FREDRIKSTAD KOMMUNE

Møteinnkalling
Planutvalget

Møtested: Fredrikstad rådhus, møterom Formannskapssalen
Tidspunkt: 20.11.2025 kl. 16:00

Det blir befaring i sakene 114/25 og 113/25 før møtet.
Felles transport; fremmøte ved rådhuset kl. 13:30

Eventuelle forfall meldes til møtesekretær Irene Lundstrøm, telefon 97 64 73 95, eller e-post: irlu@fredrikstad.kommune.no

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Eventuelle spørsmål til delegerte vedtak bes sendt på e-post til virksomhetsleder byggesak og geomatikk Snorre Huseby snhu@fredrikstad.kommune.no innen onsdag 19.11.2025 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 Irene Lundstrøm, e-post irlu@fredrikstad.kommune.no.

Fredrikstad, 11.11.2025

Bianca Elise Skoglie (sign.)
leder

Saksliste

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2020/54897
Dokumentnr.: 31
Løpenr.: 298208/2025
Klassering: L12
Saksbehandler: Irene Lundstrøm

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	20.11.2025	102/25

Spørsmål til utvalgsleder: Prosedyrer ved formålsendringer i kommuneplanens arealdel

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

I lys av denne saken stiller jeg følgende spørsmål:

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2020/54897
Dokumentnr.: 29
Løpenr.: 296605/2025
Klassering: L12

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	20.11.2025	103/25

Planinitiativ for felt B45 Bratthammeren - arealplanID 1213 - Sentrum - Forslagstiller: Creo Utvikling AS

Kommunedirektørens innstilling

1. Planutvalget stiller seg bak hovedrammene i planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljregulering for felt B45 Bratthammeren.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for planarbeidet:
    - Antall boenheter begrenses til 20 i det videre planarbeidet.
    - Ved planlegging av adkomst til ny bebyggelse må det legges særlig vekt på terrengtilpasning og bevaring av eksisterende vegetasjon for å unngå negative fjernvirkninger, og begrense negative konsekvenser for naboer.
    - Forslagstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalg, velforeninger og interessegrupper.

Sammendrag

Formålet med planen er å legge til rette for ny boligblokkbebyggelse innenfor felt B45 i kommuneplanens arealdel, som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Utover dette legges det opp til opparbeidelse av en felles nærmiljøpark for felt B45 Bratthammeren og reguleringsplan for felt B23. Skisseprosjektet vedlagt viser en utnyttelse på opptil 30 boenheter. I etterkant av befaring på tomten 09.10.2025 har forslagstiller levert forslag om at antall boenheter begrenses til maksimalt 20. Antallet er i tråd med hva som ble foreslått da planområdet ble lagt inn som fremtidig byggeområde i kommuneplanens arealdel.

Tilrettelegging for boligbebyggelse innenfor planområdet er allerede vurdert i overordnet plan, ved at arealformål er avsatt til fremtidig boligformål i kommuneplanen arealdel. Forslag om å innarbeide området B45 i kommuneplanens arealdel ble spilt inn til rullering av kommuneplanens arealdel 2020-2032. Forslaget ble konsekvensutredet, og det ble først konkludert med at området ikke var egnet for boligutbygging. I løpet av rulleringsprosessen ble området likevel innarbeidet i planforslaget gjennom en innveksling etter at et annet område avsatt til bolig på dyrka mark endret formål til LNF. Det ble ikke gjennomført en ny konsekvensutredning av området, men dette vurderes heller ikke som naturlig da de faktiske forhold var uendret.

Høydene som er illustrert med 5 og 6 etasjer kan føre til noe økt fjernvirkning mot vest og nærvirkning mot sør. Bebyggelsen på 6 etasjer representerer også et avvik fra bestemmelse §7.2 i kommuneplanens arealdel. Avviket fra kommuneplan, og konsekvenser av høydene må vurderes og drøftes i den videre planprosessen.

Kapasitet og bredde på eksisterende adkomstvei og krevende terrengforhold innenfor planområdet gjør at adkomstveien blir et tema det må rettes spesielt fokus på i det videre planarbeidet. Det vil være viktig å sørge for minst mulig negative konsekvenser for naboer, terreng og natur ved anleggelse av adkomstvei, noe som kan nødvendiggjøre at deler av adkomstveien går inn på areal avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Det må også vises

at Bratthammeren er dimensjonert for å håndtere den ekstra trafikken som vil genereres, og det må holdes en tett dialog opp mot beboere langs Bratthammeren. En reduksjon av antall boenheter fra 30 til 20 vil redusere belastningen på veinettet.

En opparbeidelse av nærmiljøpark innenfor planområdet vil kunne være en berikelse for hele nærområdet. Det er i dag mangel på store opparbeidede møteplasser i området, og nærmiljøparken vurderes således å kunne være et positivt grep for beboerne oppe på Bryggerifjellet, Kringsjå og Bratthammeren. Nærmiljøparken er plassert i et naturområde med iboende kvaliteter som det er viktig å ivareta på en god måte.

Planinitiativet ble fremmet til behandling i planutvalget 16.12.2021, sak nummer 123/2021. Planutvalget utsatte behandlingen av saken frem til det er gjort en vurdering av forslagstillers råderett over planområdet. Det er siden avklart rettslig at forslagstiller har nødvendige rettigheter innenfor planområdet. Eierforholdene vurderes dermed å være avklart.

Kommunedirektøren ønsker å påpeke at planarbeidet fremdeles er i en svært tidlig fase, og at det er naturlig at det gjøres revisjoner i løpet av den videre planprosessen. Kommunedirektøren stiller seg bak hovedrammene i planinitiativet og anbefaler oppstart av reguleringsplanarbeid.

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Planinitiativ datert 16.11.2021, sist revidert 01.09.2025
3 Anmodning om behandling av planinitiativ 13.05.2025
4 Illustrasjonsprosjekt, datert 09.11.21
5 Notat om typologi og høyder, datert 16.11.21
6 Notat vedrørende felles nærmiljøpark for felt B23 og B45, datert 16.04.21
7 Notat vedrørende rådighet over planområdet, datert 09.11.21
8 Særutskrift - PU-sak 75/21 - Prosessledende beslutning vedrørende nærmiljøpark
9 Særutskrift - PU-sak 123/21 - Planinitiativ for felt B45 Bratthammeren
10 Saksfremlegg - PU-sak 95/25 - Planinitiativ for felt B45 Bratthammeren - arealplanID 1213 - Sentrum - Forslagstiller Creo Utvikling AS

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige dokumenter i arkivsak 2020/54897.

Saksopplysninger
Bakgrunn for planinitiativet
Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2023-2035 avsatt til fremtidig boligbebyggelse (B45). Det er nå fremmet ønske om å bygge ut planområdet i tråd med formål i kommuneplanens arealdel.

Bestemmelser i kommuneplanens arealdel setter krav til at det opparbeides felles nærmiljøpark for B45 Bratthammeren og B23 Bryggerifjellet III. Plassering av nærmiljøparken ble avklart gjennom en prosessledende beslutning i planutvalget 15.06.2021.

Forslagsstiller: Creo Utvikling AS
Plankonsulent: Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Tidligere prosess:
Kommuneplanens arealdel:
Forslag om å innarbeide området B45 i kommuneplanens arealdel ble spilt inn til rullering av kommuneplanens arealdel 2020-2032. Det ble i kommuneplanrullering foreslått en utbygging på 20 boenheter. Forslaget ble i første omgang konsekvensutredet, og det ble konkludert med at området ikke var egnet for boligutbygging. I løpet av rulleringsprosessen ble området

likevel innarbeidet i planforslaget. Dette med utgangspunkt i en vurdering i forhold til arealregnskapet. Dette var beskrevet slik i et notat som fulgte bystyresak 171/19, 05.12.2019:

«Det er tatt inn et nytt boligområde i forlengelsen av Bratthammeren, B45. I samråd med utbygger tas samtidig byggeområde B06 Kleva ved Trondalen ut. Området i Trondalen er på dyrket mark og tilbakeføres til LNF-område.

Med den her vekslingen vil utbygging i tettstedsområdet ved Bratthammeren kunne gjennomføres uten at det belaster arealregnskapet. Nærmiljøpark vil måtte løses sammen med byggeområde B23 på Bryggerifjellet da ingen av disse områdene hver for seg er store nok til å etablere en nærmiljøpark på en regningssvarende måte.»

Området ble dermed vedtatt endret til fra LNF til fremtidig boligbebyggelse i bystyresak 64/2020, 18.06.2020. Området ble deretter videreført med samme formål i kommuneplanens arealdel 2023-2035.

Nærmiljøpark:
Planutvalget fattet følgende vedtak 15.06.2021, saksnummer 75/2021:
«Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i kommunedirektørens vurdering. Kommunen støtter forslaget om å plassere nærmiljøpark for B45 og B23 innenfor areal avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsformål (LNF) som vist i vedlagte notat.»

Planinitiativ:
Planinitiativet ble fremmet til behandling i planutvalget 16.12.2021, sak nummer 123/2021. Forslagstiller inngikk i 2017 en avtale med grunneierne av planområdet om utarbeidelse av reguleringsplan. Planutvalget mottok i forkant av behandlingen henvendelse fra advokat på vegne av 17 naboer langs Bratthammeren, nord for planområdet. Naboer viste gjennom advokat til festekontrakter som de mente gav dem festerett innenfor det tenkte planområdet. Forslagstiller mente på sin side at grunneier hadde full rådighet over arealet. På bakgrunn av uenighet fattet planutvalget følgende vedtak: *«Utvalget viser til henvendelser til utvalgsmedlemmene vedrørende rådighet over planområdet. Utvalget ønsker å få en vurdering av innholdet i henvendelsene og eventuelle konsekvenser for planprosessen, og utsetter derfor behandling av saken til slik vurdering er gjennomført og innarbeidet i saksutredningen. Utvalget ber også om at det arrangeres befaring i forbindelse med behandling av saken.»*

For å avgjøre de privatrettslige forholdene, ble det gjennomført en rettslig vurdering av hvorvidt området B45 inngår i festeretten til naboer eller ikke. I domsslutningen avsagt i Søndre Østfold tingrett den 02.11.2023, heter det at: *«I festeforholdet mellom grunneierne og festerne til*…» (de aktuelle naboene) *«….fester ikke festerne tomteområdet som er avsatt som B45 i kommuneplanens arealdel på eiendom gnr. 208 bnr. 1036».*

Dommen ble anket til både Borgarting lagmannsrett og Høyesteretts ankeutvalg. Dommen fra tingretten ble stående, og dermed ble det fastslått at området B45 ikke inngår i naboers festerett. Eierforhold innenfor planområdet vurderes dermed å være avklart.

<u>Overordnet planstatus</u>
Kommuneplanens arealdel 2023-2035:

- Planområdet er avsatt til formål framtidig boligbebyggelse, nåværende naturområde grønnstruktur og nåværende LNF. Deler av området er avsatt til hensynssone friluftsliv. Turveitraséer er avsatt gjennom planområdet. Planområdet ligger utenfor byområdet, og er en del av tettstedet.
- Det er i kommuneplanens arealdel §7.2 gitt stedsspesifikke bestemmelser til planområdet som sier: *«Ny bebyggelse skal ha samme bebyggelsesstruktur som bebyggelsen basert*

på reguleringsplanen Del av Bryggeriet (2012). Bebyggelsen skal ha markant lavere kotehøyde enn bebyggelsen i Kringsjå 13-17, på samme måte som bebyggelsen i Natalie Bings vei er markant lavere enn Kringsjå 11. Byggerifjellet og Bratthammeren skal ha felles nærmiljøpark.»

Gjeldende reguleringsplaner:
- Planområdet omfattes delvis i sørøst av «Søndre del av Bratthammeren», planID 58, vedtatt 1972. Området er avsatt til blokkbebyggelse.

Tilgrensende reguleringsplaner:
- Planområdet grenser i nord til «Nordre del av Bratthammeren», planID 46, vedtatt 1970.

Beskrivelse av planområdet - eksisterende forhold
Planområdet ligger mellom Kringsjå og Bratthammeren, nordøst for Fredrikstad sentrum. Planområdet består i dag av vegetasjon i form av trær og fjell i dagen, og er ikke utbygd. Det går en tursti gjennom den østlige delen av planområdet, som i dag knytter Bratthammeren i nord sammen med Bryggerifjellet og Kringsjå i sør.

Planområdet er bratt hellende fra øst mot vest, og høydeforskjellen på området avsatt til fremtidig boligbebyggelse er 14 meter. Den østlige delen av planområdet er mindre hellende, og har funksjon som friområde. Den naturlige adkomsten til planområdet går fra Bratthammeren i nord. Denne veien er i dag adkomst for i overkant av 20 boliger, og har en bredde på ca. 5-6 meter.

Presentasjon av planinitiativet
Planinitiativet legger opp til terrassert blokkbebyggelse innenfor planområdet, med to bygningskropper på 5 og 6 etasjer. Den høyeste bebyggelsen er tenkt i sør, mot eksisterende blokkbebyggelse, og det legges opp til avtrapping mot eneboligbebyggelsen i nord. Disse blokkene er tenkt å følge terrenget, og det var i utgangspunktet planlagt å tilrettelegge for opptil 30 boenheter. Forslagstiller har i etterkant av befaring på tomten 09.10.2025 foreslått at antall boenheter begrenses til 20.

Planarbeidet vil legge til rette for en nærmiljøpark på ca. 2,5 dekar i øst innenfor et område som i gjeldende kommuneplan er avsatt til LNF-formål. Plasseringen av fremtidig nærmiljøpark er avklart gjennom prosessledende beslutning i planutvalget 15.06.2021, saksnummer 75/21.

Avvik fra kommuneplanens arealdel
Det er i planinitiativet illustrert et avvik fra bestemmelse §7.2, knyttet til høyde som sier: *«Bebyggelsen skal ha markant lavere kotehøyde enn bebyggelsen i Kringsjå 13-17, på samme måte som bebyggelsen i Natalia Bings vei er markant lavere enn Kringsjå 11»*. Den sørligste bygningskroppen i planinitiativet er marginalt lavere enn Kringsjå 17, men høyere enn Kringsjå 13 og 15. Den nordlige bygningskroppen i planinitiativet er markant lavere enn Kringsjå 17, men tilnærmet samme høyde som Kringsjå 13 og 15.

Samråd og medvirkningsprosess
Ut over minstekravene i plan- og bygningsloven (varsel om oppstart og høring/offentlig ettersyn) opplyser forslagstiller om at det er aktuelt med info- og dialogmøter med interessenter/berørte. Blant annet vil det være aktuelt med medvirkning og innspill fra barn og unge knyttet til nærmiljøparken.

Lokalsamfunnsutvalget og skoler i nærheten skal kontaktes for medvirkning i tidlig fase av planutarbeidelsen, slik at dagens bruk og ønsker for framtidig utvikling av området kan kartlegges og legges til grunn for planarbeidet.

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

Konsekvenser for sosial bærekraft
Planområdet sogner til Cicignon ungdomsskole og Trara barneskole. Det er per 28.08.2025 noe ledig kapasitet på både barne- og ungdomsskole. Det kan dermed varsles oppstart av planarbeid, i henhold til §4.2 i kommuneplanens arealdel. Sammen med flere andre utbyggingsprosjekter innenfor skolekretsene kan utbyggingen bidra til å legge press på skoleinfrastrukturen i lokalmiljøet.

Planområdet vil kunne bli mer tilrettelagt for lek, opphold og aktivitet enn i dagens situasjon. Etablering av en nærmiljøpark innenfor planområdet har potensiale for å skape en viktig og tilrettelagt møteplass for lokalsamfunnet, noe som er manglende i nærområdet i dag.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
All utbygging vil føre til økte driftsutgifter for kommunen, noe som er naturlig etter hvert som byen vokser. Utbygging i planområdet forutsetter opparbeidelse av en nærmiljøpark. Alle nærmiljøparker skal i utgangspunktet driftes av kommunen, og dette vil medføre driftskostnader.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Planforslaget legger opp til nye boliger innenfor planområdet, noe som kan føre til økte skatteinntekter.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Plangrepet innebærer en fjerning av vegetasjon innenfor planområdet, som i dag består av urørt natur. En redusert andel grønne flater vil kunne ha en negativ påvirkning på overvannshåndtering. Det reduserer også størrelsen på en eksisterende grønn lunge sentralt i Fredrikstad.

Med sin sentrale beliggenhet, med gang-/sykkelavstand til dagligvare, sentrum og øvrige servicetilbud vil det være mulighet for at en lav andel av reisene til og fra planområdet blir gjort med personbil.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
<u>Formål</u>
Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig boligutbygging etter rullering i 2020. Konsekvensutredning av formålsendring i kommuneplanprosessen konkluderte med at området ikke egnes for utbygging, men området ble likevel tatt inn i forbindelse med innveksling av et område tidligere avsatt til dyrka mark. Det ble i etterkant ikke gjennomført en ny konsekvensutredning av området, men dette vurderes heller ikke som naturlig da de faktiske forhold var uendret. Til tross for utfordringer pekt ut gjennom konsekvensutredning vurderes formål å være avklart, ettersom formålsendringen er vedtatt i bystyret. Kommunedirektøren er forpliktet til å følge opp bystyrets vedtak av rammer som er fastsatt i kommuneplanens arealdel, noe som er et viktig premiss når det vurderes oppstart av planarbeid.

<u>Adkomstvei</u>
Adkomstveien er en utfordring som må ytterligere utredes i det videre planarbeidet. Kommunedirektøren er enig i forslagstillers vurdering om at adkomsten fra nord er det mest

naturlige alternativet. Det må likevel vises at Bratthammeren er dimensjonert for å håndtere den ekstra trafikken som vil bli produsert, og det må holdes en tett dialog med beboere langs Bratthammeren.

Veien er i dag lite trafikkert, og en utbygging vil kunne ha stor påvirkning på den eksisterende adkomsten og trafikkforhold for beboere som benytter seg av veien i dag. Traséen slik den er illustrert er også svært kupert. Dette vil kunne nødvendiggjøre store inngrep i terrenget. Adkomsten må tilpasses slik at den i minst mulig grad virker sjenerende for naboer, og skaper minst mulig negativ fjernvirkning. For å sikre best mulig terrengtilpassing kan det om nødvendig vurderes mindre justeringer av formålsgrensene i kommuneplanens arealdel. Det vil være viktig å bevare mest mulig eksisterende vegetasjon rundt den nye adkomsttrasèen, og om nødvendig beplante med ny skjermende vegetasjon. En reduksjon av antall nye boenheter fra 30 til 20 vil kunne redusere belastningen på veinettet i forhold til opprinnelig planinitiativ.

Høyder

Bebyggelsen som er illustrert er noe høyere enn det kommuneplanens arealdel åpner for. Planlagt bebyggelse i sør illustreres å være marginalt lavere enn Kringsjå 17, men høyere enn Kringsjå 13 og 15. Bebyggelsen i nord illustreres å være markant lavere enn Kringsjå 17, men tilnærmet samme høyde som Kringsjå 13 og 15. Kommuneplanens arealdel sier at bebyggelsen skal være markant lavere enn Kringsjå 13-17, og planinitiativet legger således opp til et avvik fra kommuneplanens arealdel. Bestemmelsen gjelder for øvrig for både utbyggingsfelt B23 og B45. Disse to feltene ligger på forskjellige kotehøyder, hvor B45 ligger høyere i terrenget. B45 ligger også på en høyere kotehøyde enn Kringsjå 13 og 15. Det vurderes dermed som mest naturlig at høydebestemmelsen vurderes ut fra høyder på Kringsjå 17 som ligger nærmest, og høyest i terrenget.

Det er gjort grep for å tilpasse seg dagens bebyggelse. Den nordlige leilighetsblokken er senket til en etasje lavere enn leilighetsblokken i sør, noe som gjør at bebyggelsen nedtrappes mot eneboligbebyggelsen i nord. I tillegg vises bebyggelsen trukket lengre fra eksisterende bebyggelse i nord enn det kommuneplanen setter krav til. Disse grepene er med på å i stor grad ivareta solforhold for eksisterende bebyggelse nord for planområdet, og er noe kommunedirektøren anser som positivt. Det skaper også en større buffer mellom planlagt og eksisterende bebyggelse.

Utover dette vil bebyggelsen følge terrenget, noe som fører til at bebyggelsen ikke vil være mer enn 4 etasjer over planert terreng på noe gitt punkt, slik det nå er illustrert. Høydene på bebyggelsen må utredes nøye i det videre i planarbeidet, og det må vurderes om det bør gjøres endringer for at høydene i større grad skal samsvare med kommuneplanens arealdel.

Utforming

Kommunedirektøren stiller seg bak hovedgrepene i utformingen som er illustrert i planinitiativet, og anbefaler at det arbeides videre med konseptet. Utformingen vil gi en mindre bygningsflate mot vest, og vil være tilpasset omkringliggende bebyggelse, og i hovedsak være i tråd med føringer i kommuneplanens arealdel. Det anbefales at det legges vekt på variasjon i utformingen av bebyggelsen i det videre planarbeidet. Det anbefales at blokkene utformes i stil med bebyggelsen innenfor reguleringsplan for «Del av Bryggeriet» (planID 1025), i tråd med bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Grunnet store terrengforskjeller blir det også viktig at parkeringsgarasje utformes på en måte som gjør at det ikke legges opp til veldig høye forstøtningsmurer mot vest.

Det anbefales at det tilstrebes å ivareta mest mulig vegetasjon mellom den nye og eksisterende bebyggelsen i nord og sør, for å redusere påvirkningen av utbyggingen.

Nærmiljøpark

Plassering av nærmiljøpark er i hovedsak avklart gjennom prosessledende beslutning i planutvalget 15.06.2021. Planavgrensningen som er foreslått i kartet virker hensiktsmessig. Det blir viktig at sikkerhet for brukere av nærmiljøparken blir vektlagt i det videre planarbeidet. Dette med tanke på høydeforskjellene mot øst ned mot Bingedammen. Det må også sees i sammenheng med utbyggingen av B23, som sammen med B45 har krav til opparbeidelse av felles nærmiljøpark.

Opparbeidelse av en nærmiljøpark innenfor planområdet vurderes å kunne være en berikelse for lokalsamfunnet. Det er i dag en mangel på store opparbeidede uteoppholdsarealer i nærområdet, og en gjennomføring av planen vil kunne bøte på dette. Kommunedirektøren vurderer at området avsatt til nærmiljøpark har et potensiale for å bli et attraktivt møtepunkt, men at det blir viktig at parken opparbeides på en måte som er skånsom mot dagens terreng og vegetasjon, og ivaretar de kvalitetene som er i området i dag.

Naboer og berørte
Det har gjennom tidlig planprosess vært et stort engasjement blant lokalbefolkningen knyttet til regulering av felt B45. Gjennom blant annet skriftlige oversendelser og befaringer er det gjort tydelig at flere naboer og berørte stiller seg negative til detaljregulering av felt B45 Bratthammeren.

Alternative løsninger
Dersom planutvalget mener det ikke er riktig å igangsette et planarbeid kan man vedta å avslutte planarbeidet jfr. pbl. § 12-8. Dette gjelder også i de tilfeller planinitiativet er i tråd med kommuneplanens arealdel eller andre overordnede styringsverktøy, og kommunen kan som planmyndighet beslutte en annen arealbruk enn det som ligger i overordnet planverk dersom man finner grunner for det.

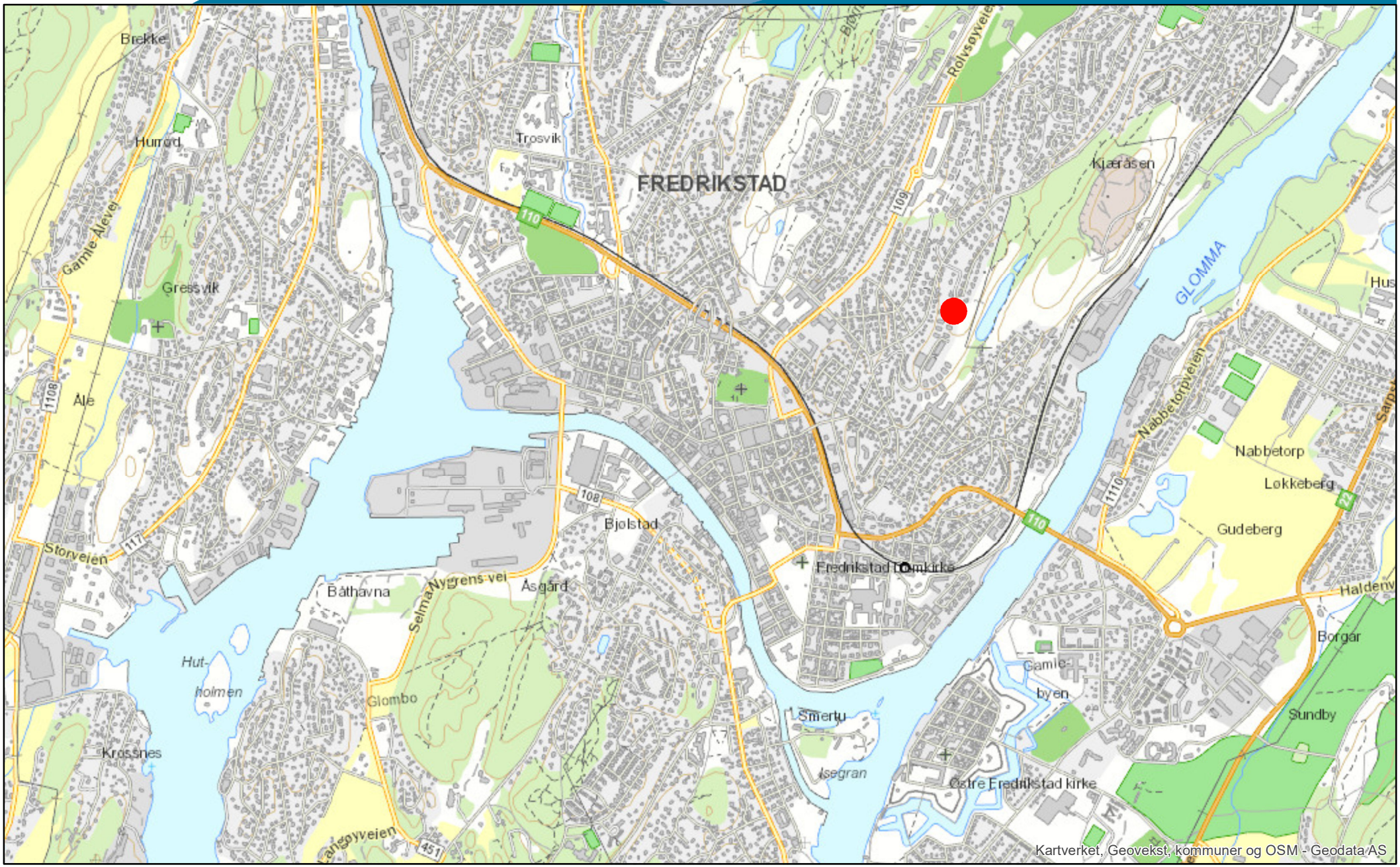
Dersom et slikt vedtak fattes bør arealbruk også endres i overordnet plan, for eksempel gjennom rullering av kommuneplanens arealdel.

Beslutning om å stoppe et planarbeid kan ikke påklages, men forslagsstiller kan ved et slikt alternativt vedtak anmode om at det forelegges bystyret til endelig avgjørelse jfr. pbl. § 12-8, 2. ledd. Bystyret vil da stå fritt til å stoppe planinitiativet, eller vedta å gå videre med planarbeidet.

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

Konklusjon
Kommunedirektøren har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen og anbefaler oppstart av planarbeid. Det forutsettes at:
- Antall boenheter begrenses til 20 i det videre planarbeidet.
- Ved planlegging av adkomst til ny bebyggelse må det legges særlig vekt på terrengtilpasning og bevaring av eksisterende vegetasjon for å unngå negative fjernvirkninger, og begrense negative konsekvenser for naboer.
- Forslagstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalg, velforeninger og interessegrupper.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 600 1 200 Meter

Målestokk 1:20 000

Fredrikstad kommune

Dato 18.11.2021

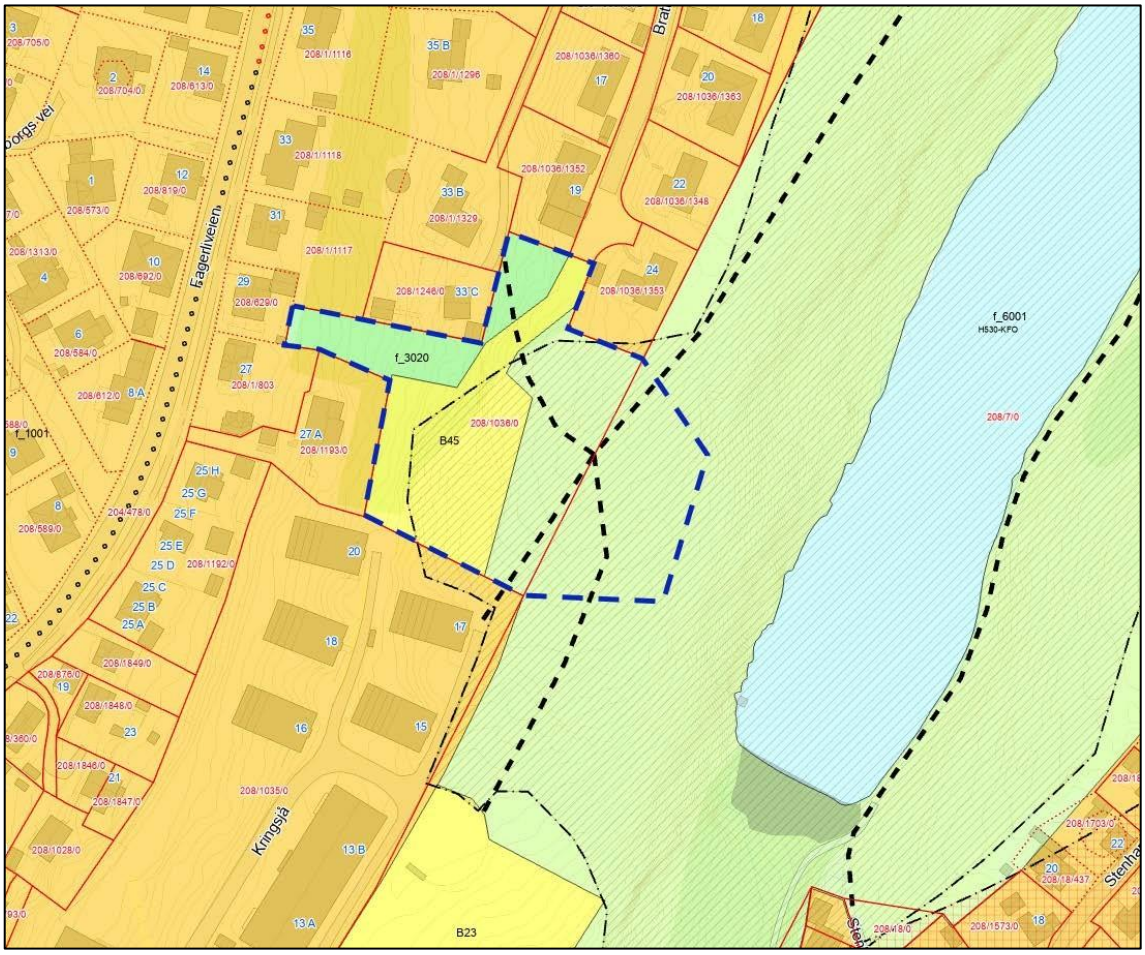
Til Fredrikstad kommune, KMB Reguleringsavd.
postmottak@fredrikstad.kommune.no 16.11.2021, rev. 01.09.2025
Saksnr.: 2020/54897, saksbeh.: Kristian Borlaug

P L A N I N I T I A T I V

DETALJREGULERINGSPLAN - FELT B45 BRATTHAMMEREN

Forslagsstiller:
Creo Utvikling AS v/Per Olav Berhardsen og Christer Olsen.
Fakturaadresse: Vålerveien 381, 1599 Moss

Plankonsulent:
Stenseth Grimsrud arkitekter AS v/ Jon Rongen, Strandstredet 1, 1767 Halden

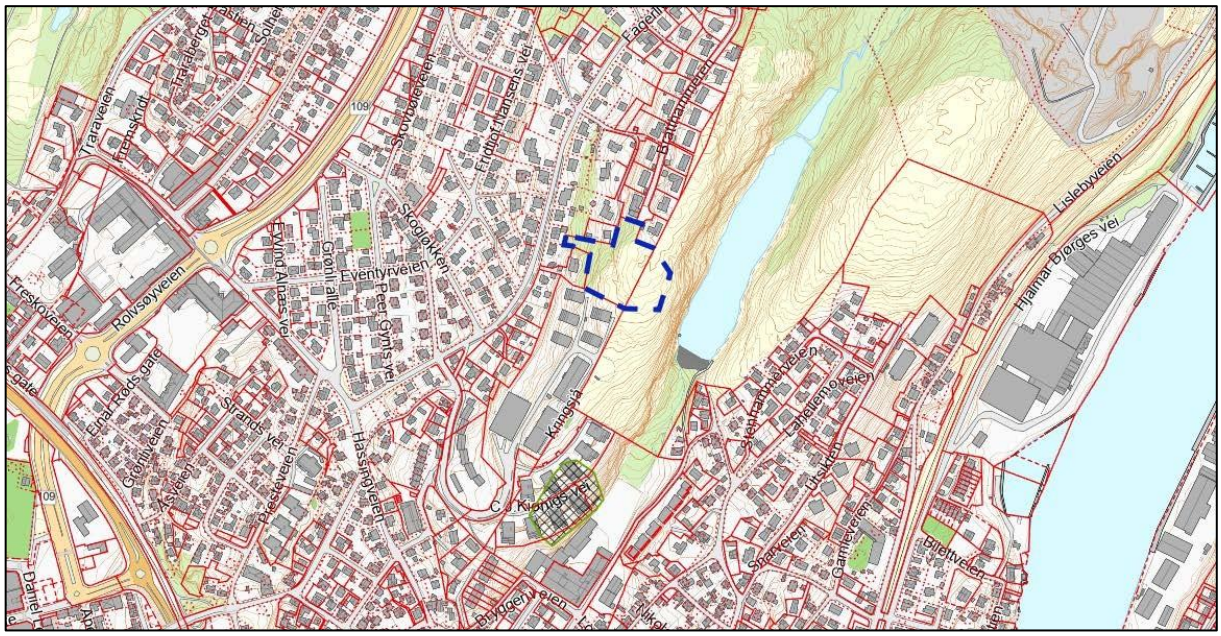


INNHOLD:

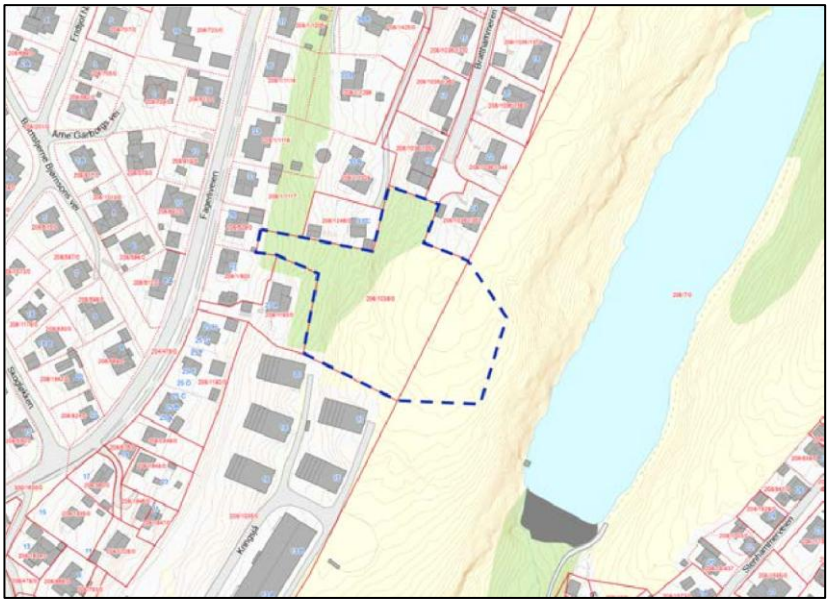
1 PLANOMRÅDET 3
2 FORMÅLET MED PLANEN 3
3 PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK 4
4 UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER 5
5 FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET 8
6 PLANARBEIDETS VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET 8
6.1 Fortetting 8
6.2 Etablering av nærmiljøpark for Bratthammeren- og Kringsjåområdet 8
6.3 Atkomstvei, trafikk 8
6.4 Trafikkmengde 9
6.5 Støy: 9
6.6 Sosial infrastruktur: 9
6.7 Friluftsliv/turveier: 9
7 TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER 9
8 FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN, REGULERINGSPLANER, RETNINGSLINJER OG PÅGÅENDE PLANARBEID 10
8.1 Kommuneplanens arealdel 10
8.2 Reguleringsplaner 11
8.3 Statlige/regionale planretningslinjer som berøres (oppdatert 2025) 11
9 VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET 11
10 SAMFUNNSSIKKERHET, FOREBYGGING AV RISIKO OG SÅRBARHET 11
11 BERØRTE OFFENTLIGE ORGANER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART 12
12 PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING 12
13 PLANENS FORHOLD TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTREDNINGER (KU) 12
14 ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE 12

1 PLANOMRÅDET

Planområdets avgrensning er vist på figur 1 og 2 nedenfor. Planområdets areal er ca. 7,7 daa.



Figur 1: Planområdet ligger mellom Kringsjå og Bratthammeren nordøst for Fredrikstad sentrum.



Figur 2: Planområdet omfatter eiendommen 208/1036 og del av 208/7. Området er ubebygd og har kjøreatkomst via Bratthammeren. Området ligger like nord for eksisterende blokkbebyggelse på Kringsjå, mellom Fagerliveien i vest og Bingedammen i øst.

2 FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for ny boligblokkbebyggelse med inntil 30 boenheter i den delen av planområdet som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligformål; felt B45. Samtidig skal atkomstforhold, leke- og uteoppholdsareal, tilpasning til landskap og omkringliggende bebyggelse og andre hensyn ivaretas.

3 PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

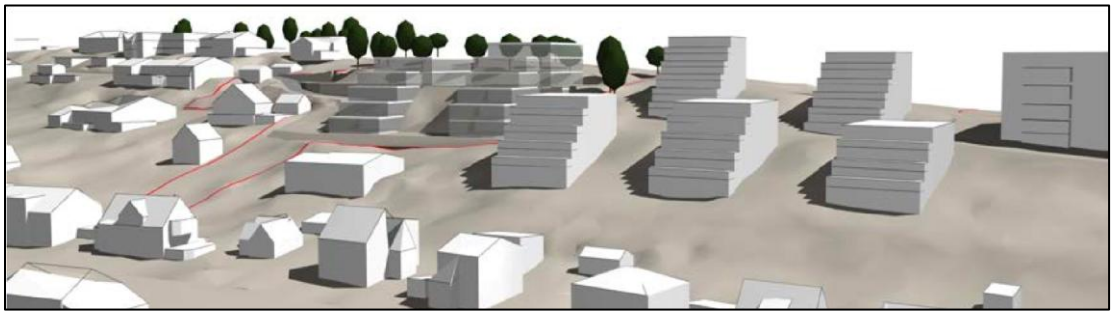
Det planlegges to terrasserte boligblokker over felles p-kjeller.
Kjøreatkomst til boligene planlegges via Bratthammeren.
Gang- og sykkelatkomst blir via Bratthammeren i nord og Kringsjå i sør.

Bebyggelsen plasseres i relativt bratt og ulendt terreng, mens det flatere partiet på toppen av Bratthammeren avsettes til offentlig uteoppholdsareal og turområde.

Nordvestre del av planområdet er avsatt til grønnstruktur og opprettholdes i ubebygd, med unntak av felles renovasjonsbod (ca. 35 m^2) innenfor formålet, i nord langs atkomstveien.

I østre del av planområdet, avsatt til LNF-formål, planlegges en offentlig nærmiljøpark på 2,5 mål. Plassering og utforming avklares i planarbeidet og eksisterende tursti-forbindelser hensyntas. Tiltak i dette området skal utformes og plasseres på naturens premisser. Dette i tråd med prosessledende beslutning i planutvalget 15.06.2021, PU-sak 75/21, kommunens saksnummer 2020/54897. Se vedlegg til planinitiativet.

Figur 3: To terrasserte boligblokker planlegges innenfor areal avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Boligformål er vist med gul avgrensning på illustrasjonen.
Den blå markeringen viser området hvor det planlegges offentlig nærmiljøpark. Nærmiljøparken skal etableres i samarbeid med utbygger av delfelt B23 på østsiden av Kringsjå. Turveitraseer, natur- og landskapshensyn skal ivaretas.



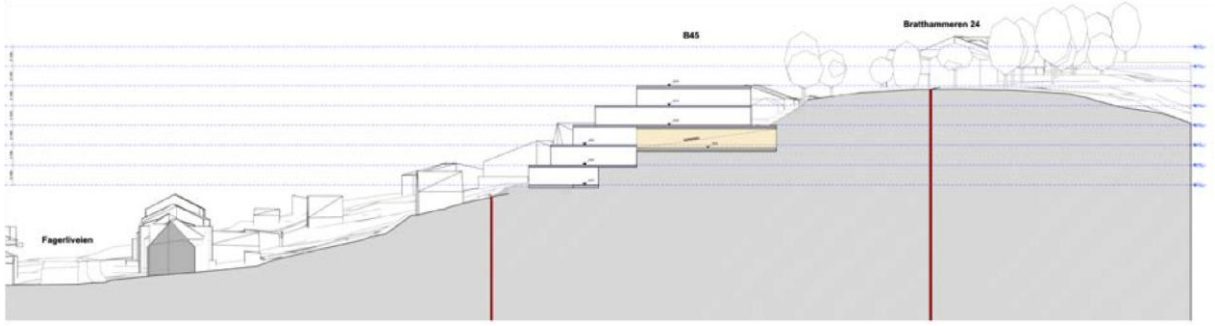
Figur 4: Perspektiv av foreløpig illustrasjonsprosjekt i forhold til omgivelsene. Fagerliveien i forgrunnen.

4 UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

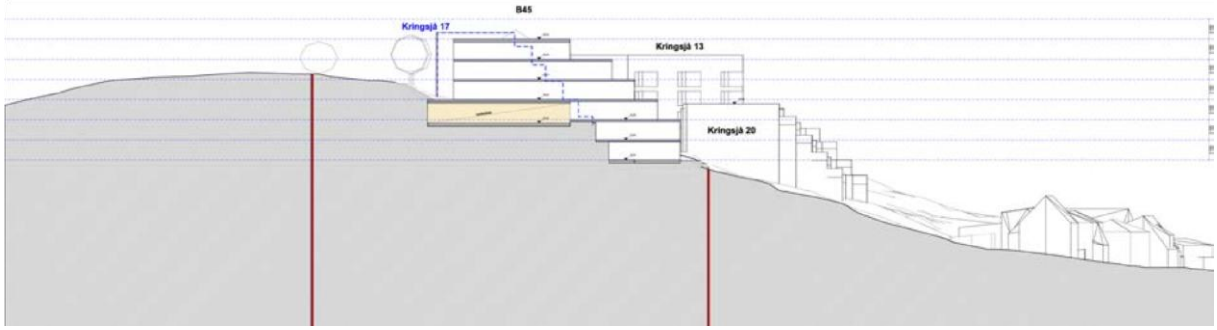
Det er gjennomført en innledende analyse og vurdering av høyde og typologi for bebyggelse på tomta. På bakgrunn av dette er det utarbeidet et foreløpig illustrasjonsprosjekt som vil danne utgangspunkt for planarbeidet. Endelig utforming og plassering avklares nærmere i planprosessen.
Innledende analyse og tegninger av det foreløpige illustrasjonsprosjektet er vedlagt planinitiativet.

Illustrasjonsprosjektet viser to terrasserte boligblokker med til sammen inntil 30 boenheter.
Det er vektlagt en avtrapping av høyde tilpasset terrenget og omkringliggende bebyggelse.
Byggehøyder i forhold til omgivelsene framgår av figur 5 – 9 nedenfor.

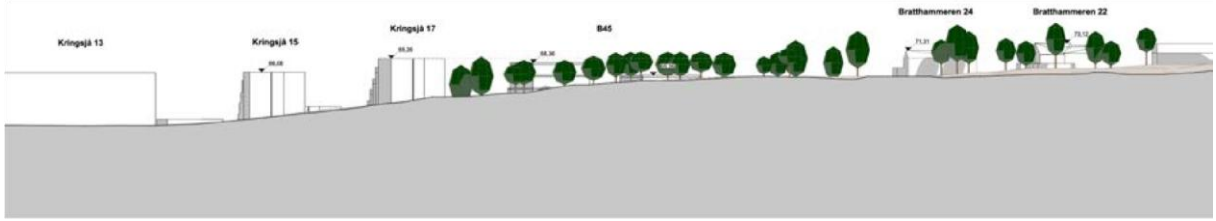
Det tas sikte på å etablere p-kjeller så lavt som mulig. (jf. figur 5 og 6 nedenfor, hvor p-kjeller er markert med gult). Dette for å opprettholde fri sikt mellom blokkene fra naturområdet i øst mot byen i vest, begrense at p-kjelleren danner fasade mot omgivelsene, og slik at øvre del av tomta bevares i størst mulig grad mht. terreng- og landskapsform.



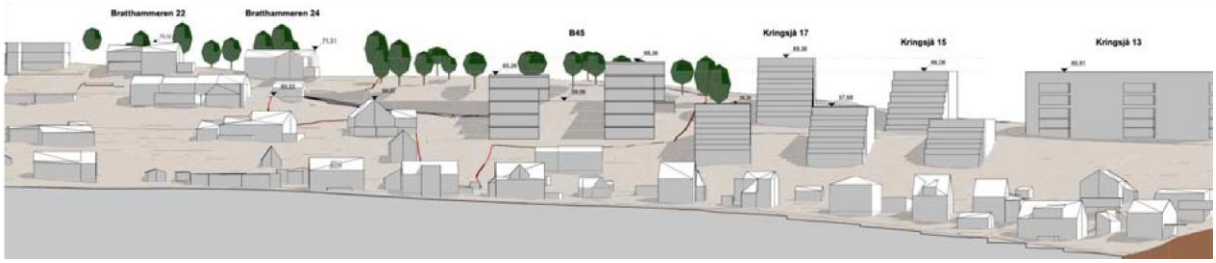
Figur 5: Snitt gjennom blokk A sett mot villabebyggelsen på Bratthammeren i nord. (Illustrasjonsprosjekt)



Figur 6: Snitt gjennom blokk B sett mot blokkbebyggelsen på Kringsjå i sør. (Illustrasjonsprosjekt)



Figur 7: Oppriss av bebyggelsen sett mot vest fra naturområdet på Bratthammeren. (Illustrasjonsprosjekt)



Figur 8: Oppriss av bebyggelsen sett mot øst. Fagerliveien i forgrunnen. (Illustrasjonsprosjekt)

Figur 9: Sol-/skyggediagram - Vårjevndøgn (Illustrasjonsprosjekt)

Figur 10: Sol-/skyggediagram – Midtsommer (Illustrasjonsprosjekt)

5 FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

I planarbeidet vil funksjonell og miljømessig kvalitet vektlegges for både ny bebyggelse, nabobebyggelse og tilliggende natur og landskap. Dette vil bl.a. omfatte atkomst, tilgjengelighet, uteoppholdsareal, infrastruktur, energibruk, tilpasning til omgivelsene og material- og fargebruk.

6 PLANARBEIDETS VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

6.1 Fortetting

Planen vil bidra til boligfortetting i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel. Planområdet er sentralt og ligger i gang-/sykkelavstand til Fredrikstad sentrum og kollektivknutepunkt.

6.2 Etablering av nærmiljøpark for Bratthammeren- og Kringsjåområdet

Planen skal sikre etablering av en offentlig nærmiljøpark for hele nærområdet.

6.3 Atkomstvei, trafikk

Boligutbygging i planområdet vil medføre økt bil, -sykkel- og gangtrafikk i nærområdet.

I forbindelse med at området ble tatt inn som boligformål i ny kommuneplan, ble det vurdert om kjøreatkomst kunne være via Kringsjå. Nærmeste blokkbebyggelse på Kringsjå har imidlertid felles p- anlegg lenger syd og med rene gangveier derfra og fram til blokkene. Disse er ikke vurdert som egnet kjøreatkomst til felt B45.

På bakgrunn av dette er det fastsatt i kommuneplanens arealdel at kjøreatkomst til planområdet skal skje fra nord, via Bratthammeren. Derfra vil ny stikkvei på tomta senke seg så raskt som mulig ned, slik at trafikken kan komme inn på nivå med p-kjeller under bebyggelsen.

Boligformålet som er avsatt i kommuneplankartet angir en trasé for denne stikkveien fra Bratthammeren. Vi ser at det kan bli behov for en mindre justering av dette formålsområdet i reguleringsplanarbeidet, for å oppnå en god terrengtilpasning og oppfylle krav til utforming og stigningsforhold. Figur 1 over viser forholdet mellom foreløpig skissert veitrasé og formålsgrense bolig (gul markering) i kommuneplan.

Atkomst til de nye boligene via Bratthammeren er vurdert opp mot vegvesenets vegnormal N100:

- N100, kap. 2.6.1 Overordnede boliggater/boligveger:
    - Overordnede boliggater/boligveger *skal* utformes med kjørebanebredde 5,5 – 6 m. Gater/veger der det går buss skal ha bredde 6 m.

Kommentar:
Bratthammeren vurderes ikke å være en *overordnet* boliggate/boligveg. Det går ikke buss i Bratthammeren, men asfaltert bredde er 5-6 m.

- N100, kap. 2.6.2; Øvrige boliggater/boligveger:
    - *Anbefales* utformet som blindveger < 250 m eller sløyfer < 600 m.
    - Snuplass *skal* anlegges i enden av blindveger, og utformes i samsvar med kap. 4.8.6.
    - Boliggatene / boligvegene utformes slik at lavt fartsnivå sikres.
    - Øvrige boliggater/boliggater *skal* utformes med bredde 3,5-4,5 m

Kommentar:
Bratthammeren vurderes å falle inn under kategorien *Øvrige boliggater*.
Veien er en blindveg med lengde ca. 380 m.
Veien har regulert og opparbeidet snuplass (vendehammer) i enden. Eksisterende vendehammer vil sammen med nordre del av ny stikkvei til boligene være i tråd med målene fastsatt i N100 kap. 4.8.6.
Renovasjonsløsning for de nye boligene kan løses i felles renovasjonsbod (ca. 35 m^2) lengst nord i planområdet, langs vestsiden av stikkveien. Kjørerute og manøvrering av renovasjonsbil i vendehammeren blir dermed uendret / som i dag.
Fartsgrensen i Bratthammeren er 30 km/t.
Asfaltert bredde i Bratthammeren er 5-6 meter, og stikkvei fra Bratthammeren til p-kjeller kan utformes med bredde 3,5-4,5 m.

6.4 Trafikkmengde

I dag er det 23 boliger langs Bratthammeren.
Antatt boligmengde i ny blokkbebyggelse er mellom 20 og 30 boenheter.

Forenklet beregning av årsdøgntrafikk (ÅDT):
Det legges til grunn 3,5 bilturer i døgnet per boenhet (Standard ved beregning av ÅDT ifbm. f.eks. støyutredning) Turtallet er konservativt og kan være for høyt mht. den korte avstanden til sentrum, nullvekstmål, ambisjoner om økt grønn mobilitet og parkeringsrestriksjoner etc., men legges likevel til grunn for å gi et foreløpig bilde:

ÅDT i Bratthammeren i dag	(23 x 3,5)	= 81
ÅDT ved 20 nye boenheter	(43 x 3,5)	= 151
ÅDT ved 25 nye boenheter	(48 x 3,5)	= 168
ÅDT ved 30 nye boenheter	(53 x 3,5)	= 186

Vei- og trafikkforhold vil utredes nærmere i planforslaget.

6.5 Støy:

Støyforhold knyttet til nyskapt trafikk, og støy knyttet til anleggsfasen vil utredes i planforslaget.

6.6 Sosial infrastruktur:

Utbygging i planområdet vil gi økt behov for sosial infrastruktur som skole og barnehage. Skole- og barnehagekapasitet skal vurderes i planarbeidet.

6.7 Friluftsliv/turveier:

Friluftsområdet øst for byggeområdet vil ikke bli direkte berørt av utbyggingsplanene. En del av området planlegges nennsomt tilrettelagt som offentlig nærmiljøpark tilgjengelig for alle. Nærmiljøparken skal utvikles i fellesskap mellom utbyggere av felt B45 og B23. Alle tiltak i naturområdet skal underordnes landskapet og utformes på naturens premisser. Dette er redegjort for i vedlegg og behandlet av planutvalget.

Ny bebyggelse vil ta noe av dagens frie utsikt mot vest. Det er imidlertid lagt vekt på at bebyggelsen får lav høyde over dagens terreng, (jf. figur 4 og 5) og ivaretakelse av siktlinjer mellom blokkene. Bebyggelsen plasseres i bratthenget som vanskelig kan benyttes som tur- og uteoppholdsområde. Den mest ‘passive’ siden av boligbebyggelsen er henvendt mot friluftsområdet, slik at henvendelsen ikke ‘privatiserer’ naturområdet. Turveitraseer skal opprettholdes.

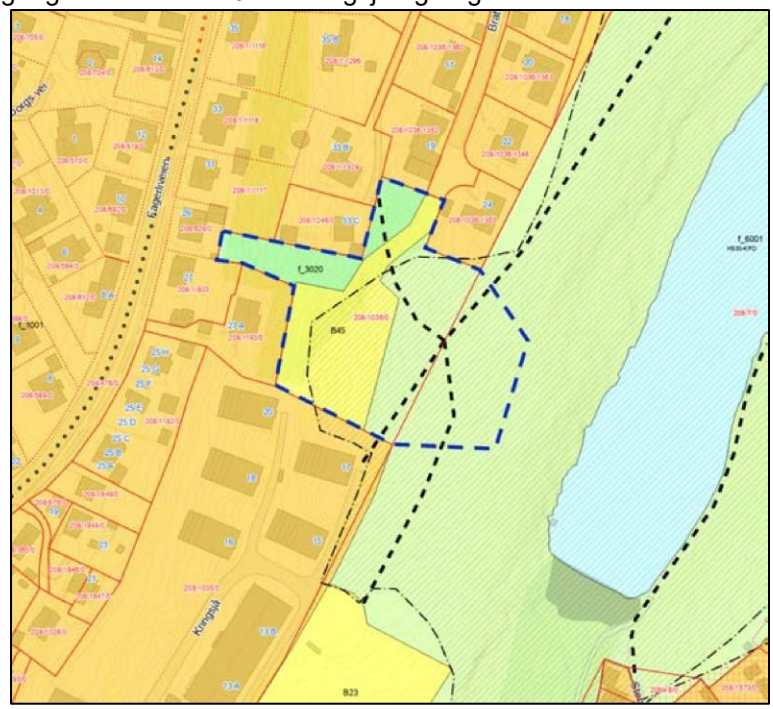
7 TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

Se vedlagt notat som drøfter typologi og høyder i forhold til landskap og omgivelser. Se også vedlagte tegninger og sol-/skyggediagram.

8 FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN, REGULERINGSPLANER, RETNINGSLINJER OG PÅGÅENDE PLANARBEID

8.1 Kommuneplanens arealdel

Planområdet er avsatt til formål framtidig boligbebyggelse (gult), nåværende naturområde grønnstruktur (mørkere grønn) og nåværende LNF (lysere grønn). Deler av området er avsatt til hensynssone friluftsliv H530 (skravur). Turveitraséer (svart, stiplet linje) er avsatt gjennom planområdet. Planområdet ligger utenfor, men nær byområdet. Byområdegrensen går i Hassingveien, i ca. 700 meters gangavstand fra B45 via Kringsjå og Fagerliveien.



Figur 11: Planområde (blå stiplet linje) i forhold til kommuneplan 2023-2035.
Nederst i bildet ses delfelt B23 (gult), hvor det planlegges boligblokkbebyggelse i forlengelsen av Natalia Bings vei.

