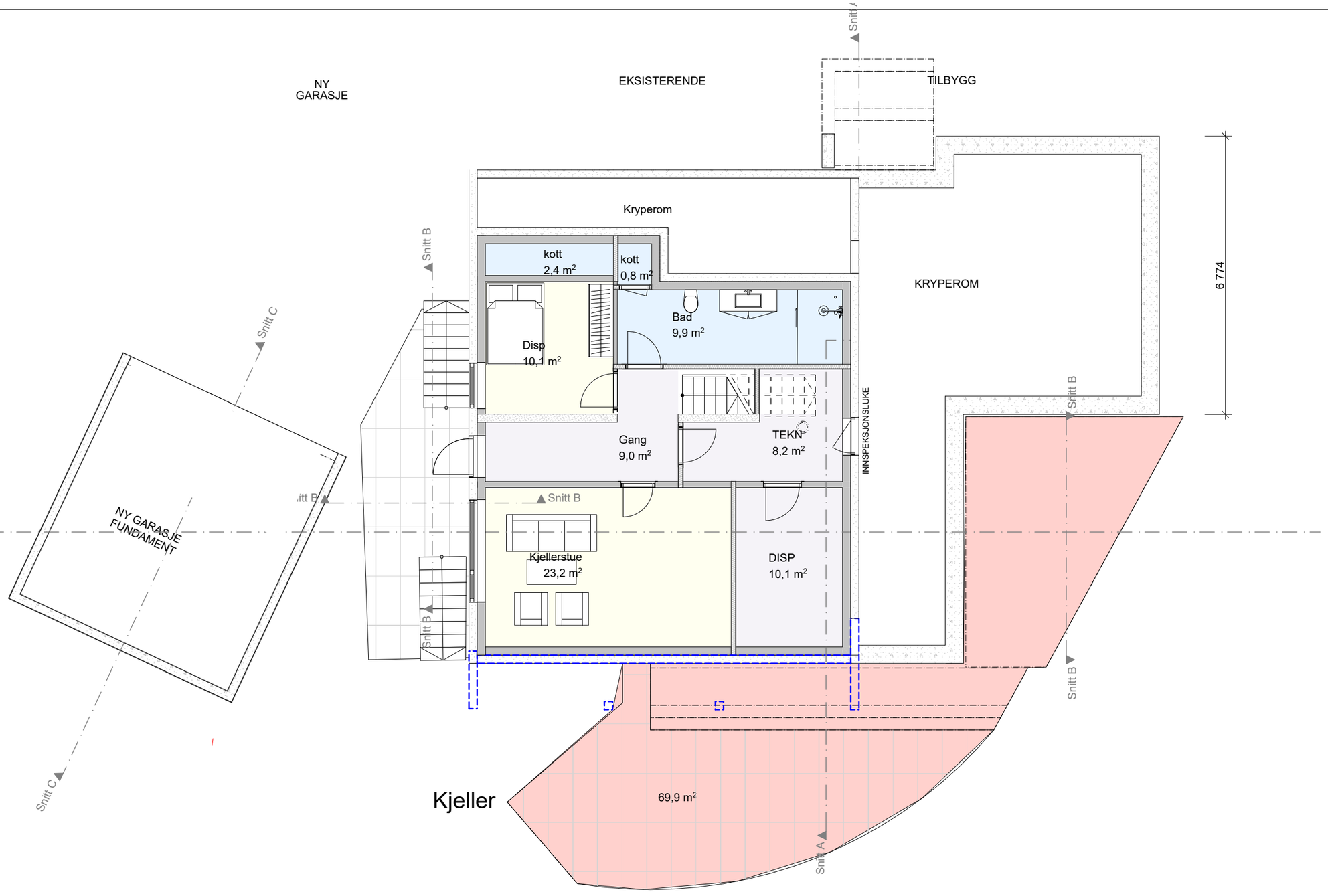
25019
Festningsveien 9

A42 02

Fasader mot Sørvest og Nordøst
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO

Filplassering: /Volumes/S_SG2012/Prosjekter/25019 Festningsveien 9/05 Produksjon ARK/05.4 3D Modell ARK/25019-Festningsveien 9 rotert garasje SIKKERHETSKOPI.ifc.pln



Fase:
Planlagt bolig

Adresse:
Festningsveien 9 1671 Kråkerøy

Gnr./Bnr./Fnr./Snr:
424/1233

Dato: 20.03.2026

Mål: 1:100 / A3

Tegn.: Markus Linge

Kontr.: Markus Linge

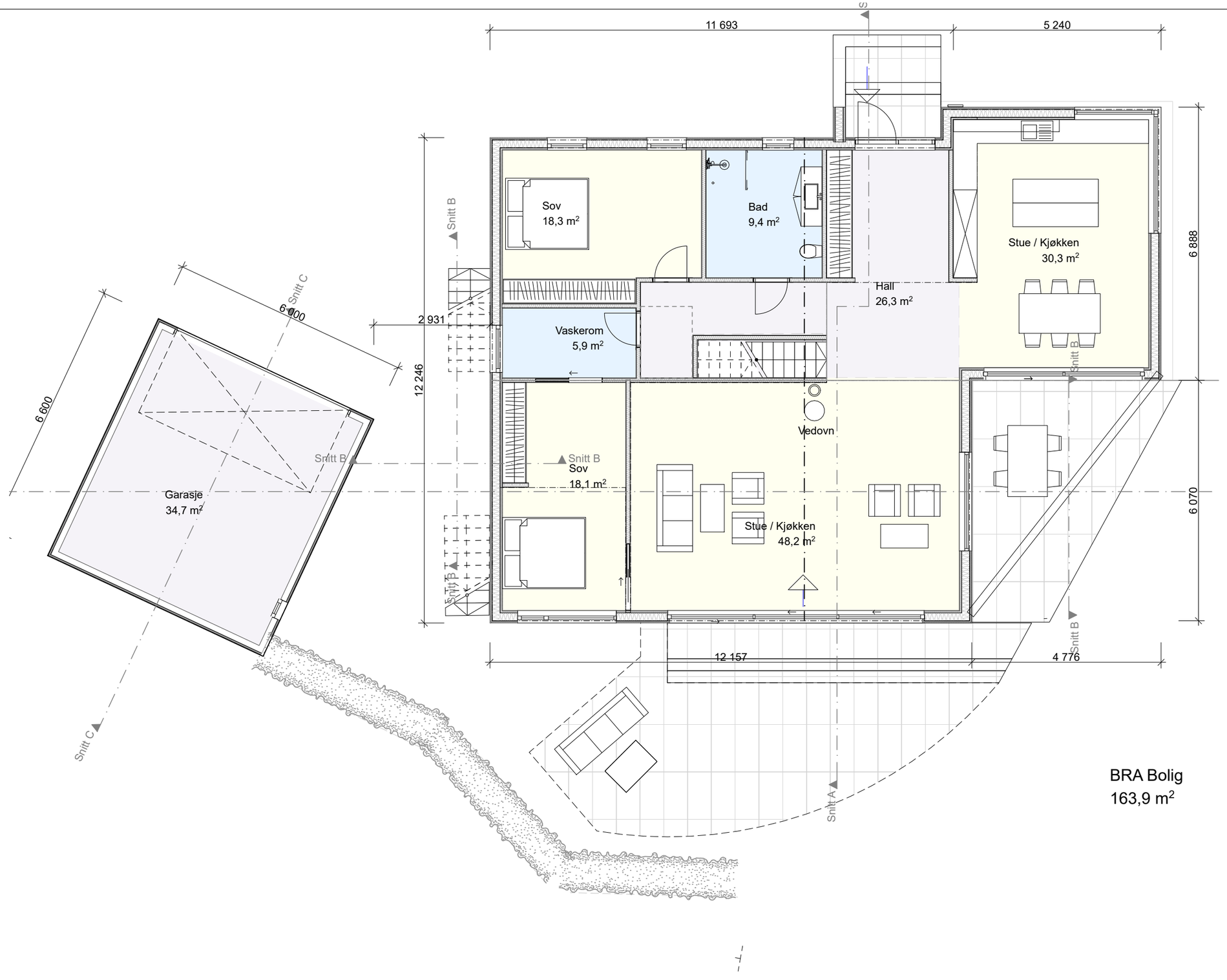
25019
Festningsveien 9

A22 01

Plan Kjeller
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO

Filplassering: /Volumes/S_SG2012/Prosjekter/25019 Festningsveien 9/05 Produksjon ARK/05.4 3D Modell ARK/25019-Festningsveien 9 GJELDENDE VERSJON.pln



BRA Bolig
163,9 m²

Fase:
Planlagt bolig

Adresse:
Festningsveien 9 1671 Kråkerøy
Gnr./Bnr./Fnr./Snr:
424/1233

Dato: 20.03.2026
Mål: 1:100 / A3

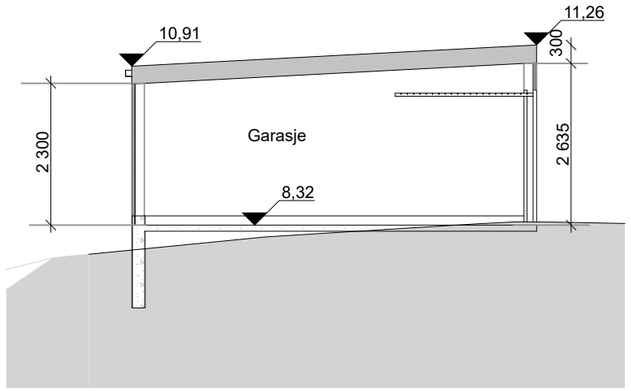
Tegn.: Markus Linge
Kontr.: Markus Linge

25019
Festningsveien 9
A22 02

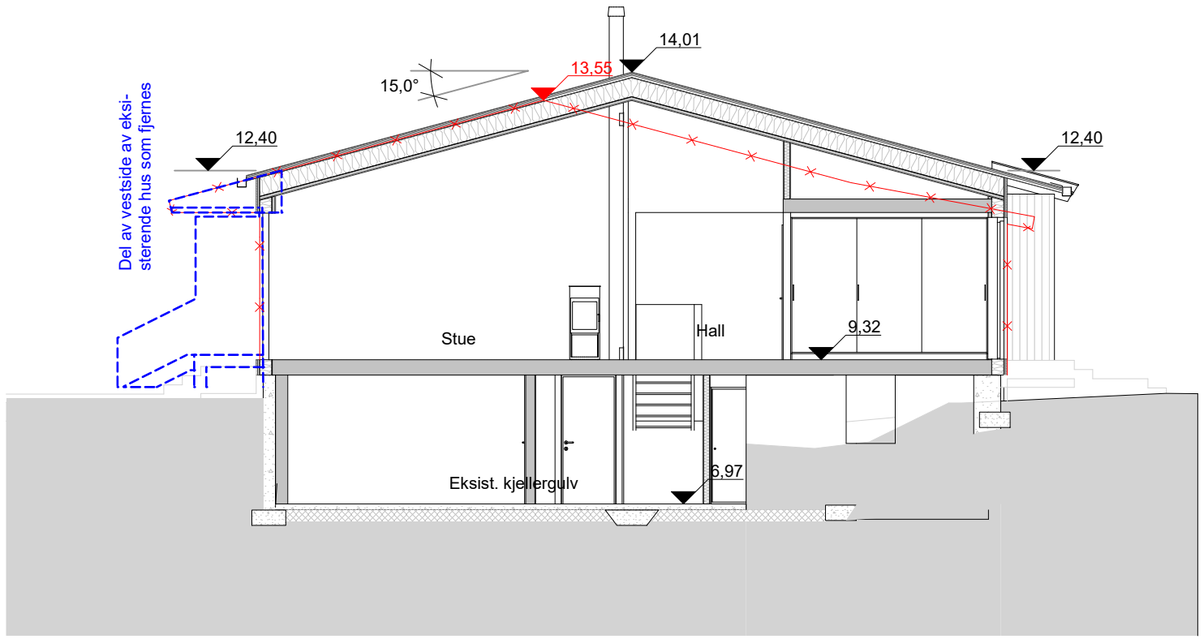
Plan 1. Etasje
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO

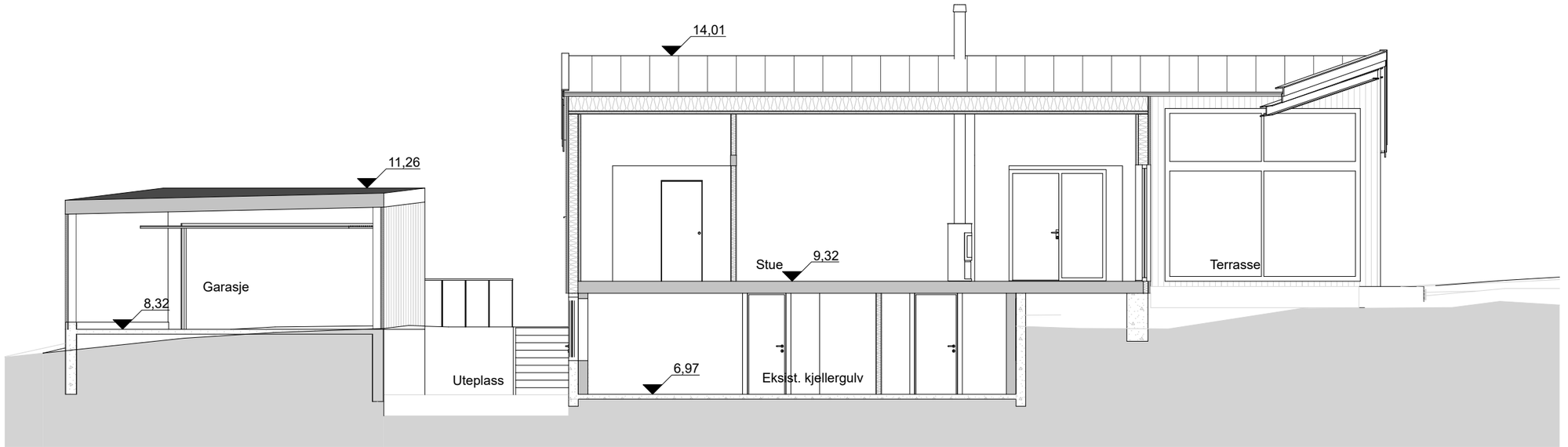
Filplassering: /Volumes/S_SG2012/Prosjekter/25019 Festningsveien 9/05 Produksjon ARK/05.4 3D Modell ARK/25019-Festningsveien 9 GJELDENDE VERSJON.pln



Snitt C



Snitt A



Snitt B

Fase:
Planlagt bolig

Adresse:
Festningsveien 9 1671 Kråkerøy

Gnr./Bnr./Fnr./Snr:
424/1233

Dato: 20.03.2026

Mål: 1:100 / A3

Tegn.: Markus Linge

Kontr.: Markus Linge

25019
Festningsveien 9

A41 01

Snitt A og B

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS
Att.: Markus Linge
Postboks 91
1751 HALDEN

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2026/80875	24	MARN	424/1/233	24.08.2026

Dispensasjon og rammetillatelse - Tilbygg/påbygg, samt riving/nybygg garasje - Festningsveien 9 - Eiendom 424/1/233

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	1119/26

Rammetillatelse

Søknaden din er godkjent
Du har søkt om:

- Tilbygg/påbygg, bruksendring av kjellerarealer fra tilleggsdel til hoveddel, samt riving/nybygg garasje.

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.

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 09.05.26. Saken regnes som komplett og behandlingsklar 03.08.26.

Søknaden gjelder
Det søkes om oppføring av tilbygg/påbygg til bolig, bruksendring av kjellerarealer fra tilleggsdel til hoveddel, samt riving/nybygg garasje.

Det redegjøres for at tiltaket er vesentlig bearbeidet som følge av innkomne merknader fra naboer og myndigheter. Det tidligere varslede prosjektet med to etasjer, pussede fasader og flatt tak, er erstattet med en bolig i én etasje, med saltak og trekledning.

Det reviderte tiltaket omfatter nå en bolig i én etasje med saltak og trepanel, der eksisterende takform og takvinkel videreføres for å gi et mer tilpasset uttrykk til omgivelsene.

Det planlegges et tilbygg i boligens sydlige ende, samtidig som eksisterende takutstikk og veranda mot nordvest rives. Dette medfører at den effektive avstanden til nabogrensen økes med om lag én meter.

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 30 56 14

Den eksisterende ytterveggen i den opprinnelige delen av boligen opprettholdes i dagens plassering, med en minste avstand til nabogrensen mot eiendommen Hunderi, 424/1/29, på ca. 3,5 m. Eksisterende grunnmur videreføres som en del av tiltaket, og det er innhentet samtykke fra nabo vedrørende avstanden til nabogrensen, jf. samtykke datert 08.05.26.

Eksisterende garasje skal rives og erstattes med en ny garasje som plasseres med større avstand til boligen enn i dag. Den nye garasjen oppføres med pulttak og lavest mulig takvinkel. Bebygd areal oppgis å bli 39,6 m², og bruksareal 34,7 m².

Terrenget på nordsiden av boligen bearbeides ved underetasjen (vist som kjeller på tegninger) for å bedre dagslysforholdene, og det søkes samtidig om bruksendring av arealene i underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel.

I forbindelse med ombyggingen, erstattes takkonstruksjonen i sin helhet. Den nye mønehøyden vil bli om lag 0,5 m høyere enn eksisterende, mens byggets høyde- og terrengforhold fremgår av innsendte tegninger. Tegninger viser bebygd areal for boligen på 199 m². Bruksareal for boligens 1. etg. oppgis å bli 163,9 m², mens bruksareal for kjeller oppgis å bli 80,2 m².

Tiltakshaver har som mål å bevare mest mulig av de eksisterende ytterveggene. Ytterveggene vil tilleggsisoleres og oppgraderes slik at de i størst mulig grad tilfredsstiller gjeldende krav i byggteknisk forskrift (TEK), samtidig som de tilpasses nye dør- og vindusåpninger. Det kan også bli aktuelt å foreta mindre utgraving i underetasjen for å oppnå bedre innvendig takhøyde.

Syd for eksisterende bolig går det vann- og avløpsledninger over eiendommen. Ledningene ligger dypt i terrenget, i en naturlig fordypning i fjellet. Før byggearbeidene igangsettes, vil ledningene legges i varerør, slik at fremtidig utskifting og vedlikehold kan gjennomføres uten konflikt med den planlagte bebyggelsen.

Planstatus
Eiendommen er i gjeldende kommuneplan, planID 913, avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs vassdrag, med en avstand på om lag 35 til 40 meter fra elvekanten, Glomma.

Søknad om dispensasjon
Kap. 2, pkt. 2.2 i gjeldende kommuneplan om 100-m beltet langs vassdrag fastsetter et plankrav for alle tiltak i en 100-meterssone langs vassdrag. Beskrevet tiltak vil derfor være avhengig av at det søkes om og innvilges dispensasjon fra plankrav i kap. 2, pkt. 2.2 i gjeldende kommuneplan.

Det er søkt om dispensasjon fra ovennevnte forhold, jf. søknad om dispensasjon mottatt 09.05.26.

Søker begrunner dispensasjonssøknaden med at tiltaket omfatter tilbygg og påbygg til en eksisterende bolig innenfor en allerede etablert boligtomt. Det vises til at tiltaket ikke medfører endret arealbruk eller endring av eiendommens formål, og at utbyggingen har et begrenset omfang uten vesentlige virkninger for omgivelsene. Etter søkers vurdering vil tiltaket ikke påvirke trafikkforhold, naboer, landskap eller andre allmenne interesser i en slik grad at det er behov for en nærmere avklaring gjennom reguleringsplan. Videre anføres det at eiendommen allerede er avsatt til bebyggelse og anlegg i overordnet plan, og at de overordnede rammene for utbygging derfor anses tilstrekkelig avklart.

Når det gjelder dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs vassdrag, viser tiltakshaver til at formålet med bestemmelsen er å ivareta natur- og landskapsverdier, friluftsinteresser og allmennhetens tilgang til strandsonen.

Det omsøkte tilbygget og påbygget er planlagt i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse og innenfor et allerede privatisert og bebygd område. Tiltaket vil derfor, etter søkers vurdering, ikke medføre ytterligere privatisering av strandsonen eller begrense allmennhetens ferdselsmuligheter langs vassdraget. Det fremheves også at tiltaket tilpasses eksisterende bygningsvolum, høyder og utforming, slik at påvirkningen på landskapsbildet blir begrenset.

Søker mener videre at utvidelsen av boligen er moderat og ikke innebærer en vesentlig økning i utnyttelsen av strandsonen, og at tiltaket derfor ikke vil skape en uheldig presedens for videre nedbygging. På denne bakgrunn vurderes tiltaket å være forenlig med hensynene bak både plankravet og byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.

Nabomerknader
Det foreligger 4 merknader i saken:

1. Rød Båtforening uttrykker bekymring knyttet til stabiliteten i terrenget og eksisterende støttekonstruksjoner i forbindelse med det omsøkte tiltaket. Foreningen viser til opplysninger fra personer med lokalkunnskap om at sementblokkveggen som holder tilbake fyllmasser i skråningen ned mot havnen tidligere skal ha rast ut ved minst to anledninger. På denne bakgrunn anføres det at planlagte sprengningsarbeider i fjell kan innebære en ytterligere svekkelse av murens stabilitet og øke risikoen for utglidninger eller ras mot båthavnen.

   Videre reises det innvendinger mot planlagte store vindusflater vendt mot havneområdet. Det pekes på at slike vindusflater kan skape gjenskinn og refleksjoner fra sollys som kan virke sjenerende og i verste fall medføre sikkerhetsmessige utfordringer for båttrafikken. Foreningen mener også at refleksjonene kan ha negativ påvirkning på dyrelivet i og omkring vannområdet.

   Det påpekes i tillegg at tiltaket kan medføre en økning i harde overflater sammenlignet med dagens situasjon, som i større grad består av vegetasjon og gressarealer. Foreningen understreker derfor betydningen av at overvannshåndtering og dreneringsløsninger blir tilstrekkelig ivaretatt, slik at tiltaket ikke fører til uheldige konsekvenser for omkringliggende områder eller havneanlegget.

2. Nabo i Festningsveien 3 er negativ til tiltaket og mener utvidelsen av boligen vil få betydelige konsekvenser for utsikt, solforhold og landskapsbildet. Det påpekes at byggets lengde øker vesentlig, fra om lag 9,5 m til 16,9 m, samtidig som mønehøyden økes med cirka 0,5 m. Etter naboens vurdering vil dette blokkere eksisterende siktlinjer mot elven og redusere ettermiddags- og kveldssolen på eiendommens uteoppholdsarealer og første etasje.

   Videre uttrykkes det bekymring for terrenginngrepene som tiltaket medfører. Naboen viser til at utvidelsen forutsetter inngrep i eksisterende svaberg, noe som etter deres vurdering vil endre områdets naturlige og visuelle karakter og være i strid med

kommuneplanens bestemmelser om terrengtilpasning og bevaring av landskapsverdier.

3. Nabo i Festningsveien 7 stiller seg negativ til tiltaket og mener utvidelsen av boligen, ny garasje og nye utearealer samlet innebærer en vesentlig utbygging innenfor 100-metersbeltet. Det uttrykkes bekymring for redusert utsikt, dårligere solforhold og økt innsyn som følge av økt mønehøyde og bygningsvolum. Videre anføres det at den planlagte garasjen vil virke dominerende og kunne svekke de kulturhistoriske og visuelle kvalitetene knyttet til naboeiendommens SEFRAK-registrerte bebyggelse.

   Naboen reiser også spørsmål om forholdet til plankravet, terrenginngrep, sprengningsarbeider, adkomst- og manøvreringsforhold, konsekvenser for eksisterende veirett og mulige skader på bygninger og tekniske anlegg som følge av byggearbeidene. Det pekes i tillegg på bekymringer knyttet til støy, refleksjoner fra vindusflater, overvannshåndtering og bevaring av områdets landskaps- og kulturmiljøverdier.

4. Nabo i Festningsveien 12 har merknader knyttet til byggehøyde, terrenginngrep og utforming. Det påpekes at mønehøyden ikke bør overstige 0,5 m over eksisterende bygg. Videre uttrykkes det bekymring for at terrengarbeider og eventuell sprengning mot sør kan medføre utglidning av fyllmasser. Naboen mener også at vinduene på vestfasaden bør utformes i tråd med eksisterende bebyggelse i området for å sikre en god estetisk tilpasning til omgivelsene.

Tiltakshaver opplyser at prosjektet er vesentlig revidert etter innkomne nabomerknader og dialog med kommunen. Det opprinnelige forslaget med en ekstra etasje er tatt ut, og tiltaket er redusert til en enetasjes bolig med trekledning for bedre tilpasning til eksisterende bebyggelse og omgivelsene. Endringene innebærer redusert høyde, volum og visuell påvirkning sammenlignet med det opprinnelige prosjektet.

Det fremheves at tiltaket nå i hovedsak omfatter et mindre tilbygg for utvidelse av kjøkken og etablering av ett ekstra soverom. Selv om vinduene mot elven blir noe større enn eksisterende, vil det etableres utvendige screens for å redusere refleksjon og eventuell sjenanse for omgivelsene.

Når det gjelder terrenginngrep, opplyses det at disse begrenses til det som er nødvendig for fundamentering av tilbygget. Størstedelen av eksisterende fjellformasjon skal bevares, og det planlegges ikke sprengning, men bruk av mer skånsomme metoder for å redusere påvirkningen på omgivelser og nærliggende konstruksjoner.

Tiltakshaver viser videre til at eventuelle fremtidige utbedringer av eksisterende støttemur vil være deres ansvar, og at ny beplantning vil etableres langs muren for å bidra til et helhetlig uttrykk. Når det gjelder adkomstforhold, bemerkes det at dagens situasjon for manøvrering av kjøretøy er etablert i området, og at tiltaket ikke vil forverre forholdene. Tvert imot vurderes den nye garasjeplasseringen å gi bedre parkerings- og manøvreringsmuligheter på egen eiendom.

Flyttingen av garasjen begrunnes også med behovet for bedre funksjonalitet og økt privatliv. Tiltakshaver vurderer at plasseringen ikke kommer i konflikt med naboens tinglyste veirett eller felles adkomst. Garasjen er utformet med lav visuell påvirkning og tilpasset den eksisterende bebyggelsen i området, herunder nærliggende SEFRAK-registrert bebyggelse.

Videre anføres det at tiltaket ikke vil medføre vesentlig reduksjon av utsikt, ettersom eksisterende vegetasjon opprettholdes og mønehøyden kun økes med om lag 0,5 m.

Tiltakshaver viser også til at planlagt terrasse ligger på motsatt side av huset i forhold til berørte naboer, og at eventuelle ulemper i anleggsperioden vil være midlertidige og søkes gjennomført på en hensynsfull måte. Samlet sett mener tiltakshaver at prosjektet er godt tilpasset tomten og omgivelsene, og viser til at det er innarbeidet flere avbøtende tiltak gjennom redusert bygningsvolum, tilpasset materialbruk og begrensede terrenginngrep. Det understrekes avslutningsvis at tiltakshaver er innstilt på videre dialog og på å følge eventuelle vilkår som kommunen måtte stille i saken.

Unntak fra TEK 17
Det søkes om unntak fra energikravene i byggteknisk forskrift (TEK17) for tiltak på eksisterende byggverk, jf. plan- og bygningsloven § 31-4. Søknaden gjelder eksisterende yttervegger og fundamenter som skal bevares som en del av ombyggingen. Ytterveggene og gulvet på grunnen i underetasjen skal tilleggsisoleres med om lag 100 mm isolasjon for å forbedre bygningens energiytelse.

Tiltakshaver begrunner søknaden med at bevaring av eksisterende yttervegger og fundamenter er nødvendig av både konstruktive og økonomiske hensyn. Det anføres at full oppfyllelse av dagens energikrav i TEK17 vil kreve omfattende og uforholdsmessige inngrep i den eksisterende bygningsmassen. Etter tiltakshavers vurdering er det derfor ikke praktisk eller økonomisk forsvarlig å oppnå forskriftens ordinære kravsnivå.

Det opplyses at den planlagte etterisoleringen vil gi ytterveggene en beregnet U-verdi på om lag 0,25 W/m²K, noe som er høyere enn TEK17-kravet på 0,18 W/m²K. Avviket er beregnet til om lag 0,07 W/m²K. Tiltakshaver viser samtidig til at tiltaket innebærer en vesentlig energimessig forbedring sammenlignet med eksisterende konstruksjon, og mener derfor at oppgraderingen er i samsvar med intensjonene bak regelverket for tiltak på eksisterende byggverk. På denne bakgrunn søkes det om unntak fra energikravene i TEK17**.**

Høringsuttalelser - Vurdering A-panel
A-panel (intern gruppe med arkitekter og saksbehandlere) har vurdert tiltaket opp mot plan- og bygningslovens krav til arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter, samt kommuneplanens bestemmelser om estetikk, byggeskikk, terrengtilpasning og stedskarakter.

Panelet viser til at et tidligere forslag med to etasjer og flatt tak ble vurdert som lite tilpasset omgivelsene, men at prosjektet senere er vesentlig omarbeidet.

Det reviderte tiltaket viderefører eksisterende saltak og hovedinntrykket av en lav bolig i én etasje over kjeller, med en begrenset økning av mønehøyden. Den nye garasjen vurderes som en lav og dempet bygning som er godt tilpasset omgivelsene.

Videre har panelet vurdert tiltakets forhold til områdets historiske bebyggelse, landskapskarakter og eksisterende fjellformasjoner. Det legges til grunn at inngrepene i fjell begrenses til det som er nødvendig for gjennomføringen av tiltaket, samtidig som hoveddelen av fjellkollen bevares og fortsatt bidrar til å forankre bebyggelsen i terrenget.

Etter en samlet vurdering konkluderer A-panelet med at tiltaket har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til sine bygde og naturlige omgivelser, og at det er i samsvar med kravene i plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 samt kommuneplanens bestemmelser.

Vurdering
Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs vassdrag, med en avstand på om lag 35 til 40 meter fra elvekanten.

I kommuneplanen kap. 2, pkt. 2.1 om plankrav står det at

«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.»

Om plan- og bygningslovens § 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. 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. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.

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.

Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4. For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinteresser, skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 vurdere å fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.»

Om plankrav, som beskrevet i plan- og bygningsloven § 1-8 fjerde ledd sier kommuneplanen kap. 2, pkt. 2.2 om 100-m beltet langs vassdrag at

«*For områder langs vassdrag inntil 100 meter fra strandlinje målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand kan arbeid og tiltak etter pbl § 1-6 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.*

Unntatt fra forbudet er tiltak på bebygd eiendom som ikke kommer nærmere strandlinjen enn eksisterende bebyggelse. Avstand skal være minimum 10 meter fra bekkekant/elvekant.»

Bygningsmyndighetene tolker denne bestemmelsen slik at den fastsetter et plankrav for alle tiltak i en 100-meterssone langs vassdrag. Det fremgår av kommuneplanens plankart at eksisterende bolig ligger i en avstand på 35-40 m fra elvekant, altså innenfor denne 100-meterssonen langs vassdrag. Omsøkte tiltak faller i utgangspunktet inn under unntak etter pkt. 2.2 hva gjelder avstand fra bekkekant/elvekant.

Når det gjelder unntak etter kap. 2 pkt. 2.5 åpner kommuneplanen for unntak fra plankravet for mindre tiltak som har begrensede konsekvenser for miljø og samfunn, herunder mindre utvidelser av eksisterende bygninger og oppføring av mindre sekundære byggverk på bebygde eiendommer. Unntaket gjelder ikke innenfor hensynssoner for skred- eller flomfare (omsøkte tiltak ligger ikke innenfor hensynssone skred- eller flomfare).

Ved vurderingen skal det blant annet legges vekt på at tiltaket ikke medfører en vesentlig endring eller utvidelse av bruken, ikke vanskeliggjør fremtidig regulering av området, og at forholdet til viktige allmenne interesser som miljø, visuelle kvaliteter, bevaring og naboforhold er tilstrekkelig avklart.

Omsøkte tiltak er av en slik karakter at det i utgangspunktet kan falle inn under kommuneplanens unntaksbestemmelser fra plankravet, jf. kommuneplanens kap. 2 pkt. 2.5.

I denne saken er det imidlertid innkommet flere nabomerknader som reiser spørsmål knyttet til tiltakets virkninger for omgivelsene, herunder forhold knyttet til visuelle kvaliteter, naboforhold og områdets videre utvikling.

Bygningsmyndighetene finner på denne bakgrunn at det er hensiktsmessig å foreta en ordinær dispensasjonsvurdering av plankravet. En slik fremgangsmåte sikrer at de forhold som er påpekt i nabomerknadene vurderes grundig og samlet opp mot hensynene bak plankravet og kommuneplanens bestemmelser. Dispensasjonsspørsmålet vurderes derfor etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjon
Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningsloven kapittel 19.
Loven fastslår blant annet følgende i § 19-2 om 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.»*

Hensynene bak plankrav/Blir hensynene bak plankravet vesentlig tilsidesatt?
Et plankrav er i prinsippet et utredningskrav. Det skal vurderes om tiltaket medfører behov for ytterligere utredninger og/eller avklaringer gjennom en reguleringsprosess, og *hva* en eventuell reguleringsplan skal avklare i dette området. Deretter skal det vurderes hvorvidt dette allerede er avklart på annet vis, for eksempel gjennom kommuneplanens bestemmelser, etablert infrastruktur eller bebyggelsesstruktur.

Et sentralt hensyn bak plankravet er å sikre at et fastsatt område blir undergitt en helhetlig, planfaglig vurdering av hvilken arealbruk som er ønskelig, og styre utviklingen innenfor det aktuelle planområdet.

Det er på det rene at mange av de forhold som normalt avklares gjennom en reguleringsplan, allerede er avklart i forbindelse med tidligere utbygging i området. Boligen med tilbygg/påbygg vil ikke skille særlig ut i forhold til omkringliggende bebyggelse. Boligen og garasjen er gitt en god arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter, og er tilpasset omkringliggende bebyggelse og omgivelser.

Det omsøkte tiltaket er i tråd med områdekarakteren. Boligens høyde er i tråd med høydebestemmelsene i pbl. § 29-4. Boligenes plassering er også i tråd med avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4 (her foreligger nabosamtykke for plassering nærmere grense enn 4 m).

Krav til uteoppholdsareal og biloppstillingsplass er ivaretatt på egen eiendom på en tilfredsstillende måte.

Etter bygningsmyndighetenes vurdering er forhold knyttet til trafikk, parkering, teknisk infrastruktur, naboforhold og øvrige relevante interesser tilstrekkelig belyst gjennom søknaden og den foreliggende saksbehandlingen.

Tiltaket gjennomføres på en allerede bebygd boligeiendom og oppføres i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Det er lite sannsynlig at kommunen gjennom en reguleringsprosess vil styre arealbruken i området på en annen måte enn det som er tilfellet i dag. Omsøkte tiltak medfører ikke at

området blir endret eller vesentlig utvidet. Tiltaket vil ikke medføre at framtidig regulering av området blir vanskeliggjort.

Tiltaket kommer ikke nærmere elvekanten enn dagens bebyggelse og innebærer ikke nye tiltak som begrenser allmennhetens ferdselsmuligheter eller bruk av områdene langs Glomma.

Bygningsmyndighetene kan heller ikke se at tiltaket vil medføre vesentlige negative konsekvenser for landskapsbildet, naturmiljøet eller andre allmenne interesser knyttet til vassdraget.

Hensynene som plankravet skal ivareta vurderes derfor å være tilstrekkelig avklart gjennom foreliggende søknad og saksbehandling.

Forholdet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser blir ivaretatt.

Vi vurderer at hensynene bak plankravet ikke settes vesentlig til side ved en dispensasjon i denne saken. Bestemmelsene og retningslinjene i gjeldende kommuneplan anses å være oppfylt i denne saken.

Er fordelene klart større enn ulempene - plankrav?
Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler som må tillegges vekt i denne vurderingen. Det må være en klar overvekt av hensyn som taler *for* dispensasjon i den enkelte saken.

Bygningsmyndighetene anser at det er en samfunnsøkonomisk fordel å unngå en mer kostnads- og ressurskrevende planprosess. Planprosesser er som hovedregel ment for utbygging av et visst omfang, der det er behov for å se utviklingen av flere eiendommer eller et større område i sammenheng. Vi anser at dette ikke er tilfellet i denne saken, og at det derfor er lite hensiktsmessig med en reguleringsprosess for det omsøkte tiltaket.

Omsøkte tiltak ligger i et tettbebygd område som består av bebyggelse med forskjellige arkitektoniske uttrykk. Det er lite sannsynlig at kommunen gjennom en reguleringsprosess vil styre arealbruken på en annen måte enn det som er tilfellet i dag. Det etableres et tilbygg/påbygg på eksisterende bolig, altså på en allerede bebygd boligeiendom.

Det omsøkte tiltaket er i tråd med områdekarakteren og avstandskravet. Krav til uteoppholdsareal og biloppstillingsplass, riving/nybygg garasje, er ivaretatt på egen eiendom på en tilfredsstillende måte. Omsøkte tiltak hensyntar allmennhetens interesser, natur- og kulturmiljø og landskap slik pbl. § 1-8 forutsetter.

Ulempene ved en dispensasjon fra plankravet er hovedsakelig at man ikke får en like omfattende og grundig behandling som ved en reguleringsprosess. I denne saken er flere forhold allerede avklart, noe som tilsier at det ikke er behov for en omfattende planprosess. Det er ulempene ved dispensasjon som vurderes, og ikke ulempene ved selve tiltaket. Ulempene fremstår derfor totalt sett som små i denne saken.

Bygningsmyndighetene anser at det vil være urimelig ressurskrevende å kreve en reguleringsprosess for dette området og et tiltak av et såpass begrenset omfang, og som er innenfor de rammer som følger av retningslinjene til kommuneplanens bestemmelser.

Vi vurderer at det foreligger en klar overvekt av fordeler ved å innvilge dispensasjonen.

Lovens formålsbestemmelse
Plan- og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner, jf. pbl. § 1-1.

Loven skal blant annet legge til rette for gode visuelle kvaliteter i bygde omgivelser, sikre at tiltak utføres forsvarlig og bidra til hensiktsmessig bruk og utvikling av arealer.

Bygningsmyndighetene vurderer at omsøkte tiltak er i tråd med disse hensynene. Tiltaket gjelder ombygging og utvidelse av en eksisterende boligeiendom innenfor et etablert boligområde og innebærer en videreutvikling av eksisterende bebyggelse fremfor etablering av ny bebyggelse i ubebygde områder. Det er videre lagt vekt på at tiltaket er vesentlig bearbeidet gjennom søknadsprosessen for å oppnå bedre tilpasning til terreng, landskap, stedskarakter og omkringliggende bebyggelse.

Tiltaket vurderes å bidra til en hensiktsmessig oppgradering av eksisterende bygningsmasse, samtidig som krav til visuelle kvaliteter, terrengtilpasning og hensynet til omgivelsene ivaretas. Bygningsmyndighetene kan heller ikke se at tiltaket vil medføre vesentlige negative konsekvenser for naturmiljø, landskap eller andre allmenne interesser.

Etter en samlet vurdering finner bygningsmyndighetene at hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon i saken.

Vei og adkomst/vann- og avløp
Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Plantegninger, mottatt 09.05.26, viser kjellerstue, gang, bad, teknisk rom, samt disponible rom, samt at det er etablert intern forbindelse mellom kjeller og 1. etg. På bakgrunn av intern forbindelse, vil ikke tilleggsarealer fungere selvstendig og uavhengig av bygningen for øvrig. Det blir ingen endring på antall boenheter. Bruksendring innen én boenhet utløser normalt ikke krav om ny parkeringsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp. Vanntilførsel og avløpsanlegg krysser ikke annens grunn. Takvann/overvann føres til terreng.

VA-rør krysser eiendommen syd for eksisterende bygningskropp. Rørene ligger ganske dypt, i en «klove» i fjellet. Det redegjøres for at før tiltak igangsettes, vil VA-rørene legges i varerør som gjør det mulig å skifte ut rørene uten at bygning kommer i konflikt.
Bygningsmyndighetene oppfatter at dette er avklart med Teknisk forvaltning, Kommunalteknikk, jr. brev av 30.09.25 i sak 25/28535 Elements.

Uteoppholdsarealer og parkeringsløsninger
Bygningsmyndighetene vurderer at eiendommen har gode uteoppholdsarealer med tilfredsstillende solforhold og nærhet til friområder. Parkeringsløsningen er ivaretatt ved garasje på egen eiendom.

Visuelle kvaliteter
Omsøkte tiltak er gitt en god arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter, og er tilpasset omkringliggende bebyggelse og omgivelser.

Bygningsmyndighetene har lagt vekt på at tiltaket er bearbeidet for å begrense inngrepene i eksisterende terreng og fjell. Hoveddelen av eksisterende fjellformasjon opprettholdes, og terrengbearbeidingen begrenses til det som er nødvendig for gjennomføringen av tiltaket. Tiltaket vurderes derfor å være tilstrekkelig tilpasset tomtens terreng og landskapskarakter.



Fig viser illustrasjon

Bygningsmyndigheten vurderer det slik at tiltaket tilfredsstiller de krav som knyttes til visuelle kvaliteter, høyde og volum, takutforming og sammenhengen med omgivelsene, jf. plan- og bygningslovens §§ 29-1 og 29-2 og kap. 7.1 bokstav d) i gjeldende kommuneplan som sier at

> *«Stedskarakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes. Ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur (...).»*

Unntak fra TEK17 etter plan- og bygningsloven § 31-4
Det er søkt om unntak fra energikravene i TEK17 for eksisterende yttervegger og fundamenter som skal bevares i forbindelse med ombyggingen. Tiltakshaver opplyser at full oppgradering til dagens energikrav vil medføre omfattende og uforholdsmessige inngrep i eksisterende konstruksjoner, og at dette verken anses praktisk eller økonomisk forsvarlig.

Yttervegger og gulv på grunn planlegges etterisolert med om lag 100 mm isolasjon, noe som vil gi en vesentlig forbedring av bygningens energiytelse. Etter tiltaket vil ytterveggene få en beregnet U-verdi på ca. 0,25 W/m²K, mot TEK17s krav på 0,18 W/m²K. På denne bakgrunn søkes det om unntak fra energikravene for de aktuelle bygningsdelene.

Samlet vurderes de omsøkte unntakene å være forsvarlige ut fra hensynet til sikkerhet, helse og miljø, jf. plan- og bygningsloven § 31-4.

Bygningsmyndighetenes kommentarer til nabomerknadene
Bygningsmyndighetene har gjennomgått samtlige innkomne nabomerknader og tiltakshavers kommentarer til disse. Merknadene gjelder i hovedsak tiltakets omfang, konsekvenser for utsikt, sol- og lysforhold, terrenginngrep, sprengningsarbeider, landskapsvirkning, kulturmiljø, garasjeplassering, adkomstforhold, refleksjoner fra vindusflater, samt forholdet til plankrav og byggeforbudet langs vassdrag.

Det omsøkte tiltaket er vesentlig bearbeidet etter innspill fra naboer og tidligere dialog med kommunen. Den opprinnelig planlagte andre etasjen er tatt ut, og prosjektet er redusert til en enetasjes bolig med saltak og trekledning. Bygningsmyndighetene legger vekt på at tiltaket gjennom disse endringene er betydelig redusert med hensyn til volum, høyde og visuell eksponering.

Når det gjelder innvendinger knyttet til utsikt, solforhold og lysforhold, bemerker bygningsmyndighetene at plan- og bygningslovgivningen, som utgangspunkt, ikke gir naboer krav på å beholde uendret utsikt. Det er foretatt en vurdering av tiltakets plassering, høyde og utforming, og det legges til grunn at konsekvensene for omkringliggende eiendommer ikke overstiger det som må påregnes i et etablert boligområde. Den omsøkte økningen i mønehøyde er begrenset og vurderes ikke å medføre slike ulemper at dette gir grunnlag for å avslå søknaden.

Når det gjelder merknader om terrenginngrep, viser bygningsmyndighetene til at tiltaket er omarbeidet med sikte på å begrense inngrepene i eksisterende terreng og fjell. Eventuelle arbeider skal utføres i samsvar med gjeldende tekniske krav og på en måte som ivaretar omkringliggende eiendommer. Spørsmål om utførelse, sikringstiltak og eventuell dokumentasjon av geotekniske forhold behandles som del av den videre prosjekteringen og gjennomføringen av tiltaket.

Innspill knyttet til fare for skader på naboeiendommer, støttemurer, vei, ledninger, brønner eller andre private anlegg som følge av byggearbeider, er i hovedsak privatrettslige forhold eller forhold som må håndteres av tiltakshaver og utførende foretak under byggeprosessen. Eventuelle skader som måtte oppstå som følge av byggearbeidene reguleres ikke gjennom byggesaksbehandlingen.

Når det gjelder merknader om ny garasje og hensynet til nærliggende SEFRAK-registrert bebyggelse, har bygningsmyndighetene vurdert plassering, høyde og utforming. Garasjen er utformet med lav takvinkel og vurderes å ha en utforming som er tilpasset omgivelsene.

Bygningsmyndighetene kan ikke se at tiltaket vil medføre en vesentlig negativ påvirkning på kulturmiljøverdiene i området eller på den registrerte bebyggelsens kulturhistoriske verdi. Merknader vedrørende refleksjoner fra vindusflater, støy fra uteoppholdsarealer og mulige konsekvenser for båttrafikk og dyreliv er vurdert. På bakgrunn av tiltakets omfang, plassering og avstanden til omkringliggende arealer, anses disse forholdene ikke å være av et slikt omfang at de gir grunnlag for å avslå søknaden.

Bygningsmyndighetene har også vurdert innspillene knyttet til adkomst, parkering og manøvreringsforhold. Det legges til grunn at eksisterende adkomstforhold opprettholdes, og at tiltaket ikke medfører vesentlige endringer i trafikkbildet eller fremkommeligheten i området.

Etter en samlet vurdering, finner bygningsmyndighetene at de innkomne merknadene ikke avdekker forhold som tilsier at søknaden bør avslås. Merknadene er vurdert og tillagt vekt i saksbehandlingen, men det er ikke påvist vesentlige negative konsekvenser som overstiger det som må påregnes ved utvikling og videreutnyttelse av en eksisterende boligeiendom.

Bygningsmyndighetene finner derfor at tiltaket kan godkjennes på de vilkår som fremgår av vedtaket.

Andre forhold
Det er etter nabovarslingsfristen mottatt ytterligere kommentarer til omsøkte tiltak, der nabo i Festningsveien 7, i merknad til A-panelets vurdering, uttrykker bekymring for at oppføring av ny garasje nær felles eiendomsgrense kan medføre risiko for skade på eksisterende støttemur og underliggende grunnforhold. Det anføres at grave- og fundamenteringsarbeider kan påvirke murens stabilitet, herunder gjennom endrede dreneringsforhold og grunnvannsstrømmer. Naboen etterlyser derfor fagkyndige vurderinger av grunnforhold og murens stabilitet før tiltaket eventuelt tillates.

Videre reises det spørsmål om tiltakets konsekvenser for eksisterende adkomst- og manøvreringsforhold. Naboen opplyser at det historisk har vært mulig å snu kjøretøy på eiendommene, og mener at den omsøkte garasjeplasseringen vil redusere disse mulighetene, med økt behov for rygging ut i veien og dermed økt trafikksikkerhetsrisiko.

Det vises også til eksisterende veirettigheter og bruk av adkomstarealene gjennom lang tid. Naboen ber om at disse forholdene tillegges betydelig vekt ved kommunens behandling av søknaden.