Kommuneplanbestemmelser knyttet til felt B45;

Bryggerifjellet og Bratthammaren	B23 og B45	Ny bebyggelse skal ha samme bebyggelsesstruktur som bebyggelsen basert på reguleringsplanen Del av Bryggeriet (2012). Bebyggelsen skal ha markant lavere kotehøyde enn bebyggelsen i Kringsjå 13-17, på samme måte som bebyggelsen i Natalia Bings vei er markant lavere enn Kringsjå 11. Bryggerifjellet og Bratthammaren skal ha felles nærmiljøpark.

Illustrasjon: Faksimile fra bestemmelser knyttet til planområdet i kommuneplanens arealdel 2023-2035

- Forholdet til høydebestemmelsen:
  Illustrasjonsprosjektet er lavere enn Kringsjå 17, og har en markant høydereduksjon mellom Kringsjå 17 og villabebyggelsen i nord, for tilpasning til landskapet og omkringliggende bebyggelse. Se notat med høyde- og typologivurderinger, samt foreløpige plan-, snitt-, fasadetegninger og sol-/skyggediagram av illustrasjonsprosjekt vedlagt planinitiativet.

- Forholdet til nærmiljøpark-bestemmelsen:
  Spørsmålet om plassering av nærmiljøpark er behandlet ved prosessledende beslutning i planutvalget 15.06.2021, PU-sak 75/21. Redegjørelse for nærmiljøparken og planutvalgets vedtak er vedlagt dette planinitiativet. Planutvalgets beslutning vil bli lagt til grunn for det videre planarbeidet. Sikkerhet for brukerne av nærmiljøparken vil bli vektlagt i det videre planarbeidet, med tanke på høydeforskjellen mot Bingedammen i øst. Nærmiljøparken vil utformes og opparbeides slik at den faller naturlig sammen med en utbygging innenfor B23 og/eller B45.

8.2 Reguleringsplaner

Planområdet er hovedsakelig uregulert;

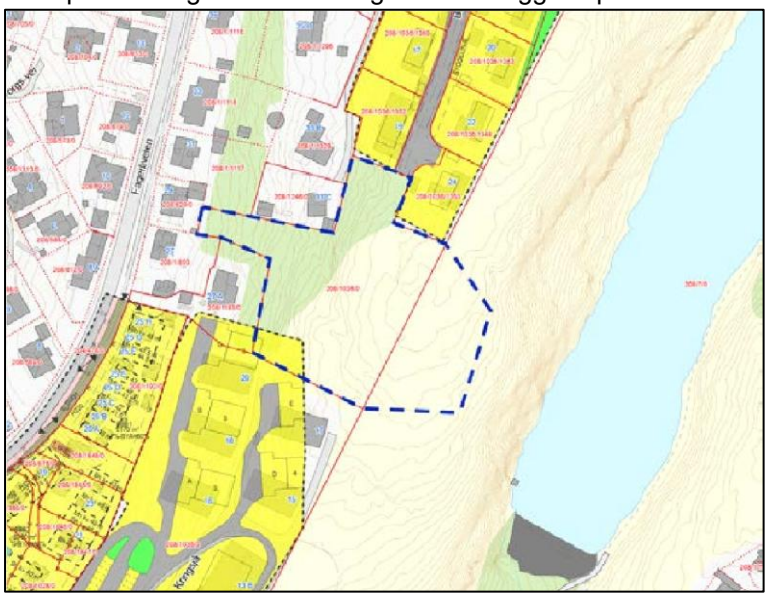
Delvis berørt reguleringsplan:

- I sørvest: Reguleringsplan 58; Søndre del av Bratthammeren, vedtatt 1972.

Tilgrensende reguleringsplaner:

- I nord: Reguleringsplan 46; Nordre del av Bratthammeren, vedtatt 1970.

Gode planmessige sammenhenger vil vektlegges i planarbeidet.



Figur 12: Planområdet (blå stiplet linje) i forhold til gjeldende reguleringsplaner

8.3 Statlige/regionale planretningslinjer som berøres (oppdatert 2025)

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023 - 2027 (2023)
- Statlig planretningslinje for klima- og energi (2024)
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 (2021)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Fylkesplan for Østfold mot 2050 (2018).

9 VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Friluftslivsinteresser og turveitraseer er registrert i planområdet. Disse skal ivaretas gjennom planarbeidet. Jf. også punkt nedenfor om prosesser for samarbeid og medvirkning.

Iht. kommunens kartlagsinfo er det ikke registrert andre vesentlige interesser/verdier i planområdet.

Vi er kjent med at det det er boret en ny trasé for kommunal vannledning gjennom øvre del av planområdet. Det vil tas hensyn til denne i planarbeidet.

10 SAMFUNNSSIKKERHET, FOREBYGGING AV RISIKO OG SÅRBARHET

ROS-analyse utarbeides i innledende fase av planarbeidet. Dersom det avdekkes risiko/sårbarhet vil plangrep eller bestemmelser sikres i planen for å fjerne eller redusere risiko for uønskede hendelser.

11 BERØRTE OFFENTLIGE ORGANER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART

Naboer, myndigheter, grunneiere, festere, lokalsamfunnsutvalg og evt. andre interessenter iht. liste fra Fredrikstad kommune.

12 PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING

Ut over minstekravene i plan- og bygningsloven (varsel om oppstart og høring/offentlig ettersyn) er det aktuelt med info- og dialogmøter med interessenter/berørte. Bl.a. vil det være aktuelt med medvirkning og innspill fra barn og unge knyttet til nærmiljøparken. Lokalsamfunnsutvalget og skoler i nærheten kontaktes for medvirkning i tidlig fase av planutarbeidelsen, slik at dagens bruk og ønsker for framtidig utvikling av området kan kartlegges og legges til grunn for planarbeidet.

13 PLANENS FORHOLD TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTREDNINGER (KU)

Planen er vurdert opp mot KU-forskriften (FOR-2017-06-21-854), og vurderes ikke å utløse krav om KU;

- Etter forskriften § 6 b) skal planer alltid konsekvensutredes og ha planprogram dersom de omfatter tiltak i forskriftens vedlegg I.
  - ➔ Planen omfatter ikke tiltak i vedlegg I, og krav om KU utløses ikke.

- Etter forskriften § 8 a) skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger etter forskriften § 10, men ikke ha planprogram.
  - ➔ Planen omfatter ikke tiltak i vedlegg II, og krav om KU utløses ikke.

14 ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE

Vi ber om å få tilsendt mal for oppstartsmøtereferat til forhåndsutfylling, og om å bli innkalt til oppstartsmøte for planarbeidet så snart som mulig. Innkalling sendes Stenseth Grimsrud arkitekter AS v/ Jon Rongen.

Med vennlig hilsen SG&CO

Jon Rongen
Arealplanlegger

Vedlegg:

1. Notat – Vurdering av typologi og høyde, felt B45, datert 16.11.2021
2. Illustrasjonsprosjekt; tegninger og sol- og skyggediagram, datert 09.11.2021
3. Notat vedr. felles nærmiljøpark for felt B23 og B45, datert 16.04.2021
4. Særutskrift prosessledende behandling i planutvalget om plassering av felles nærmiljøpark, 15.06.2021

Til Fredrikstad kommune,
Planavdelingen

Deres ref	Vår ref.	Dato
2020/54897	25017	13.05.2025

Bratthammeren B45 – anmodning om å behandle planinitiativ.

Vi viser til det pågående arbeidet med detaljregulering av Bratthammeren – B45. Planarbeidet ble satt på vent i desember 2021, som følge av usikkerhet rundt privatrettslige forhold knyttet til festekontrakter i nærområdet. De eiendomsmessige forholdene er nå avklart, slik at saksgangen kan fortsette.

Tidligere behandling av planinitiativ

Planinitiativ for felt B45 Bratthammeren - Nasjonal arealplanID 3004 1213, ble fremmet for behandling i planutvalget den 16.12.2021. Med bakgrunn i en henvendelse der det ble hevdet at et sameie tilknyttet 17 boliger i nærområdet festet området som friareal, ble behandlingen av saken utsatt. Planutvalget fattet følgende vedtak:

> *«Utvalget viser til henvendelser til utvalgsmedlemmene vedrørende rådighet over planområdet. Utvalget ønsker å få en vurdering av innholdet i henvendelsene og eventuelle konsekvenser for planprosessen, og utsetter derfor behandling av saken til slik vurdering er gjennomført og innarbeidet i saksutredningen.*
>
> *Utvalget ber også om at det arrangeres befaring i forbindelse med behandling av saken.»*

I etterkant av vedtaket uttrykte kommuneadministrasjonen i brev av 18.01.2022 at kommunen ikke kunne ta stilling til privatrettslige anliggender, men at: *«Planinitiativet vil fremmes for ny behandling i planutvalget når administrasjonen har mottatt dokumentasjon på at eierforhold innenfor planområdet er avklart».*

Rettslig vurdering av de privatrettslige forholdene

For å avgjøre de privatrettslige forholdene, ble det gjennomført en rettslig vurdering av hvorvidt området B45 inngikk i festeretten eller ikke. I domslutningen avsagt i Søndre Østfold tingrett den 02.11.2023, heter det at:

www.sgco.no

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Medlem av Arkitektbedriftene
Org.nr. 834 407 922

Strandstredet 1
Postboks 91
1751 Halden

Verkstedveien 10
Postboks 895
1670 Kråkerøy

> *«I festeforholdet mellom grunneierne og festerne til…»* (de aktuelle festerne) *«….fester ikke festerne tomteområdet som er avsatt som B45 i kommuneplanens arealdel på eiendom gnr. 208 bnr. 1036».*

Dommen ble anket til både Borgating lagmannsrett og Høyesteretts ankeutvalg, som begge nektet å fremme anken for retten. Dommen fra tingretten ble stående, og dermed ble det en gang for alle fastslått at området B45 ikke inngikk i festeretten.

Videre behandling av planinitiativ

De privatrettslige forholdene er nå avklart slik at planutvalget kan gjenoppta behandlingen av planinitiativet.

Planinitiativet ble opprinnelig utarbeidet av Griff arkitekter AS for Creo Utvikling AS. Creo Utvikling har nå skiftet eiere, og vil benytte Stenseth Grimsrud arkitekter som plankonsulent. Kontaktinformasjonen med nye eiere og ny plankonsulent er derfor byttet ut i planinitiativet, i samråd med Griff arkitekter AS. Stenseth Grimsrud arkitekter har gått gjennom planinitiativet, og stiller seg bak hovedprinsippene i plangrepet. I det videre planarbeidet vil det bli utarbeidet alternative arkitektoniske grep innenfor rammene i initiativet.

Vi ber med dette at behandlingen av reviderte planinitiativ for Bratthammeren B45 gjenopptas.

Med vennlig hilsen

Jon Rongen, arealplanlegger

Vedlegg:

1- Revidert planinitiativ, datert 13.05.2025.

Illustrasjonsprosjekt

Tomt: ca. 6 243m²
Antall leil.: ca. 21 stk

Krav til uteoppholdsareal: 80m²

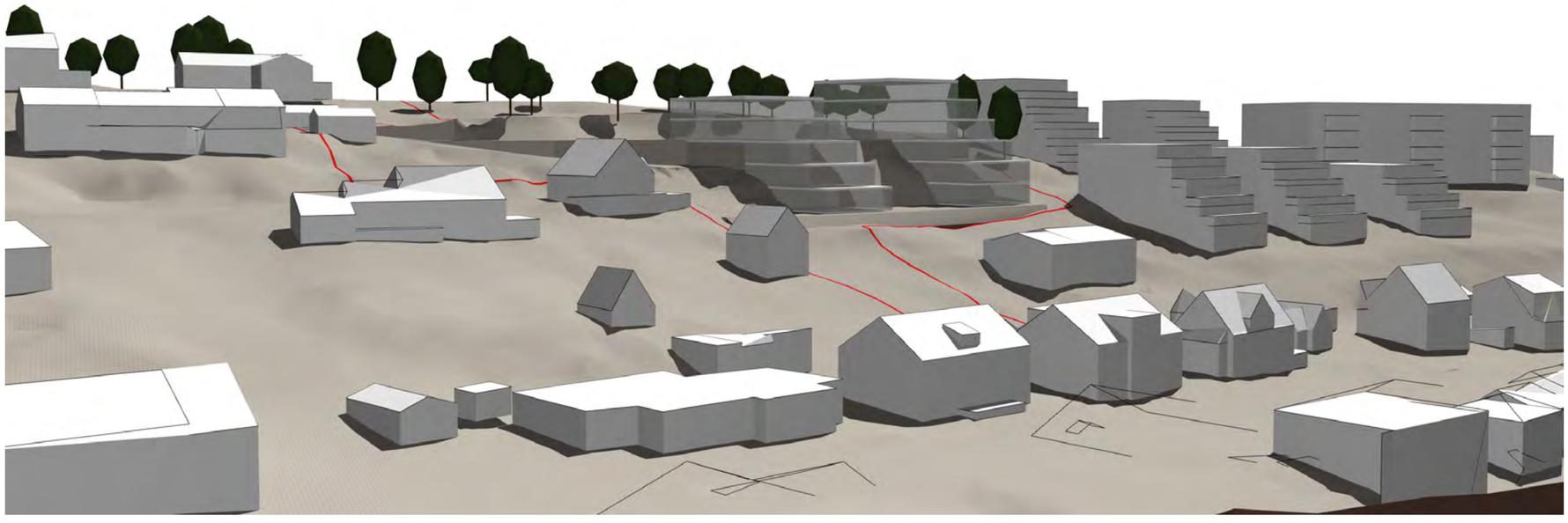
10 x 21	=	210m² på balkong
30 x 21	=	630m² felles
40 x 21	=	840m² offentlig tilgj.
Totalt	=	1 680m² ua

BTA Illustrasjonsprosjekt

ID	Type	Antall	Overflate	Home Story Name
Alternativ 01				
	Glass	6	266,34	1. Etasje
	Glass	2	317,94	2. Etasje
	Glass	2	281,94	3. Etasje
	Glass	2	719,30	4. Etasje
	Glass	2	599,33	5. Etasje
	Glass	1	260,68	6. Etasje
			2 445,53 m²	

ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333483 DETALJREGULERING BRATTHAMMEREN B45/Plandokumentasjon/1 Archicad + SOSI + PDF plankart/Aktuell plantil skisse/333483 Bratthammeren (24).pln Published: 09.11.2021 // Saved by: Marita

ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333483 DETALJREGULERING BRATTHAMMEREN B45/Plandokumentasjon/1 Archicad + SOSI + PDF plankart/Aktuell planfil skisse/333483 Brathammeren (24).pln Published: 09.11.2021 // Saved by: Marita



Prosjekt

Bratthammeren
Bratthammeren - 1605 Fredrikstad

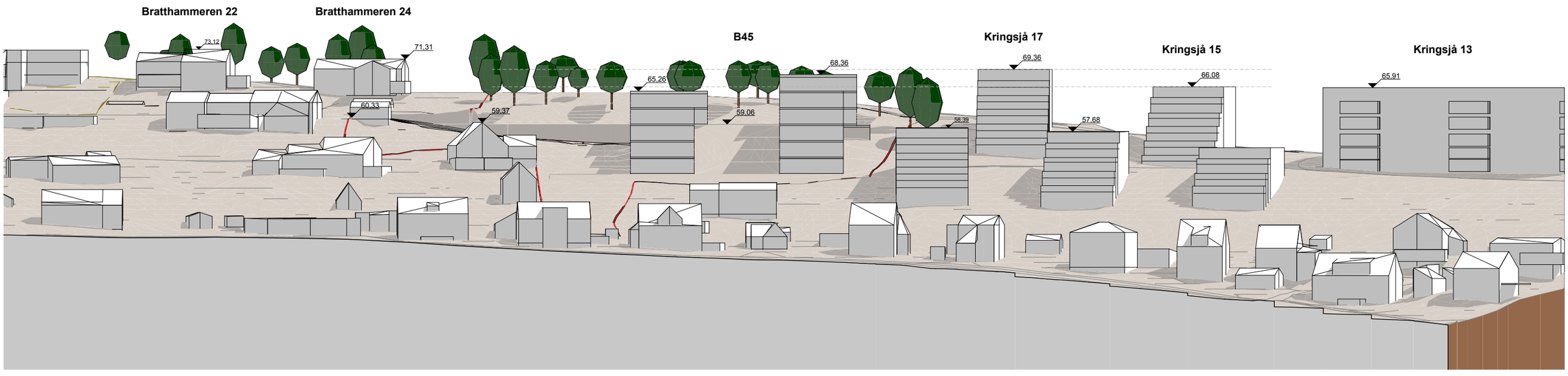
3D Illustrasjonsprosjekt

Printet d. tirsdag 9. november 2021
Målestokk
// A3

Griff Arkitektur as
Gamle Bedding vei 28 // N-1671 Krakerøy
+ 47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 529 490 MVA

ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arktiek/Prosjekter/333483 DETALJREGULERING BRATTHAMMEREN B45/Plandokumentasjon/1 Archicad + SOSI + PDF plankart/Aktuell planfil skisse/333483 Bratthammeren (24).pln Published: 08.11.2021 // Saved by: Marita

Lengdeprofil Kringsjå - Bratthammeren



Lengdeprofil Fagerliveien

Prosjekt

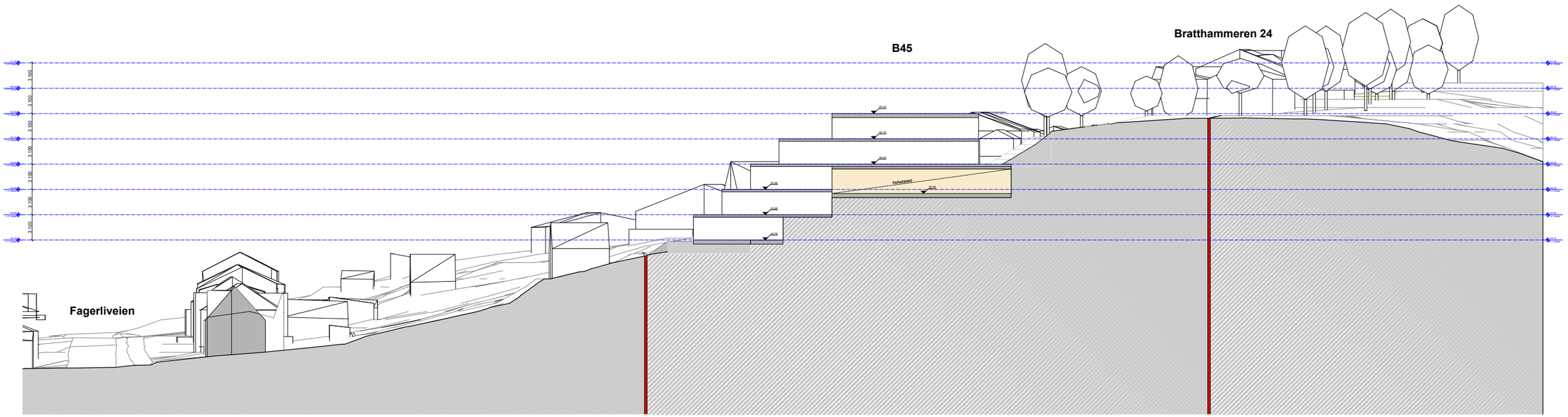
Bratthammeren
Bratthammeren - 1605 Fredrikstad

Lengdeprofiler

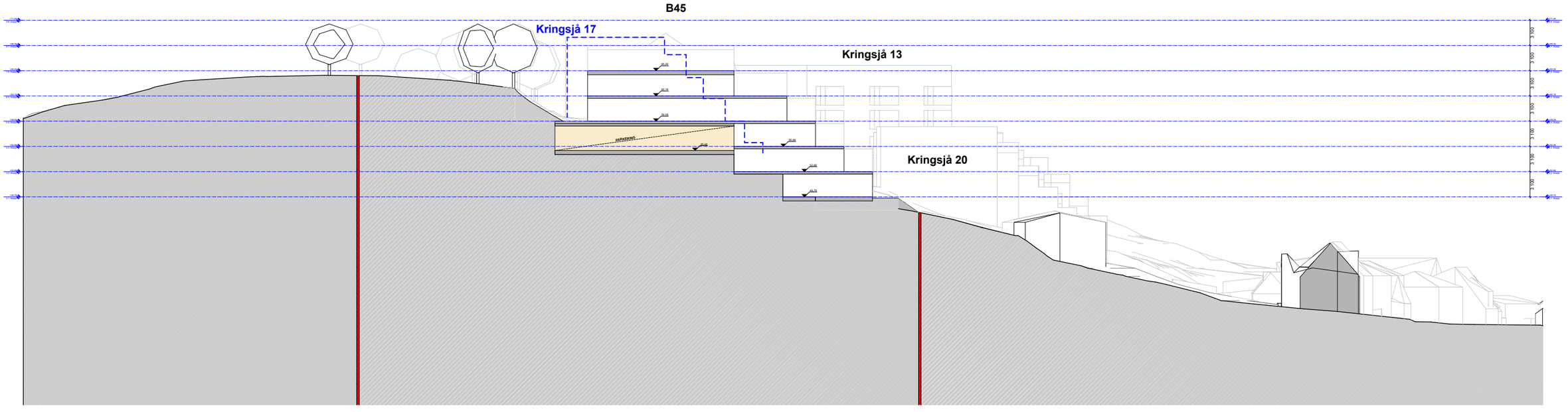
Printet d. mandag 8. november 2021
Målestokk
1:750 // A3

Griff Arkitektur as
Gamle Bedding vei 28 // N-1671 Kråkerøy
+ 47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 529 490 MVA

ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333483 DETALJREGULERING BRATTHAMMEREN B45/Plandokumentasjon/1 Archicad + SOSI + PDF plankart/Aktuell plantil skisse/333483 Bratthammeren (24).pln Published: 09.11.2021 // Saved by: Marita



Tverrsnitt B45 mot Nord
1:500



Tverrsnitt B45 mot Syd
1:500

Prosjekt

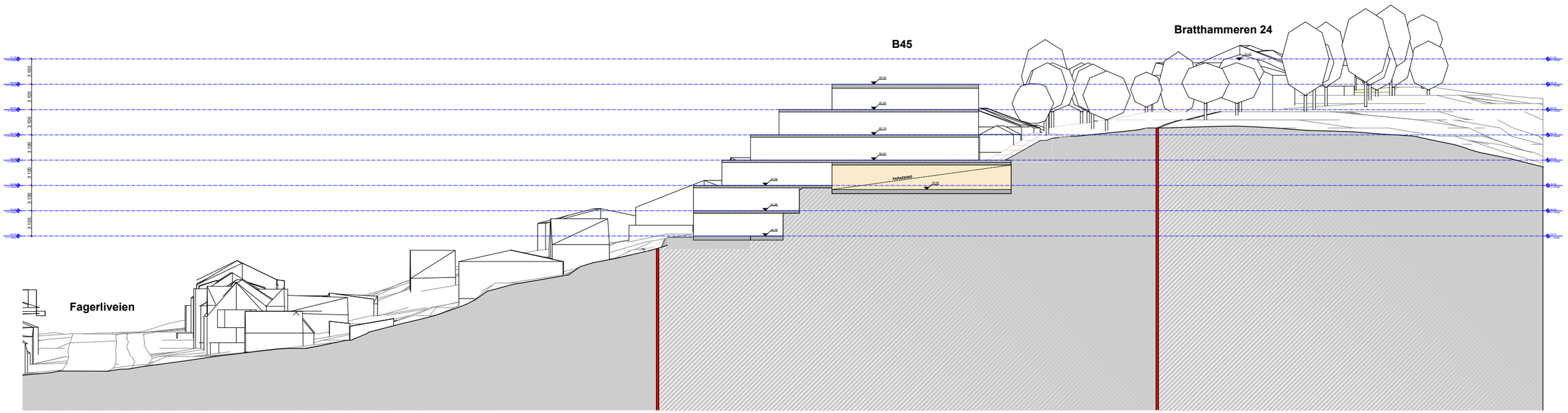
Bratthammeren
Bratthammeren - 1605 Fredrikstad

Tverrsnitt mot Syd og Nord bygg A

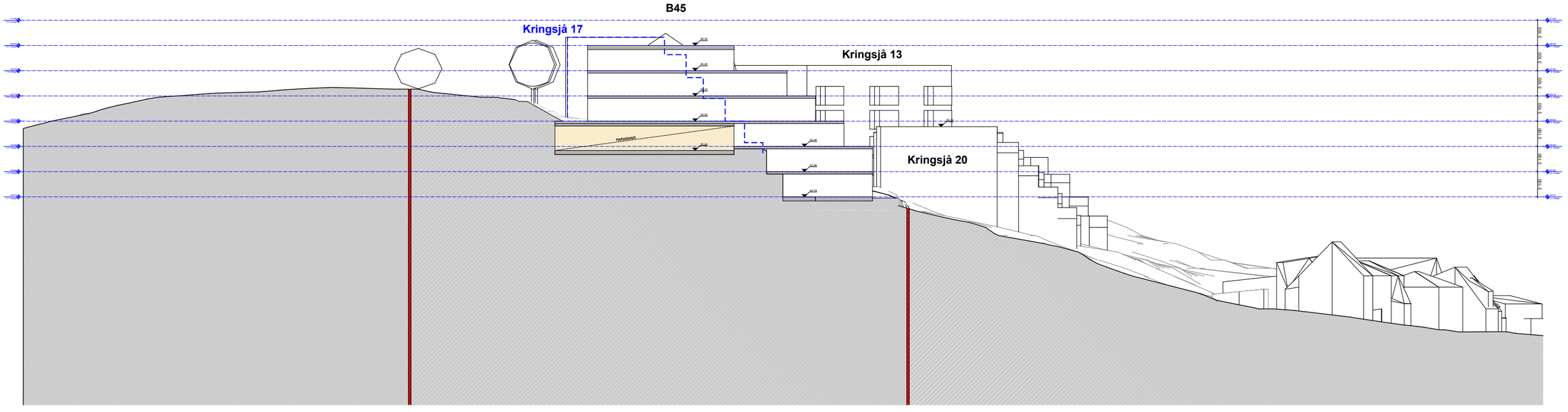
Printet d. tirsdag 9. november 2021
Målestokk
1:500 // A3

Griff Arkitektur as
Gamle Bedding vei 28 // N-1671 Kråkerøy
+ 47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 529 490 MVA

29



Tverrsnitt B45 mot Nord
1:500



Tverrsnitt B45 mot Syd
1:500

Prosjekt

Bratthammeren
Bratthammeren - 1605 Fredrikstad

Tverrsnitt mot Syd og Nord bygg B

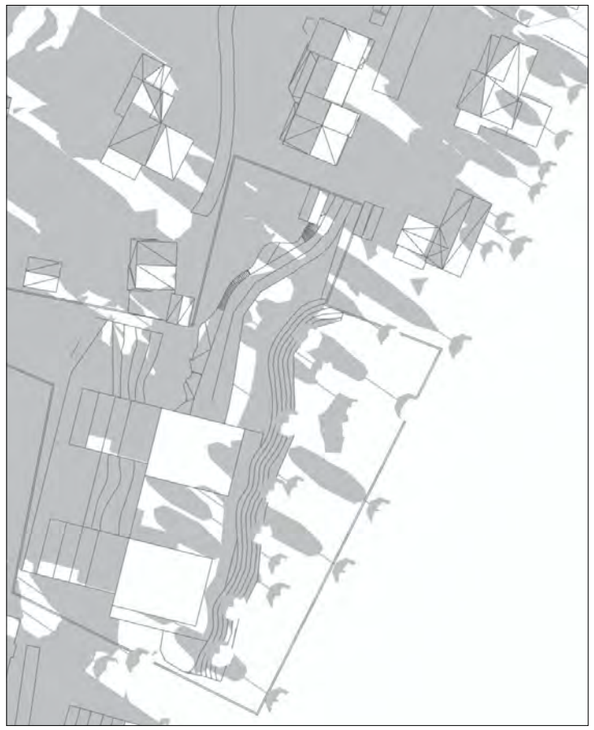
Printet d. tirsdag 9. november 2021
Målestokk
1:500 // A3

Griff Arkitektur as
Gamle Bedding vei 28 // N-1671 Kråkerøy
+ 47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 529 490 MVA

30

ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333483 DETALJREGULERING BRATTHAMMEREN B45/Plandokumentasjon/1 Archicad + SOSI + PDF plankart/Aktuell plantil skisse/333483 Bratthammeren (24).pln Published: 09.11.2021 // Saved by: Marita

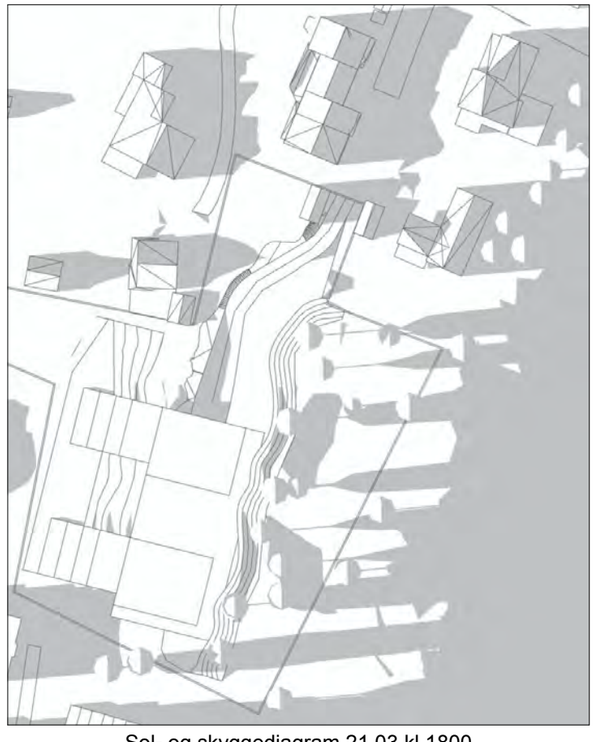
ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arktek/Prosjekter/333483 DETALJREGULERING BRATTHAMMEREN B45/Plandokumenta



Sol- og skyggediagram 21.03 kl 0900

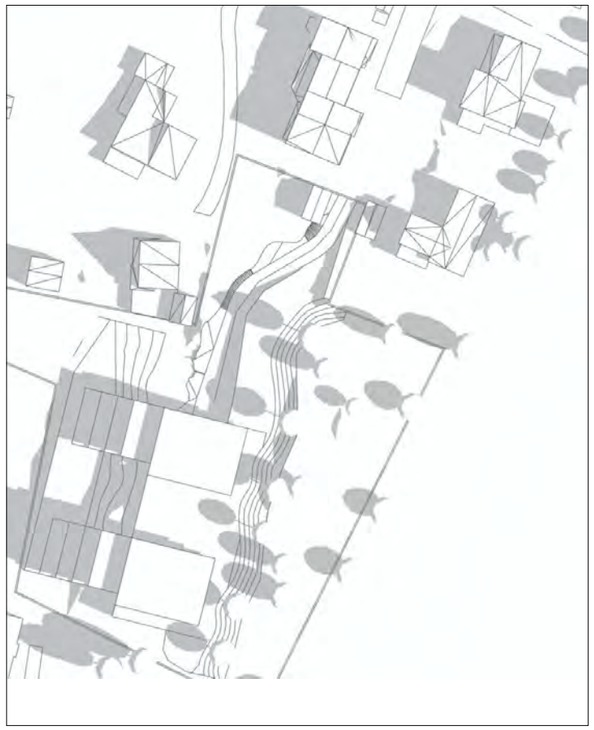
Sol- og skyggediagram 21.03 kl 1200

Sol- og skyggediagram 21.03 kl 1500



Sol- og skyggediagram 21.03 kl 1800

ArchiCAD 22 // Filplassering: /Volumes/Arkitekt/Prosjekter/333483 DETALJREGULERING BRATTHAMMEREN B45/Plandokumenter/Bratthammeren (24).pln Published: 09.11.2021 // Saved by: Marita



Sol- og skyggediagram 21.06 kl 0900

Sol- og skyggediagram 21.06 kl 1200

Sol- og skyggediagram 21.06 kl 1500

Sol- og skyggediagram 21.06 kl 1800

Prosjekt

Bratthammeren
Bratthammeren - 1605 Fredrikstad

Sol-og skyggediagram - 21.06 kl 09, 12, 15 og 18

Printet d. tirsdag 9. november 2021
Målestokk
// A3

Griff Arkitektur as
Gamle Bedding vei 28 // N-1671 Kråkerøy
+ 47 698 77 698 // www.griffarkitektur.no
Org. nr. 987 529 490 MVA

Fredrikstad kommune
Avd. Regulering og byggesak

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato
Ivar Grønli	Jarl Ture Vormdal	Revidert 16.11.2021

NOTAT – Vurdering av typologi og høyde, Bratthammeren B45.

Bakgrunn

Griff Arkitektur as er engasjert til å detaljregulere felt B45 i kommuneplanens arealdel. I den sammenheng har vi gjennomført en innledende vurdering av ulike utbyggingsalternativer opp mot typologi- og høydebestemmelser i KPA. Dette notatet redegjør for alternativene som er vurdert, og bakgrunn for valg av illustrasjonsprosjekt som legges til grunn for detaljreguleringsplanarbeidet.

Forslagsstiller ønsker i forbindelse med planutvalgets behandling av planinitiativet, avklart om illustrasjonsprosjektet kan legges til grunn som utgangspunkt for videre planprosess.

Plangrunnlag

KPA bestemmelse § 7.2 sier for Felt B23 og B45: *«Ny bebyggelse skal ha samme bebyggelsesstruktur som bebyggelsen basert på reguleringsplanen Del av Bryggeriet (2012). Bebyggelsen skal ha markant lavere kotehøyde enn bebyggelsen i Kringsjå 13-17, på samme måte som bebyggelsen i Natalia Bings vei er markant lavere enn Kringsjå 11. Bryggerifjellet og Bratthammaren skal ha felles nærmiljøpark».*

Illustrasjonen viser de to ulike henvendelsene til felt B23 og B45.

Kommentar til høydebestemmelsen

Vi forstår KPA-bestemmelsen slik at arealdelens intensjon med å legge ut feltene B23 og B45 som byggeområde, er at arealene skal bebygges med boliger som en forlengelse av den eksisterende blokkbebyggelsen. De to tomtenes ulike henvendelse slår litt ulikt ut når fellesbestemmelse for byggehøyde legges til grunn. Fellesbestemmelsene for feltene B23 og B45 kan oppfattes å primært være knyttet til å begrense byggehøyde for felt B23 som ligger helt eksponert mot øst, som en forlengelse av nylig oppførte blokkbebyggelse i Natalie Bings vei (Bryggerifjellet). Felt B45 Bratthammeren ligger høyere i terrenget med primær henvendelse mot vest og med bakenforliggende vegetasjon som begrenser silhuett mot øst. Det som kan oppfattes som en intensjon om å begrense negative landskapsvirkninger for ny bebyggelse mot øst har etter vår vurdering mindre relevans for Bratthammersiden, selv om nærliggende eneboligbebyggelse fordrer egne vurderinger av skala og sol-/skyggeforhold.

Denne bestemmelsen kan derimot medføre uheldige konsekvenser for fjernvirkning mot vest dersom høyderegel følges ved at det oppstår behov for å organisere boligmasse på langs i stedet for på tvers av koter, og derav en forsterket flankevirkning mot landskapsrommet i vest. Man bryter da også med den samme regelens krav om å fortsette med samme bebyggelsesstruktur som for eksisterende leilighetsbygg.

Kommunens reguleringsavdeling har i møte om saken vurdert at høyder i planområdet bør ses i forhold til Kringsjå 17, som ligger nærmest B45. KPA-bestemmelsen forstås dermed som at bebyggelsen i planområde B45 skal ha markant lavere kotehøyde enn Kringsjå 17.

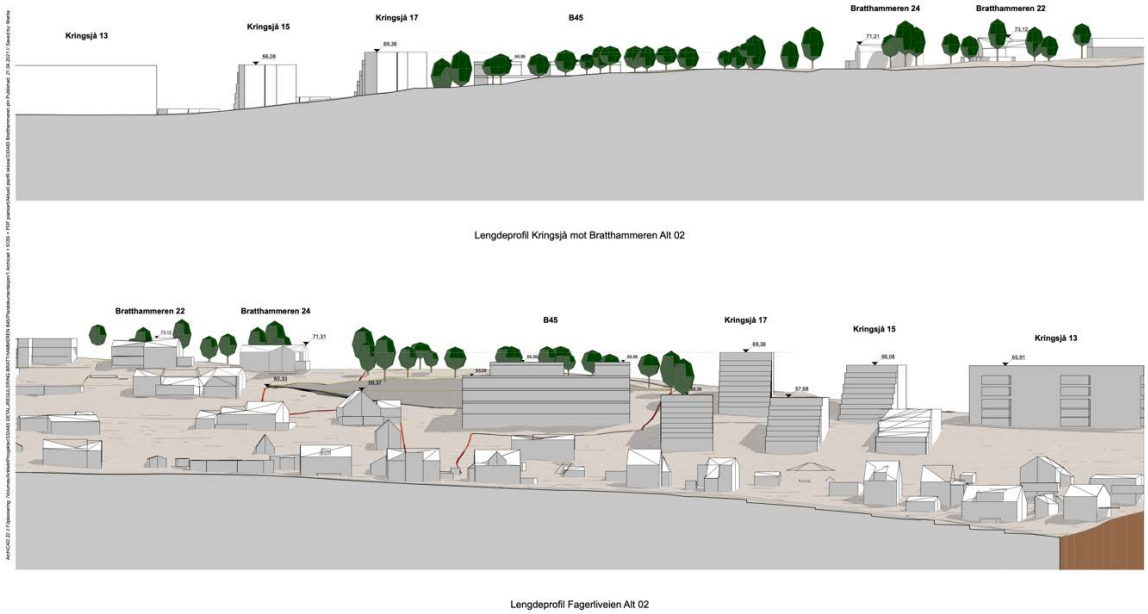
Mulighetsstudie

Det er utført en mulighetsstudie for drøfting av utnyttelse av tomt med hensyn til kommune-planens krav til byggehøyde og oppnåelse av krav til uteoppholdsareal.

Forholdet knyttet til uteoppholdsareal og nærmiljøpark er drøftet i eget notat utarbeidet av SG Arkitekter på vegne av Skolt Eiendom som er forslagstiller for felt B23 og Griff Arkitektur på vegne av Creo Utvikling AS som er forslagsstiller for felt B45, og behandlet av planutvalget 15.06.2021, PU-sak 75/21.

KPA tar utgangspunkt i ca. 30 boenheter for felt B45, men pga. krav til uteoppholdsareal vil dette begrense seg til noe færre enheter. For mulighetsstudiet er det derfor satt et premiss for alternativene med 25 boenheter.

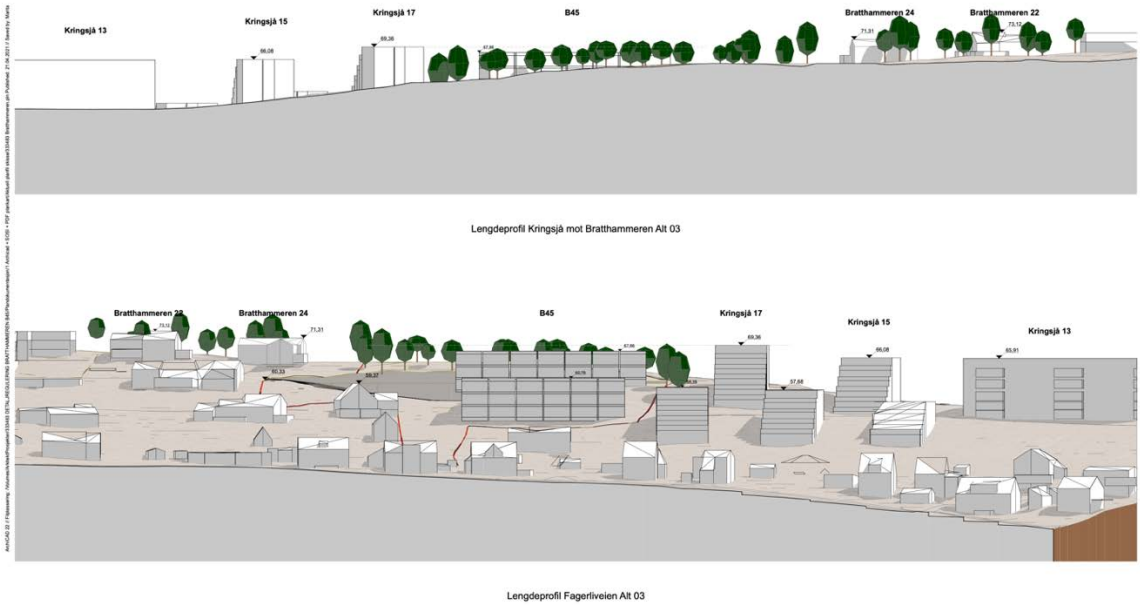
Alt. 1: Leilighetsblokk plassert langs koter og lavt i landskapet



Alt. 1: Alternativ bebyggelse; blokkbebyggelse langs koter.

Alt. 1 viser en leilighetsblokk plassert lengst ned på tomt langs kotene og med lavere høyde enn Kringsjå 13-17. Ulempen er at dette gir en lengre sammenhengende fasade og gir en bygningskropp som er mer eksponert mot dalen og som begrenser kontakten med landskapet bak. Alternativet er ikke iht. kravet om å følge bebyggelsesstruktur for «Del av Bryggerifjellet» med tverrstilte lameller slik dette er definert i KPA. Løsningen gir også vanskelig tilkomst for bil som ikke kan benytte anvist tilkomst vist med formålsgrense i KPA. Løsningen gir også et uheldig stort masseuttak for parkeringskjeller som medfører økt transportbehov i byggeperiode sammenlignet med øvrige forslag.

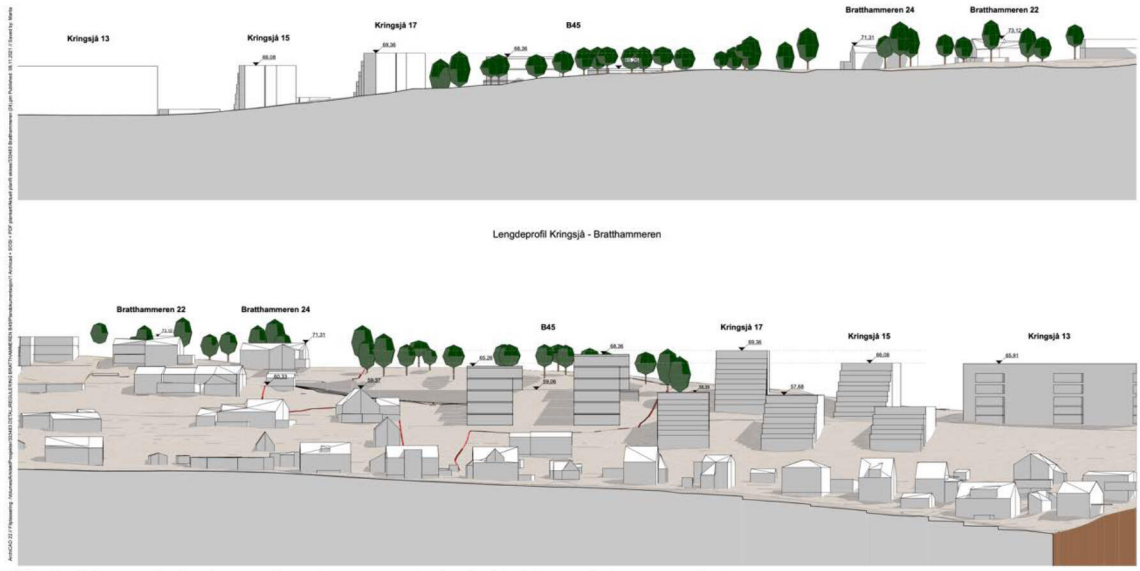
Alt 2: Rekkehus i to rekker plassert langs koter



Alt 2. Alternativ bebyggelse; rekkehus langs koter.

Alt 2 viser to rekkehusrekker terrassert oppover på tomt langs kotene og med noe lavere høyde enn Kringsjå 13-17. Løsning gir samme flankevirkning mot dalføret i vest og reduserer kontakt med landskapet og høydedraget bak. Løsningen gir også vanskelige dagslysforhold for boenheter pga. sterk stigning i landskapet. Alternativet er ikke iht. kravet om å følge bebyggelsesstruktur for «Del av Bryggerifjellet» med tverrstilte lameller slik dette er definert i KPA.

Alt 3: To terrasserte blokker plassert på tvers av koter

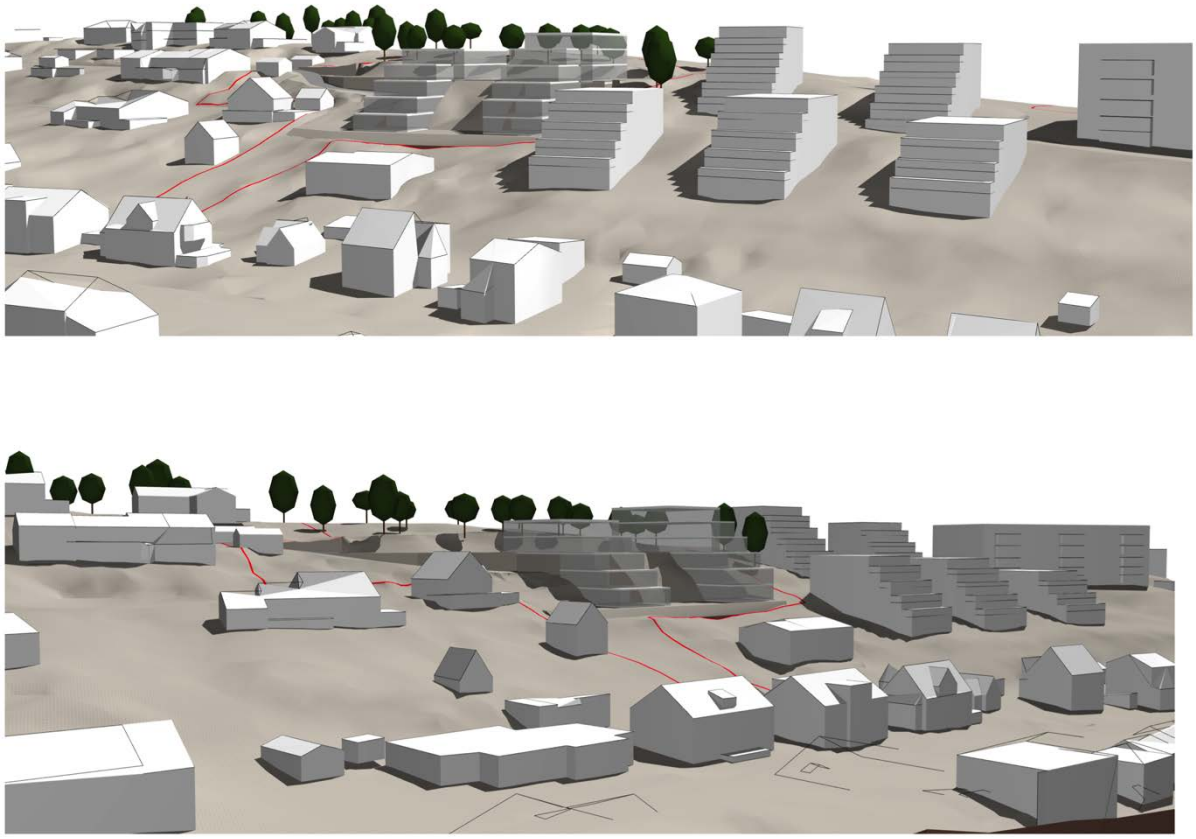


Alt. 3. Alternativ bebyggelse; terrasserte boligblokker på tvers av koter

Alt. 3 viser en løsning med en bebyggelse som oppfyller kravet til struktur; To terrasserte boligblokker som er koblet sammen med en felles parkeringskjeller, tilsvarende løsning som for Bryggerifjellet. Alt 3. ivaretar også krav i høydebestemmelsene i KPA; Søndre blokk er 1 meter lavere enn Kringsjå 17, og nordre blokk er én etasje lavere og tilpasser seg dermed villabebyggelsen på Bratthammeren.

Dette gir en markant høydereduksjon i forhold til Kringsjå 17 sett fra vest.
Pga. stigende terreng i bakkant og bakenforliggende vegetasjon, vil bygningene også oppleves som markant lavere mot terreng enn Kringsjå 17 sett fra øst. Kringsjå 17 ligger med 3,5 etasjer over terrengsilhuetten, mens taket på nordre planlagte blokk ligger på samme nivå som terrengsilhuetten. Årsaken er at terrenget stiger mot nord. I tillegg kommer effekten av at det bevares furuskog på terrengtoppen øst for bebyggelsen.
Dette sikrer at nordre blokk ikke overstiger landskapssilhuetten, mens søndre blokk overstiger i begrenset grad. Uansett vil ny bebyggelse pga. disse forholdene bli langt mindre eksponert i landskapet enn eksisterende blokkbebyggelse på Kringsjå.

Når bebyggelse deles opp i to tverrstilte bygninger minskes også flankevirkning mot vest og gir større transparens mot landskap i bakkant.



Alt. 3. Perspektiv av den terrasserte boligblokkbebyggelsen sett fra vest.

Landskapshensyn

I landskapsvurderingen må både grad av terrengtilpassing på tomta (lokale forhold) og visuell fjernvirkning (bebyggelsens innpassing i et større landskapsrom) vurderes.

Terrengtilpassingen lokalt er god for alle alternativene, med mulighet for avtrapping av bebyggelsen tilpasset terrengfallet og med innkjøringsvei tilsvarende tilpasset terrengets høyde inn fra nord.

Bebyggelsens eksponering sett i fjernvirkning er blant annet avhengig av bebyggelsens orientering, kontrastvirkning og evt. brudd med landskapssilhuetten.
Ved å organisere bebyggelsen som lameller på tvers av terrengfallet, oppnås en transparent løsning der eksponert bygningsflate minimeres, samtidig som deler av bakenforliggende landskap fortsatt blir synlig mellom lamellene.

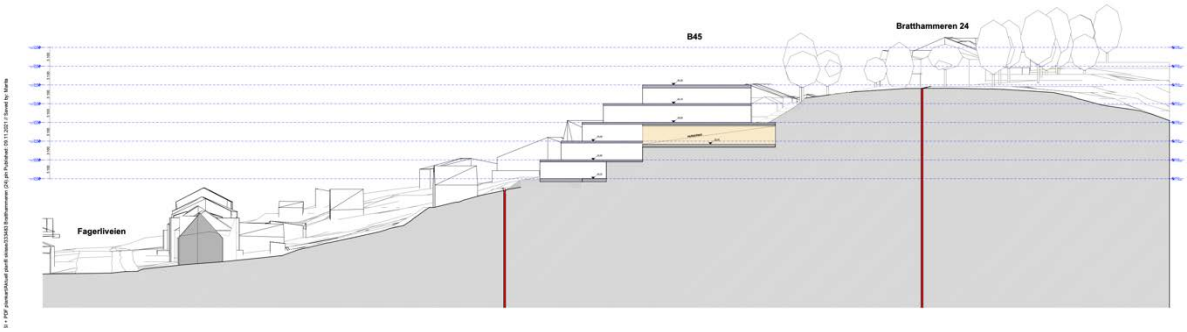
Forslag til prinsippløsning og grunnlag for videre reguleringsarbeid

Basert på ovennevnte vurderes Alternativ 3 å oppfylle krav og intensjoner i KPA.
Alternativ 3 foreslås dermed som prinsippløsning for illustrasjonsprosjekt som legges til grunn for videre reguleringsprosess.

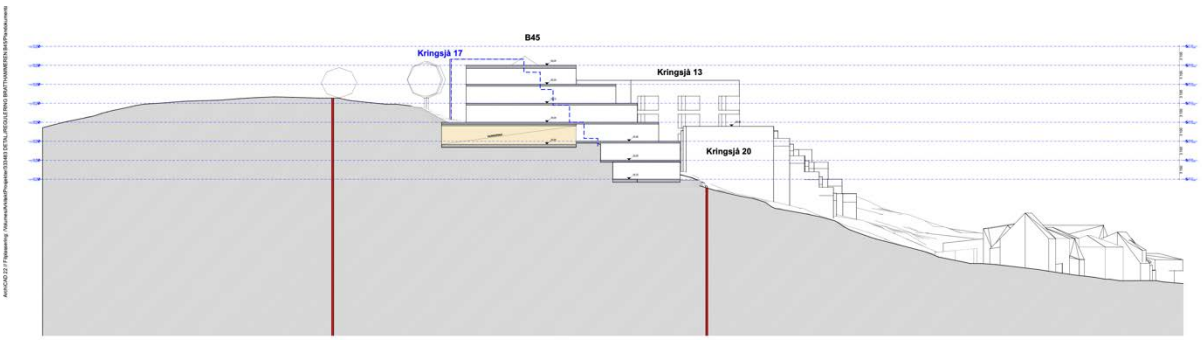
Hensynet til strøkskarakter

Alternativ 3 vil bli en forlengelse av blokkbebyggelsen på Kringsjå, men med en avtrapping i høyde for tilpasning mot villabebyggelsen på Bratthammeren i nord. Den terrasserte bebyggelsen bidrar også til skala- og volummessig tilpasning mot villabebyggelsen.

Bebyggelsen vil også oppleves mindre ruvende enn blokkene på Kringsjå fordi den ligger mer inn i terrenget og med langt mer vegetasjon bak. Bebyggelsen langs Fagerliveiens østside er i øyeblikket gjenstand for en transformasjon som vil medføre at preget av villabebyggelse endres til mer urban bebyggelse. Bebyggelsen tilknyttet veien Bratthammeren i nord ligger svært høyt i terrenget og vil ikke oppleve at planlagt bebyggelse blir ruvende. Den bebyggelsen som i noen grad vil oppleve ny blokkbebyggelse som store bygningsvolumer er de to boligene i Fagerliveien 33C og til dels 33B. Det er derfor utarbeidet sol-/skyggeanalyse for å se konsekvensen for disse. Denne viser at de får begrenset skyggevirkning i vinterhalvåret og liten eller ingen skyggevirkning i vår- og sommermånedene da man normalt oppholder seg mer ute (se vedlegg med solstudie).



Alt. 3 . Snitt gjennom nordre blokk sett mot villabebyggelsen på Bratthammeren.



Alt. 3 . Snitt gjennom søndre blokk sett mot blokkbebyggelsen på Kringsjå.

Konklusjon mulighetsstudie mht. byggehøyde

Den skisserte løsningen Alt. 3 anses å være i tråd med intensjonene i arealdelen om at ny bebyggelse skal ha en bebyggelsesstruktur tilsvarende reguleringsplanen Del av Bryggeriet (2012). Foreslått bebyggelse anses også å være i tråd med krav om markant lavere høyde enn Kringsjå 17, og vil med sin avtrapping i høyde også ivareta en god volum- og skalamessig tilpasning mot villabebyggelsen i nord.

Slik høydebestemmelse er formulert så kan det virke som at det ikke er tatt hensyn til plasseringen av felt B45 med stigende terreng i bakkant. Bestemmelsen har større relevans for felt B23 som ligger lavere i terrenget og er mer direkte eksponert mot øst.

Mulighetsstudiet viser at det fungerer best med en bebyggelse som i sør ligger på høyde med Kringsjå 17, men fortsatt lavere enn Bratthammeren 22 og 24, og som mot nord avtrappes i høyde mot villabebyggelsen.

Dette anses også som den eneste muligheten til å oppnå de opp mot 30 boenheter som KPA åpner for.

Forslag til prosessledende beslutning

Forslagstiller anmoder om en presisert fortolkning av høydebestemmelsen i KPA for B45, som åpner for at høydebestemmelse for feltet kan defineres endelig i reguleringsplan iht. prinsipp for alternativ 3, jf. illustrasjonsprosjekt datert 09.11.2021 vedlagt planinitiativet.

mvh

Jarl Ture Vormdal // siv.ark MNAL // jarlture@griffarkitektur.no // +47 995 64 943/

Griff Arkitektur as // Gamle Beddingvei 28 // N-1671 Kråkerøy // + 47 698 77 698 // **www.griffarkitektur.no** /

Griff Arkitektur as

SG

Fredrikstad kommune
Avd. Regulering og byggesak

Deres ref	Vår ref.	Dato
	20111	16.04.2021

Forespørsel vedrørende lokalisering og utforming av nærmiljøpark ved Bratthammeren B45 og Bryggerifjellet B23.

Bakgrunn

Griff Arkitektur AS og Stenseth Grimsrud arkitekter AS er engasjert til å detaljregulere felt B23 og B45 i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel legger opp til at de to utbyggingsområdene skal ha felles nærmiljøpark. I den sammenheng er det inngått et samarbeid om å finne og regulere egnet lokalisering av nærmiljøpark som dekker behovet for de to planområdene.

Plangrunnlag

Arealdelens § 13.1, bokstav a) krever at det for boliger utenfor byområdet skal opparbeides totalt 80 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet. Av dette skal minimum 30 kvm opparbeides som felles uteoppholdsareal på terreng/jordlag og minimum 40 kvm opparbeides som offentlig tilgjengelig areal på terreng. De resterende 10 kvm skal være private uteplasser.

Totalt areal for uteoppholdsareal er summen av privat, felles og offentlig uteoppholdsareal. De offentlig uteoppholdsarealene skal være tilgjengelige for allmenheten, og det presiseres også at nærmiljøparker bør eies av kommunen.

Arealdelens § 13.3, bokstav a) krever at: *«Offentlig uteoppholdsareal skal utformes og plasseres slik at det er tydelig offentlig tilgjengelig».*

Arealdelens § 13.3, bokstav b) krever at: *«Utenfor sentrumsformål skal uteoppholdsareal oppfylle kravene til kvartalslekeplass og nærmiljøpark».*

Arealdelens § 13.3, bokstav e) anbefaler at: *«Offentlig uteoppholdsareal bør utformes slik at de gir rom for naturmangfold.»*

Arealdelens § 13.6, bokstav a) krever at: *«I boligområder skal arealer for lek, rekreasjon og aktivitet samlokaliseres i nærmiljøpark. Nærmiljøparken skal inngå i offentlig oppholdsareal. Ved utbygging i nye eller etablerte utbyggingsområder skal det være nærmiljøpark på minimum 2,5 dekar, maksimalt 400 meter i luftlinje fra bolig».*

Arealdelens § 7.2 Utbyggingsområder krever at B45 og B23, Bryggerifjellet og Bratthammaren skal ha felles nærmiljøpark.

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet Arkitektbedriftene
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA
www.sgarkitekter.no

Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon : 69 17 63 40

Tolking av plangrunnlaget:

Disse bestemmelsene/retningslinjene innebærer i korte trekk at:

1. Det skal opparbeides en nærmiljøpark på minst 2,5 daa i nærheten av B23 og B45.
2. At 40 kvm av det totale arealkravet på 80 kvm til hver boenhet innenfor B23 og B45 vil kunne løses som en del av en nærmiljøpark.
3. Parken skal innby til lek, rekreasjon og aktivitet for allmennheten, og framstå som tydelig offentlig.
4. Parken bør eies av kommunen.
5. Parken bør utformes slik at de gir rom for naturmangfold.

Arealtilgang i nærområdet til B23 og B45

Arealdelen krever at det skal opparbeides en felles nærmiljøpark på 2,5 daa i tilknytning B23 og B45, men peker ikke på hvor denne vil kunne plasseres. De to byggeområdene dekker i seg selv arealer på hhv. 4,8 og 2,8 daa. Med disse arealstørrelsene kan ikke kravet om nærmiljøpark løses innenfor områdene om man samtidig har til hensikt å bygge boliger.

Nærmiljøpark vil trolig kunne innregnes som en del av et byggeområde, men etter arealdelen er det eksisterende balløkker, skolegårder og større parkområder som inngår i nettverket av nærmiljøparker. I nærområdet til B23 og B45 finnes det ingen eksisterende eller planlagte offentlig tilgjengelige områder som fyller kravene til en nærmiljøpark.

I mangelen av aktuelle arealer for opparbeidelse av en offentlig nærmiljøpark, har kommunen pekt på den eksisterende private lekeplassen «f_L1» rett sørvest for B23 som et mulig areal der nærmiljøparken kan løses. Dette området fungerer i dag som lekeplass for beboerne på Bryggerifjellet.

Bruken av lekeplass «f_L1» i «Reguleringsendring del av Bryggeriet».

Den aktuelle lekeplassen (f_L1) er regulert og opparbeidet som en felles (privat) lekeplass for beboerne på Bryggerifjellet. Reguleringsplanen er juridisk bindende for arealbruken, og fastslår gjennom både plankart og bestemmelser at ingen andre enn beboere i de eksisterende blokkene på Bryggerifjellet skal ha tilgang til området. Dersom området skal omgjøres til en nærmiljøpark, må det offentlige i så fall erverve området, eller sørge for at det inngås avtaler om bruken. I tillegg må det foretas en reguleringsendring.

Bryggerifjellet rommer i dag anslagsvis 126 boenheter som deler ca. 3500 kvm regulert (og bare delvis opparbeidet) felles leke,- og uteoppholdsareal. Hver boenhet skal etter planen disponere i underkant av 30 kvm felles uteoppholdsareal. Med dette utgangspunktet er det vanskelig å forstå hvordan og hvorfor Bryggerifjellet skal dele de knappe arealene med naboen (B23 og B45), for at kravet til offentlig uteopphold skal kunne løses.

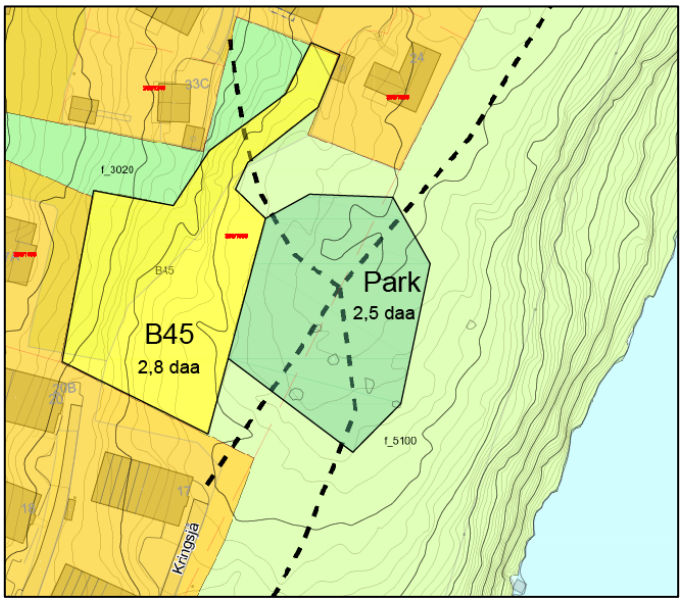
Den aktuelle lekeplassen, f_L1, passer heller ikke til beskrivelsen av en nærmiljøpark som etter arealdelen skal framstå som *tydelig offentlig*, og *innby til rekreasjon og aktivitet for allmennheten*, være i offentlig eie og gi rom for naturmangfold.

Alternativ løsning

Arealdelens intensjon med å legge ut B23 og B45 som byggeområde, er at arealene skal bebygges med boliger som en forlengelse av den eksisterende bebyggelsen. Siden det stilles en del krav til den framtidige bebyggelsesstrukturen, er det tydeligvis gjort en del vurderinger rundt arealenes egnethet som byggeområde. Det er også gjort vurderinger rundt behovet for nærmiljøpark siden

«Bryggerifjellet og Bratthammaren skal ha felles nærmiljøpark», men fra her svikter arealdelen: Det er ikke redegjort for hvor en slik nærmiljøpark skal ligge.

Etter arealdelens kriterier skal det opparbeides et sammenhengende areal på minst 2,5 daa i nærheten av B23 og B45 som skal innby til lek, rekreasjon og aktivitet for allmennheten, framstå som tydelig offentlig og gi rom for naturmangfold. I tillegg bør parken eies av kommunen. Ut fra disse kriteriene peker området rett øst for B45 seg ut som et ideelt område for anleggelse av en nærmiljøpark. Arealet ligger mellom B45 og B23, og kan fordeles på de to eiendommene. I tillegg er arealet lett tilgjengelig for øvrig bebyggelse i området.

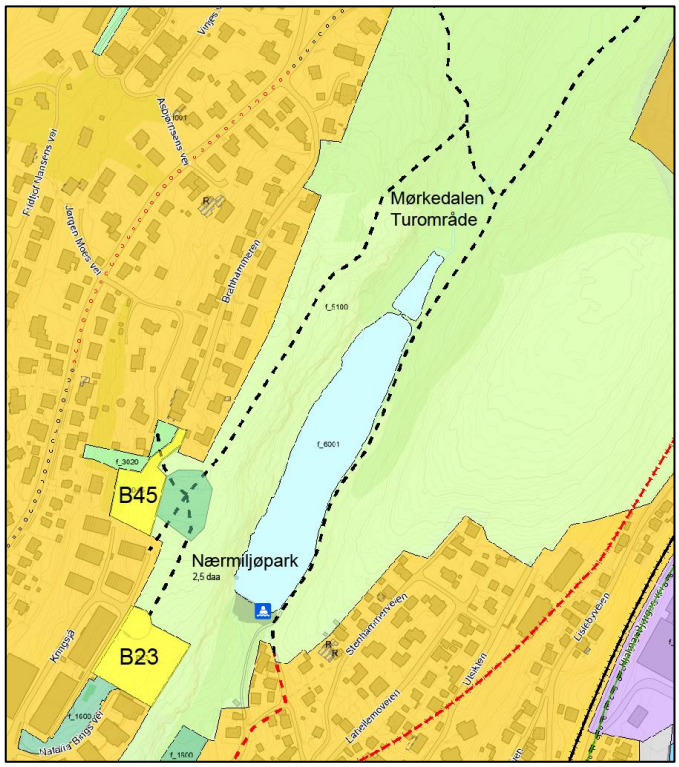


Figur 1. Omtrentlig plassering av en mulig nærmiljøpark. Arealet ligger i umiddelbar nærhet til B45 og eksisterende boliger. Området er forholdsvis flatt, og er lett tilgjengelig fra tilstøtende områder.

Kartet til høyre viser en mulig avgrensning og plassering av en nærmiljøpark. Området har (i motsetning til Lekeområde f_L1) god utsikt og gode solforhold. Arealet framstår ikke som privatisert, og ligger som en del av et større friluftsområde. Området framstår som en «naturtomt», men er forholdsvis flat, slik at det er mulig å tilrettelegge for lek og uteopphold uten å måtte foreta omfattende terrenginngrep.

Ved B23 og B45 vil det i tillegg opparbeides egne lekeplasser i tilknytning til bebyggelsen. Behovet for en parkmessig opparbeidet lekeplass dekkes dermed innenfor byggeområdene.

Den foreslåtte nærmiljøparken ligger i utkanten av byområdet, som inngangsporten til Mørkedalen. Parken kan med fordel opparbeides med stedstilpassede installasjoner som hører hjemme i et naturområde, og som kan inngå som en del av en turopplevelse. Dette kan f.eks. være treningsapparater som kan benyttes av allmennheten, eller lekeapparater og



Figur 2. Utsnitt som viser lokaliseringen av byggeområdene og nærmiljøparken i en større sammenheng. Nærmiljøparken vil fungere som inngangsporten til Mørkedalen er et populært rekreasjonsområde, og kan tilrettelegges med stedstilpassede fasiliteter som bidrar til økt attraktivitet.

figurer som spiller på naturen (som i Bjørneparken). En nennsom tilrettelegging vil kunne bidra til at en større andel av befolkningen gjøres oppmerksom på Mørkdalen, og kommer seg ut på tur.

Problemet med en slik arealbruk er forholdet til arealdelen, da området er markert som LNF-område. Den skisserte tilretteleggingen vil gjøres på stedets premisser, og harmonere med «F'en» i LNF-kategorien. Etter arealdelens § 13.6, bokstav b) fires det på kravet til nærmiljøpark når området ligger nærmere markagrensa enn 200 m, fordi beboerne bruker naturen som rekreasjonsområde.

Mørkedalen er et attraktivt rekreasjonsområde, og har mange likhetstrekk med Bjørndalsdammene. Imidlertid er ikke Mørkedalen markert med «markagrense», så også denne muligheten faller bort.

Figur 3. Fotografiene til venstre er tatt ved Bjørndalsdammene, og viser hvordan et naturområde kan tilrettelegges for aktiviteter rettet mot alle aldersgrupper. Fotografiene til høyre viser dagens situasjon rett øst for B45. Dette området er godt egnet for tilrettelegging.

Tilretteleggingen kan gjøres på mange måter, og trenger ikke være en kopi av Bjørndalsdammen. Se mer inspirasjon på: https://no.pinterest.com/fbmarita/naturpark/

Videre prosess

Utnyttelsen av LNF-område til nærmiljøpark strider mot arealdelen, men vil ikke i praksis representere noen konflikt så lenge parken opparbeides i tråd med intensjonen i LNF-formålet og i pakt med forholdene på stedet. Kriteriene for hvordan en «natur-nærmiljøpark» skal opparbeides kan sikres gjennom en reguleringsplan. Tilgangen på en nærmiljøpark er en forutsetning for å få vedtatt reguleringsplanene for B23 og B45. Før reguleringsarbeidet kan fortsette er det nødvendig å avklare forholdet. Slik vi vurderer det, vil en «prosessledende beslutning» kunne gi den nødvendige forutsigbarheten til å gå videre med sakene.

Konklusjon.

Den skisserte løsningen bygger opp under intensjonene i arealdelen, men faller likevel mellom to stoler. Kommuneplanens arealdel legger opp til utbygging på B23 og B45, men stiller samtidig kravet om nærmiljøpark som ikke er mulig å innfri innenfor rammene av planen. Intensjonene om hvordan en nærmiljøpark skal framstå er forholdsvis klare og oppnåelige, men ikke mulig å realisere fordi de aktuelle arealene ikke er tilgjengeliggjort for formålet. Dette er en klar mangel ved arealdelen.

Det best egnede området, og den mest naturlige plasseringen for en nærmiljøpark ligger i LNF-området, og kan deles mellom de to eiendommene. Området ligger ved inngangsporten til Mørkedalen, og kan opparbeides som en attraktiv overgang mellom tettstedsbebyggelsen og marka.

Vi ber med dette om at spørsmålet avgjøres gjennom en «prosessledende beslutning», slik at vi gis anledning til å opparbeide et attraktivt nærmiljøanlegg allmennheten vil kunne få glede av.

Ta gjerne kontakt for mer informasjon eller eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen

For..

Kjersti Grotle
Sivilarkitekt,
Griff Arkitektur as

Jon Rongen
Arealplanlegger
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

ADVOKATFIRMAET
Ytterbøl&Co
www.ytterbol.com

kjersti@griffarkitektur.no

Fredrikstad, 09.11.2021
Vår ref.: 3878
Ansvarlig advokat: Per Sannrud

BORTFESTEDE TOMTER FRA GNR. 208 BNR. 1036 PÅ BRATTHAMMEREN

Den 31, oktober 2017 ble det inngått avtale mellom sameierne i Nygaard og Guldberg (N&G), som eiere av gnr 208 bnr 1036 i Fredrikstad, og Creo Utvikling AS (Creo).

Avtalen ga Creo rett til å gjøre innspill til Fredrikstad kommune i forbindelse med pågående arbeid med rullering av kommuneplanens arealdel. Formålet var å endre status for ubebygd og uregulert areal på bnr 1036 fra LNF til utbyggingsområde.

Under forutsetning at slik endring ble vedtatt, fikk Creo rett til å utarbeide forslag til reguleringsplan for bebyggelse med leiligheter i blokk eller blokker, med så høy utnyttelsesgrad som mulig (opsjonsavtale)

Når reguleringsplanen er endelig vedtatt har Creo rett til å inngå festeavtale med N&G på vilkår som fremgår av opsjonsavtalen.

Bnr 1036 ble fradelt fra gnr 208 bnr 1 (Nygaard) 06.01.70.

Det ble utarbeidet reguleringsplan for utbygging med eneboliger som ble godkjent av bygningsrådet 6.9.71. Det regulerte området omfatter veien opp til Bratthammeren, 17 boligtomter, og 2 grøntarealer.

Jeg vedlegger for oversiktens skyld:

- kopi av grunnboken for bnr 1036
- kopi av reguleringsbestemmelsene fra 1971 og
- kopi av reguleringskartet fra 1971

Med utgangspunkt i reguleringsplanen ble det oppmålt og bortfestet 17 boligtomter.
De 17 tomtene har på side 2 i festekontraktene følgende tilleggstekst:

I tillegg til festeavgiften for netto tomt skal festeren betale sin forholdsmessige andel av de områder som ifølge reguleringsplanen er utlagt til friareal/veigrunn av gnr. 8, bnr. 1036.

For denne tomts vedkommende vil andelen av friareal/ veigrunn utgjøre 624,6 m2 a kr. 0,35 pr. m2. Således vil den årlige festeavgiften for denne tomt bli kr. 557,02 pr. år.
Den første regulering av festeavgiftene for byggetomt og andel av friareal skal finne sted med virkning fra 1.1.1974 og senere hvert 5. år.

Innenfor reguleringsplanen ble det følgelig oppmålt 17 festetomter som fikk tildelt festenummer. Grunnbokbetegnelse ble for eksempel gnr 208 bnr 1036 *festenummer* 1349.

Festerne fikk oppmålt tomtene på vanlig måte. Ingen av de bortfestede tomtene har festerett til ideelle andeler av bnr 1036, men ved beregning av festeavgiften ble det lagt til en forholdsmessig andel av ikke bortfestet areal innenfor reguleringsplanen.

Veien opp til Bratthammeren er overtatt av kommunen og har betegnelse 207/478 og inngår i oversikten over kommunale veier.

Den sydligste delen av bnr 1036 inngikk ikke i reguleringsplanen, og ble ikke bortfestet, og ble liggende igjen som LNF område. Ved kommunens nylige rullering av kommuneplanen fikk dette område status som område for bebyggelse. Det er dette området dere arbeider med i dag. Ingen del av dette området er bortfestet, og grunneier har full rådighet innenfor det til enhver tid gjeldende planverk.

Med hilsen
Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS

Per Sannrud
advokat, partner

Per Sannrud

Fra: Per Sannrud
Sendt: 21. januar 2021 11:54
Til: Per Sannrud
Emne: Sendt fra Utklippsverktøy

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk — Data uthentet: 21.01.2021 kl. 11.28
Oppdatert per: 21.01.2021 kl. 11.28

Kommune: 3004 FREDRIKSTAD
Gnr: 208 Bnr: 1036

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1994/5304-1/86 24.06.1994	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 0 WASSERFALL ANNE C F.NR: 060943 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	IDEELL: 120/480
2008/133370-1/200 14.02.2008	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 550 000 BORGEN PAUL EINAR STENDER F.NR: 310357 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	IDEELL: 28/480
2008/978611-1/200 03.12.2008	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 0 SJÖWALL TOR ROLF F.NR: 280355 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	IDEELL: 20/480
2010/323734-1/200 05.05.2010	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 0 WINJE TURID F.NR: 150542 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	IDEELL: 14/480
2014/745881-1/200 04.09.2014	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 0 APENES LISE F.NR: 240547 HAGELUND ANDERS F.NR: 210650 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	IDEELL: 67/960 IDEELL: 67/960
2015/125732-1/200 11.02.2015	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 0 WINJE TONE MARGARETH F.NR: 040768 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	IDEELL: 14/480
2016/284562-1/200 31.03.2016	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 0 GABRIELSEN SIRI F.NR: 050950 SCHEELE BEATE F.NR: 090159 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	IDEELL: 67/1440 IDEELL: 67/1440
2016/1114776-1/200 01.12.2016	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 0 APENES MIKAL JACOB F.NR: 440164 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	IDEELL: 5/16
2018/398792-1/200 05.02.2018 21.00	**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT** VEDERLAG: NOK 0 HØGMO HANNE CECILIE F.NR: 310581 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	IDEELL: 67/1440

HEFTELSER

Per Sannrud

Fra: Per Sannrud
Sendt: 21. januar 2021 11:51
Til: Per Sannrud
Emne: Sendt fra Utklippsverktøy

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 21.01.2021 kl. 11.28
Oppdatert per: 21.01.2021 kl. 11.28

Kommune: 3004 FREDRIKSTAD
Gnr: 208 Bnr: 1036

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1972/1659-3/86
09.08.1972
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 433
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:208 BNR:1036
FNR:1347

1

1972/1661-2/86
09.08.1972
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 539
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:208 BNR:1036
FNR:1348

2

1972/1663-3/86
09.08.1972
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 558
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:208 BNR:1036
FNR:1349

3

1973/3224-1/86
23.08.1973
** DIVERSE PÅTEGNING
KONTRAKTEN KAN IKKE SIES OPP SÅ LENGE DEN ER PANTSATT
TIL RETTIGHETSHAVER:
ØSTENFJELSKE BYKREDITTFOR ELLER NORSKE HYPOTEKFOR

1972/1665-2/86
09.08.1972
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 592
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:208 BNR:1036
FNR:1350

4

1972/1742-3/86
15.08.1972
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 543
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:208 BNR:1036
FNR:1351

5

1972/1744-2/86
15.08.1972
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 589
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:208 BNR:1036
FNR:1352

6

1972/1803-3/86
19.08.1972
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 581
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:208 BNR:1036
FNR:1353

7

1973/1312-1/86
27.03.1973
** DIVERSE PÅTEGNING
KONTRAKTEN KAN IKKE SIES OPP SÅ LENGE DEN ER PANTSATT
TIL RETTIGHETSHAVER:
DEN NORSKE HYP FORENING FOR 2 PR PANTELÅN

Per Sannrud

Fra: Per Sannrud
Sendt: 21. januar 2021 11:52
Til: Per Sannrud
Emne: Sendt fra Utklippsverktøy

Kommune: 3004 FREDRIKSTAD
Gnr: 209 Bnr: 1036

1972/2731-3/86 8
02.08.1972
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 613
KONTRAKTEN KAN IKKE SIES OPP SÅ LENGE DEN ER PANTSATT
TIL RETTIGHETSHAVER:
DEN NORSKE HYPOTEKFOR FOR 2 PR PANTELÅN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:209 BNR:1036
FNR:1356

1974/2462-1/86 ** NYE VILKÅR
17.07.1974

1972/3128-2/86 9
12.09.1972
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 695
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:209 BNR:1036
FNR:1357

1984/1240-1/86 ** DIVERSE PÅTEGNING
03.02.1984
KONTRAKTEN KAN IKKE SIES OPP SÅ LENGE DEN ER PANTSATT
TIL RETTIGHETSHAVER: GJENSIDIGE LIVSFORSIKRINGSSELSKAPET

1972/3244-2/86 10
19.09.1972
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 462
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:209 BNR:1036
FNR:1358

1972/3349-3/86 11
26.09.1972
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 584
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:209 BNR:1036
FNR:1359

1972/3351-2/86 12
26.09.1972
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 572
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:209 BNR:1036
FNR:1360

1973/156-3/86 13
11.01.1973
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 555
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:209 BNR:1036
FNR:1362

1973/326-2/86 14
24.01.1973
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 585
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:209 BNR:1036
FNR:1363

1973/3227-3/86 15
23.09.1973
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 659
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:209 BNR:1036
FNR:1368

1974/2166-3/86 16
FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Per Sannrud

Fra: Per Sannrud
Sendt: 21. januar 2021 11:53
Til: Per Sannrud
Emne: Sendt fra Utklippsverktøy

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 21.01.2021 kl. 11.28
Oppdatert per: 21.01.2021 kl. 11.28

Kommune: 3004 FREDRIKSTAD
Gnr: 208 Bnr: 1036

26.06.1974
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 583
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:208 BNR:1036
FNR:1372

1974/2168-3/86
26.06.1974
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 100 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 559
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:3004 GNR:208 BNR:1036
FNR:1373

GRUNNDATA

1970/17-1/86
06.01.1970
REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3004 GNR:208 BNR:1

2020/363236-1/200
01.01.2020 00.00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:0106 GNR:208 BNR:1036

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Med vennlig hilsen

Per Sannrud | Advokat, partner
t: +47 69 36 60 00 m: +47 907 31 321 | per.sannrud@ytterbol.com

ADVOKATFIRMAET
Ytterbøl&Co

Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS
Nygaardsgata 55, Postboks 273, 1601 Fredrikstad
www.ytterbol.com

Sak nr.: 46

VEDTEKTER FOR NORDVESTRE DEL AV BRATTHAMMEREN, GNR. 8, BNR. 1036 I FREDRIKSTAD

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Bebyggelsen skal være villamessig med eneboliger i en etasje samt underetasje der hvor terrenget tilsier dette.

§ 3. Eneboligenes størrelse må ikke overstige 200 m^2.

§ 4. Garasjer må oppføres i samsvar med byggeforskriftenes kapittel 38 og må i farge og materialer tilpasses bebyggelsen for øvrig.

§ 5. Takoppbygg tillates ikke.

§ 6. Bygningenes takvinkel bør ikke være under 22° og husenes farge må godkjennes av bygningsrådet.

§ 7. Ingen tomt må beplantes med trær, busker etc. som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel.

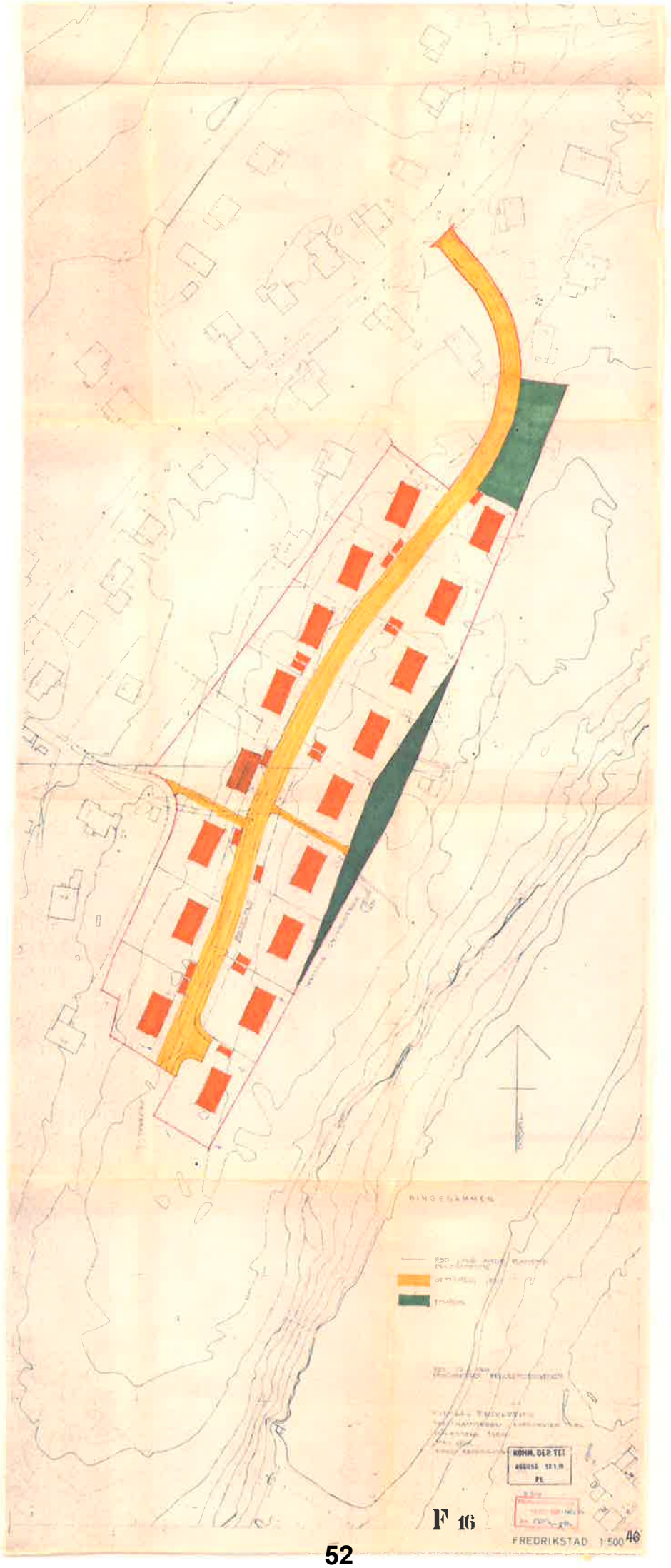
§ 8. Bygningsrådet skal godkjenne eventuelle gjerders høyde, utførelse og farge.

§ 9. Bygninger må ikke oppføres nærmere offentlige vann- og kloakkledninger enn 2 m.

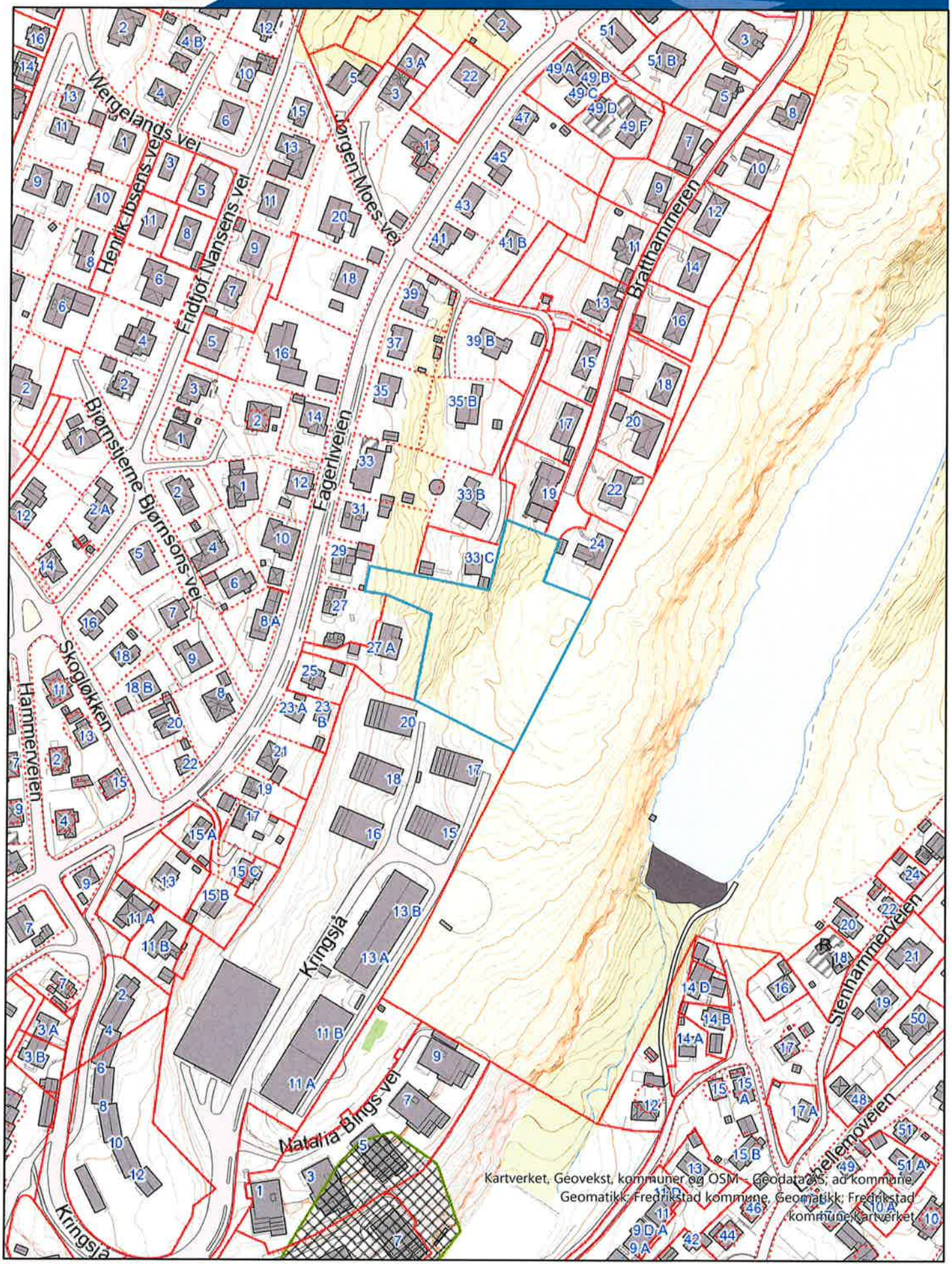
§ 10. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Fredrikstad.

Godkjent av bygningsrådet 6.9 1971, sak 530/71

Fredrikstad, 16. august 1971.


BINGEGAMMEN
KOMM. DER TEI
F 16
FREDRIKSTAD 1:500

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 65 130 Meter

Målestokk 1:2 500

Dato 03.03.2021

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.:	2020/54897
Dokumentnr.:	6
Løpenr.:	120025/2021
Klassering:	L12
Saksbehandler:	Edvard Duvsete

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	15.06.2021	75/21

Prosessledende beslutning vedrørende nærmiljøpark for B45 og B23

Utvalgsleders innstilling
Utvalgsleder anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i kommunedirektørens vurdering. Kommunen støtter forslaget om å plassere nærmiljøpark for B45 og B23 innenfor areal avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsformål (LNF) som vist i vedlagte notat.

Fredrikstad, 07.06.2021

Planutvalgets behandling 15.06.2021:

Votering:
Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak 15.06.2021:

1. Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i kommunedirektørens vurdering. Kommunen støtter forslaget om å plassere nærmiljøpark for B45 og B23 innenfor areal avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsformål (LNF) som vist i vedlagte notat.

Fredrikstad 18.06.2021
Rett utskrift:

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Edvard Duvsete
kst. direktør Seksjon for kultur, miljø og byutvikling
Ole-Henrik Holøs Pettersen

Kort begrunnelse for eventuelt endret innstilling fra utvalgsleder
Ingen endring.

Kommunedirektørens kommentar
Ingen kommentar.

Kommunedirektørens forslag til innstilling
1. Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i kommunedirektørens vurdering. Kommunen støtter forslaget om å plassere nærmiljøpark for B45 og B23 innenfor areal avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsformål (LNF) som vist i vedlagte notat.

Sammendrag
Griff Arkitektur AS og Stenseth Grimsrud arkitekter AS er engasjert til å detaljregulere felt B23 og B45 i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel legger opp til at de to utbyggingsområdene skal ha felles nærmiljøpark. I den sammenheng er det inngått et samarbeid om å finne og regulere egnet lokalisering av nærmiljøpark som dekker behovet for de to planområdene.

En opparbeidelse av en nærmiljøpark vil være en berikelse for hele nærområdet, som i dag mangler et tilsvarende tilbud. Den foreslåtte plasseringen av nærmiljøpark vil være til nytte for hele området, og vil gjøre området mer attraktivt for innbyggere i nærheten.

Kommunedirektøren er enig med plankonsulentene om at det best egnede området, og den mest naturlige plasseringen for en nærmiljøpark ligger i LNF-området, og kan deles mellom de to eiendommene.

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Forespørsel vedrørende plassering av nærmiljøpark for B45 og B23, datert 16.04.21

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se sak 2020/54897 og sak 2017/19296.

Saksopplysninger
Griff Arkitektur AS og Stenseth Grimsrud arkitekter AS er engasjert til å detaljregulere felt B23 og B45 i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel legger opp til at de to utbyggingsområdene skal ha felles nærmiljøpark. I den sammenheng er det inngått et samarbeid, mellom de to grunneierne, om å finne og regulere egnet lokalisering av nærmiljøpark som dekker behovet for de to planområdene.

Felt B23 og B45 er avsatt til framtidig boligbebyggelse. Foreslått plassering av nærmiljøpark ligger i LNF-område og under en hensynssone for friluftsliv.

Kommuneplanens arealdel stiller krav om at «*I boligområder skal arealer for lek, rekreasjon og aktivitet samlokaliseres i nærmiljøpark. Nærmiljøparken skal inngå i offentlig oppholdsareal. Ved utbygging i nye eller etablerte utbyggingsområder skal det være nærmiljøpark på minimum 2,5 dekar, maksimalt 400 meter i luftlinje fra bolig*.»

Kommuneplanens arealdel stiller også krav til utbyggingsområdene B23 og B45:
«*Ny bebyggelse skal ha samme bebyggelsesstruktur som bebyggelsen basert på reguleringsplanen Del av Bryggeriet (2012). Bebyggelsen skal ha markant lavere kotehøyde enn bebyggelsen i Kringsjå 13-17, på samme måte som bebyggelsen i Natalia Bings vei er markant lavere enn Kringsjå 11. Bryggerifjellet og Bratthammaren skal ha felles nærmiljøpark*.»

Griff Arkitektur AS og Stenseth Grimsrud arkitekter AS sitt alternative forslag til plassering er å benytte seg av et areal som er avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Denne typen områder har et spesielt vern fordi de skal tas vare på slik at de kommer allmenheten til gode. Enten i form av jordbruksproduksjon eller rekreasjon for innbyggerne. LNF-områder er i utgangspunktet underlagt et generelt bygge- og anleggsforbud. Den eneste byggeaktiviteten som tillates er den som har direkte tilknytning til landbruket eller stedbunden næring. Derfor vil det være begrenset hva som kan utvikles i dette området. Det vil ikke være mulig å gjøre for store inngrep og opparbeide en nærmiljøpark med ballbane og lignende. Nærmiljøparken må tilpasses etter terreng og naturforhold for å ivareta de eksisterende kvalitetene i området.

Utnyttelsen av LNF-område til nærmiljøpark er ikke i tråd med intensjonene i kommuneplanens arealdel, men vil ikke i praksis representere noen konflikt så lenge parken opparbeides i tråd med intensjonen i LNF-formålet og i pakt med forholdene på stedet. Kriteriene for hvordan en «natur-nærmiljøpark» skal opparbeides kan sikres gjennom en reguleringsplan. Tilgangen på en nærmiljøpark er en forutsetning for å få vedtatt reguleringsplanene for B23 og B45. Før reguleringsarbeidet kan fortsette er det nødvendig å avklare forholdet.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Gode uteoppholdsarealer er positivt for folkehelsen.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
   Kommunen vil overta og drifte nærmiljøparken.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
   Nærmiljøparken vil være et positivt tilskudd for nærområdet.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant

Vurdering
Kommuneplanens arealdel 2020-2032 stiller krav om at ved utbygging i nye eller etablerte utbyggingsområder skal det være etablert en nærmiljøpark på minimum 2,5 dekar, maksimalt 400 meter i luftlinje fra bolig. Det står videre at «vi skal utvikle og sikre områder med god kvalitet for fysisk aktivitet og rekreasjon i nærmiljøene». Intensjonen med bestemmelsen om nærmiljøpark er at kommunen ønsker å samlokalisere flest mulig arealer for lek, rekreasjon og utendørs idrett og aktivitet, slik at vi får større og mer attraktive anlegg med tilbud til mange brukergrupper i urbane strøk. Dette er en viktig del av Fredrikstad kommunes fortettingsstrategi og kommunedirektøren ser på det som et viktig grep for å sikre tilgang til et større grønt aktivitetsområde for byens innbyggere.

Bestemmelsen kan dog være utfordrende å innfri for mindre planområder der det ikke finnes et tilfredsstillende tilbud i dag, og som ikke har mulighet til å løse kravet på egen grunn. B23 og B45 er avsatt til fremtidige utbyggingsområder i kommuneplanens arealdel. De er også pålagt å ha en felles nærmiljøpark på 2,5 dekar. Grunnet planområdenes størrelse og terreng er det ikke mulig å løse kravet til nærmiljøpark innenfor byggeområdene. Dersom nærmiljøpark skal løses innenfor byggeområdene, blir det ikke mulig å realisere arealdelens intensjon om at begge områdene skal bebygges med boliger. Det blir derfor nødvendig å se på alternative løsninger utenfor planområdene.

Bryggerifjellet er i dag svært tett bebygd, men mangler et større sammenhengende grøntareal som kan benyttes som nærmiljøpark. Intensjonen bak bestemmelsen i kommuneplanens arealdel er i utgangspunktet ikke at nærmiljøpark skal løses innenfor LNF-område, men i dette tilfellet ser ikke kommunedirektøren et alternativ dersom B23 og B45 skal utbygges i henhold til kommuneplanens arealdel. Den alternative løsningen som fremmes av Griff Arkitektur AS og Stenseth Grimsrud arkitekter AS, på vegne av deres forslagsstillere, anses derfor som den beste mulige løsningen, og kan dekke behovet for en nærmiljøpark. Dette kan fungere så lenge det er gode bestemmelser som sikrer at det opparbeides med kvalitet i det utvalgte området, og på områdets premisser uten store inngrep i eksisterende naturkvaliteter.

En opparbeidelse av en nærmiljøpark vil være en berikelse for hele nærområdet, som i dag mangler et tilsvarende tilbud. Den foreslåtte plasseringen av nærmiljøpark vil være til nytte for hele området, og vil gjøre området mer attraktivt for innbyggere i nærheten.

Kommunedirektøren er ikke bekymret for at løsningen vil skape presedens. Dette er et spesielt tilfelle hvor kommuneplanen stiller krav om felles nærmiljøpark for disse to utbyggingsområdene, uten at det er spesifisert hvor den skal ligge, og uten at det finnes gode reelle alternativer utenfor LNF-området.

Konklusjon

Kommunedirektøren er enig med plankonsulentene om at det best egnede området, og den mest naturlige plasseringen for en nærmiljøpark ligger i LNF-området, og kan deles mellom de to eiendommene. Området ligger ved inngangsporten til Mørkedalen, og kan opparbeides som en attraktiv overgang mellom tettstedsbebyggelsen og marka.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2020/54897
Dokumentnr.: 12
Løpenr.: 268350/2021
Klassering: L12
Saksbehandler: Kristian Borlaug

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	16.12.2021	123/21

Planinitiativ for felt B45 Bratthammeren
Nasjonal arealplanID 3004 1213 - Sentrum - Forslagstiller: Creo Utvikling AS

Utvalgsleders innstilling
Utvalgsleder anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Planutvalget stiller seg bak hovedrammene i planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljreguleringen for felt B45 Bratthammeren.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:
    - Ved planlegging av adkomst til ny bebyggelse må det legges særlig vekt på terrengtilpassing og bevaring av eksisterende vegetasjon for å unngå negative fjernvirkninger, og begrense negative konsekvenser for naboer.
    - Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalg, velforeninger og interessegrupper

Fredrikstad, 06.12.2021

Planutvalgets behandling 16.12.2021:
Inger Lise Sandvik (Rødt) ønsket å få vurdert sin habilitet.
Hun bor i nabolaget og fester av samme tomteselskap. Hun er i prosess med å kjøpe ut sin festetomt. Det er ikke mulig å komme til enighet om pris og hun har sendt en skjønnsbejæring med Sannrud som motpart. Hun fratrådte under habilitetsvurderingen. Utvalgsleder redegjorde. Et enstemmig planutvalg erklærte henne inhabil (jfr. fvl.§ 6.andre ledd). Hege Dubec (Ap) vara under habilitetsvurderingen og under behandling av saken.

E-post datert 13.12.21 fra Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS, v/adv. Skaaras sendt planutvalgets medlemmer direkte.
E-post datert 15.12.21 fra Advokatfirmaet Ytterbøl & Co v/adv. Sannrud sendt planutvalgets medlemmer direkte.

<u>På vegne av Ap og Sp fremmet Ole Haabeth (Ap) følgende forslag:</u>
Utvalget viser til henvendelser til utvalgsmedlemmene vedrørende rådighet over planområdet. Utvalget ønsker å få en vurdering av innholdet i henvendelsene og eventuelle konsekvenser for planprosessen, og utsetter derfor behandling av saken til slik vurdering er gjennomført og innarbeidet i saksutredningen.

Utvalget ber også om at det arrangeres befaring i forbindelse med behandling av saken.

<u>Votering:</u>
Forslag fra Ole Haabeth ble enstemmig vedtatt.
Utvalgsleders innstilling fikk ingen stemmer og ble ikke vedtatt.

Planutvalgets vedtak 16.12.2021:
Utvalget viser til henvendelser til utvalgsmedlemmene vedrørende rådighet over planområdet. Utvalget ønsker å få en vurdering av innholdet i henvendelsene og eventuelle konsekvenser for planprosessen, og utsetter derfor behandling av saken til slik vurdering er gjennomført og innarbeidet i saksutredningen.

Utvalget ber også om at det arrangeres befaring i forbindelse med behandling av saken.

Fredrikstad 20.12.2021
Rett utskrift:

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Kristian Borlaug
kst. direktør Seksjon for kultur, miljø og byutvikling
Ole-Henrik Holøs Pettersen

Kort begrunnelse for eventuelt endret innstilling fra utvalgsleder
Ingen endring.

Kommunedirektørens kommentar
Ingen kommentar.

Kommunedirektørens forslag til innstilling
1. Planutvalget stiller seg bak hovedrammene i planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljreguleringen for felt B45 Bratthammeren.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:
    - Ved planlegging av adkomst til ny bebyggelse må det legges særlig vekt på terrengtilpassing og bevaring av eksisterende vegetasjon for å unngå negative fjernvirkninger, og begrense negative konsekvenser for naboer.
    - Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalg, velforeninger og interessegrupper

Sammendrag
Formålet med planen er å legge til rette for ny boligblokkbebyggelse med opptil 30 boenheter innenfor felt B45 i kommuneplanens arealdel, som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Utover dette legges det opp til opparbeidelse av en felles nærmiljøpark for felt B45 Bratthammeren og reguleringsplan for felt B23.

Tilrettelegging for boligbebyggelse innenfor planområdet er allerede vurdert i overordnet plan, ved at arealformål er endret i ny kommuneplan. Høydene som er illustrert er noe høyere enn det som er tillattes i kommuneplanens arealdel. Avviket vurderes generelt å ha få negative konsekvenser for omliggende bebyggelse. Høyden fører dog til noe økt fjernvirkning mot vest og nærvirkning mot sør. Høydene og eventuelle konsekvenser av avviket må dog grundig vurderes og drøftes i den videre planprosessen.

Størrelse på tilliggende kjøreveier og krevende terrengforhold innenfor planområdet gjør at adkomstveien blir et tema det må rettes spesielt fokus på i det videre planarbeidet. Adkomstveien slik den er skissert vil bevege seg inn på areal avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Dette representerer et avvik fra kommuneplanens arealdel, men kan bli nødvendig ettersom fokuset i det videre planarbeidet må være å skape en god adkomst som fører til minst mulig negative konsekvenser for naboer, terreng og natur.

En opparbeidelse av nærmiljøpark innenfor planområdet vil kunne være en berikelse for hele nærområdet. Det er i dag en mangel på store opparbeide møteplasser i dette området, og nærmiljøparken vurderes således å kunne være et svært positivt grep for beboerne oppe på Bryggerifjellet, Kringsjå og Bratthammeren. Det blir dog viktig at det samarbeides godt med forslagstiller bak utbyggingen av felt B23, og at eksisterende kvaliteter ivaretas på en god måte.

Kommunedirektøren ønsker å påpeke at planarbeidet fremdeles er i en svært tidlig fase, og at det er naturlig at det gjøres revisjoner i løpet av den videre planprosessen. Kommunedirektøren stiller seg bak hovedrammene i planinitiativet og anbefaler oppstart av reguleringsplanarbeid.

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Planinitiativ, datert 16.11.21
3 Illustrasjonsprosjekt, datert 09.11.21
4 Notat om typologi og høyder, datert 16.11.21
5 Særutskrift - PU-sak 7521 - Prossesledende beslutning vedrørende nærmiljøpark for B45 og B23
6 Forespørsel vedr nærmiljøpark, datert 16.04.21
7 Redegjørelse festeforhold, datert 09.11.21

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
For øvrige saksdokumenter se sak 2020/54897.

Saksopplysninger
Bakgrunn for planinitiativet
Planområdet ble i kommuneplanens arealdel 2020-2032 omgjort fra LNF til fremtidig boligbebyggelse (B45). Det er nå fremmet ønske om å bygge ut planområdet i tråd med formål i kommuneplanens arealdel.

Bestemmelser i kommuneplanens arealdel setter krav til at det opparbeides en nærmiljøpark i samarbeid mellom forslagstiller for B45 Bratthammeren og forslagstiller for kommuneplanområdet B23. Plassering på denne nærmiljøparken ble avklart gjennom en prosessledende beslutning i planutvalget 15.06.2021

Forslagsstiller: Creo Utvikling AS
Plankonsulent: Griff arkitektur AS

Overordnet planstatus
Kommuneplanens arealdel 2020-2032:
- Planområdet er avsatt til formål framtidig boligbebyggelse, nåværende naturområde grønnstruktur og nåværende LNF. Deler av området er avsatt til hensynssone friluftsliv. Turveitraséer er avsatt gjennom planområdet. Planområdet ligger utenfor byområdet, og er en del av tettstedet.
- Det er i kommuneplanens arealdel §7.2 gitt stedsspesifikke bestemmelser til planområdet som sier: *«Ny bebyggelse skal ha samme bebyggelsesstruktur som bebyggelsen basert på reguleringsplanen Del av Bryggeriet (2012). Bebyggelsen skal ha markant lavere kotehøyde enn bebyggelsen i Kringsjå 13-17, på samme måte som bebyggelsen i Natalie Bings vei er markant lavere enn Kringsjå 11. Byggerifjellet og Bratthammeren skal ha felles nærmiljøpark.»*

Gjeldende reguleringsplaner:

- Planområdet omfattes delvis i sørøst av «Søndre del av Bratthammeren», planID 58, vedtatt 1972. Området er avsatt til blokkbebyggelse.

Tilgrensende reguleringsplaner:
- Planområdet grenser i nord til «Nordre del av Bratthammeren», planID 46, vedtatt 1970.

Beskrivelse av planområdet - eksisterende forhold
Planområdet ligger mellom Kringsjå og Bratthammeren, nordøst for Fredrikstad sentrum. Planområdet består i dag av vegetasjon i form av trær og fjell i dagen, og er ikke utbygd. Det går en tursti gjennom den østlige delen av planområdet, som i dag knytter Bratthammeren i nord sammen med Bryggerifjellet og Kringsjå i sør.

Planområdet er bratt hellende fra øst mot vest, og høydeforskjellen på området avsatt til fremtidig boligbebyggelse er 14 meter. Den østlige delen av planområdet er mindre hellende, og har funksjon som friområde. Den naturlige adkomsten til planområdet går fra Bratthammeren i nord. Denne veien har en bredde på ca. 5-6 meter som i dag er adkomst for i overkant av 20 boenheter.

Presentasjon av planinitiativet
Planinitiativet legger opp til terrassert blokkbebyggelse innenfor planområdet, med to bygningskropper på 5 og 6 etasjer. Den høyeste bebyggelsen er tenkt i sør, mot eksisterende blokkbebyggelse, og det legges opp til avtrapping mot eneboligbebyggelsen i nord. Disse blokkene er tenkt å følge terrenget, og det planlegges å tilrettelegge for opptil 30 boenheter.

Planarbeidet vil legge til rette for en nærmiljøpark på ca. 2,5 dekar i øst innenfor et område som i gjeldende kommuneplan er avsatt til LNF-formål. Denne bruksendringen er avklart gjennom prosessledende beslutning i planutvalget 15.06.2021, saksnummer 75/21.

Avvik fra kommuneplanens arealdel
Det er i planinitiativet illustrert et mulig avvik fra bestemmelse §7.2, knyttet til høyde, ved at illustrert høyde for den sørlige blokken er marginalt lavere enn eksisterende bebyggelse i Kringsjå 13-17, og ikke «markant lavere» som kommuneplanens arealdel stiller krav til.

Kommuneplanens arealdel §10.1 setter også en generell begrensning på 5 etasjer, og planinitiativet illustrerer bebyggelse i 6 etasjer. Disse mulige avvikene må diskuteres og drøftes i den videre planprosessen.

Samråd og medvirkningsprosess
Ut over minstekravene i plan- og bygningsloven (varsel om oppstart og høring/offentlig ettersyn) opplyser forslagstiller om at det er aktuelt med info- og dialogmøter med interessenter/berørte blant annet vil det være aktuelt med medvirkning og innspill fra barn og unge knyttet til nærmiljøparken.

Lokalsamfunnsutvalget og skoler i nærheten skal kontaktes for medvirkning i tidlig fase av planutarbeidelsen, slik at dagens bruk og ønsker for framtidig utvikling av området kan kartlegges og legges til grunn for planarbeidet.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
All utbygging vil føre til økte driftsutgifter for kommunen, noe som er naturlig etterhvert som byen vokser. I planområdet vil det opparbeides en nærmiljøpark. Alle nærmiljøparker skal i utgangspunktet driftes av kommunen, og dette vil medføre vedlikeholdskostnader.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Foreslått plangrep innebærer omdisponering av eksisterende grøntområder til boligbygging. Dette er dog vurdert og avklart på et overordnet nivå i kommuneplanens arealdel. Planforslaget legger opp til nye boliger innenfor planområdet, noe som kan føre til økte skatteinntekter.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Cicignon ungdomsskole, som planområdet sogner til, har per dags dato en oppfyllingsgrad på 94,13%. Dette tilsvarer en gjenstående kapasitet på 45 boenheter. Sammen med flere andre utbyggingsprosjekter i samme skolekrets kan utbyggingen bidra til å legge press på skoleinfrastrukturen i lokalmiljøet.

Planområdet vil kunne bli mer tilrettelagt for lek, opphold og aktivitet enn i dagens situasjon. Etablering av en nærmiljøpark innenfor planområdet har potensiale for å skape en viktig og tilrettelagt møteplass for lokalsamfunnet, noe som er manglende i nærområdet i dag.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Plangrepet innebærer en fjerning av vegetasjon innenfor planområdet, som i dag består av natur. En redusert andel grønne flater vil kunne ha en negativ påvirkning på overvannshåndtering. Det reduserer også størrelsen på en eksisterende grønn lunge sentralt i Fredrikstad.

Med sin sentrale beliggenhet, med gang-/sykkelavstand til dagligvare, sentrum og øvrige servicetilbud vil en utbygging kunne har potensiale for å redusere privatbilismen. Dette vil dog bli utjevnet noe ved at planområdet er plassert på en høyde, noe som kan være med på å redusere bruken av grønne fremkomstmidler.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
<u>Formål</u>
Området er i kommuneplanen avsatt til fremtidig boligutbygging. Det er dermed avklart gjennom en overordnet kommuneplanprosess at det skal tilrettelegges for boligbygging innenfor planområdet.

<u>Nærmiljøpark</u>
Plassering av nærmiljøpark er i hovedsak avklart gjennom prosessledende beslutning i planutvalget 15.06.2021. Planavgrensningen som er foreslått i kartet virker hensiktsmessig. Det blir viktig at sikkerhet for brukere av nærmiljøparken blir vektlagt i det videre planarbeidet. Dette med tanke på høydeforskjellene mot øst ned mot Bingedammen. Det må også føres en tett dialog opp mot forslagstillere for B23, som sammen med forslagstiller for B45 skal opparbeide nærmiljøparken.

Opparbeidelse av en nærmiljøpark innenfor planområdet vurderes å kunne være en stor berikelse for lokalsamfunnet. Det er i dag en mangel på store opparbeidede uteoppholdsarealer i nærområdet, og en gjennomføring av planen vil kunne bøte på dette. Kommunedirektøren vurderer at området avsatt til nærmiljøpark har et stort potensiale for å skape et attraktivt møtepunkt, men at det blir viktig at parken opparbeides på en måte som er skånsom mot dagens terreng og vegetasjon, og ivaretar de kvalitetene som er i området i dag.

<u>Høyder</u>
Bebyggelsen som er illustrert er noe høyere enn det kommuneplanens arealdel stiller krav til. Planlagt bebyggelse illustreres å være marginalt lavere enn Kringsjå 17, mens

kommuneplanens arealdel sier at bebyggelsen skal være markant lavere. Det illustreres også bebyggelse i 6 etasjer i den sørlige delen av planområdet, mens kommuneplanen har en generell maksgrense på 5 etasjer. Planinitiativet illustrerer således et mindre avvik fra kommuneplanens arealdel.