Søker bestrider at den omsøkte garasjen vil påvirke stabiliteten til eksisterende støttemur på naboeiendommen, og viser til at eier av muren selv har ansvar for at denne er i forsvarlig stand.

Søker opplyser at garasjen skal fundamenteres med plate på mark og oppføres uten omfattende terrenginngrep. Videre opplyses det at overvann og takvann ikke vil bli ledet mot området mellom garasjen og støttemuren, og at tiltaket etter søkers vurdering verken vil påvirke grunnvannsforholdene eller medføre behov for særskilte geotekniske undersøkelser.

Når det gjelder adkomst- og manøvreringsforhold, opplyser søker at vedkommende ikke er kjent med at det foreligger noen rettighet til å benytte eiendommen som snuplass.

Etter søkers vurdering gjelder eventuelle rettigheter kun ferdsel, og den omsøkte garasjeplasseringen vil ikke begrense eller påvirke slike rettigheter negativt.

Tiltakshaver bestrider naboens fremstilling av rettighetsforholdene knyttet til adkomst og manøvrering på eiendommen. Tiltakshaver opplyser å ha vært i kontakt med tidligere eiere og grunneier, som etter tiltakshavers oppfatning bekrefter at Festningsveien 7 har veirett for adkomst til egen eiendom, men ikke rett til parkering eller bruk av eiendommen som snuplass. Etter tiltakshavers vurdering vil den omsøkte garasjen derfor ikke komme i konflikt med eksisterende rettigheter.

Videre opplyser tiltakshaver at både Festningsveien 7 og Festningsveien 9 i praksis må rygge ved behov, og at den omsøkte garasjen ikke vil hindre adkomsten til naboeiendommen. Tiltakshaver mener saken bør vurderes på grunnlag av dokumenterte faktiske forhold og gjeldende rettigheter.

Tiltakshaver understreker at veiretten til Festningsveien 7 respekteres, samtidig som eiendomsretten til Festningsveien 9 må ivaretas.

Bygningsmyndighetene opplyser at omsøkte tiltak ikke ligger innenfor hensynssone skred- eller flomfare. Bygningsmyndighetene registrerer at det er uenighet mellom partene om innholdet og omfanget av eksisterende rettigheter knyttet til adkomst, manøvrering og bruk av arealer på eiendommen. Spørsmål om veirett, snuplass, parkeringsrett eller andre privatrettslige rettigheter faller utenfor det bygningsmyndighetene skal ta stilling til i byggesaken, og er i utgangspunktet et privatrettslig forhold mellom partene.

Bygningsmyndighetene legger til grunn at omsøkte tiltak ikke medfører endringer i den etablerte adkomsten til eiendommene. Eventuelle privatrettslige rettigheter og forpliktelser må ivaretas av partene selv og er ikke avgjørende for kommunens vurdering av søknaden etter plan- og bygningsloven.

Vår vurdering er begrenset til de offentligrettslige forhold som følger av plan- og bygningslovgivningen.

Forholdet til utvalgte naturtyper
Bygningsmyndighetene har vurdert saken etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. På bakgrunn av tilgjengelig kunnskap, herunder opplysninger fra Naturbase og Artskart, kan det ikke ses at tiltaket berører registrerte naturverdier eller arter av særskilt forvaltningsinteresse.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig for å behandle saken. Det er ikke avdekket forhold som tilsier at føre-var-prinsippet skal tillegges avgjørende vekt, og tiltaket vurderes ikke å komme i konflikt med naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper.

Oppsummering og konklusjon
Etter en samlet vurdering, finner bygningsmyndighetene at vilkårene for å gi dispensasjon fra kommuneplanens plankrav er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynene bak plankravet blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene.

Det er lagt vekt på at tiltaket gjelder en eksisterende boligeiendom innenfor et etablert boligområde, at tiltaket ikke medfører endret arealbruk eller vanskeliggjør en fremtidig regulering av området, og at forholdet til relevante allmenne interesser er tilstrekkelig avklart gjennom søknaden og den foreliggende saksbehandlingen.

Bygningsmyndighetene har videre lagt vekt på at tiltaket er vesentlig omarbeidet etter innkomne merknader, blant annet ved at den tidligere planlagte andre etasjen er tatt ut og prosjektet er tilpasset eksisterende terreng, bebyggelsesstruktur og stedskarakter.

Tiltaket vurderes å ha gode visuelle kvaliteter og tilfredsstille kravene i plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

De innkomne nabomerknadene er vurdert og tillagt vekt i saken. Bygningsmyndighetene kan imidlertid ikke se at merknadene avdekker forhold som gir grunnlag for avslag på søknaden. Det er heller ikke avdekket forhold knyttet til naturmangfold, landskap eller andre allmenne interesser som tilsier at tiltaket ikke kan tillates.

Bygningsmyndighetene finner også at vilkårene for unntak fra energikravene for eksisterende bygningsdeler etter plan- og bygningsloven § 31-4 er oppfylt.

På denne bakgrunn godkjennes søknaden som omsøkt. Det forutsettes at de arealer som bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel benyttes som del av eksisterende bolig (hoveddel). Dette innebærer at tilleggsdel til hoveddel ikke kan benyttes som egen separat boenhet.

Vedtak

- I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra plankrav (kap. 2, pkt. 2.1 og 2.2) i kommuneplanen, planID 913.

- Din søknad om oppføring av tilbygg/påbygg til bolig, bruksendring av arealene i underetasjen (kjeller) fra tilleggsdel til hoveddel, samt riving/nybygg garasje, godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

- Søknad om unntak fra tekniske krav (TEK17), jf. plan- og bygningsloven § 31-4, som vist til i søknad om unntak mottatt 02.06.26, godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Følgende tegninger legges til grunn for godkjenningen:

2 D-01 Situasjonskart 050526
3 A42 01 Fasader mot Nordvest og Sørøst 230326
5 A42 02 Fasader mot Sørvest og Nordøst 230326
7 A22 01 Plan U etg 090526
8 A22 02 Plan 1. Etasje 090526
9 A41 01 Snitt A og B 230326

Krav til den videre prosessen

Krav til søknad om igangsettingstillatelse
Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent. Søknad om igangsettingstillatelse må vedlegges:

- Relevante ansvarserklæringer.
- Oppdatert gjennomføringsplan.

Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må vedlegges:

- Oppdatert gjennomføringsplan.

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* vedtatt av Bystyret. Gebyr beregnes slik:

	Sats	Antall	Beløp
Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet - § 3-11-1 (26)	1830,00	1	1830,00
Mindre dispensasjoner fra reguleringsplan/kommuneplan - § 3-10-1b (26)	11800,00	1	11800,00
Riving av bygg og konstruksjon inntil 100 kvm - § 3-9-9g (26)	11410,00	1	11410,00
Frittliggende garasje. uthus, anneks mv - BRA inntil 50 kvm - § 3-9-3a (26)	16300,00	1	16300,00
Tilbygg, påbygg eller underbygg - bolig og fritidsbebyggelse - BRA mellom 16 og 50 kvm - § 3-9-2b (26)	24450,00	1	24450,00
Unntak fra tekniske krav - § 3-10-1a (26)	3800,00	1	3800,00

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
avdelingsleder byggesak

Margrethe Nødtveidt
overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

Dariusz Miroslaw Dubinski	Terasseveien 4	1653	Sellebakk
RØD BÅTFORENING	Festningsveien 14	1678	KRÅKERØY
Knut Sverre Westby	Festningsveien 3	1678	Kråkerøy
Dyveke Grieg-Smith	Festningsveien 7	1678	Kråkerøy
Terje Gundersen	Festningsveien 12	1678	Kråkerøy

Sak- 2026_80875 Klage pa Dispensasjon og Rammetillatelse. Heiman Westby

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Westby, Knut Sverre (03.04.1970), signert 13.09.2026 med Signicat Sign BANKID
- Heiman, Emma Maria (31.12.1975), signert 13.09.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

KLAGE PÅ DISPENSASJON OG RAMMETILLATELSE

Sak: 2026/80875

Festningsveien 9 – gnr. 424, bnr. 1, fnr. 233

Til: Fredrikstad kommune – byggesak / postmottak
Sak: 2026/80875
Vedtak: Delegert vedtak nr. 1119/26 av 24.08.2026
Eiendom: Festningsveien 9, gnr. 424, bnr. 1, fnr. 233

Kråkerøy 12 september, 2026

1. Innledning

Vi er eiere av Festningsveien 3, gnr/bnr/feste nr. 424/1/30.

Vi klager med dette på Fredrikstad kommunes vedtak av 24.08.2026 (motatt 25.08.2026) i sak 2026/80875, hvor det er gitt dispensasjon og rammetillatelse for omfattende ombygging, tilbygg/påbygg, bruksendring av kjeller samt riving og oppføring av ny garasje på Festningsveien 9.

Vi ber primært om at vedtaket omgjøres, og at dispensasjon og rammetillatelse ikke opprettholdes.

Subsidiært ber vi om at saken oversendes Statsforvalteren for full klagebehandling dersom kommunen ikke finner grunnlag for å omgjøre vedtaket.

Vi ber samtidig om utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagen er endelig avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Det er viktig for oss at tiltaket ikke settes i gang eller gjennomføres på en måte som kan gjøre det vanskelig å rette opp forholdene dersom klagen fører frem.

Vi er direkte naboer til Festningsveien 9 og er festere av eiendommen Festningsveien 3. Tiltaket på Festningsveien 9 vil få direkte og betydelige konsekvenser for vår eiendom, særlig når det gjelder utsyn, landskapsopplevelse, solforhold, innsyn og bruk av våre utearealer.

Vi mener vedtaket bygger på en for lite konkret vurdering av de samlede ulempene tiltaket medfører for oss, og at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er tilstrekkelig oppfylt.

Vi ønsker også å understreke at det er det nå godkjente tiltaket som må vurderes. At prosjektet er redusert sammenlignet med et tidligere forslag, kan ikke i seg selv føre til at det godkjente tiltaket anses som lite eller ubetydelig. Det må foretas en konkret vurdering av tiltakets faktiske størrelse, plassering og konsekvenser.

---

2. Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2

Kommunens vedtak bygger på at det kan gis dispensasjon fra plankravet.

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 gjelder det imidlertid to kumulative vilkår for dispensasjon:

1. hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, må ikke bli vesentlig tilsidesatt, og

Dokumentet er signert digitalt av:

- Westby, Knut Sverre (03.04.1970), 13.09.2026
- Heiman, Emma Maria (31.12.1975), 13.09.2026

Forseglet av

Posten Bring

2. fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vi mener kommunen ikke i tilstrekkelig grad har foretatt denne konkrete og helhetlige vurderingen.

Det er særlig vanskelig å se at ulempene for oss som direkte naboer er tillagt tilstrekkelig vekt når tiltakets størrelse, utsynstap, økte innsyn og landskapsmessige konsekvenser vurderes samlet.

Kommunen legger stor vekt på at prosjektet er på en allerede bebygd eiendom. Dette kan imidlertid ikke alene være avgjørende. Det sentrale må være hva det konkrete tiltaket innebærer sammenlignet med dagens situasjon, og hvilke konsekvenser dette får for området og berørte naboer.

3. Det godkjente tiltaket er vesentlig større enn dagens bebyggelse

Etter opplysningene i kommunens vedtak økes boligens BRA fra eksisterende ca. **131,6 m² til 199 m²**.

Det innebærer en økning på ca. **67,4 m²**, eller om lag **51 prosent**.

Dette er etter vårt syn vanskelig å karakterisere som et lite eller ubetydelig tiltak.

Endringen i husets bredde er enda mer illustrerende.

Dagens fasade er ca. **9,5 meter bred**, mens den nye fasaden blir ca. **16,9 meter bred**. Det tilsvarer en økning på omtrent **78 prosent**.

For oss som naboer er det nettopp denne endringen som er særlig viktig.

Det er ikke bare snakk om en mindre utvidelse av et eksisterende hus. Den nye bygningskroppen vil helt dekke utsikten mot Vesterelva og endre hvordan vi opplever landskapet og nærheten til vannet fra egen eiendom. I denne utvidingen av bygningskroppen innebærer det dessuten fjerning av eksponert berg. En irreversibel endring av kystlandskapet, og der det står i kommunens blågrønne verdier at sprenging og utgraving skal unngås så mye som mulig i strandsonen.

At prosjektet er redusert fra det opprinnelige forslaget med to etasjer og flatt tak, endrer ikke dette faktum. Det er et omfattende tiltak sammenlignet med dagens situasjon, hvilket er det kommunen bør forholde seg til.

4. Vesentlig tap av utsikt og endret landskapsopplevelse

Vi mener kommunen har lagt for liten vekt på den konkrete virkningen tiltaket vil få for vår eiendom.

Fra vår bolig og hage har vi i dag en åpen visuell kontakt med området mot elva. Det er en vesentlig del av kvaliteten ved eiendommen og av hvordan utearealene våre kan brukes og oppleves. Akkurat som ny tiltakshaver av Festningsveien 9, var det nærheten til vann og havn som gjorde at vi valgte denne boligen.

Den nye og betydelig bredere bygningsfasaden blir en tett, fysisk vegg mellom vår eiendom og utsikten til vannet, og tilfører en fortetting i strandsonen.

Det er riktig at naboer ikke har et ubetinget rettskrav på å beholde dagens utsyn. Men dette betyr ikke at tap av utsikt er uten betydning i en dispensasjonsvurdering.

Etter vårt syn må det vurderes konkret hvor omfattende endringen faktisk er.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Westby, Knut Sverre (03.04.1970), 13.09.2026
- Heiman, Emma Maria (31.12.1975), 13.09.2026

Forseglet av

Posten Bring

Her er forskjellen betydelig:

- eksisterende fasade: ca. **9,5 meter**
- ny fasade: ca. **16,9 meter**
- økning: ca. **7,4 meter**
- relativ økning: ca. **78 prosent**

For oss innebærer dette en vesentlig endring av utsikt, åpenhet og landskapsopplevelse. *Se Bilde 1, 2 og 3*

Etter vårt syn er det ikke tilstrekkelig å konstatere at tiltaket ikke kommer nærmere elven i vest enn eksisterende bebyggelse. Tiltaket innebærer at bebyggelse kommer nærmere vannet i sørlig retning, som også er innenfor 100-metersbeltet. Ved vurderingen av tiltakets virkning på landskapet må det legges vesentlig vekt på tiltakets bredde, volum og plassering i synsfeltet. Disse forholdene medfører etter vårt syn en visuell fortetting av strandsonen og en redusert opplevelse av landskapets åpenhet og karakter.



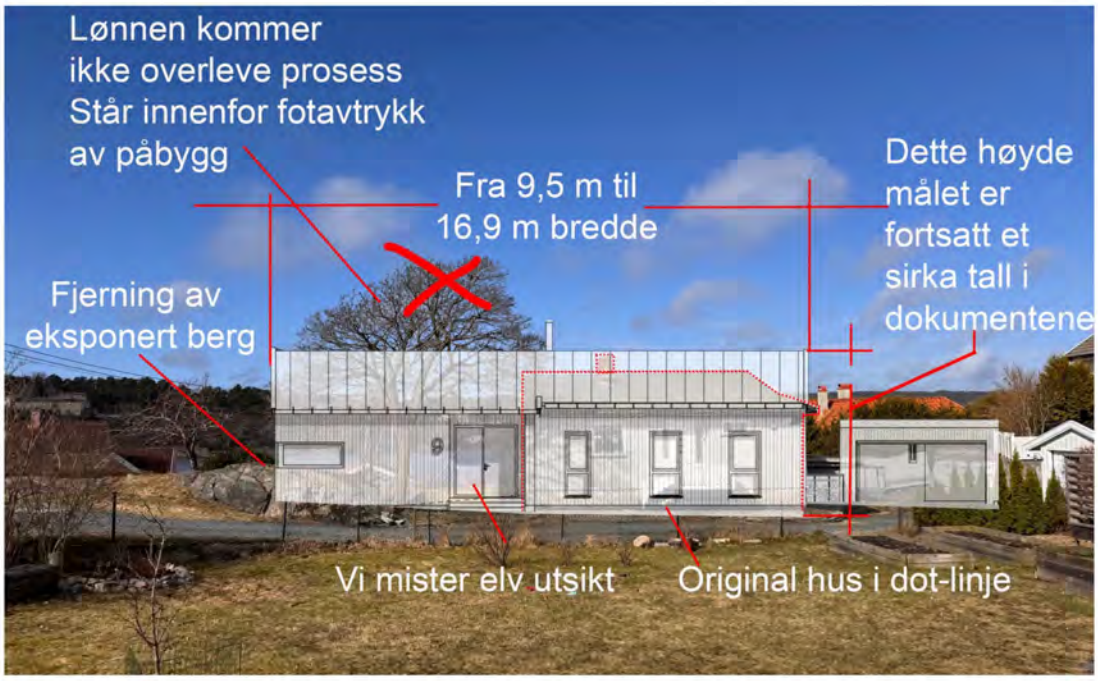
Bilde 1. Utsikt fra vår hage, slutten av mars i år.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Westby, Knut Sverre (03.04.1970), 13.09.2026
- Heiman, Emma Maria (31.12.1975), 13.09.2026

Forseglet av

Posten Bring



Bilde 2. Effekten av det nye tiltaket.



Bilde 3. Utsikt fra vår terrasse, stue og spisestue.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Westby, Knut Sverre (03.04.1970), 13.09.2026
- Heiman, Emma Maria (31.12.1975), 13.09.2026

Forseglet av

Posten Bring

5. Betydelig økt innsyn mot vår eiendom

Konsekvensen av den utvidede bredden på huset i sørlig retning resulterer i tillegg til betydelige økningen i innsyn mot vår eiendom.

På dagens fasade, som er ca. 9,5 meter bred, er det i praksis ett vindu som vender direkte mot vår hage og uteoppholdsareal. *Se Bilde 4. fasade med markert, GULT vindu*

På den nye fasaden, som blir ca. 16,9 meter bred, er det planlagt fem store vinduer som vender mot vår eiendom. *Se Bilde 5. fasade med markert LILLA vinduer*

Dette er derfor ikke bare en visuell endring av fasaden. Det innebærer en vesentlig økning av direkte innsyn mot våre private utearealer. Husene i nabolaget ble etablert over tid og ligger ikke i rekke med hvert annet, hvilket resulterer i at nye vedtak har større innvirkning på naboer enn hvis du har en rak rekke med hus. *Se Bilde 6. Situasjonskart som viser plassering av hus.*

Dette er spesielt relevant fordi vår hage og uteplass brukes som oppholdsareal. De nye vinduene vil kunne gi direkte visuell kontakt mellom boligene på en måte som i dag i langt mindre grad eksisterer.

Kommunen har vist til at naboer må tåle en viss endring av lys, utsyn og innsyn i etablerte boligområder.

Vi er enige i at det må tåles en viss utvikling. Men det må samtidig foretas en konkret vurdering av omfanget.

Fem store vindusflater mot vår hage, sammen med en fasade som øker i bredde fra ca. 9,5 til 16,9 meter, er etter vårt syn en betydelig endring og en reell ulempe for oss.

Muligheten for å skjerme oss er dessuten begrenset. Festningsveien 9 har begrenset areal på denne siden av eiendommen, og en effektiv skjerming i form av hekk eller annen vegetasjon vil i praksis kunne innebære at vi selv må gi avkall på deler av vårt eksisterende uteareal og utsyn.

Det kan etter vårt syn ikke være riktig at den negative virkningen av tiltaket for oss i praksis skal «løses» ved at vi må bygge igjen vår egen hage.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Westby, Knut Sverre (03.04.1970), 13.09.2026
- Heiman, Emma Maria (31.12.1975), 13.09.2026

Forseglet av

Posten Bring



Fasade Sørøst

Bilde 4. Fasade mot øst. Nåværende hus, 9,5 meter bredde. Vindu markert i gult.



Fasade Sørøst

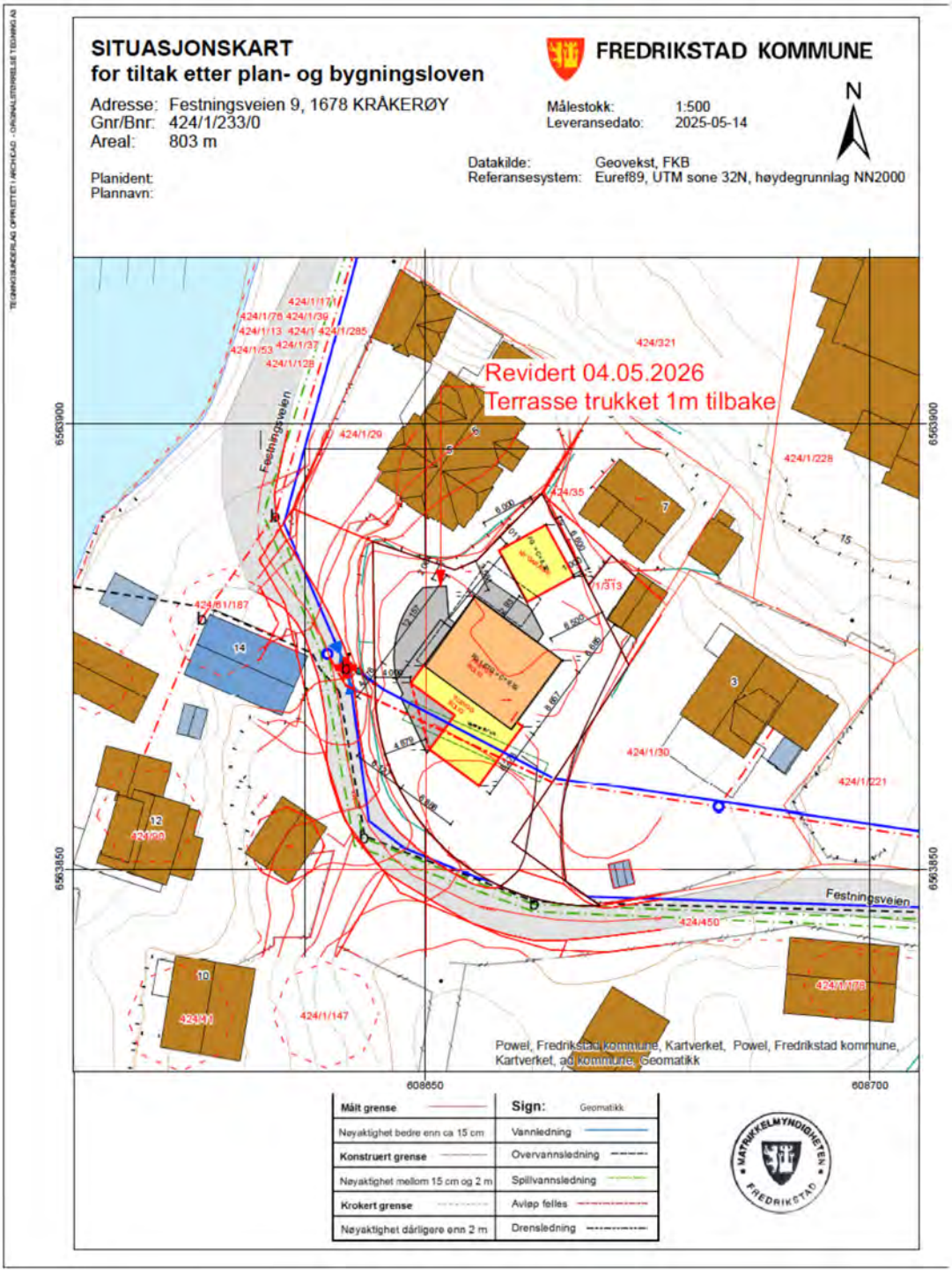
Bilde 5. Fasade mot øst. Prosjektert hus, 16,9 meter bredde. Vinduer markert i lilla.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Westby, Knut Sverre (03.04.1970), 13.09.2026
- Heiman, Emma Maria (31.12.1975), 13.09.2026

Forseglet av

Posten Bring



Bilde 6. Situasjonskart. Viser til plassering av hus.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Westby, Knut Sverre (03.04.1970), 13.09.2026
- Heiman, Emma Maria (31.12.1975), 13.09.2026

Forseglet av

Posten Bring

6. Økonomiske konsekvenser for vår eiendom

Tap av utsyn og økt innsyn har ikke bare en subjektiv betydning for oss. Det påvirker også eiendommens markedsverdi.

Vår eiendom har en indikativ verdi på rundt 5,5 millioner kroner.

Vi har fått en foreløpig vurdering fra megler om at et betydelig tap av utsyn i denne typen situasjon kan innebære en mulig verdireduksjon på omkring 10–15 prosent.

Dette tilsvarer imellom 550 000–825 000 kroner i dags dato.

Vi understreker at dette ikke er en formell takst eller verdivurdering, men en indikativ megleruttalelse.

Poenget er likevel at ulempen ikke bare handler om hvordan vi personlig opplever endringen. Et vesentlig tap av utsyn og økt innsyn kan også ha en konkret økonomisk betydning for eiendommen.

Dette mener vi bør inngå i den samlede vurderingen av ulempene etter plan- og bygningsloven § 19-2.

7. Fordelene ved dispensasjon er etter vårt syn ikke klart større enn ulempene

Kommunen har lagt betydelig vekt på at dispensasjon vil spare tid og ressurser sammenlignet med en reguleringsplanprosess.

Vi mener dette ikke i seg selv kan være en tilstrekkelig fordel til å oppveie ulempene ved å unnlate en helhetlig planmessig vurdering.

Departementet har i en tolkningsuttalelse av 26.08.2025 presisert at fordeler og ulemper ved dispensasjon skal vurderes opp mot den konkrete dispensasjonen, og at fordelene og ulempene ved dispensasjon fra et plankrav kan være annerledes enn ved dispensasjon fra andre bestemmelser.

I vår sak er spørsmålet derfor ikke bare om det er ressursbesparende å unngå en reguleringsplan. Spørsmålet er om denne fordelen ved å dispensere fra plankravet klart oppveier ulempen ved at et tiltak med betydelig økt bygningsvolum, vesentlig bredere fasade og store konsekvenser for utsyn, innsyn og landskap ikke blir vurdert gjennom en helhetlig planprosess.

Etter vår vurdering er det ikke konkret dokumentert hvordan fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene, slik plan- og bygningsloven § 19-2 krever. Som dere vet er det fire forskjellige klager på saken, alle med ulemper som er reelle bekymringer.

Ved unntak fra plankravet (2.5 b) bør følgende forhold vektlegges:

- Endringen bør ikke medføre at bruken av eiendommen blir vesentlig endret eller utvidet.
- Tiltaket bør ikke medføre at framtidig regulering av området blir vesentlig vanskeliggjort.
- Forholdet til viktige allmenne hensyn må være tilstrekkelig avklart, som miljøhensyn, visuelle kvaliteter, bevaring og naboforhold.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Westby, Knut Sverre (03.04.1970), 13.09.2026
- Heiman, Emma Maria (31.12.1975), 13.09.2026

Forseglet av

Posten Bring

8. Terreng og landskap

Tiltaket innebærer også endringer av terrenget rundt eksisterende bolig.

Kommunen har lagt til grunn at det meste av eksisterende fjell skal bevares, og at terrengarbeidene skal være begrensede.

Vi mener likevel at terrenginngrepene må vurderes i sammenheng med byggets nye størrelse og plassering.

Når en allerede bebygd eiendom får en betydelig større bygningskropp, samtidig som terreng bearbeides for blant annet kjeller og nye utearealer, påvirker dette samlet hvordan eiendommen fremstår i landskapet og den lyd-refleksjon og ekko-effekt fra f eks uteplassen mellom hus og garasje.

Dette er særlig relevant i et område hvor eksisterende terreng, fjell, vegetasjon og bygninger inngår i en tydelig landskapsmessig sammenheng. Forslaget innebærer en irreversibel endring av kystlandskapet, og der det står i kommunens blågrønne verdier at sprenging og utgraving skal unngås så mye som mulig i strandsonen.

Vi mener derfor at det burde vært gjort en mer konkret vurdering av hvordan det ferdige tiltaket vil fremstå fra vår eiendom og fra området generelt.

9. Hensynet til området langs Vesterelva og plankravet

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs vesterelva, og kommunen har selv opplyst at eiendommen ligger ca. 35–40 meter fra elven i vestlig retning og ca. 50 meter i sydvendt retning.

Det avgjørende i denne saken er at kommunen selv har lagt til grunn at plankravet gjelder, og at det derfor er nødvendig med dispensasjon.

Formålet med et plankrav er nettopp å sikre at utviklingen av et område blir vurdert helhetlig, fremfor at større endringer behandles enkeltvis gjennom dispensasjoner.

Kommunen skriver i vedtaket at plankravet skal sikre en helhetlig planmessig vurdering.

Vi mener dette hensynet får særlig betydning her fordi tiltaket er såpass omfattende og fordi det ligger i et område med sterke landskapsmessige kvaliteter og nærhet til vannet.

Når boligens BYA økes med ca. 51 prosent og fasadens bredde økes med ca. 78 prosent, mener vi det er legitimt å stille spørsmål ved om dette egentlig er den typen begrensede tiltak som plankravets unntaksbestemmelser er ment å håndtere. Det er etter vårt syn ikke tilstrekkelig å legge til grunn at området allerede er bebygd. Vi frykter at dette setter en presedens for kommende utbyggere og fortetting i 100 meters beltet.

10. Behov for en mer konkret vurdering av tiltakets samlede virkninger

1. Tiltakets virkninger for naboeiendommen skal vurderes konkret, individuelt og samlet, basert på tiltakets faktiske utforming og plassering.

2. Økningen i tiltakets omfang og visuelle eksponering, herunder økt BYA fra ca. 131,6 til 199 m² og fasadebredde fra ca. 9,5 til 16,9 meter, skal inngå i vurderingen av tiltakets nabovirkninger.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Westby, Knut Sverre (03.04.1970), 13.09.2026
- Heiman, Emma Maria (31.12.1975), 13.09.2026

Forseglet av

Posten Bring

3. Tap av utsikt mot vannet, økt innsyn, økt visuell dominans samt terreng- og landskapsvirkninger skal vurderes som en samlet belastning for vår eiendom.

4. Økningen fra ett til fem store vinduer mot vår hage, og de begrensede mulighetene for skjerming, skal inngå i vurderingen av tiltakets innsyns- og privatsfæreulemper.

5. Kommunen må foreta en samlet interesse- og konsekvensvurdering av tiltakets virkninger for vår eiendom, og ikke vurdere de enkelte ulempene isolert.

6. Det må på denne bakgrunn foretas en konkret vurdering av om tiltakets samlede virkninger er av en slik karakter og et slikt omfang at tiltaket ikke kan anses som en mindre endring, men innebærer vesentlige konsekvenser for naboeiendommen.

Når disse forholdene vurderes samlet, mener vi ulempene for oss er vesentlige og klart større enn fordelene.

11. Våre krav

På bakgrunn av det ovennevnte ber vi Fredrikstad kommune om:

1. At vedtak av 24.08.2026 omgjøres, slik at dispensasjon og rammetillatelse ikke opprettholdes.

2. Subsidiært, dersom kommunen ikke omgjør vedtaket, at klagen oversendes Statsforvalteren for full klagebehandling.

3. At iverksetting utsettes etter forvaltningsloven § 42, til etter klagen er endelig avgjort.

4. At kommunen foretar en ny og konkret vurdering av begge de kumulative vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2.

5. At det foretas en konkret vurdering av om hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt ved å tillate tiltaket gjennom dispensasjon.

6. At tiltakets faktiske omfang vurderes ut fra dagens situasjon, herunder økningen i BRA, BYA og fasadebredde, og ikke primært ut fra at prosjektet er redusert sammenlignet med tidligere forslag.

7. At konsekvensene for vårt utsyn, vår landskapsopplevelse, solforhold og privatliv vurderes konkret og samlet.

8. At den betydelige økningen i vindusflater mot vår eiendom tas særskilt med i vurderingen.

9. At terrenginngrep og landskapsvirkning vurderes konkret i sammenheng med tiltakets økte størrelse.

10. At kommunens grunnlag for vurderingen av plankravet og 100-metersbeltet fremgår tydelig, herunder hvorfor tiltaket etter kommunens vurdering kan tillates gjennom dispensasjon.

11. At vi gis innsyn i eventuelle dokumenter vi ikke allerede har mottatt, som er relevante for vurderingen av disse forholdene.

12. Avslutning

Vi har forståelse for at eiere må kunne utvikle og oppgradere sine boliger, og vi ønsker ikke å motsette oss normal og rimelig utvikling av naboeiendommer.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Westby, Knut Sverre (03.04.1970), 13.09.2026
- Heiman, Emma Maria (31.12.1975), 13.09.2026

Forseglet av

Posten Bring

Det vi reagerer på i denne saken, er omfanget av det konkrete tiltaket og den samlede virkningen det får for vår eiendom.

For oss innebærer prosjektet en vesentlig endring av den situasjonen vi har i dag. En boligfasade som øker fra ca. 9,5 til 16,9 meter, sammen med en betydelig økning i bygningsareal og en økning fra ett til fem store vinduer mot vår hage, vil etter vår vurdering gi en klart mer dominerende bygning og en betydelig reduksjon av utsyn og privatliv.

Vi mener derfor at ulempene for oss og hensynene bak plankravet ikke er tilstrekkelig ivaretatt gjennom den dispensasjonsvurderingen som er foretatt.

På denne bakgrunn ber vi kommunen om å omgjøre vedtaket.

Dersom kommunen ikke finner grunnlag for dette, ber vi om at saken oversendes Statsforvalteren for full klagebehandling.

Vi ber samtidig om **utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagen er endelig avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.**

Med hilsen,

Emma Maria Heiman
Knut Sverre Westby
Festningsveien 3
gnr. 424, bnr. 1, fnr. 30

Dokumentet er signert digitalt av:

- Westby, Knut Sverre (03.04.1970), 13.09.2026
- Heiman, Emma Maria (31.12.1975), 13.09.2026

Forseglet av

Posten Bring

Fra: Dy Gr[dyvekeg@icloud.com]
Mottatt: 13.09.2026 17:07:37
Til: byggesak_FK (Byggesøknader); Nødtveidt Margrethe[byggesak_FK@fredrikstad.kommune.no; marn@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: KLAGE PÅ VEDTAK – DISPENSPENSASJON OG RAMMETILLATELSE – FESTNINGVEIEN 9, - EIENDOM 424/1/233

Vedlagt følger kopi av vår klage sendt digitalt med bankid og underskrift til Fredrikstad kommune.

mvh
Dyveke Grieg Smith

KLAGE PÅ VEDTAK – DISPENSPENSASJON OG RAMMETILLATELSE – FESTNINGVEIEN 9, - EIENDOM 424/1/233

Vi viser til Fredrikstad kommunes vedtak av 24.08.2026 om dispensasjon og rammetillatelse for tilbygg/påbygg, bruksendring av kjellerarealer og riving/nybygg garasje på Festningsveien 9.

Vi er naboer i Festningsveien 7 og eiere av eiendom nr. 3107-424/35 eietomt og eiendom 3107-424/1/313, festetomt. Vi vil med dette klage på vedtaket. Klagen fremsettes innen klagefristen.

Kommunen har gitt dispensasjon fra kommuneplanens plankrav for tiltak innenfor 100-metersbeltet langs vassdrag. Kommunen har lagt til grunn at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Etter vårt syn er denne vurderingen ikke tilstrekkelig overbevisende.

Det sentrale hensynet bak plankravet er etter kommunens egen beskrivelse å sikre en helhetlig og planfaglig vurdering av arealbruk og utvikling i området. Kommunen viser samtidig til at det i denne saken har kommet flere nabomerknader om blant annet visuelle kvaliteter, naboforhold og områdets videre utvikling. Dette gjelder også etter at det opprinnelige forslaget ble gjort mindre omfattende. Etter vårt syn taler dette nettopp for at det foreligger et behov for en bredere planavklaring, og ikke for at plankravet settes til side ved dispensasjon.

Kommunen bygger også i stor grad sin begrunnelse på at tiltaket er vesentlig bearbeidet, og at det nå gjelder en enetasjes bolig med saltak og trekledning, med redusert volum og visuell eksponering sammenlignet med det opprinnelige prosjektet. Det er positivt at tiltaket er justert, men dette er etter vår vurdering ikke i seg selv tilstrekkelig til å begrunne at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Spørsmålet er ikke om det reviderte tiltaket er bedre enn det opprinnelige, men om det faktisk er tilstrekkelig grunnlag for å fravike plankravet.

Vi kan heller ikke se at kommunen i tilstrekkelig grad har besvart de konkrete innvendingene knyttet til tiltakets samlede virkning for naboeiendommene og området. I våre tidligere merknader ble det blant annet pekt på redusert utsikt, dårligere lysforhold, økt innsyn, garasjens plassering og volum, terrenginngrep, adkomstforhold og risiko ved grunnarbeider. Kommunen har omtalt disse forholdene, men har i hovedsak vurdert dem overordnet og konkludert med at ulempene ikke overstiger det som må påregnes i et etablert boligområde. Etter vårt syn er denne begrunnelsen for generell, sett i lys av tiltakets plassering innenfor 100-metersbeltet og nærheten til eksisterende bebyggelse.

Vi er spesielt opptatt av at det planlegges å bygge garasje tre meter fra vårt hus som er Sefrak-registrert. Vi er også bekymret for at omsøkt påbygging på Festningsveien 9 vil gjøre at vi mister sjøutsikt. Påbygging vil øke mønehøyde på hus med ca. en halv meter. Vi er bekymret for benevnelsen «ca» og frykter for tap av sjøutsikt.

Vi opplever heller ikke at flere av våre konkrete innvendinger er reelt vurdert i vedtaket. Dette gjelder særlig bekymringen for brannsikkerhet og om den planlagte garasjen vil ligge så nær vårt hus at det gir økt risiko og vanskeligere fremkommelighet ved brann. Det gjelder også hvordan plasseringen vil påvirke muligheten for vedlikehold av støttemur og hus. Disse forholdene var konkret tatt opp i våre merknader, men er etter vårt syn ikke konkret besvart i vedtaket.

Dette gjelder også interesseavveiningen. Kommunen synes i hovedsak å bygge fordelssiden på at det vil være samfunnsøkonomisk gunstig å unngå en mer kostnads- og ressurskrevende reguleringsprosess. Samtidig er ulempen ved dispensasjon nettopp at man ikke får den bredere og mer grundige behandlingen som plankravet skal sikre. Når saken gjelder et tiltak innenfor 100-metersbeltet, og det samtidig foreligger flere konkrete naboinnvendinger om tiltakets virkninger, mener vi det ikke er tilstrekkelig godtgjort at fordelene er **klart** større enn ulempene.

Vi er også redd for at godkjennelse av et så stort påbygg på hus og i tillegg nybygg av garasje vil skape presedens for mer utbygging i strandsonen på kråkerøy.

Vi ber på denne bakgrunn om at vedtaket omgjøres, slik at dispensasjon fra plankravet ikke gis og søknaden avslås. Dersom kommunen ikke tar klagen til følge, bes saken oversendt Statsforvalteren for klagebehandling.

Vi ber samtidig om utsatt iverksetting av vedtaket i medhold av forvaltningsloven § 42, slik at byggearbeidene ikke kan igangsettes før klagen er endelig avgjort av Statstorvalteren.

Vennlig hilsen
Dyveke Grieg Smith og Steinar Gjølstad

Klage Sak 202680875

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Gundersen, Terje (12.12.1954), signert 15.09.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Klage

Sak: 2026/80875

Det er ikke tatt hensyn til bebyggelsene rundt.De nærmeste eiendommene er over 100 år og tilbygget bryter med eksisterende byggestil.Tilbygget blir for dominerende for omgivelsene og har meget stor negativ innvirkning på boligene rundt.Dispensasjon for eiendommer beliggende innenfor 100m sonen bør behandles strengt.Utvidelsen av tilbygget mot sør bør reduseres betraktelig , maks 2 meter for å opprettholde landskapet rundt. Vinduene mot vest må også tilpasses boligene rundt.Hele prosjektet bør nedskaleres betraktelig og naboeiendommenes forringelse må tas hensyn til i forhold til utbyggers planer.

Med vennlig hilsen Terje Gundersen/Anne Gjølberg Festningsveien 12

Dokumentet er signert digitalt av:

- Gundersen, Terje (12.12.1954), 15.09.2026

Forseglet av

Posten Bring

Fra: Mia Heiman[miaheiman@yahoo.com]
Mottatt: 17.09.2026 09:49:47
Til: Nødtveidt Margrethe[marn@fredrikstad.kommune.no]
Kopi: byggesak_FK (Byggesøknader)[byggesak_FK@fredrikstad.kommune.no];
Tittel: Sak 2026/80875 Festningsveien 9 (Gnr/Bnr 424/1/233)

God morgen,

Vi er naboene i Festningsveien 3 og sendte signert klage på rammetillatelsen 13. september.

Vi anmoder om at det ikke gis igangsettingstillatelse før klagen er ferdigbehandlet, jf. forvaltningsloven § 42.

Tiltaket ligger 35–40 meter fra elvekanten og innenfor 100-metersbeltet langs Glomma. Den planlagte utvidelsen går sørover, ca. 50 meter fra vannkanten, hvor eksponert berg skal fjernes.

Vi stiller spørsmål ved om vurderingen etter pbl. § 19-2 i tilstrekkelig grad viser at fordelene ved dispensasjon fra plankravet klart overstiger ulempene, slik loven krever. Vi kan heller ikke se at vedtaket uttrykkelig gir dispensasjon fra byggeforbudet etter pbl. § 1-8.

På denne bakgrunn ber vi om at forholdene avklares før eventuell igangsettingstillatelse gis, og ber samtidig om bekreftelse på om igangsettingstillatelse er søkt om eller godkjent.

Med vennlig hilsen
Emma M. Heiman

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

[Mottakernavn]
[Kontakt]
[Adresse]
[UtlandsAdresse][Postnr] [PostSted]

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
[Ref]	2026/80875	38	TALLAS	424/1/233	23.09.2026

Behandling av begjæring om utsatt iverksetting - Tilbygg/påbygg, samt riving/nybygg garasje - Festningsveien 9 - Eiendom 424/1/233

Kommunen viser til klager og begjæring om utsatt iverksetting mottatt 13.09.2026 fra Knut Sverre Westby og Emma Maria Heiman, og Steinar Gjølstad og Dyveke Grieg Smith. Kommunen har også mottatt klage fra Terje Gundersen og Anne Gjølberg den 15.09.2026. Klagen er mottatt etter utløp av klagefristen. Klagen gjelder imidlertid de samme forholdene som øvrige klager i saken. Anførslene vil dermed bli behandlet i klagen, og kommunen ser derfor ingen grunn til å gjøre noen vurdering av vilkårene for å ta klagen til behandling likevel etter forvaltningsloven § 31.

Saksgang ved klage
Klagene er sendt søker/tiltakshaver med anmodning om uttalelse i henhold til forvaltningsloven § 33.

Kommunen plikter som hovedregel å avgjøre klager i byggesaker innen 8 uker fra saken er mottatt/utløp av klagefristen.

Saken kan forventes behandlet i planutvalget den 19.11.2026.

Klagen forelegges planutvalget som kan omgjøre enkeltvedtaket dersom det finner klagen begrunnet. I motsatt fall sendes klagen med politisk utvalgs uttalelse til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse. Tas klagen til følge, helt eller delvis, med den følge at vedtaket gis nytt materielt innhold, vil omgjøringsvedtaket være gjenstand for klage fra en annen part hvis denne har rettslig klageinteresse i å få prøvd slik klage.

Utsatt iverksetting
Dere ber om at kommunen beslutter utsatt iverksetting av vedtak om tilbygg/påbygg, bruksendring av kjellerarealer fra tilleggsdel til hoveddel, samt riving/nybygg garasje på eiendommen Festningsveien 9 etter forvaltningsloven § 42. Dere begrunner anmodningen om utsatt iverksetting med at iverksetting av tiltakene vi kunne gjøre det vanskelig å rette opp forholdene dersom klagen fører frem.

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.:

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 eller henne. 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 inntil klagesaken er endelig avgjort.

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.

Bakgrunnen for regelen om utsatt iverksetting er rettssikkerhetshensyn. En beslutning om utsatt iverksetting skal bidra til å sikre en fri og uavhengig klagebehandling, da det ikke kan utelukkes at klagebehandlingen indirekte kan bli påvirket av at tiltaket er gjennomført når klagen er til behandling. Ved å beslutte utsatt iverksetting av et vedtak kan man forhindre at gjennomføringen av vedtaket medfører uopprettelig skade eller tap.

Etter vurdering av innsendte anmodninger om utsatt iverksetting av vedtak om rammetillatelse og dispensasjon har vi funnet at det ikke er grunnlag for at vedtaket ikke skal iverksettes før klagen er avgjort. Det gis dermed ikke utsatt iverksetting av vedtaket etter fvl. § 42.

I vår vurdering har vi sett hen til de momenter som ligger til grunn for lovens bestemmelse, herunder vurdering av eventuelle konsekvenser som en gjennomføring av vedtaket vil kunne få. Vi kan ikke se at vedtaket har en slik karakter at en gjennomføring av tiltaket vil kunne medføre uopprettelig skade eller tap.

Kommunen bemerker at det foreløpig kun er gitt rammetillatelse for tiltaket, og at arbeidene ikke kan iverksettes før det er omsøkt og gitt igangsettingstillatelse i saken.

Kommunen har med dette ikke tatt stilling til om det er grunnlag for å ta klagen til følge. Dersom kommunen ikke finner grunnlag for å ta klagen til følge, vil saken sendes til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Vi gjør oppmerksom på at kommunens beslutning om utsatt iverksetting ikke er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Det er derfor ikke klageadgang på beslutningen. En avgjørelse om utsatt iverksetting kan likevel bringes inn for overinstansen, som er Statsforvalteren, med anmodning om å behandle spørsmålet på nytt.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Tale Vedeler Lassen
juridisk spesialrådgiver

Kopi til eksterne mottakere:
Dariusz Miroslaw Dubinski Terasseveien 4 1653 Sellebakk

Fra: Markus Linge[Markus.Linge@sgarkitekter.no]
Mottatt: 23.09.2026 08:52:10
Til: Nødtveidt Margrethe[marn@fredrikstad.kommune.no]
Kopi: nataliasvedlikehold@gmail.com[nataliasvedlikehold@gmail.com];
Tittel: Svar: Kopi: Orientering om innkommet klage på vedtak av 24.08.26 - Tilbygg/påbygg, samt riving/nybygg garasje - Festningsveien 9 - Eiendom 424/1/233

Byggesaksavdelingen v/
Margrethe Nødtveidt

Det vises til mottatte klager på vedtaket. Søker har gått gjennom klagene og er av den oppfatning at det ikke framkommer nye momenter. Klagene er i betydelig grad en repetisjon av tidligere merknader. Vi viser til tidligere kommentarer og argumentasjon.