Det er dog gjort grep for å tilpasse seg dagens bebyggelse. Leilighetsblokken i nord er senket til en etasje lavere enn bebyggelsen i sør, noe som gjør at bebyggelsen nedtrappes mot eneboligbebyggelsen i nord. I tillegg vises bebyggelsen trukket lengre fra eksisterende bebyggelse i nord enn det kommuneplanen setter krav til. Disse grepene er med på å i stor grad ivareta solforhold for eksisterende bebyggelse nord for planområdet, og er noe kommunedirektøren anser som svært positivt. Det skaper også en større buffer mellom planlagt og eksisterende bebyggelse.

Utover dette vil bebyggelsen følge terrenget, noe som fører til at bebyggelsen ikke vil være mer enn 4 etasjer over planert terreng på noe gitt punkt, slik det nå er illustrert. Høydene på bebyggelsen må utredes nøye i det videre i planarbeidet.

Utforming
Kommunen er enig i hovedgrepene bak utformingen som er illustrert i planinitiativet, og anbefaler at det arbeides videre med dette konseptet. Denne utformingen vil ha en mindre bygningsflate mot vest, og vil også være i tråd med omkringliggende bebyggelse og kommuneplanens arealdel. Det anbefales dog at det legges større vekt på variasjon i utformingen av bebyggelsen i det videre planarbeidet. Det anbefales at blokkene utarbeides mer i stil med bebyggelsen basert på reguleringsplan del av bryggeriet, og mindre med naboblokkene, i tråd med bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Grunnet store terrengforskjeller blir det også viktig at parkeringsgarasje utformes på en måte som gjør at det ikke legges opp til veldig høye forstøtningsmurer mot vest.

Det er gjort positive grep i at bebyggelsen avtrappes mot nord, opp mot eksisterende eneboligbebyggelse. Bebyggelsen er også flyttet lengre vekk fra tilliggende bebyggelse enn det kommuneplanens arealdel tillater. Dette gjør at solforhold på nabobebyggelse i stor grad ivaretas, noe som også kommer frem av solanalysene vedlagt planinitiativet. Det anbefales dog at det tilstrebes å ivareta mest mulig vegetasjon mellom den nye og eksisterende bebyggelsen, for å redusere påvirkningen av utbyggingen.

Adkomstvei
Adkomstveien er en utfordring som må ytterligere utredes i det videre planarbeidet. Kommunedirektøren er enig i forslagstillers vurdering om at adkomsten fra nord er det mest naturlige alternativet. Det må dog vises at Bratthammeren er dimensjonert for å håndtere den ekstra trafikken som vil bli produsert ved at det tilføres opp mot 30 nye boenheter, og det må holdes en tett dialog opp mot dagens naboer.

Veien er i dag lite trafikkert, og en utbygging vil kunne ha stor påvirkning på den eksisterende adkomsten og trafikkforhold for beboere som benytter seg av veien i dag. Traséen slik den er tegnet opp, fra eksisterende vei og fram til innkjøring i parkeringskjeller i planlagt bebyggelse er også svært kupert. Dette vil kunne nødvendiggjøre store inngrep i terrenget. Adkomsten må tilpasses slik at den i minst mulig grad virker sjenerende for naboer, og skaper minst mulig negativ fjernvirkning. For å sikre best mulig terrengtilpassing kan det om nødvendig vurderes mindre justeringer av formålsgrensene i kommuneplanens arealdel. Det vil være viktig å bevare mest mulig eksisterende vegetasjon rundt den nye adkomsttrasèen, og om nødvendig beplante med ny skjermende vegetasjon.

Konklusjon
Kommunedirektøren har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen og anbefaler planutvalget å stille seg bak planinitiativet. Det forutsettes at føringer av

kommuneplanens arealdel følges, og at det sørges for god medvirkning i det videre planarbeidet.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2020/54897
Dokumentnr.: 23
Løpenr.: 231414/2025
Klassering: L12

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	18.09.2025	86/25
Planutvalget	09.10.2025	95/25

Planinitiativ for felt B45 Bratthammeren - arealplanID 1213 - Sentrum Forslagstiller: Creo Utvikling AS

Kommunedirektørens innstilling

1. Planutvalget stiller seg bak hovedrammene i planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljregulering for felt B45 Bratthammeren.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for planarbeidet:
    - Ved planlegging av adkomst til ny bebyggelse må det legges særlig vekt på terrengtilpasning og bevaring av eksisterende vegetasjon for å unngå negative fjernvirkninger, og begrense negative konsekvenser for naboer.
    - Forslagstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalg, velforeninger og interessegrupper.

Sammendrag

Formålet med planen er å legge til rette for ny boligblokkbebyggelse med opptil 30 boenheter innenfor felt B45 i kommuneplanens arealdel, som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Utover dette legges det opp til opparbeidelse av en felles nærmiljøpark for felt B45 Bratthammeren og reguleringsplan for felt B23.

Tilrettelegging for boligbebyggelse innenfor planområdet er allerede vurdert i overordnet plan, ved at arealformål er avsatt til fremtidig boligformål i kommuneplanen arealdel. Høydene som er illustrert med 5 og 6 etasjer kan føre til noe økt fjernvirkning mot vest og nærvirkning mot sør. Bebyggelsen på 6 etasjer representerer også et avvik fra bestemmelse §7.2 i kommuneplanens arealdel. Avviket fra kommuneplan, og konsekvenser av høydene må vurderes og drøftes i den videre planprosessen.

Kapasitet og bredde på eksisterende adkomstvei og krevende terrengforhold innenfor planområdet gjør at adkomstveien blir et tema det må rettes spesielt fokus på i det videre planarbeidet. Det vil være viktig å sørge for minst mulig negative konsekvenser for naboer, terreng og natur ved anleggelse av adkomstvei, noe som kan nødvendiggjøre at deler av adkomstveien går inn på areal avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Det må også vises at Bratthammeren er dimensjonert for å håndtere den ekstra trafikken som vil genereres ved at det tilføres opp mot 30 nye boenheter, og det må holdes en tett dialog opp mot beboere langs Bratthammeren.

En opparbeidelse av nærmiljøpark innenfor planområdet vil kunne være en berikelse for hele nærområdet. Det er i dag mangel på store opparbeidede møteplasser i området, og nærmiljøparken vurderes således å kunne være et positivt grep for beboerne oppe på Bryggerifjellet, Kringsjå og Bratthammeren. Nærmiljøparken er plassert i et naturområde med iboende kvaliteter som det er viktig å ivareta på en god måte.

Planinitiativet ble fremmet til behandling i planutvalget 16.12.2021, sak nummer 123/2021.

Planutvalget utsatte behandlingen av saken frem til det er gjort en vurdering av forslagstillers råderett over planområdet. Det er siden avklart rettslig at forslagstiller har nødvendige rettigheter innenfor planområdet. Eierforholdene vurderes dermed å være avklart.

Kommunedirektøren ønsker å påpeke at planarbeidet fremdeles er i en svært tidlig fase, og at det er naturlig at det gjøres revisjoner i løpet av den videre planprosessen. Kommunedirektøren stiller seg bak hovedrammene i planinitiativet og anbefaler oppstart av reguleringsplanarbeid.

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Planinitiativ datert 16.11.2021, sist revidert 01.09.2025
3 Anmodning om behandling av planinitiativ 13.05.2025
4 Illustrasjonsprosjekt, datert 09.11.21
5 Notat om typologi og høyder, datert 16.11.21
6 Notat vedrørende felles nærmiljøpark for felt B23 og B45, datert 16.04.21
7 Notat vedrørende rådighet over planområdet, datert 09.11.21
8 Særutskrift - PU-sak 75/21 - Prosessledende beslutning vedrørende nærmiljøpark
9 Særutskrift - PU-sak 123/21 - Planinitiativ for felt B45 Bratthammeren

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige dokumenter i arkivsak 2020/54897.

Saksopplysninger
Bakgrunn for planinitiativet
Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2023-2035 avsatt til fremtidig boligbebyggelse (B45). Det er nå fremmet ønske om å bygge ut planområdet i tråd med formål i kommuneplanens arealdel.

Bestemmelser i kommuneplanens arealdel setter krav til at det opparbeides felles nærmiljøpark for B45 Bratthammeren og B23 Bryggerifjellet III. Plassering av nærmiljøparken ble avklart gjennom en prosessledende beslutning i planutvalget 15.06.2021.

Forslagsstiller: Creo Utvikling AS
Plankonsulent: Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Tidligere prosess:
Planutvalget fattet følgende vedtak 15.06.2021, saksnummer 75/2021:
«Planutvalget viser til opplysninger i saken og er enig i kommunedirektørens vurdering. Kommunen støtter forslaget om å plassere nærmiljøpark for B45 og B23 innenfor areal avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsformål (LNF) som vist i vedlagte notat.»

Planinitiativet ble fremmet til behandling i planutvalget 16.12.2021, sak nummer 123/2021. Forslagstiller inngikk i 2017 en avtale med grunneierne av planområdet om utarbeidelse av reguleringsplan. Planutvalget mottok i forkant av behandlingen henvendelse fra advokat på vegne av 17 naboer langs Bratthammeren, nord for planområdet. Naboer viste gjennom advokat til festekontrakter som de mente gav dem festerett innenfor det tenkte planområdet. Forslagstiller mente på sin side at grunneier hadde full rådighet over arealet. På bakgrunn av uenighet fattet planutvalget følgende vedtak: *«Utvalget viser til henvendelser til utvalgsmedlemmene vedrørende rådighet over planområdet. Utvalget ønsker å få en vurdering av innholdet i henvendelsene og eventuelle konsekvenser for planprosessen, og utsetter derfor behandling av saken til slik vurdering er gjennomført og innarbeidet i saksutredningen. Utvalget ber også om at det arrangeres befaring i forbindelse med behandling av saken.»*

For å avgjøre de privatrettslige forholdene, ble det gjennomført en rettslig vurdering av hvorvidt området B45 inngår i festeretten til naboer eller ikke. I domsslutningen avsagt i Søndre Østfold tingrett den 02.11.2023, heter det at: *«I festeforholdet mellom grunneierne og festerne til*…» (de aktuelle naboene) *«….fester ikke festerne tomteområdet som er avsatt som B45 i kommuneplanens arealdel på eiendom gnr. 208 bnr. 1036».*

Dommen ble anket til både Borgarting lagmannsrett og Høyesteretts ankeutvalg. Dommen fra tingretten ble stående, og dermed ble det fastslått at området B45 ikke inngår i naboers festerett. Eierforhold innenfor planområdet vurderes dermed å være avklart.

Overordnet planstatus

Kommuneplanens arealdel 2023-2035:

- Planområdet er avsatt til formål framtidig boligbebyggelse, nåværende naturområde grønnstruktur og nåværende LNF. Deler av området er avsatt til hensynssone friluftsliv. Turveitraséer er avsatt gjennom planområdet. Planområdet ligger utenfor byområdet, og er en del av tettstedet.
- Det er i kommuneplanens arealdel §7.2 gitt stedsspesifikke bestemmelser til planområdet som sier: *«Ny bebyggelse skal ha samme bebyggelsesstruktur som bebyggelsen basert på reguleringsplanen Del av Bryggeriet (2012). Bebyggelsen skal ha markant lavere kotehøyde enn bebyggelsen i Kringsjå 13-17, på samme måte som bebyggelsen i Natalie Bings vei er markant lavere enn Kringsjå 11. Byggerifjellet og Bratthammeren skal ha felles nærmiljøpark.»*

Gjeldende reguleringsplaner:

- Planområdet omfattes delvis i sørøst av «Søndre del av Bratthammeren», planID 58, vedtatt 1972. Området er avsatt til blokkbebyggelse.

Tilgrensende reguleringsplaner:

- Planområdet grenser i nord til «Nordre del av Bratthammeren», planID 46, vedtatt 1970.

Beskrivelse av planområdet - eksisterende forhold

Planområdet ligger mellom Kringsjå og Bratthammeren, nordøst for Fredrikstad sentrum. Planområdet består i dag av vegetasjon i form av trær og fjell i dagen, og er ikke utbygd. Det går en tursti gjennom den østlige delen av planområdet, som i dag knytter Bratthammeren i nord sammen med Bryggerifjellet og Kringsjå i sør.

Planområdet er bratt hellende fra øst mot vest, og høydeforskjellen på området avsatt til fremtidig boligbebyggelse er 14 meter. Den østlige delen av planområdet er mindre hellende, og har funksjon som friområde. Den naturlige adkomsten til planområdet går fra Bratthammeren i nord. Denne veien er i dag adkomst for i overkant av 20 boliger, og har en bredde på ca. 5-6 meter.

Presentasjon av planinitiativet

Planinitiativet legger opp til terrassert blokkbebyggelse innenfor planområdet, med to bygningskropper på 5 og 6 etasjer. Den høyeste bebyggelsen er tenkt i sør, mot eksisterende blokkbebyggelse, og det legges opp til avtrapping mot eneboligbebyggelsen i nord. Disse blokkene er tenkt å følge terrenget, og det planlegges å tilrettelegge for opptil 30 boenheter.

Planarbeidet vil legge til rette for en nærmiljøpark på ca. 2,5 dekar i øst innenfor et område som i gjeldende kommuneplan er avsatt til LNF-formål. Plasseringen av fremtidig nærmiljøpark er avklart gjennom prosessledende beslutning i planutvalget 15.06.2021, saksnummer 75/21.

Avvik fra kommuneplanens arealdel
Det er i planinitiativet illustrert et avvik fra bestemmelse §7.2, knyttet til høyde som sier: *«Bebyggelsen skal ha markant lavere kotehøyde enn bebyggelsen i Kringsjå 13-17, på samme måte som bebyggelsen i Natalia Bings vei er markant lavere enn Kringsjå 11»*. Den sørligste bygningskroppen i planinitiativet er marginalt lavere enn Kringsjå 17, men høyere enn Kringsjå 13 og 15. Den nordlige bygningskroppen i planinitiativet er markant lavere enn Kringsjå 17, men tilnærmet samme høyde som Kringsjå 13 og 15.

Samråd og medvirkningsprosess
Ut over minstekravene i plan- og bygningsloven (varsel om oppstart og høring/offentlig ettersyn) opplyser forslagstiller om at det er aktuelt med info- og dialogmøter med interessenter/berørte. Blant annet vil det være aktuelt med medvirkning og innspill fra barn og unge knyttet til nærmiljøparken.

Lokalsamfunnsutvalget og skoler i nærheten skal kontaktes for medvirkning i tidlig fase av planutarbeidelsen, slik at dagens bruk og ønsker for framtidig utvikling av området kan kartlegges og legges til grunn for planarbeidet.

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

Konsekvenser for sosial bærekraft
Planområdet sogner til Cicignon ungdomsskole og Trara barneskole. Det er per 28.08.2025 noe ledig kapasitet på både barne- og ungdomsskole. Det kan dermed varsles oppstart av planarbeid, i henhold til §4.2 i kommuneplanens arealdel. Sammen med flere andre utbyggingsprosjekter innenfor skolekretsene kan utbyggingen bidra til å legge press på skoleinfrastrukturen i lokalmiljøet.

Planområdet vil kunne bli mer tilrettelagt for lek, opphold og aktivitet enn i dagens situasjon. Etablering av en nærmiljøpark innenfor planområdet har potensiale for å skape en viktig og tilrettelagt møteplass for lokalsamfunnet, noe som er manglende i nærområdet i dag.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
All utbygging vil føre til økte driftsutgifter for kommunen, noe som er naturlig etter hvert som byen vokser. Utbygging i planområdet forutsetter opparbeidelse av en nærmiljøpark. Alle nærmiljøparker skal i utgangspunktet driftes av kommunen, og dette vil medføre driftskostnader.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Planforslaget legger opp til nye boliger innenfor planområdet, noe som kan føre til økte skatteinntekter.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Plangrepet innebærer en fjerning av vegetasjon innenfor planområdet, som i dag består av urørt natur. En redusert andel grønne flater vil kunne ha en negativ påvirkning på overvannshåndtering. Det reduserer også størrelsen på en eksisterende grønn lunge sentralt i Fredrikstad.

Med sin sentrale beliggenhet, med gang-/sykkelavstand til dagligvare, sentrum og øvrige servicetilbud vil det være mulighet for at en lav andel av reisene til og fra planområdet blir gjort med personbil.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant.

Vurdering

Formål

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig boligutbygging. Det er dermed avklart at det skal tilrettelegges for boligbygging innenfor planområdet.

Adkomstvei

Adkomstveien er en utfordring som må ytterligere utredes i det videre planarbeidet. Kommunedirektøren er enig i forslagstillers vurdering om at adkomsten fra nord er det mest naturlige alternativet. Det må likevel vises at Bratthammeren er dimensjonert for å håndtere den ekstra trafikken som vil bli produsert ved at det tilføres opp mot 30 nye boenheter, og det må holdes en tett dialog med beboere langs Bratthammeren.

Veien er i dag lite trafikkert, og en utbygging vil kunne ha stor påvirkning på den eksisterende adkomsten og trafikkforhold for beboere som benytter seg av veien i dag. Traséen slik den er illustrert er også svært kupert. Dette vil kunne nødvendiggjøre store inngrep i terrenget. Adkomsten må tilpasses slik at den i minst mulig grad virker sjenerende for naboer, og skaper minst mulig negativ fjernvirkning. For å sikre best mulig terrengtilpassing kan det om nødvendig vurderes mindre justeringer av formålsgrensene i kommuneplanens arealdel. Det vil være viktig å bevare mest mulig eksisterende vegetasjon rundt den nye adkomsttrasèen, og om nødvendig beplante med ny skjermende vegetasjon.

Høyder

Bebyggelsen som er illustrert er noe høyere enn det kommuneplanens arealdel åpner for. Planlagt bebyggelse i sør illustreres å være marginalt lavere enn Kringsjå 17, men høyere enn Kringsjå 13 og 15. Bebyggelsen i nord illustreres å være markant lavere enn Kringsjå 17, men tilnærmet samme høyde som Kringsjå 13 og 15. Kommuneplanens arealdel sier at bebyggelsen skal være markant lavere enn Kringsjå 13-17, og planinitiativet legger således opp til et avvik fra kommuneplanens arealdel. Bestemmelsen gjelder for øvrig for både utbyggingsfelt B23 og B45. Disse to feltene ligger på forskjellige kotehøyder, hvor B45 ligger høyere i terrenget. B45 ligger også på en høyere kotehøyde enn Kringsjå 13 og 15. Det vurderes dermed som mest naturlig at høydebestemmelsen vurderes ut fra høyder på Kringsjå 17 som ligger nærmest, og høyest i terrenget.

Det er gjort grep for å tilpasse seg dagens bebyggelse. Den nordlige leilighetsblokken er senket til en etasje lavere enn leilighetsblokken i sør, noe som gjør at bebyggelsen nedtrappes mot eneboligbebyggelsen i nord. I tillegg vises bebyggelsen trukket lengre fra eksisterende bebyggelse i nord enn det kommuneplanen setter krav til. Disse grepene er med på å i stor grad ivareta solforhold for eksisterende bebyggelse nord for planområdet, og er noe kommunedirektøren anser som positivt. Det skaper også en større buffer mellom planlagt og eksisterende bebyggelse.

Utover dette vil bebyggelsen følge terrenget, noe som fører til at bebyggelsen ikke vil være mer enn 4 etasjer over planert terreng på noe gitt punkt, slik det nå er illustrert. Høydene på bebyggelsen må utredes nøye i det videre i planarbeidet, og det må vurderes om det bør gjøres endringer for at høydene i større grad skal samsvare med kommuneplanens arealdel.

Utforming

Kommunedirektøren stiller seg bak hovedgrepene i utformingen som er illustrert i planinitiativet, og anbefaler at det arbeides videre med konseptet. Utformingen vil gi en mindre bygningsflate mot vest, og vil være tilpasset omkringliggende bebyggelse, og i hovedsak være i tråd med føringer i kommuneplanens arealdel. Det anbefales at det legges vekt på variasjon i utformingen av bebyggelsen i det videre planarbeidet. Det anbefales at blokkene utformes i stil med bebyggelsen innenfor reguleringsplan for «Del av Bryggeriet»

(planID 1025), i tråd med bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Grunnet store terrengforskjeller blir det også viktig at parkeringsgarasje utformes på en måte som gjør at det ikke legges opp til veldig høye forstøtningsmurer mot vest.

Det anbefales at det tilstrebes å ivareta mest mulig vegetasjon mellom den nye og eksisterende bebyggelsen i nord og sør, for å redusere påvirkningen av utbyggingen.

Nærmiljøpark
Plassering av nærmiljøpark er i hovedsak avklart gjennom prosessledende beslutning i planutvalget 15.06.2021. Planavgrensningen som er foreslått i kartet virker hensiktsmessig. Det blir viktig at sikkerhet for brukere av nærmiljøparken blir vektlagt i det videre planarbeidet. Dette med tanke på høydeforskjellene mot øst ned mot Bingedammen. Det må også sees i sammenheng med utbyggingen av B23, som sammen med B45 har krav til opparbeidelse av felles nærmiljøpark.

Opparbeidelse av en nærmiljøpark innenfor planområdet vurderes å kunne være en berikelse for lokalsamfunnet. Det er i dag en mangel på store opparbeidede uteoppholdsarealer i nærområdet, og en gjennomføring av planen vil kunne bøte på dette. Kommunedirektøren vurderer at området avsatt til nærmiljøpark har et potensiale for å bli et attraktivt møtepunkt, men at det blir viktig at parken opparbeides på en måte som er skånsom mot dagens terreng og vegetasjon, og ivaretar de kvalitetene som er i området i dag.

Alternative løsninger
Planutvalget stiller seg ikke bak hovedrammene i planinitiativet og anbefaler ikke oppstart av detaljregulering for B45 bratthammeren.

Konklusjon
Kommunedirektøren har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen og anbefaler oppstart av planarbeidet. Det forutsettes at:

- Ved planlegging av adkomst til ny bebyggelse må det legges særlig vekt på terrengtilpasning og bevaring av eksisterende vegetasjon for å unngå negative fjernvirkninger, og begrense negative konsekvenser for naboer.
- Forslagstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalg, velforeninger og interessegrupper.

PS 104/25 Referatsaker

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 01.10.2025
Vår ref: 2024/47664
Deres dato:
Deres ref: 2020/6752

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Erland Ottersen, 69 24 70 00

Vedtak - reguleringsplan - klage - Fredrikstad - egengodkjent områderegulering for industriområdet Viken Park

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak den 23.04.2025.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak av 12.12.2024.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder klage på områdereguleringsplan for Viken Park, vedtatt den 12.12.2024.[1] Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av et regionalt næringsområde.

Naturvernforbundet i Østfold, Fortidsminneforeningen, Forum for natur og friluftsliv i Østfold, Astrid Amundsøn Løset, Lars Magne Løset, Ingebjørg og Kristoffer Løset Øpstad, Fredrik Weberg, Øisten Veberg, Aksjonsgruppa mot Viken Park, og Lars Ole Klavestad klaget på vedtaket.

Advokatfirmaet Thommesen har på vegne av Viken Park AS gitt kommentarer til klagene.

Kommunen avviste klagene fra Aksjonsgruppa mot Viken Park og Lars Ole Klavestad. De øvrige klagene ble ikke tatt til følge av Bystyret i Fredrikstad kommune i møte den 10.04.2025. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren.

Etter oversendelsen har Statsforvalteren mottatt ytterligere merknader.

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

[1] Plan Id 3107 1199

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

Statsforvalterens myndighet som klageinstans

Kommunestyrets vedtak om å vedta eller endre en reguleringsplan kan påklages. Dette fremgår uttrykkelig av plan- og bygningsloven § 12-12 tredje ledd.

Myndigheten til å avgjøre klager er overført til statsforvalteren. Dette fremgår av rundskriv T-2/09 om ikrafttreden av ny plandel i plan- og bygningsloven der det står at statsforvalterens oppgaver og myndighet videreføres. Statsforvalterens myndighet er begrenset på samme måte som etter tidligere lov, jf. T-8/86 og brev 16. januar 2004 fra departementet. Statsforvalteren kan ikke foreta realitetsendringer i planen som kommunen ikke er enig i. Statsforvalteren kan imidlertid i sin klagebehandling av reguleringsplaner fatte vedtak om oppheving av åpenbart ugyldige vedtak.

Statsforvalteren ser slik på saken

Saken gjelder klage på områdereguleringsplan. Klagerne anfører blant annet at utredningen av natur og landskapsverdier, samt kulturminner ikke er detaljert nok. Klagerne mener også at vurderingen av naturmangfoldlovens prinsipper er mangelfull og at det ikke har vært foretatt en tilstrekkelig utredning av alternativ lokalisering.

Statsforvalteren vil først ta stilling til om det er mangler ved konsekvensutredningen av planen.

Det følger av pbl. § 4-2 andre ledd at:

> «For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn.»

Nærmere kriterier for hvilke reguleringsplaner som skal anses for å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, er fastsatt i konsekvensutredningsforskriften(KU-forskriften) kapittel 2. I forskriftens § 6 første ledd, står det at:

> «Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:
> a. kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II
> b. reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
> c. tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.»

Det synes ikke å være bestridt at områdereguleringen for Viken Park fastsetter rammer for tiltak i forskriftens vedlegg I og II. For eksempel står det i planbeskrivelsen at:

> «Planarbeidet utløser krav til planprogram og konsekvensutredning etter § 6, da det antas at tiltaket vil medføre uttak av malmer, mineraler, stein, grus, sand, leire eller andre masser på minimum 200 dekar samlet overflate eller mer enn 2 millioner m³ masse, derfor oppfattes planarbeidet av ledd nr. 19. Det vil være forventet et bruksareal for næringsbygg på mer enn 15 000 m², og planarbeidet omfattes derfor også av ledd nr. 24.»

Krav til innholdet i konsekvensutredningen fremgår av forskriftens kapittel 5. I § 19 andre ledd står det at:

> «Konsekvensutredningen skal også redegjøre for de alternativene til utforming, teknologi, lokalisering, omfang og målestokk som forslagsstilleren har vurdert, og en utredning av relevante og realistiske alternativer. Valget skal begrunnes mot de ulike alternativene, og sammenligninger av virkningene for miljø og samfunn av de ulike alternativene skal fremgå.»

Bestemmelsen legger opp til at en i konsekvensutredningen skal «redegjøre» for de «alternativene til (…) lokalisering» som forslagsstiller har vurdert. Dersom det finnes «relevante og realistiske» alternativer skal disse utredes. Dette for at en skal kunne sammenligne virkningene de ulike lokasjonene vil ha for miljø og samfunn.

I juridisk teori har Innjord m.fl. blant annet skrevet følgende om vurderingen av alternativer:

> «Det første som her understrekes, er at de alternativene som utredes, må være realistiske og relevante sett i sammenheng med den aktuelle planoppgave og plansituasjon. I dette ligger at det ikke skal være nødvendig å utrede alternativer som ikke er aktuelle fordi de uansett ikke kan gjennomføres. Som fremholdt i NOU 2003: 14 s. 255 må imidlertid ikke uttrykket *«aktuelle alternativer»* forstås for snevert. Om et alternativ er realistisk eller ikke, vil ofte først kunne avklares gjennom nærmere utredning. Det må derfor være tilstrekkelig for å kreve slik utredning at det foreligger alternativer som ved nærmere undersøkelser vil kunne vise seg å være aktuelle.»[2]

Det virker ikke å være omstridt at det i denne saken ikke er foretatt noen utredning av noen konkrete alternative lokasjoner. Kommunen og forslagsstiller mener imidlertid at dette ikke er nødvendig. Dette fordi det ikke finnes noen relevante og realistiske alternativer til den plasseringen som nå er vedtatt.

Statsforvalteren må dermed ta stilling til om konsekvensutredningen av Viken Park i tilstrekkelig grad «redegjør[e]» for de alternative plasseringer som er vurdert, jf. kuf. § 19 andre ledd.

Ordlyden gir lite veiledning om hvilke krav som stilles til en slik redegjørelse. Problemstillingen har imidlertid vært omtalt av Sivilombudet. Ombudet har i en sak angående Toftøya blant annet uttalt at:

> «Det sies lite konkret om denne vurderingen, og hvilke krav som stilles til å dokumentere at en slik vurdering er gjort, i plan- og bygningsloven og konsekvensutredningsforskriften. Systemet synes imidlertid å forutsette at det gjøres en utvelgelse av aktuelle alternativer, som – av hensyn til sakens opplysning, medvirkning og planmyndighetens beslutningsgrunnlag – bør dokumenteres. Ombudet har i uttalelse 28. april 2011 (SOMB-2011-709) lagt til grunn at
>
> > «det normalt bør kreves en beskrivelse og vurdering av alternativene som er vurdert, i planprogrammet. For at ansvarlige myndigheter skal kunne ta stilling til hvilke alternativer de eventuelt skal kreve videre utredning av, eller om de skal slå seg til ro med at kun én lokalisering blir utredet videre, må de ha et beslutningsgrunnlag. Det bør derfor foreligge en beskrivelse av hvilke alternativer som er vurdert, og hvordan

[2] Innjord og Zimmermann – Plan- og bygningsloven med kommentarer – side 100

> disse er vurdert. Uten slik kunnskap, vil det være vanskelig for planmyndighetene å ta stilling til om det foreligger alternativer som ved nærmere undersøkelser vil kunne vise seg å være aktuelle, og følgelig om det bør kreves utredning av flere alternativer.»

Ombudet viser videre til at forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. kuf § 15 første ledd. Videre skal berørte regionale og statlige myndigheter vurdere om planforslaget kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale hensyn med tanke på eventuell innsigelse, og i så fall gi beskjed om dette allerede i uttalelsen til planprogramforslaget, jf. pbl. § 4-1 tredje ledd. Alternativene som har blitt vurdert bør derfor være beskrevet her, slik at berørte myndigheter og borgere kan komme med innspill til vurderingene som er gjort. Det samme synes å være lagt til grunn av Miljødirektoratet i overnevnte veileder. Det heter der i punkt 2.2:

> «Kommer man frem til at alternativer ikke skal utredes, skal dette begrunnes. Er alternativer vurdert tidligere i prosessen, bør dette også beskrives … Det er viktig at de vurderingene som er gjort om ulike alternative løsninger blir dokumentert og redegjort for. Forklar hvilke alternativer som har vært vurdert, og hvorfor de ikke er relevante og realistiske.»

Etter ombudets syn taler ordlyden i kuf § 19 siste ledd for at det også i konsekvensutredningen bør fremgå en beskrivelse av alternativene som har vært vurdert – men ikke utredet nærmere – i tillegg til utredningen av de relevante og realistiske alternativene. Det heter der at konsekvensutredningen skal redegjøre både for «de alternativene til … lokalisering … som forslagsstilleren har vurdert, og en utredning av relevante og realistiske alternativer»[3]

Hvor strenge krav som stilles til begrunnelsen på dette punkt synes å variere. Fra uttalelsen vedrørende Toftøya siteres:

> «Departementet har i sine svar til ombudet uttalt at man ikke kan «forvente … at kommunene gjennomfører en full konsekvensutredning av alle alternativer som kan være aktuelle». Som nevnt over, uttaler departementet videre at «[h]va som er relevante og realistiske alternativer, beror på planmyndighetens skjønnsmessige vurdering.»
>
> Ombudet er enig i at utvelgelsen av hvilke alternativer som skal utredes nærmere i konsekvensutredningen, til en viss grad må bero på et skjønn. Det må imidlertid forutsettes at kommunen gjør en forsvarlig vurdering av om det finnes relevante og realistiske alternativer som skal utredes nærmere. Hvor omfattende vurderinger og utredninger som kreves, må etter ombudets syn ses i lys av hvor omfattende og komplisert planen er, og hvor store konsekvenser den kan medføre. Som departementet har pekt på, følger det av kuf § 17 første ledd andre punktum at «[k]onsekvensutredningens innhold og omfang skal tilpasses den aktuelle planen eller tiltaket». I forarbeidene til pbl. § 4-1 om planprogram heter det tilsvarende at «[h]vor grundig prosessen vil måtte være, beror på hvor omfattende og komplisert planen er», se Ot.prp.nr.32 (2007–2008), spesialmerknadene til bestemmelsen.»

Ombudet oppsummerer deretter sin forståelse slik:

[3] SOM-2022-1343

> «Ombudet legger etter dette til grunn at konsekvensutredningsforskriften krever at det gjøres en vurdering av om det eksisterer relevante og realistiske alternativer til plasseringen av den planlagte virksomheten, som i så fall skal utredes nærmere i konsekvensutredningen. Hvor bredt man skal gå ut for å undersøke om det eksisterer relevante og realistiske alternative lokaliteter, og utvelgelsen av hvilke av disse som skal konsekvensutredes nærmere, må til en viss grad være overlatt til planmyndighetens skjønn. Omfanget av vurderingene og utredningene må imidlertid være forsvarlige sett i lys av planens omfang og konsekvenser. Som vist i punkt 2.1, må det gis en begrunnelse for valgene som er tatt, samt dokumentasjon for alternativene som er forkastet.»

Det fremstår dermed klart at det ikke uten videre er tilstrekkelig å konstatere at ingen realistiske alternativer finnes. Spørsmålet må utredes. Statsforvalteren forstår det videre slik at denne utredningen av om realistiske alternativer finnes, må begrunnes. Begrunnelsen synes i utgangspunktet å måtte inneholde en beskrivelse og vurdering av de alternativer som er vurdert. Hvis vurderingen er gjort tidligere, bør disse likevel dokumenteres. Dette for å sikre at berørte myndigheter og borgere kan komme med innspill til vurderingene. Hvor strenge krav man stiller til begrunnelsen vil avhenge av planens omfang og konsekvenser.

Selv om dette er et planforslag fremmet av en privat forslagsstiller, der alternative lokaliseringer av et slikt område fra forslagsstillers synsvinkel ikke er realistiske, tilsier planområdets omfang sammenholdt med beskrivelsen av områdets funksjon som *regionalt* næringsområde at alternative lokaliseringer bør utredes.

Et annet spørsmål er når, eller på hvilket nivå, denne begrunnede vurderingen skal foreligge. Utgangspunktet synes å være at utredning av alternative plasseringer skal gjøres på kommuneplannivå. I saken om Toftøya, skriver ombudet at:

> «Det er lagt til grunn i forarbeidene til plan- og bygningsloven at vurdering av alternativ lokalisering av virksomheter/utbyggingsformål normalt hører hjemme på «oversiktsplannivå», altså i kommuneplan, se Ot.prp.nr.47 (2003–2004) punkt 4.2.1. Dette har sammenheng med at kommuneplaner er omfattet av plandirektivet, som også stiller krav om utredning av «rimelige» alternativer, og hvor særlig lokalisering er ansett sentralt:
>
> > «Det at det er større muligheter til å utrede lokaliseringsalternativer på det overordnede plannivået er internasjonalt anerkjent og mye av bakgrunnen for at EU vedtok et eget direktiv om konsekvensutredninger for dette nivået. … Bakgrunnen for dette er at arealbeslutninger på det overordnede nivået har et større spillerom for å vurdere alternativer i arealbruken. Ideelt sett tegnes et større bilde av den fremtidige arealforvaltningen og det åpner for at vesentlige forskjellige alternativer kan utredes», se Holth og Winge m.fl., *Konsekvensutredninger*, 2014, s. 129.
>
> På reguleringsplannivå vil det derimot som regel være mer naturlig å vurdere alternativer til «utforming av tiltaket eller tilpasning av tiltaket til omgivelsene». Dersom det fremmes en reguleringsplan for et tiltak i samsvar med kommuneplan, vil det derfor «normalt ikke være relevant å stille krav til vurdering av alternativ lokalisering», se overnevnte forarbeider, samme sted.»

Spørsmålet i det følgende er dermed om det er gitt en tilstrekkelig begrunnelse for hvorfor det ikke fantes alternative lokasjoner som var tilstrekkelig realistiske til å fordre en konkret utredning.

Både kommunen og forslagsstiller synes å mene at det er tilstrekkelig begrunnet hvorfor realistiske alternativer ikke fantes. Kommunen skriver at:

> «Når det gjelder kravene til å utrede alternativer er det kommunedirektørens oppfatning at beskrivelsen av historikken rundt tilblivelsen av planer på overordnet nivå i klagene mangler kontekst. Det vises til at man har tatt ut andre næringsarealer på fylkesplan- og kommuneplannivå av hensyn til blant annet jordvern, og at det ble laget en egnethetsanalyse av kommunen i forkant av at arealet ble pekt ut som et regionalt viktig næringsområde. Det vises her til beskrivelsen av dette gitt i kommentarene til klagen fra advokatfirmaet Thommessen på vegne av Viken Park AS (vedlegg 33 side 7 til side 12).»

Forslagsstiller skriver blant annet at:

> «I Klagene hevdes det gjennomgående at kommuneplanene mangler tilstrekkelig konsekvensutredning og alternativvurdering av Tiltaket. Dette er ikke riktig, da kommuneplanene må vurderes i sammenheng med fylkesplanen fra 2018. Fylkesplanen, i tillegg til Områdereguleringen og den tilhørende konsekvensutredningen utarbeidet av Multiconsult "Viken Park – Områdereguleringsplan" datert 9. oktober 2023 ("**Konsekvensutredning**"), inneholder omfattende konsekvensutredninger og alternativvurderinger som vil kompensere for *eventuelle* mangler i kommuneplanene. Viken Park understreker at fylkesplanen er langt mer detaljert og omfattende enn det som er vanlig for regionale planer. Etter Viken Parks forståelse er det ingen andre regionale planer som har det samme detaljnivået som fylkesplanen fra 2018. For eksempel inkluderer fylkesplanen kartangivelser av næringsområder og konkrete retningslinjer knyttet til formålsområdet, noe som ikke er vanlig i slike planer. Vi påpeker også at åpningen for næringsvirksomhet på Tofteberg (planområdet) bygget på en omfattende helhetlig vurdering, basert på et grundig kunnskapsgrunnlag etter gjennomføringen av en egnethetsanalyse og dialog mellom Østfold fylkeskommune og Fredrikstad kommune.»

Som nevnt ovenfor, skal vurderingen av alternative lokasjoner i utgangspunktet foretas på kommuneplannivå.

Etter Statsforvalterens syn, taler imidlertid mye for at det etter omstendighetene vil kunne være tilstrekkelig dersom dette er gjort i en fylkesplan, og kommuneplanen viser til denne. Siden spørsmålet uansett ikke blir avgjørende, legger Statsforvalteren i det følgende til grunn at en kan se begrunnelsen i forbindelse med fylkesplanen, kommuneplanen, og reguleringsplanen i sammenheng. Dette er, slik vi forstår det, i tråd med kommunens og forslagsstillers syn.

Når det gjelder begrunnelsen som ble gitt i forbindelse med fylkesplanen, skriver forslagsstiller at:

> «Fredrikstad kommune utarbeidet den 9. desember 2015 *"Egnethetsanalyse av Tofteberg Fra LNFR til Næringsområde",* hvor det er gjennomført en analyse mellom områdets egnethet for vern og egnethet for utbygging til næringsformål.
> (...)
> I egnethetsanalysen konkluderes det med at Tofteberg er egnet for utbygging etter en gjennomgang av blant annet områdets vegetasjon, rødlistede arter, kulturminner og beboere i nærområdet. På bakgrunn av nevnte og andre hensyn ble det utarbeidet et prioritetskart for utbygging på Tofteberg, vist på utsnittet til venstre nedenfor.

> I samråd med Fredrikstad kommune ble Tofteberg anlagt som næringsområde i fylkesplanen av 2018, mens områdene Årum og Moum ikke ble videreført som næringsområder (dvs. Årum og Moum ble "vekslet" inn med Tofteberg). Dette fremgår blant annet av høringsuttalelse fra Fredrikstad kommune datert 23. mars 2018. Følgelig ble det samme området på Tofteberg som anbefalt i egnethetsanalysen fra 2015 inntatt i fylkesplanen fra 2018, betegnet som område 3-NA som vist på utsnittet til høyre nedenfor. Når det gjelder anførslene i Klagen om at områdene Årum og Moum senere er "lagt tilbake" som næringsarealer, vises det til punkt 2.4 nedenfor.
>
> Når det særskilt gjelder fylkesplanen fra 2018 ser det ut til at Klagerne ikke har fått med seg at det ble gjort større og vesentlige omprioriteringer av næringsareal i fylkesplanen da Tofteberg kom inn i 2018. Disse endringene viser nettopp at det ble gjort konkrete alternativvurderinger, da Tofteberg ble valgt som et nytt og prioritert næringsområde, og hvor andre næringsarealer (Årum, samt Gretnes/Moum) samtidig ble tatt ut. For nærmere detaljer rundt dette viser vi til den tidligere Fylkesplanen for Østfold vedtatt 26. februar 2009.
> (...)
> Vi viser videre til plankartet for den samme Fylkesplanen, limt inn direkte nedenfor. I plankartet nedenfor er områdene Årum og Gretnes/Moum ringet ut med rød ring, og Tofteberg er omtrentlige vist med grønn ring, slik disse områdene var angitt i Fylkesplanen av 2009.
> (...)
> Sammenliknet med arealplankartet fra Fylkesplanen fra 2018, limt inn direkte nedenfor, ser vi altså at disse store næringsområdene er tatt ut, og erstattet med Tofteberg. Det ligger altså i sakens natur at det i Fylkesplanen er gjort alternativvurderinger mellom de eksisterende næringsområdene (Årum og Moum/Gretnes) og Tofteberg, hvor avveiningen har ledet frem til at Tofteberg var bedre egnet for utbygging.
> (...)
> Viken Park legger dermed til grunn at åpningen for næring på Tofteberg bygget på en bred helhetlig vurdering, som ble gjennomført på bakgrunn av et grundig kunnskapsgrunnlag etter gjennomføringen av egnethetsanalysen og dialog mellom fylkeskommunen og Fredrikstad kommune.
> (...)
> På bakgrunn av det som ble redegjort for i Merknadsbrevet, er det klart at Østfold fylkeskommune gjennomførte en konsekvensutredning – som bygget på et grundig kunnskapsgrunnlag og en bred, helhetlig vurdering – da Tofteberg ble avsatt som næringsområde i fylkesplanen for Østfold.»

Statsforvalteren kan ikke se at dette oppfyller de krav til begrunnelse som er skissert ovenfor. Det vil ikke være tilstrekkelig å vise til at Tofteberg ble tatt inn som næringsområde samtidig som at to andre områder ble tatt ut. Det er selvfølgelig mulig at dette skjedde ut fra en vurdering om at Årum og Moum ble vurdert som ikke realistiske alternativer. Vi er imidlertid uenig i at det ligger i sakens natur at det derfor ble foretatt en konkret alternativvurdering som førte til at bare Tofteberg var et realistisk alternativ. Det synes uansett ikke å være gitt noen forklaring for hvorfor Årum og Moum ikke ble ansett som relevante. Som nevnt ovenfor, er det viktig at vurderingene knyttet til ulike alternative løsninger blir dokumentert og redegjort for. Etter vårt syn, er det da vanskelig å se hvordan denne begrunnelsen og redegjørelsen skal kunne være tilstrekkelig sett hen til ombudets uttalelse angående Toftøya. Ombudet uttalte her at:

> «Ombudet legger etter dette til grunn at det hverken i forbindelse med kommuneplanen eller reguleringsplanen ble stilt krav om utredning av alternative lokaliteter, eller gjort en

utredning av andre lokaliteter enn Toftøya. Det skal ha blitt gjort en vurdering i forkant av planprosessen, hvor to øvrige alternativer ble forkastet. I tillegg skal en kartstudie i forkant av vedtagelsen av reguleringsplanen ha bekreftet at det ikke fantes andre aktuelle områder. Utover de nevnte beskrivelsene forslagsstilleren har gitt, foreligger det ingen nærmere redegjørelse for innholdet i vurderingene.

Etter ombudets syn er det grunn til å stille spørsmål ved *omfanget* av vurderingene som skal ha vært gjort. Ut fra den foreliggende dokumentasjonen fremstår det uklart hvorfor det bare ble vurdert to andre lokaliteter i forkant av planprosessen. Det er også uklart hvilken metode som ble brukt i denne vurderingen, og hva slags undersøkelser som ble gjennomført. Videre er det uklart hvilke områder som ble undersøkt nærmere i kartstudien, og hva denne studien nærmere bestemt gikk ut på. Som nevnt legger ombudet til grunn at omfanget av utredningene som kreves må ses i lys av hvor komplisert og omfattende planen er, og hvor store konsekvenser den vil kunne ha. I dette tilfellet er det snakk om et stort næringsområde med høyt konfliktnivå, og med store konsekvenser både for naturmangfold, friluftsliv og landskapsopplevelsen. Derfor øker kravet til grundigheten av undersøkelsene, for å sikre at plasseringen er den beste – alle relevante forhold tatt i betraktning.

Etter ombudets syn er det heller ikke gitt en tilstrekkelig *begrunnelse* for hvorfor bare Toftøya ble ansett «relevant» og «realistisk», og det er ikke gitt god nok *dokumentasjon* for undersøkelsene som skal ha vært gjort. Det er flere steder gitt en begrunnelse for hvorfor Toftøya anses godt egnet for formålet – blant annet med tanke på sjødybder og strømforhold. På den annen side er det sagt lite om hvorfor de øvrige områdene som skal ha vært vurdert, ikke er ansett aktuelle. I høringsnotatet fra Rambøll er det vist til «de spesifikke krav som foreligger til vannkvalitet inn i slike anlegg», som begrunnelse for hvorfor kommunen aldri vurderte de to andre lokalitetene nærmere. Det er imidlertid ikke opplyst hvilke lokaliteter det er snakk om, eller sagt noe nærmere om hvilke spesifikke krav til vannkvalitet som kreves, og hvorfor disse kravene ikke kan oppnås på de aktuelle stedene. Det samme gjelder for kartstudien. Etter det ombudet har fått opplyst, finnes det ingen dokumenter som sier noe nærmere om hvilke områder man der har sett på, og hvorfor de ble forkastet»

Statsforvalteren mener at redegjørelsen for hvorfor Årum og Moum ble forkastet som alternativer ikke er nevneverdig bedre begrunnet enn saken vedrørende Toftøya. Vi kan videre ikke se at det er forklart hvorfor det var tilstrekkelig å bare vurdere Årum og Moum. I likhet med saken om Toftøya fremstår det også uklart hvilken metode som ble brukt i denne vurderingen, og hva slags undersøkelser som ble gjennomført.

Forslagsstiller og kommunen har ellers vist til at utredningen av Tofteberg har vært omfattende og grundig, og at den viser at Tofteberg er godt egnet. Dette får imidlertid ikke betydning for spørsmålet om utredning av alternativer, jf. ombudets uttalelse om Toftøya som sitert ovenfor.

Samtidig fremgår det av ombudets uttalelse at de vektlegger at planen angående Toftøya var av en slik karakter at kravene til grundighet ble skjerpet. Dette blant annet på grunn av planens omfang, kompleksitet, og konsekvenser. Statsforvalteren antar derfor at man ikke uten videre kan stille like strenge krav til planer som har mindre omfattende konsekvenser. At kravene til grundighet må avpasses til sakens betydning og konsekvenser er også i samsvar med praksis knyttet til forvaltningsloven § 17 og § 25.

Statsforvalteren mener at det ikke foreligger grunnlag for å stille vesentlig lavere krav til utredningsnivå og begrunnelse for planen for Viken Park enn det som ble lagt til grunn for planen for Toftøya. Planen for Viken Park fremstår som omfattende og med betydelige konsekvenser, noe også kommunen selv har lagt til grunn. Dette tilsier at kravene til grundighet i utredning og begrunnelse må skjerpes tilsvarende.

Statsforvalteren kan ikke se at det foreligger dokumentasjon for hvilke alternative lokaliseringer som er vurdert, hvorfor disse eventuelt ble ansett som urealistiske, eller hvordan vurderingen av alternativer faktisk er gjennomført.

Når det ikke fremgår hvilke alternative lokaliseringer som er vurdert, hvorfor disse eventuelt er ansett som urealistiske, og hvordan vurderingen faktisk er gjennomført, kan ikke kravene til innholdet i konsekvensutredningen anses oppfylt, jf. § 19 andre ledd i forskrift om konsekvensutredninger. Manglende redegjørelse på dette punktet innebærer at det ikke foreligger et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag, og at saken ikke er tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven § 17.

Det må deretter vurderes om den konstaterte saksbehandlingsfeilen medfører at vedtaket må oppheves. I fvl. § 41 står det at:

> «Er reglene om behandlingsmåten i denne lov eller forskrifter gitt i medhold av loven ikke overholdt ved behandlingen av en sak som gjelder enkeltvedtak, er vedtaket likevel gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold.»

Bestemmelsen gjelder kun direkte ved brudd på saksbehandlingsreglene i forvaltningsloven, men gir uttrykk for et alminnelig prinsipp om terskelen for ugyldighet. Prinsippet vil derfor gjelde både for feil knyttet til utredning og begrunnelse i forvaltningsloven, og for mangler etter konsekvensutredningsforskriften.

Både kommunen og forslagsstiller skriver at saksbehandlingsfeilen ikke medfører ugyldighet i denne saken. Fra forslagsstillers merknader siteres:

> «Både Fredrikstad kommune og Østfold fylkeskommune hadde "et tilstrekkelig grunnlag for å konkludere" på Tiltakets lokalisering under vedtakelsen av kommuneplanene og Områdereguleringen, slik Høyesterett fremholder i uttalelsene ovenfor. Det er heller ikke noe som tilsier at en ytterligere utredning av alternative plasseringer kunne ha ført til en annen beslutning om beliggenheten av Viken Park. Vi finner videre grunn til å minne om at dersom man legger til grunn at det foreligger en manglende konsekvensutredning av alternative lokaliseringer (noe vi stiller oss sterkt tvilende til), må det uansett anses å være uten betydning for Områdereguleringens gyldighet. Det er etter vårt syn ikke grunnlag for å omgjøre Områdereguleringen, da en eventuell manglende alternativ vurdering ikke har virket inn på avgjørelsen, og det er heller ikke begått en alvorlig feil, samt at ugyldighet er til skade for Viken Park – momenter som er avgjørende i forvaltningens adgang til å omgjøre vedtak, se nærmere redegjørelse for disse vilkårene i Vurderingen.»

Som kommunen og forslagsstiller viser til er spørsmålet om mangler ved utredning av alternative lokasjoner medfører ugyldighet, vurdert av Høyesterett i Rt-2009-661 og HR-2017-2247. Fra førstnevnte siteres:

> «Det er ikke gjennomført formell konsekvensutredning. Spørsmålet er hvilken virkning denne feilen skal få, jf. forvaltningsloven § 41. Ut fra det jeg tidligere har sagt om rammene for domstolsprøvingen, tar jeg utgangspunkt i spørsmålet om hvor langt fordringen om forsvarlig saksutredning tilsa at ansvarlig myndighet skulle ha pålagt utredning av alternative lokaliseringer, eventuelt om det er sannsynliggjort at man rent faktisk hadde pålagt utredninger utover forsvarlighetskravets minstestandard. I den grad det må konkluderes med at slike utredninger skulle eller ville ha vært foretatt i større utstrekning enn det som faktisk skjedde, blir spørsmålet om det er en ikke helt fjerntliggende mulighet for at dette har fått betydning for reguleringsvedtaket.»

I HR-2017-2247 står det at:

> Forståelsen av denne bestemmelsen i tilknytning til manglende konsekvensutredning er grundig gjennomgått i Rt-2009-661 (ambassadesaken).
>
> Det er tilstrekkelig med «en ikke helt fjerntliggende mulighet» for at feilen har fått betydning for vedtaket, jf. avsnitt 71 i dommen. I avsnitt 72 heter det videre:
>
> > «Vurderingen beror på de konkrete forhold i saken, herunder hvilke feil som er begått og vedtakets karakter. Der saksbehandlingsfeilen har ledet til mangelfullt eller uriktig avgjørelsesgrunnlag på et punkt av betydning for vedtaket, eller feilen på annen måte innebærer tilsidesettelse av grunnleggende fordringer til forsvarlig behandling, skal det gjennomgående nokså lite til.»
>
> I Rt-2015-1388 avsnitt 282 (plenum) vises det til dette.
>
> Det skal altså ikke mye til. Men det må ut fra de konkrete forholdene i saken – bevissituasjonen – være en reell mulighet for at feilen har fått betydning for vedtakets innhold.
>
> I tilknytning til manglende konsekvensutredninger, heter det videre i avsnitt 72 i ambassadesaken:
>
> > «Sammenholdt med de interesser som skal ivaretas gjennom reglene om konsekvensutredning, og den komplekse utredningsprosessen det der legges opp til, vil veien frem til ugyldighet derfor kunne være kort når saksbehandlingsfeilen består i manglende eller mangelfull konsekvensutredning. Men noen automatikk er det ikke tale om. Og det er etter mitt syn heller ikke rom for en alminnelig presumsjon for innvirkning, slik de ankende parter har tatt til orde for. En slik presumsjon ville representere en ugrunnet stor vekting av form fremfor innhold. Det kan ikke tas for gitt at de hensyn og interesser som skal ivaretas gjennom reglene for konsekvensutredning, i en konkret sak ikke også kan ivaretas innenfor rammene av en ordinær planbehandling. I forhold til innvirkningskriteriet må man etter mitt syn derfor gå konkret til verks, og knytte undersøkelsen til de enkelte påberopte avvik fra den saksbehandlingen som skulle ha vært fulgt dersom det var gjennomført konsekvensutredning i den aktuelle saken.»
>
> Spørsmålet er etter dette om det var en reell mulighet for at kommunestyret ville truffet andre avgjørelser om veitraseen, fergeleiet eller andre forhold av betydning for reindriften dersom det hadde blitt gjennomført en konsekvensutredning.»

I vår sak må Statsforvalteren derfor vurdere om det er en «ikke helt fjerntliggende» eller «reell mulighet» for at den manglende begrunnelsen for hvorfor det ikke forelå realistiske alternative lokasjoner, kan ha fått betydning for innholdet i reguleringsplanen for Viken Park.

Ut fra ovennevnte dommer er det ingen automatikk i at mangler ved konsekvensutredning av alternative plasseringer medfører ugyldighet. Det kan heller ikke oppstilles en alminnelig presumsjon om dette. Samtidig skal det «gjennomgående nokså lite til» der feilen har ledet til mangelfullt eller uriktig avgjørelsesgrunnlag på et punkt av betydning for vedtaket, eller der feilen på annen måte innebærer en tilsidesettelse av grunnleggende fordringer til forsvarlig behandling.

Reguleringsplaner vedtas av kommunestyret. Som forslagsstiller skriver, ligger denne vurderingen til kommunens frie skjønn. Det er dermed viktig at utredninger ikke bare gjennomføres, men dokumenteres og fremlegges for kommunestyret. Med henvisning til uttalelser i forarbeidene har ombudet blant annet uttalt at:

> «Jeg mener at denne uttalelsen gir støtte for at det normalt bør kreves en beskrivelse og vurdering av alternativene som er vurdert, i planprogrammet. For at ansvarlige myndigheter skal kunne ta stilling til hvilke alternativer de eventuelt skal kreve videre utredning av, eller om de skal slå seg til ro med at kun én lokalisering blir utredet videre, må de ha et beslutningsgrunnlag. Det bør derfor foreligge en beskrivelse av hvilke alternativer som er vurdert, og hvordan disse er vurdert. Uten slik kunnskap, vil det være vanskelig for planmyndighetene å ta stilling til om det foreligger alternativer som ved nærmere undersøkelser vil kunne vise seg å være aktuelle, og følgelig om det bør kreves utredning av flere alternativer.»[4]

Statsforvalteren bemerker videre at et hensyn bak krav til begrunnelse er å gi klageinstansen og domstolene mulighet til å prøve de vurderinger som er foretatt, og det faktum som legges til grunn. Kommunen synes her å legge til grunn at det ikke finnes alternativer som er tilstrekkelig realistiske til at de må utredes. Om dette er riktig fremstår imidlertid umulig å ta stilling til, slik saken nå er opplyst. Det er da vanskelig for Statsforvalteren å vite om det faktum som her legges til grunn er korrekt.

Etter dette finner Statsforvalteren at det er en reell og ikke helt fjerntliggende mulighet for at den mangelfulle begrunnelse knyttet til alternative plasseringer kan ha hatt innvirkning på vedtaket om Viken Park. Planvedtaket er derfor ikke gyldig i medhold av prinsippet i forvaltningsloven § 41.

Oppsummering

Statsforvalteren har, etter en samlet vurdering, kommet til at kommunens vedtak er ugyldig. Ugyldigheten skyldes manglende begrunnelse for hvorfor alternative lokaliseringer ikke ble utredet. En slik vurdering er sentral for å sikre at planprosessen er forsvarlig og i samsvar med kravene til utredning og begrunnelse etter plan- og bygningsloven.

Statsforvalteren finner det ikke hensiktsmessig å ta stilling til øvrige anførsler i saken på nåværende tidspunkt. Dette begrunnes med at utfallet av en eventuell ny utredning av alternative lokaliseringer er usikkert, både med hensyn til innhold og videre prosess. En ny vurdering vil kunne ha betydning

[4] SOM-2011-709

for de øvrige forholdene som er påberopt, og det anses derfor mest hensiktsmessig å avvente en ny behandling før ytterligere anførsler eventuelt vurderes.

Dersom kommunen, etter en ny vurdering av alternativer, vedtar planforslaget for Tofteberg, vil dette vedtaket kunne påklages. En slik klage vil da måtte vurderes på bakgrunn av de oppdaterte utredningene og det nye planvedtaket.

Konklusjon

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak av 12.12.2024. Klagene har ført frem.

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

Dekning av sakskostnader

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

Med hilsen

Hege Skaanes Nyhus
avdelingsdirektør
Juridisk avdeling

Odd Meldal
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
NATURVERNFORBUNDET I ØSTFOLD
FORTIDSMINNEFORENINGEN
FORUM FOR NATUR OG FRILUFTSLIV ØSTFOLD
Natur og Ungdom
Astrid Amundsøn Løset
Lars Magne Løset
Kristoffer Løset Øpstad
ADVOKAT BRYNJAR MØRKVED
Ingebjørg Løset Øpstad
Fredrik Weberg
Jon Asle Rivelsrud
Svein Arnesen
Aksjonsgruppa mot Viken Park
Dæhlin Sand Advokatfirma AS
GG Gruppen AS
ADVOKATFIRMAET THOMMESSEN AS

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 27.10.2025
Vår ref: 2025/28604
Deres dato:
Deres ref: 2024/84776

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Anette Schorpen, 69 24 70 00

Statsforvalterens vedtak - Byggesak - Fredrikstad - 429/7 fnr. 5 - Femdalsund 29 - rive hytte og bygge ny

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 26.06.2025.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren endrer bystyrets vedtak datert 12.06.2025 (sak 69/25) og avslår søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og byggeforbudet i 100-metersbelte.

Vilkårene for å innvilge dispensasjon er ikke oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Klagen har ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken har lengre historikk. Tiltakshaver, Bjørn Håvard Evjen v/ ansvarlig søker Atelier Bjølstad AS, søkte i 2024 om dispensasjon og rammetillatelse til riving og gjenoppføring av hytte. Fredrikstad kommune innvilget søknaden i vedtak av 04.09.2024.

Østfold fylkeskommune klaget 25.09.2024 på tillatelsen. I klagen anføres det i hovedsak:

- Fylkeskommunen kan ikke se at godkjente tiltak vil innebære fordeler for de allmenne interessene som skal vektlegges i hundremetersbeltet langs sjøen.
- Hytta blir vesentlig lengre og mer synlig både fra sjøsiden og landsiden.
- Økt lengde, store vindusflater og stor platting utenfor hytta gjør at området blir mer privatisert.

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

• Kommunen har ikke tatt hensyn til statlige retningslinjer om kulturminner i hundremetersbeltet eller kommunale bestemmelser som gjelder bevaring av kystkultur – eksisterende hytte er et klart eksempel på gammel kystbebyggelse som skal bevares.
• Fylkeskommunen var kritisk i sin uttalelse i saken av 30.04.2024, og vurderte også da at vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke var til stede, ettersom regionale og nasjonale interesser i området blir vesentlig tilsidesatt.

- I 100-metetersmelte langs vassdrag skal det særlig tas hensyn til natur- og kulturmiljø, landskap og andre allmenne interesser, jf. § 1-8.
- Byggeforbudet i 100-metersbelte skal praktiseres strengt. Utbygging innenfor 100-metersbelte skal legge vekt på løsninger som ganger landskapet og allmenn tilgang til sjøen.
- Fredrikstad er en av kystkommunene i Østfold som omfattes av de strengeste føringene etter Statlige planretningslinjer for strandsonen.
- Det foreligger ikke større fordeler med tiltaket for andre enn eieren.
- Kommuneplanens kapittel 26 - Fritidsbebyggelse m) er ikke nevnt og vurdert av kommunen.
- Fylkeskommunen kan ikke se at grepet om at hytte og utedo skal samles i ett bygg fører til bedring for allmennheten fordi hytta kommer nærmere sjøen, mens uthuset som skal rives liger bak hytta i retning bort fra sundet. Ny hytte vil også bli høyere, og 4,9 meter lengre.
- Fylkeskommunen er ikke enig med ansvarlig søker som skriver at hytta vil bli mindre synlig fra sjøen og gli bedre inn i landskapsbildet. Hytta vil bli mer utbredt og synlig.

• Dagens hytte er oppført før 1947, og er bygget i tradisjonell byggestil og er et tidlig eksempel på hyttebygging i området, og dermed også eksempel på særegen kystkultur.
• Riving og gjenoppføring er lite bærekraftig – eldre hus er allerede bygget og klimaavtrykket satt.
• Kommunen har på flere punkter ikke tatt hensyn til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø eller Regional kystsoneplan for Østfold.
• Fylkeskommunen er uenige i flere av kommunens vurderinger av tiltaket og mener kommunens vurderinger av omsøkte hytte bygger på feil oppfatning av hva endringen vil medføre for utvidet størrelse, synlighet og hvordan den dermed vil gi mer privatiserende virkning.

Klagen er omfattende og vi viser til denne, samt Østfolds fylkeskommunes tidligere uttalelse i saken, i sin helhet.

Planutvalgets vedtok i utvalgssak 17/25 den 27.02.2025, å omgjøre kommunens tillatelse til å rive eksisterende hytte og uthus for å oppføre ny hytte, til avslag.

Avslaget ble påklaget av tiltakshaver, representert ved Atelier Bjølstad.

Kommunedirektøren kom med følgende innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Klagen fra Atelier Bjølstad tas ikke til følge.
2. Saken oversendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Bystyret fattet i møte 12.06.2025 i sak 69/25 følgende vedtak:

1. Klagen fra Atelier Bjølstad tas til følge.

> 2. Iht. plan og bygningsloven §19.2 gis det dispensasjon til rivning og oppføring av ny hytte slik det fremgår i søknaden.

Dette vil si at Østfold fylkeskommunens klage på tillatelse til tiltaket først ble tatt til følge. Deretter klaget tiltakshaver, og denne klagen ble også tatt til følge. Resultatet er at tillatelsen nå er gitt i bystyrets seneste vedtak, av 12.06.2025. Det fremgår av brev fra Østfold fylkeskommune datert 25.06.2025 at de opprettholder sin tidligere klage i saken. Saken ble oversendt Statsforvalteren for klagebehandling 26.06.2025. Kommunen har i klageoverendelsen blant annet vist til:

> Når det foreligger en interessetvist mellom to parter, vil det kun føre til forsinkelse dersom kommunen skal måtte behandle saken enda en gang, jf. note 866 i Norsk Lovkommentar til forvaltningsloven § 33. Det står i samme note at kommunen heller bør sende saken til klageinstansen for endelig avgjørelse.

Kommunen har i klageoversendelsen etter forvaltningsloven ikke funnet grunnlag for å beslutte utsatt iverksetting av tiltaket.

Fire kommunestyrerepresentanter har også bedt om lovlighetskontroll av det samme vedtaket, jf. kommuneloven § 27-1[1].

Det er i forbindelse med kravet om lovlighetskontroll også bedt om utsatt iverksettelse av kommunens vedtak av 12.06.2025 i sak 69/25 om tillatelse til riving og oppføring av ny hytta for gnr. 429, bnr. 7, fnr. 5 i Fredrikstad kommune.

Statsforvalteren ga utsatt iverksetting av bystyrets vedtak av 12.06.2025 i vår beslutning av 08.07.2025. I beslutningen orienterte vi også kort om saksgangen i saken. Vi skrev blant annet:

> Kravet om lovlighetskontroll er ikke behandlet av bystyret per dags dato. Kommunen orienterer om at kravet tidligst vil bli tatt stilling til 11.09.2025 da dette er første møte i bystyret etter sommerferien. Ettersom vedtaket også skal klagebehandles etter forvaltningslovens regler, følger det av departementets veileder om lovlighetskontroll at forvaltningsklagen bør behandles først. Kravet om lovlighetskontroll er derfor ikke til hinder for at vi kan ta stilling til forvaltningsklagen.
>
> Ettersom bystyrets vedtak av 12.06.2025 i sak 69/25 ikke er påklaget av parter eller andre med rettslig klageinteresse etter forvaltningslovens regler, men kommunen kun legger til grunn at Østfold fylkeskommunes klage fortsatt gjør seg gjeldende, er vedtaket av 12.06.2025 ikke i realiteten klagebehandlet av kommunen. Når det da er fremsatt krav om lovlighetskontroll av det samme vedtaket, anser vi det hensiktsmessig at bystyret i denne saken først tar stilling til lovlighetsklagen.
>
> Vi vil ta stilling til saken etter at bystyret har vurdert lovlighetsklagen.

Lovlighetsklagen ble behandlet av bystyret 11.09.2025 (sak 131/2025). Følgende vedtak ble fattet:

> 1. Bystyrets vedtak i sak 69/25, Femdalsund 29 – klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse til riving og gjenoppføring av hytte, opprettholdes.

[1] Vår ref: 2025/29571

2. Lovlighetsklage av 02.07.2025 oversendes Statsforvalter i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

Vi mottok lovlighetsklagen fra kommunen 15.09.2025.

Vi vil i det følgende ta stilling til saken etter forvaltningslovens regler. Kravet om lovlighetskontroll vil behandles for seg.

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

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

Statsforvalteren ser slik på saken

1. Kort om tiltaket

Tiltakshaver søker om å rive dagens hytte og uthus for å bygge opp ny hytte på eiendommen gnr. 429, bnr. 5 på Kråkerøy i Fredrikstad kommune. Eksisterende hytte og bod har et samlet bruksareal på 72 m^2 og bebygd areal på 66 m^2. Dagens hytte er i 2 etasjer med målbart bruksareal i begge etasjer. Ny hytte er planlagt med et bruksareal på 72 m^2 og bebygd areal på 81 m^2, i tillegg til et åpent areal på 10 m^2 (se vedlegg E-1). Den nye hytta skal oppføres på omtrent samme sted med ca. samme høyde som bestående hytte, men dreies slik at gavlvegg blir liggende mer vendt mot sjøen. For eksisterende fritidsbolig oppgis mønehøyde å være 5,35 meter og en fasadelengde mot sjø på ca. 8 meter. Plantegning viser at ny hytte vil bli 12,9 meter lang og drøyt 7 meter bred. Ny hytte vil komme noe nærmere sundet en nåværende hytte som ligger ca. 35 meter fra sjøen i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område. Ved oppføring av ny hytte er det også planlagt oppført en platting i tilknytning til hytta, med en størrelse på 40 m^2.

2. Tiltakets forhold til plan, lov og statlige planretningslinjer

Tiltakseiendommen er uregulert. I kommuneplanens arealdel for Fredrikstad kommune 2023-2035, plan-ID 913, er eiendommen avsatt til LNF - tiltak for stedbunden næring. Tiltaksområdet er også angitt hensynssone H530 - Hensyn friluftsliv. Eiendommen ligger innenfor 100 metersbeltet langs sjøen.

Kommuneplanen § 29.1 har følgende retningslinjer om fritidsbebyggelse i LNF-område:

> **Fritidsbebyggelse i LNF-område i 100 m-beltet**
> *a) Riving- og gjenoppføring av lovlig bebyggelse kan tillates. Utvidelse av eksisterende lovlig bebyggelse kan vurderes innenfor rammene angitt i punkt a og c-n under bestemmelse 26 Fritidsboliger. Samlet bruksareal (BRA) på eiendommen kan vurderes økt, men ikke over totalt 70 kvm.*
> *b) For ytterligere retningslinjer vises det til Statlige planretningslinjer for Differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og til Regional kystsoneplan for Østfold.*

Tiltakseiendommen ligger i et av landets største pressområder, jf. Statlige planretningslinjer punkt 8.1. Fredrikstad kommune tilhører Oslofjordregionen hvor byggeforbudet skal praktiseres strengt. I et brev fra Klima- og miljøministeren til kommunene ved Oslofjorden i desember 2023 er det fremhevet at det skal sikres en strengere praktisering av byggeforbudet i strandsonen. Det fremgår videre av Statlige planretningslinjer punkt 8.6 og det nevnte brevet at allmennhetens tilgang til strandsonen også skal forbedres. Tilsvarende er uttalt i en tiltaksplan for Oslofjorden i 2021 fra Klima- og miljødepartementet.

Det er gitt klare føringer i pkt. 6 og 8 for hva som skal vektlegges i 100 metersbeltet. Det fremgår blant annet at:

> • Ny bebyggelse skal ikke tillates på arealer som har betydning for friluftsliv, naturvern, naturmangfold, landskap og andre allmenne interesser.
> • Ny bebyggelse skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen. Hensynet til allment friluftsliv og tilgjengelighet skal vektlegges sterkt. Det bør vurderes om bebyggelsen kan plasseres utenfor strandsonen.
> • Det skal legges vekt på løsninger som kan bedre situasjonen for landskap og allmenn tilgang til sjøen.
> • Privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås.
> • Alternative plasseringsmuligheter skal alltid vurderes før bygging tillates. Dette gjelder også for mindre tiltak.

Plan- og bygningslovens § 1-8 første og andre ledd lyder:

> 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 [...].

Tiltaket forutsetter at det innvilges dispensasjon fra følgende forhold i medhold av pbl. §19-2:

- Byggeforbudet i 100-metersbeltet, jf. pbl. § 1-8.
- Arealformål LNF i kommuneplanens arealdel for Fredrikstad kommune 2023-2035.

3. Dispensasjonsvurderingen

3.1 Innlending

Tiltaket i denne saken er både i strid med arealformålet LNF i kommuneplanens arealdel, og i strid med byggeforbudet langs sjøen, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Hensynene bak disse byggeforbudene er delvis sammenfallende, og vi finner det mest hensiktsmessig å behandle dispensasjonene samlet.

Kommunen har i kommuneplanens § 29.1 en retningslinje om fritidsbebyggelse i LNF-områder. Vi understreker at retningslinjen ikke gir noen rett til dispensasjon; det er vedtatt et forbud mot fritidsbebyggelse på eiendommen, da denne er avsatt til LNF (i tillegg til byggeforbudet som fremgår av plan- og bygningsloven § 1-8). Retningslinjen, samt kommuneplanens § 26 bokstav a) og bokstav

c-n, som gjelder fritidsbebyggelse utenfor LNF-formålet, må etter vårt syn heller anses som et styringsverktøy for utøvelsen av det frie forvaltningsskjønnet hvis dispensasjonsvilkårene er oppfylt.

3.2 Generelt om dispensasjon

Kommunens adgang til å gi dispensasjon etter loven er begrenset. De materielle begrensningene fremgår av pbl. § 19-2 andre ledd. Bestemmelsen lyder:

> 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 bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Loven krever at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Hensynene bak bestemmelsen det er søkt om dispensasjon fra, og lovens formålsbestemmelse i plan- og bygningsloven § 1-1, vil være sentrale ved vurderingen av om § 19-2 er oppfylt.

På generelt grunnlag skal det svært mye til for at kommunene kan gi dispensasjon der byggeforbudet ikke er tilsidesatt gjennom plan. Dette kommer til uttrykk i grunnvilkåret i § 19-2 andre ledd første setning, sitert over. At dette grunnvilkåret skal tolkes strengt i strandsonen, er blant annet slått fast av Agder lagmannsrett[2]. Domstolen uttalte her at det skal «lite til før det er grunnlag for å konkludere med at de relevante hensyn/interesser anses 'vesentlig tilsidesatt' i strandsonen». Videre ble det uttalt at ved vurderingen av vesentlighetskravet må «bedømmelsen av det konkrete tiltaks innvirkning på de relevante hensyn skje med et visst fremtidsperspektiv for øye».

Når det gjelder fordelene som må være klart større enn ulempene, er det primært den samfunnsmessige areal- og ressursdisponering som er relevant å vurdere. Fordeler for søker personlig vil bare unntaksvis kunne tillegges vekt. Dette går fram av lovens forarbeider i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Det kreves at det er en klar overvekt av relevante fordeler som taler for å gi dispensasjon. Det må foretas en interesseavveining, der fordelene med å gi dispensasjon vurderes opp mot de konkrete ulempene dispensasjonen medfører. Kravet til klare, relevante fordeler gjelder også i de tilfellene hvor en dispensasjon bare medfører få eller beskjedne ulemper, jf. blant annet ombudets uttalelse 15. januar 2021 (SOM-2019-4817) med videre henvisninger.

Vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt er rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves fullt ut av klageinstansen.

Statsforvalteren bemerker innledningsvis at det ikke skal være en kurant sak å fravike gjeldende plan, og at ingen har krav på dispensasjon.

[2] LA-2015-197645

3.3 Blir hensynene bak LNF-formålet, byggeforbudet, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale/regionale interesser vesentlig tilsidesatt?

Hensynene bak LNF-formålet og byggeforbudet i 100-meterssbelte er i stor grad sammenfallende, og vi finner det derfor hensiktsmessig å foreta en samlet vurdering. Både riving av eksisterende hytte, oppføringen av ny hytte er avhengig av dispensasjon fra disse forbudene.

Hovedhensynet bak LNF-formålet i kommuneplanen er å ivareta natur-, frilufts-, og landbruksinteresser i området. Området skal holdes mest mulig fri for bygninger, konstruksjoner og anlegg som ikke er tilknyttet landbruksvirksomhet eller allmenne friluftsinteresser.

Hovedformålet med byggeforbudet i 100-metersbelte er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten, samt ivareta landskapsbilde og de biologiske naturverdiene i området. Byggeforbudet skal derfor sikre allmennhetens rekreasjons og friluftsinteresser, men også naturverdier og verdier knyttet til kulturmiljø og landskap.

Etter plan- og bygningsloven § 1-8 annet ledd at det i 100-metersbeltet langs sjøen skal tas særlig hensyn til «natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser». Det følger av lovens forarbeider at det generelle byggeforbudet langs sjøen markerer at strandsonen er av nasjonal interesse, og at den i utgangspunktet skal holdes fri for bebyggelse. Målet om at strandsonen i størst mulig utstrekning skal bevares som friluftsområde tilgjengelig for allmennheten står helt sentralt i utformingen av dette regelverket og begrunner en streng praksis for dispensasjoner.

I lovens formålsbestemmelse er det blant annet fremhevet at plan- og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling for nåværende og fremtidige generasjoner. Videre skal loven sikre at planlegging og byggesak skjer på en forutsigbar og åpen måte, som sikrer medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

De nasjonale og regionale interessene er også sammenfallende med de nevnte hensynene, men disse interessene innebærer at det må gjøres en bredere vurdering av hensynene enn utelukkende knyttet til den konkrete eiendommen og nærmeste omkringliggende landskapsområde. Om det sistnevnte, viser lagmannsrettsdommen nevnt over til:

> Generelt kan man si at de nasjonale og regionale interessene må gjøre seg gjeldende med en viss tyngde for at de skal kunne anses som vesentlig tilsidesatt. En tilsynelatende mindre sak kan imidlertid reise viktige prinsipielle spørsmål, hvor valg av løsning kan ha betydelige konsekvenser utover den foreliggende sak. Dette kan gjøre at den er av vesentlig betydning. Den samlede miljøeffekten for et område, skal også vektlegges.

Målet om å begrense privatisering og sikre allmennhetens tilgang til sjø og strandsone fremgår i tillegg av Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Av retningslinjene for Oslofjordregionen fremgår det av punkt 8.2 at privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås.

Spørsmålet blir om disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt ved omsøkte dispensasjoner.

I saksfremlegget til bystyrets behandling av saken den 12.06.2025 er det lagt opp til at klagen fra Atelier Bjølstad ikke tas til følge, da ingen av de to vilkårene anses oppfylt. Bystyret mente vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og begrunnet dette slik:

> Hytten er ikke en typisk Kråkerøyhytte slik planutvalget la til grunn da saken ble behandlet i planutvalget 27.02.2025.
>
> Ut ifra allmenhetens interesse er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene.
> Den private sonen ved hytten blir vendt mot stigende terreng og mot skogen, bort fra området som benyttes av allmenheten.
> Ny hytte vil bli mindre synlig i området og vende bort fra områdene som er attraktive for allmenheten.
> Høyden reduseres og fargevalg tilpasses landskapet, noe som gir hytten en mer diskre fremtoning.
> Store glassflater vil ikke være synlig i særlig grad for omgivelsene pga. den retningen ny hytte vil ligge i.
> En ny hytte vil også være positivt mht. energiøkonomisering.
>
> Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Vi kan ikke se at bystyret i særlig grad i sin vurdering av saken har vurdert hvorvidt de aktuelle hensynene blir vesentlig tilsidesatt ved omsøkte dispensasjon.

Vi forstår det likevel slik at kommunen på bakgrunn av det overnevnte konkluderer med at en dispensasjon for å rive og oppføre ny hytte på eiendommen ikke vil ha særlig betydning for fri ferdsel i 100-metersbelte langs sjøen, og at dispensasjon fra LNF formålet ikke vil svekke landbruks, natur- og friluftsinteressene. Bystyret mener med dette at hensynene bak bestemmelsene og lovens formålsbestemmelse ikke blir *vesentlig* tilsidesatt.

Statsforvalteren v/ klima- og miljøvernavdelingen har uttalt seg til dispensasjonssøknaden 24.04.2024. I uttalelsen er det konkludert med at de ikke vil ha noen innvendinger til en eventuell dispensasjon for riving av eksisterende bygningsmasse og oppføring av ny hytte forutsatt at det settes vilkår tilknyttet materialbruk, fargevalg og bygningsmessige arbeider, slik at hytta ikke blir liggende unødig eksponert og fremtredende i landskapsbildet. I uttalelsen skriver de også:

> I henhold til ovennevnte statlige planretningslinjer skal det legges vekt på løsninger som kan bedre situasjonen for landskap og allmenn tilgang til sjøen.
>
> Det er positivt at ny hytte kun vil ha målbart bruksareal i en etasje samt at en ønsker å redusere ny hyttes eksponering mot sjøen. På ny hytte er det planlagt et takoppløft mot sør samt at hytta også er planlagt med større og flere glassflater i denne retningen enn hva som er tilfelle på dagens hytte. Vår vurdering er at ny hytte kan bli liggende mer fremtredende i landskapsbildet enn eksisterende, og dermed ha en større privatiserende effekt på området omkring hytte enn det som er tilfelle i dag.
>
> Vi vil dermed med henvisning til ovennevnte be kommunen grundig vurdere om de positive elementer som oppnås ved riving av eksisterende hytte og bod, samt samling av

> bygningsmassen til en enhet er av en karakter som medfører fordeler med hensyn til allmenn ferdsel og bruk av strandsonen på stedet.

I klagen fra Østfold Fylkeskommune er det blant annet vist til at det er et stort og økende press på strandsonen. Mye er allerede privatisert og nedbygd, og det er viktig å ta vare på det som er igjen. I klagen skriver de blant annet:

> Vi mener at omsøkte tiltak vil gjøre hytta mer utbredt og synlig. Den vil derfor virke mer privatiserende både sett fra sjøsiden og fra landsiden enn bestående hytte. Etter fylkeskommunens syn strider tiltaket mot kystsoneplanens mål og retningslinjer for strandsonen.

Videre viser de til sin tidligere uttalelse i saken hvor de blant annet gjorde følgende vurderinger:

> Vedlegg E-2 viser at ny hytte vil få 12,9 meters lengde og 7,0 meters bredde. I tillegg kommer takutstikk. Ny hytte skal dreies slik at langsiden vil ligge mot nord-sør og kortsiden vil ligge mot øst-vest. Tegning E-2 viser tydelig at ny hytte vil få større utbredelse sett fra Femdalsund, dit bestående hyttes langside vender. Det er ikke oppgitt tverrmål på tegningen, men det kan dreie seg om rundt fem meter økning i synlig hytte mot sundet. Ifølge samme tegning vil ny hytte bli 5,5 meter høy fra gjennomsnitt omliggende terreng. Den blir derfor litt høyere enn bestående hytte som oppgis å være 5,35 meter høy.
>
> [...]
>
> Selv om ny hytte skal males i nedtonede farger vil den bli vesentlig større enn nåværende hytte og synes mer fra sjøen, jfr. punkt ovenfor. I tillegg vil store glassflater virke mer privatiserende på friluftslivet og det kan gi uheldig gjenskinn mot sjø ved lav sol.

Generelt viser vi til at det skal være en restriktiv praksis ved å innvilge dispensasjon i strid med byggeforbudet mot sjøen og arealformålet LNF.

I dette tilfellet har Østfold Fylkeskommune uttalt seg negativ om dispensasjonen, samt påklaget innvilgelsen. Videre har kommunedirektøren i sin vurdering av saken innstilt på at søknaden avslås. Bystyret har likevel valgt å innvilge dispensasjon. Når kommunen har valgt å gå mot regional myndighets vurderinger, samt innstilingen til vedtak, fordrer det gode vurderinger for hvorfor bystyret mener vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Vi mener dette ikke i tilstrekkelig grad er gjort i dette tilfellet.

Videre kan vi ikke se at kommunen har vurdert søknaden på bakgrunn av prinsippene i naturmangfoldloven, §§ 8-12. I vedtaket av 04.09.2024 skriver kommunen:

> Forholdet til utvalgte naturtyper
> Det er i henhold til DN sin naturbase og artsdatabanken ikke registrert utvalgte naturtyper eller spesielle arter innenfor tiltaksområdet.

Ut over dette kan vi ikke se at det er foretatt noen vurderinger av dette. Prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og vurderingene skal fremgå av beslutningen, jf. § 7. At prinsippene i naturmangfoldloven ikke er tilstrekkelig vurdert, er en saksbehandlingsfeil. Vi ber kommunen være særlig oppmerksomme på dette i fremtidige saker. Vi

kan likevel ikke se at det har fått avgjørende betydning her, da vilkårene for dispensasjon uansett ikke er oppfylt.

Når det gjelder kunnskapsgrunnlaget i saken, er kommunen tydelig på at det i henhold til DN sin naturbase og artsdatabanken ikke er registrert utvalgte naturtyper eller spesielle arter innenfor tiltaksområdet. Tiltakets påvirkning på det landskapsmessige mangfoldet er illustrert ved tegninger og bilder i saksdokumentene. Vi kan ikke se at det fra klagers side er anført at kunnskapsgrunnlaget ikke er tilfredsstillende.

Statsforvalteren bemerker at det fra nasjonalt hold er påpekt at byggeforbudet i strandsonen skal håndheves strengt. Avklaring av arealbruk i strandsonen skal skje igjennom planlegging, og ikke gjennom enkeltvise dispensasjoner, jf. blant annet Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Fredrikstad kommune ligger innenfor sone 1 i retningslinjer for kystkommunene i Oslofjordregionen. For denne sonen skriver departementet at all ny utbygging og nye tiltak anses i utgangspunktet å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og vil kreve reguleringsplan. Eventuell fortetting i eksisterende områder skal være godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan, og skal ikke være i strid med de statlige retningslinjene. Det er i utgangspunktet positivt at bygningsmassen samles i ett bygg. Samtidig vil ny hytte med sitt volum samt vinduer fremstå mer dominerende sammenlignet med eksisterende hytte, og bidra til en uønsket bit-for-bit nedbygging av strandsonen, jf. naturmangfoldloven § 10.

Vi mener etter dette at det er mye som tilsier at omsøkte dispensasjoner vil vesentlig tilsidesette hensynene bak lovens formålsbestemmelse, byggeforbudet, samt regionale og nasjonale interesser. Eventuell utbygging på eiendommen bør avklares i plan fremfor ved dispensasjon. Når det gjelder de regionale interessene, bekreftes dette gjennom klagen fra Fylkeskommunen.

Hvorvidt hensynene blir vesentlig tilsidesatt, er uansett ikke avgjørende i denne saken. Som vurderingen vår under viser mener vi fordelene ved dispensasjonene ikke er klart større enn ulempene. Vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er kumulative, og dispensasjon kan da ikke gis.

3.4 Er fordelene med dispensasjonen klart større enn ulempene

Som vist til over må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler, og særlig arealdisponeringshensyn, som må tillegges vekt i denne vurderingen. Personlige ønsker knyttet til utnyttelsen av en eiendom kan være relevant i dispensasjonsvurderingen i den grad forholdet også anses som en objektiv fordel for den aktuelle eiendommen. Sivilombudet har tidligere uttalt at personlige ønsker om en bestemt utnyttelse av en eiendom kan være sammenfallende med de hensyn plan- og bygningsloven og arealplaner er satt til å ivareta. Om det ut fra arealdisponeringshensyn er en objektiv fordel, vil bero på den konkrete eiendommen. Slike hensyn kan dermed etter en nærmere vurdering være relevante fordeler i dispensasjonsvurderingen. Vekten av fordelen vil variere ut fra forholdene.

I en dispensasjonsvurdering er det ikke tilstrekkelig at situasjonen for de allmenne interessene ikke forverres. Fravær av ulemper vil ikke være nok, fordelene må fortsatt ha stor vekt for at dispensasjon kan gis.

Bystyret mener fordeler ved dispensasjonen blant annet er at den private sonen ved hytta blir vendt bort fra området som benyttes av allmennheten, fargevalg blir mer diskre og glassflaten vil ikke i særlig grad være synlige for omgivelsene.

Det er positivt at ny hytte kun vil ha målbart bruksareal i en etasje, samt at en ønsker å redusere den nye hyttas eksponering mot sjøen. Det at bebyggelsen på eiendommen vil bli samlet til ett bygg kan videre til en viss grad anses som en fordel. Det er likevel klart at uthuset i dag er plassert slik at det har liten påvirkning på allmennhetens ferdsel og landskapsbilde. Ettersom ny hytte vil bli tilsvarende større, og komme nærmere sjøen, er samling av bygningsmassen en fordel som får begrenset vekt.

Tiltakshaver begrunner ønsket om ny hytte med at hytta som står der i dag er gammel og at det derfor er ønskelig med ny moderne hytte i tråd med tekniske krav. Tiltakshaver viser blant annet til at det er ønskelig med et nytt bad og at det vil være omfattende å få dagens hytte i tråd med dagens forskrifter. Statsforvalterne finner likevel ikke grunn til å tillegge dette nevneverdig vekt. Vi viser til at dette kan oppnås uten dispensasjon.

Det er med dette få relevante fordeler med dispensasjonen.

Når det gjelder ulempene, forstår vi bystyret slik at de mener det er relativt små ulemper ved å innvilge dispensasjon. Bystyret viser til at dispensasjonen i liten grad vil påvirke fri ferdsel i 100-metersbeltet langs sjøen, samt at dispensasjonen fra LNF- formål ikke vil svekke landbruk, natur- og friluftsinteresser i særlig grad.

Ulempene ved en dispensasjon er i stor grad redegjort for over under vår vurdering av om hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. Eksisterende hytte har en forholdsvis «lukket» utforming som innebærer at den i begrenset grad medfører privatisering av utearealet omkring hytta. Eksisterende uthus ligger også på baksiden av eksisterende hytte, og er dermed lite synlig fra sjøen. Ved ny planlagte hytte vil hele hyttas bruksareal ligge på bakkenivå. I kombinasjon med at det er planlagt en platting i tilknytning til hytta, samt større og mer fremtredende glassflater, vil hyttas privatiserende effekt på strandsonen omkring hytta bli mer omfattende enn hva som er tilfellet i dag. Store glassflater kan også gi uheldig gjenskinn mot sjø ved lav sol. Hytta vil også komme noe nærmere sjøen enn det som er tilfellet i dag.

Utfra sakens opplysninger og bilder vurderer vi det slik at ny hytte blir liggende mer fremtredende i landskapsbildet enn eksisterende, og dermed ha en større privatiserende effekt. Dispensasjonen medfører med andre ord en ytterligere nedbygging av strandsonen og LNF-området enn det man tidligere har gitt tillatelse til.

Statsforvalteren kan ut fra kommunens begrunnelse, samt sakens opplysninger generelt, ikke se at det foreligger samfunnsmessige fordeler som gjør seg gjeldene i særlig grad i denne saken. En ny og mer moderne hytte på eiendommen er derfor først og fremst en personlig fordel. Personlige fordeler kan ikke tillegges særlig vekt i en dispensasjonsvurdering. Klager oppgir også flere fordeler som anses mer som fravær av ulemper, som at tiltaket vil ha liten innvirkning på natur, landbruk, landskap, friluftsliv, at glassflatene vil ikke i særlig grad være synlige, etc. Fravær av ulemper kan i utgangspunktet ikke regnes som fordeler ved å innvilge dispensasjon.

Etter dette mener vi at det ikke foreligger store og klare fordeler ved dispensasjonene utover private, praktiske og økonomiske fordeler for tiltakshaver. Etter en samlet vurdering kan vi derfor ikke se at fordelene ved dispensasjonene er *klart* større enn ulempene.

Vilkårene for å innvilge dispensasjon fra LNF-formålet og byggeforbudet i § 1-8 for riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny, er med dette ikke oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd. Dispensasjon kan derfor ikke gis og søknaden må avslås.

Konklusjon

Statsforvalteren endrer kommunens vedtak av 12.06.2025 i sak 69/25 og avslår søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd, og arealformålet LNF. Vilkårene for å innvilge dispensasjon er ikke oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Klagen har ført frem.

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

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

Med hilsen

Hege Skaanes Nyhus
avdelingsdirektør
Juridisk avdeling

Anette Schorpen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Bjørn Håvard Evjen	Langbakken 49	1434	Ås
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE	Oscar Pedersens vei 39	1721	SARPSBORG
ATELIER BJØLSTAD AS	Verkstedveien 4	1671	KRÅKERØY

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2011/1384
Dokumentnr.: 326
Løpenr.: 297666/2025
Klassering: 033

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	20.11.2025	105/25

Delegerte vedtak til planutvalgets møte 20.11.2025

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Rapport delegerte vedtak til planutvalgets møte 20.11.2025 tas til orientering.

Vedlegg

1 Rapport-Delegerte vedtak-10_11_2025 e-byggesak
2 Rapport-Delegerte vedtak-10_11_2025 - Elements

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Ingen

Saksopplysninger
Ifølge delegeringsreglementet er beslutning (vedtak) i alle saker som ikke er eksplisitt angitt som politisk anliggende, eller av prinsipiell betydning, delegert til kommunedirektøren. Planutvalget får oversikt over de delegerte vedtakene til orientering.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant

Vurdering
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å ta Rapport delegerte vedtak til planutvalgets møte 18.11.2025 til orientering.

Delegerte vedtak

Elements

Seleksjon: Utvalg: 1 - Planutvalget - delegerte | Journaldato: 29.09.2025 - 10.11.2025 | Status (kode): F | E | J | A

Rapport generert: 10.11.2025

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	3020/2025	378/25	DS	10.10.2025	Tillatelse - Oppføring av boder på terrasser i Lundheimstien - Eiendom 303/1368	J	Silvia Rossing
BYG	10079/2025	1285/25	DS	30.10.2025	Rammetillatelse - Fasadeendringer og innvendig ombygging av bolighus - Ove Ramms gate 2 - Eiendom 300/945	J	Thomas Ruyter
BYG	10203/2025	1302/25	DS	02.10.2025	Igangsettingstillatelse trinn 1 - Etablering av elvepromenade med tilhørende bygninger, etablering av kyststi med lekeplass og fuglekikkertårn i Ballastparken samt opparbeiding av vei, gangvei og turvei - Glomboveien 2 - Eiendom 424/407	J	Thomas Ruyter
BYG	10599/2025	1354/25	DS	30.09.2025	Endringstillatelse - Oppføring av carport i tilknytning til ny tremannsbolig - Eiendom 300/1419	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	10603/2025	1355/25	DS	06.10.2025	Tillatelse - Tilbygg - Solvikveien 23 - Eiendom 51/42/68	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	10774/2025	1373/25	DS	07.10.2025	Dispensasjon og tillatelse - Bruksendring fra bolig til fritidsbolig (Struten fyr) - Eiendom 61/7	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	10818/2025	1377/25	DS	03.10.2025	Tillatelse - Oppføring av ny tomannsbolig med tilhørende garasje - Nørbechs vei 28 - Eiendom 210/1594	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	10890/2025	1384/25	DS	03.10.2025	Rammetillatelse - Oppgradering av overvannsanlegg - 3107-51/13/0/0 - Eiendom 51/13	J	Astrid Meek
BYG	10896/2025	1386/25	DS	31.10.2025	Vedtak om å frata ansvarsrett - Oppføring av fritidsbolig - Stangerholmveien 56	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	10907/2025	1388/25	DS	30.09.2025	Rammetillatelse - Oppføring av boligbygg - Utsikten 17 - Eiendom 208/1543	J	Thomas Ruyter
BYG	10955/2025	1391/25	DS	08.10.2025	Igangsettingstillatelse - Nybygg - ny fritidsbolig - Eiendom 112/179	J	Heidi Kaspersen
BYG	10966/2025	1395/25	DS	30.09.2025	Rammetillatelse - Nybygg - fritidsbolig - Oksrødkilen - Eiendom 63/79	J	Heidi Kaspersen
BYG	10982/2025	1396/25	DS	29.09.2025	Tillatelse - Ny enebolig med sekundærleilighet og integrert garasje - Brønnerødtoppen 18 - Eiendom 211/99	J	Erik Stumberg
BYG	11017/2025	1399/25	DS	29.09.2025	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Bekkevoldveien 5 - Eiendom 303/1858	J	Ulf Roppestad
BYG	11046/2025	1402/25	DS	29.09.2025	Ferdigattest - Takopplett på garasje - Urteveien 5 - Eiendom 54/175	J	Kajal Hamad
BYG	11053/2025	1403/25	DS	29.09.2025	Tillatelse - Opprettelse av ny grunneiendom - Ilebakken 15 - Eiendom 424/68	J	Nina Slavica Bazler
BYG	11069/2025	1405/25	DS	30.09.2025	Tillatelse - Skilt/reklame - mindre enn 6,5 m² - fasade - Dokka 3A - Eiendom 423/166	J	Trond Berg Mathisen
BYG	11103/2025	1407/25	DS	29.09.2025	Igangsettingstillatelse - Riving av bygg - Kong Sverres Vei 13 - Eiendom 601/45/49	J	Magne Danielsen
BYG	11104/2025	1408/25	DS	30.09.2025	Ferdigattest - Oppføring av fritidsbolig og anneks - Blåsoppveien 30 - Eiendom 64/614	J	Heidi Kaspersen
BYG	11115/2025	1409/25	DS	30.09.2025	Ferdigattest - To nye boliger i kjede - Strandbakken 18 - Eiendom 54/88	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	11122/2025	1410/25	DS	15.10.2025	Tillatelse - Oppføring av ny enebolig med sekundærleilighet og frittliggende garasje - Ilebakken 15 - Eiendom 424/68	J	Nina Slavica Bazler
BYG	11129/2025	1411/25	DS	29.09.2025	Tillatelse - Brann- og nødlysanlegg - Kringsjå 11A - Eiendom 208/1035	J	Magne Danielsen
BYG	11131/2025	1412/25	DS	29.09.2025	Ferdigattest - Riving/ny bolig - Rostadveien 42 - Eiendom 719/33	J	Erik Stumberg
BYG	11133/2025	1413/25	DS	29.09.2025	Tillatelse - Bygningstekniske installasjoner, Endring - brannskille, Endring av bygg - annet - Jens	J	Magne Danielsen

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
					Wilhelmsens gate 1 (Klinikk HHF 4 etg) - Eiendom 423/177		
BYG	11144/2025	1414/25	DS	10.10.2025	Klage på tillatelse til fasadeendringer og balkonger - Østre Frydenbergvei 19	J	Iselin Trømborg Nordberg
BYG	11165/2025	1415/25	DS	03.10.2025	Tillatelse - Påbygg til bolig, ny inngang og trappeløp til 2.etg, ny veranda - Dr.Nilsens Vei 14 - Eiendom 610/217	J	Magne Danielsen
BYG	11176/2025	1416/25	DS	29.09.2025	Ferdigattest - Nybygg - Fritidsbolig- Søgårdåsen 37 - Eiendom 124/79	J	Astrid Meek
BYG	11191/2025	1417/25	DS	30.09.2025	Ferdigattest - Riving/demontering av bygg - Oppføring av nytt lagerbygg - Nordkilen 6 - Eiendom 51/18/156	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	11192/2025	1418/25	DS	30.09.2025	Ferdigattest - Enebolig - Veelsmyra 6 - Eiendom 683/80	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	11199/2025	1419/25	DS	29.09.2025	Tillatelse - Bygningstekniske installasjoner - nyanlegg - Ridehusgata 5A - Eiendom 300/1001	J	Ulf Roppestad
BYG	11204/2025	1420/25	DS	03.10.2025	Tillatelse - Varig plassering av skolepaviljong Rød skole - Eiendom 424/9	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	11207/2025	1421/25	DS	08.10.2025	Tillatelse - To tilbygg til eksisterende eiendom, samt takforlengelse på uthus - oppføring av stålpipe - H. Evjes vei 2 - Eiendom 49/188	J	Cato Andre Olsen
BYG	11212/2025	1422/25	DS	30.09.2025	Tillatelse - Oppsetting av stålpipe - Smaugsveien 61 - Eiendom 107/37	J	Svein A. Simensen
BYG	11218/2025	1423/25	DS	01.10.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe teglskorstein - Litles Gate 16 - Eiendom 303/606	J	Svein A. Simensen
BYG	11234/2025	1424/25	DS	02.10.2025	Tillatelse - Opprettelse av ny anleggseiendom - Glomboveien 2A, B, C og D - Eiendom 424/407 m.fl.	J	Nina Slavica Bazler
BYG	11241/2025	1425/25	DS	08.10.2025	Tillatelse - Fasadeendring - Spinellveien 31B - Eiendom 603/105	J	Svein A. Simensen
BYG	11245/2025	1426/25	DS	03.10.2025	Tillatelse - Tilbygg inntil 50 m² - Fuglevik platå 49 - Eiendom 439/7	J	Erik Stumberg
BYG	11249/2025	1427/25	DS	08.10.2025	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Kråkerøyveien 168 - Eiendom 426/53	J	Svein A. Simensen
BYG	11256/2025	1428/25	DS	02.10.2025	Ferdigattest - Etablering av permanente brakker tilknyttet drift av busser - Kampenveien 1 - Eiendom 205/51/139	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	11260/2025	1429/25	DS	01.10.2025	Ferdigattest - Oppføre bolig nr. 2 på eiendommen - Bryggeveien 1 - Eiendom 51/68	J	Astrid Meek
BYG	11270/2025	1430/25	DS	02.10.2025	Igangsettingstillatelse nr. 1 for deler av tiltaket - Våningshus og VA - Langøyveien 190 - Eiendom 425/11	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	11274/2025	1431/25	DS	01.10.2025	Ferdigattest - Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Meiseveien 4 - Eiendom 737/1/8	J	Cato Andre Olsen
BYG	11277/2025	1432/25	DS	03.10.2025	Behandling av klage på rammetillatelse for oppføring av tomannsbolig - Endring av vedtak om rammetillatelse - Langøyveien 73 - Eiendom 425/277	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	11280/2025	1433/25	DS	01.10.2025	Ferdigattest - Pipemontering - Hunnbakken 8 - Eiendom 658/32	J	Cato Andre Olsen
BYG	11285/2025	1434/25	DS	02.10.2025	Ferdigattest - Endring av bygg - annet, Bruksendring - Hans Jacob Nilsens gate 13 - Eiendom 300/1502	J	Trond Berg Mathisen
BYG	11290/2025	1435/25	DS	01.10.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Stenverpet 19 - Eiendom 433/5	J	Cato Andre Olsen
BYG	11291/2025	1436/25	DS	02.10.2025	Midlertidig brukstillatelse - Bruksendring andre bygg - Skilt/reklame - Rolvsøyveien 203 - eiendom 201/226 og 202/137	J	Trond Berg Mathisen
BYG	11295/2025	1437/25	DS	03.10.2025	Ferdigattest - Oppføring av fritidsbolig - Blåsoppveien 31 - Eiendom 64/652	J	Astrid Meek
BYG	11298/2025	1438/25	DS	03.10.2025	Igangsettingstillatelse - oppføring av tre boligerblokker med felles parkeringskjeller og grendehus - Glomboveien 2 - Eiendom 424/407	J	Snorre Huseby
BYG	11321/2025	1439/25	DS	06.10.2025	Ferdigattest - Påbygg og 2 stk. mindre tilbygg - Valleveien 1 - Eiendom 729/40	J	Silvia Rossing

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	11330/2025	1440/25	DS	02.10.2025	Ferdigattest - Ombygging til 6 boenheter - Rive deler av eksisterende bygg - Hans Jacob Nilsens Gate 11 - Eiendom 300/598	J	Trond Berg Mathisen
BYG	11335/2025	1441/25	DS	03.10.2025	Tillatelse - Bruksendring fra forretning til boligformål - Tangen 8 - Eiendom 432/33	J	Erik Stumberg
BYG	11348/2025	1442/25	DS	06.10.2025	Tillatelse - Bruksendring av kjeller - Fossumveien 32 - Eiendom 209/174	J	Svein A. Simensen
BYG	11373/2025	1443/25	DS	06.10.2025	Ferdigattest - Påbygg produksjonsbygg - Eiendom 35/130	J	Thomas Ruyter
BYG	11380/2025	1444/25	DS	07.10.2025	Tillatelse - Tilbygg og bruksendring av kjeller - Bunterveien 13 - Eiendom 609/55/281	J	Ulf Roppestad
BYG	11391/2025	1445/25	DS	28.10.2025	Tillatelse - Rehabilitering og tilbakeføring av fasader på bolig - Vikaneveien 412 - Eiendom 85/222	J	Astrid Meek
BYG	11429/2025	1446/25	DS	03.10.2025	Ferdigattest - Utvendige vann- og avløpsledninger - Seilomveien 16 - Eiendom 66/389	J	Astrid Meek
BYG	11433/2025	1447/25	DS	03.10.2025	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Vestengaten 31	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	11452/2025	1448/25	DS	14.10.2025	Tillatelse - Garasje- og lagerbygg for Begby Idrettslag - Eiendom 601/505	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	11493/2025	1449/25	DS	08.10.2025	Delvis godkjent søknad om ansvarsrett - Skilt - Dokka 3A	J	Kariann Magnussen
BYG	11502/2025	1450/25	DS	09.10.2025	Tillatelse - Hovedombygging, fasadeendring, påbygg, tilbygg over 50 m², samt oppføring av ny garasje - Lervikveien 95 - Eiendom 116/71	J	Erik Stumberg
BYG	11504/2025	1451/25	DS	08.10.2025	Endringstillatelse - Påbygg City Hotell - Nygaardsgata 42	J	Thomas Ruyter
BYG	11525/2025	1452/25	DS	07.10.2025	Ferdigattest - Tilbygg hytte - Femdalsund 28 - Eiendom 429/7/97	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	11526/2025	1453/25	DS	07.10.2025	Ferdigattest - Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Skogveien 13A - Eiendom 440/134	J	Ulf Roppestad
BYG	11527/2025	1454/25	DS	08.10.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Skogveien 13 - Eiendom 440/47	J	Magne Danielsen
BYG	11532/2025	1455/25	DS	08.10.2025	Ferdigattest - Skilt/reklame - høyde over 3,5 m/bredde over 1,5m - frittstående, Skilt/reklame - større enn 6,5 m² - fasade - Rolvsøyveien 207 - Eiendom 202/101	J	Heidi Kaspersen
BYG	11543/2025	1456/25	DS	08.10.2025	Ferdigattest - Tilbygg/påbygg - Parkveien 42 - Eiendom 48/377	J	Astrid Meek
BYG	11548/2025	1457/25	DS	08.10.2025	Ferdigattest - Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Kvikselveien 21 - Eiendom 670/72	J	Magne Danielsen
BYG	11552/2025	1458/25	DS	08.10.2025	Tillatelse - Tilbygg inntil 50 m² - Pans vei 27 - Eiendom 609/193	J	Magne Danielsen
BYG	11558/2025	1459/25	DS	08.10.2025	Tillatelse - Rehabilitering av eldre skorstein - Saltnesstranda 15 - Eiendom 125/221	J	Svein A. Simensen
BYG	11562/2025	1460/25	DS	08.10.2025	Ferdigattest - fasadeendring og innvendig ombygging - Engelsvikenveien 155 - Eiendom 110/40	J	Astrid Meek
BYG	11568/2025	1461/25	DS	17.10.2025	Tillatelse - Bruksendring av kjeller - Solengveien 2 - Eiendom 736/75	J	Svein A. Simensen
BYG	11570/2025	1462/25	DS	08.10.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Vardeveien 31 - Eiendom 643/77	J	Cato Andre Olsen
BYG	11572/2025	1463/25	DS	08.10.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av skorstein - Brønneløkkveien 11 - Eiendom 208/167	J	Cato Andre Olsen
BYG	11573/2025	1464/25	DS	08.10.2025	Ferdigattest - Bruksendring av arealer i underetasjen - Liaveien 44 - Eiendom 210/1/290	J	Cato Andre Olsen
BYG	11583/2025	1465/25	DS	08.10.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Gamle Rødsvei 24 - Eiendom 52/67	J	Cato Andre Olsen
BYG	11590/2025	1467/25	DS	08.10.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Grimstadveien 38 - Eiendom 671/3	J	Cato Andre Olsen
BYG	11602/2025	1468/25	DS	08.10.2025	Ferdigattest - Riving av brannskadet enebolig. - Mosseveien 136 - Eiendom 41/10	J	Erik Stumberg
BYG	11608/2025	1469/25	DS	08.10.2025	Ferdigattest - Fasadeendring og tilbygg inntil 50m2 - Goenveien 6 - Eiendom 432/9	J	Heidi Kaspersen
BYG	11609/2025	1470/25	DS	08.10.2025	Tillatelse - Ny enebolig - Eiendom 214/168	J	Erik Stumberg

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	11613/2025	1471/25	DS	08.10.2025	Endringstillatelse - Oppføre 4 bygninger som inneholder 7 omsorgsleiligheter - Brønnerødlia - Eiendom 211/56	J	Astrid Meek
BYG	11673/2025	1473/25	DS	08.10.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av en pipe - Gaupefaret 3 - Eiendom 422/1/414	J	Magne Danielsen
BYG	11678/2025	1474/25	DS	10.10.2025	Tillatelse - Rive deler av eksisterende garasje og bygge carport - Skovbøleveien 14 - Eiendom 208/538	J	Ulf Roppestad
BYG	11679/2025	1475/25	DS	09.10.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Kapellveien 4 - Eiendom 208/237	J	Magne Danielsen
BYG	11686/2025	1476/25	DS	09.10.2025	Ferdigattest - Ny tomannsbolig - Slevik Platå 2 - Eiendom 64/315	J	Astrid Meek
BYG	11707/2025	1477/25	DS	04.11.2025	Rammetillatelse - Riving av eksisterende enebolig og oppføring av ny enebolig - Sofus Sørensens vei 12A - Eiendom 422/227	J	Thomas Ruyter
BYG	11715/2025	1478/25	DS	09.10.2025	Endringstillatelse - Etablering av utslippsledning knyttet til nytt renseanlegg - Eiendom 303/1926	J	Thomas Ruyter
BYG	11717/2025	1479/25	DS	09.10.2025	Igangsettingstillatelse - Oppføre 4 bygninger som inneholder 7 omsorgsleiligheter - Brønnerødlia - Eiendom 211/56	J	Astrid Meek
BYG	11718/2025	1480/25	DS	16.10.2025	Tillatelse - Nybygg - Fritidsbolig - Søgårdåsen 20 - Eiendom 124/85	J	Erik Stumberg
BYG	11732/2025	1481/25	DS	10.10.2025	Tillatelse - Rehabilitering av en pipe - Vennelystveien 4 - Eiendom 422/457	J	Ulf Roppestad
BYG	11734/2025	1482/25	DS	10.10.2025	Ferdigattest - Inngrep i bærekonstruksjon og brannskiller samt oppgradering av ventilasjonsanlegg - Dikeveien 28 - Eiendom 735/204	J	Thomas Ruyter
BYG	11749/2025	1483/25	DS	16.10.2025	Rammetillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Fasadeendring, Tilbygg inntil 50 m² - Akslaveien 80 - Eiendom 63/289	J	Astrid Meek
BYG	11764/2025	1485/25	DS	10.10.2025	Ferdigattest - Fasadeendring, ombygging og mindre tilbygg - fritidsbolig - Slevikstranda 22 - Eiendom 66/249	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	11766/2025	1486/25	DS	10.10.2025	Tillatelse - Nybygg - annet inntil 70 m² - Råbekksvingen 1 - Eiendom 201/140	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	11768/2025	1487/25	DS	16.10.2025	Tillatelse - Passiv brannsikring mellom seksjon fra 1996 og 2007 - Dikeveien 37 - Eiendom 733/57	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	11777/2025	1488/25	DS	28.10.2025	Midlertidig brukstillatelse - To tilbygg til eksisterende eiendom, samt takforlengelse på uthus - H.Evjes vei 2 - Eiendom 49/188	J	Cato Andre Olsen
BYG	11779/2025	1489/25	DS	14.10.2025	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Endring - våtrom, Fasadeendring - Ila allé 76 - Eiendom 201/61	J	Magne Danielsen
BYG	11786/2025	1490/25	DS	16.10.2025	Tillatelse - Bruksendring av kjellerrom - Bydalen Allé 12 - Eiendom 208/786	J	Cato Andre Olsen
BYG	11797/2025	1491/25	DS	10.10.2025	Ferdigattest - Oppføring av ny forstøtningsmur - Hovslagerveien 8 - Eiendom 213/342	J	Kajal Hamad
BYG	11802/2025	1492/25	DS	10.10.2025	Tillatelse - Ombygging og tilbygg av lagermoduler - Strykerveien 4 - Eiendom 611/99	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	11803/2025	1493/25	DS	13.10.2025	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Vardeveien 39	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	11816/2025	1494/25	DS	17.10.2025	Tillatelse - Bruksendring av deler av kjeller - Dr.Ellertsens Vei 13 - Eiendom 610/143	J	Cato Andre Olsen
BYG	11818/2025	1495/25	DS	14.10.2025	Tillatelse - Innvendig rehabilitering og oppgradering av skorstein - Skiveien 19 - Eiendom 440/432	J	Ulf Roppestad
BYG	11823/2025	1496/25	DS	16.10.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Vardeveien 31 - Eiendom 643/77	J	Cato Andre Olsen
BYG	11824/2025	1497/25	DS	15.10.2025	Ferdigattest - Etablere nytt kjøkken og bad. - Vallestrandveien 13 - Eiendom 102/66	J	Astrid Meek
BYG	11826/2025	1498/25	DS	13.10.2025	Ferdigattest - Konstruksjon - Mærrapannaveien 3 - Eiendom 66/564	J	Astrid Meek