Vennlig hilsen

Markus Linge
Sivilarkitekt MNAL
pva
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Mobil: 926 57 888

sgco.no | instagram | facebook

SG
&CO

arkitektfellesskapet
vier arkitekter

Fra: Nødtveidt Margrethe <marn@fredrikstad.kommune.no>
Dato: mandag, 14. september 2026 kl. 09:12
Til: Markus Linge <markus.linge@sgarkitekter.no>
Kopi: nataliasvedlikehold@gmail.com <nataliasvedlikehold@gmail.com>
Emne: Kopi: Orientering om innkommet klage på vedtak av 24.08.26 - Tilbygg/påbygg, samt riving/nybygg garasje - Festningsveien 9 - Eiendom 424/1/233

Vennlig hilsen
Margrethe Nødtveidt

Overingeniør
Byggesak og geomatikk Byggesak
Fredrikstad kommune
E-post: marn@fredrikstad.kommune.no
Tel: +4769305614

Dokument 'Saksfremlegg' kunne ikke settes inn i møteinnkallingen.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 460 920 m

Målestokk 1:20 000

Dato 04.11.2026

busslomme
Haldenveien
busslomme
Martin Lillebys vei
27stk. parkeringsplasse
(inkl. 3 HC)
fellesvei
Tomtegrense
renovasjon
Gjeste-P
ca.+13,0
Byggegrense
BOLIG
ca.+21,0
12 ny parkeringsplasser
(inkl. 1 HC)
eks. parkeringsplasser
ca.+16,0
602/47
602/4/38
602/4/0
ca.+13,0
Lek
fellesvei
602/90
602/106
602/96
602/108
602/97
602/98
N
14,3m
12,0m
7,8m
10,0m
39,2m
23,0m
25,5m
6,0m
11,1m
14,6m
8,7m
5,9m
7,9m
11,3m

LINK Arkitektur

Tiltakshaver
Lilleby Utvikling AS

Prosjekt
Lilleby
Lilleby Søndre - Haldenveien
3107 Fredrikstad

Gnr./Bnr./Festenummer:
602/4/0

Kontroll prosjekt.
Godkjent: **CLT**
Kontrollert: **CLT**

Ansvarlig
Arkitekten

Dato
10.12.2025

Prosjektnummer:
16202106

Målestokk
1:500

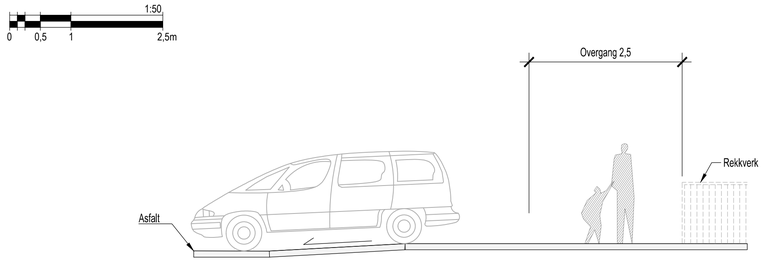
Tegningsnummer:
A10-1

Tegningstype:
Situasjon_utomhus

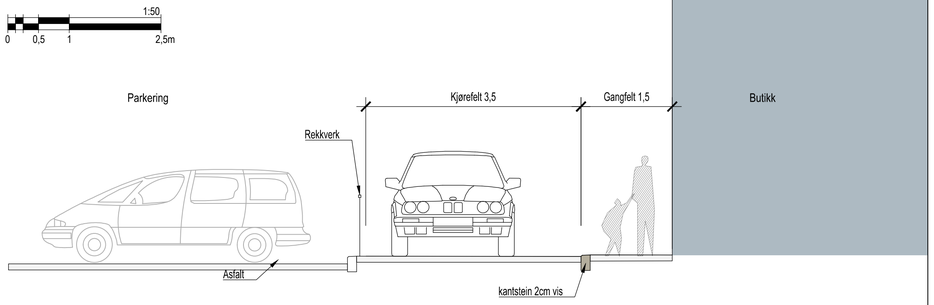
Tegningsnavn:
Situasjonsplan

Filplassering: BIMcloud Arkitektur - BIMcloud Software as a Service/Body/16202106 - Lilleby/16202106 - Arbeidsfiler/16202106 - Lilleby

Snitt AA' Opphøyde overgangsfelt



Snitt BB' Adskilt parkering





TEGNFORKLARING

- Tiltaksgrense
- Eiendomsgrenser
- Asfalt (kjørefelt)
- Asfalt (gangfelt)
- Plen/vegetasjon
- Bygg (eks)
- Mur (eks)
- +13 Koter (ny)
- 19 Koter (eks)
- Gjerde/rekkverk
- Inngangspil
- Ny overgangsfelt
- Sporing- Personbil
- Sporing- Semitrailer (15,5m)

HENVISNINGER

L-002_Utomhusplan_med flyfoto

MERKNADER

Plan viser at sporing til lasebil som kjøres innover parkeringsplasser. Informasjon om type vare bil er ikke tilgjengelig, men med utgangspunkt i Semitrailer, viser tegning L-002 (med flyfoto) at foreslått løsning vil ha det samme tilgjengelig manøvreringsplass som idag.

Parkering ihht til Fredrikstad Veinorm (2016)

REV	BESKRIVELSE AV REVISJONEN	DATO	TEGN	KONTR	ANSV

FASE: Dispensasjons Søknad

STATUS: -

OPPDRAGSGIVER: Lilleby Utvikling AS
Bernhoffbakka 7
1553 Son
-

PROSJEKT: Lilleby
Haldenveien 6
1639 Gamle Fredrikstad

LANDSKAPSARKITEKT

LINK Arkitektur
linkarkitektur.com
Besøksadresse: Kirkegata 4, N-0153 Oslo
Postadresse: Postboks 383, N-0102 Oslo
+47 21 52 22 00

TEGNINGSNAVN: **UTOMHUSPLAN**

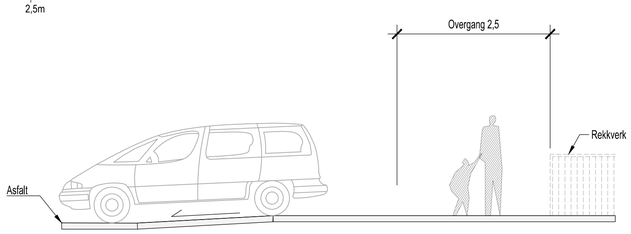
TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
RTN	GHH	ITG	17.12.2025

MÅL		FAG	TEGNINGSNR	REV
1:200 1:400	(A1) (A3)	LARK	L-001	-

O:\NO\1\16202106 Lilleby\6 LARK\6-1 PROSJEKTERING\6-12 AUTOCAD\Lilleby_landskapsplan.dwg

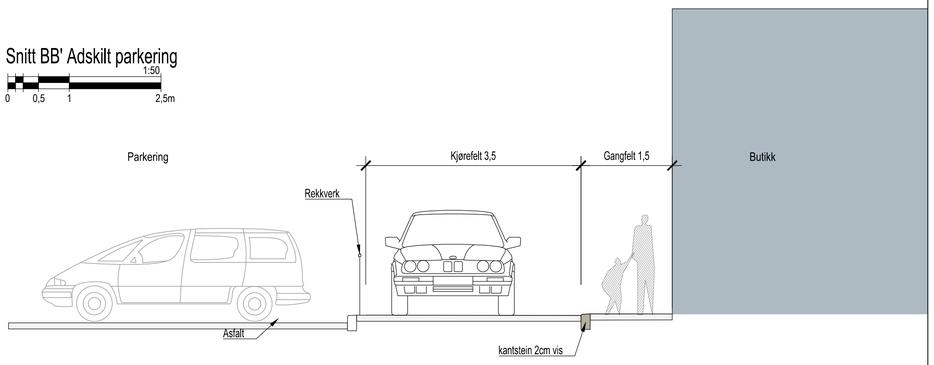
Snitt AA' Opphøyde overgangsfelt

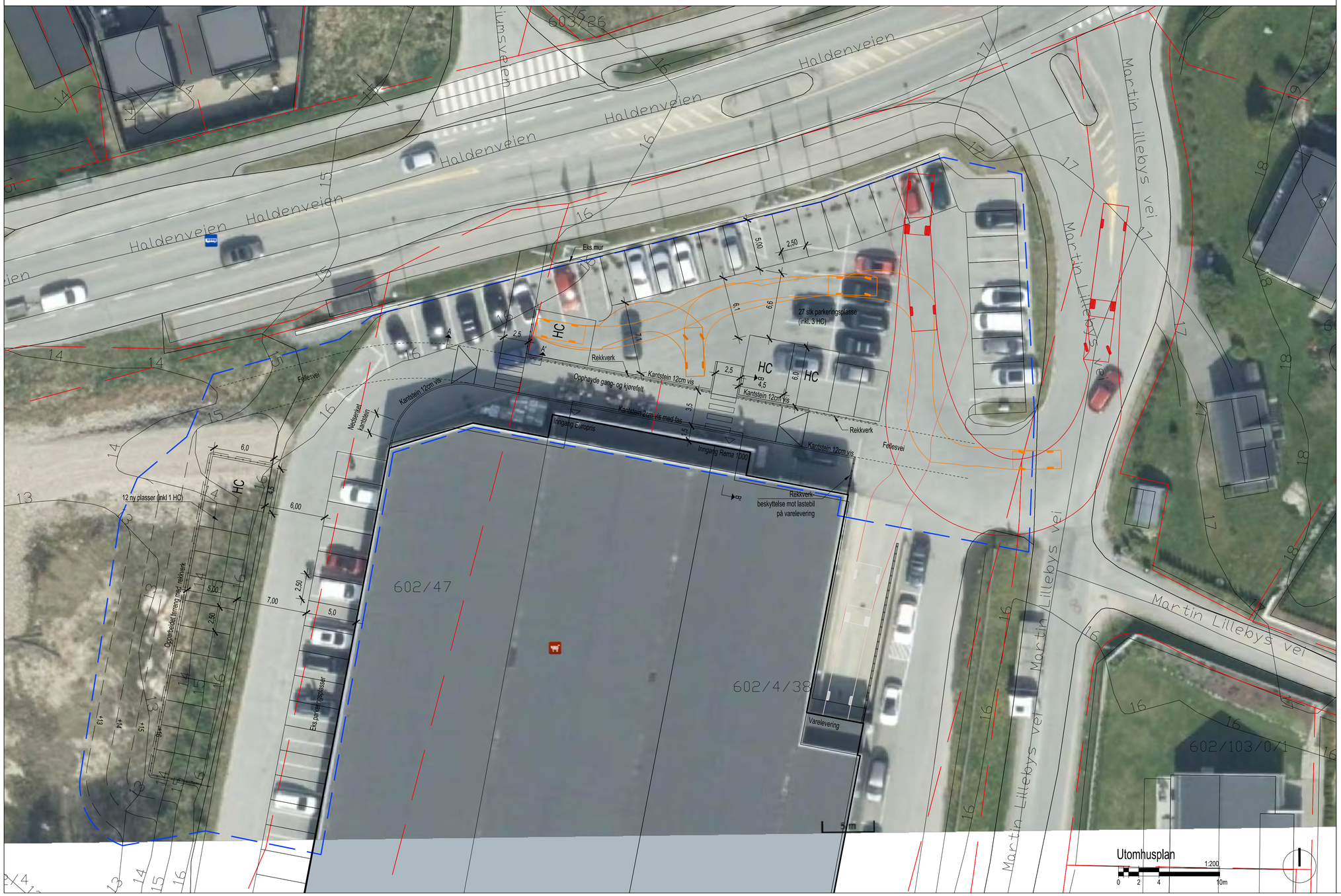
1:50
0 0,5 1 2,5m



Snitt BB' Adskilt parkering

1:50
0 0,5 1 2,5m





TEGNFORKLARING

- Tiltaksgrense
- Eiendomsgrenser
- Bygg (eks)
- Mur (eks)
- +13 Koter (ny)
- 19 Koter (eks)
- Gjerde/rekkverk
- Inngangspil
- Ny overgangsfelt
- Sporing- Personbil
- Sporing- Semitrailer (15,5m)

HENVISNINGER

L-001_Utomhusplan

MERKNADER

Plan viser at sporing til lasebil som kjøres innover parkeringsplasser illustreres at det gjør det samme idag. Informasjon om type vare bil er ikke tilgjengelig, men med utgangspunkt i Semitrailer, viser tegning L-002 (med flyfoto) at foreslått løsning vil ha det samme tilgjengelig manøvreringsplass som idag.

Parkering ihht til Fredrikstad Veinorm (2016)

REV	BESKRIVELSE AV REVISJONEN	DATO	TEGN	KONTR	ANSV

FASE	Dispensasjons Søknad
STATUS	-
OPPDRAGSGIVER	Lilleby Utvikling AS
	Bernhoftsokka 7 1553 Son -
PROSJEKT	Lilleby
	Halldenveien 6 1639 Gamle Fredrikstad

LANDSKAPSARKITEKT

LINK Arkitektur

linkarkitektur.com

Besøksadresse: Kirkegata 4, N-0153 Oslo
Postadresse: Postboks 383, N-0102 Oslo
+47 21 52 22 00

TEGNINGSNAVN			
UTOMHUSPLAN- med flyfoto			
TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
RTN	GHH	ITG	15.12.2025
MÅL	FAG	TEGNINGSNR	REV
1:200 (A1) 1:400 (A3)	LARK	L-002	-

O:\NO\1116202106 Lilleby\6 LARK\6-1 PROSJEKTERING\6-12 AUTOCAD\Lilleby_landskapsplan.dwg

Fredrikstad kommune

Sendes kun per e-post til:
byggesak@fredrikstad.kommune.no
marn@fredrikstad.kommune.no
caojoh@fredrikstad.kommune.no

Drammen, 28.04.2026

Saksansvarlig advokat: Hege Mortensen
Ref.: 41054

KLAGE PÅ VILKÅR OM ADKOMST FRA SØR – PLANUTVALGETS VEDTAK 26.03.2026 – HALDENVEIEN 4, GNR. 602 BNR. 4, FREDRIKSTAD KOMMUNE

1 INNLEDNING

På vegne av tiltakshaverne søsknene Lilleby (heretter Lilleby) påklages med dette vilkår som ble inntatt i planutvalgets vedtak av 26. mars 2026 (sak 28/26) om at

> «Adkomst for boligene flyttes til sør.»

Klagen er begrenset til dette ene vilkåret. Det presiseres at vedtaket for øvrig – innvilgelse av dispensasjon fra reguleringsplan for Lilleby (planID 1002) pkt. 1.4 og pkt. 3.1 – ikke påklages. Klagen fremmes med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9 jf. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 flg.

Vedtaket ble fattet 26.03.2026. Tiltakshaver har søkt om, og fått innvilget utsatt klagefrist til 30.04.2026. Nærværende klage er således rettidig inngitt.

2 SAKENS BAKGRUNN

Eiendommen gnr. 602 bnr. 4 i Fredrikstad kommune er regulert i reguleringsplan for Lilleby, planID 1002, til kombinert formål FKB1 (bolig/forretning/kontor). Link Arkitektur AS søkte, på vegne av

søsknene Lilleby (heretter Lilleby), om dispensasjon fra reguleringsformålet og planbestemmelsene §§ 1.4 og 3.1 slik at de kan bebygge eiendommen kun med bolig.

Adkomst til eiendommen er fastsatt gjennom gjeldende reguleringsplan og tinglyst veirett. Jordskifteretten (Oslo og Viken jordskifterett) har truffet avgjørelse om adkomsten. Søknaden redegjorde for adkomstløsning fra nord i tråd med tinglyst rettighet og jordskifterettens avgjørelse, og det ble fremlagt faglig utomhusplan som ble vurdert som «helhetlig og faglig tilfredsstillende» av kommunedirektøren.

Kommunedirektørens innstilling til planutvalget inneholdt ikke en alternativ redegjørelse eller vurdering av adkomst fra sør. Kommunedirektøren la til grunn at trafikksikkerhet var tilstrekkelig ivaretatt ved den omsøkte adkomstløsningen, og anbefalte at dispensasjon ble gitt med adkomst i nord.

På møtet 26. mars 2026 vedtok planutvalget enstemmig et forslag fremmet av Tomas Talos (INP) på vegne av H, FrP, INP, SP, AP og BYM, som inneholdt et tilleggsvilkår om at «[a]dkomst for boligene flyttes til sør». Det foreligger ikke noen skriftlig begrunnelse for dette vilkåret. Under behandlingen ble det uttalt: «Vi har ikke planer om å begrunne endringen.»

3 BEGRUNNELSEN FOR KLAGEN

Vilkåret er ugyldig av tre selvstendige grunnlag:

1) **Saksbehandlingsfeil:** Manglende begrunnelse i strid med fvl. §§ 24–25.
2) **Materiell lovstrid**: Vilkåret mangler saklig sammenheng med dispensasjonen og er uforholdsmessig tyngende, i strid med pbl. § 19-2 og den alminnelige vilkårslæren.
3) **Faktisk og rettslig umulighet**: Vilkåret forutsetter en adkomstløsning som ikke er planlagt eller utredet og som er i strid med jordskifterettens løsning og tiltakshavers tinglyste rettigheter.

3.1 Saksbehandlingsfeil – mangelfull begrunnelse

Planutvalgets vedtak er et enkeltvedtak som etter forvaltningslovens § 2 skal begrunnes. Det følger av fvl. § 25 at begrunnelsen som et minimum skal inneholde følgende elementer:

- Vise til de rettslige reglene vedtaket bygger på,
- Nevne de faktiske forhold vedtaket bygger på, og
- Nevne de hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøvelsen av det forvaltningsmessige skjønnet vedtaket bygger på.

Planutvalgets vedtak inneholder overhodet ingen begrunnelse for vilkåret om at adkomst flyttes til sør. Vedtaket gir ingen anvisning på. Tvert imot ble det uttalt i planutvalgets møte at utvalgets medlemmer ikke hadde planer om å begrunne vilkåret. Manglende begrunnelse av vilkåret er en saksbehandlingsfeil. Etter fvl. § 41 medfører saksbehandlingsfeil ugyldighet dersom det er «grunn til å regne med at feilen kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold». Siden vilkåret er uten begrunnelse, er det ikke mulig å etterprøve om det er truffet på et korrekt rettslig grunnlag, om relevante hensyn er vurdert, eller om vurderingen er fri for feil. Fraværet av begrunnelse umuliggjør effektiv domstols- og klageprøving. Dette er i seg selv grunnlag for ugyldighet.

3.2 Vilkåret har ikke saklig sammenheng med dispensasjonen, er ikke tilstrekkelig utredet og er uforholdsmessig tyngende fordi det griper inn i privatrettslige forhold mellom tiltakshaver og naboene

Etter pbl. § 19-2 første ledd annet punktum «kan» det settes vilkår for dispensasjon. Rekkevidden av vilkårsadgangen er fastsatt i tråd med den alminnelige ulovfestede vilkårslæren i forvaltningsretten.

Vilkårslæren oppstiller to kumulative krav:

1) Vilkåret må ha saklig sammenheng med dispensasjonen og de hensyn loven skal ivareta
2) Vilkåret må ikke være uforholdsmessig tyngende sett opp mot det formålet vilkåret skal tjene

Adkomst til gnr. 602 bnr. 4 er fastsatt i reguleringsplanen som to alternative og likestilte adkomster, og tiltakshaver har gjennom en tinglyst avtale privatrettslig rett til adkomst i nord.

Jordskifteretten, som er en spesialdomstol innen fast eiendom med utvidet domskompetanse i nettopp slike saker, har truffet avgjørelse om at adkomsten skal skje fra nord. Det foreligger således ingen dispensasjonsrettslig eller planrettslig hjemmel for planutvalget til å pålegge tiltakshaver å flytte adkomsten fra nord til syd.

Begge de to adkomstene er lovlig regulerte adkomster, hvilket innebærer at planutvalget ikke kan innsnevre den handlingsfriheten reguleringsplanen gir tiltakshaver.

Et vilkår om å flytte adkomsten til sør har ikke naturlig sammenheng med de hensyn som begrunner dispensasjonen (variert arealutnyttelse, støykrav). Vilkåret kan heller ikke sies å «kompensere for ulemper» dispensasjonen ellers kan medføre, ettersom kommunedirektøren – etter faglig utredning – konkluderte med at trafikksikkerheten er tilfredsstillende ivaretatt med den nordlig adkomst.

Vilkåret mangler saklig grunnlag og er dermed ugyldig.

Vilkåret om flytting av adkomst fra nord til syd er ikke planlagt eller utredet. Adkomst fra sør er ikke trafikkfaglig vurdert. Det er heller ikke dokumenter at tiltakshaver er sikret rett til adkomst fra sør. På tross av at Jotne under befaringen opplyste at de var positive til adkomst i sør, har de ikke villet bekrefte dette skriftlig i ettertid.

Vilkåret som pålegger Lilleby å etablere adkomst fra sør uten at den er utredet, planlagt eller avklart rent privatrettslig påfører tiltakshaver en uforholdsmessig byrde sammenlignet med den fordelen vilkåret, som ikke er begrunnet, eventuelt skulle ivareta. Vilkåret er dessuten praktisk umulig å etterleve, fordi det forutsetter privatrettslige avklaringer som ligger helt utenfor tiltakshavers kontroll, jf. brevet fra Skaaraas.

Kommunen kan ikke bruke dispensasjonshjemmelen i plan og bygningsloven til å legge føringer for privatrettslig uenighet om veirett mellom tiltakshaver og naboer. Spørsmål om tinglyste veiretter og privatrettslige avtaler faller utenfor plan- og bygningslovens virkeområde. Dette er for øvrig erkjent av kommunedirektøren selv i sakens innstilling:

> *«Spørsmål knyttet til tinglyste veiretter og privatrettslige avtaler faller utenfor plan- og bygningslovens virkeområde og må avklares mellom partene.»*

Vilkåret om sørlig adkomst fremstår som et forsøk på å «løse» en privatrettslig tvist mellom tiltakshaver og naboene (Haldenveien 6 AS / Jotne Eiendom AS) ved bruk av offentligrettslig dispensasjonshjemmel. Det har planutvalget ikke hjemmel til.

3.3 Vilkåret avviker uten begrunnelse fra kommunedirektørens faglige innstilling

Kommunedirektøren har, basert på veifaglig vurdering av trafikksikkerhet i fremlagt utomhusplan, konkludert med at den omsøkte adkomstløsningen fra nord gir en «helhetlig og faglig tilfredsstillende løsning» og at «trafikksikkerhet anses ivaretatt på dispensasjonsstadiet». Det er ikke grunnlag for å avslå dispensasjonssøknaden på grunnlag av adkomst og trafikksikkerhet.

Planutvalget avvek fra denne faglige vurderingen uten å gi noen rettslig eller faglig begrunnelse for avviket. Et politisk organ kan selvsagt fravike administrasjonens innstilling, men dette må skje innenfor rammene av fvl. § 25 og forutsetter at de hensyn og vurderinger som begrunner avviket er etterprøvbare. En rent politisk overstyring av faglig utredning, uten begrunnelse, er ikke tilstrekkelig rettslig forankret.

4 VIRKNINGEN AV UGYLDIGHET

Det anføres at ugyldigheten av adkomstvilkåret ikke smitter over på dispensasjonsvedtaket som sådan. Vilkåret som pålegger tiltakshaver å etablere adkomst fra sør, er tillagt dispensasjonsvedtaket som et selvstendig tilleggsvilkår. Dispensasjonen kan stå ved lag uten dette vilkåret. Det bes om at planutvalget gjør en fornyet vurdering av adkomstvilkåret og lar dispensasjonen bestå i tråd med kommunedirektørens innstilling – det vil si uten vilkår om adkomst fra sør.

Dersom planutvalget ikke selv tar klagen til følge og frafaller vilkåret om adkomst fra sør, oversendes saken til Statsforvalteren i Oslo og Viken for videre klagebehandling, jf. fvl. § 33, fjerde ledd.

5 ANMODNING OM AT KLAGEN STILLES I BERO INNTIL VIDERE

Tiltakshaver har jobbet med utviklingen av eiendommen i en årrekke. De har tillitt til at klagen vil føre frem, men ser at klagebehandlingen vil forsinke en allerede langvarig prosess ytterligere.

Tiltakshaver har derfor besluttet at de vil utrede muligheten for og, dersom det er faglig grunnlag for det, fremme søknad om adkomst fra sør. Dersom det viser seg mulig å etablere adkomst i sør i tråd med planutvalgets vilkår, og slik adkomst gis offentligrettslig godkjenning, vil tiltakshaver anmode jordskifteretten om å fatte vedtak om at adkomsten legges i sør slik at de oppnår nødvendig privatrettslige rettigheter til at adkomsten kan flyttes til sør.

Tiltakshaver ber derfor om at klagebehandlingen stilles i bero til etter at adkomst i sør er utredet, undergitt kommunal behandling og eventuelt også er behandlet av jordskifteretten.

Med vennlig hilsen

Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS

Hege Mortensen
Advokat-Partner

+47 45 00 53 16 | hmortensen@snadvokat.no

Fredrikstad kommune

Sendes kun per e-post til:
byggesak@fredrikstad.kommune.no
marn@fredrikstad.kommune.no
caojoh@fredrikstad.kommune.no

Drammen, 29.06.2026

Saksansvarlig advokat: Hege Mortensen
Ref.: 41054

ANMODNING OM IGANGSETTING AV KLAGE PÅ VILKÅR

1 INNLEDNING

Vi viser til vår klage av 28. april 2026 (ref. 41054) på vilkåret i planutvalgets vedtak av 26. mars 2026 (sak 28/26) om at «adkomst for boligene flyttes til sør» (heretter «adkomstvilkåret»).

I klagen av 28. april 2026 anmodet tiltakshaverne søsknene Lilleby (heretter «Lilleby») om at klagebehandlingen ble stilt i bero, for å gi Lilleby anledning til å utrede om adkomst fra sør er teknisk og rettslig gjennomførbar. Det ble opplyst at dersom slik adkomst viser seg mulig, ville Lilleby fremme søknad om dette og eventuelt bringe spørsmålet inn for jordskifteretten med sikte på å innhente privatrettslig grunnlag for en sørlig adkomstløsning.

Lilleby har nå gjennomført de varslede undersøkelsene. Konklusjonen er at adkomst fra sør ikke er gjennomførbar. Med dette brevet anmodes kommunen om å igangsette klagebehandlingen.

2 UNDERSØKELSER GJENNOMFØRT ETTER AT VEDTAKET BLE PÅKLAGET

2.1 Vilkåret krever rivning av eksisterende boligbebyggelse

Adkomst i sør vil nødvendigvis måtte gå over eiendom gnr. 602 bnr. 106 tilhørende Haldenveien 8 AS som igjen eies av Jotne Eiendom AS.

Lilleby har hatt dialog med Jotne Eiendom AS om en slik løsning over lengre tid, og Lilleby kjente seg ikke igjen i de løfter og forsikringer som ble gitt til hovedutvalget under befaringen den 26. mars.

Ved befaring på eiendommen 22. oktober 2020 ble det avholdt et møte mellom representanter for Jotne Eiendom AS og søsknene Lilleby. Under befaringen ble ulike adkomst traséer diskutert, herunder tre alternativer utarbeidet av Lillebys arkitekt. Det fremkom under befaringen at Jotne var klar over at en adkomst i sør ville få konsekvenser for eneboligen som i dag ligger på eiendommen, og at dette representerte en kostnad som måtte kompenseres.

I e-post av 18. november 2020 meddelte Jon Eirik Sørensen hos Jotne Eiendom AS følgende etter at Jotnes arkitekt hadde gjennomgått adkomstalternativene:

> *«Gjennom dette arbeidet har vi måttet konkludere med at en trygg og hensiktsmessig adkomst til deres tomt, ikke lar seg gjennomføre uten å måtte rive eneboligen som står der i dag.»*

Adkomst fra sør over Jotne Eiendom AS' grunn forutsetter rivning av den eksisterende enebolig. Jotne Eiendom AS har ikke villet bekrefte skriftlig at de vil medvirke til en slik løsning, og Lilleby har ikke privatrettslig rett til adkomst over Jotnes eiendom. Riving av eksisterende bebyggelse og tilrettelegging for ny adkomst ville dessuten påføre Jotne Eiendom AS betydelige kostnader og tap, som Jotne har presisert må kompenseres. Det er ikke oppnådd enighet om noen kostnadsfordeling.

De privatrettslige forutsetningene for en sørlig adkomst er således ikke til stede og kan ikke tilveiebringes uten Jotne Eiendom AS' samtykke – som ikke er gitt og ikke kan påtvinges gjennom offentligrettslige virkemidler.

2.2 Forholdet til jordskifteretten

Lilleby har informert Oslo og Østre Viken jordskifterett om kommunens vedtak. Jordskifteretten har i brev av 29.04.2026 informert om at eventuell adkomst i sør ikke er vurdert opp mot jordskiftelovens vilkår. Brevet er en bekreftelse på at en eventuell adkomst fra sør forutsetter enighet mellom partene.

Lilleby var til stede under hovedutvalgets behandling av saken, og merket seg uttalelsen fra en av representantene om at jordskifteretten ikke er rette instans for å fastlegge den omtvistede adkomsten.

For fullstendighetens skyld finner en det derfor nødvendig å opplyse om at jordskifteretten er en **særdomstol** som har til oppgave å ordne utjenelige eiendoms- og bruksrettsforhold. Alle som eier en eiendom eller har en varig bruksrett, kan kreve sak for jordskifteretten. Uklarhet eller tvist om grenser og andre rettsforhold blir avgjort ved dom eller forlik.

Jordskifteretten settes med fagkyndige meddommere, og har særlig kompetanse til å løse den typen problemstillinger som er aktuelle i denne saken.

2.3 Naturhensyn – hule eiker og naturmangfoldloven

Lilleby har engasjert arborist Margrethe Wheeler (En Mot Tre) til å vurdere konsekvensene av å anlegge vei for adkomst i sør over eiendom gnr. 602 bnr. 93, 48, 106 og 108.

Befaring ble gjennomført 12. juni 2026.

Arboristens foreløpige rapport av 14. juni 2026 konkluderer med følgende:

> *«Det ble på den aktuelle eiendommen registrert fire hule eiker. Hule eiker er en utvalgt naturtype etter naturmangfoldloven § 52 jf. forskrift om utvalgte naturtyper av 13. mai 2011, og er som sådan særskilt vernet. Ved befaringen ble det i tillegg observert ytterligere seks eiketrær, hvorav minst ett hadde hulrom og dermed kan klassifiseres som hul eik. De øvrige eikene gjenstår å undersøke nærmere.»*

Arboristen opplyser at den planlagte veitraséen for adkomst i sør vil ligge innenfor eiketrærnes rotsone. En etablering av vei i dette området vil følgelig komme i direkte konflikt med naturmangfoldlovens vernehensyn for hule eiker. Arboristen anser at nærmere vurdering er nødvendig og vil avgi fullstendig rapport innen utgangen av juli 2026.
Den foreløpige arboristfaglige vurderingen indikerer klart at en veitrasé i sør vil utgjøre et inngrep i en utvalgt og verneverdig naturtype som det etter naturmangfoldloven § 53 er forbud mot å forringe.

Dette representerer en selvstendig rettslig hindring for adkomstvilkåret som kommunen, og eventuelt Statsforvalteren, må ta i betraktning.

3 KONKLUSJON – ADKOMST I SØR ER IKKE GJENNOMFØRBAR

På bakgrunn av undersøkelsene som er redegjort for ovenfor, er det klarlagt at adkomst fra sør ikke er gjennomførbar, av følgende selvstendige grunner:

- Enhver adkomsttrasé i sør forutsetter rivning av eksisterende bebyggelse på gnr. 602 bnr. 106 som eies av Haldenveien 8 AS. Etablering av adkomst fra sør krever følelig privatrettslig grunnlag som Lilleby ikke besitter og ikke kan skaffe til veie uten Jotnes samtykke. Jotne Eiendom AS har ikke vært villig til å bekrefte skriftlig at de vil stille sin grunn til disposisjon. Dette på tross av at de under befaringen den 26. mars ga uttrykk for det motsatte.
- Den omsøkte traseen er i tråd med jordskifterettens vedtak. Den sørlige adkomsten er ikke godkjent av jordskifteretten, og det er uvisst hvorvidt adkomst i sør vil bli godkjent.
- En veitrasé i sør vil gå gjennom rotsonen til hule eiker, som er en utvalgt naturtype etter naturmangfoldloven. Dette innebærer at tiltaket vil komme i konflikt med lovfestede vernebestemmelser som stenger for gjennomføring.

Samlet viser undersøkelsene at adkomstvilkåret ikke lar seg gjennomføre, verken privatrettslig eller i lys av naturmangfoldlovens vernebestemmelser. Dette bekrefter det som ble anført i klagen av 28. april 2026 om at vilkåret er faktisk og rettslig umulig å etterleve.

4 ANMODNING OM IGANGSETTING AV KLAGEBEHANDLING

Lilleby anmoder med dette om at klagebehandlingen av klagen av 28. april 2026 igangsettes uten ytterligere opphold.

Vi ber om at kommunen tar stilling til klagen og enten:

(i) tar klagen til følge og opphever adkomstvilkåret, slik at dispensasjonsvedtaket av 26. mars 2026 for øvrig fastholdes i tråd med kommunedirektørens innstilling, eller

(ii) oversender saken til Statsforvalteren i Oslo og Viken for videre klagebehandling, jf. forvaltningsloven § 33 fjerde ledd.

Den foreløpige arboristrapport av 14. juni 2026 vedlegges dette brevet. Fullstendig arboristrapport vil bli oversendt så snart den foreligger, antatt innen utgangen av juli 2026.

Med vennlig hilsen
Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS

Hege Mortensen
Advokat-Partner

+47 45 00 53 16 | hmortensen@snadvokat.no

Vedlegg: Dialog med Jotne Eiendom AS fra 2020
Foreløpig arboristrapport

REFERAT FRA MØTE/BESIKTIGELSE MED JOTNE 22.10.20

DATO:	TID:	STED:	
22.10.20	09.00-10.00	Haldenveien 6, ute	

TILSTEDE:		
Vibeke Sørensen Jon Eirik Sørensen Odd Lilleby Kristian Lilleby Ingeborg Siggerud		

SAK NR.:	EMNE:	OPPFØLGING:
1.	Bakgrunn: Jotne har tatt initiativ til et møte/besiktigelse med oss for å se på mulige løsninger. Jotne sendte i januar en rammesøknad til kommunen ang utbygging av leiligheter på taket av deres bygg i Haldenveien 6. Kommunen ber Jotne om å finne løsning på tilkomst til vår tomt, samt ivaretakelse av krav til uteoppholdsarealer og parkeringsplasser. Vi ønsket å møte Jotne for sammen å se på løsninger, og høre hvilke tanker og forslag de har for å sikre at vi har adkomst til egen eiendom. Vi ønsket en uformell prat uten deltakelse av partenes advokater.	
2.	Lilleby: Vi belyste tre ulike veitraseer, alt.1+2+3 utarbeidet av vår arkitekt. Vi var tydelig på at vi foretrekker alternativet i sør hvor vi ivaretar kommunens ønske om adkomst adskilt fra parkering. De ønsket å høre våre planer for tomten. Vi sa vi ser ulike alternativer, men at boliger også i 1.etg, er en mulighet. Vi har ikke hastverk. Deres ønske om å få oversendt våre arkitekttegninger for mulige løsninger, sa vi at vi evt kan komme tilbake til. Vi var tydelig på at vi ønsker å drøfte mulige løsninger for en adkomst for å finne en løsning som gavner alle parter. Festeavtalene og evt kjøp av eiendommer er alternativer vi er villige til å drøfte.	
3.	Jotne: De ønsker til å finne løsninger på adkomst som gavner begge parter. De ønsker primært en adkomst i syd. De ønsker evt en justering av festeavtaler, evt å kjøpe seg ut av avtalen. De foreslo at arkitekter fra Jotne og Lilleby, evt felles arkitekt skal se på en felles løsning for området. Jotne kom ikke inn på krav til uteoppholdsarealer eller parkering. Fokuset var adkomst. De var også opptatt av at en evt adkomst i syd ville få konsekvenser for eneboligen som i dag står der, og at tap av inntekter/verdi, må kompenseres for på en eller annen måte.	
4.	Veien videre: Joten forhører seg med egen arkitekt, og tar kontakt med oss igjen.	Jotne
	Referent: Ingeborg Siggerud	

Veiløsning - Alternativ 1

- veiløsning nord // felles veiløsning

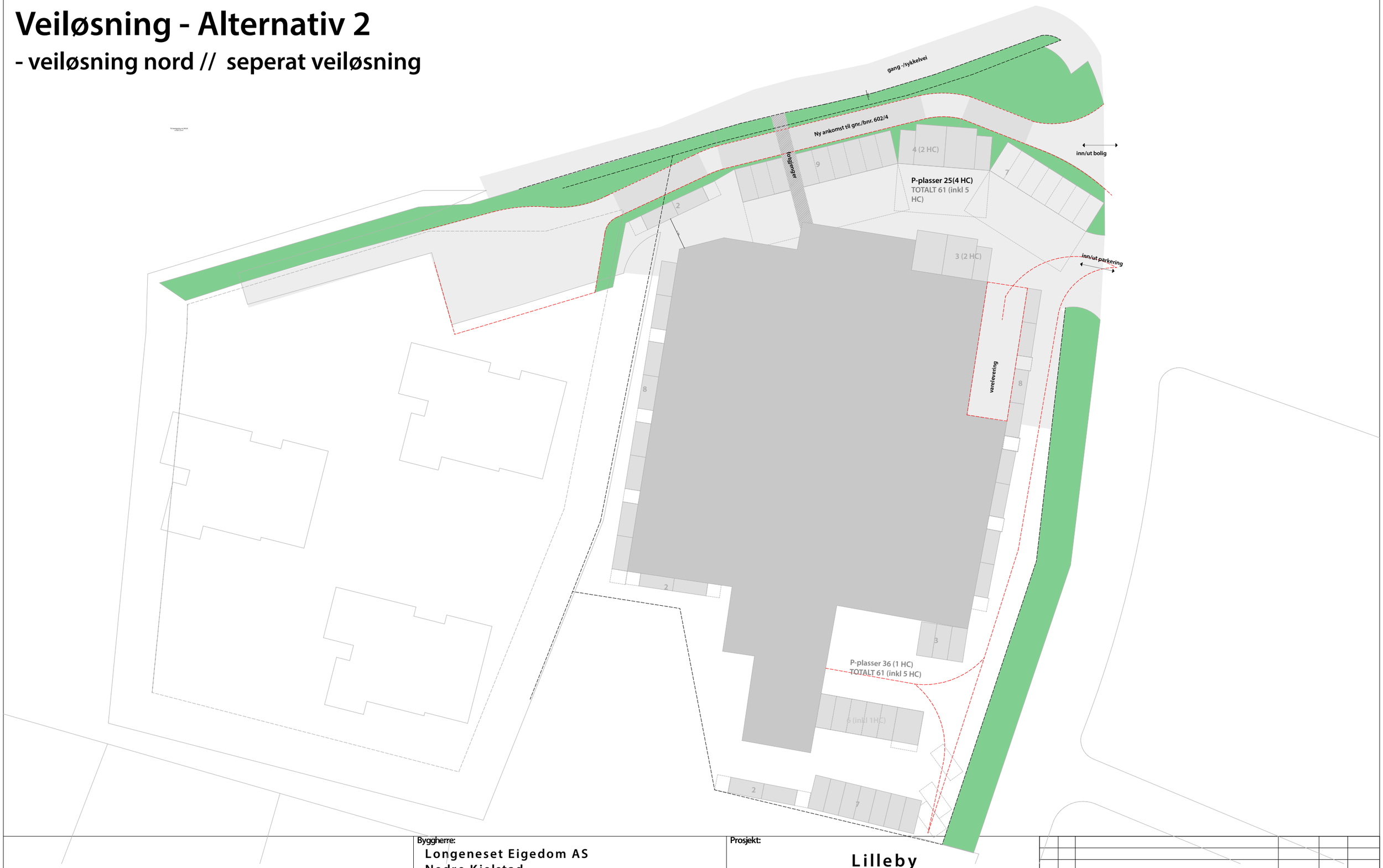


Byggherre: Longeneset Eigedom AS Nedre Kjelstad 6973 Sande i Sunnfjord		Prosjekt: Lilleby 17015 Volumestudie				
Prosjekterende: PLUSARKITEKTUR Kirkegt 53, 1721 Sarpsborg tlf.69 11 32 10 post@plusarkitektur.no Kristian Augustus gt. 13, 0164 Oslo		Tegning: Plan Alternativ 1 vei		Tegnet av:	Kontrollert av:	Dato: 15.02.2018
		Filnavn: 180205 Lilleby Punkthuse 4-6	Vedlegg nr: vedlegg	Tegningsnr: A20-1	Målestokk: A3: 1:500	Revisjon: -

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Veiløsning - Alternativ 2

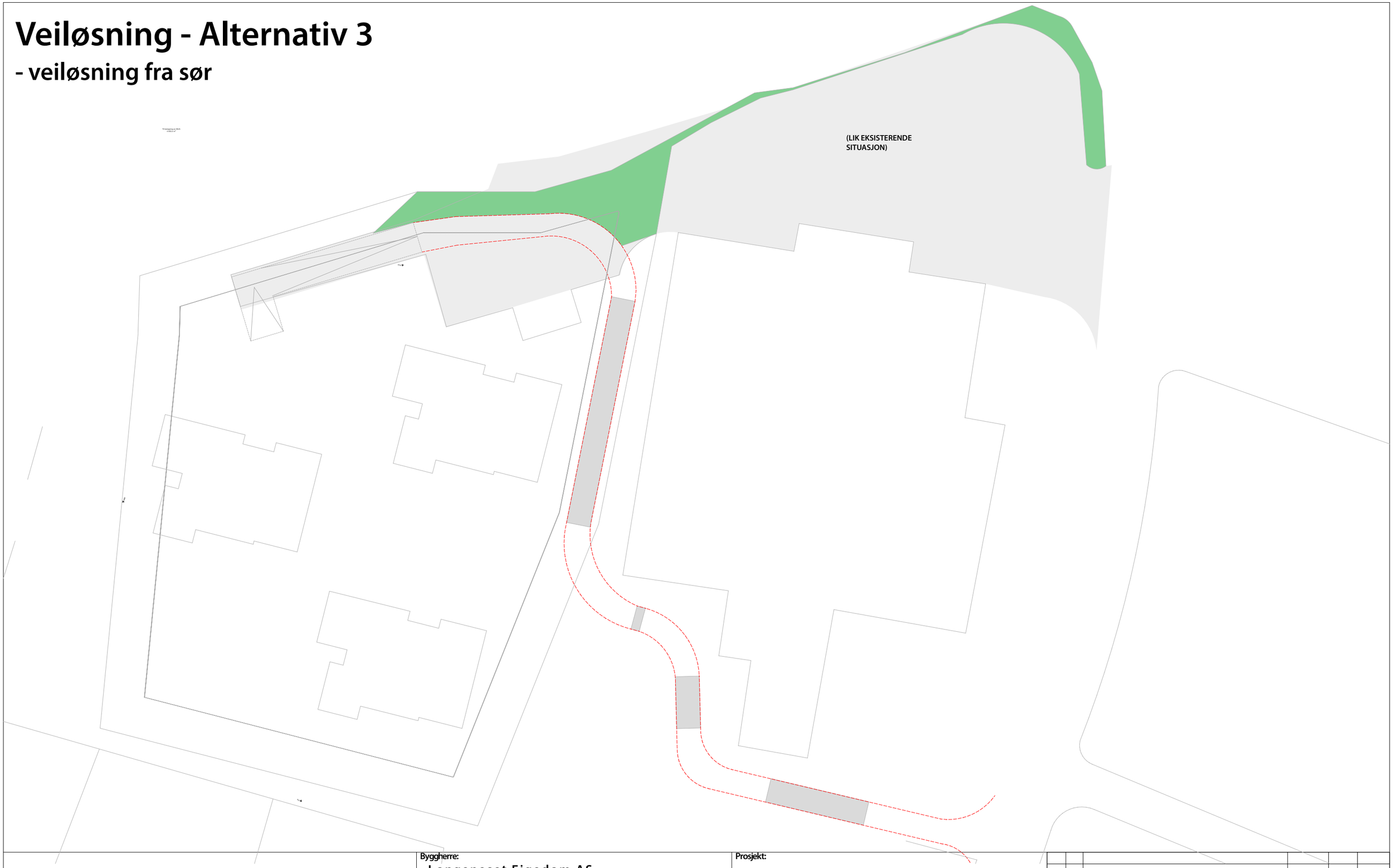
- veiløsning nord // seperat veiløsning



Byggherre: Longeneset Eigedom AS Nedre Kjelstad 6973 Sande i Sunnfjord	Prosjekt: Lilleby 17015 Volumestudie	Rev	Nr	Beskrivelse	Dato / Sign / Kontr
Prosjekterende: PLUSARKITEKTUR Kirkegt 53, 1721 Sarpsborg tlf.69 11 32 10 post@plusarkitektur.no Kristian Augustus gt. 13, 0164 Oslo	Tegning: Plan Alternativ 2 vei	Tegnet av:	Kontrollert av:	Dato: 15.02.2018	
	Filnavn: 180205 Lilleby Punkthuse 4-6 / Vedlegg nr: vedlegg	Tegningsnr: A20-3	Målestokk: A3: 1:500	Revisjon: -	

Veiløsning - Alternativ 3

- veiløsning fra sør



Byggherre: Longeneset Eigedom AS Nedre Kjelstad 6973 Sande i Sunnfjord	Prosjekt: Lilleby 17015 Volumestudie	Rev	Nr	Beskrivelse	Dato / Sign / Kontr
Prosjekterende: PLUSARKITEKTUR Kirkegt 53, 1721 Sarpsborg tlf.69 11 32 10 post@plusarkitektur.no Kristian Augustus gt. 13, 0164 Oslo	Tegning: Plan Alternativ 3 vei	Tegnet av:	Kontrollert av:	Dato: 15.02.2018	
	Filnavn: 180205 Lilleby Punkthuse 4-6 / Vedlegg nr: vedlegg	Tegningsnr: A20-2	Målestokk: A3: 1:500	Revisjon: -	

Hege Mortensen

Til: Hege Mortensen
Emne: VS: Haldenveien 6

Fra: Jon Eirik Sørensen <Jon.Eirik.Sorensen@jotne.com>
Sendt: onsdag 18. november 2020 12:35
Til: Lilleby Ole Martin <ole.lilleby@vegvesen.no>
Kopi: Odd Lilleby <odilille@online.no>; Kristian Lilleby <kristianlilleby@gmail.com>; Vibeke Sørensen <Vibeke.Sorensen@jotne.com>; Ingeborg Gmail (ingeborg.siggerud@gmail.com) <ingeborg.siggerud@gmail.com>
Emne: SV: Haldenveien 6

Hei,

Takk for hyggelig møte sist gang i Haldenveien.

Som vi avtalte har vi i første omgang sett nærmere på adkomst situasjonen med vår arkitekt. Gjennom dette arbeidet har vi måttet konkludere med at en trygg og hensiktsmessig adkomst til deres tomt, ikke lar seg gjennomføre uten å måtte rive eneboligen som står der i dag.

Vi hadde vi håpet å unngå rivning av denne da det representerer en ekstra kostnad for etableringen av adkomsten. Når vi nå ser at rivning er en realitet, må legge dette til grunn for videre planlegging.

Vårt utgangspunkt er som kjent at vi ønsker å bygge boligene på taket av butikkene, og dette kan gjøres innenfor gjeldene regulering og uten å sammenføye/løse ut festetomtene som ligger der, så lenge vi bygger boliger for utleie. Dette ønsker vi å gjøre uavhengig. Likevel ser vi at det har en verdi for oss å ha fleksibiliteten til å kunne seksjonere og selge boligene separat. Vi er derfor villige til å ta del i kostnadene for å etablere adkomsten og vil foreslå et prinsipp for kostnadsfordeling. Neste steg blir å få gjort en uavhengige vurderinger av kostnader og verdi på eneboligen. Prinsippet legger til grunn at vi enten får sammenføyd festeavtalene uten vederlag eller kjøpt tomtene til en markedspris fastsatt av en takstmann.