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	11829/2025	1499/25	DS	14.10.2025	Ferdigattest - Oppføring av 2 eneboliger - Gluppeveien 49 - Eiendom 212/11	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	11835/2025	1500/25	DS	14.10.2025	Tillatelse - Innglassing av balkong - Gamle Beddingvei 25 - Eiendom 423/140	J	Thomas Ruyter
BYG	11847/2025	1501/25	DS	14.10.2025	Igangsettingstillatelse trinn 2- Oppføring av nytt tilbygg for etablering av bilforretning - Stabburveien 6 - Eiendom 201/120	J	Thomas Ruyter
BYG	11849/2025	1502/25	DS	14.10.2025	Igangsettingstillatelse trinn 2 - Oppføring av tomannsbolig med tilhørende carport - Riisløkka 46 - Eiendom 210/355	J	Thomas Ruyter
BYG	11857/2025	1503/25	DS	16.10.2025	Dispensasjon og tillatelse - Tilbygg til bolig - Vardeveien 39 - Eiendom 643/3/8	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	11861/2025	1504/25	DS	14.10.2025	Tillatelse - Endring - brannskille - Nygaardsgata 51 - Eiendom 300/909	J	Magne Danielsen
BYG	11901/2025	1506/25	DS	14.10.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Fastingsvei 4 - Eiendom 424/46	J	Magne Danielsen
BYG	11918/2025	1507/25	DS	21.10.2025	Tillatelse - Ny fritidsbolig - Lensmannsfjellet - Eiendom 66/231	J	Erik Stumberg
BYG	11932/2025	1508/25	DS	16.10.2025	Rammetillatelse - Ombygging av enebolig - Riisløkka 54 - Eiendom 212/167	J	Thomas Ruyter
BYG	11940/2025	1509/25	DS	16.10.2025	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett som søker og prosjekterende - Oppføring av enebolig - Mosseveien 136	J	Kariann Magnussen
BYG	11942/2025	1510/25	DS	17.10.2025	Tillatelse - Bygge garasje - Johs Bergersens Vei 25 - Eiendom 610/120	J	Ulf Roppestad
BYG	11952/2025	1511/25	DS	30.10.2025	Vedtak om dekning av sakskostnader - Fjæreveien 7	J	Iselin Trømborg Nordberg
BYG	11954/2025	1512/25	DS	16.10.2025	Igangsettingstillatelse nr. 1 - Etablering av rundkjøring i krysset Haldenveien/Tyrihjellveien/Sølvstien med tilhørende støyskjermer, gang- og sykkelvei, fortau, rampe, bussholdeplass, VA, planskilt kryssing m.m.	J	Nina Slavica Bazler
BYG	11975/2025	1513/25	DS	05.11.2025	Tillatelse - Skilt/reklame - større enn 6,5 m² - fasade - 3107-641/52/0/0 - Eiendom 641/52	J	Kajal Hamad
BYG	11987/2025	1514/25	DS	17.10.2025	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Jegerveien 9 - Eiendom 425/570	J	Svein A. Simensen
BYG	11997/2025	1515/25	DS	17.10.2025	Tillatelse - Bygningstekniske installasjoner - nyanlegg - Kjærrebuen 15 - Eiendom 121/133	J	Magne Danielsen
BYG	11998/2025	1516/25	DS	17.10.2025	Ferdigattest - Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Vardeveien 27 - Eiendom 642/2	J	Svein A. Simensen
BYG	12000/2025	1517/25	DS	17.10.2025	Tillatelse - Oppføring av ny stålskorstein - Haugefjellveien 11 - Eiendom 49/1/320	J	Svein A. Simensen
BYG	12001/2025	1518/25	DS	17.10.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av skorstein - Solåsen 11 - Eiendom 422/566	J	Ulf Roppestad
BYG	12004/2025	1519/25	DS	24.10.2025	Tillatelse - Bruksendring av kjeller - Fasadeendring - Joruns Vei 37 - Eiendom 210/1238	J	Svein A. Simensen
BYG	12046/2025	1521/25	DS	16.10.2025	Ferdigattest - Bruksendring av garasje - Tiurveien 3 - Eiendom 737/95	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12054/2025	1522/25	DS	16.10.2025	Ferdigattest - Tilbygg til eksisterende næringsbygg - Strykerveien 24 - Eiendom 610/279	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12056/2025	1523/25	DS	16.10.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra lagerhaller til idrettsformål - Rosenlund 14 - Eiendom 203/308	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12058/2025	1524/25	DS	16.10.2025	Ferdigattest - Tilbygg/påbygg - Ringstadhavna 10 - Eiendom 711/80	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12064/2025	1525/25	DS	17.10.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Enghaugsgata 11 - Eiendom 300/409	J	Magne Danielsen
BYG	12069/2025	1526/25	DS	16.10.2025	Ferdigattest - Ny hytte - Hankø 137 - Eiendom 105/160	J	Astrid Meek
BYG	12070/2025	1527/25	DS	16.10.2025	Ferdigattest - Bruksendring og ombygging - Rektor Østbyes Gate 4A - Eiendom 300/989	J	Trond Berg Mathisen
BYG	12071/2025	1528/25	DS	17.10.2025	Dispensasjon - Enhuusveien - Eiendom 506/24 m.fl. - Gang- og sykkelvei	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12074/2025	1529/25	DS	06.11.2025	Tillatelse - Nybygg - boligformål - Trondalsveien 21 - Eiendom 50/67	J	Helle Kristin Gjølme

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	12090/2025	1530/25	DS	20.10.2025	Tillatelse - Fasadeendring - Trosvikstranda 18 - Eiendom 300/1375	J	Thomas Ruyter
BYG	12091/2025	1531/25	DS	21.10.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Gamle Slevikvei 14 - Eiendom 64/39	J	Magne Danielsen
BYG	12110/2025	1532/25	DS	20.10.2025	Tillatelse - Tilbygg inntil 50 m² - Fotenveien 41 - Eiendom 60/333	J	Astrid Meek
BYG	12114/2025	1533/25	DS	04.11.2025	Tillatelse - Tilbygg inntil 50 m² - Alv Erlingsens gate 24 - Eiendom 610/185	J	Ulf Roppestad
BYG	12120/2025	1534/25	DS	17.10.2025	Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket - Militærveien 5 - Eiendom 603/337	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12121/2025	1535/25	DS	21.10.2025	Tillatelse - Ny stålpipe - Øyenkilveien 96K - Eiendom 62/293	J	Svein A. Simensen
BYG	12125/2025	1536/25	DS	30.10.2025	Klage på igangsettingstillatelse for tre nye hytter - Marnetveien 49	J	Iselin Trømborg Nordberg
BYG	12126/2025	1537/25	DS	24.10.2025	Tillatelse - Riving av hele bygg - Storveien 1A - Eiendom 45/20	J	Trond Berg Mathisen
BYG	12135/2025	1538/25	DS	17.10.2025	Ferdigattest - Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel - Thorsøveien 80 - Eiendom 686/22	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12137/2025	1539/25	DS	20.10.2025	Midlertidig brukstillatelse - 4 rekkehusboliger - Elines vei - Eiendom 711/95	J	Silvia Rossing
BYG	12138/2025	1540/25	DS	21.10.2025	Tillatelse - Oppføring av nytt våningshus etter brann - Grimstadveien 36 - Eiendom 671/1	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12141/2025	1541/25	DS	20.10.2025	Igangsettingstillatelse nr. 1 for deler av tiltaket - Nybygg - boligformål - Brønnerødåsen 59 (Tomt nr. 15) - Eiendom 211/91	J	Erik Stumberg
BYG	12143/2025	1542/25	DS	24.10.2025	Endringstillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Fasadeendring, Tilbygg over 50 m² - Oredalsåsen 37 - Eiendom 210/1303	J	Magne Danielsen
BYG	12148/2025	1543/25	DS	20.10.2025	Ferdigattest - Riving/ny garasje - Eiendom 66/368	J	Erik Stumberg
BYG	12155/2025	1544/25	DS	17.10.2025	Vedtak om overtredelsesgebyr - Kapellveien 4	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	12179/2025	1546/25	DS	23.10.2025	Tillatelse - Etablering av avkjørsel - Berjmannsveien 23A - Eiendom 673/34	J	Kajal Hamad
BYG	12181/2025	1547/25	DS	21.10.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Ørmenåsen 12 - Eiendom 1/5	J	Svein A. Simensen
BYG	12202/2025	1548/25	DS	22.10.2025	Tillatelse - Nybygg - boligformål - Brønnerød terrasse - Eiendom 211/112	J	Erik Stumberg
BYG	12207/2025	1549/25	DS	20.10.2025	Ferdigattest - Nybygg - fritidsbolig - Eiendom 64/646	J	Astrid Meek
BYG	12215/2025	1550/25	DS	21.10.2025	Tillatelse - Oppføring av skilt - Brochs gate 8 - Eiendom 300/1301	J	Thomas Ruyter
BYG	12229/2025	1551/25	DS	28.10.2025	Ferdigattest - Oppføring av ny stålpipe - Gamle Kirkevei 104A - Eiendom 202/32	J	Cato Andre Olsen
BYG	12247/2025	1552/25	DS	28.10.2025	Ferdigattest - Oppføring av veranda - Utvidelse av soverom, samt ny kledning og bytte vinduer - Flåtavikveien 26B - Eiendom 112/405/0/1	J	Cato Andre Olsen
BYG	12252/2025	1553/25	DS	29.10.2025	Ferdigattest - Fasadeendring - Oppføring av terrasser - Narntegata 6 - Eiendom 303/813	J	Cato Andre Olsen
BYG	12253/2025	1554/25	DS	24.10.2025	Tillatelse - Nybygg - boligformål - Vikerhavna 1 - Eiendom 55/464	J	Astrid Meek
BYG	12258/2025	1556/25	DS	28.10.2025	Tillatelse - Oppgradering av eksisterende teglpipe - Habekkveien 13 - Eiendom 48/45	J	Cato Andre Olsen
BYG	12263/2025	1557/25	DS	30.10.2025	Klage på tillatelse til påbygg og fasadeendring - Oscar Schies vei 3	J	Iselin Trømborg Nordberg
BYG	12274/2025	1558/25	DS	21.10.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Fastingsvei 4 - Eiendom 424/46	J	Magne Danielsen
BYG	12281/2025	1559/25	DS	21.10.2025	Ferdigattest - påbygg til bolig - Saltnes øst 25 - Eiendom 125/238	J	Astrid Meek
BYG	12300/2025	1561/25	DS	24.10.2025	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Trosviktoppen 24 - Eiendom 210/676	J	Magne Danielsen
BYG	12308/2025	1562/25	DS	28.10.2025	Tillatelse - Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Gluppehavna 21 - Eiendom 212/34	J	Cato Andre Olsen

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	12313/2025	1563/25	DS	22.10.2025	Ferdigattest - Delvis rivning og ombygging av fritidsbolig - Mærrapannaveien 84 - Eiendom 66/94	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12316/2025	1564/25	DS	29.10.2025	Ferdigattest - Ny stålpipe - Øyenkilveien 96K - Eiendom 62/293	J	Svein A. Simensen
BYG	12324/2025	1565/25	DS	24.10.2025	Tillatelse - Utbedring og etablering av ny gang- og sykkelvei med fortau - Torsnesveien 3 - Eiendom 303/1421	J	Heidi Kaspersen
BYG	12328/2025	1566/25	DS	24.10.2025	Ferdigattest - Oppføring av ny vindfang - Hjalmar Bjørges vei 105 - Eiendom 206/114	J	Magne Danielsen
BYG	12334/2025	1567/25	DS	23.10.2025	Tillatelse - Riving av brannskadd lagerbygg - Vallehellene 10 - Eiendom 732/49	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12365/2025	1568/25	DS	24.10.2025	Tillatelse - Oppføring av enebolig med sokkelleilighet og tilhørende garasje - Paaskestien 23 - Eiendom 422/120	J	Erik Stumberg
BYG	12372/2025	1569/25	DS	31.10.2025	Tillatelse - Oppføring av garasje - Høyåsveien 10 - Eiendom 614/28	J	Magne Danielsen
BYG	12395/2025	1570/25	DS	24.10.2025	Ferdigattest - Riving av uthus med støttemur - Oppføring av dobbelgarasje - Kapellveien 4 - Eiendom 208/237	J	Kajal Hamad
BYG	12398/2025	1571/25	DS	24.10.2025	Tillatelse - Varig plassering av skolepaviljong Råkollen skole, avd. Fredenlund - Eiendom 303/1789	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12410/2025	1572/25	DS	24.10.2025	Igangsettingstillatelse - Ombygging av garasje, samt nytt uthus - Rektor Østbyes gate 1 - Eiendom 300/986	J	Tor Midtvåge
BYG	12426/2025	1573/25	DS	24.10.2025	Tillatelse - Bruksendring - Husløsveien 13 - Eiendom 116/81	J	Svein A. Simensen
BYG	12427/2025	1574/25	DS	27.10.2025	Ferdigattest - Skilt/reklame - høyde over 3,5 m/bredde over 1,5m - frittstående, Skilt/reklame - større enn 6,5 m² - fasade - Kråkerøyveien 7 - Eiendom 422/61	J	Heidi Kaspersen
BYG	12434/2025	1575/25	DS	27.10.2025	Ferdigattest - Skilt/reklame - høyde over 3,5 m/bredde over 1,5m - frittstående, Skilt/reklame - større enn 6,5 m² - fasade - Saltnesveien 2A - Eiendom 100/23	J	Heidi Kaspersen
BYG	12439/2025	1576/25	DS	30.10.2025	Tillatelse - Nybygg hytte - Hyttefelt Midtre Langøya og Enhuskilen - Tomt 19 - Eiendom 425/606	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12441/2025	1577/25	DS	30.10.2025	Tillatelse - Endring av bygg - annet, Endring - våtrom - Sundløkkaveien 71 - Eiendom 641/122	J	Kajal Hamad
BYG	12478/2025	1578/25	DS	30.10.2025	Ferdigattest - Tilbygg hytte - Bastevikfjellet 10 - Eiendom 59/62	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12493/2025	1579/25	DS	30.10.2025	Tillatelse - Bruksendring av kjeller - Ravneveien 29 - Eiendom 736/130	J	Svein A. Simensen
BYG	12495/2025	1580/25	DS	28.10.2025	Tillatelse - Utvidelse av eksisterende veranda - Elvenesveien 9 - Eiendom 727/361	J	Cato Andre Olsen
BYG	12512/2025	1581/25	DS	30.10.2025	Ferdigattest - Bruksendring av garasje til hjemmeklinikk - Anton Rosings Vei 16 - Eiendom 303/26	J	Svein A. Simensen
BYG	12555/2025	1584/25	DS	30.10.2025	Avslag på søknad om redusert gebyr - Gamle Beddingvei 25	J	Thomas Ruyter
BYG	12580/2025	1585/25	DS	27.10.2025	Ferdigattest - Nybygg - boligformål - Øvre Langgårdslia 4 - Eiendom 57/66	J	Erik Stumberg
BYG	12613/2025	1586/25	DS	30.10.2025	Ferdigattest - Ombygging av eksisterende enebolig - Trolldalen 6A - Eiendom 434/109	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12614/2025	1587/25	DS	28.10.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Stenverpet 19 - Eiendom 433/5	J	Cato Andre Olsen
BYG	12617/2025	1588/25	DS	30.10.2025	Ferdigattest - Tilbygg - Solbuktaveien 25 - Eiendom 62/523	J	Astrid Meek
BYG	12619/2025	1589/25	DS	30.10.2025	Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket - tilbygg (hagestue) og lufteveranda - Losfjellet 4 - Eiendom 434/90	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12620/2025	1590/25	DS	30.10.2025	Ferdigattest - Hagestue - Langøyveien 88B - Eiendom 425/161	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12638/2025	1591/25	DS	30.10.2025	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Fiskerveien 18 - Eiendom 670/85	J	Kajal Hamad
BYG	12639/2025	1592/25	DS	31.10.2025	Tillatelse - Nybygg - boligformål - Husløsmarka 13 - Eiendom 116/119	J	Erik Stumberg

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	12646/2025	1593/25	DS	30.10.2025	Ferdigattest - Enebolig med sekundærleilighet - Sleipnerveien 27 - Eiendom 610/549	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	12676/2025	1594/25	DS	30.10.2025	Igangsettingstillatelse - Ombygging av enebolig - Riisløkka 54 - Eiendom 212/167	J	Thomas Ruyter
BYG	12688/2025	1595/25	DS	30.10.2025	Ferdigattest - Bruksendring av loft. - Rødsveien 4A - Eiendom 422/31	J	Kajal Hamad
BYG	12692/2025	1596/25	DS	29.10.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Trosviktoppen 24 - Eiendom 210/676	J	Magne Danielsen
BYG	12698/2025	1597/25	DS	30.10.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Kråkerøyveien 168 - Eiendom 426/53	J	Svein A. Simensen
BYG	12718/2025	1598/25	DS	31.10.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Roald Amundsens vei 33F - Eiendom 609/242	J	Svein A. Simensen
BYG	12618/2025	1600/25	DS	03.11.2025	Tillatelse - Tilbygg til bolig - Ametystveien 1 - Eiendom 603/202	J	Heidi Kaspersen
BYG	12727/2025	1601/25	DS	03.11.2025	Igangsettingstillatelse nummer 2 - Lyngstien 10 - Eiendom 422/341	J	Heidi Kaspersen
BYG	12738/2025	1602/25	DS	31.10.2025	Ferdigattest - Utvide 1. etasje på huset med tilbygg mot syd/vest (inn mot hagen) - Vennelystveien 13 - Eiendom 422/1/103	J	Kajal Hamad
BYG	12746/2025	1603/25	DS	03.11.2025	Rammetillatelse - Etablering av takterrasse med trapp - Bryggeriveien 61 - Eiendom 208/1/249	J	Magne Danielsen
BYG	12767/2025	1604/25	DS	31.10.2025	Avslag på søknad om bortfall/reduksjon av gebyr - Brønnerødtoppen 18 - Eiendom 211/99	J	Erik Stumberg
BYG	12770/2025	1605/25	DS	03.11.2025	Tillatelse - Fasadeendring på hytte - Østre Torgauten Vei 95 - Eiendom 60/115	J	Astrid Meek
BYG	12778/2025	1606/25	DS	31.10.2025	Ferdigattest - Utvidelse og ombygging av serveringssted/barlokale - Storgata 26 - Eiendom 300/1199	J	Trond Berg Mathisen
BYG	12781/2025	1607/25	DS	03.11.2025	Midlertidig brukstillatelse - Reparasjon av parkeringskjeller - Kirkebrygga 2-4 - Eiendom 300/865	J	Thomas Ruyter
BYG	12792/2025	1609/25	DS	03.11.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Tyttebærtangen 40 - Eiendom 431/1/101	J	Cato Andre Olsen
BYG	12793/2025	1610/25	DS	07.11.2025	Tillatelse til tiltak - Riving av eksisterende hytte og oppføring av ny - Gamle Skjæløyvei 42 - Eiendom 118/231	J	Astrid Meek
BYG	12801/2025	1611/25	DS	03.11.2025	Tillatelse - Utvendige vann- og avløpsledninger - Øyenkilveien 32F og 32G - Eiendom 62/221 og 62/564	J	Astrid Meek
BYG	12817/2025	1613/25	DS	06.11.2025	Rammetillatelse - Vaskehall for brannbiler - St.Croix Gate 17 - Eiendom 300/593	J	Trond Berg Mathisen
BYG	12845/2025	1617/25	DS	04.11.2025	Tillatelse - Arealoverføring - Dispensasjon - Vikaneveien 202 - Eiendom 63/4 og 63/345	J	Nina Slavica Bazler
BYG	12880/2025	1618/25	DS	04.11.2025	Ferdigattest - Oppgradering av eksisterende teglpipe - Habekkveien 13 - Eiendom 48/45	J	Cato Andre Olsen
BYG	12881/2025	1619/25	DS	04.11.2025	Ferdigattest - Ny stålpipe/ildsted - Slåpeveien 3 - Eiendom 422/169	J	Cato Andre Olsen
BYG	12883/2025	1620/25	DS	04.11.2025	Ferdigattest - Tilbygg fryselager til eksisterende produksjonsanlegg - Pancoveien 16 - Eiendom 45/1/288	J	Thomas Ruyter
BYG	12890/2025	1621/25	DS	04.11.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av skorstein - Ulvedalen 9 - Eiendom 440/460	J	Ulf Roppestad
BYG	12891/2025	1622/25	DS	04.11.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Kjenneveien 7 - Eiendom 78/29	J	Ulf Roppestad
BYG	12892/2025	1623/25	DS	04.11.2025	Ferdigattest - Riving av veranda og garasje, ny veranda, ny garasje, flytte inngangsparti - Langøyveien 62 - Eiendom 425/15	J	Cato Andre Olsen
BYG	12894/2025	1624/25	DS	04.11.2025	Ferdigattest - Innvendig rehabilitering og oppgradering av skorstein - Skiveien 19 - Eiendom 440/432	J	Ulf Roppestad
BYG	12897/2025	1625/25	DS	04.11.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Bekkevoldveien 5 - Eiendom 303/1858	J	Ulf Roppestad
BYG	12904/2025	1626/25	DS	03.11.2025	Ferdigattest - Riving av driftsbygning inntil 1000 m² - Soliveien 258 - Eiendom 701/9	J	Magne Danielsen

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	12913/2025	1628/25	DS	05.11.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Skredderveien 10 - Eiendom 202/118	J	Magne Danielsen
BYG	12914/2025	1629/25	DS	04.11.2025	Tillatelse - Inngrep i bærende konstruksjoner og brannskille - Mosseveien 1 - Eiendom 300/777	J	Thomas Ruyter
BYG	12915/2025	1630/25	DS	04.11.2025	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Sundløkkaveien 73 - Eiendom 641/52	J	Kariann Magnussen
BYG	12936/2025	1631/25	DS	07.11.2025	Tillatelse - bruksendring fra tilleggsdel hoveddel i loft etasje - Aaserudveien 24A - Eiendom 52/231/0/1	J	Svein A. Simensen
BYG	12940/2025	1632/25	DS	06.11.2025	Tillatelse - Arealoverføring - Paaskestien 2 - Eiendom 440/4 og 440/4/153	J	Nina Slavica Bazler
BYG	12941/2025	1633/25	DS	07.11.2025	Ferdigattest - Fasadeendring/bytting av vinduer og dører - Diamantveien 12 - Eiendom 603/130	J	Magne Danielsen
BYG	12945/2025	1635/25	DS	06.11.2025	Tillatelse - Oppføring av midlertidig lagerhall i inntil 10 år - Borg Havnevei 3 - Eiendom 303/1725	J	Thomas Ruyter
BYG	12947/2025	1636/25	DS	05.11.2025	Endringstillatelse - Innglassing (uisolert) av balkonger - Capjonstien 1 - Eiendom 303/1906	J	Silvia Rossing
BYG	12974/2025	1639/25	DS	05.11.2025	Ferdigattest - Riving av bygningsdeler, oppføring av tilbygg og fasadeendring - Anton Rosings Vei 16 - Eiendom 303/26	J	Nina Slavica Bazler
BYG	12981/2025	1640/25	DS	06.11.2025	Ferdigattest - Riving av bygningsdeler, oppføring av tilbygg og fasadeendring - Anton Rosings Vei 16 - Eiendom 303/26	J	Nina Slavica Bazler
BYG	13020/2025	1643/25	DS	06.11.2025	Igangsettingstillatelse for deler av tiltaket - Grunn- og gravearbeider - Doktor Lorentzens vei 6 - Eiendom 610/705	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	13039/2025	1646/25	DS	06.11.2025	Tillatelse - Ny enebolig med tilhørende garasje og bod - Toresmyr 41 - Eiendom 685/128	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	13109/2025	1647/25	DS	07.11.2025	Tillatelse - Riving av nødstrømsaggregat - Aldershjemveien 2 - Eiendom 679/2/21	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	13085/2025	1648/25	DS	06.11.2025	Pålegg om stans - Langgårdsveien 1	J	Christian Ingolfsrud
BYG	13196/2025	1654/25	DS	07.11.2025	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Eiendom 211/82 - Brønnerødtoppen	J	Rolf Edvard Abelson

Delegerte vedtak

Seleksjon: Utvalg: 127 - Planutvalget - delegerte | Journaldato: 29.09.2025 - 10.11.2025 | Status (kode): F | E | J | A

Rapport generert: 10.11.2025

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	260236/2025	12/25	DS	06.10.2025	Endret tillatelse for bruksendring til Holdbart - Stabburveien 7	J	Thomas Ruyter
BYG	262186/2025	13/25	DS	06.10.2025	Granittveien 11 - Ferdigattest	J	Thomas Ruyter
BYG	285908/2025	14/25	DS	05.11.2025	Ferdigattest for bruksendring til Holdbart	J	Thomas Ruyter
BYG	288364/2025	15/25	DS	30.10.2025	Avslag på forespørsel om retting av matrikkelen - Haugetangveien 16	E	Iselin Trømborg Nordberg

Planutvalgets vedtak 18.09.2025:
Saken utsettes for befaring.

Planutvalgets behandling 18.09.2025:
Voica Imrik (Ap) ønsket å få vurdert sin habilitet. Hun var i en kort periode mai - juni 2023 engasjert av Line Solgaard Arkitekter AS, firmaet som er fagkyndig i planarbeidet. I nevnte tidsrom var plansaken for Stjernehallen-tomta i en tidlig fase, og hennes bidrag bestod i veiledning i forståelsen av kommuneplanens bestemmelser om bygningshøyder. Etter juni 2023 har hun ikke hatt noen befatning med saken.
Et enstemmig planutvalg erklære Voica Imrik inhabil, jfr. forvaltningslovens § 6, annet ledd. Vara Rune Fredriksen (Ap).

Rune Fredriksen (Ap) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes for befaring.

Votering:
Utsettelsesforslag fremmet av Rune Fredriksen ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak 09.10.2025:
Saken utsettes til neste møte.

Planutvalgets behandling 09.10.2025:
Planutvalget var på befaring før behandling av saken.

Voica Imrik (Ap) ønsket å få vurdert sin habilitet. Hun var i en kort periode mai - juni 2023 engasjert av Line Solgaard Arkitekter AS, firmaet som er fagkyndig i planarbeidet. I nevnte tidsrom var plansaken for Stjernehallen-tomta i en tidlig fase, og hennes bidrag bestod i veiledning i forståelsen av kommuneplanens bestemmelser om bygningshøyder. Etter juni 2023 har hun ikke hatt noen befatning med saken. Et enstemmig planutvalg erklære Voica Imrik inhabil, jfr. forvaltningslovens § 6, annet ledd. Vara Rune Fredriksen (Ap).

Rune Fredriksen (Ap) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes til neste møte.

Votering:
Utsettelsesforslaget fremmet av Rune Fredriksen (Ap) ble enstemmig vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2021/15154
Dokumentnr.: 117
Løpenr.: 132167/2025
Klassering: STJERNEHALLEN

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	18.09.2025	83/25
Planutvalget	09.10.2025	93/25
Planutvalget	20.11.2025	106/25

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

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Forslag til detaljregulering for Stjernehallen, arealplan-ID 1218, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 12-10.
2. Forslag om å oppheve *«Reguleringsplan for et område nord for Moreneveien til idrettsformål»*, arealplan-ID 45, vedtatt 15.08.1969, legges ut på høring og offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-14.

Sammendrag
Hovedhensikten med dette planarbeidet er å legge til rette for en utbygging med konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker, totalt inntil 135 boenheter. Helhetlig utvikling av området i samsvar med planforslaget forutsetter at både Stjernehallen og Sivilforsvarets anlegg rives.

Planområdet ligger på Trara. Mot nord og vest grenser området mot Fredrikstadmarka, i sør og øst mot eksisterende frittliggende boligbebyggelse. Stjernehallen, med tilhørende store parkeringsarealer og adkomst, ligger sentralt i planområdet. Vest for Stjernehallen er det en viktig turveiforbindelse som strekker seg fra Brattliparken til marka. I søndre del av området ligger Sivilforsvarets anlegg, i nordre del er det en svært viktig utfartsparkering for brukerne av Fredrikstadmarka. Det er lite eksisterende vegetasjon i planområdet bortsett fra en vegetasjonsbrem mot bebyggelsen i øst, noen enkelttrær, og noe spredt vegetasjon mot boligene i sør.

Den nye bebyggelsen foreslås oppført med varierende høyder inntil 4 etasjer. Det er stedvis foreslått å åpne for bygningshøyder på inntil 13,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Dette avviker fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel der maksimal bygningshøyde er satt til 11,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Nærmiljøpark forutsettes løst og opparbeidet på arealer innenfor planområdet.

I kommuneplanens arealdel er planområdet i all hovedsak avsatt til framtidig boligformål og eksisterende parkering. Hele planområdet er belagt med en hensynssone som setter krav om felles planlegging for boligområdet og utfartsparkeringen. Et mindre areal i vestre del av planområdet er belagt med hensynssone friluftsliv.

Planforslaget er utarbeidet av Studio Sted AS i samarbeid med Line Solgaard arkitekter AS, og fremmes på vegne av forslagsstiller Stjernehallen Eiendom AS (del av Isegran Eiendom AS).

Planområdet overlapper i stor grad den gjeldende reguleringsplanen med betegnelsen *«Et område nord for Moreneveien til idrettsformål»*. Dette er en gammel reguleringsplan som ble vedtatt 15.08.1969. Planen er utdatert og området er ikke fullt ut utviklet i samsvar med denne planen. Ved varsel om oppstart av detaljreguleringen for Stjernehalltomten ble det derfor også varslet oppstart av arbeid med å oppheve denne planen.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Samtidig høres forslaget om oppheving av gjeldende reguleringsplan for området.

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Planbeskrivelse datert 30.05.24, sist revidert 01.09.25.
3 Plankart datert 29.05.24, sist revidert 01.09.25.
4 Bestemmelser datert 30.05.24, sist revidert 01.09.25.
5 Oppsummering og svar på innkomne merknader datert 15.06.22, sist revidert 30.05.24.
6 Illustrasjonsprosjekt datert 28.05.24, sist revidert 21.03.25.
7 Stedsanalyse, datert 22.05.24.
8 Risiko- og sårbarhetsanalyse datert 12.10.22, sist revidert 20.08.24.
9 Notat om medvirkningsprosesser, datert 22.05.24.
10 Trafikkanalyse datert 14.09.22, sist revidert 12.03.24.
11 Mobilitetsplan datert 13.01.23, revidert 12.03.24.
12 Støyutredning datert 28.06.22, revidert 23.04.24.
13 Notat - brannkonsept datert 29.05.22, sist revidert 26.08.24.
14 Renovasjonsteknisk plan datert 05.05.24.
15 Kartlegging av naturmangfold datert 29.11.21, revidert 23.04.24.
16 Ombrukskartlegging datert 22.05.24, revidert 29.08.25.
17 Teknisk rammeplan 29.05.24.
18 Redegjørelse for overvann datert 02.04.24, revidert 18.03.25.
19 Notat - geoteknisk vurdering datert 20.03.23.
20 Landskapsplan datert 26.08.24, sist revidert 21.03.25.
21 Forbedring av slokkevannsforhold datert 04.09.24.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige dokumenter i arkivsak 2021/15154.

Saksopplysninger
Bakgrunn for planarbeidet
Området er avsatt til framtidig boligformål i kommuneplanens arealdel. Forslagsstiller ønsker å bygge ut området med småhusbebyggelse og lavblokker når det er avklart flytting og sanering av Stjernehallen og Sivilforsvarets lager som i dag har beliggenhet i planområdet. Planforslaget legger til rette for dette. Det er så langt et begrenset tilbud av denne boligtypen i dette området, og prosjektet forventes å imøtekomme et lokalt behov for denne type boliger.

Forslagstiller: Stjernehallen Eiendom AS.
Plankonsulent: Studio Sted AS.

Overordnet planstatus
De mest relevante overordnede planene for dette planforslaget er fylkesplanen «Østfold mot 2050», kommuneplanens samfunnsdel, og kommuneplanens arealdel for perioden 2023 – 2035.

Fylkesplan for Østfold - «Østfold mot 2050»
Planområdet ligger innenfor områder avsatt til tettbebyggelse i fylkesplanen.

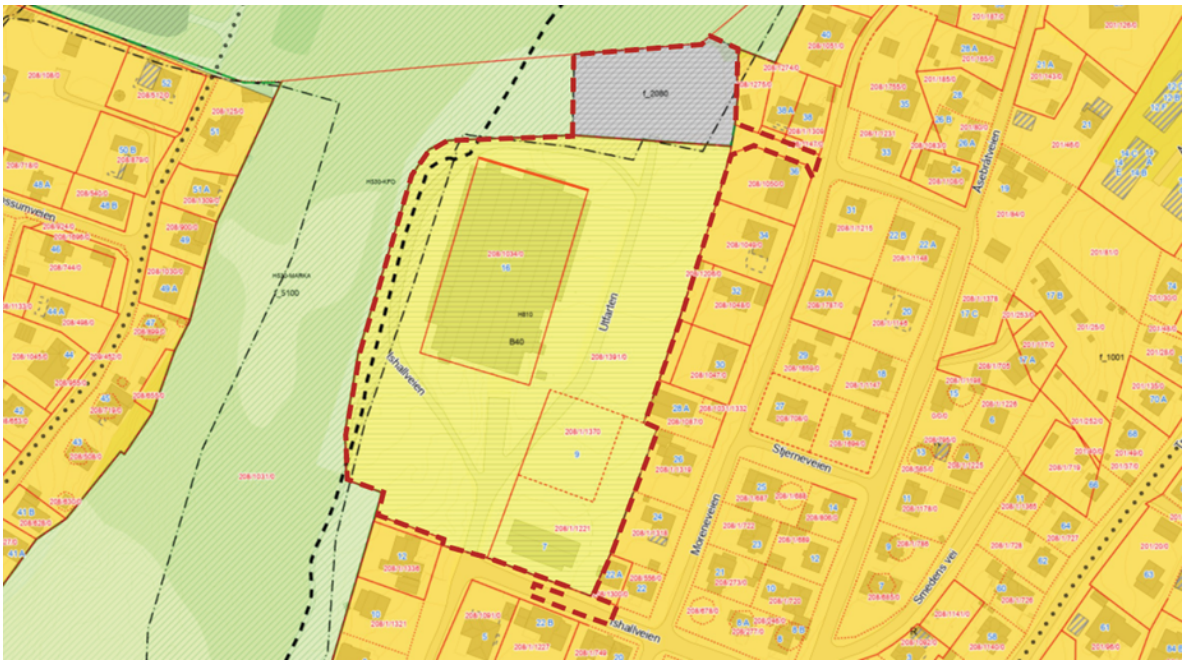
Fylkesplanen er en grovmasket plan og først og fremst et strategidokument for samfunnsutviklingen i Østfold. Arealet B40, som omfattes av dette planarbeidet, er avsatt til utbyggingsområde i både tidligere og gjeldende kommuneplan som er vedtatt etter fylkesplanen. Av aktuelle føringer fra fylkesplanen kan nevnes:

«Ved fortetting og transformasjon skal det redegjøres for de kvalitetsmessige vurderingene som gjøres av bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap. Det skal tas nødvendige hensyn til regionale og nasjonale interesser. Friområder, grønne lunger, elver/bekker/vann/dammer og sosial infrastruktur er viktige i byer og tettsteder, og fortetting må ikke gå ut over disse vesentlige trivselsfaktorene i byer og områdesentra.»

Kommuneplanens samfunnsdel – Fredrikstad mot 2023
Kommuneplanens samfunnsdel er det overordnede strategiske dokumentet for hele Fredrikstadsamfunnet, og fastsetter langsiktige mål og strategier. Alt annet planarbeid i kommunen må ta utgangspunkt i samfunnsdelens mål og strategier. For å konkretisere hva kommuneplanens samfunnsdel betyr for arealbruken og planleggingen i kommunen, inneholder samfunnsdelen en arealstrategi. Hovedgrepet i arealstrategien er å arbeide videre med fortetting og transformasjon i sentrum.

Viktige punkter fra kommuneplanens samfunnsdel som påvirker planområdet:
- Alle skal ha et trygt sted å bo, i egnet bolig. Det skal skapes og opprettholdes trygge og gode lokalsamfunn, med en variert sammensetning av boliger.
- Oppnå mål om nullvekst i personbiltrafikken, og legge til rette for at veksten i personbiltrafikken tas gjennom gode gang-, sykkel- og kollektivløsninger.
- Utvikle og sikre områder med god kvalitet for fysisk aktivitet og rekreasjon i nærmiljøene.
- Sikre viktige naturverdier der det legges spesielt vekt på å opprettholde og tydeliggjøre markagrensen, ivareta naturmangfoldet og opprettholde og utvikle grønne korridorer fra elva til marka

Kommuneplanens arealdel - 2023-2035 (KPA)
Planområdet er avsatt til framtidig boligområde (formålsflate med feltbenevnelsen B40) og parkering i KPA.



Figur 1: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2023-2035. Planområdet, vist med stiplet rød linje, har arealbruksformålene fremtidig boligområde (lysegul) og utfartsparkering (grå).

Reguleringsplanen skal vise ny boligbebyggelse, grønnstruktur, utfartsparkering og tursti/lysløype. Boligbebyggelsen skal ha karakter av tett-lavbebyggelse med maksimal byggehøyde 11,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. KPA har videre bestemmelser for universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, parkering, miljøkvalitet, estetikk, natur, og landskap og grønnstruktur som skal legges til grunn ved reguleringen.

I KPA er planområdet belagt med en hensynssone (H810) som setter krav om felles planlegging for boligområdet og utfartsparkeringen. Et mindre areal i vestre del av planområdet er belagt med hensynssone friluftsliv – andre verdifulle friluftsområder (H530) der hensynet til friluftsliv bør være førende for arealbruken i bygge- og anleggstiltak. Avgrensningen av vestre og nordre del av planområdet sammenfaller med markagrensen.

<u>Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner</u>
Planområdet overlapper i stor grad reguleringsplanen med betegnelsen *«Et område nord for Moreneveien til idrettsformål»* med arealplan-ID 45. Dette er en gammel reguleringsplan som ble vedtatt 15.08.1969. Planen er utdatert og området er ikke fullt ut utviklet i samsvar med denne planen. Ved varsel om oppstart av detaljreguleringen for Stjernehalltomten ble det derfor også varslet oppstart av arbeid med å oppheve denne planen i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-14.

Planområdet grenser ikke mot andre reguleringsplaner.

<u>Tidligere vedtak i saken</u>
Planinitiativet for dette prosjektet ble behandlet i planutvalgets møte 20.01.2022, sak 6/22. Det ble fattet følgende vedtak:

1. Planutvalget anbefaler oppstart av detaljregulering for Stjernehallområdet, og stiller seg bak de prinsippene for utvikling av området som er skissert i planinitiativet.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:
    - Kommuneplanens bestemmelser om høyder skal følges. Det forutsettes at bygningshøyden trappes ned mot tilgrensende boligbebyggelse.
    - Muligheten for utfartsparkering med tilstrekkelig kapasitet skal opprettholdes i området. Adkomsten via Moreneveien videreføres som en gang-/ sykkel-forbindelse

og anbefales ikke opparbeidet for biltrafikk. Det utarbeides en mobilitetsplan som viser en helhetlig løsning for tilgjengelighet og utfartsparkering.
- Allmennhetens muligheter for ferdsel gjennom området fram til Fredrikstadmarka må gis høy prioritet og skal sikres i planarbeidet, herunder eksisterende turvei i vestre del av planområdet.
- Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalget og interessegrupper. Barn og unges medvirkning i planprosessen må sikres og dokumenteres særskilt.
- Det forutsettes forøvrig at bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanens arealdel følges.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold
Planområdet ligger på Trara rett nord for Fredrikstad sentrum. Det grenser mot Fredrikstadmarka med Bjørndalsdammene i nord, og mot eksisterende eneboligbebyggelse i sør og øst. I vest grenser området mot lysløypa, markaområder og en markert skrent ned mot boligbebyggelsen i Bjørndalen.

Sentralt plassert innenfor planområdet ligger Stjernehallen med tilhørende parkeringsarealer. Adkomsten er fra Ishallveien/Utfarten. Sør i planområdet ligger Sivilforsvarets anlegg, og i nord en viktig utfartsparkering for Fredrikstadmarka. Foruten den eksisterende bygningsmassen består store deler av området i dag av parkeringsarealer med grusdekke. Det er noe vegetasjon mot eneboligbebyggelsen i øst, og i randsonene mot sør. Planområdet omfatter også en eksisterende gang-/ sykkelveiforbindelse fra utfartsparkeringen i nord til Moreneveien øst for planområdet.

Beskrivelse av planforslaget
Hovedgrepet i planforslaget bygger ifølge forslagsstiller på følgende ideer og konsepter i forhold til stedstilpasning:
- Å reetablere et grøntdrag gjennom tomten, reetablere landskap og restaurere natur og tilføre stedet vegetasjon og biologisk mangfold.
- Å bevare en åpenhet på tomten med gangforbindelser og snarveier gjennom området opp til marka.
- Å etablere tre tun med variert bebyggelse i størrelser, typologier og høyder.
- Å trappe ned bebyggelsen mot omkringliggende boligbebyggelse.
- Å sikre et tydelig hierarki og skille mellom offentlige, felles og private arealer i uteoppholdsarealer.

Planområdet har en størrelse på 26,8 daa. Det foreslås tilrettelagt for etablering av et boligområde bestående av varierte boliger organisert rundt tre tun med tilhørende uteoppholdsarealer og offentlig tilgjengelig nærmiljøpark. Det legges til rette for inntil 135 boenheter. Bebyggelsen skal utformes med saltak og variere fra 2,5 til 4 etasjer med høyder opp til 13,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. De høyeste bygningene er forutsatt plassert sentralt i planområdet. Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad er 40% BYA. Figur 2 viser hvordan området er planlagt utviklet.

Figur 2: Illustrasjon som viser hvordan området planlegges utviklet (illustrasjon, Line Solgaard arkitekter AS).

Planforslaget tilrettelegger for felles parkeringsanlegg under bakken. Stjernehallen forutsettes revet, og nivået med dagens isflate vil bli gulvet i det nye parkeringsanlegget som får innkjøring der hovedinngangen til Stjernehallen er i dag. Det legges også opp til parkering på bakkenivå i tilknytning til rekkehusbebyggelsen. Renovasjon er tenkt løst i et felles anlegg med beliggenhet sentralt i området ved innkjøringen til parkeringsanlegget.

Det reguleres en ny kjøreadkomst i østkanten av planområdet til den eksisterende utfartsparkeringen nord i planområdet der marka begynner. Utfartsparkeringen skal være tilgjengelig i hele anleggsperioden, eventuelt med midlertidige adkomstløsninger i perioder. Eksisterende gang-/sykkelforbindelse fra utfartsparkeringen til Moreneveien skal opprettholdes som i dag.

Det skal etableres et offentlig tilgjengelig grøntområde i form av turdrag og nærmiljøpark sentralt i planområdet mellom de tre tunene, og det skal legges til rette for nye turveger. Den viktige turveiforbindelsen/lysløypa helt vest i planområdet, som forbinder Brattliparken med marka, er sikret opparbeidet tidlig i utbyggingen av området, og forutsettes å være tilgjengelig også i anleggsfasen.

Sivilforsvarets anlegg har beliggenhet i sørøstre del av planområdet. En helhetlig realisering av planforslaget forutsetter at denne bygningen rives.

For ytterligere detaljer vises det til planbeskrivelsen som følger saksframstillingen.

<u>Reguleringsformål i planforslaget:</u>
Energianlegg (EA)
Innenfor EA tillates etablert energianlegg/trafostasjon som skal betjene de planlagte boligene.

Renovasjonsanlegg (RA)
Innenfor RA tillates opparbeidet felles renovasjonsanlegg for beboerne i området.

Kombinert bebyggelses- og anleggsformål – konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse (KBA1-3)
Innenfor KBA1-3 tillates det etablert konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Det tillates totalt inntil 135 boenheter. Bebyggelsen skal ha variasjon i høyder mellom 2,5 og 4 etasjer. Bebyggelsen skal organiseres rundt tun med felles uteoppholdsareal på tunet og mellom bebyggelsen. Bebyggelsen skal ha saltak og hovedsakelig utformes med trekledning, teglstein eller pusset mur på fasadene. All bebyggelse skal ha en helhetlig fargepalett basert på jordfarger.

Kjøreveg (KV1-2)
KV1-2 skal opparbeides som offentlig adkomstvei til utfartsparkeringen P, og vil også være adkomst til de nye boligområdene i KBA1-3.

Fortau (FO)
FO skal etableres som offentlig fortau langs KV1. Det tillates etablert adkomster over formålet til tilgrensende rekkehusbebyggelse innenfor KBA3.

Gatetun (GT)
GT er felles for boligene i planområdet og skal inneholde adkomst til parkeringsanlegg under terreng (PH), og fortau fra parkeringsanlegget til renovasjonsanlegget RA. Det skal opparbeides en tydelig markering og endring i gatedekket hvor turvegene i KG1-2 krysser gatetunet.

Gang- sykkelveg (GS)
GS er eksisterende offentlig gang- og sykkelveg fra Moreneveien til utfartsparkering P. Gang- og sykkelvegen skal sikre adkomst til marka for myke trafikanter. Boliger i Moreneveien med gårds- og bruksnummer 208/1274, 1275 og 208/1/1309 vil ha adkomst fra gang- og sykkelvegen som i dag.

Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-3)
AVT1-3 utgjør sidearealer langs vestsiden av KV1-2, og langs nordsiden av gatetunet GT. Det tillates opparbeidet adkomster over formålet til tilgrensende rekkehusbebyggelse innenfor KBA2 og 3.

Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
AVG utgjør arealene på østsiden av KV1-2 og skal inneholde grøft, vegskjæring/fylling, samt ny grønnstruktur inn mot tilgrensende naboeiendommer.

Parkering (P)
P er eksisterende offentlig utfartsparkering for Fredrikstadmarka. Parkeringsplassen skal ha grusdekke og skal være tilgjengelig gjennom hele bygge- og anleggsperioden. Plassen tillates ikke benyttet som gjesteparkering for det nye boligområdet.

Parkeringshus/-anlegg (PH)
PH er underjordisk parkeringsanlegg for beboerne innenfor KBA1-3 som ikke har parkering i direkte tilknytning til egen boenhet. Gulvet i parkeringsanlegget skal etableres på samme kotenivå som isflaten i Stjernehallen. Nytt terreng skal dekke over parkeringsanlegget, og overganger til eksisterende terreng skal utformes med god terrengtilpasning slik at terrenget skjuler parkeringsanlegget. Parkeringsanlegget skal ikke eksponeres som fasade andre steder enn ved innkjørselen.

Turveg (TV)
TV er del av eksisterende turvei/lysløype fra Brattliparken til Fredrikstadmarka. Turvegen skal opparbeides innenfor TV med grusdekke, 2,5 m bredde og 0,5 m skulder på hver side. Turvegen skal lyssettes som del av lysløypenettet i marka.

Kombinert grønnstrukturformål (KG1-2)
Arealene innenfor KG1-2 skal opparbeides som kombinert nærmiljøpark, kvartalslekeplass, sandlekeplasser og turdrag. Området skal tilrettelegges for ferdsel og adkomst til marka, lek og opphold i nærmiljøparken, og overvannshåndtering. I området reetableres naturen, og området skal framstå som starten på marka, med stedegen vegetasjon.

Det skal etableres en turveg fra enden av fortau FO, gjennom KG2 og videre gjennom KG1, som skal sikre forbindelsen til marka. Turvegen som går nord-sør gjennom KG1 og KG2 skal være universelt utformet, mens turveg i KG2 som går vestover til TV skal følge landskapets topografi og tillates utført brattere. Turvegene skal opparbeides med grusdekke og en bredde på 2 meter. Aktiviteter og elementer som er en del av kvartalslekeplassen i nærmiljøparken skal plasseres langs turvegene. Det tillates ikke å føre overvann fra byggefeltene KBA1-3 inn i områdene avsatt til nærmiljøpark. KG1-2 skal være offentlig tilgjengelige, og kommunen skal overta eierskap og drift av nærmiljøparken når denne er ferdig opparbeidet.

Konsekvenser av planforslaget
Planforslaget innebærer at aktiviteten i Stjernehallen og Sivilforsvarets anlegg flyttes, at de eksisterende bygningene rivers, og at området bygges ut med inntil 135 nye boligenheter organisert i tre tun. De eksisterende store grusbelagte parkeringsarealene på begge sider av Stjernehallen bortfaller. Det etableres et nytt parkeringsanlegg under bakken for de framtidige beboerne i området. Turveien/lysløypa vest i området mellom Brattliparken og marka sikres, det samme gjelder utfartsparkeringen nord i planområdet med tilhørende ny adkomst øst i planområdet. Det opparbeides et grøntdrag sentralt i boligområdet som vil romme gangadkomst til marka, lekeplasser, offentlig tilgjengelig nærmiljøpark og anlegg for overvannshåndtering.

Risiko- og sårbarhetsanalyse
Det er utarbeidet en Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for planforslaget. Denne følger vedlagt saken.

ROS-analysen konkluderer med at de identifiserte risiko- og sårbarhetsforholdene er tilstrekkelig behandlet i planforslaget.

Analysen viser at det gjennom planlegging og risikoreduserende tiltak vil være mulig å redusere sannsynligheten, årsakene, sårbarheten, konsekvensene og usikkerheten ved de identifiserte mulige uønskete hendelsene.

Samråd og medvirkningsprosess
Oppstart av planarbeidet ble varslet 05.04.2022, med frist for innspill 10.05.2022. Samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet ble det varslet oppstart av arbeid med utbyggingsavtale, og oppheving av den gamle reguleringsplanen som omfatter deler av planområdet.

Det kom inn 13 innspill ved varsel om oppstart av planarbeidet. Plankonsulent har utarbeidet et eget notat med sammendrag av innspillene og kommentarer til disse.

I tillegg til ordinær varsling av planarbeidet har forslagsstiller gjennomført en kafèdialog der naboer og andre berørte parter fikk informasjon om prosjektet og ble gitt anledning til å gi innspill på ulike temaer. Forslagsstiller opplyser at det også er gjennomført egne

møter/dialog med naboer som grenser inn mot planområdet, med skolene, kommunens virksomhet Aktive Liv, og kommunens parkavdeling.

Planinitiativ og planforslag har blitt forelagt kommunens fagavdelinger gjennom intern høringsgruppe ved to anledninger, henholdsvis 23.11.2021 og 18.06.2024. Prosjektet har også vært drøftet i kommunens arkitektgruppe. Planinitiativet ble behandlet i planutvalget 20.01.2022 – PU sak 6/22.

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

Konsekvenser for sosial bærekraft
Planområdet ligger innenfor skolekretsen til Trara barneskole og Kvernhuset ungdomsskole. Oppfyllingsgraden for Trara barneskole er ca. 91% og for Kvernhuset ungdomsskole ca. 101%. Sammen med flere andre utbyggingsprosjekter i samme skolekrets kan dermed utbyggingen bidra til å legge ytterligere press på kapasiteten på disse skolene i framtiden.

Barnehagekapasiteten i nærområdet er begrenset, men hele kommunen er opptaksområde ved søknad om barnehageplass.

Planområdet vil kunne bli mer tilrettelagt for lek, opphold og aktivitet enn i dagens situasjon.

Planforslaget legger til rette for boligtyper som i stor grad mangler i dette området i dag. Et større tilbud med mindre boenheter vil trolig dekke en etterspørsel i dette området.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Planforslaget tilrettelegger for boligutbygging med tilhørende teknisk infrastruktur. Deler av denne infrastrukturen må forventes overtatt av kommunen, og kan på sikt medføre økte kostnader til drift og vedlikehold.

Det tilrettelegges for nye beboere i Trara lokalsamfunn som ligger innenfor skolekretsen til Kvernhuset ungdomsskole. Kapasiteten på denne skolen er fullt utnyttet i dag og dette prosjektet kan, sammen med øvrige utbyggingsprosjekter i denne kretsen, utløse behov for utvidelse av Kvernhuset ungdomsskole.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Tiltaket vil kunne være et positivt bidrag til den generelle utviklingen i Fredrikstad kommune. I etableringsfasen vil utbyggingen medføre oppdrag og dermed sysselsetning for bygg- og anleggsbransjen.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Planforslaget medfører ikke nedbygging av område med særskilte naturverdier. Det er registrert en ask innenfor planområdet, som foreslås regulert til bevaring.

Planområdet har beliggenhet i Trara lokalsamfunn, sentrumsnært og i gang- og sykkelavstand til barnehager, skoler, butikker og servicefunksjoner. Det er gangavstand til kollektivholdeplasser. Det antas derfor at utbyggingen av området i liten grad vi føre til økt bruk av personbiler. Området har vært avklart som utbyggingsområde i flere kommuneplanperioder, herunder i gjeldende kommuneplans arealdel for perioden 2023-2035.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Planforslaget legger til rette for utbygging av et område som er avsatt til framtidig boligformål i kommuneplanens arealdel, og er således i samsvar med overordnet plan. Det legges til rette for en relativt høy utnyttelsesgrad i samsvar med lokale, regionale og statlige føringer.

Kommunedirektøren mener de foreslåtte prinsippene for utbygging av dette området gir gode forutsetninger for å lykkes med et godt bomiljø. Organiseringen av boligene i tre tunløsninger vurderes å være god. Området har en fin og solrik beliggenhet med nærhet til marka, servicefunksjoner, skoler og barnehager.

Den viktige utfartsparkeringen til marka nord i planområdet, og turveiforbindelsen/lysløypa i vest mellom Brattliparken og marka er sikret. Det er også sikret et grøntdrag som skal opparbeides med gangforbindelser, lekeplasser og nærmiljøpark sentralt i selve boligområdet.

Planforslaget vil imøtekomme behovet for mer varierte boligtyper som et alternativ til de etablerte eneboligene i denne delen av kommunen.

Avvik fra kommuneplanens arealdel.
Skolekapasitet
Planområdet ligger innenfor kretsen til Trara barneskole og Kvernhuset ungdomsskole. Kvernhuset har i dag ingen ledig kapasitet. Planarbeidet ble startet opp i den forrige kommuneplanperioden (2020-2032) der det var gitt bestemmelser om at man skulle ta stilling til skolekapasitet ved rammesøknad om tiltak (altså ved byggesak) og ikke i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen, slik det nå er nedfelt i bestemmelsene i den gjeldende kommuneplanen (2023-2035). Av hensyn til forutsigbarhet for forslagsstiller fremmes planforslaget likevel til første gangs behandling.

Bygningshøyder
Ved behandlingen av planinitiativet for dette planarbeidet ble det i et eget vedtakspunkt understreket at kommuneplanens bestemmelser om bygningshøyder skulle følges, det vil si tett - lav bebyggelse med bygningshøyde maksimum 11,5 m – tilsvarende 3 etasjer. Bakgrunnen for at det eksplisitt ble tatt stilling til dette i den politiske behandlingen var at planinitiativet utfordret denne bestemmelsen med forslag om bygningsvolumer opp i 12,25 m og 4 etasjer.

Bygningshøyder i dette området ble vurdert særskilt ved rullering av kommuneplanens arealdel i 2020. Området ligger på en åsrygg, umiddelbart inntil Fredrikstadmarka, og inntil etablert lav eneboligbebyggelse. Maksimalt 11,5 m bygningshøyde og 3 etasjer i dette utbyggingsområdet ble derfor ansett for å være et kompromiss mellom tilpasning til eksisterende bebyggelse, beliggenhet, og kravet til høy arealutnyttelse. Den særskilte bestemmelsen om bygningshøyder i området lå inne i kommeplanens arealdel for planperioden 2020-2032, og ble videreført i gjeldende kommuneplans arealdel for planperioden 2023-2035.

I planprosessen er det brukt mye tid på å diskutere bygningshøyder. Kommunedirektøren har i fra starten holdt fast ved kommuneplanens bestemmelser, og det vedtaket som er fattet om bygningshøyder ved behandlingen av planinitiativet. Gjennom planprosessen har forslagsstiller likevel holdt fast ved at bygningshøydene bør kunne økes utover det kommuneplanen fastsetter. I planbeskrivelsen er dette beskrevet slik:
«For å tilpasse seg strøkskarakteren og bebyggelsen i nærområdet skal den nye bebyggelsen ha variasjon i høyde og er planlagt med 2,5 til 4 etasjer. Mot eksisterende bebyggelse i øst og sør trapper bebyggelsen seg ned til 2,5 etasjer for å tilpasse seg høyden på den eksisterende bebyggelse som grensen inn mot planområdet. Mot vest og nord hvor

planområdet grenser mot marka er bebyggelsen planlagt i 3 etasjer med maksimum mønehøyde på 11,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng som er i henhold til kommuneplanens arealdel. Sentralt i planområdet er det vurdert at bebyggelsen tre steder kan bli opptil 4 etasjer med en maksimum mønehøyde på 12,7 og 13,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Dette er et avvik fra kommuneplanene arealdel på 2 meter. Disse lavblokkene er plassert der hvor Stjernehallen ligger i dag. Det er vurdert at bebyggelsen som er foreslått høyere enn Kommuneplanen tillater ikke vil bryte med strøkskarakteren eller negativt påvirke opplevelsen av det store landskapsbildet fordi den blir lite synlig både fra lang avstand og fra et nærperspektiv.»

Kommunedirektøren er skeptisk til at det åpnes for bygningshøyder i planområdet utover det som følger av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Overfor forslagsstiller er det presisert at eventuell bebyggelse som foreslås med større høyder enn 11,5 m og opp i 4 etasjer, i så fall må lokaliseres sentralt i planområdet. Forslagsstiller har fulgt opp denne veiledningen. Kommunedirektøren er derfor av den oppfatning at planforslaget kan sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn slik det foreligger.

Krav til uteoppholdsarealene
Enkelte steder i planområdet er det lagt opp til uteoppholdsarealer som er smalere enn 5 m som del av de større sammenhengende uteområdene. Disse arealene er medregnet i MUA (minste uteoppholdsareal). Dette representerer avvik fra bestemmelsene i kommuneplanen som sier at arealer smalere enn 10 m ikke skal regnes med. Planforslaget åpner også for at stier og akebakke brattere enn 1:3 regnes med i uteoppholdsareal. Ifølge forslagsstiller er dette for å sikre variasjon i lekeareal og naturlig terrengtilpasning. Planområdet grenser direkte mot Fredrikstadmarka med store utmarksområder, og ligger i kort gangavstand til Brattliparken. Etter en helhetsvurdering der blant annet dette er vektlagt mener kommunedirektøren at disse avvikene er akseptable.

Utbyggingsfaser og helhetlig utvikling av området
Planforslaget er skreddersydd for en bestemt utbygging slik det framgår av illustrasjonsprosjektet som følger saksframstillingen. Det er derfor svært viktig å sikre at det foretas en helhetlig utbygging i tråd med forslagsstillers intensjon, slik at alle de gode kvalitetene ved prosjektet blir ivaretatt. Dette forutsetter blant annet at aktiviteten i Stjernehallen og Sivilforsvarets anlegg flyttes, og at disse bygningene rives.

Når planforslaget nå foreslås lagt ut på høring og offentlig ettersyn er ikke dette endelig avklart. Forslagsstiller er opptatt av at utbyggingen av området må kunne foregå med en viss grad av parallellitet, det vil si at Stjernehallen og Sivilforsvarets anlegg kan rives samtidig som boligprosjektet bygges ut i ulike faser. Kommunedirektøren er enig i at ulike varianter av etappevis utbygging av området kan skje samtidig som man river de eksisterende bygningene i planområdet, men mener det er viktig at rekkefølgebestemmelsene entydig slår fast at virksomheten i Stjernehallen må være flyttet før det kan gis rammetillatelse for oppstart av boligbygging innenfor planområdet. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsenes § 10.

Vurdering i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12
§ 8 Kunnskapsgrunnlaget:
Kunnskapsgrunnlaget knyttet til naturmangfold for planarbeidet er Miljødirektoratets miljøbase, artsdatabanken, økologisk grunnkart samt en rapport laget av økolog etter befaring og registreringer i planområdet. Planforslaget sikrer at anbefalinger knyttet til biologisk mangfold følges ved utarbeiding av landskapsplan for planområdet, at det skal plantes stedegne arter, og at man hensyntar tilliggende skogsområder i anleggsfasen. Det er gitt bestemmelser som skal hindre spredning av uønskede arter.

§ 9 Føre var prinsippet:

Det er registrert en middels stor ask på tomten. For å hindre at treet felles i forbindelse med utbyggingen er den regulert til hensynssone naturmiljø i plankartet med tilhørende bestemmelse.

§ 10 økosystemtilnærming og samlet belastning:
Den aktuelle tomten er slik den fremstår i dag preget av svært lite natur. Mindre arealer med restnatur kan gå tapt, men dette dreier seg i all hovedsak om vanlige arter og gjenvekst-suksesjon heller enn intakte naturtyper. Planforslaget vil derfor ikke i sum føre til stor belastning på økosystemet. Planen legger opp til en økning av blågrønn struktur på tomten.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:
I forbindelse med planarbeidet har forslagsstiller fått utarbeidet et notat av en økolog som har kartlagt naturmangfold i planområdet. Notatet skal legges til grunn for videre prosjektering av utomhusarealer i planområdet for å hindre og begrense skade på naturmangfoldet.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:
For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Alternative løsninger
Planforslaget legges ikke ut på høring og offentlig ettersyn. De foreslåtte bygningshøydene reduseres slik at de samsvarer med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Konklusjon
Kommunedirektøren har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen. Det forutsettes at planforslaget blir vurdert og bearbeidet på grunnlag av innkomne uttalelser etter høring og offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

0 310 620 Meter

Målestokk 1:10 000

Dato 23.04.2025

PLANBESKRIVELSE

Forslag til detaljreguleringsplan for Stjernehallen

Plan ID 1218; Fredrikstad kommune

Forslagsstiller: Stjernehallen eiendom AS
Fagkyndig og konsulent på plan: Studio Sted AS
Arkitekt: Line Solgaard Arkitekter AS
Dato: 30.05.2024
Sist revidert: 01.09.2025

OFFENTLIG SAKSGANG FREDRIKSTAD KOMMUNE:

Dato		Godkjent av:
03.03.2022	Oppstartmøte	
04.04.2022	Varsel om oppstart av planarbeid	
	1. gangs behandling i planutvalget	
	Høring og offentlig ettersyn	
	2. gangs behandling i planutvalget	
	Bystyrets vedtak	

FORORD

Denne planbeskrivelsen er utarbeidet av Studio Sted AS og Line Solgaard Arkitekter AS på vegne av Stjernehallen Eiendom.

Andre fagkyndige som har bidratt med vedlegg til detaljreguleringen er:

MULTICONSULT (ROS, TRAFIKK, STØY, GEOTEKNISK)
SVENDSEN OG CO (VEI, VA OG OVERVANN)
STUDIO STED (LANDSKAP)
NATURRESTAURERING (ØKOLOGI)

INNHOLD

1 SAMMENDRAG 5

2 BAKGRUNN 6

2.1 Hensikten med planen 6

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold 6

2.3 Tidligere vedtak i saken 7

2.4 Utbyggingsavtaler 8

2.5 Krav om konsekvensutredning 8

3 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING 8

3.1 Medvirkningsprosessen 8

3.2 Øvrig medvirkning 9

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER 9

4.1 Overordnede planer 9

4.2 Gjeldende regulering 13

4.3 Tilgrensende planer 13

4.4 Statlige planretningslinjer 13

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET 15

5.1 Beliggenhet 15

5.2 Avgrensning og størrelse på planområdet 15

5.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 17

5.4 Stedets karakter 17

5.5 Landskap 18

5.6 Solforhold og lokalklima 19

5.7 Kulturminner og kulturmiljø 20

5.8 Naturverdier 20

5.9 Rekreasjonsverdi og -bruk, uteområdet 22

5.10 Trafikkforhold 23

5.11 Barns interesser 25

5.12 Sosial infrastruktur 25

5.13 Universell tilgjengelighet 25

5.14 Teknisk infrastruktur 25

5.15 Grunnforhold 26

5.16 Støyforhold 27

5.17 Luftforurensning 28

5.18 Risiko og sårbarhet 28

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET 28

6.1 Planlagt arealbruk 28

6.2 Reguleringsformål 29
6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål 30
6.4 Bebyggelsens plassering og utforming 32
6.5 Estetikk og utforming 33
6.6 Bebyggelsens høyde 33
6.7 Grad av utnytting 36
6.8 Antall boliger 37
6.9 Bomiljø / Bokvalitet 38
6.10 Parkering 42
6.11 Tilknytning til infrastruktur 42
6.12 Trafikkløsning 42
6.13 Planlagte offentlige anlegg 43
6.14 Miljøoppfølging 43
6.15 Universell utforming 44
6.16 Uteoppholdsareal 44
6.17 Plan for vann og avløp samt tilknytning til offentlige nett 46
6.18 Plan for renovasjon 48
6.19 Avbøtende tiltak/ løsninger for ROS 49
6.20 Rekkefølgebestemmelser 49
7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET 49
7.1 Forhold til overordnede planer, rammer og retningslinjer 49
7.2 Landskap, stedets karakter byform og estetikk 50
7.3 Kulturminner og kulturmiljø 50
7.4 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven § 8-12 50
7.5 Rekreasjonsinteresser og -rekreasjonsbruk, folkehelse 51
7.6 Uteområder 51
7.7 Trafikkforhold 51
7.8 Barns interesser 52
7.9 Sosial infrastruktur 52
7.10 Universell tilgjengelighet 52
7.11 Teknisk infrastruktur 52
7.12 ROS 53
7.13 Utbygging av området 53
7.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen 53
8 VEDLEGGSLISTE 54

1 SAMMENDRAG

Planforslaget omfatter reguleringsplan for nytt boligområde på Stjernehalltomten i Fredrikstad kommune. Planområdet ligger som en forlengelse av det eksisterende boligområdet Trara, med frittliggende boligbebyggelse, og grenser mot marka i nord og vest.

Planen skal legge til rette for etablering av et bærekraftig og attraktivt boligområde bestående av varierte boliger organisert rundt tre tun med tilhørende uteoppholdsarealer og offentlig tilgjengelig nærmiljøpark. Det vil bli maksimum 135 boenheter på området. Planen tilrettelegger for parkeringsanlegg under bakken, og offentlige / private samferdselsanlegg, samt en adkomstvei til utfartsparkering for marka som ligger nord i planområdet. Det skal etableres et offentlig tilgjengelig grøntområde i form av turdrag og nærmiljøpark, og det skal legges til rette for nye turveger og lysløype gjennom området til marka. Planen tilrettelegger for trinnvis utbygging, og er i prosessen tilrettelagt for BREEAM sertifisering.

Hovedgrep: plangrepet bygger på følgende ideer og konsepter ift. stedstilpasning:

1- Å reetablere et grøntdrag gjennom tomten, reetablere landskap og restaurere natur og tilføre stedet vegetasjon og biologisk mangfold
2- Å bevare en åpenhet på tomten med gangforbindelser og snarveier gjennom området opp til marka.
3- Å etablere tre tun med variert bebyggelse i størrelser, typologier og høyder
4- Å trappe ned bebyggelsen mot omkringliggende boligbebyggelse
5- Å sikre et tydelig hierarki og skille mellom offentlige, felles og private arealer i ute-oppholdsarealer.

Utnyttelse og formål: Planen legger opp til en gjennomsnittlig utnyttelse av området på 40% BYA fordelt på tre tun. Arealet er i tråd med føringene for boligformål i Kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2035. Det er avvik fra føringer om byggehøyde i KPA, og internt i planområdet er det foreslått høyere bebyggelse enn de 11,5 meter som KPA angir.

Det tilrettelegges for boliger i form av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse med boliger med forskjellig størrelse, parkering i anlegg under terreng, gatetun, samferdselsanlegg, grøntdrag og nærmiljøpark og parkering for marka.

Landskap og økologi:
I planarbeidet er det lagt stor vekt på å få en best mulig terrengtilpassing, både med hensyn til å plassere veier og bygg. Dagens ishall tar opp i seg nesten en etasjes sprang i terrenget, og vil ved riving etterlate seg sår og høydeforskjeller i landskapet. Et nytt landskap må derfor etableres, slik at tomtens forskjellige nivåer naturlig bindes sammen. Et grøntdrag reetableres i planområdet og vil strekke seg fra planområdets sørlige del opp til marka i vest og nord, og dermed sikre offentlighetens tilgjengelighet gjennom det nye boligområdet opp til marka. I grøntdraget etableres nærmiljøpark for rekreasjon og opphold samtidig som grøntdraget vil håndtere planområdets overvann.

Store deler av området består i dag av gruslagte parkeringsflater med lite vegetasjon og biologisk mangfold. Ved en utbygging og reetablering av landskap og natur vil det biologiske mangfoldet øke.

Bebyggelse og høyder:
Bebyggelsen er planlagt i en skala og størrelse som tilpasser seg områdets byform. Det er satt krav til variasjon i byggehøyder, og at bebyggelsen må trappes ned i høyder mot tilstøtende bebyggelse i sør og øst, og mot marka i nord og vest. Sentralt i planområdet tillates lavblokkbebyggelse med større høyder, da disse høydene ikke vil være særlig synlig fra det omkringliggende nærområdet.

Nær og fjernvirkninger: Analyser viser at planlagte bygg ikke vil endre dagens viktige siktlinjer i området og at de på lang avstand vil være lite synlige i bybildet.

Medvirkning: I planprosessen er det lagt vekt på medvirkning fra naboer, interessenter og barn i nærområdet. Det har vært avholdt kafédialog og flere ulike nabomøter og involveringsprosesser med både skoleelever, foreninger, grunneiere m fl. Flere innspill er blitt tatt til følge. Prosessen er summert opp i eget notat i plansaken.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Utgangspunkt for planarbeidet er at Fredrikstad kommunes ishall, Stjernehallen skal relokaliseres i ny hall, aktivitetene knyttet til hallen flytter ut og at bygget kan rives. Dette åpner opp for at området kan transformeres og utvikles til boligområde.
Hensikten med planen er å legge til rette for å utvikle Stjernehalltomten til et nytt og attraktivt boligområde med tilhørende uteoppholdsarealer og nærmiljøpark. Planen vil tilrettelegge for parkeringsanlegg under bakken, og offentlige / private samferdselsanlegg, samt en adkomstvei til utfartsparkering for marka som ligger nord i planområdet.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2023-2035 avsatt som et fremtidig boligområde med bebyggelse som skal ha karakter av tett-lav bebyggelse. Området har i kommuneplanens arealdel krav om felles planlegging (hensynssone H810) med området regulert til utfartsparkering nord for Stjernehallen. Sistnevnte er derfor inkludert i planområdet. Deler av planområdet er omfattet av en hensynssone, H530 hensynssone friluftsliv.

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet ved at det skal være varig, tidløst og funksjonelt. Utbyggingen skal ha fokus på å bygge energieffektivt, miljøvennlig og universelt utformet. Det er vektlagt å reetablere naturen, øke det biologiske mangfoldet, og lage gode uterom for opphold og lek.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller er Stjernehallen Eiendom AS. Plankonsulent er Studio Sted AS og arkitekt er Line Solgaard Arkitekter AS. Forslagsstiller er framtidig utbygger og hjemmelshaver på deler av planområdet. To tomter er i dag festet til Fredrikstad kommune. Her vil avtalen først overføres til Stjernehallen Eiendom AS og etter hvert til det fremtidige borettslaget/sameiet.
Eiere av de andre eiendommene er orientert og har samtykket i at deres eiendom inngår i reguleringen.

Følgende eiendommer berøres av planen:

Gnr/Bnr	Adresse	Hjemmelshaver
208/1034/0	Utfarten 16, 1605 Fredrikstad	Stjernehallen Eiendom AS
208/1391/0	Utfarten 16, 1605 Fredrikstad	Stjernehallen Eiendom AS
208/1/1370		Sameiet Nygård og Guldberg. Fester: Stjernehallen Eiendom AS
208/1/1221	Utfarten 7 1605 Fredrikstad	Sameiet Nygård og Guldberg. Fester: Fredrikstad Sivilforsvarskrets

208/1031/0		Fredrikstad kommune
208/1791/0		Fredrikstad kommune

Figur 1 *Eiendommer innenfor planområdet. Rød linje markerer planavgrensning, oransje linjer markerer eiendomsgrenser.*

2.3 Tidligere vedtak i saken

Planinitiativet for detaljregulering av Stjernehalltomten ble behandlet i planutvalgets møte 20.01.2022, og planutvalget anbefalte oppstart av detaljregulering for Stjernehallen.

Planutvalgets vedtak:
1. Planutvalget anbefaler oppstart av detaljregulering for Stjernehallområdet, og stiller seg bak de prinsippene for utvikling av området som er skissert i planinitiativet.

2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for det forestående planarbeidet:

- Kommuneplanens bestemmelser om høyder skal følges. Det forutsettes at bygningshøyden trappes ned mot tilgrensende boligbebyggelse.
- Muligheten for utfartsparkering med tilstrekkelig kapasitet skal opprettholdes i området. Adkomsten via Moreneveien videreføres som en gang-/ sykkel-forbindelse og anbefales ikke opparbeidet for biltrafikk. Det utarbeides en mobilitetsplan som viser en helhetlig løsning for tilgjengelighet og utfartsparkering.
- Allmennhetens muligheter for ferdsel gjennom området fram til Fredrikstadmarka må gis høy prioritet og skal sikres i planarbeidet, herunder eksisterende turvei i vestre del av planområdet.
- Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalget og interessegrupper. Barn og unges medvirkning i planprosessen må sikres og dokumenteres særskilt.

- Det forutsettes for øvrig at bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanens arealdel følges.

2.4 Utbyggingsavtaler

Arbeid med utbyggingsavtale er varslet, og vil inngås med kommunen når detaljreguleringen er vedtatt.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Planen er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning §6 og §8 og vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredning, da en utbygging av området til boligformål er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Kommunen har stilt seg bak denne beslutningen i forbindelse med godkjenning av planinitiativ.

3 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

3.1 Medvirkningsprosessen

Oppstartsmøte ble avholdt 03.03.2022.
Naboer, grunneiere, berørte parter og myndigheter ble varslet iht. plan- og bygningsloven § 12-8 om oppstart av planarbeid for Stjernehalltomten. Det ble samtidig varslet om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale iht. plan- og bygningsloven § 17-4 og om oppstart av arbeid med oppheving av gjeldende reguleringsplan for området (plan-ID 3004 45), jfr. plan- og bygningslovens § 12-14. Varsel ble sendt den 04.04.2022 med merknadsfrist den 10.05.2022.
Det ble varslet i Fredriksstad Blad, på kommunens hjemmesider og per brev. Det ble sendt varslingsbrev til offentlige instanser og andre interesseorganisasjoner samt varslingsbrev til 44 grunneiere / beboere.

Det kom inn 13 merknader ifm. varsel om oppstart, hvorav tre fra offentlige instanser, fire merknader fra lokale organisasjoner og fire merknader fra privatpersoner. Den ene organisasjonen har sendt to merknader etter fristen. Kort oppsummert omhandler de fleste merknadene følgende temaer som bør fokuseres på i forbindelse med planarbeidet:

- Allmenhetens muligheter for ferdsel gjennom området fram til Fredrikstadmarka må sikres, herunder eksisterende turvei i vestre del av planområdet.
- Sikre en god adkomst til utfartsparkering nord for Stjernehallen.
- Belyse de trafikale konsekvensene av planforslaget i utredninger om trafikk og mobilitet.
- Planen må sikre et sammenhengende og trafikksikkert veinett for gående, syklende og kollektivreisende til og fra området, og det bør legges vekt på å finne løsninger som kan bidra til reduksjon av personbilbruk og øke andel syklende, gående og reisende med kollektive tilbud.
- At det må benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann på planområdet.
- At det må undersøkes alternativ plassering for utfartsparkeringen nord for Stjernehallen så denne kan benyttes til nærmiljøpark.
- At kommuneplanens bestemmelser om høyder skal følges, og at bygningshøyden trappes ned mot tilgrensende boligbebyggelse.
- Sikre god involvering og medvirkning fra naboer, lokalsamfunnsutvalget og interessegrupper, og at barn og unges medvirkning i planprosessen må sikres særskilt.

Oppsummering av alle merknader og forslagsstillers svar på merknadene følger plansaken i vedlegg *03 Oppsummering og svar på innkomne merknader.*

3.2 Øvrig medvirkning

Ut over lovpålagt medvirkning ved varsel om oppstart ble det avholdt et kafédialogmøte 17.11.2021 hvor forslagsstiller og fagkyndige møtte naboer og berørte parter som bla. Fredrikstad skiforening, Trara Velforening, Trara Lokalsamfunnsutvalg, Stjernen hockey AS, Fredrikstad ungdomsråd, skoler i nærområdet m. fl. Målet med seansen var å informere om prosjektet, formidle byggehøyder, volumer og utnyttelse, samt virkningen av disse på nærmiljøet. Metoden som ble brukt kalles kafédialog og hvor de berørte naboer og parter får gitt sine innspill til forskjellige tematikker.

Det har vært avholdt nabolagsorientering for naboer som har eiendom som grenser inn mot planområdet. Naboene er invitert inn en og en til møte med Line Solgaard arkitekter AS, for å få informasjon om prosjektet og diskutere valgte løsninger sammen med arkitekt og utvikler.

I forkant av medvirkning med barn og unge ble Fredrikstad kommunes barnetalsperson kontaktet for å diskutere metode for medvirkningen. Skolene som sokner til planområdet ble invitert med på medvirkning, og Kvernhuset ungdomsskole ønsket å delta med en klasse. Elevene fikk informasjon om prosjektet av forslagsstiller og fagkyndig, og designbyrået BYRO holdt videre i medvirkningsprosessen. Elevene laget filmer om planområdet, diskuterte kvaliteter på møteplasser for barn og ungdom, og det ble laget en undersøkelse om hvilke aktiviteter de ønsket seg på nærmiljøpark og kvartalslekeplass. Resultatet fra medvirkningen er hensyntatt i detaljreguleringen og ungdommenes ønsker til aktiviteter i nærmiljøparken har vært premissgivende for utforming og programmering.

Det har vært avholdt to møter i løpet av planprosessen med Aktive Liv og Parketaten i Fredrikstad kommune hvor plassering og programmering av nærmiljøparken er diskutert.

Det har i planprosessen vært dialog med Sameiet Nygård og Guldberg som eier eiendom 208/1/1221 og fester av eiendommen Fredrikstad Sivilforsvarskrets. Eier er innforstått med at eiendommen inngår i reguleringen og det er gjort avtale om at Isegran eiendom skal overta festeavtalen over eiendommen. Fredrikstad Sivilforsvarskrets må få ny lokalisering til sitt lager, og Fredrikstad kommune er ansvarlig for på finne dette erstatningslokalet, noe det arbeides med.

Oppsummering av medvirkningsprosessen foreligger i plansaken i vedlegg 07 *Notat om medvirkningsprosesser, datert 22.05.2024.*

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

I dette kapittelet er relevante utdrag fra andre planer og føringer gjengitt. Planforslagets avvik eller virkninger i forhold til disse er beskrevet under relevante tema i kapittel 7.

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Fylkesplanen Østfold mot 2050 (2018)

Fylkesplanen for Østfold mot 2050 er et strategisk dokument for samfunnsutvikling i Østfold, og består av en samfunnsdel og en arealdel. Fylkesplanen setter en omfattende visjon for utviklingen av Østfold frem mot midten av dette århundret. Planen tar sikte på å håndtere utfordringer og muligheter innen områder som bærekraftig utvikling, regional utvikling, næringsliv, infrastruktur, kultur, og samfunnsutvikling. Den vektlegger viktige temaer som befolkningsvekst, folkehelse, levevilkår, urbanisering, miljøvern, klimatilpasning, og styrking av lokalsamfunn. Sentrale mål er å

skape et attraktivt og bærekraftig samfunn for innbyggerne, sikre økonomisk vekst og sysselsetting, bevare naturressurser, styrke kulturell identitet, og sikre god infrastruktur for transport og kommunikasjon. Planen legger også vekt på samarbeid mellom offentlige myndigheter, næringsliv, frivillige organisasjoner, og innbyggere for å realisere visjonen. Gjennom konkrete tiltak og strategier søker planen å legge grunnlaget for en positiv utvikling av Østfold-regionen frem mot 2050, med fokus på å møte dagens og fremtidens utfordringer på en bærekraftig og inkluderende måte.

«Ved fortetting og transformasjon skal det redegjøres for de kvalitetsmessige vurderingene som gjøres av bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap. Det skal tas nødvendige hensyn til regionale og nasjonale interesser. Friområder, grønne lunger, elver/bekker/vann/dammer og sosial infrastruktur er viktige i byer og tettsteder, og fortetting må ikke gå ut over disse vesentlige trivselsfaktorene i byer og områdesentra.»

4.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel Fredrikstad mot 2030 (2018)

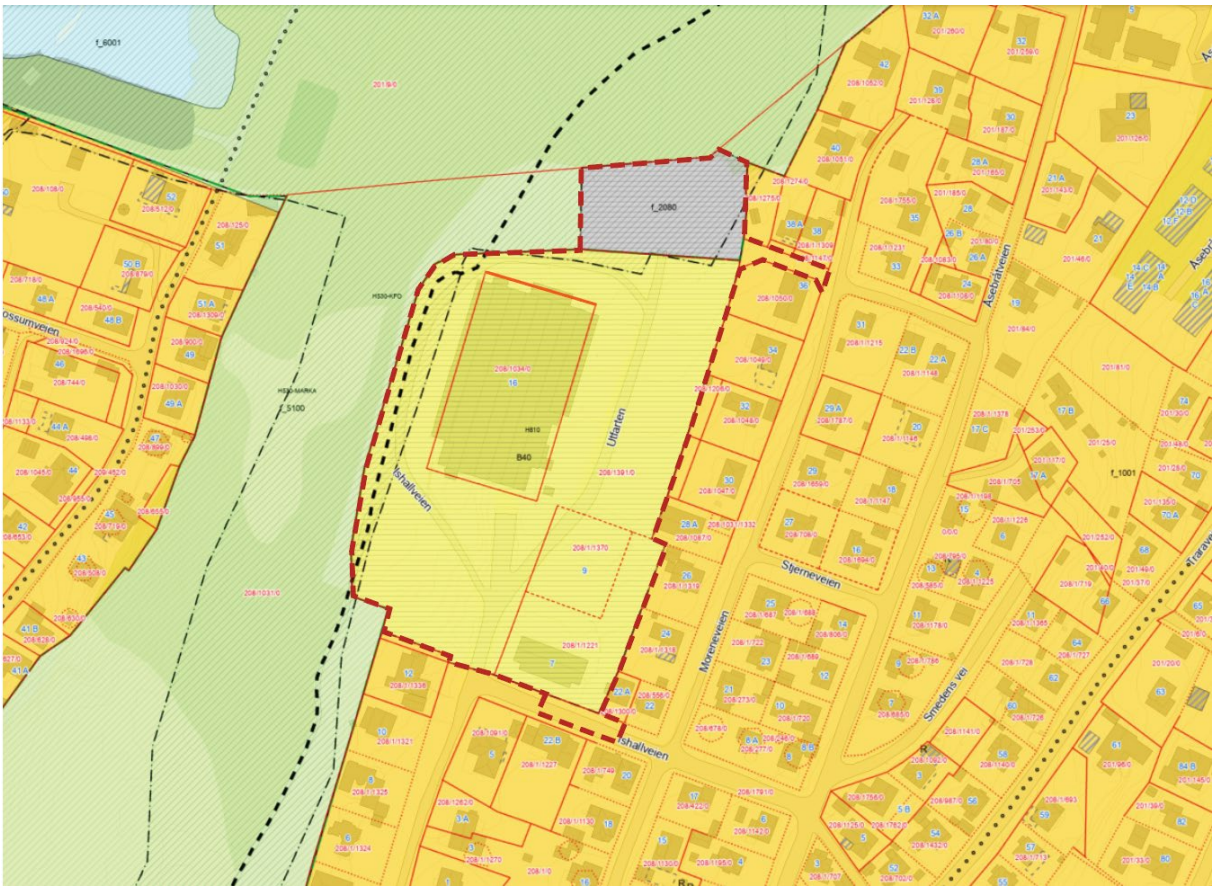
Kommuneplanens samfunnsdel er det overordnede strategiske dokumentet for hele Fredrikstadsamfunnet, og fastsetter langsiktige mål og strategier. Alt annet planarbeid i kommunen må ta utgangspunkt i samfunnsdelens mål og strategier. For å konkretisere hva kommuneplanens samfunnsdel betyr for arealbruken og planleggingen i kommunen, inneholder samfunnsdelen en arealstrategi. Hovedgrepet i arealstrategien er å arbeide videre med fortetting og transformasjon i sentrum.

Viktige punkter fra kommuneplanens samfunnsdel som påvirker planområdet:

- Alle skal ha et trygt sted å bo, i egnet bolig. Det skal skapes og opprettholdes trygge og gode lokalsamfunn, med en variert sammensetning av boliger.
- Oppnå mål om nullvekst i personbiltrafikken, og legge til rette for at veksten i personbiltrafikken tas gjennom gode gang-, sykkel- og kollektivløsninger.
- Utvikle og sikre områder med god kvalitet for fysisk aktivitet og rekreasjon i nærmiljøene.
- Sikre viktige naturverdier der det legges spesielt vekt på å opprettholde og tydeliggjøre markagrensen, ivareta naturmangfoldet og opprettholde og utvikle grønne korridorer fra elva til marka

4.1.3 Kommuneplanens arealdel (KPA) 2023-2035 (2023)

Planområdet betegnet som B40 er i kommuneplanens arealdel avsatt som et fremtidig boligområde, hvor reguleringsplanen skal vise ny boligbebyggelse, grønnstruktur, friluftsparkering og tursti/lysløype. Boligbebyggelsen skal ha karakter av tett-lavbebyggelse.
Begrepet tett-lav bebyggelse er ikke definert nærmere i kommuneplanen, men er en fellesbetegnelse og kan bestå av flere typologier; småhus, rekkehus, to- og firemannsboliger og mindre leilighetsbygg. Områder utviklet med en tett og lav struktur, kjennetegnes ofte av en variasjon av typologier.



Figur 2 *Utsnitt av plankart i kommuneplanens arealdel 2023-2035: Planområdet har arealbruksformål boligområde (lysegul) og utfartsparkering (grå).*

Generelle bestemmelser

Universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, byggehøyder, parkering, miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur er aktuelle bestemmelser for utvikling av planområdet.

Hensynssone H530 Friluftsliv

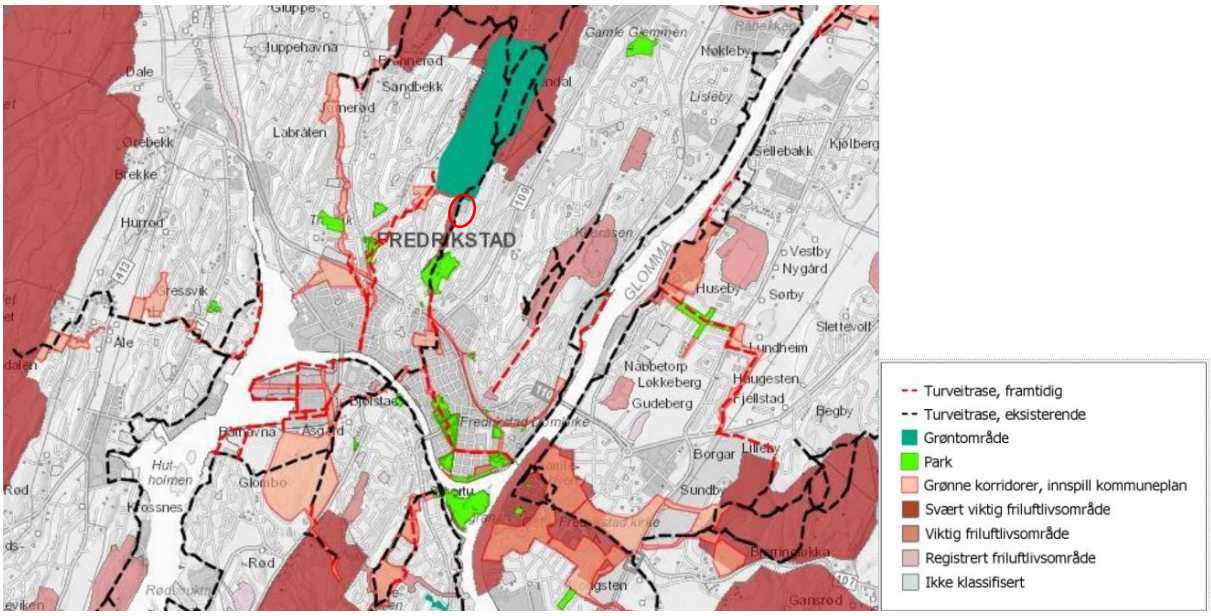
Planområdet grenser til hensynssone H530 friluftsliv - marka. Markagrensen markerer en fast og varig grense mot framtidige utbyggingsinteresser. Deler av planområdet omfattes av hensynssone H530 friluftsliv - andre verdifulle friluftslivsområder, der hensynet til friluftsliv bør være førende for arealbruken i bygge- og anleggstiltak.

Hensynssone H810 Krav om felles planlegging

Området Stjernehallen har krav om felles planlegging i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan.

Turstier og grønne korridorer

I kommuneplanens arealdel legges det vekt på at elvene og bymarka gir Fredrikstad et flott utgangspunkt for å tilby innbyggerne gode rekreasjonsområder. Sikring og opparbeiding av grønne forbindelser og korridorer mellom elv og skog, og et bynært friluftsliv er et viktig fokusområde i fremtidig byutvikling. En tursti som er en del av dette nettverket med grønne korridorer fra elvene til bymarka, krysser gjennom planområdet.



Figur 3 *Grønne korridorer fra elvene til bymarka. Planområdet er innenfor den røde sirkelen.*

Nærmiljøparker og uteoppholdsarealer

"Samle og styrke" er et overordnet arealprinsipp i kommunens fortettingsstrategi. Kommunen ønsker å samlokalisere flest mulig arealer og anlegg for lek, rekreasjon og utendørs idrett og aktivitet, slik at en får større og mer attraktive anlegg med tilbud til mange brukergrupper i urbane strøk.
De offentlige uteoppholdsarealene skal være tilgjengelige for allmenheten. Alle nye boliger skal ha tilgang til en nærmiljøpark innenfor 10 minutters gangavstand. Det stilles krav om at nærmiljøpark er ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis til nye boliger. Etablering av ny nærmiljøpark vil kreve et tett samarbeid mellom kommunen og private utbyggere.

Naturmangfold

Vurdering etter § 7 i naturmangfoldloven og prinsippene i naturmangfoldloven § 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer for arealforvaltning.

Boligbyggerbehov

Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) har vært engasjert til å utarbeide en boligmarkedsanalyse for Fredrikstad mot 2035. De ble bedt om å gi et grunnlag for å vurdere hvor det bør bygges, hva som bør bygges, og hvordan arbeidet med å bygge bør organiseres fra kommunens side. NIBR sier i sin rapport at det i Fredrikstad i dag er en overvekt av eneboliger, men at de fleste boligene som har blitt bygget de senere årene, og som planlegges framover, er leiligheter i sentrale strøk. Rapporten konkluderer med at det er viktig at Fredrikstad kan tilby et bredt utvalg av boliger, og at det må bli mulig å leve gjennom alle livets faser i samme nabolag.

Byggehøyder

Området B40 er i kommuneplanens arealdel regulert med en maksimal 11.5 m byggehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

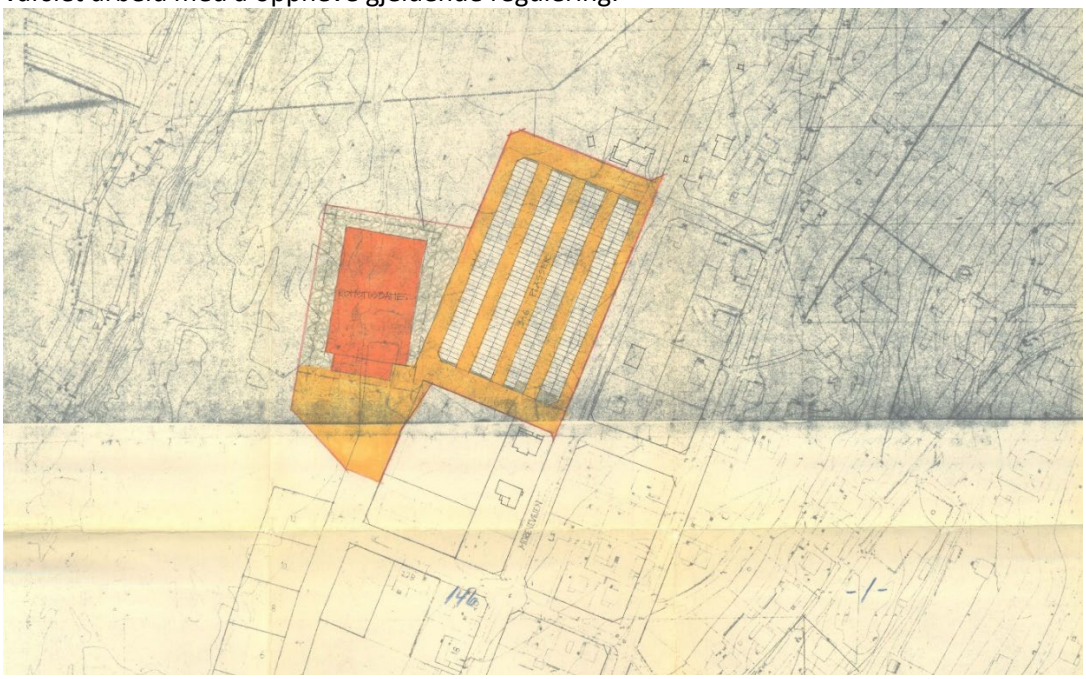
I planprosessen har høyde på bebyggelse vært diskutert med planavdelingen i kommunen. Planforslaget foreslår at tre av byggene kan være opptil 4 etasjer med 13,5 meters maksimal byggehøyder fra ferdig planert terreng. Byggene som får disse høydene er plassert midt i planområde hvor Stjernehallen står i dag, hvor høyden vil være lite synlig fra tilstøtende område.

4.1.4 Andre relevante kommunale planer, delplaner og føringer

Følgende planer er benyttet i planarbeidet: Kommunedelplan for klima (2019), Kommunedelplan for naturmangfold i Fredrikstad (2022), Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad (2017), Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og marka (2019), Overvannsrammeplan (2007), Plan for kommunale nærmiljøanlegg 2023-26 og Byvekstavtalen mellom kommunene Fredrikstad og Sarpsborg, Østfold fylkeskommune og staten v/ Samferdselsdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet (2024-2033). Disse planene er ivaretatt i planarbeidet.

4.2 Gjeldende regulering

Dagens område ble regulert til idrettsformål, kunstisbane og parkering, 15.08.1969 med Nasjonal arealplan ID 45. Store deler av denne reguleringsplanen er flateregulering til offentlig trafikkområde, men området er ikke opparbeidet i samsvar med dette. En vesentlig del av området som er regulert til parkering rundt ishallen, er i dag bebygget med eneboliger. Adkomst til parkeringsarealet er ikke markert på plankartet med en pil, men av inntegningen ser det ut som om det var tiltenkt at parkeringen skulle ha adkomst via Moreneveien. Ved varsel av oppstart av planarbeidet ble det varslet arbeid med å oppheve gjeldende regulering.



Figur 4 Gjeldende reguleringsplan – «Et område nord for Moreneveien til idrettsformål»

4.3 Tilgrensende planer

Det er ingen reguleringsplaner i direkte tilknytning til planområdet. Kommuneplanens arealdel er gjeldende for tilstøtende området.

4.4 Statlige planretningslinjer

4.4.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 (vedtatt 2023)

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 danner grunnlag for arbeidet med regionale og kommunale planer, og skal bidra til at planleggingen skjer i tråd med nasjonale mål og interesser. Forventningene vektlegger bærekraftig utvikling, med særlig fokus på klima og miljø, verdiskaping og sosial bærekraft. Regjeringen fremhever behovet for helhetlig og

samordnet areal- og samfunnsplanlegging, effektiv ressursbruk og tidlig medvirkning. Det legges vekt på klimatilpasning, reduksjon av klimagassutslipp, bevaring av naturmangfold og styrking av beredskap. Videre skal planleggingen legge til rette for inkluderende lokalsamfunn, god folkehelse og likeverdige tjenester. Forventningene bygger på plan- og bygningsloven og FNs bærekraftsmål, og skal følges opp gjennom planstrategier og øvrig planarbeid i kommuner og fylkeskommuner.

4.4.2 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning). Klimatilpasning og utslippsreduksjoner må sees i sammenheng der det er relevant. Det er viktig å planlegge for løsninger som både reduserer utslippene og reduserer risiko og sårbarhet som følge av klimaendringer.

4.4.3 Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

I løpet av planprosessen har det kommet en ny statlig planretningslinje for klima og energi som erstatter den Statlige planretningslinjer for klima- og energitilpassing 2018. Retningslinjen pålegger kommuner, fylkeskommuner og staten gjennom planlegging og annen myndighets- og virksomhetsutøvelse å sikre at hensyn til klima og energi får en tydelig plass. Dokumentet understreker at tiltak for redusert klimagassutslipp, karbonopptak og lagring, energiplanlegging og klimatilpasning skal integreres i tråd med nasjonale klimamål. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet og økosystemene rustes for fremtidige klimaendringer. Det presiseres at arbeidet med utslippsreduksjoner og klimatilpasning må ses i sammenheng der det er relevant, og at plan-myndighetene tydeliggjør roller og ansvar på tvers av forvaltningsnivåene. På denne måten skal retningslinjene sikre en helhetlig tilnærming der klima, energi, naturmangfold og forsyningssikkerhet harmoniseres i planprosesser og i kommunal, fylkeskommunal og statlig virksomhet.

4.4.4 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Retningslinjene tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet slik at det tilrettelegges for mest mulig effektiv og miljøvennlig transport. Det er blant annet fokus på mest mulig effektiv transport, begrensing av transportbehovet, korte avstander og samordning av ulike transportmåter, inkl. satsing på kombinasjon av kollektivtrafikk, gang- og sykkel.

I 2024 ble retningslinjene erstattet med nye retningslinjer for arelbruk og mobilitet.

4.4.5 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)

Retningslinjene skal sikre en helhetlig og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging. Formålet er å fremme effektive planprosesser som ivaretar nasjonale og internasjonale mål for klima, miljø og samfunnsutvikling Retningslinjene stiller krav til samordnet areal- og transportstrategi, med differensierte forventninger for byområder – som fokuserer på fortetting og gode transportsystemer – og distriktsområder, hvor hovedmålet er utvikling av levedyktige lokalsamfunn. Planarbeidet skal ivareta natur- og kulturverdier, redusere tap av matjord og viktige friluftsområder, legge til rette for lavutslippstransport, og inkludere hensyn til reindrift. Videre vektlegges tydelig ansvar for samarbeid, regional og interkommunal planutvikling, og krav til beslutningsgrunnlag som skal sikre kvalitet i gjennomføringen

4.4.6 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995 revidert 2019)

Retningslinjene skal sikre Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon, og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnede arealer til barnehager.

4.4.7 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)

Hovedformålet med retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder. Forebygging gjennom riktig arealbruk er sannsynligvis det mest kostnadseffektive tiltaket mot støy. Retningslinjen gjelder kun luftbåren støy. Også andre miljøforhold må avveies på vanlig måte i plansaker, for eksempel luftforurensing, vibrasjoner, strukturlyd, landskapsmessige vurderinger osv. Veileder til T-1442, M-2061 gir en faglig utdyping av prinsipper, metoder og anbefalinger som er politisk fastsatt gjennom retningslinjen.

4.4.8 Regjeringens Veileder i universell utforming (2021)

Verdigrunnlaget for universell utforming er å legge til rette for at alle skal ha like muligheter for personlig utvikling, deltakelse i samfunnet og livsutfoldelse. Et samfunn der alle kan delta er også et grunnleggende prinsipp i bærekraftmålene. Samfunns- og arealplanlegging er et viktig virkemiddel for å oppnå dette. Med veilederen ønsker regjeringen å rette oppmerksomheten mot og øke bevisstheten om hvordan planlegging kan bidra til et universelt utformet samfunn. Veilederen inneholder også eksempler på hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt i ulike plantyper.

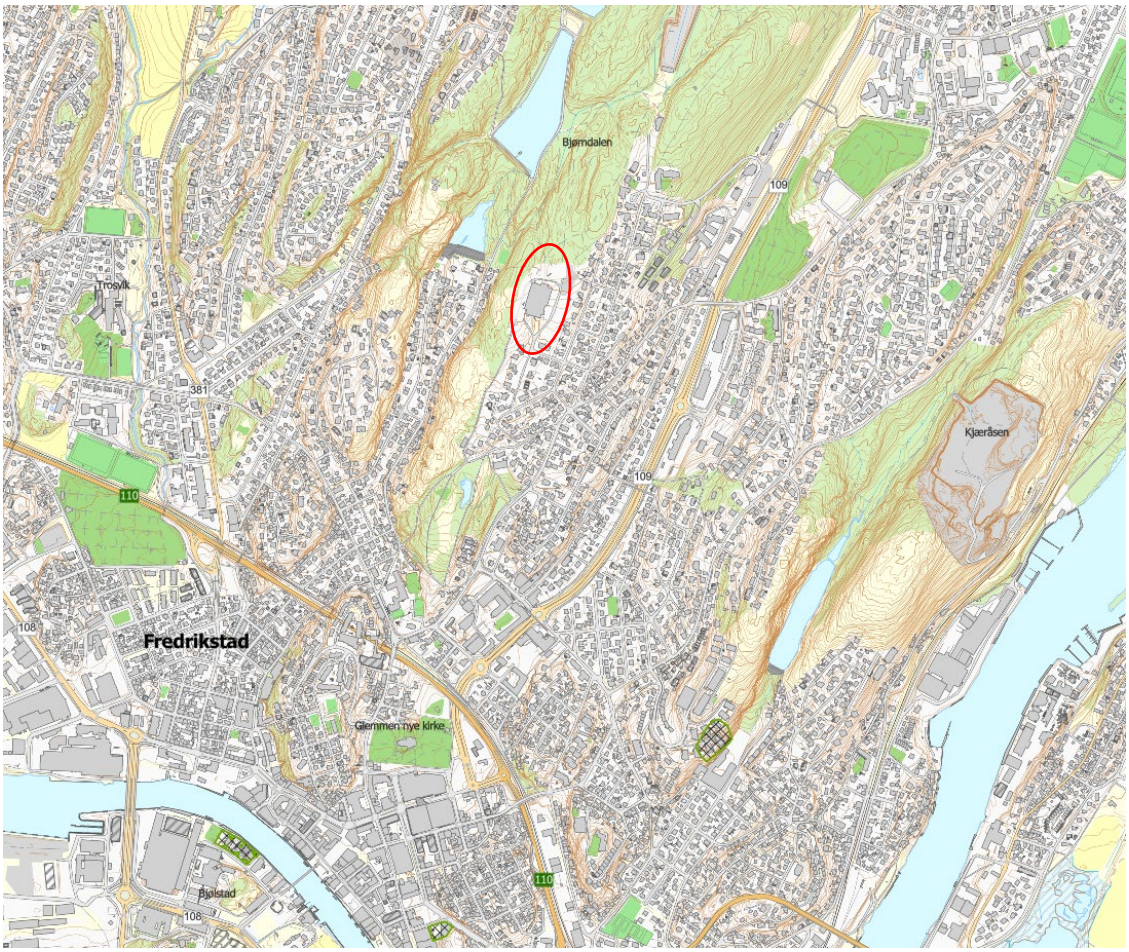
5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

5.1 Beliggenhet

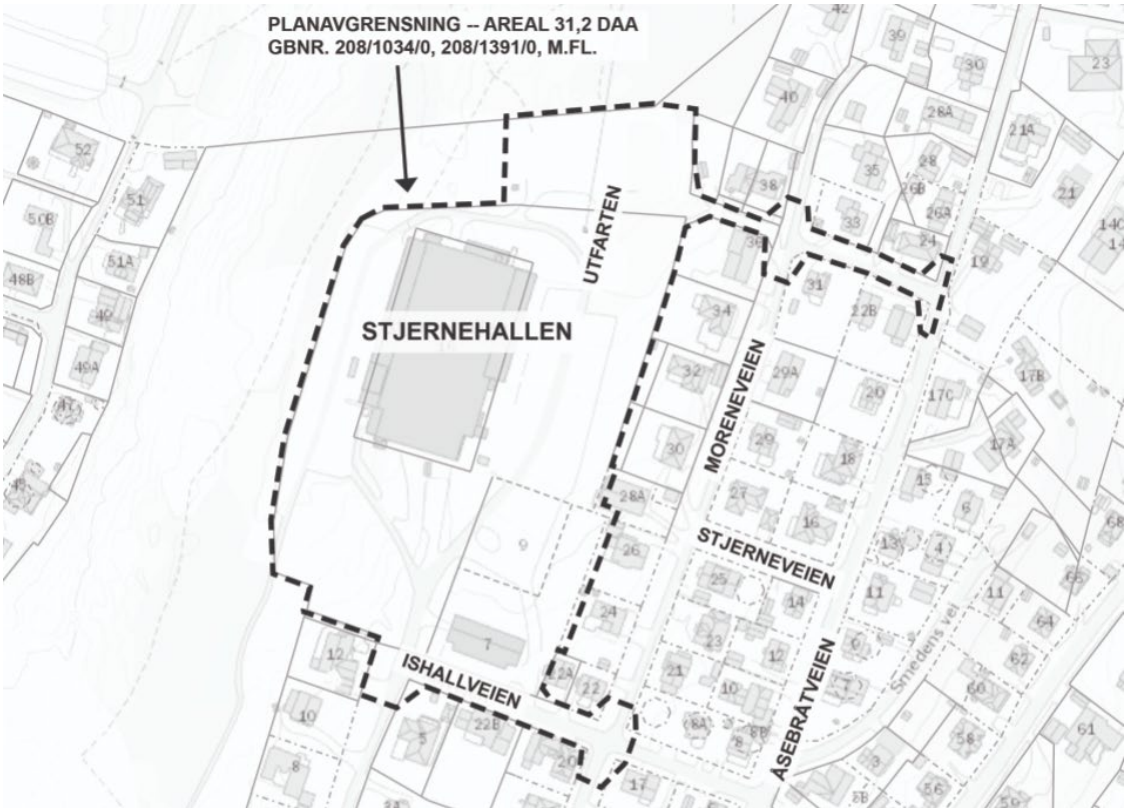
Planområdet ligger ca 1.5 km nord for Fredrikstad sentrum i det etablerte boligområdet Trara.

5.2 Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdets størrelse er 26,8 daa og er avgrenset av Ishallveien i sør, eksisterende boligbebyggelse i øst og bymarka i vest og nord. Nord for Stjernehalltomten ligger det en parkeringsplass som brukes som utfartsparkering til bymarka. I kommuneplanens arealdel er dette arealet avsatt til parkering og parkeringsplassen har i dag adkomst gjennom planområdet. Utfartsparkeringen inngår i planens avgrensning og utgjør 2.8 daa av planområdet.



Figur 5 *Planområdets plassering i Fredrikstad by markert i rødt.*



Figur 6 *Kunngjort planavgrensning ved varsel om oppstart av planarbeidet*

Det har i løpet av planprosessen vært vurdert alternative adkomster til utfartsparkeringen nord i planområdet. Det ble i prosessen avklart med kommunen at adkomst til parkeringsplassen skal skje fra Ishallveien i sør og planforslaget har derfor et mindre og justert areal i forhold til det som ble varslet.

Figur 7 Gjeldende planavgrensning

5.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består i hovedsak av eksisterende idrettshall som er omgitt av grusede og asfalterte parkerings- og kjørearealer. Sørvest i planområdet er det et areal med noe fjell i dagen og små flekker med vegetasjon. Det er ellers også noen gressdekte arealer med enkelte trær innenfor området. Området er regulert til idrettsformål. Nord i planområdet ligger en parkeringsplass som er avsatt til utfartsparkering for marka i kommuneplanens arealdel. I nord og vest grenser planområdet til marka, og mot øst og sør grenser planområdet til boligbebyggelse med eneboliger og hager.

5.4 Stedets karakter

5.4.1 Struktur og estetikk/byform

Planområdet er en naturlig fortsettelse av det godt etablerte boligområdet Trara. Den omkringliggende bebyggelsen på Trara er karakterisert av eneboliger med hager, garasjer og uthus på tomtene. Det arkitektoniske uttrykket er varierende med arkitektur fra flere tidsperioder. Eneboliger og garasjer ligger mange steder nærme veien og skaper et inntrykk av en tett og delvis sammenhengende bygningsmasse ut mot tomtenes ytterkanter. Hagene er flere steder samlet som større grøntområder inn mot kvartalenes midte.

Figur 8 *Bebyggelsesstruktur på Trara*

5.4.2 Eksisterende bebyggelse

Det finnes to bygg i planområdet i dag. Idrettsanlegget Stjernehallen er en ishall bygget i 1970, med en ishockeybane og publikumskapasitet til 2400 sitte- og ståplasser samt garderobe, kafé og administrasjonslokaler. Sørøst på området står det en lagerhall bygget i 1952, som benyttes av Sivilforsvaret i dag. Begge bygg forutsettes revet i forbindelse med full utbygging av området.

Figur 9 *Tomten sett fra adkomst i sør*

Figur 10 *Lagerhall som benyttes av Sivilforsvaret*

5.5 Landskap

5.5.1 Topografi og landskap

Tomten ligger på et platå på et høydedrag som er en del av de karakteristiske langstrakte kollene som strekker seg nord-sør. Terrenget i planområdet er svakt skrånende og faller i to retninger, både fra nord mot sør og fra vest mot øst. Det høyeste nivået i planområdet ligger i nord på kote +57.7 m og det laveste nivået i sør på kote +47.5 m. I forbindelse med byggingen av Stjernehallen ble det gjort et stort terrenginngrep, og det er ca. 2.5 meter i høydeforskjell mellom området øst og vest for bygningen.

Figur 11 *Parkeringsplass vest for Stjernehallen*

Figur 12 *Eksisterende naturområde i sørvest*

Ved å sammenligne gamle luftfoto, er det registrert at det opprinnelig, før utbyggingen av Stjernehallen, var en forsenkning i terrenget med vegetasjon og trær som gikk som et fuktdrag nord-sør gjennom planområdet.

Figur 13 *Luftfoto fra 1947*

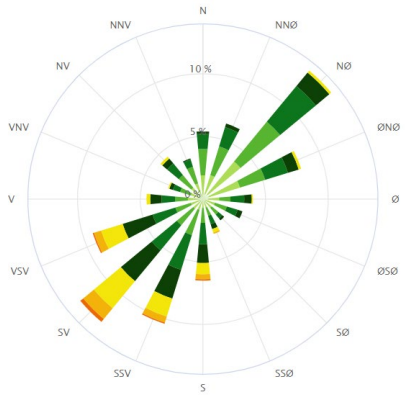
Figur 14 *Luftfoto fra 1978*

5.6 Solforhold og lokalklima

Tomten ligger høyt og fritt med utsikt til sjøen, Glomma og Fredrikstad by. Fordi tomten faller mot sør, blir det godt solinnfall på hele planområdet. Framherskende vindretning er nord/sør og gjennomsnittlig vindstyrke i området er ca. 6-6,5 m/s 80 meter over bakkenivå ifølge NVE.

Figur 15 *Sol eks. situasjon 21.juni kl. 15.00*

Figur 16 *Sol eks. situasjon 21.juni kl. 18.00*



Figur 17 *Vindrose for Fredrikstad med framherskende vindretning*

5.7 Kulturminner og kulturmiljø

Ifølge Fredrikstad kommunes kart over kulturminner er det ingen kulturminner eller kulturmiljø av verdi innenfor planområdet.

5.8 Naturverdier

Ved oppstart av planarbeidet ble området undersøkt av naturøkolog, for å kartlegge og vurdere *eksisterende naturverdier, ref. vedlegg 13 Kartlegging av naturmangfold, datert datert 29.11.2021 revidert 23.04.2024.* Ingen viktige naturtyper ble påvist, og ingen rødlistede arter utover ask (EN) ble påvist. Utover naturtypekartlegging, ble det særlig lagt vekt på kartlegging av rødlistede arter, aggressive fremmedarter, store trær, vannmiljø og evt. annet av definert økologisk verdi iht. MDs retningslinjer og håndbøker.