Prinsippet bygger på følgende kostnadskomponenter:
Grunnavståelse til vei: Kr. X
Byggekostnader: Kr. Y
Verdi på enebolig: Kr. Z

Prinsipp fordeling av grunnavståelse:
Kr. X fordeles forholdsmessig etter antall BRA-S bolig som skal bygges på de to tomtene (Jotne og Lilleby). Verdien av arealer som brukes til p-plasser i dag, som vil forsvinne som følge av selve adkomsten i fremtiden trekkes fra Jotnes andel. Eventuelt kan Jotne få disse arealene kompensert av Lilleby ved et makeskifte.

Prinsipp fordeling av byggekostnader:
Kr. Y fordeles forholdsmessig etter antall BRA-S bolig som bygges på de to tomtene

Prinsipp fordeling av verdi på enebolig:
Kr. Z er et rent tap for Jotne som vi ellers ikke ville hatt. Foreslått å fordeles ved at Lilleby erstatter verdien av eneboligen minus verdien av ekstra p-plasser som vinnes av Jotne på deler av tomten som ikke brukes til selve adkomsten.

Vi håper nå at realitetene og konsekvensene av begge parters ønskede utvikling er belyst tilstrekkelig og at vi kan enes om ovenstående prinsipp slik at vi kan gå videre med kostnadsberegninger og konkret løsning for adkomst. På den måten vil begge parter få mulighet til å realisere sine prosjekter på en mest mulig optimal måte.

Ser frem til deres tilbakemelding!

Med vennlig hilsen

Jon Eirik Sørensen

Mobil: +47 979 70 551
E-mail: jes@jotne.com
Jotne Eiendom AS
Grensevn. 107, PB 6629 Etterstad, N-0607 Oslo
Telefon: +47 23 17 15 00
Telefaks: +47 23 17 15 01
www.jotneeiendom.no

Fra: Lilleby Ole Martin <ole.lilleby@vegvesen.no>
Sendt: fredag 23. oktober 2020 08:34
Til: Vibeke Sørensen <Vibeke.Sorensen@jotne.com>
Kopi: Jon Eirik Sørensen <Jon.Eirik.Sorensen@jotne.com>; Odd Lilleby <odilille@online.no>; Kristian Lilleby <kristianlilleby@gmail.com>; Ingeborg Gmail (ingeborg.siggerud@gmail.com) <ingeborg.siggerud@gmail.com>
Emne: SV: Haldenveien 6

Hei
Jeg forstod på pappa og mine søsken at det hadde vært et bra møte i går. Det var godt å høre.

Vi har ikke innvendinger mot at dere bruker Plussarkitekter. De må evt. ta stilling til om de kommer i en stilling som utfordrer deres lojalitet og om dette byr på problemer.

Som omtalt på gårdagens møte så har vi fått utarbeidet alternative tilkomstmuligheter. Legger ved disse.

Når det gjelder mulighetsstudiet som vi gjorde for flere år siden, så ønsker vi per dato ikke å dele dette. Dere ser imidlertid på skissene for tilkomst hvordan vi den gang tenkte plassering av byggene uten at dette er bindene for evt. framtidige løsninger.

Da ser vi fram til videre tilbakemelding.

Mvh
Ole Martin Lilleby

Fra: Vibeke Sørensen <Vibeke.Sorensen@jotne.com>
Sendt: torsdag 22. oktober 2020 12:26
Til: Odd Lilleby <odilille@online.no>; Lilleby Ole Martin <ole.lilleby@vegvesen.no>; Kristian Lilleby <kristianlilleby@gmail.com>
Kopi: Jon Eirik Sørensen <Jon.Eirik.Sorensen@jotne.com>
Emne: Haldenveien 6

Hei,

Takk for hyggelig møte i dag.

Som forespurt på møtet i dag ønsker vi å få oversendt mulighetsstudie/tegninger som er utarbeidet for deres område. Avventer en tilbakemelding på dette.

Vi vil også vurdere å engasjere en arkitekt på å se på adkomstløsninger og optimal utnyttelse av området for begge parter. I denne forbindelse vil vi vurdere om det er hensiktsmessig å benytte samme arkitekt som dere, Plus Arkitekter. Vennligst gi oss beskjed dersom dere har synspunkter på dette.

Mvh / Regards

Vibeke Sørensen

Mobil: +47 901 50 605
Direkte: +47 23 17 15 19
E-mail: vibeke.sorensen@jotne.com
Jotne Eiendom AS Grensevn. 107,
PB 6629 Etterstad, N-0607 Oslo
Telefon: +47 23 17 15 00
http://www.jotneeiendom.no/

<image001.png>

CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE
"This message is for the sole use of the intended recipients and may contain confidential information. If you are not an intended recipient, you are requested to notify the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. While the sender has taken reasonable precautions to minimize the risk of viruses, we cannot warrant the absence of, or accept liability for, any such viruses in this message or any attachment."

MOTTAKER: KRISTIAN LILLEBY

Bureveien 7
1621 Gressvik
TLF 92064905
post@enmottre.no

OPPDRAG: ARBORIST VURDERING

OPPDRAGSGIVER: KRISTIAN LILLEBY



OPPDRAGSNR.	DOKUMENTNAVN
001	Haldenveien

VERSJON	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	UTGIVELSESDATO
1	Arborist vurdering	Margrethe Wheeler Arborist	2026-06-14

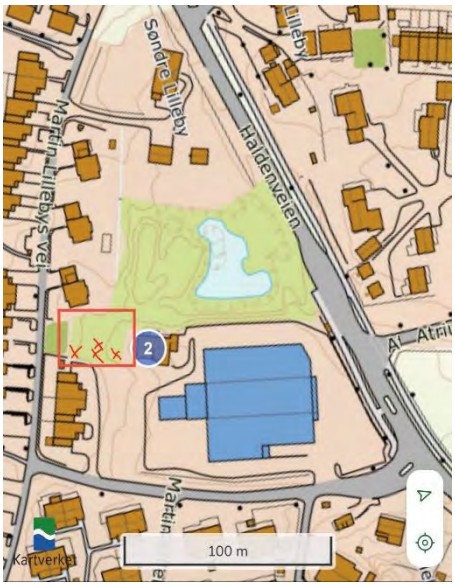
Fremside: (Foto Margrethe Wheeler, juni 2026).

Sammendrag

Viser til befaring 12/6-2026 på eiendom 602/106/0, Haldenveien 8. Det er bedt om vurdering fra arborist i forbindelse med fremlagte planer om bygging av vei på eiendommen, for tilkomst til eiendom 602/90/0.

Da det på førstnevnte tomt, står 4 hule eiker (ref. Naturmangfoldloven §3 *Utvalgte naturtyper*), er det bedt om en arboristfaglig vurdering i forhold til hvordan tiltaket vil påvirke denne eikebestanden. Ved befaring ses ytterligere 6 eiketrær, hvor minst en har hulrom som klassifiserer denne som huleik. Resterende eiker må undersøkes nærmere. Undertegnede arborist er informert av Kristian Lilleby om hvor vei er tenkt plassert. Dette blir innenfor eike trærnes rotsone. Det anses derfor at nærmere vurdering av arborist er nyttig og nødvendig.

Fullstendig rapport vil ettersendes innen utgangen av juli måned.



Kartutsnitt/norgeskart.no fra aktuell tomt.

Med vennlig hilsen

Margrethe Wheeler

Arborist, En Mot Tre

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2026/244
Dokumentnr.: 13
Løpenr.: 48930/2026
Klassering: 602/4

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	26.02.2026	18/26
Planutvalget	26.03.2026	28/26

Haldenveien 4 - Eiendom 602/4 - Søknad om dispensasjon for oppføring av ny bebyggelse - Boligbebyggelse

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om dispensasjon fra formålet i reguleringsplan for Lilleby, planID 1002, fra planbestemmelser i pkt. 1.4, samt fra reguleringsbestemmelser i pkt. 3.1 om støy, godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-4, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.
2. Dispensasjon gis på følgende vilkår:
    - Det må etableres støyskjerm mot Haldenveien, og gjennomføres andre avbøtende tiltak ved behov, i forbindelse med byggesaken.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i byggesaken.

Planutvalgets vedtak 26.02.2026:
Saken utsettes for befaring.

Planutvalgets behandling:
Ken Falleth (FrP) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes for befaring.

Votering:
Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak 26.03.2026:
1. Søknad om dispensasjon fra formålet i reguleringsplan for Lilleby, planID 1002, fra planbestemmelser i pkt. 1.4, samt fra reguleringsbestemmelser i pkt. 3.1 om støy, godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-4, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

2. Dispensasjon gis på følgende vilkår:
    - Det må etableres støyskjerm mot Haldenveien, og gjennomføres andre avbøtende tiltak ved behov, i forbindelse med byggesaken.
    - Adkomst for boligene flyttes til sør.

Planutvalgets behandling:

Tomas Talos (INP) fremmet følgende forslag på vegne av H, FRP, INP, SP, AP og BYM:
1. Søknad om dispensasjon fra formålet i reguleringsplan for Lilleby, planID 1002, fra planbestemmelser i pkt. 1.4, samt fra reguleringsbestemmelser i pkt. 3.1 om støy, godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-4, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.
2. Dispensasjon gis på følgende vilkår:
- Det må etableres støyskjerm mot Haldenveien, og gjennomføres andre avbøtende tiltak ved behov, i forbindelse med byggesaken.
- Adkomst for boligene flyttes til sør.

Votering:
Forslaget fremmet av Tomas Talos (INP) ble enstemmig vedtatt mot kommunedirektørens innstilling.

Fredrikstad, 07.04.2026

Rett utskrift

Elin Engum Segerblad
møtesekretær

Utskrift til: Margrethe Nødtveidt, saksbehandler
Per-Erik Torp, direktør Samfunn- og byutvikling

Sammendrag
Link Arkitektur AS søker, på vegne av Lilleby Utvikling AS, om dispensasjon fra formålet i reguleringsplan for Lilleby, planID 1002, fra planbestemmelser i pkt. 1.4, samt fra reguleringsbestemmelser i pkt. 3.1 om støy for oppføring av ny bebyggelse, boligbebyggelse, på eiendommen Haldenveien 4, 602/4.

Kommunedirektøren anbefaler at planutvalget godkjenner søknaden.

Vedlegg
1 Oversiktskart - Haldenveien 4, 602_4
2 Vedlegg 4 - A10-1 Situasjons- og illustrasjonsplan
3 Vedlegg 3 - L002_Utomhusplan_eksist løsning med flyfoto
4 Vedlegg 2- L001_Utomhusplan ny vei og parkeringsløsning
5 L001_Utomhusplan
6 L002_Utomhusplan_med flyfoto
7 Merknad-til-nabovarsel-1-20251218-ALISA-CERIMAGIC
8 Merknad-til-nabovarsel-1-20251218-JASMIN-CERIMAGIC
9 Merknad-til-nabovarsel-1-20251218-ALISA-CERIMAGIC1
10 Merknad til nabovarsel gnr 602 bnr 41
11 Bilag 1. Brev fra LUKS
12 Svar nabovarsel _D180552 (1)
13 Svar på nabomerknader 02.01.2026
14 Brev til kommunen - tilbud atkomst sør
15 Jordskifteretten forslag 1.pdf
16 Svar på tilleggsmerknader fra Jotne ved advokat Skaaraas.pdf
17 Kommentarer til svar fra Link Arkitektur AS - Haldenveien 6
18 Vurdering av trafikksikkerhet og VA - Haldenveien 4 - Eiendom 602/4

19 Bemerkninger til Links brev til kommunen 21.01.2026 #D184301.pdf

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se sak 2026/244 Elements.

Saksopplysninger
Det søkes om
Det søkes i 1. omgang kun om dispensasjon fra formålet i reguleringsplan for Lilleby, planID 1002, fra planbestemmelser i pkt. 1.4, samt fra reguleringsbestemmelser i pkt. 3.1 om støy for oppføring av ny bebyggelse, boligbebyggelse (tiltaket innebærer at det oppføres bygg på tre etasjer til boligformål) på eiendommen Haldenveien 4, 602/4.

Det fremgår av pkt. 1.4 i gjeldende plan at FKB1 skal ha adkomst fra V2 som vist i planen, og som vist i utomhusplanen, i tråd med gjeldene plan.

Utomhusplanen fremstår som helhetlig og faglig tilfredsstillende, og legger til rette for gode og sikre trafikkforhold for både kjørende og gående.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, planID 913.

Tiltaksområdet er avsatt til bolig, forretning, kontor i reguleringsplanen for «Lilleby», planID 1002, område FKB1.

Søknad om dispensasjon
Søker begrunner søknad om dispensasjon fra formålet i reguleringsplan for Lilleby, planID 1002, fra planbestemmelser i pkt. 1.4, samt fra reguleringsbestemmelser i pkt. 3.1 om støy slik:

1. *«INNLEDNING*

På vegne av vår klient, Ole Martin Lilleby, søkes det med dette om dispensasjon fra Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan Lilleby §§ 1.4 og 3.1 vedrørende henholdsvis arealformål og støy. Det søkes også om dispensasjon fra reguleringsformålet i planen. Fordi hensynene bak § 1.4 og reguleringsformålet er sammenfallende, vil disse bli behandlet i fellesskap.

Det anføres at vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt.

2. *REGULERING*

Eiendommen gnr. 602 bnr. 4 er regulert i reguleringsplan for Lilleby. Eiendommen er detaljregulert til arealformålet bolig/forretning/kontor («FKB1»). I henhold til reguleringsbestemmelsene § 1.4 skal det innenfor FKB1 oppføres bebyggelse til forretningsformål i 1. etasje, kontorformål i 2. etasje og boligformål i 3. etasje. Ved etablering av bygg i to etasjer, tillates 2. etasje nyttet til kontor, evt. i kombinasjon med boligformål.

I reguleringsbestemmelsene § 3.1 bokstav c heter det at «(n)ye boliger innenfor beregnet rød støysone jmf T-1442 tillates kun etablert i bebyggelsens 3. etasje». Videre står det: «Utforming av bebyggelsen skal i hovedtrekk forholde seg til planens viste prinsippsnitt med en tilbaketrukket 3.etasje. Uteoppholdssoner/balkonger skal etableres mot syd. Det skal legges spesiell vekt på å skape skjermede balkonger/uteoppholdssoner for boliger gjennom utforming og plassering av ny bebyggelse.»

3. *NÆRMERE OM DISPENSASJONSVILKÅRENE ETTER PBL. § 19-2*

I henhold til dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningsloven (Pbl.) § 19-2, kan dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene innvilges dersom:

1. Hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt, og
2. Fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene

Det vil i det følgende bli gitt en nærmere begrunnelse for at ovennevnte dispensasjonsvilkår under er oppfylt.

3.1 Hensynene bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt

3.1.1 Hensynene bak reguleringsbestemmelsen § 1.4 samt reguleringsformålet blir ikke skadelidende

Det skal mye til før hensynene bak bestemmelsene blir «vesentlig» tilsidesatt. Det anføres at hensynene bak reguleringsbestemmelsen § 1.4 ikke blir tilsidesatt ved tiltaket, og at tiltaket uansett ikke medfører en «vesentlig» tilsidesettelse av hensynene.

Hensynet bak § 1.4 er å sikre variert utnyttelse av det avsatte arealet. Arealet skal etter planen utnyttes til både forretning/handel, kontor og bolig. Tilsvarende følger av reguleringsformålet.
Tiltaket innebærer at det oppføres bygg på tre etasjer til boligformål. Ettersom reguleringsbestemmelsen også ivaretar/sikrer boligformål, blir ikke hensynene bak bestemmelsen tilsidesatt.

Videre vises det til at det på naboeiendommen allerede er oppført et omfattende bygg (ca. 3000 kvm) som sikrer forretning/handel innenfor FKB1. Dette avdemper eventuelle virkninger av manglende variert utnyttelse som følge av at dispensasjonen innvilges.

I alle tilfeller blir ikke hensynene bak reguleringsbestemmelsen i § 1.4 samt reguleringsformålet «vesentlig» tilsidesatt. Det første av de to kumulative vilkårene for å innvilge dispensasjon fra bestemmelsen er derfor oppfylt.

3.1.2 Hensynene bak reguleringsbestemmelsen S 3.1 blir ikke skadelidende

Det anføres at hensynene bak reguleringsbestemmelsen § 3.1 bokstav c ikke blir tilsidesatt ved tiltaket, og at tiltaket uansett ikke medfører en «vesentlig» tilsidesettelse av hensynene.

Hensynet bak § 3.1 bokstav c er å sikre miljøkvaliteten i boliger med hensyn til støyforurensning. Bestemmelsen må forstås slik at støyforurensningen antas å være lavere i tredje etasje av bebyggelsen.

Multiconsult har foretatt støyvurdering av det omsøkte tiltaket, se vedlegg nr. 1.

Bygget som omsøkes vil bli plassert og utformet slik at støyskjerming oppnås. Uteoppholdsareal og balkonger vil vende bort fra hovedveien og mot gul støysone (mot sør), av hensyn til støyforurensning i området. Det vil følgelig skapes skjermede balkonger/uteoppholdssoner, jf. retningslinjene i § 3.1 bokstav c. Utforming og plassering av tiltaket vil sikre at krav til støy ivaretas også for boligene i byggets første og andre etasje. På nabotomten (gnr. 602 bnr. 47 og gnr. 692 bnr. 4 fnr. 38) foregår all næringsvirksomhet nord/nordøst for det omsøkte tiltaket. Det vises til planbeskrivelsen punkt 4.5 (planID 01061002) hvor det står: «Jotne Hollung har imidlertid all sin næringsvirksomhet nord for bygget som i sin tur fungerer som en skjerm mot det meste av ny bebyggelse innenfor området FKB1.» Dette viser at det i planprosessen allerede er vurdert at bebyggelsen på nabotomten vil fungere som en støyskjerm mot ny bebyggelse innenfor FKB1. Dette underbygger at omsøkte tiltak vil være skjermet fra støy fra nabotomten, og at skjerming mot støy fra hovedveien dermed vil være det sentrale å sikre ved tiltaket.

Ved tiltakets plassering og utforming vil hensynene bak reguleringsbestemmelsen § 3.1 bokstav c ikke bli skadelidende. I alle tilfeller blir ikke hensynene bak § 3.1 bokstav c «vesentlig» tilsidesatt. Det første av de to kumulative vilkårene for å innvilge dispensasjon fra bestemmelsen er derfor oppfylt.

3.2 Det foreligger en kvalifisert overvekt av fordeler ved innvilgelse av omsøkte dispensasjoner

Kravet til kvalifisert overvekt av fordeler er relativt. Vilkåret innebærer at dersom omsøkte dispensasjon ikke medfører nevneverdige ulemper, skal det mindre til for å konstatere en overvekt av fordeler. Det vises til anførslene over hvor det fremholdes at omsøkte dispensasjoner ikke vil medføre nevneverdige ulemper, og at aktuelle hensyn bak reguleringsbestemmelsene ikke blir tilsidesatt ved å innvilge dispensasjonssøknaden.

Det anføres at tiltaket ikke representerer en ulempe, og at eventuelle ulemper i høyden er av et beskjedent omfang.

Adkomst har vært et sentralt tema i tiltakshavers dialog med Fredrikstad kommune. Det har vært uttrykt bekymring både for trafikksikkerhet og manøvreringssituasjon som følge av tiltaket.

Det bemerkes at tiltaket vil medføre vesentlig mindre trafikk inn til eiendommen enn dersom omsøkt tiltak hadde vært handel/forretning, kontor og bolig, slik som reguleringsbestemmelsen § 1.4 forutsetter. Dette fordi en slik variert utnyttelse ville skapt mer trafikk som også ville vært fordelt gjennom hele døgnet. Dersom dispensasjonen innvilges, vil eiendommen kun benyttes til bolig. Det vil sikre en mindre belastning på adkomsten fordi adkomst i hovedsak vil skje på morgenen og om ettermiddagen/kveld, i motsetning til om eiendommen disponeres til handel/forretning og kontorformål (i tillegg til boligformål) i tråd med tilsiktet arealutnyttelse etter § 1.4. Det omsøkte tiltaket vil samlet sett gi færre antall passeringer på adkomstveien som går over naboeiendommen enn om arealet hadde vært benyttet til kombinert formål slik reguleringsbestemmelsene gir anvisning på.

Dagens trafikksituasjon på naboeiendommen er allerede lite strukturert med hensyn til de trafikale forholdene. Ved å tillate det omsøkte tiltaket, hvor adkomstveien defineres og separeres fra parkeringsareal ved hjelp av kantstein, lav mur, markerte gangfelt og tydelig oppmerkede plasser vil trafikkforholdene bli mer tilordnet og situasjonen vil bli mindre trafikkfarlig, enn dagens situasjon. Tiltakshaver vurderer at den omsøkte opparbeidelsen vil være en stor fordel ved det omsøkte tiltaket fordi det bedrer trafikksikkerheten sammenlignet med nå-situasjonen, se vedlegg 2 som inneholder illustrasjon av de omsøkte tiltaket og vedlegg 3 som viser dagens uoversiktlige parkerings- og atkomstsituasjon.

Reguleringsplanen for Lilleby forutsetter at det skal etableres boliger innenfor FKB1. Pr. i dag er det ikke etablert boliger innenfor planområdet, og dersom dispensasjonen ikke innvilges vil det ikke være mulig å etablere nye boliger innenfor planområdet. Som det fremgår ovenfor, er det innenfor FKB1 tilsiktet at det også skal etableres boliger. Dette vil tiltaket sikre. Det vises videre til at det ikke er mulig å utnytte det aktuelle arealet på eiendommen uten at det gis dispensasjon fra § 1.4, ettersom naboeiendommen allerede har etablert handelsvirksomhet i byggets 1. etasje på ca. 3000 kvm, jf. reguleringsbestemmelsen § 2.4. Det omsøkte tiltaket vil følgelig sikre variert arealutnyttelse innenfor FKB1 i tråd med intensjonen bak § 1.4. I tillegg vil dette sikre større utnyttelse av areal, som ellers ikke vil bli utnyttet.

Det er også en fordel at tiltaket sikrer flere boliger i kommunen, som vil være positivt med hensyn til ivaretakelsen av boligsosiale hensyn innad i kommunen.

Arealet egner seg for boligformål. Omkringliggende område er i hovedsak etablert med rekkehus-og annen småhusbebyggelse. Tiltaket vil dermed gli fint inn i det øvrige landskapsbildet.

Det fremholdes at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene. Også det andre kumulative vilkåret for å innvilge dispensasjon er dermed er oppfylt.

4. AVSLUTNING

Det anføres at vilkårene for å innvilge omsøkte dispensasjon er oppfylt etter Pbl. § 19-2. I ethvert tilfelle anføres det at kommunen kan gi dispensasjon ved å stille hensiktsmessige og saklige vilkår for denne, jf. Pbl. § 19-2 første ledd andre setning.

Ved vurderingen av dispensasjonssøknaden må kommunen ta med i sin vurdering at utnyttelse av 1. etasje i henhold til føringene i reguleringsbestemmelsene ikke er mulig uten dispensasjon, fordi naboeiendommen allerede har benyttet det arealet som etter planen kan brukes til forretning.

Det er m.a.o. slik at dersom gnr. 602 bnr. 4 skal benyttes til bebyggelse, er det ikke mulig å bebygge eiendommen i tråd med de føringer som er gitt i reguleringsbestemmelsene.»

Høringsuttalelser

Samferdsel, byrom og grønnstruktur v/ Kristin Greaker Carlsson skriver i uttalelse av 30.01.26 at

«Vi viser til mottatt anmodning om vurdering av trafikksikkerhet og oversendt utenomhusplan for Haldenveien 6, hvor det legges til rette for gjennomkjøring mellom eksisterende næringsområde og den planlagte boligbebyggelsen på nabotomten 602/4. Planforslaget er vurdert med hensyn til trafikksikkerhet og hensiktsmessig organisering av trafikkstrømmer i et område som skal håndtere både kundeparkering og trafikk for fremtidige boliger.

Løsningen som er presentert fremstår som trafikksikker og godt tilpasset et område som skal håndtere kombinert trafikk fra både bolig- og næringsformål. Etableringen av mur med rekkverk langs parkeringssonen gir en tydelig avgrensning mellom gangarealer, parkeringsplasser og kjøreveg. Dette bidrar til klare og forutsigbare trafikkmønstre, som er særlig viktig når gjennomgående trafikk fra boliger skal integreres i et område hvor det også vil være kunder, varelevering og gående. I dag er området lite avgrenset, og trafikken blir mer flytende, noe som gjør det mindre trygt for myke trafikanter.

Videre gir planen gode og definerte gangforbindelser, med gangfelt som leder myke trafikanter til sikre krysningspunkt. Opphøyning av kjøreveien ved gangfeltene fungerer som et effektivt fartsreduserende tiltak og styrker sikkerheten for gående. Samlet sett vurderes utenomhusplanen som helhetlig og faglig tilfredsstillende. Den foreslåtte utformingen legger til rette for gode og sikre trafikkforhold for både kjørende og gående, og fremstår som godt tilpasset områdets framtidige bruk.»

Nabomerknader

Det foreligger 4 merknader i saken, fra hjemmelshavere/festere av

1. Haldenveien 6, 602/47 og 602/4/1, Haldenveien 6 A, representert av Adv. firmaet Bjørge Skaaraas & Co, der det i hovedsak anføres at søknaden legger opp til flere boliger enn reguleringsplanen tillater og forutsetter at adkomst skjer via naboeiendommene 602/47 og 602/4/38, som Haldenveien 6 AS fester og hvor det

er etablert næringsbygg for Rema og Europris. Den foreslåtte adkomstløsningen avviker vesentlig fra tinglyst veirett, som forutsetter en fem meter bred vei uten fysiske avgrensninger, og innebærer en smal, uoversiktlig løsning som skaper betydelig trafikksikkerhetsrisiko for gående, kunder, vareleveranser og barn. Løsningen vil også gi driftsmessige problemer for butikkene, redusere tilgjengeligheten til parkeringsarealene og være i strid med gjeldende avtaler. Haldenveien 6 AS kan derfor ikke akseptere den foreslåtte adkomsten. En trygg og hensiktsmessig løsning er at boligadkomst etableres via regulert avkjørsel lenger sør, og at eksisterende adkomst forbeholdes næringsvirksomhetene. Dersom dette legges til grunn, har Haldenveien 6 AS ingen innvendinger mot dispensasjon for endret arealbruk til bolig.

2. Martin Lillebys vei 17, 602/97, Alica og Jasmin Cerimagic, der det i hovedsak anføres at dersom eiendommen endres fra forretning/kontor til bolig, må tiltaket tilpasses gjeldende boligregulering i området. Reguleringsplanen tillater maksimalt to etasjer, BYA på 30 %, gesimshøyde på 6 m og mønehøyde på 8 m, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Planlagt rekkehusbebyggelse i tre etasjer er i strid med både områdets karakter og reguleringsplanens intensjon. Videre vil tre etasjer medføre økt innsyn, mer skygge og dårligere lysforhold for eksisterende boliger og utearealer, noe som bør dokumenteres gjennom sol- og skyggediagram. Området er også svært vindutsatt, uten at prosjektet redegjør for hvordan dette skal håndteres. Den foreslåtte adkomsten via eksisterende parkeringsplass gir en uoversiktlig og trafikksikkerhetsmessig dårlig løsning, med økt risiko for konflikt mellom gående, parkering og gjennomkjøring. Det bes derfor om at kommunen avslår dispensasjon for tre etasjer ved boligformål, sikrer at tiltaket følger gjeldende regulering, ivaretar bokvalitet og områdets preg, samt krever en trygg adkomst som ikke går gjennom parkeringsområdet.

3. Haldenveien 8, 602/106, fra Jotne Eiendom AS (eier av Haldenveien 8 AS), der det i hovedsak anføres at foreslått veiløsning vil medføre store problemer ift. trafikksikkerhet, med stor økning i trafikk.

Det fremgår også i brev fra LUKS (Leverandørenes utviklings og kompetansesenter) at

«En løsning som legger kjøring foran kundenes inngang til forretningene ivaretar ikke sikkerheten for myke trafikanter. Slik tegningene viser, vil det være kjøretøytrafikk i begge retninger, noe som medfører økt risiko for liv og helse. LUKS kan derfor ikke støtte en adkomstvei som går foran inngangspartier. Løsningen vil også komme i konflikt med varelevering til eksisterende forretning, og er i strid med Arbeidstilsynets bransjestandard for varelevering (BVL), som legges til grunn som preakseptert løsning. Adkomstvei må legges bort fra områder der myke trafikanter ferdes.»

Det foreligger også e-post av 12.12.25 fra Rema, og 14.12.25 fra Europris, der det i hovedsak anføres at det vil virke inn på omsetning og skape en uholdbar situasjon for kunder dersom kjørevei skal gå foran butikkenes inngangsparti.

Søker kommenterer merknadene slik:

«I det følgende vil vi gi tilbakemelding på de merknader som er gitt av adv. Skaaraas på vegne av Haldenveien 6AS mottatt 19.12.2025 gjeldene for gnr/bnr. 602/47og gnr/bnr. 602/4/38.

Adkomstløsning vist i tidligere oversendt vedlegg 2 er utarbeidet iht. til Veinorm for Fredrikstad kommune, tinglyst avtale om veirett, samt nylig avgjørelse fra Oslo og Viken jordskifterett.

La oss innledningsvis understreke at kommunen ikke skal ta stilling til alternative løsninger presentert av adv. Skaaraas. Det er jordskifterettens forslag til avgjørelse, illustrert gjennom dispensasjonssøknaden med tilhørende skisse for adkomst som skal vurderes i denne søknaden. Det er mange grunner til at partene ikke har maktet å komme til enighet om alternativ adkomstløsning i sør.

Det bemerkes at nabomerknadene i liten grad har merknader til selve dispensasjonssøknaden. Deres merknader er i hovedsak knyttet til den skissert adkomstløsningen. Vårt svar på nabomerknadene vil derfor også i hovedsak være knyttet opp til den skisserte adkomstløsningen. For selve dispensasjonssøknaden vises til det som er fremholdt i søknaden.

Vegbredde:
I henhold til kommunens veinorm fremgår det at boligvei kan ha en vei bredde på 3,5-5m og fortsatt være toveis kjørt.

Bredden på 3,5meter er valgt nettopp med tanke på å bedre trafikksikkerheten. En smal vei vil automatisk gi redusert hastighet. Adkomstveien foran de to butikkene utgjør 45 meter der førerne har god sikt fra den ene enden av bygget til den andre.

Skissert løsning hensyntar også ønsket om å beholde størst mulig parkeringsareal mellom adkomstveien og Haldenveien fordi dette parkeringsarealet antas å være lettest tilgjengelig for butikkenes kunder.

I merknaden fra Haldenveien 6 AS utrykkes det bekymring for at den skisserte veiløsningen vil gi kødannelser. Det tar for øvrig kun 10,8 sekunder for en bil å passere inngangspartiene til Rema og Europris gitt at bilen kjører i 15km/t. Bekymringen for at den skisserte veiløsningen vil skape kø er derfor sterkt overdrevet.

Trafikksikkerhet:
På oversendt skisse var barrieren mellom adkomstvei og parkeringsareal tegnet inn med «mur». Denne er til orientering planlagt endret til ett gjerde som følgelig vil være mer synlig for trafikanter i bilen og redusere risiko for ev. påkjørsel. Fredrikstad kommune har gitt oss veifaglig anbefaling om at det skal være ett tydelig skille mellom adkomstvei og parkering, og de er av den oppfatning at den forslåtte muren er for lav og bør byttes ut med gjerde.

Forslaget innebærer også etableringen av to tydelige krysningspunkter, som vil skape et langt tryggere og mer forutsigelig trafikkbilde for både kjørende og gående enn dagens løsning. Trafikkløsningen som skissert vil skape et tydelig skille mellom myke trafikanter og biltrafikken i området sammenlignet med dagens situasjon.

Varelevering:
Skissene viser at sporringskurven for semitrailer vil være lik som situasjonen er i dag. Den skisserte løsningen gir m.a.o. ingen forverret situasjon for varelevering. På hjørnet av bygningen mot Martin Lillebys vei vil det bli satt opp et fysisk skille i form av et gjerde mot vareleveringen. Gjerdet vil sikre myke trafikanter mot evt. trafikk som kommer opp langs østsiden av bygget. Dette innebærer en tryggere løsning for både gående og kjørende sammenlignet med dagens situasjon.

Fortau:
Fortauet er utformet med 1,5m bredde rett utenfor inngangene til Rema og Europris, mens det på hver side av de to inngangene er ca. 3m bredt. Vanlig fortausbredde i boliggater er 1,5m, mens det anbefales 2,5m om det skal være plass til benker,

beplanting mm. Utformingen er iht. gjeldende standard og det vil på begge siden av inngangene være plass både til varer og fotgjengere.

Anleggstrafikk:
Uavhengig av denne dispensasjonssøknaden, er det ikke til å unngå at det blir anleggstrafikk i en fremtidig byggeperiode. Fordi dette er en dispensasjonssøknad, og ikke en byggesøknad, er det ikke redegjort for aktiviteten som knytter seg til anleggsperioden. I forbindelse med en fremtidig byggesøknad vil det bli redegjort for ivaretakelsen av omkringliggende naboer i anleggsfasen.

Vinter og snødeponi:
Det er i skissen avsatt mere grønt areal en dagens løsning. Arealene vil kunne benyttes som snødeponi. Fall på parkering og vei vil sikre at overvann blir ledet til sluk / permeabel overflate for å sikre at overvann ledes til rett sted. Den skisserte løsningen vil følgelig gi en minst like god løsning som dagens løsning.

Parkeringsløsning:
Parkeringsplassen som skissene viser er i utgangspunktet ganske lik dagens situasjon, men med et fysisk skille mellom p-plass og adkomstvei. Dette er et grep som vil øke trafikksikkerheten i området betraktelig. P-plassen er visuelt synlig fra Haldenveien med innkjøring rett inn fra Martin Lillebys vei. Dette vil fremstå som en ryddig og trygg parkeringsplass.

En trafikkløsning uten fysisk skille og kun med oppmerkede striper på asfalten vil derimot skape en utrygg trafikksituasjon med fri flyt mellom biler og myke trafikanter. Forslagsstiller mener at den skisserte løsningen vil skape en mer trafikksikker løsning både for kundene hos Rema og Europris, men også for de framtidige naboer på nabotomta (…).

I det følgende vil vi gi tilbakemelding på de merknader som er gitt av Jotne Eiendom på vegne av Haldenveien 8 mottatt 19.12.2025 gjeldene for gnr/bnr. 602/106.

Sikker ankomst til bolig Haldenveien 8:
Adkomstløsning vist i tidligere oversendt vedlegg 2 er utarbeidet iht. til Veinorm for Fredrikstad kommune, tinglyst avtale om veirett, samt nylig avgjørelse fra Oslo og Viken jordskifterett.

Dagens situasjon innebærer, med mindre en kjører på østsiden av bygget, at kjørende må krysse dagens parkeringsplass foran Rema og Europris for deretter å passere opparbeidede p-plasser langs vestsiden av butikkbygget.

Som en kan se av den skisserte løsningen, vil man med ny adkomstvei få adskilt parkering og adkomstvei framfor bygget. Dette gir en oversiktlig trafikksituasjon. Parkeringsplassene foran butikken er samtidig de mest synlige for kundene og ligger nærmest butikk-inngangene. Forslagsstiller mener av den grunn at disse p-plassene vil bli mest benyttet av de handlende. Fordi innkjøring til p-plassen er lagt nærmest Martin Lillebys vei, vil det bety at det meste av trafikken separeres allerede her og ikke tas med lengere inn i området sammenlignet med dagens situasjon.

På vestsiden av bygget, hvor dagens eksisterende parkering utvides med flere p-plasser, vil veibredden også øke. Vegbredden vil da bli på over 6m. Arealet langs vestsiden av bygget vil ikke umiddelbart benyttes av samme antall myke trafikanter som arealet på fremsiden av butikkene hvor inngangene er plassert.

Dagens adkomst til boligeiendommen Haldenveien 8 er som tidligere beskrevet i dag over parkeringsplassen til Rema og Europris. Som dere er kjent med så er det er også mulighet å kjøre til eiendommen på østsiden av bygget. Dersom denne avkjøringen benyttes, vil adkomsten til Haldenveien 8 ikke belaste den adkomstveien som det uttrykkes så stor bekymring for.

Forslagsstiller mener at skisserte løsningen med separert vei og parkering vil gi en mye tryggere løsning også for adkomst til Haldenveien 8 enn dagens situasjon.

<u>Vegbredde:</u>
I henhold til kommunens veinorm fremgår det at boligvei kan ha en vei bredde på 3,5-5m og fortsatt være toveis kjørt.

Bredden på 3,5meter er valgt nettopp med tanke på å bedre trafikksikkerheten. En smal vei vil automatisk gi redusert hastighet. Adkomstveien foran de to butikkene utgjør 45 meter der førerne har god sikt fra den ene enden av bygget til den andre.

Angående bekymringen for at trafikken kan være «tidsødene» (forsinkende) for de som bor i boligen, så tar det for øvrig kun 10,8 sekunder for en bil å passere inngangspartiene til Rema og Europris gitt at bilen kjører i 15km/t.

Forslagsstiller mener at skisserte forslag med separering av myke og lett trafikanter med fysisk skille mellom parkering, bilvei og et dedikert fortau vil bidra til å øke sikkerheten i området (…).

I det følgende vil vi gi tilbakemelding på de merknader som er gitt av Jasmin Cerimagic og Alisa Cerimagic, Martin Lillebys vei 17 mottatt 18.12.2025 gjeldene for gnr/bnr. 602/97.

Innledningsvis er dette en dispensasjonssøknad fra gjeldende formål til rent bolig formål. Vedlagt bebyggelsesplan er en illustrasjon som viser at det er mulig å oppnå god bokvalitet med hensyn til støy fra vei samt tilstrekkelig med uteareal av god kvalitet. En videre prosess for godkjennelse av rammesøknad vil dokumentere at krav til bokvalitet samt tilpassing til eksisterende kontekst blir oppfylt.

1. *Ved en dispensasjon fra gjeldende formål til boligformål vil øvrige krav til bolig, i reguleringsplan, i kommuneplan og plan- og bygningsplan fortsatt være gjeldene. Høyden på bebyggelsen vil maksimal bli iht. gjeldende regulert høyde for den aktuelle eiendommen. Det vil således ikke medføre endring i tillatt utnyttelse å endre formålet til bolig sammenlignet med formålet som området er regulert til.*

   Gjeldende regulering har satt rammene for områdets karakter og er vurdert i prosessen som ligger bak vedtaket av gjeldende regulering. Gnr./bnr. 602/4 mer mot nord og er tilbaketrukket sammenlignet med resterende boligbebyggelse i området som fremstår som en mere sammenhengende bebyggelse. Gnr./bnr. 602/4 plasserer seg mellom næringsbebyggelse i øst og eldre gårdsbebyggelse i vest. Mot nord grenser tomten opp til Haldenveien, noe som gjør at denne tomten, som vurdert i gjeldende regulering, har andre forutsetninger enn boligbebyggelsen mot golfbanen i sør.

2. *Bokvalitet – lys, skygge og vind. Ved innsendelse av rammesøknad vil det bli redegjort for so, lys og skygge samt vind. Dette er ikke behandlet i dispensasjonssøknad, da dette vil følge rammesøknad. For ordens skyld gjentar vi at gjeldende reguleringsplans bestemmelser avgjør bebyggelsens ytre rammer.*

Dette blir ikke endret ved dispensasjonssøknaden. Dispensasjonssøknaden gjelder kun formålet den regulerte bebyggelsen skal brukes til.

3. *Trafikksikkerhet og adkomst - Planlagt gjennomkjøring via eksisterende parkeringsplass. Adkomst til omsøkte tomt gnr./bnr. 602/4 er fastsatt i gjeldende regulering og tinglyst i avtale. Jordskifteretten har fastsatt at det er denne adkomsten som skal benyttes for tilkomst til gnr./bnr. 602/4.*

   Dispensasjonssøknad viser en veiløsning som forslagsstiller mener er langt mere trafikksikker enn dagens løsning, hvor det er fri flyt av myke trafikanter mellom kjørende biltrafikk. Vedlagte løsning viser en regulering av trafikken samtidig som myke trafikanter separeres fra biltrafikken.

   En endring av formålet vil i langt høyere grad medføre en tilpassing av bebyggelsen til omkringliggende bebyggelse enn om det etableres en massiv bygningsmasse for handel i 1. etasje.

   Sol og vind vil bli en del av videre bearbeidelse av området for å skape et boligområde med høy kvalitet. Forslagsstiller mener ar adkomsten til tomten slik løsningen viser vil gi en god og trafikksikker trafikkløsning for både myke trafikanter og kjørende trafikk.»

Det foreligger etter dette ytterligere merknader, datert 13.01.26, fra Haldenveien 6 AS, representert av Bjørge Skaaraas & CO, der det fremgår at leietakere, Europris og Rema, ikke ønsker at trafikken fra boligene skal ledes gjennom og over parkerings- og tilkomstarealet til butikkene, slik det er foreslått. Her tilbyr også Jotne Eiendom AS, på vegne av Haldenveien 6 AS og Haldenveien 8 AS, fri grunn mm. for etablering av ny tilkomst i syd.

Søker svarer ut ovennevnte tilbud i brev av 21.01.26 der det vises til at den omsøkte endringen til boligformål vil gi lavere trafikkbelastning, færre vareleveranser og en mer forutsigbar bruk av adkomsten enn ved en kombinasjon av bolig- og næringsformål. Tiltakshaver vurderer derfor at hensynet til trafikk, funksjon og naboforhold samlet sett blir like godt eller bedre ivaretatt ved innvilgelse av dispensasjon. Den foreslåtte adkomstløsningen er utformet i tråd med anerkjent byggfaglig praksis, slik den fremgår av Byggforskserien, og er tilpasset privat adkomst i småhusområder basert på faktisk bruk og trafikkmengde. Det vurderes på denne bakgrunn som mulig å etablere en bygg- og vegfaglig forsvarlig adkomst innenfor gjeldende regulering og tinglyste rettigheter.

Det foreligger også bemerkninger til brev fra søker, datert 21.01.26, fra Bjørge Skaaraas & CO, der det oppsummeres slik:

«Den forslåtte adkomsten er bruksmessig ikke akseptabel for et boligområde, hverken ut fra hensynet til trafikksikkerhet eller hensynet til en praktisk bruk av parkeringsarealet foran butikkene.

Forslaget strider med den inngåtte privatrettslige avtalen mellom Jotne og Lilleby. Jotne vil ikke akseptere at en adkomst introduserer sperreløsninger som gjerder eller høye kanter på eksisterende parkeringsareal.

En ny adkomst i syd vil gi gode og trafikksikre forhold for eventuelle nye boliger på 604/2 og på en mye bedre måte knytte nye boliger til det eksisterende boligmiljøet på Lilleby.»

Støyvurdering

Det foreligger *Støyvurdering Lilleby* utarbeidet av Multiconsult, datert 27.11.25, der det fremgår av *Sammendrag* at

«Multiconsult er engasjert av Lilleby Utvikling AS for å vurdere dagens støyforhold i forbindelse med en dispensasjonssøknad for et framtidig boligprosjekt på gnr./bnr. 602/4 i Fredrikstad kommune. Beregningene viser at rekkehus i andre rekke har stille side i alle retninger. Rekkehus i første rekke fra veien vil få stille side mot sør, men overskridelse av grenseverdi på fasader mot nord. Kvalitetskriteriene i T-1442 vil være opprettholdt med gjennomtenkt planløsning. Beregnet situasjon viser at det er tilstrekkelig stort uteoppholdsareal med tilfredsstillende lydnivå Lden ≤ 55 dB, både uten og med støyskjerm. Med støyskjerm ligger bebyggelsen utenfor rød støysone, og kommuneplanens bestemmelser er dermed tilfredsstilt.»

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 ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

b) Samfunnsmessige konsekvenser Ikke relevant ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Trafikksikkerhet
Trafikksikkerhet knyttet til foreslått adkomst og intern trafikkavvikling er særskilt vurdert på bakgrunn av mottatt utomhusplan og egen faglig vurdering av trafikksikkerhet. Vurderingen omfatter organisering av trafikkstrømmer i et område som skal håndtere både kundetrafikk til eksisterende næringsvirksomhet og adkomsttrafikk til planlagt boligbebyggelse.

Den foreslåtte løsningen vurderes som trafikksikker og hensiktsmessig tilpasset områdets framtidige bruk. Etablering av mur med rekkverk langs parkeringssonen gir en tydelig fysisk og visuell avgrensning mellom gangarealer, parkeringsplasser og kjøreveg. Dette bidrar til klare og forutsigbare trafikkmønstre og reduserer risiko for konflikt mellom kjørende og myke trafikanter.

Sammenlignet med dagens situasjon, der arealene er lite avgrenset og trafikken fremstår mer ustrukturert, vurderes den foreslåtte løsningen å innebære en forbedring av trafikksikkerheten.

Videre er det lagt til rette for definerte gangforbindelser med gangfelt som leder myke trafikanter til tydelige og sikre krysningspunkt. Opphøyning av kjøreveg ved gangfeltene fungerer som et effektivt fartsreduserende tiltak og bidrar ytterligere til å styrke sikkerheten for gående.

Samlet sett vurderer kommunedirektøren at utomhusplanen fremstår som helhetlig og faglig tilfredsstillende, og at den legger til rette for gode og sikre trafikkforhold for både kjørende og gående.

Trafikksikkerhet anses dermed ivaretatt på dispensasjonsstadiet, og forholdet gir ikke grunnlag for å avslå omsøkt dispensasjon. Endelig utforming og gjennomføring forutsettes fulgt opp i byggesak i tråd med godkjent løsning.

Søknad om dispensasjon
Tiltaket er i strid med:

- Formålet i gjeldende plan.

Og:

- Fra planbestemmelser pkt. 1.4 Forretning/kontor/bolig:

«a) Innenfor FKB1 tillates det oppført bebyggelse til forretningsformål i 1. etasje, kontorformål i 2. etasje og boligformål i 3. etasje. Dersom det etableres bygg i bare to etasjer tillates 2. etasje nyttet til kontor – eventuelt i kombinasjon med bolig i den delen av bygget som ikke vender mot fylkesvei 110.»

Og:

- Fra reguleringsbestemmelser pkt. 3.1 Støy.

Det er søkt om dispensasjon fra ovennevnte forhold.

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.

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.

Blir hensynene bak formålene vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken?
Formålsinndelingen i arealplanleggingen skal sikre forutsigbar arealbruk, gode miljøkvaliteter og begrense konflikter mellom ulike interesser. Boligformål er innrettet mot varige og stabile boforhold, med vekt på bokvalitet, lavere støy, trafikksikkerhet for myke trafikanter og forutsigbare bruksmønstre. Boliger genererer normalt begrenset trafikk, hovedsakelig knyttet til beboernes daglige reiser, og innebærer lite tungtransport.

Forretnings- og kontorformål er i større grad forbundet med publikumsrettet aktivitet, vareleveranser og høyere og mer uforutsigbar trafikkbelastning. Når et område i stedet benyttes til bolig, faller mye av denne belastningen bort, og bruksmønsteret blir mer jevnt og forutsigbart over døgnet.

Ved vurderingen etter plan- og bygningsloven § 19-2 er det avgjørende om dispensasjonen undergraver planens overordnede formål. Der reguleringsplanen åpner for næringsbruk med større aktivitets- og belastningspotensial, vil en overgang til bolig normalt fremstå som en mer skånsom bruk.

Forutsatt at bokvalitet, støy, lysforhold, uteoppholdsarealer og trafikksikkerhet er tilfredsstillende ivaretatt, kan hensynene bak planen derfor ikke anses vesentlig tilsidesatt.

Er fordelene klart større enn ulempene - arealformålet?
Etter plan- og bygningsloven § 19-2 må fordelene ved dispensasjon være klart større enn ulempene, og knytte seg til allmenne planhensyn. I denne saken innebærer endring fra forretning/kontor til bolig en mer skånsom og forutsigbar arealbruk enn regulert næringsanvendelse.

Boligformål gir vesentlig lavere og jevnere trafikkbelastning, bortfall av vareleveranser og tungtransport, redusert støy og bedre trafikksikkerhet for myke trafikanter. Dette styrker hensynene til miljø, naboforhold og bokvalitet.

Ulempene ved dispensasjon knytter seg i hovedsak til et formelt planavvik, uten tilsvarende dokumenterte negative virkninger for omgivelsene. Forutsatt at prosjektet utformes i tråd med områdets karakter og ivaretar krav til bokvalitet, uteoppholdsarealer, lysforhold, støy og trafikksikkerhet, vurderes fordelene ved dispensasjon som klart større enn ulempene. Vilkåret i pbl. § 19-2 er dermed oppfylt.

Blir hensynene bak planbestemmelser pkt. 1.4 vesentlig tilsidesatt?
Denne vurderingen redegjør for hvorfor etablering av bolig i alle etasjer innenfor FKB1 er forenlig med hensynene bak formålsbestemmelsen i § 1.4, selv om løsningen avviker fra planens opprinnelige etasjefordeling. Vurderingen omfatter virkninger for trafikk, støy, bokvalitet, naboforhold og reguleringsplanens intensjon, samt vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Den opprinnelige formålsinndelingen har til hensikt å balansere publikumsrettet aktivitet, logistikk og bokvalitet. Når bygget i stedet benyttes til bolig i alle etasjer, endres de faktiske virkningene vesentlig sammenlignet med regulert forretning og kontor. Trafikkbelastningen reduseres, vareleveranser og tungtransport faller bort, og bruken blir mer forutsigbar over døgnet. Dette gir bedre trafikksikkerhet og reduserer konflikter mellom kjørende og myke trafikanter.

Ren boligbruk gir også lavere støy- og aktivitetsnivå, mindre belastning på nærområdet og bedre forutsetninger for gode uteoppholdsarealer. Eventuelle støyutfordringer kan håndteres gjennom dokumenterte tiltak knyttet til bygningsutforming, planløsning og skjerming. Forutsatt forsvarlig prosjektering kan krav til bokvalitet, dagslys, uteopphold og tekniske forhold ivaretas i alle etasjer.

For naboskap og strøkskarakter innebærer boligbruk en roligere og mer stabil situasjon enn publikumsrettet virksomhet, med redusert kvelds- og helgeaktivitet. Tiltaket fremstår også som en effektiv og samfunnsmessig hensiktsmessig arealutnyttelse i et område med begrenset etterspørsel etter næringsformål.

Ved vurderingen etter pbl. § 19-2 er det avgjørende om avviket undergraver planens overordnede intensjon. Når de mest belastende elementene som planen åpner for – herunder kundestrøm, varelevering og trafikktopper – bortfaller, vurderes hensynene bak formålsinndelingen ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Forutsatt at prosjektet tilpasses områdets karakter og kvalitetskrav, vurderes ren boligbruk i alle etasjer som en mindre konfliktfylt og mer skånsom arealbruk enn regulert forretning og kontor.

Er fordelene større enn ulempene – ved etablering av bolig i alle etasjer?
Ved en helhetlig vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2 fremstår etablering av bolig i alle etasjer som en løsning der fordelene klart overstiger ulempene.

Overgang til rent boligformål gir en mer skånsom og forutsigbar arealbruk enn regulert forretning og kontor, med vesentlig redusert trafikkbelastning, bortfall av vareleveranser og tungtransport, lavere støy og bedre trafikksikkerhet for myke trafikanter.

Ren boligbruk gir også bedre forutsetninger for god og robust bokvalitet, med roligere bruksmønster, mindre aktivitet på kvelds- og helgetid og økt forutsigbarhet for naboer. Eventuelle utfordringer kan håndteres gjennom prosjektering og vilkår.

Ulempene knytter seg i hovedsak til et formelt avvik fra planens etasjedeling, uten tilsvarende negative virkninger for omgivelsene.

Tiltaket undergraver ikke reguleringsplanens overordnede intensjon, men realiserer en mindre konfliktfylt og mer funksjonell arealbruk. På denne bakgrunn vurderes vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 som oppfylt.

Blir hensynene bak reguleringsbestemmelser pkt. 3.1 om støy vesentlig tilsidesatt?
Hensynet bak bestemmelsene i c) og d) er å sikre helse, bokvalitet og tilfredsstillende støyforhold ved boligbygging innenfor rød støysone etter retningslinje T-1442. Retningslinjen legger til grunn at rød støysone i utgangspunktet er uegnet for boliger, men åpner for boligformål der støyforholdene kan dokumenteres ivaretatt gjennom avbøtende tiltak.

Bestemmelse c) har som formål å begrense støybelastning gjennom plassering, høyde og utforming av bebyggelsen, herunder krav om tilbaketrukket øvre etasje, sørvendte uteoppholdsarealer og etablering av skjermede balkonger og stille side. Bestemmelsen skal sikre at støyhensyn ivaretas som en integrert del av planleggingen. Bestemmelse d) gir kommunen hjemmel til å kreve dokumentasjon for at gjeldende støykrav etter T-1442, teknisk forskrift og øvrige normer er oppfylt, og sikrer fleksibilitet og etterprøvbarhet over tid.

Dispensasjonssøknaden gjelder avvik fra bestemmelse c), ved at boliger tillates i flere etasjer enn forutsatt. Kommunedirektøren vurderer at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det legges vekt på at formålet med bestemmelsen er å sikre tilfredsstillende støyforhold, ikke å hindre boligbygging. T-1442 åpner for boliger i rød støysone der støy kan dokumenteres håndtert gjennom avbøtende tiltak.

Dispensasjonen gjelder et overordnet plangrep og innebærer ikke forhåndsgodkjenning av konkrete støytiltak. Støyhensyn, bokvalitet og helse kan fortsatt ivaretas gjennom krav til dokumentasjon og tiltak på byggesaksnivå, jf. bestemmelse d).

Planens overordnede intensjon om støytilpasning undergraves dermed ikke, og kommunedirektøren vurderer at dispensasjonen ikke innebærer en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak planbestemmelsen eller hensynene i plan- og bygningsloven.

Er fordelene klart større enn ulempene – støy?
En dispensasjon gir økt fleksibilitet i utforming av boligbebyggelsen uten at det medfører uakseptable støyforhold.

Støyvurderingen fra Multiconsult (27.11.25) dokumenterer at kvalitetskriteriene i retningslinje T-1442 kan opprettholdes gjennom avbøtende tiltak. Beregningene viser stille side for boenheter, sørvendt stille side for første rekke mot vei, samt tilfredsstillende uteoppholdsarealer med Lden ≤ 55 dB. Med støyskjerm ligger bebyggelsen utenfor rød støysone.

Dispensasjonen muliggjør boligutvikling innenfor et område avsatt til boligformål, samtidig som hensynet til støy ivaretas. Eventuelle utfordringer knyttet til fasader og planløsninger kan håndteres gjennom prosjektering og følges opp i byggesak, jf. planbestemmelse d), som gir kommunen hjemmel til å sikre etterlevelse av gjeldende støykrav.

Selv om dispensasjonen innebærer et avvik fra planens hovedgrep, vurderes ulempene som håndterbare. På bakgrunn av dokumentert støyfaglig grunnlag, vurderer kommunedirektøren at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene, og at vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt når det gjelder støy.

Blir hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser vesentlig tilsidesatt?
Hensynene bak lovens formålsbestemmelse i plan- og bygningsloven § 1-1 er at planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter, samt at det skal legges vekt på langsiktige løsninger og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Kommunedirektøren vurderer her at hensynene bak lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt ved omsøkte tiltak, og vurderer også at fordelene er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Kommunens adgang til å la være å gi dispensasjon
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. Kommunen står derfor fritt til å avgjøre om det skal gis dispensasjon.

Etter en samlet vurdering mener kommunedirektøren at fordelene ved at det innvilges dispensasjon er klart større enn ulempene.

<u>Kommunedirektøren kommentarer til merknadene</u>

1. Merknad fra Haldenveien 6 (gnr. 602 bnr. 47 og 602/4/38), v/ Adv. Bjørge Skaaraas & Co

Merknaden gjelder i hovedsak antall boliger, adkomstløsning, trafikksikkerhet samt forholdet til tinglyste veiretter og driftsmessige konsekvenser for eksisterende næringsvirksomhet.

Når det gjelder antall boliger, viser kommunedirektøren til at dispensasjonssøknaden ikke fastsetter endelig antall boenheter. Dette vil bli vurdert i byggesak opp mot gjeldende krav til utnyttelse, parkering og tekniske løsninger. Forholdet er derfor ikke avgjørende for dispensasjonsvurderingen etter pbl. § 19-2.

Når det gjelder adkomst og trafikksikkerhet, viser kommunedirektøren til at foreslått løsning er særskilt vurdert gjennom mottatt faglig vurdering av trafikksikkerhet basert på oversendt utomhusplan. Vurderingen konkluderer med at løsningen fremstår som trafikksikker og godt tilpasset et område som skal håndtere kombinert trafikk fra både bolig- og næringsformål. Det er lagt vekt på at etablering av mur med rekkverk langs parkeringssonen gir en tydelig

fysisk og visuell avgrensning mellom gangarealer, parkering og kjøreveg, noe som bidrar til forutsigbare trafikkmønstre og økt sikkerhet for myke trafikanter sammenlignet med dagens lite avgrensede situasjon.

Videre er det i planen vist definerte gangforbindelser og gangfelt med opphøyd kjøreveg, som fungerer som fartsdempende tiltak og styrker sikkerheten i krysningspunktene. Samlet sett vurderes utomhusplanen som helhetlig og faglig tilfredsstillende, og som en forbedring av dagens trafikksituasjon.

Spørsmål knyttet til tinglyste veiretter og privatrettslige avtaler faller utenfor plan- og bygningslovens virkeområde og må avklares mellom partene. Kommunen kan ikke ta stilling til privatrettslige forhold, men det presiseres at nødvendige rettigheter må dokumenteres i byggesak før eventuell tillatelse gis.

Merknaden gir etter administrasjonens vurdering ikke grunnlag for å avslå dispensasjonssøknaden, men det forutsettes at adkomst og trafikkløsning gjennomføres i tråd med den vurderte utomhusplanen.

2. Merknad fra Martin Lillebys vei 17 (gnr. 602 bnr. 97)

Merknaden gjelder byggehøyde, områdets karakter, bokvalitet (innsyn, sol/skygge, vind) samt adkomst og trafikksikkerhet.

Kommunedirektøren viser til at tiltaket vurderes opp mot gjeldende reguleringsplan for Lilleby, der området er regulert til FKB1 (bolig/forretning/kontor). Bestemmelser for omkringliggende rene boligområder kan ikke direkte legges til grunn for vurderingen. Tre etasjer er et tema for dispensasjonssøknaden, og kommunedirektøren har vurdert at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Forhold knyttet til sol- og skyggevirkninger, innsyn og vind vil måtte dokumenteres og vurderes nærmere i byggesak, der endelig bygningens volum, plassering og utforming fastsettes.

Når det gjelder trafikksikkerhet, viser kommunedirektøren til at foreslått adkomstløsning er faglig vurdert og funnet trafikksikker. Den nye løsningen innebærer tydeligere separasjon mellom kjørende, parkering og gangarealer enn dagens situasjon, og vurderes å gi bedre sikkerhet for myke trafikanter. Merknaden gir derfor ikke grunnlag for å konkludere med at adkomsten er uakseptabel på dispensasjonsstadiet.

3. Merknad fra Jotne Eiendom AS (Haldenveien 8, gnr. 602 bnr. 106)

Merknaden gjelder bekymring for trafikksikkerhet og økt trafikkbelastning som følge av foreslått veiløsning.

Kommunedirektøren viser til at foreslått utomhusplan og adkomstløsning er vurdert samlet med hensyn til trafikksikkerhet og organisering av trafikkstrømmer. Vurderingen konkluderer med at løsningen er godt tilpasset kombinert bolig- og næringstrafikk og gir mer strukturerte og sikre trafikkforhold enn dagens situasjon.

Videre legger reguleringsplanen til rette for forretning, kontor og bolig, som samlet sett kan gi høyere og mer spredt trafikkbelastning enn et rent boligformål. Omsøkt tiltak vurderes derfor ikke å medføre en uakseptabel økning i trafikk.

Merknaden anses ivaretatt gjennom foreliggende trafikksikkerhetsvurdering og gir ikke grunnlag for å avslå dispensasjonssøknaden.

Kommunedirektøren vurderer at innkomne merknader, og også fra Rema og Europris, i hovedsak gjelder adkomst og trafikksikkerhet. Disse forholdene er allerede faglig vurdert gjennom utomhusplan og trafikksikkerhetsvurdering, som konkluderer med at foreslått løsning er helhetlig, trafikksikker og bedre tilpasset områdets framtidige bruk enn dagens situasjon. Øvrige forhold som påpekes vil eventuelt bli fulgt opp i byggesak.

Merknadene gir, etter kommunedirektørens vurdering, ikke grunnlag for å endre konklusjonen om at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt.

Konklusjon
Kommunedirektøren vurderer at det ligger til rette for å innvilge dispensasjon fra formålet i reguleringsplan for Lilleby, planID 1002, fra planbestemmelser i pkt. 1.4, samt fra reguleringsbestemmelser i pkt. 3.1 om støy, da hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale/regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene er klart større enn ulempene, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknaden.

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Att : Margrethe Nødtveidt
Caroline Marie Johansen

E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
marn@fredrikstad.kommune.no
caojoh@fredrikstad.kommune.no

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.: 2026/244
Vår ref.: 16186/17258
Ansvarlig advokat: Helge Skaaraas

Sarpsborg, 3. juli 2026

HALDENVEIEN 4 – KLAGE OVER DISPENSASJONSVILKÅR – PLANUTVALGETS VEDTAK 26.03.2026, LILLEBY.
FRIST FOR BEMERKNINGER.

Haldenveien 6 AS og Haldenveien 8 AS har gjennom kommunens postjournal blitt kjent med advokat Mortensens brev av 29. juni i år. Her kommer det frem at familien Lilleby ønsker å gå videre med sin klage av 28. april over dispensasjonsvilkårene i planutvalgets vedtak 26. mars 2026.

Jeg bistår fortsatt Haldenveien 6 AS og Haldenveien 8 AS gjennom Jotne Eiendom AS, som eier aksjene i selskapene.

I stedet for at boligatkomsten ble lagt foran inngangspartiet til Europris og Remabutikken, som det var søkt om, ønsket et enstemmig utvalg at boligene gis atkomst syd for næringsbygget over eiendommer som enten eies eller festes av mine parter. Jotne Eiendom AS har på vegne av selskapene gjentatte ganger uttalt at de gir fri grunn til atkomst i syd fordi en atkomst foran butikkene vil representere en betydelig trafikksikkerhetsrisiko og føre til kaotiske tilkomst- og parkeringsforhold.

Lilleby påstår at denne atkomstløsningen er umulig eller svært kostnadskrevende. De ønsker derfor at Statsforvalteren tar stilling til klagen, med mindre utvalget selv omgjør sin beslutning.

Mine parter har registrert at det i brevet fremkommer en rekke feilaktige og klart udokumenterbare påstander som ikke kan stå uimotsagt og som derfor krever en nærmere tilbakemelding herfra.

Besøksadresse:
St. Marie gate 107
1706 Sarpsborg

Postadresse:
Postboks 444
1703 Sarpsborg

Telefon: 69 16 23 23
E-post: adv@adv-bs.no
www.adv-bs.no

Klientkonto: 9486.06.34397
Driftskonto: 9486.06.34400
Org. nr.: 884 665 582 MVA

Medlem ADVOKATFORENINGEN

Dessverre er brevet først blitt kjent for selskapene, som - sammen med meg - avvikler ferie fra i dag.

Jeg ber derfor om at saken stilles i bero inntil vi får mulighet for å korrigere fremstillingen og hente inn og fremlegge den dokumentasjon som er nødvendig. Frist for tilbakemelding kan passende settes til 15. august. Jeg ber vennligst om bekreftelse på dette.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS

Helge Skaaraas
Advokat

helge@adv-bs.no

Kopi klient

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Att : Margrethe Nødtveidt
Caroline Marie Johansen
Emma Linnea Sommer Kristiansen

E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
marn@fredrikstad.kommune.no
caojoh@fredrikstad.kommune.no
emmkri@fredrikstad.kommune.no

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.: 2026/244
Vår ref.: 16186/17258
Ansvarlig advokat: Helge Skaaraas

Sarpsborg, 13. august 2026

HALDENVEIEN 4 – BEMERKNINGER TIL KLAGE OVER DISPENSASJONSVILKÅR.

Jeg viser til advokat Mortensens brev til kommunen 29 juni. I brevet meddelte advokat Mortensen at familien Lilleby ønsker å gå videre med sin klage over dispensasjonsvilkårene i planutvalgets vedtak 26. mars i år.

Brevet fra advokat Mortensen inneholder en rekke feil og flere udokumenterte påstander. Jeg har derfor på vegne av Haldenveien 6 AS og Haldenveien 8 AS ønsket å kommentere brevet. Frist for bemerkninger er som følge av ferieavviklingen satt til 15 august.

1. Sakens bakgrunn.

Familien Lilleby eier eiendommen gnr/bnr. 602/4. Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Lilleby (Plan ID 1002). I henhold til reguleringsbestemmelsene § 1.4 skal det innenfor FKB1 oppføres bebyggelse til forretningsformål i 1. etasje, kontorformål i 2. etasje og boligformål i 3. etasje. Ved etablering av bygg i bare to etasjer, tillates 2. etasje nyttet til kontor, evt. i kombinasjon med boligformål.

Familien Lilleby har søkt kommunen om bl.a. dispensasjon fra reguleringsformålet. De ønsker å etablere boliger i alle etasjer., Det er i den sammenheng vist atkomst til Martin Lillebys vei over naboeiendommene gnr/bnr. 602/47 og gnr/bnr/feste nr. 602/4/38. Begge eiendommer festes av Haldenveien 6 AS.

Besøksadresse:
St. Marie gate 107
1706 Sarpsborg

Postadresse:
Postboks 444
1703 Sarpsborg

Telefon: 69 16 23 23
E-post: adv@adv-bs.no
www.adv-bs.no

Klientkonto: 9486.06.34397
Driftskonto: 9486.06.34400
Org. nr.: 884 665 582 MVA

Medlem ADVOKATFORENINGEN

Angitt atkomst vil innebære at trafikken til og fra boligene vil gå tett inntil inngangspartiene til Europris- og Rema-butikkene på festetomtene

Haldenveien 6 AS og butikkene ønsker ikke en slik løsning. Kommunen har også på administrativt nivå tidligere vært negative til å trekke boligatkomsten inn i tilkomst- og parkeringsområdet for Europris- og Rema-butikken. Også LUKS, som interesseorganisasjon for varetransportørene, er udelt negativ til boligene får veiforbindelse i områder som brukes som tilkomst og manøvreringsarealer for trailere med varer til og fra. Samtlige har ment at den skisserte atkomstløsningen for boligene vil utgjøre en trafikksikkerhetsrisiko og skape en rekke trafikale problemer knyttet til tilkomst og parkering.

For å bidra til mer trafikksikre og hensiktsmessig atkomstløsning har Lilleby-familien tilbudt *fri grunn* for ny vei via *regulert avkjørsel* til Martin Lillebys vei *syd for* næringsbygget. En slik atkomst vil gå over arealer som eies eller festes av Haldenveien 8 AS og Haldenveien 6 AS. Haldenveien 8 AS eier eiendommene gnr/bnr. 602/106 og 602/48. Haldenveien 6 AS fester eiendommen gnr/bnr. 602/93. Riktignok står Odd Lilleby som eier av denne eiendommen i grunnboka. Men i henhold til avtale med Lilleby inngår denne eiendommen i festeforholdet som Haldenveien 6 AS ellers har med ham.

Haldenveien 6 AS og Haldenveien 8 AS er datterselskaper av Jotne Eiendom AS. De har kommet til at dette er eneste akseptable løsning for å en trygg tilkomst for alle.

Tilbudet om fri grunn gjelder alle de nevnte eiendommene.

2. Planutvalgets vedtak.

Dispensasjonssøknaden ble behandlet av Planutvalget 26. mars i år. Etter *befaring* fattet utvalget *enstemmig* slikt vedtak:

> *1. Søknad om dispensasjon fra formålet i reguleringsplan for Lilleby, plan ID 1002, fra planbestemmelser i pkt. 1.4, samt fra reguleringsbestemmelser i pkt. 3.1 om støy, godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-4, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.*
>
> *2. Dispensasjon gis på følgende vilkår:*
> - *Det må etableres støyskjerm mot Haldenveien, og gjennomføres andre avbøtende tiltak ved behov, i forbindelse med byggesaken.*
> - *Adkomst for boligene flyttes til sør.*

3. Klagen fra familien Lilleby.

Familien Lilleby ønsker ikke at atkomsten til boligene legges syd for næringsbygget. De har derfor påklagd vedtaket med sikte på å få gjennomslag for tilkomst i nord – med de utfordringer dette representerer.

I brev 29.06.2026 påstår advokat Mortensen med bred penn at atkomst fra sør ikke er gjennomførbart.

Det er et standpunkt som ikke er korrekt. I brevet fremkommer også andre påstander som definitivt er uriktige og som derfor også krever nærmere redegjørelse herfra.

Jeg går gjennom påstandene fortløpende:

4. Bemerkninger til advokat Mortensens brev.

Påstanden om at Jotne motsetter seg fremføring av vei i syd.

Pkt. 2.1 i advokat Mortensens brev omtaler forhold:

a) Hun postulerer - uten noen forbehold - at atkomst i syd forutsetter riving av eneboligen på gnr/bnr. 602/106.
b) Hun påstår også at Jotne har motsatt seg riving. Hun begrunner dette med en e-postutveksling 18. november 2020.
c) Hun konkluderer med Jotne som følge av dette ikke har villet gi fri grunn og at det dermed ikke er mulig å komme frem med vei i syd.

Realiteten er følgende:

I E-posten 2020 skrev Jon Eirik Sørensen at trygg atkomst ikke lot seg gjennomføre «uten å måtte rive eneboligen». Det utlegges av advokat Mortensen som om enhver adkomst i syd forutsetter riving. Den gang diskuterte man imidlertid ikke «enhver» atkomst. Traséen som ble vurdert i 2020, gikk øst og nord for eneboligen. Det var den løsningen som ville kommet i konflikt med boligen og som man den gang satte seg imot.

Den søndre adkomsten som er aktuell i dag – og som ligger til grunn for jordskifterettens forslag 1 og planutvalgets vilkår – går syd for eneboligen. Dette er en annen trasé, og den kan etter Jotnes oppfatning gjennomføres uten å rive eneboligen.

Sitatet fra 2020 er dermed tatt ut av sin sammenheng. Den gjaldt en løsning som ikke er tema pr i dag. Når advokat Mortensen i forlengelsen av dette konkluderer med at Lilleby mangler privatrettslig grunnlag for å komme frem med atkomst i syd og at Jotne ikke vil stille grunn til disposisjon er dette feil. Det står i direkte motstrid til vårt brev av 13.01.2026 (bilag 14 til saksfremlegget til planutvalget), der vi tilbød fri grunn i syd for å knytte Lillebys eiendom til den regulerte søndre avkjørselen i Martin Lillebys vei.

Tilbudet står fortsatt ved lag. Tilbudet innebærer at veien kan legges i syd for boligen uten kompensasjon, verken for tomteavståelse eller andre forhold.

Forholdet til jordskifteretten.

Det er selvsagt ikke jordskifterettens oppgave å meddele bygge- og avkjøringstillatelser. Det ligger til bygnings- og veimyndighetene. Og i disse spørsmål er forvaltningen ubundet av hva jordskifteretten måtte mene.

Når det er sagt, skal kort bemerkes at det var Lilleby som brakte saken inn for jordskifteretten for å få på plass det privatrettslige. Jordskifteretten ga, som følge av Lillebys ønske, anvisning på tilkomst i syd. Senere ble det utviklet et alternativ i nord som følge av at det ble reist spørsmål om jordskifteretten hadde gått utenfor sin kompetanse nå de påla Haldenveien 8 AS å avgi grunn i syd uten at selskapet fikk noen form for gjenytelser.

I valget mellom tilkomst i nord og tilkomst i syd er åpenbart det sydlige alternativet å foretrekke. Derfor har Jotne, på vegne av Haldenveien 6 AS og Haldenveien 8 AS, som eneaksjonær i begge selskaper, gitt erklæring om fri grunn. Om dette, se redegjørelsen i brev herfra av 13.01.2026 i e-posten som er inntatt som bilag 14 i saksfremlegget til planutvalget.

Selv om tilbudet er basert på jordskifterettens trasevalg, *er Jotne åpen for justeringer dersom det anses nødvendig.*

Hule eiker – rapporten er foreløpig og bygger på Lillebys egen traséplassering.

Spørsmålet knyttet til hule eiker og betydningen dette har for trasevalget må behandles av kommunen som en del av den regulære byggesaksbehandlingen.

Arboristvurderingen av 14.06.2026 er uttrykkelig foreløpig. Konklusjonen om konflikt med rotsonen bygger på hvor Lilleby selv har opplyst at veien er tenkt plassert. Den sier ingenting om den traséen Jotne og jordskifteretten har lagt til grunn og den angir heller ikke mulige justeringer av traseen for å unngå skader på trærne.

Jotne har derfor selv innhentet en vurdering fra arborist, som er oversendt Lilleby for som grunnlag for videre prosjektering. Se **vedlagte rapport fra arborist Kenneth Thomassen av 25. juli i år med 5 bilag.**

På denne bakgrunn bør Lilleby nå angi en konkret plassering av veien i syd i stedet for å legge opp til en omkamp basert på forutsetninger som ikke er reelle.

Det er dessuten slik at Planutvalget har vedtatt at adkomsten skal legges i syd. Nøyaktig trase er ikke angitt. Da er saksgangen videre at vei med angitt trase må omsøkes og avklares gjennom normal byggesaksbehandling. Først da vil bygningsmyndighetene ta stilling til trasevalget.

Så gjentar jeg for ordens skyld at selv om tilbudet om fri grunn er basert på jordskifterettens forslag til trase i syd, er Jotne åpen for justeringer av trassen dersom dette anses nødvendig.

5. Oppsummering.

Søndre adkomst syd for eneboligen er verken faktisk eller rettslig umulig. Jotne står ved tilbudet om fri grunn over sine eiendommer frem til den regulerte søndre avkjørselen til Martin Lillebys vei.

I stedet for å påklage vilkåret i dispensasjonsvedtaket, bør familien Lilleby nå prosjektere en veiløsning i syd og legge den frem for behandling av bygningsmyndighetene. Da vil man få avklart hvilken trase som aksepteres

Vi ser ingen grunn til at vilkåret om atkomst i syd skal fjernes. Det vil være helt uforsvarlig med boligatkomst i nord, noe Planutvalget lett kunne konstatere ved befaring.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS

Helge Skaaraas
Advokat

helge@adv-bs.no

Kopi klient

Arborist&Gartner
Kenneth Thomassen

Botnetorget Gård
1680 Skjærhalden
kenneth@arborist.no
Orgnr: 994790455
www.arborist.no

Dato: 25.07.26

ARBORISTFAGLIG VURDERING MED MARKSIKRINGSPLAN

Bevaring av hule eiker ved etablering av ny adkomstvei

Haldenvegen 8, Fredrikstad kommune

Oppdragsgiver

Jotne Eiendom AS
v/ Jon Aage Sørensen



www.arborist.no
www.arborist.no

Innhold

ARBORISTFAGLIG VURDERING MED MARKSIKRINGSPLAN 1

1. Innledning 3
2. Prosjektbeskrivelse 4
3. Bakgrunn og formål 5
4. Metode 6
5. Lovgrunnlag 7
6. Økologisk verdi – hul eik 7
7. Registrering og vurdering av eksisterende trær 8
7.1 Tre nr. 1 8
7.2 Tre nr. 2 9
7.3 Tre nr. 3–5 9
8. Konfliktanalyse 10
9 Prosjekteringspremisser 11
10 Forslag til tekniske løsninger 12
10.1 Rotvennlig bærelag 12
10.2 Samlet arboristfaglig vurdering 13
11. Marksikringsplan 14
Formål 14
Før anleggsstart 14
Under anleggsarbeidene 14
Beskyttelse av stamme 14
Kontroll 15
12. Anleggstrafikk og fremtidig utbygging 15
13. Kontroll og oppfølging 15
Før anleggsstart 15
Under anleggsarbeidene 16
Etter ferdigstillelse 16
14. Konklusjon 16
15. Vedlegg 17

1. Innledning

Utbygging og oppgradering av infrastruktur i områder med store og biologisk verdifulle trær stiller særlige krav til planlegging, prosjektering og gjennomføring. Arbeid innenfor rotsonen til eldre trær kan påvirke både treets stabilitet, vitalitet og økologiske funksjon. Risikoen er særlig stor ved gravearbeider, terrengbearbeiding, masseutskifting og komprimering av jord i forbindelse med etablering av nye veier og annen teknisk infrastruktur.

Denne rapporten er utarbeidet av Kenneth Thomassen på oppdrag for Jotne Eiendom AS i forbindelse med planlegging av ny adkomstvei ved Haldenvegen 8 i Fredrikstad kommune.

Rapporten omhandler hule eiker (tre nr. 1 og tre nr. 2), samt tre øvrige eiker (tre nr. 3–5) (Quercus robur) som vurderes å omfattes av **Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven**, samt tre øvrige eiker som ligger innenfor influensområdet til tiltaket.

Den planlagte adkomsten er mellom eksisterende bygning og de aktuelle eikene nr 1 og 2 som representerer den viktigste naturfaglige premissen for prosjektet. Rapporten beskriver eksisterende forhold, vurderer konfliktområder mellom tiltak og treets rotsystem og angir avbøtende tiltak som skal redusere risikoen for skade på naturtypen før, under og etter anleggsarbeidene.

Målsettingen er å legge til rette for at ny adkomstvei kan etableres samtidig som den hule eikas økologiske funksjon, stabilitet og vekstforhold ivaretas.



Fig. 1: Oversiktsfoto av planområdet. Bildet viser eksisterende bygning, tre nr. 1 (hul eik), tre nr. 2 (tostammet hul eik) og området hvor ny adkomstvei er planlagt etablert.

2. Prosjektbeskrivelse

Det planlegges etablert ny adkomstvei mellom eksisterende bolig på Haldenvegen 8 og 5 eksisterende eiker på eiendommen.

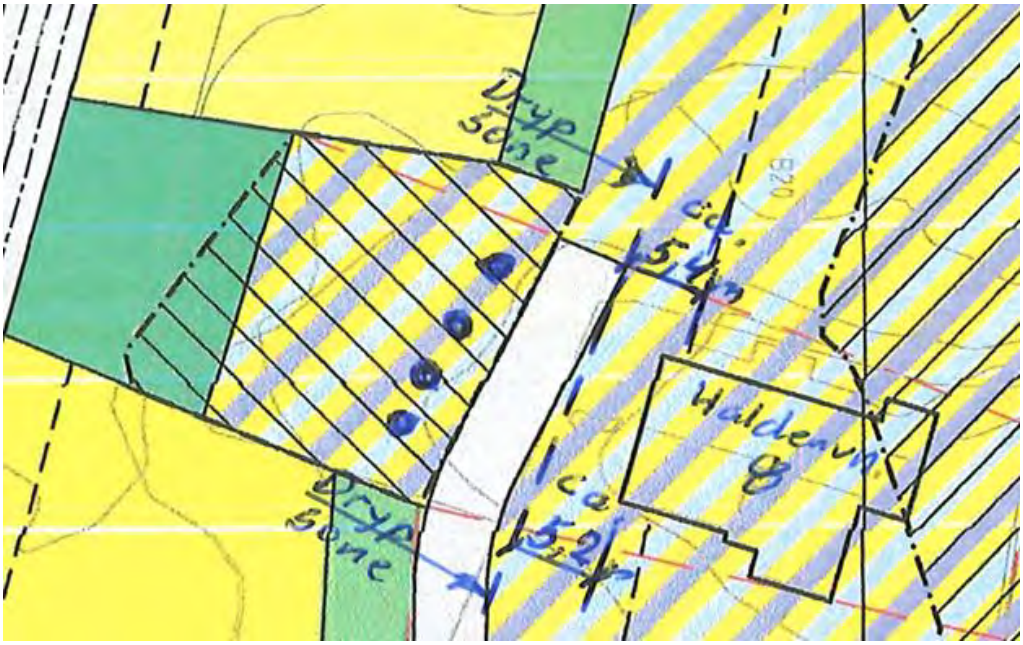
Den største eika (tre nr. 1) har en stammeomkrets på ca. 2,82 meter og står ca. 15,09 meter fra husveggen. Treet vurderes å være en hul eik og er derfor omfattet av bestemmelsene om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven.

Treets dryppsone starter ca. 5,2 meter fra husveggen. Mellom bygningen og eika er det tidligere etablert en steinsåle/støttemur. Steinsålen avsluttes ca. 6,5 meter fra husveggen, noe som gir et begrenset areal mellom konstruksjonen og dryppsonen.

Den eksisterende steinsålen vurderes å representere en betydelig fordel i prosjektet. Ved å benytte denne som bærekonstruksjon for deler av den planlagte veien kan behovet for ytterligere terrenginngrep, masseutskifting og komprimering innenfor eikas rotsone reduseres vesentlig.

Hovedutfordringen i prosjektet er å etablere ny adkomstvei uten å forringe naturtypen gjennom skader på rotsystem, jordstruktur, hydrologi eller øvrige vekstforhold.

Rapporten omfatter etablering av permanent adkomstvei. Dersom veien senere skal benyttes som anleggsvei ved oppføring av boliger eller annen utbygging, må det utarbeides en egen marksikringsplan for anleggsfasen.



Figur 2. Oversikt over planområdet med registrerte eiker og planlagt adkomstvei.

3. Bakgrunn og formål

Den planlagte adkomstveien vil passere innenfor influensområdet til flere eksisterende eiker. Særlig gjelder dette tre nr. 1 og 2, utvalgt naturtype hule eiker og dermed representerer en naturtype med særskilt forvaltningsinteresse.

Store eiker utvikler over tid omfattende rotsystem som ofte strekker seg betydelig utover kronens ytterkant. Selv om rotsystemets eksakte utbredelse ikke er kartlagt i dette oppdraget, må det forventes at deler av rotsystemet ligger innenfor planlagt veiareal.

Gravearbeider, komprimering av jord, endrede dreneringsforhold og mekaniske skader på røtter kan redusere treets vitalitet og på sikt påvirke både stabilitet og naturtypeverdier. Skader på rotsystemet kan dessuten være vanskelige å registrere umiddelbart og først komme til uttrykk flere år etter at tiltaket er gjennomført.

Formålet med denne rapporten er å etablere premisser for prosjektering og utførelse av tiltaket slik at den hule eika kan bevares uten at naturtypens økologiske funksjon og tilstand forringes. Rapporten beskriver eksisterende forhold, identifiserer konfliktområder og anbefaler tekniske løsninger og avbøtende tiltak som reduserer inngrep i rotsystemet.

Rapporten skal være et styringsdokument for prosjekterende, entreprenør og tiltakshaver gjennom planlegging og anleggsfase.



Fig. 3: Tre nr. 1 og tre nr. 2. De to hule eikene som er vurdert som utvalgte naturtyper etter forskrift om utvalgte naturtyper. Trærne utgjør et sammenhengende eikemiljø og er de sentrale naturverdiene innenfor planområdet.

4. Metode

Vurderingene i denne rapporten er basert på befaring gjennomført 8. juli 2026, visuell inspeksjon av trærne (Visual Tree Assessment – VTA), oppmåling av avstander i felt samt gjennomgang av tilgjengelig prosjektmateriale.

Befaringen omfattet registrering av trærnes plassering, størrelse, vitalitet og synlige biologiske kvaliteter, samt en vurdering av eksisterende terreng, konstruksjoner og planlagt tiltak. Det ble videre vurdert hvordan etablering av ny adkomstvei kan påvirke trærnes vekstforhold, med særlig fokus på rotsystem, jordstruktur og risiko for mekaniske skader.

Det er **ikke** gjennomført fullstendig tilstandsvurdering eller risikoanalyse av trærne etter VTA-metodikk. Rapporten omfatter heller ikke instrumentelle undersøkelser som tomografi, resistograf, luftspade eller prøvegraving av rotsystemet. Vurderingene bygger derfor på synlige forhold registrert under befaringen og arboristfaglig erfaring.

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser eller analyser av jordart, bæreevne eller grunnvannsforhold. Eventuelle geotekniske vurderinger må utføres som egne fagutredninger dersom dette blir nødvendig i den videre prosjekteringen.

Rotsystemets eksakte utbredelse er ikke dokumentert. Ved prosjektering og utførelse er det derfor lagt til grunn et føre-var-prinsipp, hvor tiltak planlegges slik at inngrep i rotsonen begrenses mest mulig.



Fig. 4: Oversiktsfoto av planområdet. Bildet viser eksisterende bygning, tre nr. 1 (hul eik), tre nr. 2 (tostammet hul eik) og gul priklet linje viser ca steinsåle til bolig.

5. Lovgrunnlag

De største eikene (tre nr. 1 og 2) vurderes å oppfylle kriteriene for **hul eik**, som er en utvalgt naturtype etter forskrift fastsatt med hjemmel i naturmangfoldloven.

Utvalgte naturtyper er gitt et særskilt vern gjennom naturmangfoldloven §§ 52–56. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det tas særlige hensyn for å unngå at naturtypens utbredelse eller økologiske tilstand forringes.

Selv om den aktuelle eika på befaringstidspunktet ikke var registrert i Naturbase, fritar dette ikke tiltakshaver fra plikten til å ivareta naturtypen dersom kriteriene for hul eik er oppfylt.

Ved behandling av tiltaket skal de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 legges til grunn. Særlig relevante bestemmelser i denne saken er:

- **§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget**, som stiller krav om at beslutninger skal bygge på tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet.
- **§ 9 – Føre-var-prinsippet**, som innebærer at usikkerhet om konsekvenser ikke skal brukes som begrunnelse for å unnlate nødvendige miljøhensyn.
- **§ 10 – Samlet belastning**, hvor eksisterende og fremtidige påvirkninger skal vurderes samlet.
- **§ 11 – Kostnadene ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver**, dersom tiltaket medfører skade.
- **§ 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder**, som innebærer at løsninger med minst mulig negativ påvirkning skal velges.

Rapportens anbefalinger bygger på disse prinsippene og har som mål å redusere risikoen for skade på naturtypen gjennom prosjektering, utførelse og oppfølging av tiltaket.

6. Økologisk verdi – hul eik

Hule eiker representerer en av Norges mest verdifulle naturtyper og fungerer som leveområde for et stort antall arter av insekter, sopp, lav, moser og hulromslevende fugler og pattedyr. Mange av disse artene er spesialiserte og forekommer kun i tilknytning til gamle eiketrær med hulrom, døde vedpartier og grove barkstrukturer.

Naturtypen utvikles over svært lang tid. Det kan ta flere hundre år før en eik utvikler de biologiske strukturene som kjennetegner en hul eik. Skader som reduserer treets vitalitet eller levetid kan derfor medføre tap av naturverdier som ikke lar seg erstatte innenfor et menneskelig tidsperspektiv.

Den registrerte eika har stor stammediameter, tydelig alderspreg og synlige hulrom, og vurderes derfor å ha høy økologisk verdi. Selv om det ikke er gjennomført artskartlegging i forbindelse med denne rapporten, må det legges til grunn at treet kan utgjøre leveområde for et betydelig biologisk mangfold.

Bevaring av treets rotsystem og naturlige vekstforhold er avgjørende for å sikre naturtypens videre utvikling. Tiltak som medfører jordkomprimering, omfattende rotkapping eller endringer i vann- og lufttilgang kan på sikt redusere treets vitalitet og dermed også naturtypens økologiske funksjon.

Det overordnede målet med prosjekteringen bør derfor være å gjennomføre tiltaket med minst mulig inngrep innenfor eikas kritiske rotsone.



Fig. 5: Situasjonsplan over planområdet med eksisterende bygning, registrerte eiker (tre nr. 1–2), eksisterende steinsåle, planlagt adkomstvei og anbefalte hensynssoner.

7. Registrering og vurdering av eksisterende trær

Det ble registrert fire eiker innenfor eller i tilknytning til planområdet. Trærne er nummerert fra 1 til 5 og omtales videre i rapporten med samme nummerering.

7.1 Tre nr. 1

Parameter	Registrering
Treslag	Eik (*Quercus robur*)
Stammeomkrets	Ca. 2,82 m
Avstand til bygning	15,09 m
Avstand til dryppsone	Ca. 5,2 m fra husvegg
Naturtype	Hul eik (vurdert)
Vitalitet	God
Tilstandsvurdering	Ikke full VTA gjennomført

Treet fremstår med god vitalitet og normal kronetetthet. Det ble observert normal bladutvikling og ingen tydelige symptomer på redusert vekst eller omfattende tilbakedøing. Årsskudd og bladverk indikerer tilfredsstillende vekstforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke gjennomført instrumentelle undersøkelser av stamme eller rotsystem. Rapporten omfatter derfor ikke en fullstendig tilstandsvurdering av treets mekaniske sikkerhet.

7.2 Tre nr. 2

Parameter	Registrering
Treslag	Eik (*Quercus robur*)
Stammeomkrets	To stammer Ca. 239cm og 236cm
Avstand til bygning	20,00 m
Naturtype	Hul eik (vurdert)
Vitalitet	God
Tilstandsvurdering	Ikke full VTA gjennomført

Treet fremstår med god vitalitet og normal kronetetthet. Det ble observert normal bladutvikling og ingen tydelige symptomer på redusert vekst eller omfattende tilbakedøing. Årsskudd og bladverk indikerer tilfredsstillende vekstforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke gjennomført instrumentelle undersøkelser av stamme eller rotsystem. Rapporten omfatter derfor ikke en fullstendig tilstandsvurdering av treets mekaniske sikkerhet.

7.3 Tre nr. 3–5

Tre nr. 3–5 består av tre yngre eiker med stammeomkrets på henholdsvis ca. **1,19 m**, **1,06 m** og **1,19 m**.

Trærne fremstår med tilfredsstillende vitalitet og normale vekstforhold. De vurderes ikke å omfattes av forskriften om utvalgte naturtyper, men representerer landskapsmessige og biologiske kvaliteter som bør ivaretas gjennom prosjektets planlegging og gjennomføring.

Selv om hovedvekten av rapporten omhandler tre nr. 1 og 2, anbefales det at også tre nr. 3–5 beskyttes mot unødvendige skader i anleggsperioden. Dette gjelder særlig tiltak som kan medføre jordkomprimering, mekaniske stammeskader eller omfattende inngrep i rotsonen.

Tre nr. 3–5 bør ivaretas før og under anleggsfasen.

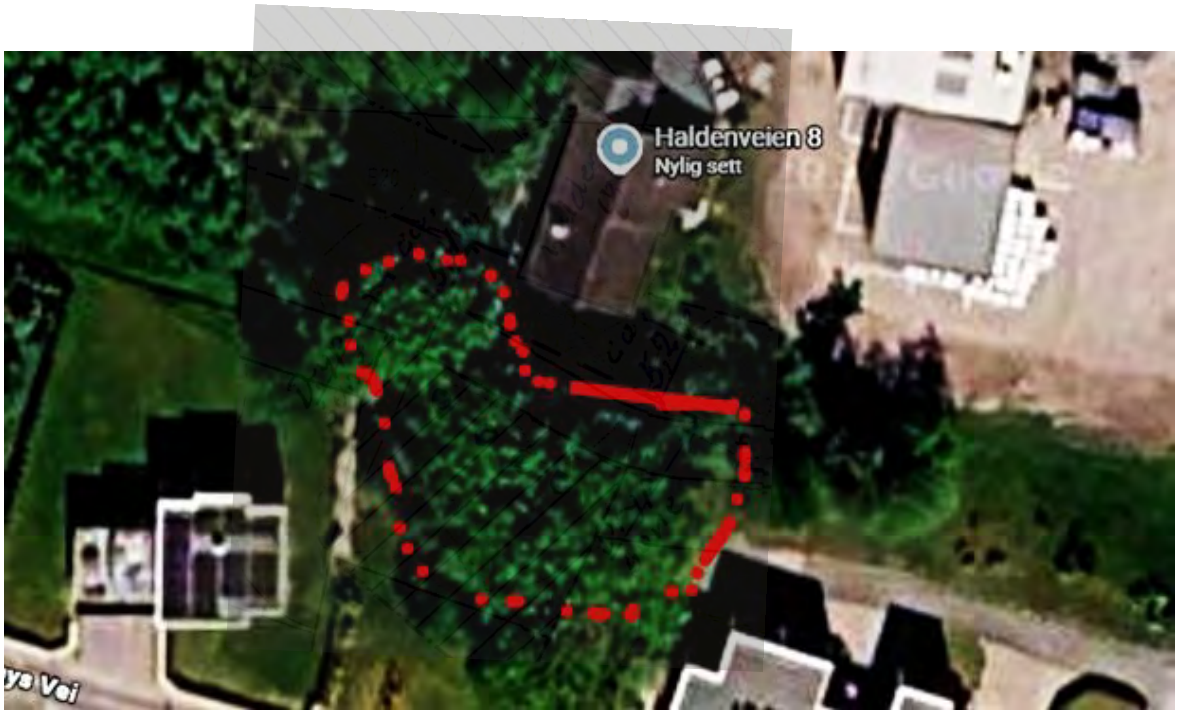


Fig. 6: viser trærne nr. 1-5 innenfor konfliktområdet

8. Konfliktanalyse

Etablering av ny adkomstvei vil medføre arbeider innenfor influensområdet til eik nr 1, og mulig eik nr 2. Tiltaket innebærer derfor en risiko for påvirkning av rotsystem, jordstruktur og treets fremtidige vekstforhold dersom nødvendige avbøtende tiltak ikke gjennomføres.

Store eiker utvikler omfattende rotsystem med både grove bærende røtter og et finmasket nettverk av finrøtter. Sistnevnte er avgjørende for treets opptak av vann og næringsstoffer, og finnes ofte i de øverste jordlagene. Skader på disse røttene kan redusere treets vitalitet selv om stammen og kronen fremstår upåvirket i flere år etter inngrepet.

På befaringstidspunktet ble det registrert en eksisterende steinsåle/støttemur mellom bygningen og eika. Det vurderes som sannsynlig at deler av rotsystemet strekker seg inn under denne konstruksjonen, men dette er ikke dokumentert gjennom prøvegraving eller andre undersøkelser.

Den eksisterende steinsålen representerer samtidig en viktig prosjekteringsmessig fordel. Dersom den kan benyttes som bærekonstruksjon for deler av den nye adkomstveien, vil behovet for nye terrenginngrep innenfor rotsonen kunne reduseres betydelig.

De største risikofaktorene vurderes å være:

- gravearbeider som medfører kutting av røtter
- komprimering av jord som følge av maskintrafikk
- endrede drenerings- og luftforhold i rotsonen
- lagring av masser eller materialer innenfor rotsonen

- mekaniske skader på stamme og rothals
- utilsiktet utvidelse av anleggsområdet under utførelsen

Risikoen vurderes som **moderat til høy** dersom arbeidene utføres uten særskilte beskyttelsestiltak. Med de anbefalte tiltakene i denne rapporten vurderes risikoen å kunne reduseres til et akseptabelt nivå.



Fig. 7: Konfliktanalyse som viser, planskisse lagt over et bilde fra google maps, forholdet mellom planlagt adkomstvei, eksisterende steinsåle, hensynssoner(rød priklet linje) og influensområdene til tre nr. 1 og tre nr. 2.

9 Prosjekteringspremisser

Prosjekteringen av ny adkomstvei er basert på et overordnet mål om å ivareta naturverdiene knyttet til de to hule eikene (tre nr. 1 og tre nr. 2), samtidig som tiltakshaver oppnår en funksjonell og varig adkomst til eiendommen.

Den opprinnelige veitraséen ville medført større inngrep i urørt jord innenfor rotsonen til de to eikene. Etter arboristfaglig vurdering anbefales derfor at traséen flyttes nærmere eksisterende bygning i Haldenvegen 8, slik at adkomstveien i størst mulig grad etableres på eksisterende steinsåle og bærelag.

Eksisterende steinsåle representerer et område hvor grunnen allerede er påvirket av tidligere terrenginngrep og oppbygging. Selv om det vurderes som sannsynlig at deler av rotsystemet til de to eikene strekker seg inn under steinsålen, har røttene over tid tilpasset seg denne

situasjonen. En videre bruk av eksisterende bærelag vurderes derfor som vesentlig mindre belastende enn etablering av en ny veikonstruksjon gjennom biologisk aktiv og urørt jord.

Den arboristfaglige strategien bygger på prinsippet om å konsentrere nye belastninger til arealer som allerede er teknisk påvirket, fremfor å utvide inngrepet inn i intakte deler av rotsonen. Dette er i samsvar med anerkjente prinsipper for bevaring av verneverdige trær og utvalgte naturtyper.

Det anbefales at eksisterende steinsåle undersøkes ved skånsom prøvegraving før detaljprosjektering, slik at konstruksjonens oppbygning, tykkelse og forholdet til grove røtter kan dokumenteres. Resultatet bør legges til grunn for endelig dimensjonering av veikonstruksjonen.

Prosjekteringen skal videre sikre at terrenginngrep, masseutskifting og komprimering innenfor hensynssonene begrenses til et absolutt minimum. Alle tekniske løsninger skal utformes med mål om å opprettholde rotsonens biologiske funksjon og redusere risikoen for framtidige stabilitets- og vitalitetsproblemer.

Alternative traséer og konstruksjonsprinsipper er vurdert. Etter en samlet arboristfaglig vurdering anses en løsning basert på eksisterende steinsåle kombinert med rotvennlig bærelag å gi minst risiko for skade på rotsystem og naturverdier. Andre løsninger vil i større grad kreve nye terrenginngrep innenfor biologisk aktiv jord og er derfor ikke anbefalt

10 Forslag til tekniske løsninger

Den anbefalte løsningen innebærer at adkomstveien etableres på eksisterende steinsåle og bærelag langs bygningen i Haldenvegen 8. Ved å utnytte eksisterende konstruksjon begrenses behovet for nye terrenginngrep innenfor rotsonen til de to hule eikene.

Under detaljprosjektering skal man ta hensyn til tre nr. 1 og tre nr. 2 for å oppnå størst mulig avstand mellom veikonstruksjonen og trærnes mest biologisk aktive rotområder. Samtidig opprettholdes tilfredsstillende funksjon og fremkommelighet for adkomstveien.

Der eksisterende bærelag må justeres eller suppleres, skal arbeidene utføres med størst mulig varsomhet. Dersom grove røtter avdekkes, skal disse bevares dersom dette er teknisk mulig. Frilegging av røtter skal utføres ved skånsomme metoder, eksempelvis vakuumgraving eller manuell graving, og under arboristfaglig oppfølging.

10.1 Rotvennlig bærelag

I området øst for eksisterende steinsåle, mellom steinsålen og de to hule eikene, vil det være behov for oppbygging av ny veikonstruksjon. Innenfor dette området anbefales etablering av et rotvennlig bærelag (skjelettjord).

Et rotvennlig bærelag gjør det mulig å kombinere tilstrekkelig bæreevne for trafikk med bevaring av eksisterende røtter og opprettholdelse av gode vekstforhold. Konstruksjonen skal overføre trafikkbelastningen gjennom grove steinfraksjoner, samtidig som hulrommene mellom steinmassene fylles med egnet rotvennlig vekstjord som sikrer tilgang på luft, vann og næring.

Denne løsningen reduserer risikoen for jordkomprimering, mekaniske rotskader og oksygenmangel, og bidrar til at røttene kan opprettholde sin biologiske funksjon etter at veien er etablert. Oppbygningen skal tilpasses eksisterende terreng og dokumenterte rotforhold.

Ved avdekking av grove konstruksjonsrøtter skal disse bevares i størst mulig grad. Eventuell beskjæring av røtter skal begrenses til det som er strengt nødvendig og utføres av kvalifisert arborist etter gjeldende faglige anbefalinger.

Fig. : Prinsipiell oppbygning av rotvennlig bærelag (skjelettjord) mellom eksisterende steinsåle og de to hule eikene.

10.2 Samlet arboristfaglig vurdering

Den anbefalte løsningen innebærer at adkomstveien flyttes nærmere eksisterende bygning i Haldenvegen 8, slik at veien i størst mulig grad etableres på eksisterende steinsåle og bærelag. Selv om det vurderes som sannsynlig at deler av rotsystemet strekker seg inn under steinsålen, representerer denne konstruksjonen et område som allerede er påvirket av tidligere terrenginngrep.

Ved å videreføre belastningen innenfor et eksisterende teknisk inngrep, fremfor å etablere en ny veikonstruksjon gjennom urørt jord, begrenses omfanget av nye skader på rotsystemet betydelig. Kombinasjonen av eksisterende bærelag, lokal innsnevring av veien og etablering av rotvennlig bærelag i området øst for steinsålen vurderes samlet å gi den mest skånsomme løsningen for de to hule eikene.

Løsningen er i tråd med naturmangfoldlovens prinsipper om å begrense miljøpåvirkning og ivareta økologiske funksjoner. Etter en samlet arboristfaglig vurdering anses den derfor som den mest hensiktsmessige løsningen for å forene tiltakets funksjonelle behov med bevaring av de to utvalgte naturtypene og deres langsiktige vekst- og stabilitetsforhold.

11. Marksikringsplan

Formål

Marksikringsplanen skal sikre at arbeidene gjennomføres uten unødvendig skade på treets rotsystem, jordstruktur og vekstforhold.

Planen gjelder fra riggetablering til ferdigstilt permanent adkomstvei.

Før anleggsstart

Før arbeidene igangsettes skal:

- beskyttelsessonen markeres fysisk i terrenget
- entreprenør informeres om restriksjoner innenfor rotsonen
- eventuell prøvegraving gjennomføres
- arborist delta ved oppstartsmøte dersom arbeidene berører rotsonen

Under anleggsarbeidene

Innenfor beskyttelsessonen skal følgende ikke forekomme uten særskilt avklaring:

- lagring av masser
- parkering av maskiner
- fylling eller graving
- vending av anleggsmaskiner
- lagring av byggevarer
- utslipp av betongvann, drivstoff eller kjemikalier

Dersom arbeid må utføres nær treet, skal dette skje under arboristfaglig oppfølging.

Beskyttelse av stamme

Før anleggsstart skal stammen beskyttes mot mekaniske skader.

Beskyttelsen bør bestå av kraftige bord eller tilsvarende konstruksjon med avstand mellom bark og beskyttelse slik at gnag- og klemskader unngås.

Kontroll

Tiltakshaver bør dokumentere at beskyttelsestiltakene opprettholdes gjennom hele anleggsperioden.

Eventuelle avvik skal registreres og korrigeres umiddelbart.

12. Anleggstrafikk og fremtidig utbygging

Denne rapporten omfatter etablering av permanent adkomstvei frem til planlagt byggeområde. De anbefalte tiltakene er dimensjonert med utgangspunkt i dette tiltaket alene.

Dersom adkomstveien på et senere tidspunkt skal benyttes som tilkomst for anleggsmaskiner i forbindelse med oppføring av boliger eller annen utbygging, endres belastningsbildet vesentlig. Gjentatt trafikk med gravemaskiner, dumpere, betongbiler og øvrige tunge kjøretøy kan medføre betydelig jordkomprimering og redusert luft- og vanntilgang i rotsonen, selv om selve veien er etablert.

På bakgrunn av dette anbefales det at det **utarbeides en egen marksikringsplan for anleggsfasen** dersom veien skal benyttes som anleggsvei.

En slik plan bør blant annet omfatte:

- vurdering av forventede aksellaster og trafikkmengde
- behov for midlertidige lastfordelende konstruksjoner
- eventuell utvidelse av hensynssonen
- restriksjoner for riggområder og materiallagring
- arboristfaglig oppfølging gjennom anleggsperioden

Ved behov bør planen suppleres med prøvegraving og detaljkartlegging av rotsystemet før anleggstrafikken starter.

13. Kontroll og oppfølging

For å sikre at rapportens anbefalinger blir fulgt, anbefales det at tiltakshaver etablerer rutiner for kontroll både før, under og etter gjennomføring av arbeidene.

Før anleggsstart

Før arbeidene igangsettes bør følgende være gjennomført:

- hensynssonen markeres fysisk i terrenget
- entreprenør informeres om restriksjonene

- arbeidsområdet gjennomgås med utførende entreprenør
- eventuell prøvegraving gjennomføres der prosjektert vei kommer nær rotsonen

Under anleggsarbeidene

Det anbefales at arborist foretar kontroll ved følgende milepæler:

- før gravearbeider starter
- etter eventuell avdekking av røtter
- før oppbygging av veikonstruksjonen
- ved ferdigstillelse av tiltaket

Dersom det avdekkes grove røtter som ikke var kjent under prosjekteringen, bør arbeidene stanses lokalt inntil løsningen er vurdert av arborist og prosjekterende.

Etter ferdigstillelse

Det anbefales at treets utvikling følges opp gjennom visuelle kontroller de første årene etter gjennomført tiltak.

Kontrollen bør omfatte:

- bladutvikling
- kronetetthet
- årsskudd
- eventuelle tørkeskader
- utvikling av døde greiner
- endringer i jordoverflaten rundt stammen

Ved tegn til redusert vitalitet bør behovet for supplerende tiltak vurderes.

14. Konklusjon

På bakgrunn av befaring gjennomført 8. juli 2026, registrering av eksisterende trær og arboristfaglige vurderinger konkluderes det med at etablering av ny adkomstvei ved Haldenvegen 8 kan gjennomføres uten vesentlig negativ påvirkning på de to hule eikene (tre nr. 1 og tre nr. 2), forutsatt at de anbefalte avbøtende tiltakene i denne rapporten legges til grunn for detaljprosjektering og utførelse.

Den viktigste tilpasningen i prosjektet er at veitraséen flyttes nærmere eksisterende bygning i Haldenvegen 8, slik at adkomstveien i størst mulig grad etableres på eksisterende steinsåle og

bærelag. Denne løsningen utnytter et område som allerede er teknisk påvirket, og reduserer behovet for nye terrenginngrep i biologisk aktiv jord innenfor rotsonen til de to utvalgte naturtypene.

Ved detaljprosjektering og etablering av vei i rotsonen tre nr. 1 og tre nr. 2 skal man ta hensyn til trærnes rotområder, samtidig som adkomstveiens funksjon og fremkommelighet opprettholdes.

I området øst for eksisterende steinsåle anbefales det etablert et rotvennlig bærelag (skjelettjord). Denne konstruksjonen vil sikre nødvendig bæreevne for den nye veien, samtidig som eksisterende røtter beskyttes mot jordkomprimering og mekaniske skader, og deres tilgang til luft, vann og næring opprettholdes.

Samlet vurderes kombinasjonen av eksisterende steinsåle som bærekonstruksjon, lokal innsnevring av veien og etablering av rotvennlig bærelag som den mest skånsomme og arboristfaglig forsvarlige løsningen for tiltaket. Løsningen bygger på et grunnleggende arboristfaglig prinsipp om å konsentrere nye belastninger til arealer som allerede er teknisk påvirket, fremfor å etablere nye inngrep i urørt jord innenfor rotsonen til verneverdige trær.

Forutsatt at anbefalte hensynssoner etableres før anleggsstart, at gravearbeider utføres med skånsomme metoder under arboristfaglig oppfølging, og at de beskrevne tekniske løsningene gjennomføres, vurderes tiltaket å være forenlig med bevaring av de to hule eikene som utvalgte naturtyper. Løsningen vil etter arboristfaglig vurdering i størst mulig grad ivareta trærnes naturverdier, vitalitet, stabilitet og langsiktige utviklingsmuligheter, samtidig som tiltakshavers behov for en funksjonell og varig adkomst til eiendommen oppfylles.

Den anbefalte trasé- og konstruksjonsløsningen vurderes derfor å representere den mest hensiktsmessige avveiningen mellom tiltakets funksjonelle behov og hensynet til bevaring av de to utvalgte naturtypene, i tråd med naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper og god arboristfaglig praksis.

15. Vedlegg

Vedlegg 1
Fotodokumentasjon, link google disk: https://photos.app.goo.gl/BadcFgv26KdKQYqK7

Vedlegg 2
PDF Oppmålte avstander mellom bygning, dryppsone, steinsåle og tre nr. 1, 3, 4 og 5

Vedlegg 3
DWG Koordinater, bygning, dryppsone, steinsåle og tre nr. 1, 3, 4 og 5

Vedlegg 4
Excel Koordinater, bygning, dryppsone, steinsåle og info, tre nr. 1, 3, 4 og 5

Vedlegg 5
Relevant regelverk for vurdering av utvalgte naturtyper.

SVENSSON NØKLEBY

Fredrikstad kommune

Sendes kun per e-post til:
postmottak@fredrikstad.kommune.no
emmkri@fredrikstad.kommune.no

Drammen, 25. august 2026

Saksansvarlig advokat: Hege Mortensen
Ref.: 41054-5238338/2

HALDENVEIEN 4 – OVERSENDELSE AV ARBORISTFAGLIG VURDERING

Det vises til vårt brev av 29.06.2026 hvor vi anmodet om igangsetting av klage på vilkåret i planutvalgets vedtak av 26.03.2026 (sak 28/26). Som bebudet har Lilleby engasjert arborist Margrethe Wheeler til å vurdere konsekvensene av å anlegge vei for adkomst i sør. Hennes rapport er nå ferdigstilt og sendes med dette over til kommunen for bruk i klagebehandlingen.

Vi er også kjent med at advokat Helge Skaaraas har sendt et brev datert 13.08.2026, inngitt på vegne av Haldenveien 6 AS og Haldenveien 8 AS, med kommentarer til vår klage. Nedenfor kommenterer vi også enkelte punkter i brevet fra advokat Skaaraas.

1. Oversendelse av arboristfaglig vurdering
Vedlagt følger arboristfaglig vurdering utarbeidet av Margrethe Wheeler, fagskoleutdannet og ISA-sertifisert (TRAQ) arborist ved En Mot Tre - Trepleie og felling, datert 14. august 2026 (heretter «Wheeler-rapporten»). Rapporten er bestilt av Kristian Lilleby for å få en uavhengig faglig vurdering av hvordan etablering av ny adkomstvei ved Haldenveien 8 vil kunne påvirke eiketrærne i området.

Wheeler-rapporten registrerer totalt ti eiketrær i nærheten av det planlagte tiltaket. Fire av disse er klassifisert som hule eiker og omfattes av forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven § 52. De øvrige seks trærne oppfyller ikke kriteriene for utvalgt naturtype, men har likevel betydelig økologisk verdi som del av eiendommens samlede eikemiljø.

Rapportens konklusjon er klar: den hule eika som står nærmest Haldenveien 8 har en dryppsone på 13 meter fra stammen og en kronediameter på 26 meter, slik at den planlagte adkomstveien vil

komme inn i treets kritiske rotsone. Det legges videre til grunn at to yngre, men verdifulle eiker (nr. 9 og 10) står i direkte linje med den tiltenkte veitraseen, og at en eventuell felling av disse vil være i strid med hensynet til samlet belastning etter naturmangfoldloven § 10. Samlet konkluderer Wheeler-rapporten med at etablering av adkomstvei sør i tråd med planutvalgets vilkår med høy sannsynlighet vil påvirke eiketrærne innenfor kritisk rotsone, at risikoen er høy, og at det er stor sjanse for redusert vitalitet på lang sikt og forringelse av eikelundens fremtidige økologiske verdi.

Familien Lilleby anser denne vurderingen som et vesentlig bidrag til sakens opplysning, og ber om at den tas i betraktning ved forvaltningens behandling av deres klage.

2. Merknader til brev fra advokat Skaaraas samt rapport fra arborist Kenneth Thomassen
Advokat Skaaraas har i sitt brev vedlagt en arboristfaglig vurdering med marksikringsplan utarbeidet av Kenneth Thomassen for Jotne Eiendom AS, datert 25.07. 2026 (heretter «Thomassen-rapporten»). Rapporten konkluderer med at ny adkomstvei kan etableres «uten vesentlig negativ påvirkning» på de to hule eikene, forutsatt at veien i størst mulig grad legges på en eksisterende steinsåle/støttemur mellom bygningen og trærne, kombinert med et rotvennlig bærelag.

Wheeler-rapporten peker på flere svakheter ved rapporten som etter vårt syn bør tillegges vekt:
For det første er premisset om at eikene «mest sannsynlig har vokst under» steinsålen, og at dette gir en «betydelig fordel» for veianlegget, ikke undersøkt. Wheeler-rapporten fremhever at ved befaring fremstår den aktuelle konstruksjonen som en støttemur snarere enn en støpt såle, og at spørsmålet om konstruksjonen er solid nok til å inngå i en veikonstruksjon krever en egen vurdering som ikke er utført som del av Thomassen-rapporten. Wheeler uttrykker at Thomassen ikke har tilstrekkelig grunnlag for sitt utsagn om at konstruksjonen har en betydelig fordel for etableringen av adkomstveien.

For det andre er den aktuelle konstruksjonen kun etablert på deler av traseen. På de øvrige delene av adkomsttrassen vil terrengets høydeforskjeller nødvendiggjøre terrengbearbeiding, herunder oppfylling av masser, i et område som fremstår uten tidligere kjente terrenginngrep. Der må det forventes at røttene har utviklet seg fritt innenfor eikenes naturlige rotsone. Selv i det arealet hvor steinsålen/støttemuren ligger, vil røttene etter Wheeler-rapporten fortsatt være utsatt for økt belastning, skader og jordkomprimering dersom arealet tas i bruk som atkomstvei.

For det tredje er Thomassen-rapportens metodikk begrenset til visuell befaring. Det er ikke gjennomført instrumentelle undersøkelser, prøvegraving eller kartlegging av rotsystemets faktiske utbredelse. Det svekker grunnlaget for konklusjonen om at tiltaket kan gjennomføres «uten vesentlig negativ påvirkning».

For det fjerde omfatter Thomassen-rapporten kun etablering av permanent adkomstvei, og forutsetter en egen marksikringsplan dersom veien senere skal benyttes som anleggsvei ved

boligbygging. Formålet med etableringen av adkomsten er som kjent både å utvikle Lillebys ubebygde eiendom, gnr. 602 bnr. 4, og at veien skal tjene som adkomst for bygget etter at utbyggingen er gjennomført. Thomassen-rapporten gir følgelig et ufullstendig bilde av den samlede belastningen tiltaket vil medføre for de hule eikene over tid.

Samlet mener vi Wheeler-rapporten gir **et forsvarlig og fullstendig** faktagrunnlag for å vurdere de naturfaglige konsekvensene av vilkåret om at adkomstløsning må etableres i sør. Thomassen-rapportens konklusjoner kan ikke legges til grunn uten videre undersøkelser.

3. Tilsvar til advokat Skaaraas' brev av 13. august 2026
For øvrig knytter vi følgende kommentarer til brevet av 13. august 2026:

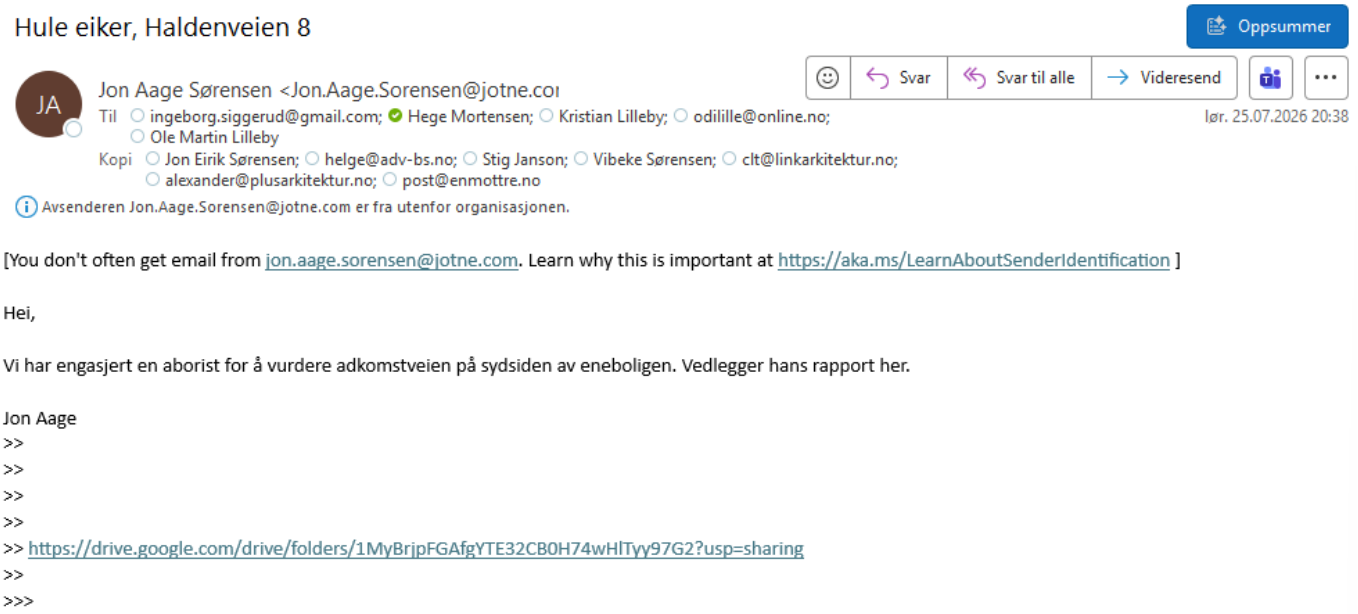
Kommunen skal som det klare utgangspunkt avstå fra å ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse, jf. pbl. § 21-6. Som nevnt tidligere, skal kommunen være særskilt varsom når tvist om rettighetene er til behandling i domstolene – i dette tilfellet jordskifteretten som er en spesialdomstol for fast eiendom.

På tross av dette velkjente prinsippet innen bygningsretten, gjentar Skaaraas til stadighet at Jotne avstår fri grunn til adkomst i sør. I ovennevnte brev skriver han at adkomst i sør er avklart og uproblematisk. Advokat Skaaraas' uttalelse er ikke en fullstendig gjengivelse av de faktiske forhold. Over en periode på mer enn 10 år har Jotne konsekvent knyttet adkomstretten i sør opp mot kravet om reforhandling av festeavtalen selskapet har med Odd Lilleby. Jotnes fremstilling av de privatrettslige forhold knyttet til adkomsten i sør er følgelig ikke fullstendig.

På tross av at kommunen ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold, tvinges Lilleby til å fremlegge dokumentasjon på korrespondansen mellom partene i etterkant av planutvalgets vedtak, som etter vår vurdering viser at advokat Skaaraas' fremstilling ikke er en fullstendig gjengivelse av Jotnes holdning til den privatrettslige tvisten mellom partene:

Bilag 1 Henvendelse fra søsknene Lilleby til Jotne av 10.04.2024
Bilag 2 Svarbrev fra Jotne av 16.04.2026

For fullstendighetens skyld; søsknene Lilleby har ikke mottatt ytterligere henvendelse fra Jotne etter brevet datert 16.04.2026 utover denne e-posten fra Jon Aage Sørensen:



Hule eiker, Haldenveien 8

Oppsummer

JA

Jon Aage Sørensen <Jon.Aage.Sorensen@jotne.co

Svar | Svar til alle | Videresend

Til ingeborg.siggerud@gmail.com; Hege Mortensen; Kristian Lilleby; odilille@online.no; Ole Martin Lilleby

lør. 25.07.2026 20:38

Kopi Jon Eirik Sørensen; helge@adv-bs.no; Stig Janson; Vibeke Sørensen; clt@linkarkitektur.no; alexander@plusarkitektur.no; post@enmottre.no

Avsenderen Jon.Aage.Sorensen@jotne.com er fra utenfor organisasjonen.

[You don't often get email from jon.aage.sorensen@jotne.com. Learn why this is important at https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification]

Hei,

Vi har engasjert en aborist for å vurdere adkomstveien på sydsiden av eneboligen. Vedlegger hans rapport her.

Jon Aage
>>
>>
>>
>>
>> https://drive.google.com/drive/folders/1MyBrjpFGAfgYTE32CB0H74wHlTyy97G2?usp=sharing
>>
>>>

Det avgjørende poenget i vår klage av 28. april 2026 er imidlertid et annet: adkomst fra sør er ikke trafikkfaglig utredet, ikke prosjektert, og medfører nå - ifølge Wheeler-rapporten - en dokumentert høy risiko for skade på hule eiker som er vernet som utvalgt naturtype etter naturmangfoldloven §§ 52 flg. Et vilkår som pålegger tiltakshaver en løsning som verken er ferdig utredet privatrettslig, trafikksikkerhetsmessig eller naturfaglig, er etter vårt syn fortsatt uforholdsmessig tyngende og mangler tilstrekkelig forankring i de hensyn dispensasjonen skal ivareta, jf. den alminnelige vilkårslæren.

Manglende begrunnelse for vilkåret. Advokat Skaaraas' brev endrer ikke vår vurdering av at planutvalgets vedtak av 26. mars 2026 mangler den begrunnelse forvaltningsloven § 25 krever. Verken brevet av 13. august 2026 eller Thomassen-rapporten var en del av det grunnlaget planutvalget hadde til rådighet da vedtaket ble truffet. Etterfølgende argumentasjon fra motpartens advokat kan ikke reparere en saksbehandlingsfeil som forelå på vedtakstidspunktet.

Jordskifterettens forslag. Vi bemerker for øvrig at bakgrunnen for Lillebys søknad om dispensasjon er et forslag til avgjørelse fra jordskifteretten, hvor domstolen etter en omfattende prosess konkluderte med at adkomst i nord totalt sett ga den beste løsningen. Jordskifteretten har minnet partene om at en eventuell adkomst i sør, må vurderes opp mot vilkårene i jordskifteloven.

Bilag 3 Brev fra Oslo og Østre Viken jordskifterett av 29.04.2026

Dette understreker at vilkåret i planutvalgets vedtak pålegger tiltakshaver en løsning som ligger utenfor tiltakshavers kontroll å oppfylle innenfor rimelig tid.

4. Anmodning

Vi ber om at vedlagte Wheeler-rapport journalføres i saken og legges til grunn ved kommunens videre behandling av klagen over adkomstvilkåret.

Vi ber om at klagen nå tas til behandling så snart det er praktisk mulig.

Med vennlig hilsen

Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS

Hege Mortensen
Advokat-Partner

+47 45 00 53 16 | hmortensen@snadvokat.no

Kopi: Advokat Skaaraas

Bureveien 7
1621 Gressvik
TLF 92064905
post@enmottre.no

MOTTAKER: KRISTIAN LILLEBY
HALDENVEIEN 4
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

OPPDRAG: ARBORIST VURDERING – ETABLERING AV ADKOMSTVEI I HALDENVEIEN 8.

OPPDRAGSGIVER: KRISTIAN LILLEBY



OPPDRAGSNR.	DOKUMENTNAVN
002	Haldenveien

VERSJON	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	UTGIVELSESDATO
1	Arborist vurdering	Margrethe Wheeler Arborist	2026-08-14

Fremside: Figur 1: (Foto M. Wheeler, juli 2026).

INNHOLD

1	Sammendrag	2
2	Innledning	2
3	Metode	3
4	Oversiktstabell, kart og bilder	3,4
4.1	Vurdering av registrerte funn	5
4.2	Trærs rotsone og konsekvenser av gravearbeid	5
4.3	Etablering av adkomstvei	6
5	Tilleggskommentar	6
6	Referanser/kildehenvisning	7

1 Sammendrag

Det er gjennomført en arboristfaglig vurdering og utarbeidet en rapport på bestilling av Kristian Lilleby i Haldenveien 4. Han har ønsket en vurdering på om etablering av ny adkomstvei ved Haldenveien 8 er anbefalt på et arboristfaglig grunnlag og hvordan dette eventuelt kan påvirke eiketrærne i området.

I tilknytning til Haldenveien 8/eiendom 602/106/0, står 4 store eiker, som etter Naturmangfoldloven §52 klassifiseres som hule eiker. På eiendommen og nabotomt står det i tillegg 6 mindre eiker, som ikke oppfyller kriteriene for 'utvalgt naturtype', men som likevel har betydelig økologisk verdi som en del av eiendommens samlede eikemiljø. Etablering av vei er tenkt mellom disse trærne og huset på tomten, noe som gir svært begrenset plass. I rapport fra arborist kollega trekkes det frem at en steinsåle er av betydelig fordel for anlegg av vei på tomten, da det er gjort endringer i terregnet fra før, slik at eikene mest sannsynlig har vokst under denne sålen. Ved befaring fremstår dette som en slags støttemur, mer enn en støpt såle. Om denne er solid nok til å benyttes i veikonstruksjonen, må det tas en egen vurdering på. Å konkludere med at den har betydelig fordel for anlegg av vei, virker noe tidlig. Da dens egnethet for dette ikke er undersøkt. Denne konstruksjonen er kun etablert på deler av tomten, på de øvrige delene vil terrengets høydeforskjeller nødvendiggjøre terrengbearbeiding.

Det vurderes at arbeidet som skal utføres, med høy sannsynlighet vil påvirke eiketrærne inne i kritisk rotsone. Risikoen er høy og det er stor sjans for å redusere trærnes vitalitet på lang sikt og forringe eikelundens fremtidige økologiske verdi for nærmiljøet.

2 Innledning

Det er gjennomført en arboristfaglig vurdering og utarbeidet en rapport på bestilling av Kristian Lilleby i Haldenveien 4. Han har ønsket en vurdering på om etablering av ny adkomstvei ved Haldenveien 8 er anbefalt på et arboristfaglig grunnlag og hvordan dette eventuelt kan påvirke eiketrærne i området. Rapporten er utarbeidet av Margrethe Wheeler, fagskoleutdannet arborist, Hjeltnes. Og TRAQ-sertifisert arborist ISA (International Society of Arboriculture). For En Mot Tre – Trepleie og felling.

Det redgjøres for den forventede påvirkningen tiltaket kan ha på trærne, med særlig vekt på rotsonen og trærnes helse, vitalitet og langsiktige utvikling og om gjennomføringen av tiltaket er forenelig med aktsomhetsplikten man er pålagt ved arbeid rundt hule eiker. Befaringer er foretatt av undertegnede i juli og august 2026.

3 Metode

Vurdering av trærne og deres tilstand er gjennomført med arboristfaglig bakgrunn, ved en visuell inspeksjon av alle synlige deler, fra rotsone til krone (VTA – Visual tree asessment). Stamme er målt 1,3 m opp fra rothals. Kronediameter er målt med målebånd på plassen. Høyde er det ikke tatt stilling til. Innhentingen av de aktuelle opplysningene er satt i en tabell for de trærne det anses hensiktsmessig å fremheve i forbindelse med gjennomføringen av det planlagte tiltaket.

4 Oversiktstabell, kart og bilder

Objekt:	Art Norsk/Latin:	Status i arts-databanken:	Krone-diameter:	Stamme-omkrets 1,3 m opp:	Vitalitet:	Strukturell defekt:	Livsfase:
1	Eik/ Quercus sp.	Livskraftig	26m	241cm Huleik	Normal	Ingen	Klimaksfase
2	Eik/ Quercus sp.	Livskraftig	25m	226,5cm Huleik	Normal	Ingen. To-stammet I lav base med nr 3.	Klimaksfase
3	Eik/ Quercus sp.	Livskraftig	25m	223cm Huleik	Normal	Ingen. To-stammet i lav base med nr 2.	Klimaksfase
4	Eik/ Quercus sp.	Livskraftig	22m	154+205cm Huleik	Normal	Ingen. To-stammet 1m opp.	Klimaksfase
5	Eik/ Quercus sp.	Livskraftig	18m	127cm	Normal	Ingen	Vekstfase
6	Eik/ Quercus sp.	Livskraftig	12m	113cm	Normal	Ingen	Vekstfase
7	Eik/ Quercus sp.	Livskraftig	14m	108cm	Normal	Ingen	Vekstfase
8	Eik/ Quercus sp.	Livskraftig	10m	98cm	Normal	Ingen	Vekstfase
9	Eik/ Quercus sp.	Livskraftig	18m	132cm	Normal	Ingen	Vekstfase
10	Eik/ Quercus sp.	Livskraftig	19m	151cm	Normal	Ingen	Vekstfase



Figur 2: (Kart.Fredrikstad kommune. M. Wheeler, juli 2026).


Figur 3: (Foto eik nr 9 og 10)


Figur 4: (Foto eik nr 1-4)


Figur 5: (Foto eik 1+5-10 trekrone).

4.1 Vurdering av registrerte funn

Ved befaring ble det registrert 10 eiketrær i nærhet av det tenkte tiltaket. 4 av disse er registrert som hule eiker og omfattes av forskrift om utvalgte naturtyper, jf. Naturmangfoldloven §52 (2 av de 4 er sammenføyd helt nederst i base/rotsystem og er derfor i denne rapporten regnet som to trær). Noen av trærne står utenfor selve tiltakseiendommen (se kart), men kroneomfang og rotutbredelse gjør at de likevel vil bli berørt av tiltaket. Eiketrærne danner samlet en eikelund med viktig økologisk verdi for området. Området for øvrig er preget av utbygging i nyere tid og eikene representerer et verdifult naturmiljø og leveområde for en rekke arter, med stort biologisk mangfold. Det er viktig å vurdere trærnes verdi som del av et sammenhengende økologisk miljø og ikke bare som enkeltstående trær. Selv om hvert enkelt tre har høy verdi, ligger den økologiske verdien i helheten og samspillet. Skade på et eller flere trær kan redusere denne verdien. Alle de registrerte eikene er egnet til bevaring.

Når man ser på hul eiken som står nærmest Haldenveien 8 (nr 1), har denne en dryppsone på 13 meter ut fra stamme og dermed en kronediameter på 26 meter. Det vil si at adkomstveien kommer inn i treets kritiske rotsone.

Eik 9 og 10 i tabellen, står på tomt 602/4/0. Dette er ikke hule eiker, men allikevel verdifulle trær, som bidrar til naturlig fornyelse av eikelunden og sikrer fremtidig kontinuitet. Disse to trærne står i linje med den tiltenkte adkomstveien. En evt felling av disse eikene vil være i konflikt med å bevare den samlede økologiske verdien, jf. §10 i Naturmangfoldloven.

4.2 Trærs rotsone og konsekvenser av gravearbeid

Trærs totale rotsone kan estimeres til to ganger treets høyde. All inngripen i rotsone kan påvirke treet negativt og bør unngås. Trær er sensitive for endring i miljøet rundt dem. Dersom man må grave, anbefales det nøye planlegging og at så lite tiltak som mulig foregår i treets rotsone og at absolutt ingen tiltak gjøres innenfor treets dryppsone eller kritiske rotsone.

Røttene ligger for det meste i øverste jordsjikte, ned til ca 50 cm dybde, men de kan også vokse seg dypere avhengig av jordforholdene og hvor de har tilgang på vann og næringsstoffer. De er sensitive for komprimering, da dette forstyrrer jordstrukturen og mikroliv i jorda. Det er derfor i en byggeprosess svært viktig å i begrense ferdsel med tråkk og maskiner i treets rotsone.

Skade på en kraftig rot kan forårsake tap av så mye som 15-25% av rotsystemet til et tre. Konsekvensene av inngrep i trærs rotsone vil det ofte ta mange år å se. Noen ganger så mye som 30 år eller mer. Et samspill av flere faktorer fører til gradvis nedsatt vitalitet. Treets livspotensial forringes og levetiden forkortes.

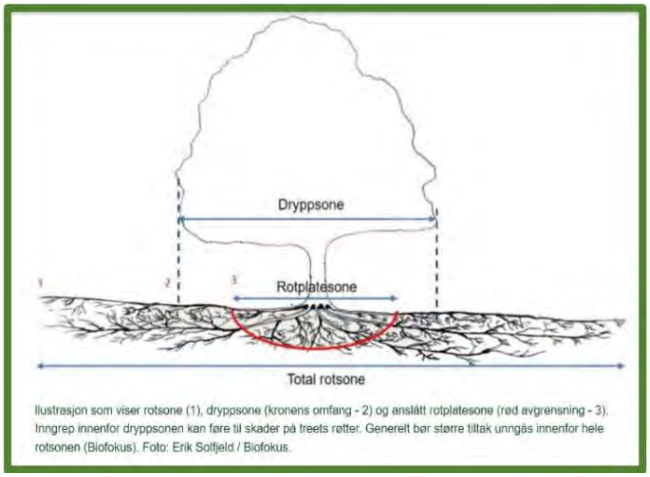
<u>Tiltak i trærnes rotsone kan påvirke dem på flere måter:</u>

-Oppfylling av masser: hindrer oksygentilgang til røttene, de dør.

-Komprimering: gassutvekslingen reduseres, rotvekst hemmes. Kan også føre til avrevne finrøtter, hvor opptak av vann og mineraler foregår.

-Kapping av røtter: Økt fare for soppangrep og råteutvikling. Kapping av grove røtter påvirker treets stabilitet.

-Endring av grunnforhold: vannforhold i grunnen endres, røtter 'drukner' eller tørker ut.



Figur 6: (Tegning. E. Solfjeld. 2025).

4.3 Etablering av adkomstvei

Det som ses som en stor utfordring i Haldenveien 8 er den svært begrensede plassen man har for å anlegge vei mellom hus og vegetasjon. Eiketrærne som blir påvirket av tiltaket er gamle, store trær med omfattende rotsystem, men også yngre trær i direkte konflikt med etablering av veien. Det vurderes at arbeidet som skal utføres, med høy sannsynlighet vil påvirke eiketrærne inne i kritisk rotsone. Risikoen er høy og det er stor sjans for å påvirke trærnes vitalitet på lang sikt.

I rapport fra arborist kollega trekkes det frem at en steinsåle er av betydelig fordel for anlegg av vei på tomten, da det er gjort endringer i terregnet fra før, slik at eikene mest sannsynlig har vokst under denne sålen.

Ved befaring fremstår dette som en slags støttemur, mer enn en støpt såle. Om denne er solid nok til å benyttes i veikonstruksjonen, må det tas en egen vurdering på. Å konkludere med at den har betydelig fordel for anlegg av vei, virker noe tidlig. Da dens egnethet for dette ikke er undersøkt. Denne konstruksjonen er kun etablert på deler av tomten, på de øvrige delene vil terrengets høydeforskjeller nødvendiggjøre terrengbearbeiding (*Figur 9*). Som f.eks. oppfylling av masser. Dette området fremstår uten tidligere kjente terrenginngrep og det må derfor forventes at røtter har utviklet seg fritt her, da det er innenfor eiketrærnes naturlige rotsone (*Figur 8*). Selv om det nevnes at konstruksjonen kan innebære at deler av rotsystemet vokser under muren, vil røttene fortsatt være utsatt for økt belastning, skader og jordkomprimering dersom området tas i bruk som atkomstvei.



Figur 7: (Foto. Tenkt vei).



Figur 8: (Foto. Eik 1, rotsone)



Figur 9: (Foto. Høydeforskjell).

5 Tilleggskommentar

Dersom trærne skal bevares ved en evt. etablering av adkomstvei, anbefales det å gjennomføre en detaljert kartlegging og oppmåling av total rotsone og kritisk rotsone av arborist med god kjennskap til dette.

Det bør være et krav å inkludere arborist gjennom hele prosjektet og ikke bare deler eller når gravearbeider skal utføres. Da vi av erfaring ser at dette er alt for sent.

6 Referanser/ kildehenvisning

Figur 1: Margrethe Wheeler (2026) [Foto].

Figur 2: Fredrikstad kommune (2026) Kommunekart.

Figur 3-5: Margrethe Wheeler (2026) [Foto].

Figur 6: Bevaring og sikring av trær i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet v/Erik Solfjeld. (2025). Tegning.

Figur 7-9: Margrethe Wheeler (2026) [Foto].

Nettside:

Bevaring og sikring av trær i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet v/Erik Solfjeld. https://www.statsforvalteren.no/siteassets/fm-agder/dokument-agder/miljo-og-klima/naturmangfold/utvalgte-naturtyper/fagdag-un-2017/bevaring-og-sikring-av-trar-phg-2017ny.pdf

Litteratur:

Kristin Moldestad og Olve Lundetræ. 'Røtter – identifisering av røtter i felt'. Kolofon forlag. 2023.

Simon Skov og Iben Margrete Thomsen. 'Risikotræer'. Forlaget Grønt Miljø. 2023.

ISA – International Society of Arboriculture. 'Arborists Certification – study guide'. 4th ed. 2022.

Hege Mortensen

Fra: Hege Mortensen
Sendt: fredag 10. april 2026 11:11
Til: helge@adv-bs.no
Emne: SV: Forliksforslag på vegne av søsknene Lilleby [SN-ADV.FID430025]

Hei,

For ordens skyld;

Forutsetningen for forslaget til forlik, er at adkomst i sør blir godkjent av offentlige myndigheter. Som kjent er søsknene Lilleby bekymret for at de gamle eiketrærne vil hindre offentlig godkjenning av dette adkomstalternativet.

Dette innebærer at planutvalgets vedtak vil bli påklaget også dersom partene inngår forlik, men at vi ber om at klagen stilles i bero til etter at adkomsten i sør er byggemeldt og vi vet utfallet av den offentlige behandlingen av adkomsten.

Dersom adkomst i sør **ikke** oppnår offentlig godkjennelse, vil søsknene Lilleby fastholde at de har krav på adkomst i nord.

Med vennlig hilsen

Hege Mortensen
Advokat – Partner
+47 450 05 316 | www.svenssonnokleby.no

SVENSSON NØKLEBY

CONFIDENTIALITY NOTICE
This communication is aimed at the intended addressee(s). The information it contains is legally privileged and confidential. Please notify the sender and delete this e-mail and its attachments if received in error.

Fra: Hege Mortensen <hmortensen@snadvokat.no>
Sendt: torsdag 9. april 2026 17:16
Til: helge@adv-bs.no
Emne: Forliksforslag på vegne av søsknene Lilleby [SN-ADV.FID430025]

Hei,

Det vises til befaring med planutvalget den 16.03.2026. Vi er imponert over påvirkningsarbeidet som er gjennomført!

Ikke desto mindre er det vår vurdering at vilkåret som ble oppstilt ved godkjenningen av dispensasjonsvedtaket ugyldig.
Det er vår vurdering at vilkåret er en nullitet, og at en klage vil gi søsknene Lilleby det vedtaket de trenger for å etablere adkomst i nord.

Tvisten mellom partene har imidlertid pågått mye lenger enn noen av partene er tjent med.
Vi har også registrert at din part ved en rekke anledninger har varslet at jordskifteavgjørelsen vil bli anket dersom den tilrettelegger for adkomst i nord.

Av prosessøkonomiske grunner fremsetter søsknene Lilleby derfor med dette slikt forslag til forlik med akseptfrist **16.4.2026 kl. 12:00**

Partene, søsknene Lilleby på den ene side og Jotne Hollung AS, Haldenveien 6 AS og Haldenveien 8 AS, inngår med dette rettsforlik i sak 23-135784REN-JOOV/JSAR for Oslo og Østre Viken jordskifterett på følgende vilkår:

1) Adkomstvei etablert ved avtale av 20.04.2009 som gir den til enhver tid eier av gnr. 602 bnr. 4 adkomstvei over gnr. 602 bnr. 4 fnr. 38 og 47 flyttes fra nord til sør slik dette er vist på vedlagte skisse. Adkomstveien er en realservitutt som følger gnr. 602 bnr. 4, og rettigheten omfatter også eventuelle parseller som senere fradeles fra bnr. 4.
2) Tidligere avtalt og tinglyst adkomstvei i nord opphører.
3) Adkomstveien i sør anlegges over gnr. 602 bnr. 48, 93, 106 og 108. Jotne Hollung AS innestår for at selskapet har rett til å inngå rettsforlik som omfatter disse eiendommene. Jotne Hollung AS innestår for at signaturberettiget for de øvrige hjemmelshaverne medundertegner på nærværende rettsforlik.
4) Avtalen innebærer at adkomstveien skal ha en bredde på ca. 5 meter. Endelig trasé og teknisk utforming fastsettes i byggesaksbehandlingen. Partene skal medvirke lojalt til nødvendige søknader / erklæringer og partene avstår fra retten til å komme med nabomerknader og/eller påklage vedtak knyttet til etableringen av adkomstveien.
5) Adkomsten omsøkes og **bygges av** den til enhver tid eier av gnr. 602 bnr. 4.
6) Den til enhver tid fester av gnr. 602 bnr. 4, fnr. 38 og 47 **bærer kostnadene med** opparbeiding, brøyting og vedlikehold av traseen. Krav om kostnadsdekning fremsettes skriftlig med kopi av faktura/underlag med 14 dagers forfall. Eventuelt ubetalt beløp kan inndrives med dette rettsforliket som tvangsgrunnlag.
7) Adkomstveien skal holdes farbar/åpen for den trafikk som følger av adkomstretten, herunder nødvendig adkomst for utrykningskjøretøy og varelevering.
8) Forliket endrer ikke partenes rettigheter og plikter etter eksisterende festeavtaler.
9) Partene forplikter seg til å ikke inngi nabomerknader eller påklage vedtak om opparbeidelse av ny bebyggelse på gnr. 602 bnr. 4 eller eventuelle parseller som fradeles fra bnr. 4.
10) Tvisten knyttet til adkomst mellom partene er med dette rettsforliket avsluttet.
11) Partene anmoder om at jordskifteretten besørger tinglysing. Rettsforliket skal tinglyses på samtlige berørte eiendommer.

Vi imøteser en tilbakemelding på forlikstilbudet.

Dersom det er spørsmål eller noe er uklart, er det bare å ta kontakt med meg.

Med vennlig hilsen

Hege Mortensen
Advokat – Partner
+47 450 05 316 | www.svenssonnokleby.no

SVENSSON NØKLEBY

CONFIDENTIALITY NOTICE
This communication is aimed at the intended addressee(s). The information it contains is legally privileged and confidential. Please notify the sender and delete this e-mail and its attachments if received in error.

busslomme

Haldenveien

busslomme

Martin Lillebys vei

Tomtegrense

fellesvei
ca.+15,0

Gjeste-P
ca.+13,0

Byggegrense

BOLIG
ca.+21,0

602/4/0

Lek

fellesvei
ca.+14,0

BOLIG
ca.+22,0

Byggegrense

Tomtegrense

602/47

602/4/38

renovasjon

eks. parkeringsplasser

ca.+16,0

ca.+15,0

602/106

ca.+15,0

fellesvei

ny veitilknytning

BVLV1

602/90

602/96

602/108

602/97

602/98

6,0m
10,0m
44,8m
19,2m
6,5m
5,0m
25,3m
14,3m
25,4m
39,2m
8,9m
11,0m
R=10,0m
7,0m

FORELØPIG

midlertidig plan – skisse for ny veitilknytning

N

LINK Arkitektur

Tiltakshaver

Lilleby Utvikling AS

Prosjekt

Lilleby

Lilleby Søndre - Haldenveien
3107 Fredrikstad

Gnr./Bnr./Festenummer:
602/4/0

Prosjektnummer:
16202106

Målestokk
1:500

Kontroll prosjekt.

Godkjent	Kontrollert
CLT	CLT

Ansvarlig
Arkitekten

Dato
09.04.2026

LINK Arkitektur

Tegningsnummer:
A10-1

Tegningstype:
Situasjon_utomhus

Tegningsnavn:
Situasjonsplan

Filplassering: BIMcloud (mal/arkitektur - BIMcloud Software as a Service/Bolig/16202106 - Lilleby/16202106 - Arbeidsfiler/16202106 - Lilleby

Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes,
3001 Drammen

Att: Advokat Hege Mortensen

E-post: hmortensen@snadvokat.no

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.:
Vår ref.: 16186/16889
Ansvarlig advokat: Helge Skaaraas

Sarpsborg, 16. april 2026

LILLEBY – JOTNE: SVAR PÅ FORLIKSTILBUD.

Jeg viser til korrespondanse, senest min oversendelse av tilbud om fri grunn av 13. januar i år og dine to etterfølgende tilbakemeldinger av 10. april.

Jeg har drøftet saken med Jotne. De ønsker svært gjerne å finne, en for begge parter, god løsning. De inngår gjerne et samarbeide med dere om hvordan dette skal gjøres.

Det er imidlertid flere elementer i motforslaget som må vurderes, noe av det også i samarbeid med egen arkitekt. Jotne kan derfor ikke gi sin tilbakemelding på forslaget med få dagers varsel, slik dere ønsker.

Jotne regner med at Lillebys ønske om adkomst foran butikkene, etter enstemmig vedtak i Planutvalget, ikke lenger vil være noe alternativ. Jotne vil, som tilkjennegitt, medvikrke til at jordskifterettens forslag til løsning, alternativ 1, i stedet legges til grunn.

Dersom Lilleby likevel ønsker på å påklage planutvalgets vedtak, vil man fra Jotnes side avvente videre samtaler om samarbeide inn til spørsmålet om atkomst foran butikkene er avklart.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS

Helge Skaaraas
Advokat

helge@adv-bs.no

Kopi klient

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Dok 231

Advokat Hege Mortensen

Deres referanse	Vår referanse	Dato
	23-135784REN-JOOV/JSAR	29.04.2026

LILLEBY – vedr. stansing

Det vises til adv. Mortensen sine prosesskriv av i dag (dok. 228 og 229), samt rettens kjennelse om å stanse saken dat. 9. september 2025.

I det kommunens vedtak er påklaget er det ikke endelig «avklart om kommunen vil kunne godkjenne / har godkjent, ev. ikke godkjent jordskifterettens løsning», jf. jordskifterettens kjennelse. Det er derfor ingen grunn til å sette saken i gang enda.

Hvis søsknene Lilleby ønsker å få godkjent en adkomst i sør av kommunen, må ev. jordskifteretten vurdere denne løsningen opp mot vilkårene i jordskifteloven når den ev. blir fremlagt for jordskifteretten.

Oslo og Østre Viken jordskifterett

Walter A. Skjelin
jordskiftedommer

Postadresse	Sentralbord	Saksbehandler	Organisasjonsnummer	Internett/E-post
Postboks 93, 2001 Lillestrøm	21553120	Gry Sacco Jensen	926726439	http://www.domstol.no/joov joovpost@domstol.no

Kontoradresse	Telefaks	Telefon	Ekspedisjonstid
Stortorget 26, Lillestrøm Jernbanegata 3, Kongsvinger Sigvat Skalds gate 3, Sarpsborg			

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksref.: 2026/244-48
Dato: 29.10.2026

Til:
Emma Linnea Sommer Kristiansen Byggesak og geomatikk

Fra:
Samferdsel, byrom og grønnstruktur v/ Kari Straume Enerstad

Faglig uttalelse til arboristrapporter Haldenveien 4

I juli og august 2026 ble det utarbeidet to arboristrapporter hvor det er vurdert hvordan planlagt adkomstvei på eiendommen 602/1060 kan påvirke eiketrærne som vokser der og på nabotomt 602/240.

Kort oppsummering av rapporter:

Arborist Thomassen:

- Registrerer 2 hule eiker som står på eiendom 602/1060
- Noterer i tillegg 3 øvrige eiketrær på eiendom 602/1060 som bør ivaretas
- Argumenterer for at steinkonstruksjon kan fungere som bærelag og trolig vil beskytte røttene og jorda fra komprimering, men åpen for å kontrollere dette.

Arborist Wheeler:

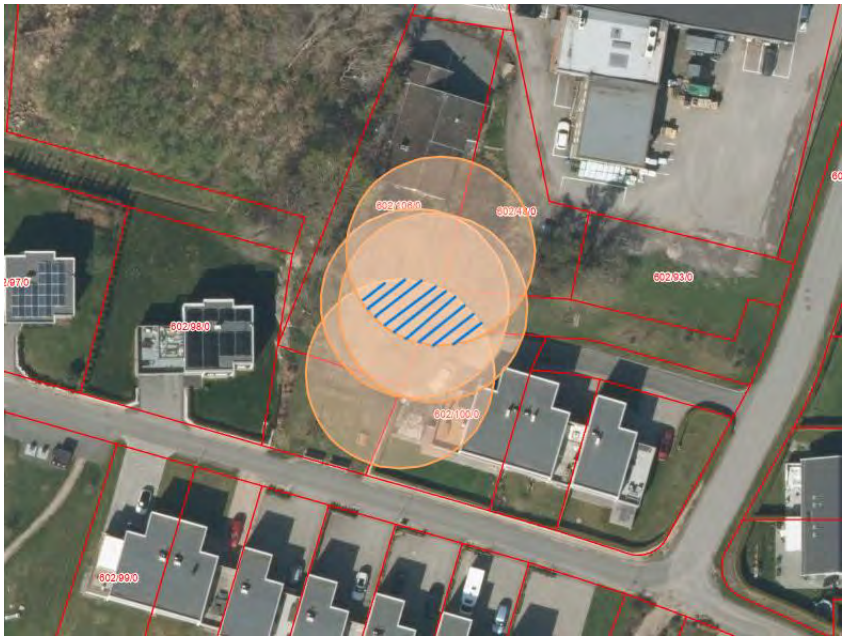
- Registrerer 4 hule eiker som står på eiendom 602/1060
- Noterer i tillegg 6 øvrige eiketrær på eiendom 602/1060 og 602/240 som bør ivaretas.
- Argumenterer for at tilstanden til steinkonstruksjonen er ukjent og kritisk til om den faktisk vil beskytte mot komprimering.
- Vurderer eikene som en samlet eikelund med betydelig naturverdi, ikke bare som enkelttrær.

Treforvalters kommentar:

Det er registrert ulike antall hule eiker i de to arboristrapportene. Siden hul eik er en utvalgt naturtype etter naturmangfoldloven, bør det foreligge en entydig kartlegging av hvilke trær som omfattes av forskriften. Dette bør avklares før det tas stilling til tiltaket.

Ingen av rapportene omtaler at det normalt legges til grunn en hensynssone på 15 meter fra stammen rundt forskriftseiker. Innenfor denne sonen bør det som hovedregel ikke utføres graving, terrengendringer, lagring av tunge gjenstander eller kjøring med tunge kjøretøy. Dette kan skade rotsystemet og endre vekstforholdene, med risiko for alvorlig eller irreversibel skade på den utvalgte naturtypen.

En gjennomgang av situasjonsplanen viser at den planlagte innkjørselen berører hensynssonene til de fire hule eikene Wheeler har kartlagt (markert med blått). Se kart:



Økologisk verdi

De kartlagte eikene har høy naturverdi både som enkelttrær og som del av et større eikemiljø. Nærheten mellom flere gamle og hule eiker kan øke områdets samlede betydning for biologisk mangfold ved å tilby leveområder, spredningskorridorer og kontinuitet for arter knyttet til gamle eiketrær. Det bør vises hensyn til alle kartlagte eiketrær med hensynssone innenfor tiltaksområde, uavhengig av hvilken eiendom de vokser på.

Rotsoner

Det er usikkerhet til rotsonenes utbredelse og det bør vurderes om det er behov for ytterligere undersøkelser av rotsonene, eksempelvis gjennom skånsom prøvegraving utført under oppfølging av arborist.

Steinkonstruksjonen

Steinkonstruksjonens oppbygging, funksjon og bæreevne bør kartlegges før det avgjøres om den har en avlastende funksjon mot komprimering.

Ved eventuelt arbeid

På grunn av de registrerte naturverdiene skal det ved eventuelt arbeid innenfor hensynssone til forskriftseikene, uavhengig av omfang, vurderes krav om arboristfaglig oppfølging før, under og etter anleggsperioden. Videre bør det foreligge en kommunalt godkjent plan for avbøtende tiltak og oppfølging av trærne gjennom hele tiltakets gjennomføring.

Avslutningsvis

På bakgrunn av eikenes høye naturverdi, usikkerheten knyttet til rotsone og steinkonstruksjon og de ulike faglige vurderingene som foreligger, bør føre-var-prinsippet i Naturmangfoldloven § 9 tillegges betydelig vekt. Når konsekvensene for naturverdiene ikke kan avklares med tilstrekkelig grad av sikkerhet, bør bevaring av naturverdiene være et sentralt hensyn i den videre saksbehandlingen. Treforvalter fraråder etablering av adkomstvei i det aktuelle området før det er gjennomført tilstrekkelige undersøkelser og kartlegging av rotsoner og steinkonstruksjon av fagkyndige.

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Att: Margrethe Nødtveidt

E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
marm@fredrikstad.kommune.no

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.:
Vår ref.: 16186/16889
Ansvarlig advokat: Helge Skaaraas

Sarpsborg, 13. januar 2026

VEDR. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR GNR/BNR. 602/4, LILLEBY. SUPPLERENDE BEMERKNINGER - TILBUD OM ALT. ATKOMST I SYD.

Jeg viser til innsendt søknad om dispensasjon fra planformålet for bygging av boliger på eiendommen gnr/bnr. 602/4. I dag er de deler som ønskes bebygd (første og andre etasje) avsatt til næring i reguleringsplan.

Jeg representerer Haldenveien 6 AS, som har uttalt seg negativt til dispensasjonen dersom boligene gis atkomst over deres tilstøtende næringsarealer i nord, som foreslått. Jeg går ut fra at kommunen har fått oversendt uttalelsen fra Link Arkitektur AS, som bistår tiltakshaver. Samtidig er jeg kjent med Links kommentar til innsigelsene herfra.

Haldenveien 6 AS og deres leietakere (Europris og Rema) ønsker ikke at trafikk fra boligene ledes gjennom og over parkerings- og tilkomstarealet til butikkene, slik det er foreslått. Det er mange grunner til dette, hvo de viktigste er omtalt i våre bemerkninger under nabovarslingen.

I sitt svar til nabobemerkninger toner Link ned alvoret i innsigelsene og kommer med synspunkter som ikke kan stå uimotsagt. Jeg ønsker derfor å supplere vår tidligere uttalelse på vegne av Haldenveien 6 AS:

Supplerende bemerkninger til den angitte atkomstløsningen for boligene.

a) Veibredde og forholdet til kommunens overordnede krav til veiforbindelse – veinormen godkjent 14.12.2016.

I kommunens veinorm, godkjent 14.12.2016, er angitt følgende for atkomstvei A 1, som er laveste nivå for atkomster:

Besøksadresse:
St. Marie gate 107
1706 Sarpsborg

Postadresse:
Postboks 444
1703 Sarpsborg

Telefon: 69 16 23 23
E-post: adv@adv-bs.no
www.adv-bs.no

Klientkonto: 9486.06.34397
Driftskonto: 9486.06.34400
Org. nr.: 884 665 582 MVA

Medlem ADVOKATFORENINGEN

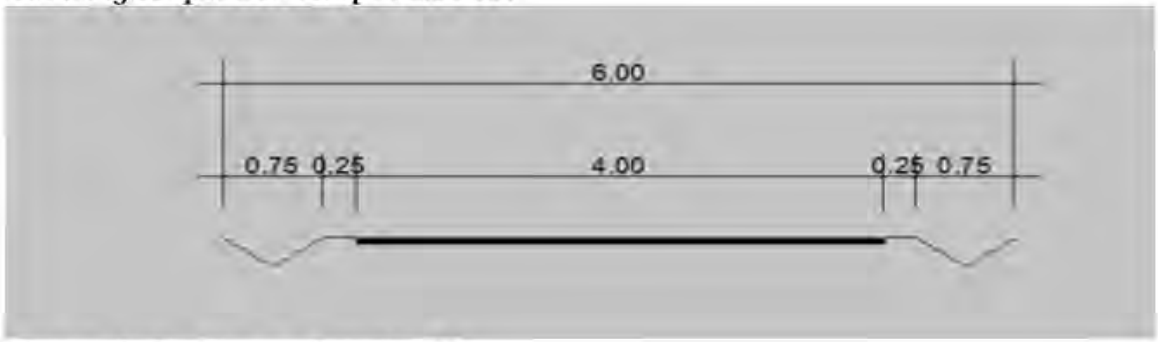
Adkomstvei A1

A1 betjener mer enn 3 og mindre enn 50 boenheter i blindvei eller 100 boenheter ved sløyfe. Dimensjonerende fart:30kmt.

Normalprofil

Reguleringsbredde eks. skjæring/fylling	min. 6m + siktutvidelse
Asfaltbredde	4m
Grusskulder mot grøft	0,25 m
Asfaltert skulder mot rekkverk	0,25m
Grøft/snøareal	0,75m
Rekkverksrom	min 0,7m

Illustrasjon på normalprofil A1:



"Figur 3.8" Normalprofil A1

Linjeføring (anbefalt):

Horisontalradius	min.20m
Siktutvidelse i kurver R<50	1,0m
Tverrfall/overhøyde	min 2 % maks 5 %
Stigning	Normalt (maks) 8 %
Stigning i kryss	Normalt (Maks) 6 %
Stigning snuplass	Normalt (maks) 5 %
Stigning ved offentlige parkeringsplasser	Normalt (maks) 5 %
Frihøyde	4,7m

Når Link argumenterer med veinormen som støtte for den skisserte løsningen er det definitivt ikke riktig. Forslaget til atkomst avviker på vesentlige punkter fra veinormens krav. Dertil kommer at veinormen, slik den er gjengitt foran, er knyttet til bruk til boligformål.

I denne saken går deler av veien over et næringsareal med to butikker som har stor kundepågang. Bruken blir derfor samlet mer omfattende enn i A 1 situasjonen.

Når det også påstås fra Link at en vei med effektiv veibredde 3,5 meter kan være toveis kjørt, må det i så fall være resultat av en teoretisk øvelse. Norges mest solgte privatbil for tiden, Tesla Y, har en bredde på 2,13 meter med speil ute, og selv disse vil med vei etter A 1 alternativet måtte bruke veiskulderen for å passere.

I vår sak vil trafikantene bli henvist til å bruke fotgjengerfelt på den ene siden av atkomsten idet den andre siden er avgrenset med mur, rekkverk ol. og dermed utilgjengelig.

Lastebiler og anleggsmaskiner – som det kommer mange av i anleggsperioden - er en god del bredere enn personbilene, og vil – kombinert med næringstrafikken til og fra butikkene – skape svært trafikkfarlige situasjoner, først og fremst for fotgjengerne..

Vi vurderer det slik at manglende passeringsmulighet også kan føre til kø-dannelser helt ut i riksveien, hvilket ytterligere skaper trafikkfarlige forhold.

b) Forholdet til den tinglyste erklæringen.

Link Arkitektur AS gir uttrykk for at deres løsning til atkomst er i henhold til den tinglyste rettigheten som Lilleby har over eiendommen som Haldenveien 6 AS fester.

Det er positivt feil. Om dette, se erklæringen.

c) Kaotisk egen parkering - Ikke lenger sømløs overgang mellom atkomst og parkering.

Det er i den tinglyste avtalen angitt sømløs overgang mellom parkering og atkomst, som gjør at man lett kan komme inn på og ut på parkeringsplassene. Med den skisserte løsningen – som angir mur/rekkverk eller annet fysisk skille mellom atkomst og parkeringen – er dette ikke lenger mulig. Konsekvensen er kaotiske parkeringsforhold på travle handledager hvor folk kjører inn på plassen foran butikkene for å oppdage at de må snu. Men flere biler i samme situasjon, blir det fort kaos og trafikkfarlige forhold. Samtidig vil mange kvie seg for å handle.

Tilsvarende blir det for de som velger parkering langs vestsiden av butikkene. De må på vei inn og ut konkurrere om plassen med trafikk til og fra boligene hos Lilleby (hvor det ikke er passasjemuligheter).

d) Og i dette skal man også få plass til varetransport?

Med biler på vei til og fra parkering, eller boligene på Lillebys eiendom, som alle må sloss om begrenset plass for manøvrering, skal også HMS og trafikksikkerhet knyttet til varetransport ivaretas. Det lar seg vanskelig kombinere, hvilket LUKS har bekreftet.

e) Konsekvensene for butikkene.

Tidvis kaotiske atkomst og parkeringsforhold kombinert med barn på sykler, barnevogner og annen «myk» transport til og fra boligene hos Lilleby skaper stor bekymring hos eierne av næringsbygget og driverne av butikkene. Det vil fort oppstå spørsmål om ansvar når ulykker inntrer.

De samme kaotiske forholdene vil med stor grad av sannsynlighet føre til at en del kunder velger andre steder å handle. Dermed påføres butikkene tap og som en konsekvens av dette vil det også føre til tap for Haldenveien 6 AS.

Erfaringer viser at kunder er svært sensitive for denne type problemer.

f) Haldenveien 6 AS forhold til jordskifterettens forslag.

Det jordskifteløsning som er skissert (forslag 2) går etter vårt syn lenger enn jordskifteloven tillater, idet forslaget påfører Haldenveien 6 AS og/eller butikkene økonomisk tap. Det vil ikke bli akseptert. Man må derfor påregne runder i rettsapparatet om lovligheten av forslaget, dersom retten til slutt bestemmer seg for dette.

g) Atkomsten en del av dispensasjonsvurderingen som i siste omgang krever reguleringsendring.

Da reguleringen ble vedtatt, var det opprinnelig lagt opp til felles næring for både Haldenveien 6 AS og Lillebys eiendom. Planen ble fremmet av Lilleby.
På plankartet var de opprinnelige grensene mellom eiendommene forutsatt fjernet, slik at man så for seg en felles tilkomst og et felles parkeringsareal. Dette er senere endret ved at eiendomsgrensene er tilbakeført på plankartet gjennom en formell reguleringsendring..

Dermed er tanken om felles næringsareal forlatt. Og når det nå bygges boliger, faller denne muligheten uansett bort og vi får en annen situasjon enn opprinnelig forutsatt i planen.

Selv om søknaden fra Lilleby ikke formelt gjelder atkomsten, men alene spørsmål om det kan dispenseres for boliger i stedet for næring, vil atkomstspørsmålet være en del av vurderingsgrunnlaget for om det bør dispenseres eller ikke.

Den foreslåtte atkomsten er ikke tilfredsstillende og Haldenveien 6 AS motsetter seg derfor at det gis dispensasjon basert på en slik løsning. Det samme gjelder dersom dispensasjon gis uten at det tas stilling til hvordan parsellen skal gis atkomst.

Endringen av atkomsten over Haldenveien 6 AS eiendom krever i alle tilfeller byggemelding og formell godkjenning av veimyndighetene. Det har sammenheng med at forslaget fra Lilleby innebærer en endring/flytting av eksisterende trase, utvidet bruk av eksisterende avkjørsel (som er etablert annet sted enn regulert), etablering av gangveier og nye parkeringsplasser og oppsetting av fysiske skiller mellom vei og parkeringsarealer.

Omlegging som foreslått, innebærer at det ikke lenger er tale om en intern vei (over egen tomt), som opprinnelig regulert.
Etablering av felles vei i stedet, som ikke er regulert til formålet, krever dispensasjon fra plan eller reguleringsendring.
Om dette, se PBL § 12-5 nr. 2 jfr. nr. 1 og departementets planveileder s. 87, hvor det uttales følgende:

> *«Interne veger inngår i arealformålet. Offentlige veger og veger som skal være felles for flere eiendommer, må vises som samferdselsanlegg. Det kan gis bestemmelser om hvilke arealer som skal være til offentlig formål eller fellesarealer, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 14».*

Det ligger i dette at den foreslåtte atkomsten over Haldenveien 6 AS festetomt ikke kan gjennomføres før området er endelig avklart reguleringsmessig.

Haldenveien 6 AS vil motsette seg at det gis dispensasjon fra plan eller foretatt reguleringsendring til dette formål.

Alternative atkomstløsninger.

Opprinnelig foreslo jordskifteretten at Lilleby fikk atkomst i syd, med avkjørsel slik det er regulert. Men siden dette påførte Haldenveien 8 AS økonomisk tap, ble dette forslaget etter hvert forlatt fordi jordskifteretten ikke lovlig kan beslutte rettsendringer som påfører noen et økonomisk tap. Da må man i stedet gå veien om ekspropriasjon. Vi har imidlertid oppfattet jordskifteretten slik at atkomst i syd oppfattes som den beste og åpenbare løsningen av Lillebys atkomstproblem.

Jotne Eiendom AS, som eiere av aksjene i Haldenveien 6 AS og Haldenveien 8 AS, har ikke hatt innvendinger til atkomst i syd dersom de får kompensert sitt økonomiske tap.

Etter å ha drøftet konsekvensene med Europris og Rema, har Jotne i samråd med sine datterselskaper vurdert saken på nytt.

Det fremsettes som følge av dette følgende skriftlige tilbud som kommunen kan legge til grunn dersom dispensasjon innvilges på vilkår om atkomst i syd:

Tilbud om fri grunn mm for etablering av ny tilkomst i syd.

Jotne Eiendom AS, på vegne av Haldenveien 6 AS og Haldenveien 8 AS, tilbyr flg. (med forbehold om styregodkjennelse i selskapene):

- Fri grunn over sine eiendommer for etablering av ny atkomst fra regulert avkjørsel i Martin Lillebys vei til gnr/bnr. 602/4 som vist i forslag til jordskifteavgjørelse 21.03.2024, **vedlagt.**
- Atkomsten skal være felles for gnr/bnr. 602/4, 602/4/38, 602/47, 602/93 samt 602/106 og 602/48.
- Rett til å etablere, bruke og vedlikeholde atkomsten skal sikres med tinglyst erklæring over gnr/bnr. 602/93,602/48 og 602/106.
- Med tinglysningen slettes veiretten som gnr/bnr. 602/4 har i dag over gnr/bnr. 602/47 og 602/4/38.
- Haldenveien 6 AS betaler en forholdsmessig andel av opparbeidelseskostnadene for veien, fordelt etter beregnet bruk og utnyttelse for boliger som blir bygget og seksjonert på taket av eksisterende næringsbygg på gnr/bnr. 602/47 og gnr/bnr/feste nr. 602/4/38.

Tilbudet sendes Link Arkitektur AS som ansvarlig søker, Odd Lilleby, som hjemmelshaver til gnr/bnr. 602/4 og 602/93 og de aktuelle festetomtene, samt Ole Martin Lilleby, som representant for de reelle eierne av 602/4 gjennom kopi av dette brevet. Tilbudet står fast inntil videre. Kopi sendes jordskifteretten.

Dersom tilbudet aksepteres, må det i tilfelle gis dispensasjon fra arealplanformålet i reguleringsplanen, som det også må gjøres for atkomsten i nord, men med den forskjell at det er enighet om atkomsten i syd mellom de involverte parter.

Tilbudet er betinget av at dispensasjon gis og at atkomsten etableres som angitt.

***

Jeg ber vennligst om å bli holdt løpende orientert om behandlingen av saken videre.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS

Helge Skaaraas
Advokat

helge@adv-bs.no

Kopi:

- Odd Lilleby, formell hjemmelshaver til gnr/bnr. 602/4. E-post: odilille@online.no
- Ole Martin Lilleby, som representant for eierne av den aktuelle utbyggingsparsellen. E-post: ole.lilleby@vegvesen.no
- Link Arkitektur v. Camilla Transel E-post: clt@linkarkitektur.no
- Østfold jordskifterett, Aktørportalen
- Klient

Sak: 23-135784REN-JOOV/JSAR LILLEBY

Dato 21.03.2024

Forslag til jordskifteavgjørelse

I samsvar med jordskifteloven § 6-21, og på bakgrunn av drøftinger på rettsmøtet den 7. februar 2024, har jordskifteretten utarbeidet følgende forslag:

Flytting av veirett:

Gbnr. 602/4 har gjennom avtaler dat. hhv. 20. april 2009 og 2. september 2014 rett til adkomst over gbnr. 602/4/38 og gbnr. 602/47 til sitt areal avsatt til FKB1 i gjeldende reguleringsplan (arealplan-ID 01061002). Veiretten er avtalt til å ligge nord for eksisterende forretningsbygg.

I reguleringsplanen er det regulert to avkjørsler til eiendommene fra Martin Lillebys vei.

Jordskifteretten foreslår å flytte gbnr. 602/4 sin nevnte veirett fra nord til syd for eksisterende forretningsbygg, nord for/langs eiendomsgrensen til gbnr. 602/108 og hensynssone BVLV1 (H540-1).

Veien skal etableres innenfor arealformålet FKB1 og benytte den søndre avkjørselen som er vist i reguleringsplanen. Den nye veien er skissert på kartet under med en bredde på ca. 5 meter. Eksakt utforming (bredde/trasé) av veien må avklares med kommunen.

Veien skal kunne bygges slik at kommunen aksepterer den brukt til formål som gjeldende reguleringsplan muliggjør.

Jordskifteretten vurderer sitt forslag å være i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Løsningen er også skissert i planbeskrivelsen. Jordskifteretten er derfor av den oppfatning av at kommunen vil kunne godkjenne adkomstløsningen, jf. jordskifteloven § 3-17.

Det er eierne av gbnr. 602/4 sin del av FKB1 som er ansvarlige for, herunder innhente nødvendige offentlige tillatelser, å bygge den nye veien. Det er videre de som må bekoste byggingen og det fremtidige vedlikeholdet av den.

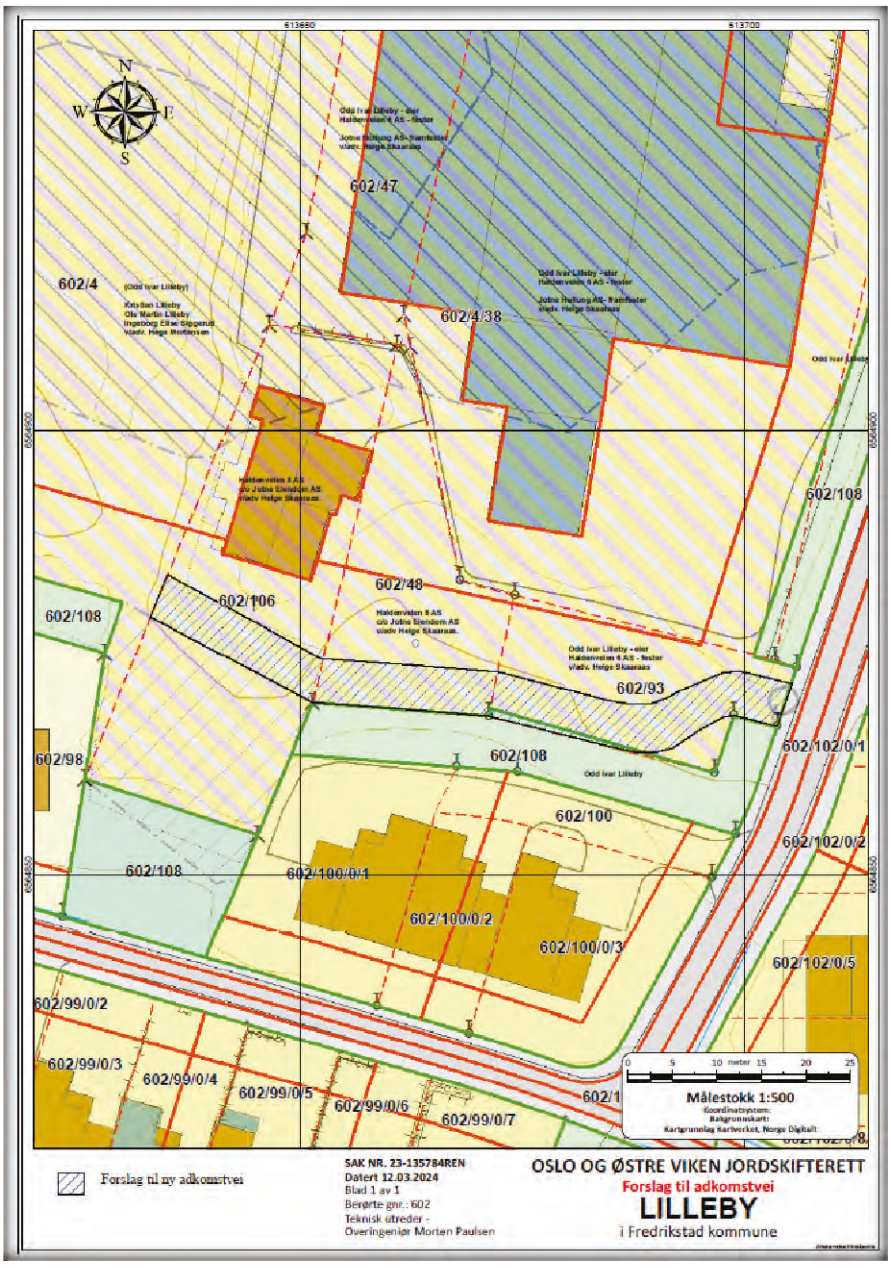
Dersom gbnr. 608/106 forblir en enebolig kan denne eiendommen, om den ønsker, også benytte seg av den nye veien. Dersom det er behov for tilpasninger på egen eiendom for å kunne benytte den nye veien må eiendommen bekoste dette selv.

Alle eiendommene innenfor FKB1 skal kunne, om de ønsker, benytte den søndre avkjørselen ut til Martin Lillebys vei. Ved ev. felles bruk av den nye veien/avkjørselen skal veivedlikeholdet fordeles etter den enkelte eiendom sin bruk av veien, jf. veiloven § 54.

Både Haldenveien 6 AS og Haldenveien 8 AS eies av Jotne eiendom AS. Jordskifteretten legger derfor til grunn at alle eiendommene i realiteten eies av Jotne eiendom AS og behandles av jordskifteretten som en og samme «bruksenhet». Jordskifteretten vurderer uansett flyttingen av veiretten til å være svært fordelaktig for eiendommene gbnr. 602/4/38 og 602/47. Eiendommene kan derfor ev. i tillegg, uten å lide tap, avstå arealer til gbnr. 602/48 og 106 for å kompensere ev. tap de sistnevnte eiendommene isolert sett blir påført som følge av jordskifteløsningen. Jordskifteretten er derfor av det syn at hjemmelsforholdene til Jotne Eiendom AS sine eiendommer i praksis ikke påvirker løsningen som jordskifteretten foreslår.

Jordskifteretten mener at eierne av gbnr. 602/4 gis en stor fordel ved at veiretten til deres del av FKB1 flyttes. Fordelen(e) anes så store at de kan pålegges å bygge den nye veien alene.

Forslag til ca. trasé (ikke målestokkriktig):



FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksref.: 2026/244-11
Dato: 30.01.2026

Til:
Margrethe Nødtveidt Byggesak og geomatikk

Fra:
Samferdsel, byrom og grønnstruktur v/ Kristin Greaker Carlsson

Vurdering av trafikksikkerhet og VA - Haldenveien 4 - Eiendom 602/4

Vi viser til mottatt anmodning om vurdering av trafikksikkerhet og oversendt utenomhusplan for Haldenveien 6, hvor det legges til rette for gjennomkjøring mellom eksisterende næringsområde og den planlagte boligbebyggelsen på nabotomten 602/4. Planforslaget er vurdert med hensyn til trafikksikkerhet og hensiktsmessig organisering av trafikkstrømmer i et område som skal håndtere både kundeparkering og trafikk for fremtidige boliger.

Løsningen som er presentert fremstår som trafikksikker og godt tilpasset et område som skal håndtere kombinert trafikk fra både bolig- og næringsformål. Etableringen av mur med rekkverk langs parkeringssonen gir en tydelig avgrensning mellom gangarealer, parkeringsplasser og kjøreveg. Dette bidrar til klare og forutsigbare trafikkmønstre, som er særlig viktig når gjennomgående trafikk fra boliger skal integreres i et område hvor det også vil være kunder, varelevering og gående. I dag er området lite avgrenset, og trafikken blir mer flytende, noe som gjør det mindre trygt for myke trafikanter.

Videre gir planen gode og definerte gangforbindelser, med gangfelt som leder myke trafikanter til sikre krysningspunkt. Opphøyning av kjøreveien ved gangfeltene fungerer som et effektivt fartsreduserende tiltak og styrker sikkerheten for gående.

Samlet sett vurderes utenomhusplanen som helhetlig og faglig tilfredsstillende. Den foreslåtte utformingen legger til rette for gode og sikre trafikkforhold for både kjørende og gående, og fremstår som godt tilpasset områdets framtidige bruk.

Fra: Helge Skaaraas[helge@adv-bs.no]
Sendt: 04.02.2026 10:37:23
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune; Nødtveidt Margrethe; Johansen Caroline Marie[postmottak@fredrikstad.kommune.no; marn@fredrikstad.kommune.no; caojoh@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Gnr/bnr. 602/4, Lilleby. Tilleggsbemerkninger fra Jotne til søknad om dispensasjon.

Se vedlagte brev med bilag. Gjelder dispensasjonssak gnr/bnr 602/4, Lilleby.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS

Helge Skaaraas
advokat MNA

helge@adv-bs.no | + 47 90 92 02 25

Denne e-postmeldingen kan inneholde konfidensiell og/ eller taushetsbelagt informasjon. Hvis du ved en feil mottar denne e-posten, ber vi deg vennligst om å informere avsender om feilen ved å svare på e-posten eller ved å ringe oss på telefon 69 16 23 23. Samtidig ber vi deg om å slette e-postmeldingen, herunder også eventuelle vedlegg uten å videresende eller kopiere den.

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Att: Margrethe Nødtveidt og Caroline Marie Johansen

E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
marn@fredrikstad.kommune.no
caojoh@fredrikstad.kommune.no

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.:
Vår ref.: 16186/16889
Ansvarlig advokat: Helge Skaaraas

Sarpsborg, 4. februar 2026

VEDR. SØKNAD OM DISPENSASJON OG TILBUD OM ALT. ATKOMST I SYD. GNR/BNR. 602/4, LILLEBY. BEMERKNINGER TIL BREV FRA LINK ARKITEKTUR 21.01.2026.

Jeg viser til korrespondanse, senest brev fra Link Arkitektur AS 21.01.2026. I brevet er det en del feil og misforståelser som må rettes opp. Jeg har i tilknytning til dette følgende bemerkninger:

Kommunens vurderingsgrunnlag for dispensasjon.

Links utgangspunkt er at *«kommunen ikke skal ta stilling til alternative løsninger presentert av advokat Skaaraas. Det er jordskifterettens forslag til avgjørelse, illustrert gjennom dispensasjonssøknaden med tilhørende skisse for adkomst som skal vurderes i denne dispensasjonssøknaden».*

Det er ikke søker som avgjør hvilke vilkår som forvaltningen finner hensiktsmessig å sette for dispensasjon. Når forvaltningen helt kan avslå søknaden, kan de også gjøre det mindre; nemlig å gi tillatelse på vilkår. Eneste begrensning i så måte er at vilkårene må være saklig knyttet opp mot de hensyn bygningsmyndighetene skal ivareta ved sin myndighetsutøvelse.

Det er absolutt ingen ting i veien for at kommunen kan gi dispensasjon under forutsetning om at adkomst fra søndre avkjørsel er sikret. Det følger av helt elementær forvaltningsrett. Det er derfor ganske freidig å påstå at jordskifterettens andre forslag – atkomst i nord - er bindende for søknadsbehandlingen.

Med et slikt galt utgangspunkt er det kanskje ikke så rart Link også bommer på betydningen av privatrettslige forhold, når det påstås at dette er kommunen uvedkommende. Det er i beste fall misvisende og i denne sammenheng uriktig. Skal det

Besøksadresse:
St. Marie gate 107
1706 Sarpsborg

Postadresse:
Postboks 444
1703 Sarpsborg

Telefon: 69 16 23 23
E-post: adv@adv-bs.no
www.adv-bs.no

Klientkonto: 9486.06.34397
Driftskonto: 9486.06.34400
Org. nr.: 884 665 582 MVA

Medlem ADVOKATFORENINGEN

bygges, skal byggetomta være sikret veiforbindelse som kommunen anser tilfredsstillende. Og da må man nødvendigvis har det privatrettslige på plass.

Arealbruk og trafikk.

Jotnes innsigelser til en dispensasjon basert på adkomst gjennom parkeringsplassen foran butikkene til den nordre avkjørselen retter seg ikke primært til trafikkmengde, men til kategori brukere (sammenblanding av gående og kjørende) og til den konkret foreslåtte løsningen.

Kvalitet på eksisterende parkeringsplass foran butikkene

Link/forslagstiller viser til jordskifterettens som «sannhetsvitne» for at den foreslåtte atkomstløsningen gjennom parkeringsområde i nord er trafikksikker. Jordskifteretten har imidlertid begrenset faktiske kompetanse i parkerings- og trafikkspørsmål. Det er helt andre organer som bør mene noe om dette. Det er årsaken til at avgjørelsen av slike spørsmål er lagt til forvaltningen og ikke jordskifteretten. Det følger av jordskifteloven at det er forvaltningen som bestemmer over arealutnyttelsen og at retten ikke kan etablere ordninger som det offentlige ikke aksepterer. Det er fortsatt slik at det er forvaltningen og ikke domstolene som styrer Norge.

Hvis Link/forslagsstiller mener at en parkeringsløsning med fremmedtrafikk og fysiske hindre, som krever mer rygging på parkeringsområdet vil øke trafikksikkerheten i anlegget, er det i beste fall en oppsiktsvekkende uttalelse. Den er uansett uriktig.

Parkeringen er i dag funksjonell for varelevering og kunder og uten kjente ulykker. Fremmedtrafikk til boliger gjennom området vil øke risikoen for ulykker og bør derfor unngås.

Alternativet med atkomst i sør løser de trafikale forholdene og gir en sikker atkomst for så vel kjørende som gående.

Forhold til gjeldende regulering

Intensjon i gjeldende reguleringsplan fremgår tydelig i følgende utsnitt av planbeskrivelsene i reguleringsplan for Lilleby dat. 19.12.2011, gjentatt i mindre endring dat. 25.11.2015:



Kart 5. Illustrasjonsplan som viser hvordan den ubebygde delen av området FKB1 kan utnyttes.

Illustrasjonsplanen er ikke gjort bindende i reguleringsplanen, men viser et prinsipp for utnyttelsen i tråd med de forutsetninger som er gitt i planens bestemmelser med hensyn til BYA%, høydebestemmelser, utnyttelse av de 3 etasjene, parkeringsdekning og kjøpesenterbestemmelsen. Med en utforming av bebyggelsen som følger dette prinsippet vil man oppnå gode skjermede uteoppholdssoner for boligene både med tanke på veitrafikkstøy og eventuelle forstyrrelser fra driften på næringseiendommen i øst så lenge denne vil pågå. Jotne Hollung har imidlertid all sin næringsvirksomhet nord for bygget som i sin tur fungerer som en skjerm mot det meste av ny bebyggelse innenfor området FKB1.

Det fremkommer tydelig av illustrasjon i planbeskrivelsen at den tiltenkte primæradkomst til 602/4 er via regulert søndre avkjørsel fra Martin Lillebys vei. Denne løsningen vil begrense Jotnes fremtidige utnyttelse av sine eiendommer, men vil etter vår vurdering likevel, både privatrettslig for Jotne og offentligrettslig, være en bedre løsning enn kjøring over parkeringsplassen nord for butikkene.

Jotne aksepterer nå at denne løsningen kan etableres, og den må etter Jotnes vurdering stilles som et *absolutt vilkår* for å kunne omdisponere 602/4 til en ren boligeiendom.

Links reviderte forslag avviker vesentlig fra jordskifterettens og strider på flere punkter med de rettigheter butikkene har på området. Kravene til HC parkering er dessuten ikke ivaretatt

Forslagsstillers **reviderte** forslag viser en adkomstvei med bredde på 4,5 m og et fortau på 1,5 m langs butikkfasaden. Dette gir en samlet bredde på adkomsten på 6.0 m. Forslaget avviker fra jordskifterettens skisserte løsning på 5 meter. Skal jordskifterettens løsningsforslag legges til grunn vil kjørende og gående måtte konkurrere om den samme atkomsten. Det representerer åpenbart en trafikksikkerhetsrisiko å blande kjørende og gående på denne måten.

Forslaget er dessuten klart i strid med den tinglyste avtalen mellom partene, som heller ikke gir rett til atkomst i mer enn 5 meters bredde. Det gjelder ikke bare bredden på tilkomsten, men også forutsetningen om sømløs overgang mellom parkeringsplassene og atkomstveien (hvor avgrensning av adkomsten til 604/2 etter avtalen bare skal kunne skal skje gjennom oppmerking på asfalt).

Links foreslåtte stripe langs næringsbyggets fasade på 1,5 meter, benyttes i dag av butikkene for varer. Det er derfor ikke bare Jotnes tinglyste avtale som settes til side med forslaget, men også de rettigheter butikkene har til å bruke utearealer som salgsarealer.

Links forslag til ny tilkomst innebærer dessuten at det forsvinner 4 HC plasser i forhold til godkjent utomhusplan.

Vedlagt følger kopi av godkjent utomhusplan, **bilag 1**. Vedlagt følger også Links skisse til løsning med salgsarealer for butikkene markert. Se **bilag 2.**

Skal salgsarealene ivaretas, vil tilkomsten (kjøreareal og fortau) måtte flyttes 1,5 meter lenger inn på eiendommen, med de ytterligere negative konsekvenser dette har for parkeringen på gjenværende parkeringsareal. I tillegg må det finnes plass til flere HC-plasser for å oppfylle arealbruken som angitt i godkjent utomhusplan.

Forhold til tinglyst erklæring i byggesaken til Jotnes næringsbygg.

Link viser i sin uttalelse til at kommunen ved utstedelse av ferdigattest pekte på problemene som kunne oppstå for parkeringsdekningen når veiretten på 5 meter senere ble tatt i bruk. På dette tidspunkt var bygget ferdigstilt og utomhusplan godkjent. Det var med andre ord ikke noe vilkår for tillatelse til etablering av forretningene.

Det er ganske åpenbart at intensjonen med den nordre avkjørselen var knyttet til videreføring av et parkeringsareal for næringsvirksomhet, noe Jotne ikke hadde og heller ikke nå har innvendinger imot – forutsatt at dette kan skje uten fysiske avgrensninger av veitraseen (slik partene har avtalt).
Men skal det etableres boliger, må trafikken gå i syd, slik intensjonen også var da området ble regulert og den tinglyste avtalen ble inngått.

Da den tinglyste atkomstretten ble etablert var nemlig den reguleringsmessige situasjonen annerledes enn i dag. Da var alle eiendomsgrenser i området regulert opphevet. Da så man altså for seg et felles næringsområde, hvor næringstrafikken skulle gå i nord og eventuell boligtrafikk kunne etableres i sør, slik illustrasjonen viste. Senere er planen endret på dette punkt. Kravet om opphevelse av eiendomsgrensene er frafalt. Situasjonen er dermed blitt en annen enn forutsatt da man ga atkomstretten. Den gang var det ikke tale om tilkomst til boliger i nord. Nå ønsker Lilleby dispensasjon for å endre arealbruken på eiendommen fra næring og bolig til rent boligformål. Det er atkomst basert på slik arealbruk Jotne motsetter seg.

Anleggstrafikk.

Konsekvenser av anleggstrafikken til nytt boligfelt bagatelliseres av Link ved å si at den er midlertidig. For forretningsdrivende og kunder er store forstyrrelser i parkering og tilgjengelighet over en lengre periode dramatisk! De som kjenner bransjen, angir at slike forstyrelser innebærer en permanent endring av handelsmønsteret.

Bilde av omsøktareal tilsier etter vår vurdering behov for omfattende oppfylling før det er egnet som byggetomt, se foto. Skal området heves ca. 1, 0 meter kreves ca 400 billass med tilkjørt fyllmasse.

En byggeperiode på to år samlet ansees som et realistisk tidsanslag for hele utbyggingen. Det vil være helt ødeleggende for butikkdriften.



Bilde kopiert fra Google Maps

Varelevering og HMS.

Forslagsstiller bagatelliserer også konsekvensene for varelevering til butikkene. Jotnes eneste kommentar er nok en gang å vise til uttalelse fra LUKS som er leverandørenes egen fagmiljø for vurdering av dette spørsmålet. LUKS går mot den foreslåtte løsningen ut fra et trafikksikkerhetsperspektiv.

Alternativ adkomst i syd.

Forslagsstiller fremstiller tilbudet om adkomst fra søndre avkjørsel som et fremmedelement som ikke har plass i kommunens vurdering av dispensasjonssøknaden. Som påvist foran er dette et uriktig forsøk på å innsnevre kommunens handlingsrom basert på tanker som ikke er forankret i norsk rett.

Med atkomst i syd får man en trafikksikker løsning som et reelt og bedre alternativ til gjennomkjøring over butikkenes parkeringsareal og en løsning som har vært skissert i reguleringsplanen for området, jfr. illustrasjonsplanen foran.

Til tross for intensjonene i reguleringsplanen, slik de er gjengitt foran, påstår Link atkomst fra syd gjør det vanskeligere å utnytte Lillebys tomt til boligformål. En dyktig arkitekt vil ikke ha problemer med å lage et godt boligprosjekt i området basert på atkomst i syd. Dertil kommer at Lilleby gjennom denne løsningen får frigjort et areal med 12 parkeringsplasser som jordskifteretten har lagt inn som kompensasjon for endring av den avtalte atkomstretten.

Det påstås også at adkomst i syd er betinget av samtykke fra Lilleby som bortfester. Det er positivt feil. Det fremgår av partens avtaler at arealene som Jotne er gitt disposisjonsrett til kan brukes til *ethvert formål.*

Oppsummering

Den forslåtte adkomsten er bruksmessig ikke akseptabel for et boligområde, hverken ut fra hensynet til trafikksikkerhet eller hensynet til en praktisk bruk av parkeringsarealet foran butikkene.

Forslaget strider med den inngåtte privatrettslige avtalen mellom Jotne og Lilleby. Jotne vil ikke akseptere at en adkomst introduserer sperreløsninger som gjerder eller høye kanter på eksisterende parkeringsareal.

En ny adkomst i syd vil gi gode og trafikksikre forhold for eventuelle nye boliger på 604/2 og på en mye bedre måte knytte nye boliger til det eksisterende boligmiljøet på Lilleby.

Behandling i planutvalget – befaring.

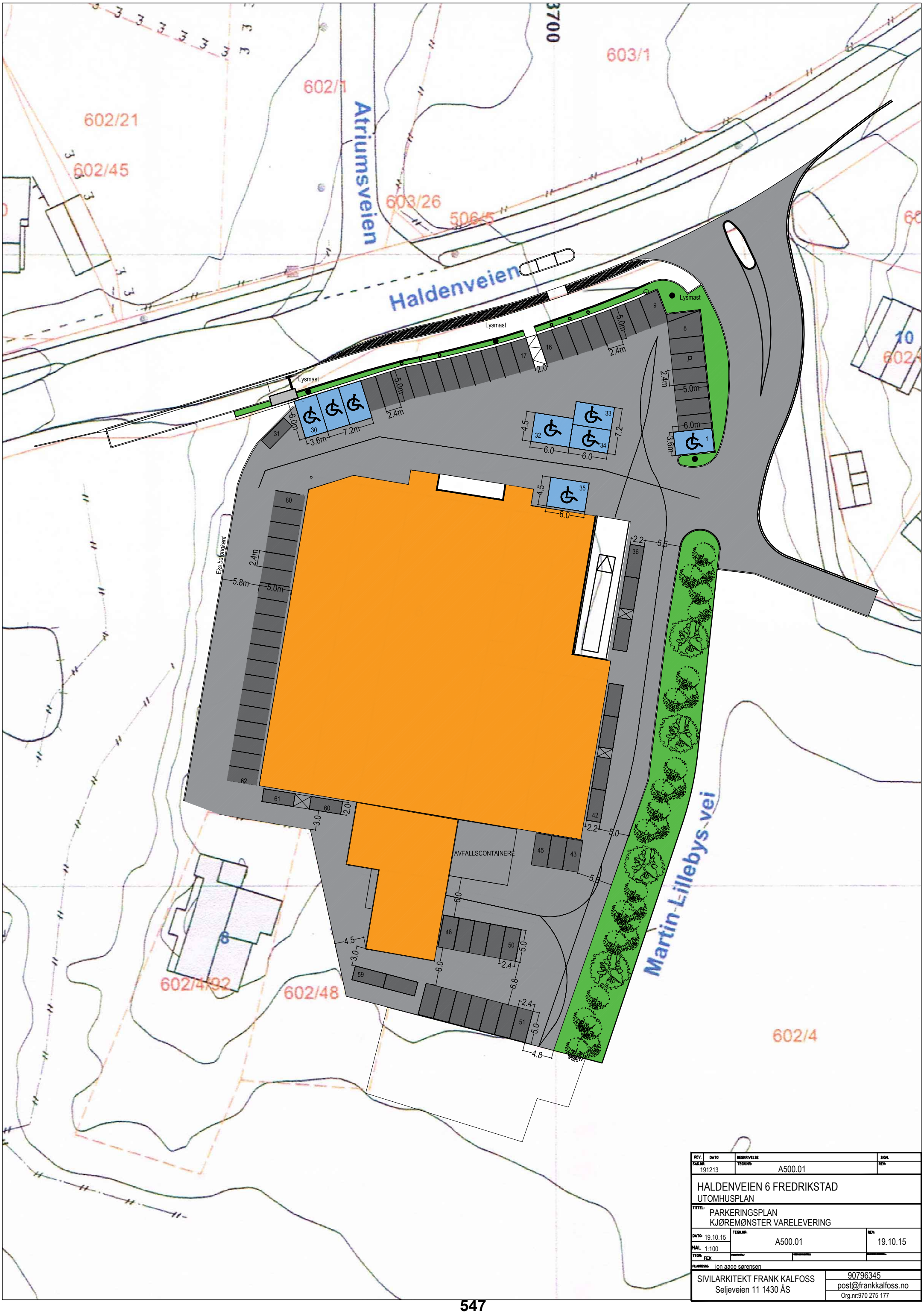
Vi er kjent med at dispensasjonssaken skal fremmes til behandling i planutvalget. Da bør det foretas en befaring i forkant, hvor partene og butikkene gis anledning til å være til stede, uttale seg og gjøre de påvisninger som er nødvendige.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS

Helge Skaaraas
Advokat

helge@adv-bs.no

Kopi klient



REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.
SAK.NR. 191213		TEGN.NR: A500.01	REV:

HALDENVEIEN 6 FREDRIKSTAD
UTOMHUSPLAN

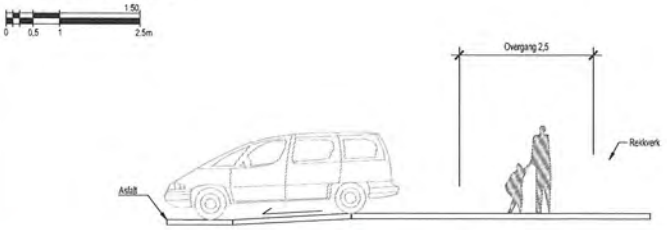
TITTEL: PARKERINGSPLAN
KJØREMØNSTER VARELEVERING

DATO: 19.10.15	TEGN.NR: A500.01	REV: 19.10.15
MÅL 1:100		
TEGN: FEK		

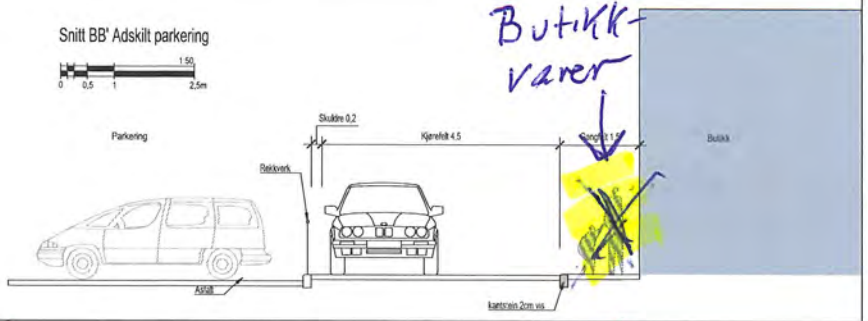
PLADRESSE: jon aage sørensen

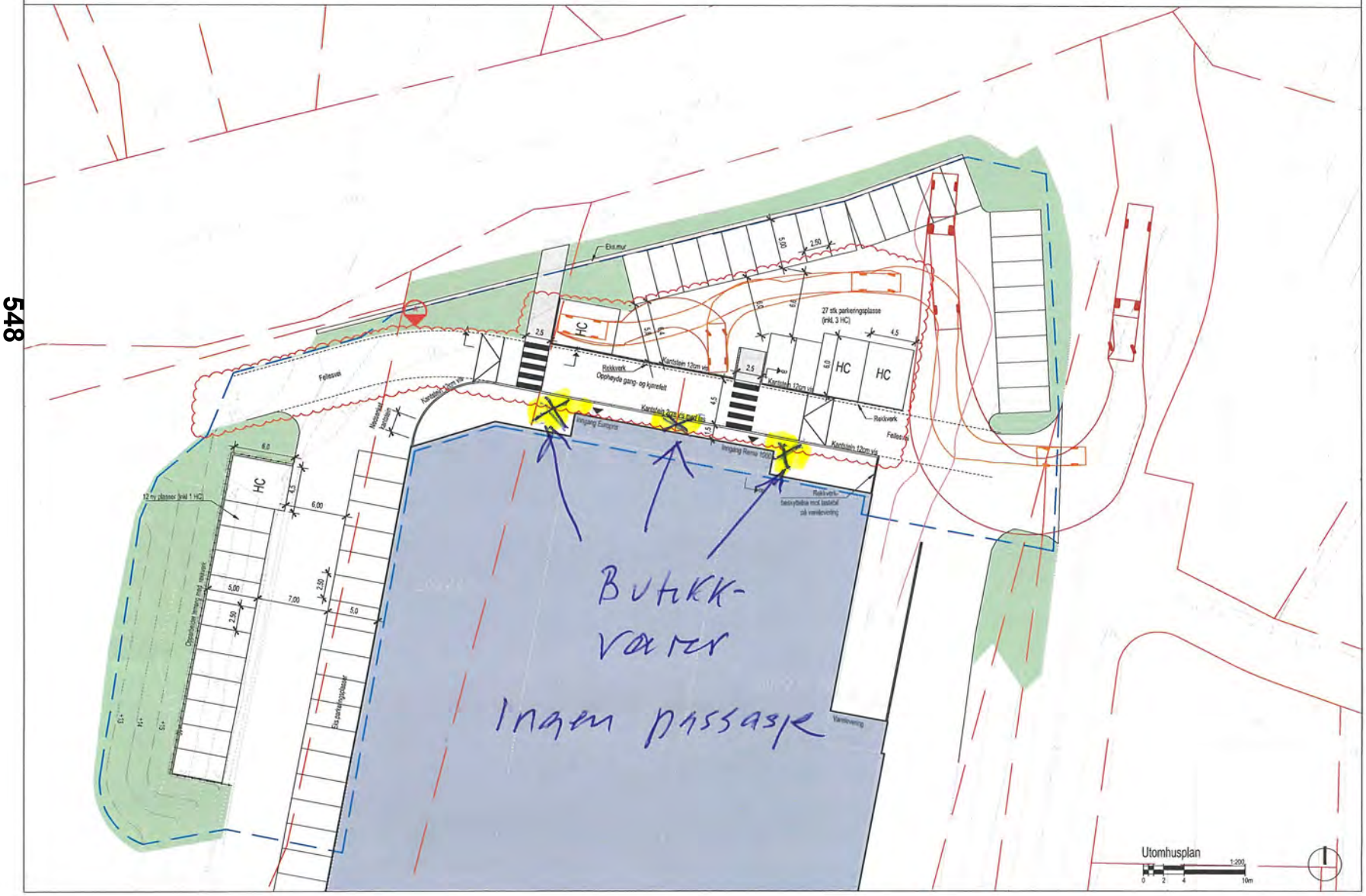
SIVILARKITEKT FRANK KALFOSS
Seljeveien 11 1430 ÅS
90796345
post@frankkalfoss.no
Org.nr:970 275 177

Snitt AA' Opphøyde overgangsfelt



Snitt BB' Adskilt parkering





TEGNFORKLARING

- Tiltaksgrense
- Eiendomsgrenser
- Asfalt (kjørefelt)
- Asfalt (gangfelt)
- Plenvegetasjon
- Bygg (eks)
- Mur (eks)
- +13 Kotar (ny)
- Kotar (eks)
- Gjerde/rekkverk
- Inngangspil
- Ny overgangsfelt
- Sporing- Personbil
- Sporing- Semitrailer (15,5m)

HENVISNINGER

L-002_Utomhusplan_med flyfoto

MERKNADER

Plan viser at sporing til lasebil som kjøres innover parkeringsplasser. Informasjon om type vare bil er ikke tilgjengelig, men med utgangspunkt i Semitrailer, viser tegning L-002 (med flyfoto) at foreslått løsning vil ha det samme tilgjengelig manøvreringsplass som idag.

Parkering ihht til Fredrikstad Veinorm (2016)

REV	BESKRIVELSE AV REVISJONEN	DATO	TEGN	KONTR	ANSV
A	Endring fellesvei og justert tilhørende parkering	21.01.2026	RTN	GHH	IDG

FASE: Dispensasjons Søknad

STATUS: -

OPPDRAGSGIVER: Lilleby Utvikling AS

PROSJEKT: Lilleby

LANDSKAPSARKITEKT

LINK Arkitektur

linkarkitektur.com

Besøksadresse: Elvegata 4, N-0153 Oslo
Postadresse: Postboks 383, N-0102 Oslo
+47 21 52 22 00

TEGNINGSNAVN: **UTOMHUSPLAN**

TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
RTN	GHH	ITG	17.12.2025

MÅL	FAG	TEGNINGSNR	REV
1:200 (A1) 1:400 (A3)	LARK	L-001	A

Fredrikstad kommune

Sendes kun per e-post til:
byggesak@fredrikstad.kommune.no
marn@fredrikstad.kommune.no
caojoh@fredrikstad.kommune.no

Drammen, 13.03.2026

Saksansvarlig advokat: Hege Mortensen
Ref.: 41054

GBNR. 602/4 – SØKNAD OM DISPENSASJON – OPPFØRING AV NYBYGG

1 INNLEDNING

Det vises til ovennevnte sak. Planutvalget har utsatt behandlingen med sikte på befaring. Befaringen vil gi planutvalget en god innsikt i de vurderinger tiltakshaver har gjort i søknadsarbeidet, og tiltakshaver ser frem til å redegjøre ytterligere for prosjektet ved befaringen. Det forutsettes at tiltakshaver blir varslet om tidspunkt i god tid slik at vi kan være til stede.

Tiltakshaver er gjort kjent med brev fra advokat Skaaraas på vegne av Jotne/Haldenveien 6 AS datert 4. februar 2026. Brevet var beklageligvis ikke kjent for tiltakshaver forut for behandlingen i planutvalget den 26. februar 2026. Brevet inneholder en rekke feilaktige og misvisende påstander som krever tilsvar.

2 AD KOMMUNENS VURDERINGSGRUNNLAG FOR SØKNADEN OM DISPENSASJON

2.1 Hvilke adkomstløsninger kan kommunen vurdere

Advokat Skaaraas anfører at kommunen i kraft av sin alminnelige adgang til å sette vilkår for dispensasjon, kan stille krav om at adkomst etableres i sør. Dette er feil.

Det er korrekt at forvaltningen, der det er lovlig adgang til å gi tillatelse, som hovedregel også kan gi tillatelse på vilkår (det minste av to onder-prinsippet). Grunnlaget er forvaltningsrettslig sedvanerett, akseptert i fast forvaltningspraksis og teori. Denne adgangen begrenses imidlertid av at vilkårene må ha saklig sammenheng med det tiltak det gis tillatelse til. Et vilkår om å realisere en helt annen adkomstløsning enn den omsøkte – en løsning som vil kreve selvstendige vurderinger av planmessighet, trafikksikkerhet og privatrettslige avklaringer – ville gå langt utover hva kommunen kan oppstille som vilkår for i den foreliggende dispensasjonssøknaden.

Dersom kommunen mener den nordre adkomsten er utilfredsstillende, er kommunens reelle alternativ å avslå søknaden – ikke å omskrive den til noe helt annet. Kommunen kan ikke under dekke av «vilkår» i realiteten fatte et vedtak om en ikke-omsøkt løsning som ikke er belyst i saksgrunnlaget.

Det bemerkes at kommunens veifaglige kompetanse i administrasjonen allerede har vurdert den omsøkte adkomstløsningen som trafikksikker og tilfredsstillende. Det er da etter tiltakshavers vurdering ikke grunnlag for å avslå søknaden med den begrunnelsen at den omsøkte løsningen ikke gir en trafikksikker løsning.

2.2 Arealbruk og trafikk

I brevet fra advokat Skaaraas opplyses det om at Jotne har **innsigelser** mot dispensasjonen. Jotne har ikke gitt innsigelsesrett. Selskapet kan kun komme med sine nabomerknader.

Jotne opplyser at selskapets bekymring først og fremst er knyttet til sammenblanding av gående og kjørende. Dispensasjonssøknaden som er til behandling i Fredrikstad kommune gjelder **formålet** med bebyggelsen på eiendommen. Søsknene Lillebys eiendom kan lovlig bebygges med formålene bolig, kontor og forretning uten dispensasjon pr. i dag. En slik bebyggelse vil gi flere kategorier av brukere enn den omsøkte bruken hvor formålet kun er bolig. Sammenblandingen av gående og kjørende blir større dersom dispensasjonen ikke innvilges og eiendommen utnyttes slik reguleringsplanen gir mulighet for.

I saksfremlegget har administrasjonen fremhevet følgende: «*Boligformål gir vesentlig lavere og jevnere trafikkbelastning, bortfall av vareleveranser og tungtransport, redusert støy og bedre trafikksikkerhet for mye trafikanter. Dette styrer hensynene til miljø, naboforhold og bokvalitet*».

Administrasjonens vurdering av dispensasjonssøknaden er etter tiltakshavers vurdering riktig.

2.3 Kvaliteten på eksisterende parkeringsplasser foran butikkene

Advokat Skaaraas hevder at parkeringen foran butikkene «er i dag funksjonell for varelevering og kunder og uten kjente ulykker». Dette er et villedende bilde av situasjonen.

Dagens løsning, som Jotne er fullt ut ansvarlig for, er på ingen måte trafikksikker. Det er bekreftet av så vel jordskifteretten, som var satt med veifagkyndige meddommere, som Fredrikstad kommunes avdeling for samferdsel, byrom og grønnstruktur, se uttalelse av 30.1.2026.

Tiltakshavers skisse for adkomst innebærer en strukturert og fysisk adskillelse av kjørevei, parkering og gangareal med opphøyde gangfelt, gjerde og tydelige krysningspunkter. Dette er en klar forbedring av dagens situasjon, noe samtlige faglige uttalelser bekrefter.

Tiltakshaver har, etter innspill fra Jotne, foreslått at bredden på kjøreveien forbi forretningene økes fra 3,5 til 4,5 meter. Tiltakshaver er av den oppfatning at begge disse løsningene er tilfredsstillende, og lar det være opp til kommunen å avgjøre hvilket av disse to alternativene kommunen mener er den beste.

Uansett hvilke av de to alternativene som foretrekkes, er den skisserte løsningen langt bedre enn dagens løsning. Administrasjonen oppsummert dette slik i saksfremstillingen: «*Samlet sett vurderes utomhusplanen som helhetlig og faglig tilfredsstillende, og som en forbedring av dagens trafikksituasjon.*»

2.4 Forholdet til gjeldende regulering

Advokat Skaaraas viser til illustrasjoner hentet fra planbeskrivelsen for Lilleby og hevder den viser at primæradkomst var tiltenkt via søndre avkjørsel. Det er riktig at illustrasjonen skisserer søndre adkomst som ett prinsipp. Illustrasjon er imidlertid ikke gjort juridisk bindende – dette erkjennes av Skaaraas selv i brevet. Gjeldende reguleringsplan angir to alternative adkomster til planområdet.

Fredrikstad kommune har ikke hjemmel til å begrense tiltakshavers valg mellom de to regulerte adkomstalternativene, og kan heller ikke bruke ikke-bindende illustrasjonsmateriale som grunnlag for å oppstille vilkår om søndre adkomst.

Gjeldene regulering angir to alternative adkomster til planområdet. Det ligger ingen føringer i planmaterialet for hvilken adkomst søsknene Lilleby bør / skal bruke som adkomst for sin eiendom. Fredrikstad kommune har ikke hjemmel til å begrense denne valgfriheten.

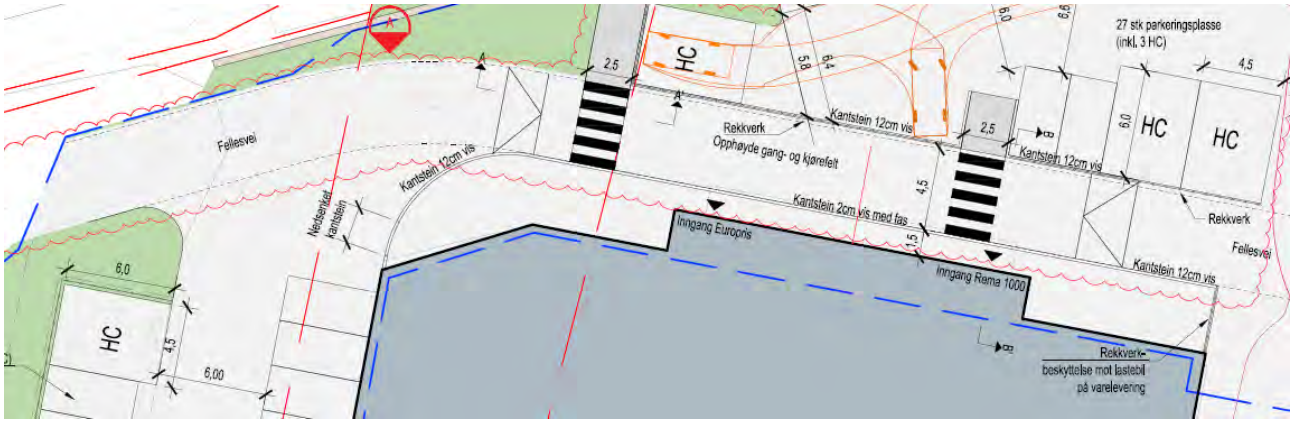
Tiltakshaver finner også grunn til å understreke at illustrasjonsskissene fra planendringen i 2015 ikke er utredet iht. gjeldene krav slik tiltakshavers søknad er. De faglige undersøkelsene som ligger grunn for tiltakshavers søknad, viser at utnyttelse av tomten i tråd med illustrasjonsskissen ikke vil oppfylle de krav til bo-kvalitet som stilles til boliger i dag. En slik utnyttelse vil derfor, dersom den

mot formodning skulle godkjennes, gi boliger med langt dårligere bokvalitet enn de boligene som lar seg realisere dersom tiltakshavers søknad godkjennes.

2.5 Forholdet til jordskifterettens løsning og HC parkeringer

Tiltakshaver fastholder at omsøkt forslag er i samsvar med jordskifterettens forslag til avgjørelse. Dette er uansett et forhold tiltakshaver selv bærer ansvaret for. Det samme gjelder forholdet til tinglyst avtale om adkomst mellom partene.

Det opplyses i brevet fra advokat Skaaraas at søknaden innebærer at det forsvinner 4 HC plasser. Det er ikke riktig. Dersom tiltakshavers søknad godkjennes, vil det bli opparbeidet 4 HC plasser som oppfyller dagens krav, hvorav 3 av plassene ligger på samme side som inngangen til butikkene, mens den fjerde er foreslått plassert på langsiden av bygget.



2.6 Anleggstrafikk

Utnyttelse av eiendommen vil uansett formål – enten det er kombinasjon av bolig, kontor og forretning eller kun bolig etter dispensasjonssøknaden – medføre anleggstrafikk. Dette er ikke særegent for den omsøkte løsningen. Anleggstrafikk er et nødvendig element ved utbygging i etablerte områder og reguleres gjennom egne krav i byggesaken. Det finnes et stort antall vellykkede eksempler på utbygging i nærheten av igangværende virksomhet, både lokalt og nasjonalt.

Anleggstrafikk gir ikke grunnlag for å nekte dispensasjon.

3 AVSLUTNING

Den foreslåtte adkomsten viser prinsippene for adkomst dersom eiendommen tillates bebygd med bolig. Den omsøkte adkomsten gir en bedre trafikal løsning enn dagens løsning.

Forslaget er i tråd med jordskifterettens utkast til avgjørelse, som er bakgrunnen for dispensasjonssøknaden.

Fredrikstad kommune har ikke rettslig grunnlag for å sette som vilkår at tiltakshaver opparbeider adkomst i sør.

Vilkårene for å innvilge den omsøkte dispensasjonen er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Tiltakshaver anmoder om at planutvalget fatter vedtak i samsvar med kommunedirektørens innstilling.

Med vennlig hilsen
Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS

Hege Mortensen
Advokat-Partner

+47 45 00 53 16 | hmortensen@snadvokat.no

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Att : Margrethe Nødtveidt
Caroline Marie Johansen
Emma Linnea Sommer Kristiansen

E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
marn@fredrikstad.kommune.no
caojoh@fredrikstad.kommune.no
emmkri@fredrikstad.kommune.no

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.: 2026/244
Vår ref.: 16186/17258
Ansvarlig advokat: Helge Skaaraas

Sarpsborg, 21. august 2026

HALDENVEIEN 4 – TILLEGGSBEMERKNINGER TIL KLAGE OVER DISPENSASJONSVILKÅR

Det vises til mitt brev av 13. august med bemerkninger familien Lillebys klage og advokat Mortensens brev 29. juni i år.

Etter Jotnes samtale med byggesaksavdelingen og etter interne vurderinger av fremtiden for selskapets eiendommer på Begby, ønsker jeg på vegne av Jotne å gi følgende supplement til tidligere kommentarer:

1. Jotnes vurdering er, som tidligere presisert, at rotsystemet til de hule eikene kan ivaretas på en tilfredsstillende måte hvis adkomsten til 602/4 legges syd for og tettere opp mot eksisterende hus.

   Dette mener vi er godt underbygget i rapporten fra arborist Kenneth Thomassen. Hvor nær huset veien skal anlegges, må avgjøres i samarbeid med arborist og fastsettes som del av byggesaken på 602/4

2. Adkomsten til 602/4 vil beslaglegge en del av eneboligens uteareal. Dette må kompenseres gjennom opparbeidelse av nytt uteareal øst for bygget. Eier av eneboligen, Haldenveien 8 AS, eier den tilstøtende eiendommen gnr/bnr. 602/48. Haldenveien 6 AS fester av Lilleby gnr/bnr. 602/93 og gnr/bnr/festenr. 602/4/38. Jotne vil forplikte seg til å opparbeide nytt uteareal slik at krav til uteoppholdsareal blir ivaretatt også etter at veien frem til Lilleby er etablert.

3. Vi vil videre informere om at Jotne Eiendom, som eneaksjonær til selskapene Haldenveien 6 AS og Haldenveien 8 AS, som del av fremtidig utvikling av eiendommene, vurderer å utvide det eksisterende næringsarealet i Haldenveien 6. Det vil kunne føre til at eneboligen rives.

   Jotne vil gjennom sin arkitekt komme tilbake med anmodning om en forhåndskonferanse for å avklare hvilket potensial for næringsareal som samlet ligger på selskapets eiendommer i Haldenveien/Martin Lillebys vei.

Vi ber vennligst om at også dette brevet følger saken i klagebehandlingen.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS

Helge Skaaraas
Advokat

helge@adv-bs.no

Kopi klient

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Att: Margrethe Nødtveidt
Caroline Marie Johansen
Emma Linnea Sommer Kristiansen

E-post : postmottak@fredrikstad.kommune.no
marn@fredrikstad.kommune.no
caojoh@fredrikstad.kommune.no
emmkri@fredrikstad.kommune.no

ADVOKATFIRMAET
BJØRGE-
SKAARAAS
& CO

Deres ref.: 2026/244
Vår ref.: 16186/17258
Ansvarlig advokat: Helge Skaaraas

Sarpsborg, 16. september 2026

HALDENVEIEN 4 – BEMERKNINGER TIL ADVOKAT MORTENSENS BREV 25.08.2026 OG BYSTYRETS VEDTAK 10.09.2026.

Jeg viser til korrespondanse i ovennevnte sak, senest advokat Mortensens brev av 25. august. Med brevet fulgte en supplerende rapport datert 14. august fra arborist Margrethe Wheeler. Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av arborist Kenneth Thomassens faglige vurdering av 25.juli.

De faglige vurderingene av hvordan man kan tilpasse ny vei vernet av hule eiker etter naturmangfoldloven behandles i pkt. 1 nedenfor. Spørsmålet om vernet i det hele tatt kommer til anvendelse, som er et rettslig spørsmål, behandles under pkt. 2. Til slutt – i pkt. 3 - redegjøres nærmere for Jotnes tilbud og syn på veifremføringen.

1. De arborist-faglige vurderingene. Kenneth Thomassens bemerkninger til Weelers rapport.

Thomassen er forelagt rapporten fra Weeler. I hans tilbakemelding til Jotne av 31. augsut i år, sier Thomassen følgende:

Jeg har særlig følgende kommentarer til Wheeler-rapporten:

1. «Støpt såle» – et premiss som ikke finnes i min rapport

> *Wheeler bruker flere steder tid på å diskutere at eksisterende konstruksjon etter hennes vurdering fremstår som «en slags støttemur, mer enn en støpt såle», og stiller deretter spørsmål ved om den er solid nok til å inngå i en veikonstruksjon.*
>
> *Dette er etter min vurdering et motargument mot en påstand jeg aldri har fremsatt.*

Besøksadresse: St. Marie gate 107, 1706 Sarpsborg
Postadresse: Postboks 444, 1703 Sarpsborg
Telefon: 69 16 23 23
E-post: adv@adv-bs.no
www.adv-bs.no
Klientkonto: 9486.06.34397
Driftskonto: 9486.06.34400
Org. nr.: 884 665 582 MVA
Medlem ADVOKATFORENINGEN

Jeg har ikke omtalt konstruksjonen som en støpt såle. I min rapport er den omtalt som eksisterende steinsåle og bærelag. Jeg har heller aldri konkludert med at konstruksjonens oppbygning eller bæreevne er kjent.

Tvert imot anbefaler jeg uttrykkelig at eksisterende steinsåle undersøkes ved skånsom prøvegraving før detaljprosjektering, slik at konstruksjonens oppbygning, tykkelse og forholdet til grove røtter kan dokumenteres. Resultatet skal deretter legges til grunn for endelig dimensjonering av veikonstruksjonen.

Det blir derfor misvisende å problematisere at dette kanskje er en støttemur og «ikke en støpt såle», som om min vurdering var basert på at det lå en ferdig støpt og dokumentert veikonstruksjon der. Det er ikke det som står i rapporten.

At Wheeler mener konstruksjonen bør undersøkes nærmere, er derfor i praksis ikke en innvending mot min vurdering. Det er det samme som allerede er anbefalt i min rapport.

2. Punkt 4.2 – rotsone, gravearbeider og rotvennlig bærelag

Jeg er selvfølgelig enig i Wheelers generelle beskrivelse av at graving, rotkutting, masseoppfylling og jordkomprimering kan påvirke trær negativt. Dette er grunnleggende arboristfaglige forhold.

Men dette kan etter min vurdering ikke uten videre brukes som argument mot selve etableringen av veien.

Poenget med løsningen jeg har foreslått er nettopp at man ikke skal etablere en ordinær veikonstruksjon gjennom omfattende utgraving og masseutskifting av eksisterende rotsoner.

I området hvor det må etableres ny veikonstruksjon over rotførende jord, har jeg foreslått et rotvennlig bærelag/skjelettjord. Hensikten er å kombinere nødvendig bæreevne med bevaring av eksisterende røtter og opprettholdelse av luft-, vann- og næringstilgang.

Et korrekt dimensjonert, lastfordelende og rotvennlig bærelag vil redusere risikoen for jordkomprimering og mekaniske rotskader betydelig sammenlignet med en konvensjonell veioppbygging.

Dette er også i tråd med prinsipper som benyttes i Byggforskserien for beskyttelse av eksisterende vegetasjon ved bygge- og anleggsarbeider.

Det avgjørende spørsmålet er derfor ikke bare om veien ligger innenfor en teoretisk beregnet rotsone, men hvordan veien etableres og hvordan belastningen på rotsonen håndteres.

Med riktig prosjektering, minst mulig terrenginngrep, rotvennlig bærelag og arboristfaglig oppfølging mener jeg fortsatt at det er mulig å etablere veien uten vesentlig negativ påvirkning på de to store eikenes vitalitet og stabilitet.

3. Dryppsone er ikke det samme som dokumentert rotutbredelse

Wheeler legger stor vekt på at eik nr. 1 har en kronediameter på 26 meter og dermed en dryppsone på ca. 13 meter fra stammen. På dette grunnlaget konkluderes det med at veien kommer inn i treets kritiske rotsone.

Dryppsonen er selvfølgelig et viktig utgangspunkt og føre-var-område når vi arbeider rundt store eiker, men den dokumenterer ikke i seg selv røttenes faktiske utbredelse, dimensjon eller funksjon i den aktuelle veitraseen.

Dette er særlig relevant på denne eiendommen, hvor eksisterende bygning, tidligere terrenginngrep, steinsåle/bærelag og andre fysiske forhold kan ha påvirket hvordan rotsystemet faktisk har utviklet seg.

Derfor mener jeg det blir for kategorisk å bruke kronens projeksjon som dokumentasjon på hvor de biologisk og strukturelt viktigste røttene faktisk befinner seg.

4. Ingen av rapportene har kartlagt den faktiske rotutbredelsen

Wheeler kritiserer min rapport for at det ikke er gjennomført instrumentelle undersøkelser, prøvegraving eller kartlegging av rotsystemets faktiske utbredelse.

Det er riktig at dette ikke ble gjort i forbindelse med min situasjonsanalyse.

Men det er viktig å påpeke at Wheeler heller ikke har gjennomført slik rotkartlegging.

Metoden hun beskriver er visuell inspeksjon/VTA kombinert med blant annet måling av stammeomkrets og kronediameter. Det foreligger dermed heller ikke i Wheeler-rapporten noen fysisk dokumentasjon av hvor røttene faktisk ligger i den planlagte veitraseen.

Ingen av de to rapportene dokumenterer derfor den faktiske rotforekomsten i traseen.

Jeg mener dette er et viktig skille mellom antatt rotsone og dokumentert rotforekomst.

5. Supplerende rotkartlegging vil kunne avklare dette

Det mest faglig ryddige neste steget vil etter min vurdering være å gjennomføre noen strategiske og skånsomme rotundersøkelser i forbindelse med videre utredning og detaljprosjektering. Dersom kommunen går videre med en KU, vil disse undersøkelsene kunne inngå som en del av kunnskapsgrunnlaget for konsekvensutredningen. KU-en kan samtidig sees i sammenheng med en mer detaljert marksikringsplan, slik at registrerte naturverdier, dokumenterte rotforhold, nødvendige hensynssoner og aktuelle avbøtende tiltak vurderes samlet.

Da kan man dokumentere:

- *faktisk rotforekomst i traseen*
- *dimensjon på røttene*
- *jorddybde og eksisterende masser*
- *forholdet mellom røttene og eksisterende steinsåle/bærelag*
- *hvilke områder som eventuelt krever særlig tilpasning av veikonstruksjonen*

Da går vi fra en diskusjon om hvor røttene antas å ligge, til et langt bedre dokumentert grunnlag for videre prosjektering.

Det er også verdt å merke seg at Wheeler selv avslutter rapporten med å anbefale detaljert kartlegging av rotsonene dersom veien skal etableres.

6. Permanent vei og anleggsvei må skilles

Wheeler påpeker også at min rapport omhandler permanent adkomstvei og ikke den samlede belastningen dersom traseen senere benyttes som anleggsvei.

Det er et relevant skille.

En permanent, rotvennlig oppbygget adkomstvei er ikke det samme som ukontrollert bruk av området til tung anleggstrafikk, rigg, masselagring og maskinoppstilling.

Dersom traseen skal benyttes under en senere byggeperiode, bør dette håndteres gjennom en egen marksikringsplan for anleggsfasen med klare begrensninger for blant annet maskinbruk, aksellast, rigg, lagring og ferdsel.

Min rapport legger allerede opp til arboristfaglig kontroll før gravearbeider, etter eventuell avdekking av røtter, før oppbygging av veikonstruksjonen og ved ferdigstillelse.

7. Veien i sør bør fortsatt utredes

På bakgrunn av Wheeler-rapporten ser jeg ikke grunnlag for å endre min tidligere anbefaling om sørlig adkomst.

Dersom kommunen nå går videre med en KU, mener jeg det er viktig at denne også vurderer muligheten for en tilpasset og rotvennlig veiløsning, og ikke bare konsekvensene av en konvensjonelt oppbygget vei med graving og masseutskifting.

Som del av det videre kunnskapsgrunnlaget mener jeg det bør vurderes:

- *skånsom rotkartlegging på strategiske steder i traseen*
- *undersøkelse av eksisterende steinsåle og bærelag*
- *vurdering og dimensjonering av rotvennlig og lastfordelende veikonstruksjon*
- *lokal tilpasning av traseen etter dokumenterte rotforhold*
- *bevaring av de yngre eikene så langt dette er praktisk og teknisk mulig*
- *egen marksikringsplan for eventuell anleggsfase*
- *arboristfaglig oppfølging under utførelsen*

Jeg mener dette vil gi et betydelig bedre faglig grunnlag for kommunens videre behandling enn å konkludere med at sørlig adkomst må forkastes fordi deler av traseen ligger innenfor kronens projiserte dryppsone.

Wheeler-rapporten dokumenterer etter min vurdering at det finnes viktige naturverdier som må ivaretas og at tiltaket krever nøye prosjektering. Den dokumenterer ikke at en tilpasset sørlig adkomst ikke lar seg gjennomføre.

I en supplerende uttalelse til meg 7. september, uttaler Thomassen ytterligere:

Når det gjelder spørsmålet ditt: Ja, den foreslåtte sørlige adkomstveien vil berøre dryppsonen til den nærmeste hule eika. Denne har en målt kronediameter på ca. 26 meter, altså ca. 13 meter fra stammen til kronens ytterkant. Veien kan derfor ikke legges helt utenfor dryppsonen dersom den samtidig skal føres mellom eikene og boligen/utearealet.

Veien vil også ligge innenfor deler av 15-metersområdet rundt denne eika. I fellesbrevet fra Klima- og miljødepartementet og Landbruks- og matdepartementet av 02.11.2017 er dette definert som forvaltningsområdet som omfattes av meldeplikt for tiltak med negativ påvirkning, med radius 15 meter fra stammens midtpunkt.

Arboristfaglig mener jeg likevel at en skånsom etablering av veien er mulig. Et viktig utgangspunkt for min vurdering er at traseen trekkes nærmere eksisterende bygning og i størst mulig grad etableres på «eksisterende steinsåle og bærelag». Dette er et område hvor grunnen allerede er påvirket av tidligere terrenginngrep og oppbygging. Videre bruk av eksisterende bærelag vurderes derfor som mindre belastende enn etablering av en ny veikonstruksjon gjennom biologisk aktiv og mindre påvirket jord nærmere eikene. Som tidligere kommunisert til Jon vil den videre prosessen også være avhengig av kommunens og aktuell saksbehandlers vurdering av tiltaket.

Før detaljprosjektering bør eksisterende steinsåle undersøkes ved skånsom prøvegraving, slik at konstruksjonens oppbygning, tykkelse og forholdet til eventuelle grove røtter kan dokumenteres.

I området mellom eksisterende steinsåle og eikene, hvor det vil være behov for ny veikonstruksjon, anbefaler jeg etablering av et «rotvennlig og lastfordelende bærelag». Dette gjør det mulig å kombinere nødvendig bæreevne med bevaring av eksisterende røtter og redusert risiko for komprimering og rotskader.

Det er på dette grunnlaget jeg mener at den sørlige adkomstveien kan etableres skånsomt, selv om deler av traseen ligger innenfor dryppsonen og 15-metersområdet.

2. **Bystyrets vedtak om vegetasjonsvern 10.09.2026 og konsekvensene for vår sak. Noen formelle synspunkter.**

Kommuneplanen i Fredrikstad har i pkt. 6.5 hatt bestemmelser om vegetasjonsvern. Disse kan ikke opprettholdes som følge av manglende hjemmelsgrunnlag. I bystrets møte 10. september i år ble de derfor opphevet. I stedet ble de erstattet av følgende retningslinje:

> *Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal all vegetasjon, alleer, trerekker, store enkeltrær, og kollede/formskårne trær, registreres og vurderes lagt inn med hensynssone natur. I hensynssonen skal det ikke gjøres tiltak i rotsonen/dryppsonen.*

De krav som stilles i bystyrets vedtak, er allerede ivaretatt i vår sak. Da reguleringsplanen for Lilleby ble vedtatt 08.09.2011 ble det lagt inn en egen hensynssone (BVLV 1) for å ivareta og avgrense verneområdet for eikene som arboristene omtaler i sine rapporter. I planbeskrivelsen er uttalt følgende:

> *Det er ikke registrerte verneverdige naturområder eller objekter innenfor området i følge naturbasen/artsdatabanken hos Direktoratet for naturforvaltning, kommunens rapport om biologisk mangfold "Rapport 1-1997" eller ut fra det som forøvrig fremkommer av kartdata på kommunens hjemmeside. Vi forutsetter imidlertid at eikeskogen syd for eneboligen videreføres som et viktig landskapselement som bør bevares mest mulig og som sådan innpasses i planen.*

Den aktuelle veitraseen, slik den ble foreslått av jordskifteretten, ligger i det regulerte byggeområdet og dermed utenfor den angitte hensynssonen.

Vern av eikene utenfor hensynssonen må i tilfelle forankres i naturmangfoldloven, slik det fremkommer i arboristrapportene. Men forutsetningen er selvfølgelig at eikene er gitt slikt verk etter lov og forskrift.

I dette tilfelle er området frigjort for bebyggelse, i det reguleringsplanen er vedtatt *etter* at forskriften om utvalgte naturtyper ble vedtatt 13.05.2011.

Se naturmangfoldloven § 53 nr. 4, som angir følgende:

> *Rettslig bindende plan etter plan- og bygningsloven som avklarer arealbruken for en forekomst av en utvalgt naturtype og som er vedtatt etter at forskrift etter § 52 er gitt, går foran reglene i første til tredje ledd.*

3. Noen konklusjoner og Jotnes tilbud til Lilleby.

Etter vårt syn er det ikke formelt sett noe til hinder for å legge veien der jordskifteretten har foreslått. Det er ikke i strid med gjeldende regulering- eller kommuneplan. Veifremføringen krever heller ingen særskilte tiltak etter naturmangfoldloven. Det har sammenheng med at det påtenkte veiarealet ligger utenfor hensynssonen for vern av eikene i gjeldende regulerignsplan - en plan som for øvrig Lilleby selv lot utarbeide for området som privat forslagsstiller – og som ble vedtatt etter forskriften om utvalgte naturtyper.

Jotne er likevel innstilt på å finne løsninger som ivaretar vernet av eikene og stiller derfor sin grunn til disposisjon for prøvegraving, slik Kenneth Thomassen foreslår. Tidspunkt må avtales nærmere med Jotne og Thomassen.

Basert på de resultater som foreligger, må veien prosjekteres.

Vi har tillit til at veien kan bygges uten skade, selv om deler av veien eventuelt legges i dryppsonen for den hule eika.

Dersom det er nødvendig å gå nærmere boligen, eller endog rive denne, og det er hjemmel for å kreve dette, vil Jotne akseptere at boligen rives. Det anses bedre å ta inntekstapet (tapte leieinntekter) som dette fører med seg enn å få kjøring til Lillebys eiendom foran inngangspartiet til forretnignene i nord. Det er en løsning som ikke er trafikksikker, gir kaotiske forhold rundt parkeringen og skaper forhold rundt butikkenes inngangsparti som forretningene ikke ønsker.

Jotnes tilbud til Lilleby kan vanskelig misforstås. At man etter hvert er kommet til at tilkomst i sør er den beste løsningen, bør også Lilleby være tilfreds med. Det innebærer at beboerne i deres fremtidige boligprosjekt får en trafikksikker og enkel atkomst.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS



Helge Skaaraas
Advokat

helge@adv-bs.no

Kopi: *Advokat Mortensen*

Klient

Fredrikstad kommune

Sendes kun per e-post til:
postmottak@fredrikstad.kommune.no
emmkri@fredrikstad.kommune.no

Drammen, 22. september 2026

Saksansvarlig advokat: Hege Mortensen
Ref.: 41054-5249680/3

HALDENVEIEN 4 – KOMMENTAR TIL BREV FRA ADVOKAT SKAARAAS

Det vises til Deres ref. 2026/244 og til brev fra advokat Helge Skaaraas datert 16.09., inngitt på vegne av Haldenveien 6 AS og Haldenveien 8 AS, med bemerkninger til vårt brev av 25.08. og til bystyrets vedtak av 10.09.

Brevet av 16.09. reiser en rekke spørsmål av faktisk, naturfaglig og rettslig karakter. Det er allerede sagt og skrevet svært mye i denne saken. Søsknene Lilleby begrenser derfor sin tilbakemelding til to av temaene som er berørt i brevet.

1. Begge de arboristfaglige vurderingene bekrefter at adkomst i sør ikke var, og fortsatt ikke er, tilstrekkelig utredet

Advokat Skaaraas argumenterer i brevet av 16.09. for at Wheeler-rapportens innvendinger mot en sørlig adkomstløsning kan imøtegås, og viser til at arborist engasjert av Jotne, Kenneth Thomassen, fastholder sin anbefaling om adkomst i sør.

Det som etter vårt syn er avgjørende, kommer imidlertid ikke tydelig frem av Skaaraas' fremstilling: begge de arboristfaglige vurderingene er samstemte om at det faktiske grunnlaget for en sørlig adkomstløsning fortsatt ikke er dokumentert.

Thomassen skriver selv, i sin tilbakemelding til Jotne av 31.08., at «ingen av rapportene dokumenterer den faktiske rotforekomsten i traseen», og at det er «et viktig skille mellom antatt rotsone og dokumentert rotforekomst». Han anbefaler uttrykkelig at det gjennomføres «strategiske og skånsomme rotundersøkelser» før detaljprosjektering, og at eksisterende steinsåle undersøkes ved skånsom prøvegraving før konstruksjonens oppbygning og bæreevne kan legges til grunn for

dimensjonering av veien.

Wheeler-rapporten peker på det samme. Den hule eika nærmest Haldenveien 8 har en kronediameter på 26 meter og en dryppsone på 13 meter fra stammen, slik at adkomstveien vil komme inn i treets kritiske rotsone. Rapporten anbefaler en detaljert kartlegging og oppmåling av total og kritisk rotsone før en eventuell adkomstvei etableres, og understreker at arborist bør involveres gjennom hele prosjektet – ikke bare når gravearbeidene skal utføres.

Med andre ord: da planutvalget 26.03. oppstilte som vilkår at «adkomst for boligene flyttes til sør», forelå det ingen arboristfaglig utredning av hvordan en slik løsning ville påvirke de fredede eiketrærne. De to vurderingene som nå foreligger, er samstemte om at spørsmålet fortsatt ikke er avklart, og at nødvendige undersøkelser (rotkartlegging og prøvegraving) gjenstår før en sørlig adkomst kan detaljprosjekteres forsvarlig. At Thomassen mener det er faglig mulig å finne en skånsom løsning i sør, endrer ikke dette bildet – han bygger nettopp sin anbefaling på undersøkelser som ennå ikke er gjennomført.

2. Adkomst i sør er ikke et forslag fra jordskifteretten

Advokat Skaaraas skriver i brevet at «tilbudet er basert på jordskifterettens trasevalg» og omtaler gjennomgående adkomst i sør som løsningen jordskifteretten har lagt til grunn. Dette er ikke riktig. Jordskifterettens kjennelse av 13.03. 2025 innebærer adkomst fra **nord**, ikke fra sør. Det opprinnelige forslaget om adkomst i sør («Forslag 1») ble forlatt av jordskifteretten til fordel for et alternativ med adkomst nord («Forslag 2»), som senere ble lagt til grunn for den endelige avgjørelsen. Årsaken til at Jordskifteretten til slutt konkluderte med adkomst i nord, var blant annet det faktum at Jotne motsatte seg den sørlige adkomsten. Adkomst i sør er dermed ikke en løsning jordskifteretten har besluttet eller foreslått – det er tvert imot en løsning jordskifteretten har forkastet til fordel for nordlig adkomst.

Vi ber om at kommunen legger opplysningene til grunn ved den videre behandlingen av klagesaken.

Med vennlig hilsen
Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS

Hege Mortensen
Advokat-Partner

+47 45 00 53 16 | hmortensen@snadvokat.no