Planområdet består hovedsakelig av harde flater i form av bygningsmasse, asfaltvei og store gruslagte arealer, og inneholder lite vegetasjon eller naturverdier. Størstedelen av planområdet består av svært menneskepåvirket natur (Sterkt endret fastmark etter NiN). Det som finnes av grønne arealer på tomten er i hovedsak plen, innimellom med noen større trær.
Planområdet grenser i nord og vest mot omkringliggende skogsarealer. Omkringliggende skogsarealer som er en del av bymarka, og har et preg av opprinnelig natur for området, er grunnlendt furuskog med innslag av nakne berg. Langs tomtegrensen er det noe mer skogspreg også på selve planområdet, mest markert i et parti i sør. Sør i planområdet finnes noen berghammere med relativt intakt nakent berg, lyng og mose. Det er flere middels store trær på tomten (100-150 cm i

omkrets i brysthøyde). Det er ett større individ av det rødlistede treslaget ask (EN; sterkt truet) rett sør for selve hallen, og et litt mindre ved Utfarten 7. Disse to trærne er av NRAS vurdert til å ha stor økologisk verdi, gitt størrelse og rødlistekategori.

Skogkanten mot vest bærer preg av at en del hageutkast har etablert seg her (blant annet sprikemispel (SE; svært høy risiko) og fagerfredløs (SE)). I øst er det flere hageanlegg med diverse fremmede arter med høy risiko. Disse artene etablerer seg lett på åpen jord uten mye vegetasjon, slik som i byggefasen. Det vil derfor være viktig å ha en tiltaksplan for bekjemping av fremmede arter.

Figur 18 *Oversikt over påviste fremmede arter og større trær på tomten.*

Med unntak av de store asketrærne, anses tomten totalt sett å ha liten økologisk verdi. Det finnes mindre naturverdier i form av resthabitater på tomten, blant annet det skogpregede området i sør, og opprinnelige bergflater. Dersom de to større asketrærne ikke skades av utbyggingen, og en beholder mest mulig opprinnelig vegetasjon, anser vi at de største naturverdiene på tomten blir bevart.

Figur 19 *Stjernehallen sett fra sør med noen av de større trærne. Deriblant en stor ask (EN) til høyre i bildet.*

Figur 20 *Klynge med furutrær sørvest på tomten inn mot marka*

Vest for tomten (mellom ishallen og Bjørndalsdammene) ligger et skogkledt område (Bjørndalen) som strekker seg nesten fra Fredrikstad sentrum i sør og videre nordover inn i mer omfattende skogsområder. Dette sammenhengende skogområdet spiller en viktig funksjon for en rekke ville arter av alle artsgrupper.

5.9 Rekreasjonsverdi og -bruk, uteområdet

Selve planområdet er ikke egnet for rekreasjon og opphold, men området benyttes som startpunkt for turer i marka. Det er en viktig innfallsport til Fredrikstadmarka og har en viktig funksjon i et folkehelseperspektiv. Planområdet grenser inn mot marka og Bjørndalsdammene, som er et område i Fredrikstadmarka som benyttes av mange som turområde og nærnatur.

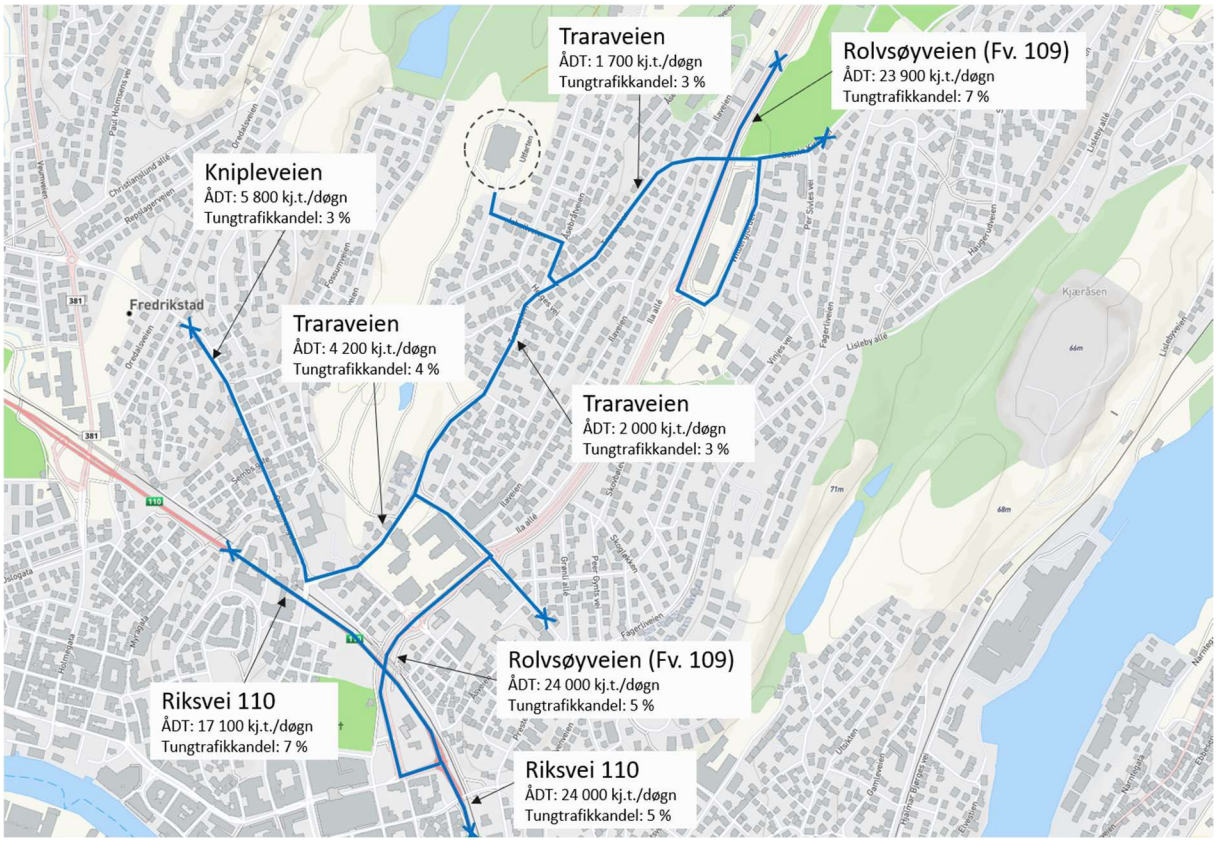
5.10 Trafikkforhold

Det er i planarbeidet utarbeidet en trafikkanalyse vedlegg *08 Trafikkanalyse, datert 14.092022 revidert 12.03.2024* og en mobilitetsplan vedlegg *09 Mobilitetsplan, datert 13.01.2023 revidert 12.03.2024.* Planområdet er lokalisert innerst i Ishallveien og det er derfor ikke gjennomkjørings-trafikk. All trafikk på området skal enten til/fra Fredrikstadmarka eller Stjernehallen. Turgåere til Marka benytter både parkeringsplassen nord i planområdet og arealene rundt hallen som parkeringsplass. Ingen av parkeringsområdene har oppmerkede plasser, men det anslås at det totalt er ca. 50 parkeringsplasser på utfartsparkeringen, og ca. 250 plasser rundt Stjernehallen.

I gatene rundt planområdet er det i hovedsak lagt opp til blandet trafikk. Her er det fartsgrensesone 30 km/t som er vanlig for boligområder med lave trafikkmengder. Traraveien har langsgående fortau. I denne veien er det mer trafikk, blant annet en kollektivrute og fartsgrense 40 km/t.

5.10.1 Kjøreadkomst

Adkomstveien til planområdet med bil er fra Knipleveien eller Rolvsøyveien (fv. 109) via Traraveien i både nord og sørgående retning. Hovedstrømmene med biltrafikk forventes å ankomme planområdet som illustrert i figur 21. Basert på tettheten av boliger i det øvrige området (Statistisk sentralbyrå, 2022) er det fornuftig å anta at en stor andel av bilturene kommer til/fra sør i Traraveien. Adkomst inn til selve planområdet er fra Ishallveien.



Figur 21 Registrerte trafikkmengder langs veinettet som leder til/fra planområdet.

5.10.2 Trafikkmengde

Det ble i forbindelse med utarbeidelsen av trafikkanalysen gjennomført trafikkregistreringer av dagens situasjon. Trafikkmengdene til og fra planområdet deles i likhet med parkeringsområdene i to: trafikk tilknyttet Fredrikstadmarka og trafikk tilknyttet Stjernehallen. Fredrikstadmarka genererer

mest trafikk på fridager med fint vær, og Stjernehallen mest i forbindelse med kamper. Dersom det er kamp med full tribune oppgis det å være rundt 2.250 personer i hallen.

De tre dagene det ble gjennomført trafikkregistreringer, ble døgntrafikken beregnet til 1 000, 500 og 250 kjøretøy, hvorav 160 kjørte til/fra utfartsparkeringen. Det var forventet mye trafikk alle tre dagene. Basert på registreringene antas det at det er rundt 200 kjøretøy/døgn som skal til/fra Fredrikstadmarka når det er fint vær. Det viste seg også å være en stor andel av myke trafikanter til og fra planområdet i dagens situasjon. På gang- og sykkelveien ble det den ene dagen registrert rundt 250 myke trafikanter i løpet av 8 timer og rundt 60 myke trafikanter i løpet av makstimen begge søndagene.

	Søndag 12. juni	Lørdag 10. september	Søndag 11. september
Total trafikk inn og ut fra Ishallveien	234 kjøretøy 64 myke trafikanter	866 kjøretøy 500 myke trafikanter	474 kjøretøy 65 myke trafikanter
Trafikk på gang- og sykkelveien (i vest)	171 gående 19 syklende	70 gående 13 syklende	243 gående 16 syklende
Makstimen på gang- og sykkelveien (i vest)	52 gående 4 syklende	23 gående 1 syklende	60 gående 0 syklende

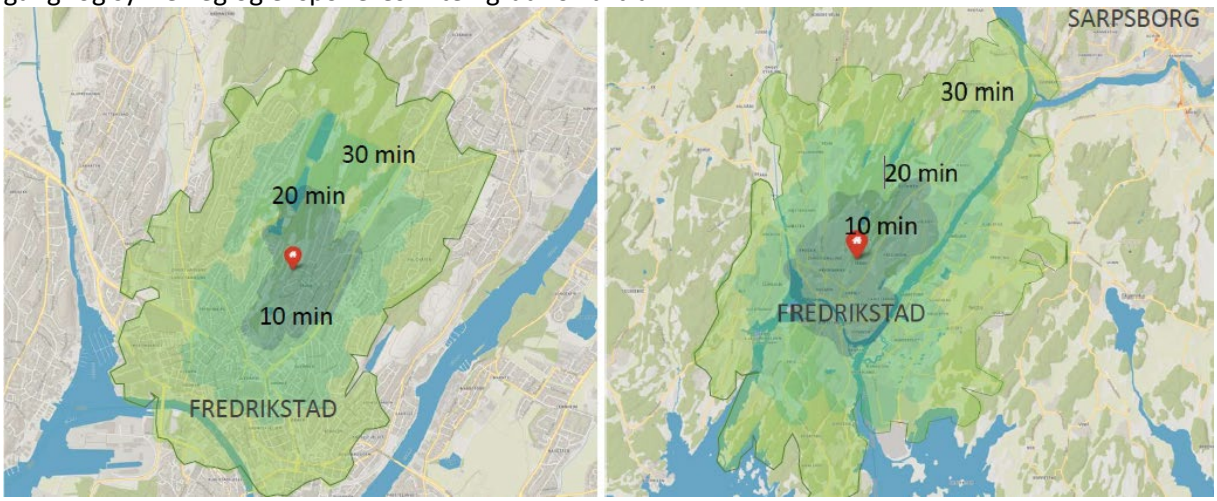
Figur 22 *Et sammendrag fra de tre trafikkregistreringene som er gjennomført*

5.10.3 Ulykkessituasjon

De siste ti årene er det registrert syv trafikkulykker i en kjøreavstand på 1 km fra planområdet. Tre av disse ulykkene involverte myke trafikanter, de resterende involverte kun kjøretøy.

5.10.4 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

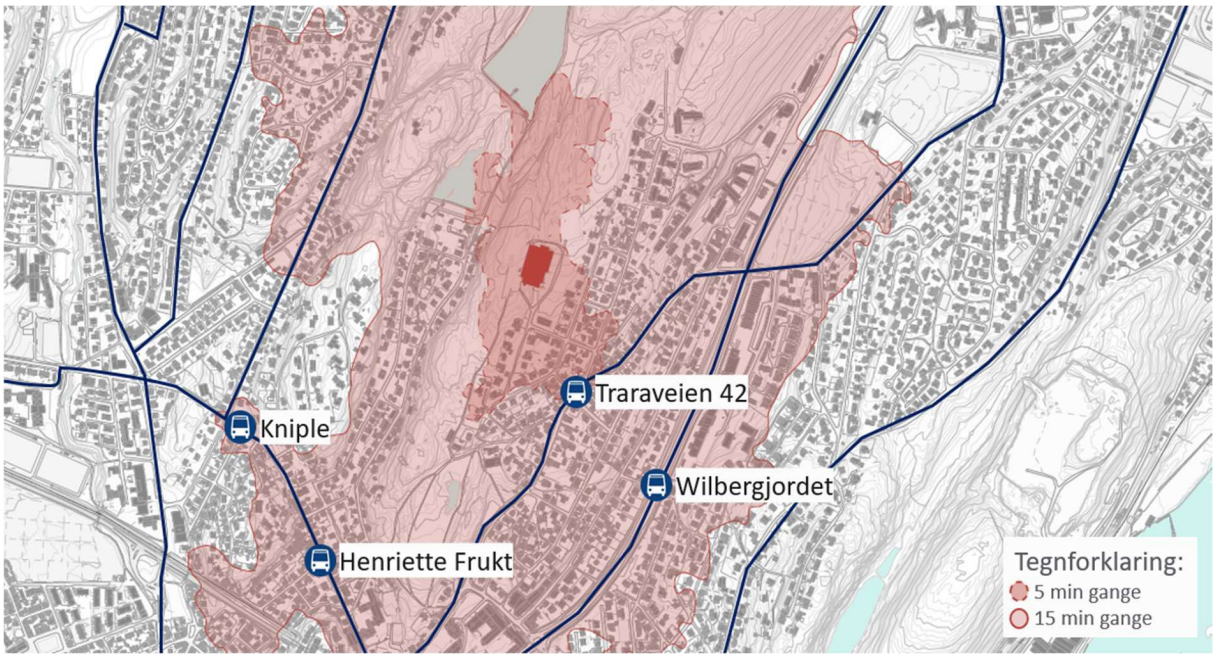
I gatene rundt planområdet er det i hovedsak gater uten fortau. Sørvest i planområdet går det en turveg ned til Brattliparken, og Fredrikstad sentrum kan nås i relativt bilfritt miljø på 10 minutter med sykkel og 30 minutter som gående. Elever i nærområdet har mulighet til å gå hele skoleveien langs gang -og sykkelveg og eksponeres i liten grad for biltrafikk.



Figur 23 *Rekkevidde med gange (t.v.) og sykkel (t.h.) innenfor 10, 20 og 30 min fra Stjernehallen*

5.10.5 Kollektivtilbud

Innen 15 minutters gange fra planområdet er det holdeplasser for 12 kollektivruter. Det er kun nærmeste holdeplass for hver rute som vises.



Figur 24 Oversikt over bussholdeplassene og -rutene i en gangavstand på 15 min fra Stjernehallen.

5.11 Barns interesser

Idrettstilbudet i Stjernehallen inkluderer tilbud til barn og unge. For øvrig er det ikke leke- og uteoppholdsarealer som benyttes av barn og unge i planområdet i dag. Barn i ungdomsskolealder sogner til Kvernhuset ungdomsskole, og disse beveger seg gjennom planområdet til og fra skolen og til fritidsaktiviteter.

5.12 Sosial infrastruktur

5.12.1 Skolekapasitet

Planområdet har Trara barneskole og Kvernhuset ungdomsskole som skolekrets. Det er i dag 91% fullt ved Trara skole, og gjenstående kapasitet er ca 297 boenheter. Ved Kvernhuset ungdomsskole er det 100% fullt og det er pr i dag ingen ledig kapasitet.

5.12.2 Barnehagedekning

Barnehager i nærområdet er Wilbergjordet barnehage, Christianslund barnehage, St. Hansfjellet barnehage, Leie barnehage og den private barnehagen Noas park. Det er i dag ikke tilstrekkelig barnehagekapasitet i området.

5.13 Universell tilgjengelighet

Planområdet er relativt flatt / svakt hellende i store deler av området, og det ligger godt til rette for å etablere universelt utformede løsninger.

5.14 Teknisk infrastruktur

5.14.1 Vann og avløp

I forbindelse med plansaken er det utarbeidet en teknisk rammeplan VVA, vedlegg *15 Teknisk rammeplan, datert 29.05.2024* og et notat om overvann vedlegg *16 Redegjørelse for overvann Stjernehagen, datert 02.04.2024, revidert 18.03.2025.*

Det er offentlig vann- og avløpsanlegg langs planområdet. Kartdata som foreligger av Ishallveien er utdatert, da offentlig anlegg er nylig sanert. Antatt dimensjon av oppgraderte rør: 160 mm vannledning, 160 mm spillvannsledning og 200 mm overvannsledning. Det er ikke tilstrekkelig slokkevann i eksisterende ledningsnett i nær tilknytning til planområdet. Kommunen bekrefter tilstrekkelig kapasitet for tilkobling til spillvann, gitt normal avløpsproduksjon.

5.14.2 Trafo

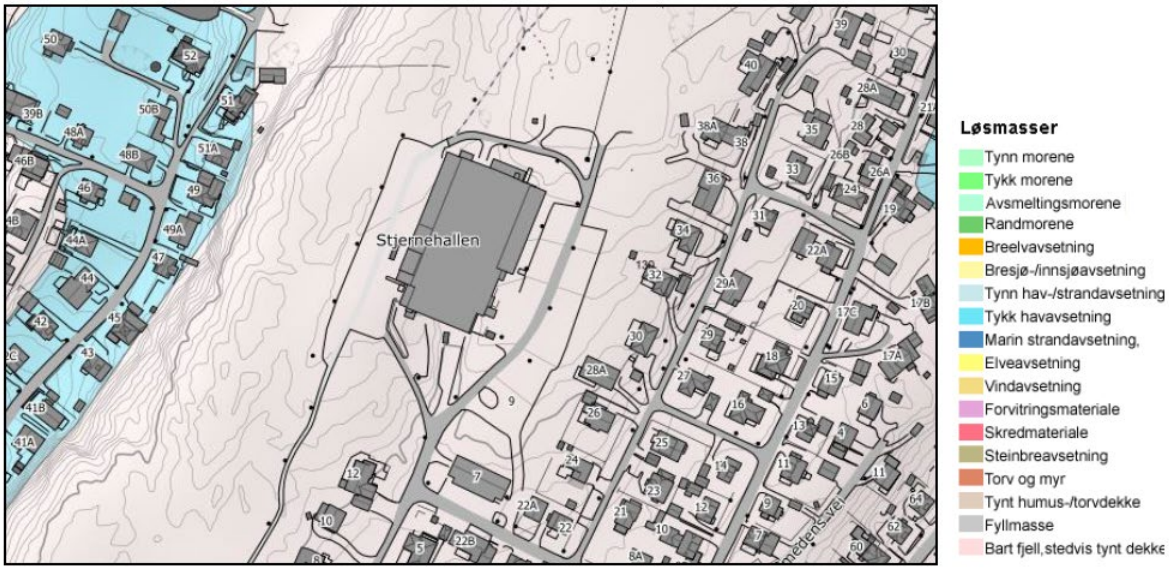
Det er el-anlegg i planområdet i dag, men det er behov for ny trafo innenfor planområdet. Forslagstiller har vært i dialog med netteier.

5.14.3 Energiforsyning og alternativ energi

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

5.15 Grunnforhold

Det er utarbeidet et geoteknisk notat i forbindelse med planprosessen, vedlegg *17 Notat geoteknisk vurdering, datert 20.03.2023.* Planområdet består ifølge NGU's løsmassekart hovedsakelig av bart fjell med tynt løsmassedekke. Sør i planområdet er det et område med synlig berg, og på de store gruslagte arealene rundt Ishallen som fungerer som parkeringsplass er bergpartier synlig rett under grusen.



Figur 25 Løsmasseinndeling, NGU

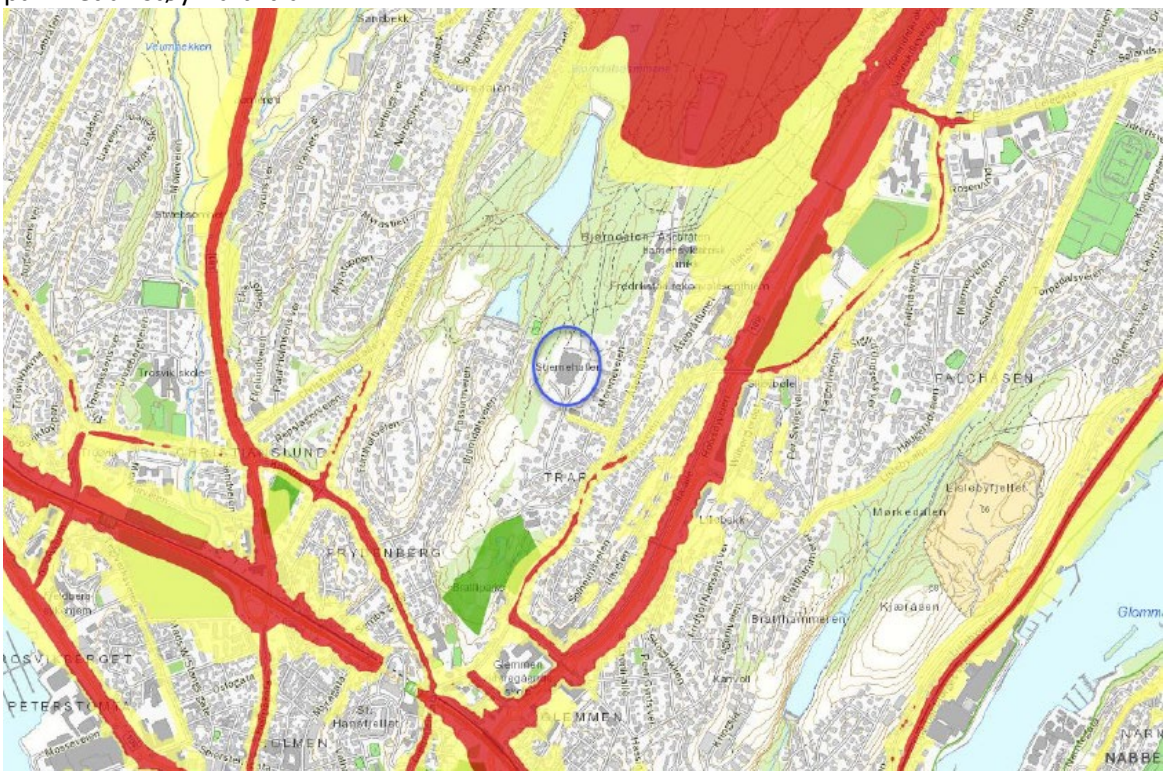
NGU sitt infiltrasjonskart viser at tomten er uegnet for infiltrasjon. Det er ikke gjennomført en infiltrasjonstest i tiltaksområdet ettersom det er store andeler fjell i dagen på tomten. Tomten skal planeres og arronderes, men man går ut ifra tilnærmet null infiltrasjon på tiltaksområdet. Hvis det skal benyttes åpen overvannshåndtering innenfor planområdet, må det benyttes sammen med fyllmasser med godt porevolum og drensledninger til kommunalt nett gjennom et kontrollert utløp.

Figur 26 Infiltrasjonsevne

NGU sitt aktsomhetskart for radon viser at planområdet ligger i et område markert med høy aktsomhetsgrad. Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav til håndtering av radon som vil følges videre i byggesak, og temaet er derfor ikke ytterligere behandlet i planforslaget.

5.16 Støyforhold

Det er utarbeidet et notat vedrørende støy i forbindelse med planprosessen, vedlegg *10 Støyutredning, datert 28.06.2022 revidert 23.04.2024.* Kommunens støysonekart viser at eiendommen ligger utenfor støysoner for de store samferdselsårene i Fredrikstad og området er ikke påvirket av støy fra biltrafikk.



Figur 27 Støysonekart

5.17 Luftforurensning

Luftkvaliteten i området er vurdert som tilfredsstillende i dagens situasjon, basert på lav trafikkmengde og god luftutskifting. Planlagte tiltak vil ikke medføre noen vesentlig trafikkøkning eller annet som vurderes å påvirke luftkvaliteten vesentlig, og temaet utredes på bakgrunn av dette ikke nærmere i planarbeidet.

5.18 Risiko og sårbarhet

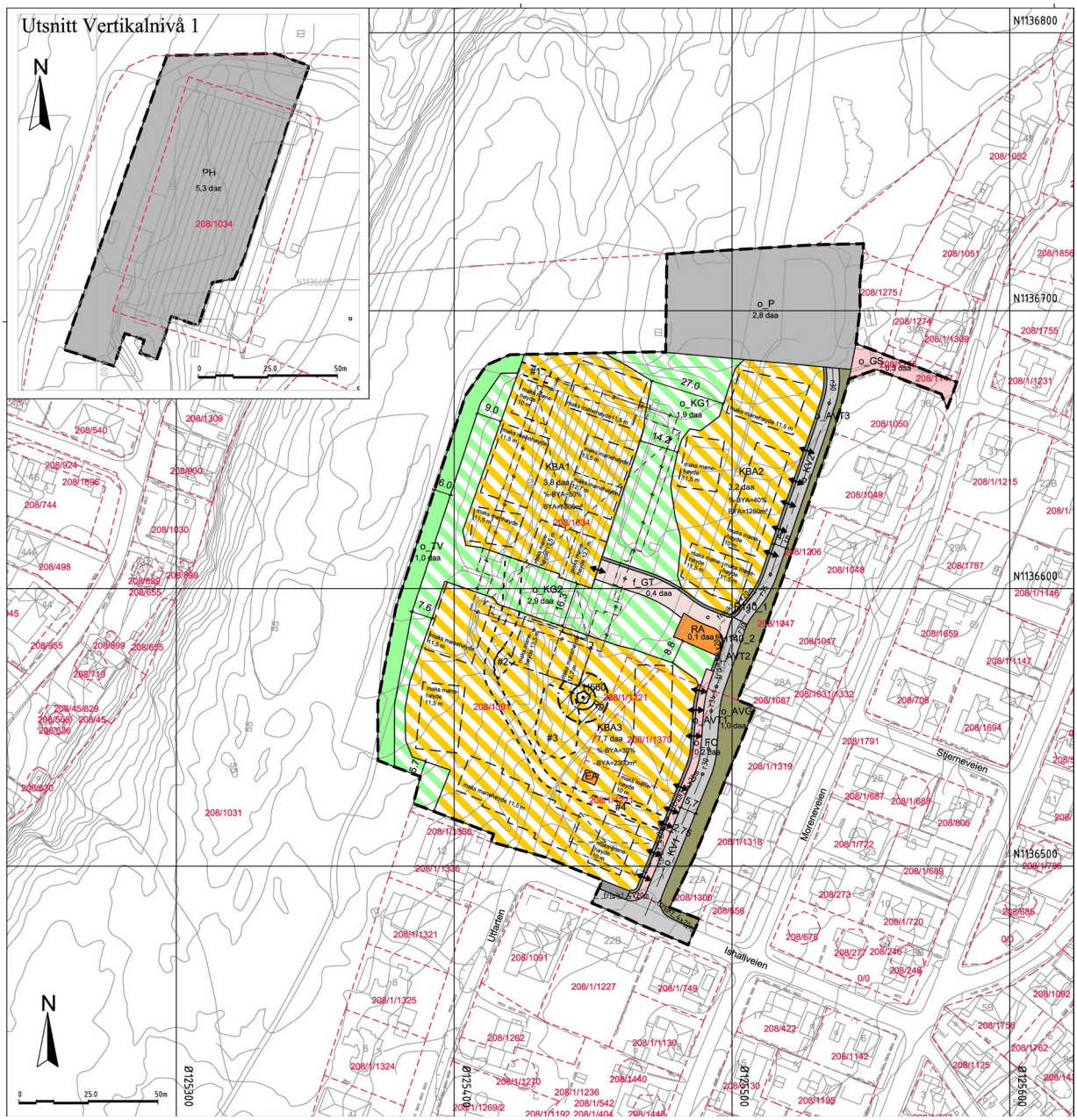
Risiko- og sårbarhetsanalyse er utført for planområdet vedlegg 06 *ROS analyse, datert 12.10.2022, revidert 20.08.2024.* ROS-analysen har ikke avdekket forhold som er gjenstand for risiko- og sårbarhet ut over det som er omtalt og behandlet i planforslaget.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

Reguleringsplanen er en detaljregulering, og baserer seg på illustrasjonsprosjekt for Stjernehagen vedlegg 04 *Illustrasjonsprosjekt Stjernehagen, datert 28.05.2024, revidert 21.03.2025*. Planområdet inneholder turdrag og nærmiljøpark, tre områder for utvikling av boliger med konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse, og parkeringsanlegg under terreng. Nord i planområdet reguleres det inn parkeringsplass for marka. Adkomstvei legges øst i planområdet med innkjørsel via Ishallveien, og parkeringsanlegg legges under terreng.

Bestemmelsene gir føringer for utforming av grøntområder og bebyggelse, og illustrasjonsprosjektet har status som veiledende plan.



Figur 28 *Reguleringskart*

6.2 Reguleringsformål

Det er regulert inn to vertikalnivå. Plankart viser begge vertikalnivå.
Området er regulert til følgende formål:

AREALFORMÅL	FELTKODE	AREAL m2
§12-5. nr. 1 Bebyggelse og anlegg		
1510 - Energianlegg	EA	20,0
1550 - Renovasjonsanlegg	RA	146,1
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse)	KBA1-3	14659,5
§12-5. nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2011 - Kjøreveg	o_KV1-2	1318,7
2012 - Fortau	o_FO	247,6

2014 - Gatetun	f_GT	362,1
2015 - Gang-sykkelveg	o_GS	269,4
2018 - Annen veggrunn – teknisk anlegg	o_AVT1-3	269,9
2019 - Annen veggrunn – grøntareal	o_AVG	997,4
2080 - Parkering	o_P	2813,5
2083 Parkeringshus/-anlegg	PH	Under terreng
§12-5. nr. 3 Grønnstruktur		
3031 - Turveg	o_TV	953,1
3800 - Kombinert grønnstrukturformål	o_KG1-2	4718,2
§12-6. Hensynsone		
140 - Frisikt		
560 – Bevaring naturmiljø		
Bestemmelsesområder		
# 1 og # 2 Adkomst parkeringskjeller		
# 3 Dam /overvannshåndtering		
# 4 Adkomstvei		

6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.3.1 Bebyggelse og anlegg

EA: Areal avsatt til energianlegg - trafo.

RA: Areal avsatt til renovasjonsanlegg. Det legges opp til nedgravde avfallscontainere. Tømmebil til renovasjon vil stå delvis ut i gatetunet under tømming. Anlegget skal ha skjermende beplanting ut mot offentlig tilgjengelig turdrag.

KBA1-3: Felt reguleres til kombinert konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Bebyggelsen skal organiseres rundt tun med felles uteoppholdsareal på tunet og mellom bebyggelsen.

6.3.2 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur

o_KV1-2: Adkomstvei til parkeringsplass o_P for marka, gatetun f_GT og, til byggefeltene KBA1-3

o_FO: Fortau langs vestsiden av o_KV1.

f_GT: Gatetun skal inneholde inn- og utkjørsel til parkeringsanlegg under terreng, fortau fra parkeringsanlegg til renovasjonsanlegg RA, samt en tydelig markering og endring i dekke hvor turvegene i KG1-2 krysser gatetunet.

o_GS: Gang- og sykkelveg fra Moreneveien opp til utfartsparkering o_P til marka. Gang- og sykkelvegen skal sikre adkomst til marka for myke trafikanter. Boliger i Moreneveien med gårds- og bruksnr 208/1274, 1275 og 208/1/1309 vil ha adkomst fra gang- og sykkelvegen.

o_AVT1-3: Grøfter langs vestsiden av vei o_KV1-2 og gatetun f_GT.

o_AVG: Annen veggrunn – grøntareal langs østsiden av veg o_KV1-2 skal inneholde grøft, vegskjæring / fylling, samt etablering av ny grønnstruktur inn mot naboeiendommer i øst.

o_P: Utfartsparkering for marka. Parkeringsplassen skal opparbeides med grusdekke. Området tillates ikke benyttet som gjesteparkering for besøkende til beboere i planområdet.

PH: Felles parkeringsanlegg under terreng for enheter på felt KBA1, KBA2 og KBA3 som ikke har egen parkeringsplass i direkte tilknytning til boliger.

6.3.3 Grønnstruktur

o_TV: Turvegen vest i planområdet er en forlengelse av turvegen fra Brattliparken til marka. Turvegen skal opparbeides som en gruslagt turveg med 2,5 meter bredde og 0,5meter skulder på hver side. Turvegen skal lyssettes og fungere som del av lysløypenettet i marka.

o_KG1-2: Områdene reguleres til kombinert nærmiljøpark, kvartalslekeplass, sandlekeplasser og turdrag. Området tilrettelegges for ferdsel og adkomst til marka, lek og opphold i nærmiljøparken, og overvannshåndtering. I området reetableres naturen, og området skal framstå som starten på marka, med frodig, stedegen vegetasjon. Det skal etableres en turveg fra enden av fortau o_FO opp gjennom o_KG2 og videre gjennom o_KG1, som skal sikre forbindelsen til marka. Turvegen som går nord-sør gjennom o_KG1 og o_KG2 skal være universelt utformet, mens turveg i o_KG2 som går vestover til o_TV skal følge landskapets topografi og tillates utført brattere. Turvegene skal opparbeides med grusdekke og en bredde på 2 meter. Aktiviteter og elementer som er en del av kvartalslekeplassen i nærmiljøparken skal plasseres langs turvegene. Det tillates ikke å føre overvann fra byggefeltene inn i områdene avsatt til nærmiljøpark. Kommunen skal overta eierskap og drift av nærmiljøparken.

Figur 29 *Grønnstruktur og marka*

Figur 30 *Infrastruktur*

6.3.4 Hensynsone

140 frisikt angir siktkrav i kryss og avkjørsler
560 Bevaring naturmiljø angir eksisterende asketre som skal bevares i utbyggingen

6.3.5 Bestemmelsesområder

1 og # 2 Adkomst parkeringskjeller. Områdene definerer hvor det kan legges et lite bygg for å ivareta utvendig adkomst til parkeringskjeller. Maks størrelse på bygg er 25m² og gesims 3 meter.

3 Dam /overvannshåndtering. Området definerer areal avsatt til å etablere overvannshåndtering i form av regnbed, nedgravd magasin og/eller dam som skal håndtere overvann for planområdet.

4 Adkomstvei. Området definerer kjørbar adkomstvei gjennom KBA3 og KG2 opp til KBA1. Veien skal legges på eksisterende veitrase, og skal kun benyttes av utryknings-, drifts- og nyttekjøretøyer.

6.4 Bebyggelsens plassering og utforming

KBA1-3 planlegges med en variasjon av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Bebyggelsen skal organiseres rundt felles tun med innganger til bebyggelsen hovedsakelig fra tunene. Ut mot vei o_KV1-2 legges bebyggelsen langs veien med innganger fra veisiden. Bebyggelsen følger topografi og landskap så det oppstår forskyvninger og variasjon i plasseringen av bebyggelsen. Mellomrom mellom bygg gir snarveier og gløtt ut til det omkringliggende landskapet og grønnstrukturen. Bebyggelsen skal ha saltak, og første etasje skal være inntrukket på byggets ene side for å skape overdekkede uteoppholdsarealer eller atkomstsituasjoner. Bebyggelsen skal framstå med en småskala karakter tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Reguleringsplanen gir nødvendig fleksibilitet til mindre justeringer av byggenes størrelse og plassering innenfor byggegrensene i forbindelse med detaljeringsprosess og byggesøknad. Felles tun og mellomrom mellom bygg skal danne varierte leke- og uteoppholdsarealer som oppfyller kommuneplanens krav. Krav til sol på uteoppholdsarealer, adkomst og oppstillingsplass til brannbil og dagslyskrav er ivaretatt i illustrasjonsprosjektet. Dette vil gi en plassering som vist i vedlagte illustrasjonsprosjektet.

Figur 31 *Bebyggelse organisert rundt 3 tun*

Figur 32 *Parkeringsanlegg under terreng*

Under KBA1 og deler av KBA3 skal det etableres et felles parkeringsanlegg under terreng. For å minimere terrenginngrep og sprenging legges gulv i ny parkeringskjeller på samme nivå som isflaten i eksisterende ishall. Det skal sikres gode, naturlige overganger på terreng over parkeringskjeller til eksisterende terreng. Synlig fasade til parkeringskjeller tillates kun ved inngang til anlegget. Det tillates to gangadkomster til parkeringskjeller som mindre frittstående bygg innenfor KBA1 og KBA3.

6.5 Estetikk og utforming

Bebyggelsen skal utformes med et helhetlig formspråk og materialbruk for hele området. Fasader skal brytes opp slik at lange monotone fasader unngås.

Bebyggelsen skal framstå helhetlig og det skal være en fargepalett for hele området basert på jordfarger. Byggene er planlagt med saltak, og for å skape et variert taklandskap legges det opp til at takene har varierte takvinkler. Avstand mellom møne og gesims kan variere mellom minimum 2 til maksimum 3 meter. Bebyggelsen skal utformes hovedsakelig trekledning, teglstein eller pusset mur på fasadene.

For å sikre at alle boliger får et overdekket uteoppholdsareal skal alle bygg ha inntrukket fasadeliv på bygningens ene side.

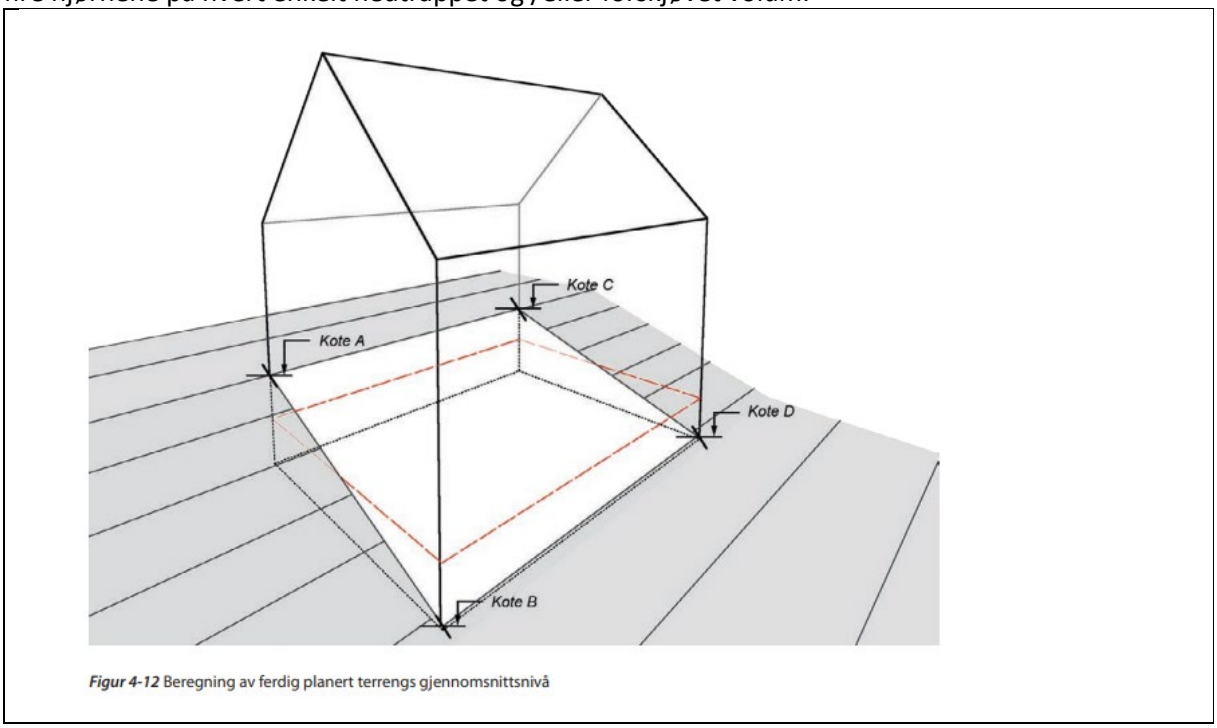
Figur 33 Varierende høyde mellom møne og gesims.

6.6 Bebyggelsens høyde

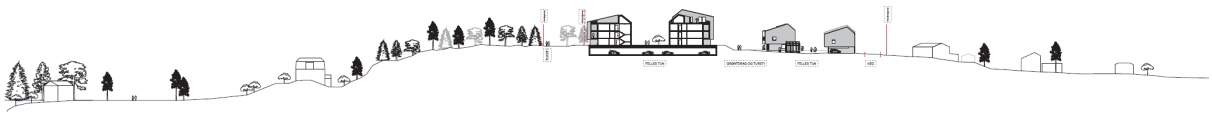
For å tilpasse seg strøkskarakteren og bebyggelsen i nærområdet skal den nye bebyggelsen ha variasjon i høyde og er planlagt med 2,5 til 4 etasjer. Mot eksisterende bebyggelse i øst og sør trapper bebyggelsen seg ned til 2,5 etasjer for å tilpasse seg høyden på den eksisterende bebyggelse som grenser inn mot planområdet. Mot vest og nord hvor planområdet grenser mot marka er bebyggelsen planlagt i 3 etasjer med maksimum mønehøyde på 11,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng som er iht kommuneplanens arealdel. Sentralt i planområdet er det vurdert at bebyggelsen tre steder kan bli opptil 4 etasjer med en maksimum mønehøyde på 12,7 og 13,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Dette er et avvik fra kommuneplanene arealdel på 2 meter. Disse lavblokkene er plassert der hvor Stjernehallen ligger i dag. Det er vurdert at bebyggelsen som er foreslått høyere enn Kommuneplanen tillater ikke vil bryte med strøkskarakteren eller negativt påvirke opplevelsen av det store landskapsbildet fordi den blir lite synlig både fra lang avstand og fra et nærperspektiv.

Tillatt maksimum mønehøyde er vist på plankartet. Mønehøyde skal beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. For rekkehus og sammenhengende bygninger som består av

nedtrappende og / eller forskjøvede volumer, beregnes planert terrengs gjennomsnittsnivå ut fra de fire hjørnene på hvert enkelt nedtrappet og /eller forskjøvet volum.

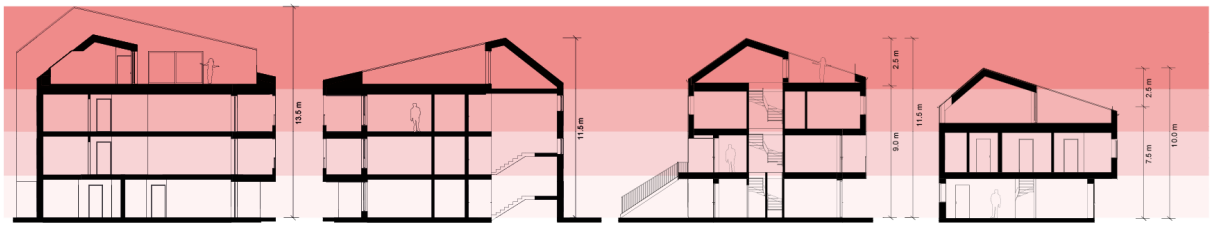


Figur 34 *Illustrasjon fra Kommunal- og moderniseringsdepartementets veiledning Grad av utnytting.*



Figur 35 *Landskapssnitt med ny bebyggelse og eksiterende bebyggelse i tilknytning til planområdet.*

Figur 36 *Bebyggelse opptil 13,5 meter tillates sentralt i planområdet-*



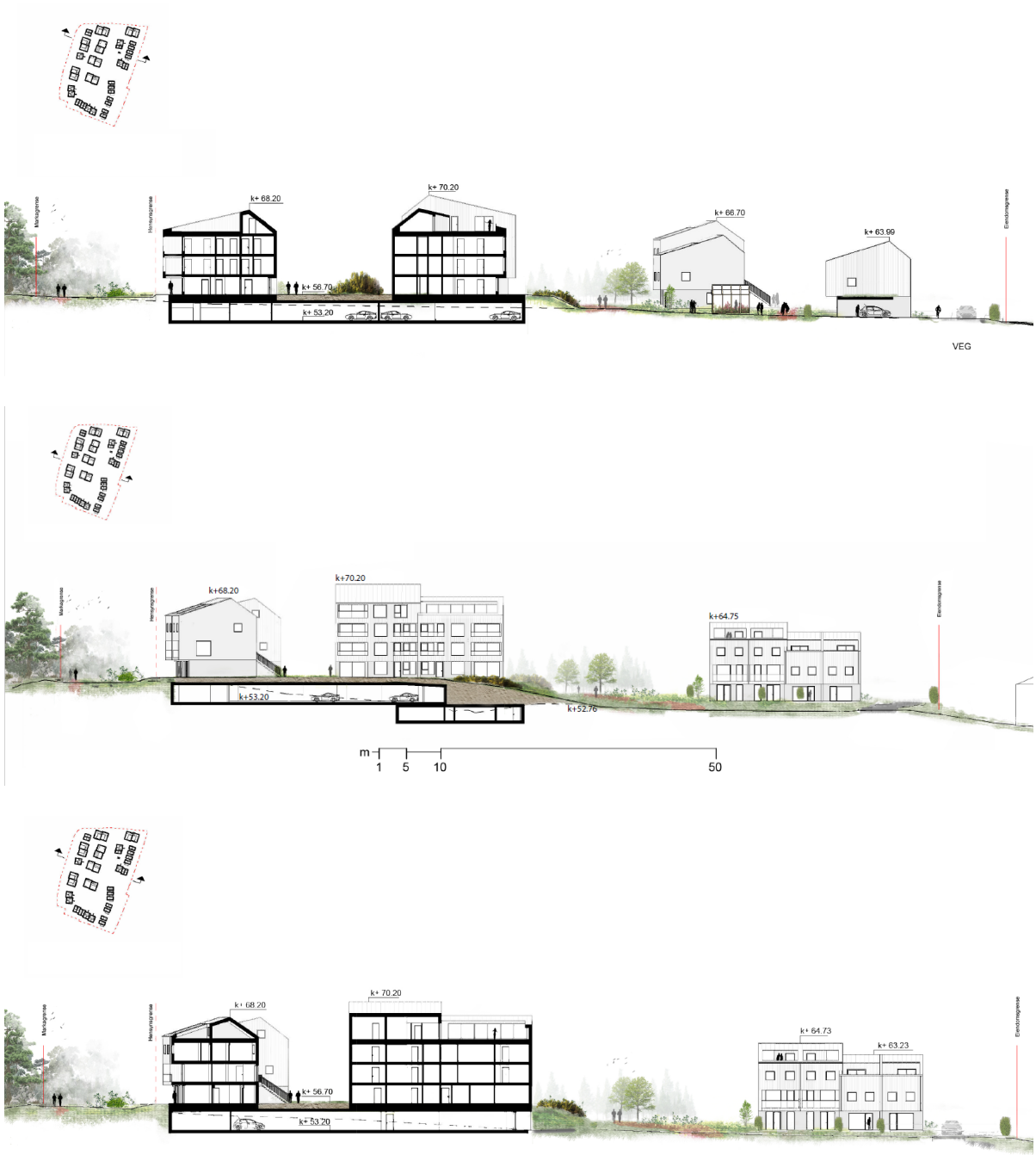
LAVBLOKK
- 3 og 4 etasjer med terrasse
- variasjon av leiligheter på 50-100 m2

LAVBLOKK
- 3 etasjer med takterrasse
- variasjon av leiligheter på 50-120 m2

4- MANNSBOLIG
- 2 x familiebolig + hybel/ utleieleilighet

KJEDET ENEBOLIG/ REKKEHUS
- familiebolig 120 m2 evt med egen parkering

Figur 37 *Bebyggelse med variasjon i høyder*



Figur 38 Snitt gjennom planområdet

6.7 Grad av utnytting

Grad av utnytting foreslås regulert med en maks % BYA for hvert delfelt, på hhv 50% BYA for KBA 1, 40% BYA for KBA 2 og 30% BYA for KBA 3. Dette gir rom for bebyggelse som vist i illustrasjonsprosjektet, samt å etablere mindre bygg som drivhus og takoverbygg til sykkelparkering o.l. Det skal ikke beregnes BYA av p-kjeller, da dekket over p-kjeller blir å anse som terreng med felles og offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal over seg.

Figur 39 *Landskapsplan fra illustrasjonsprosjekt*

6.8 Antall boliger

Det legges til rette for opptil 135 boenheter innenfor planområdet. Det er et ønske å tilby en variert leilighetsmiks for å bidra til en sammensatt beboergruppe. Det legges derfor opp til både rekkehus, 4-mannsboliger og lavblokkbebyggelse med leiligheter. Antall boenheter er ikke definert innenfor hvert byggefelt (KBA1-3), men antall vil begrenses av maks krav til høyde, bebygd areal og krav til størrelse og solforhold på uteoppholdsarealer.

6.9 Bomiljø / Bokvalitet

6.9.1 Generelt

Bebyggelsen planlegges som tre tun, med variert bebyggelse og leilighetsstørrelser for å skape et robust og variert bomiljø. Innganger fra bebyggelsen er hovedsakelig lagt til tunene slik at man legger til rette for at beboerne lett kan møtes i felles uteoppholdsarealer. Alle boenheter har privat uteoppholdsareal, og enheter i 1. etasje har privat hage / terrasse på bakkeplan. Alle tun er bilfrie, men med mulighet for kjøreadkomst til utryknings-, drifts- og nyttekjøretøyer

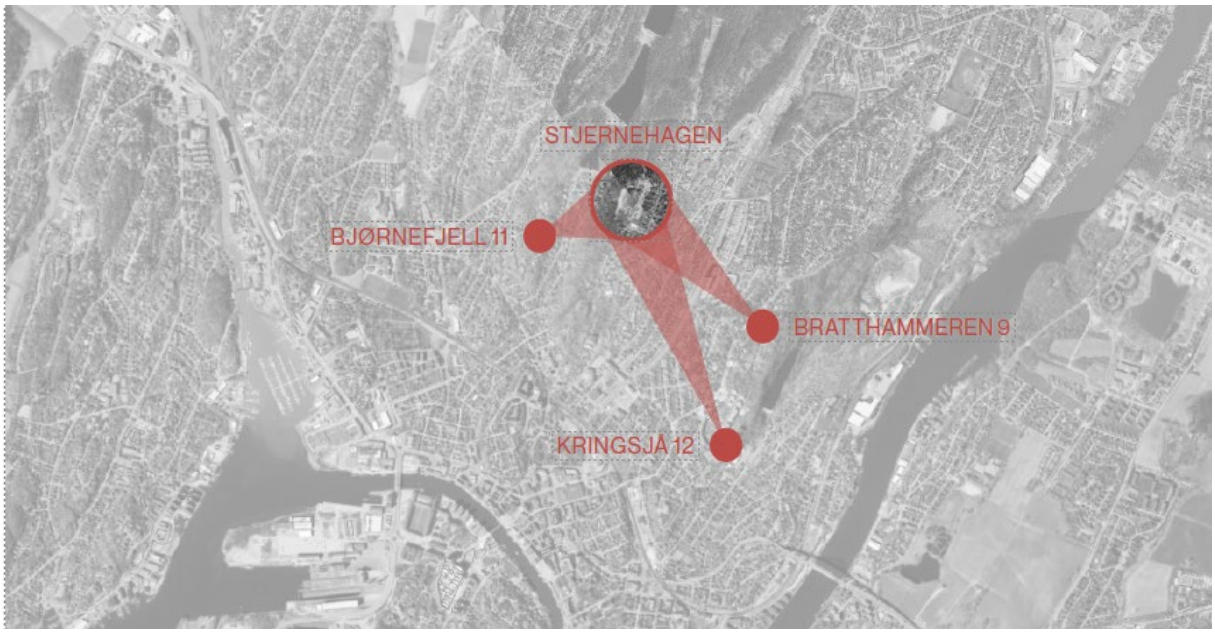
6.9.2 Forhold til nærliggende bebyggelse og anlegg

Forholdet til omkringliggende bebyggelse på Trara og synligheten fra Marka er undersøkt i planarbeidet, og det er lagt opp til en nedtrapping av bebyggelsen mot nordvest og lav bebyggelse mot eksisterende bebyggelse mot øst og sør. Typologien som er foreslått her er rekkehus med mellomrom mellom byggene slik at bebyggelsen framstår porøs og med siktlinjer til omkringliggende bebyggelse.

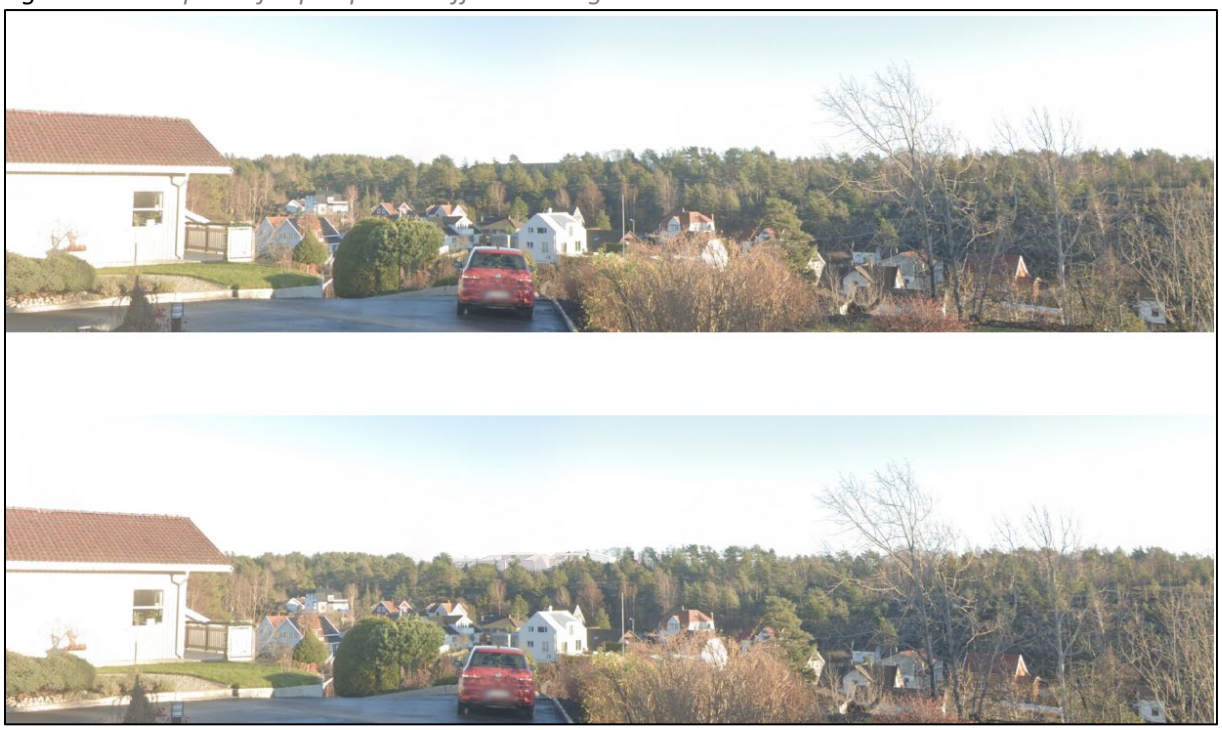
Figur 40 Planområdet inn mot eksisterende bebyggelse.

6.9.3 Fjernvirkning, forholdet til bylandskapet

Avstandsvirkning av planlagt bebyggelse og forholdet til bylandskapet rundt er undersøkt i planarbeidet. Perspektivillustrasjoner viser dagens situasjon sammenlignet med planlagt, framtidig bebyggelse.



Figur 41 *Standpunkt for perspektiver fjernvirkning*



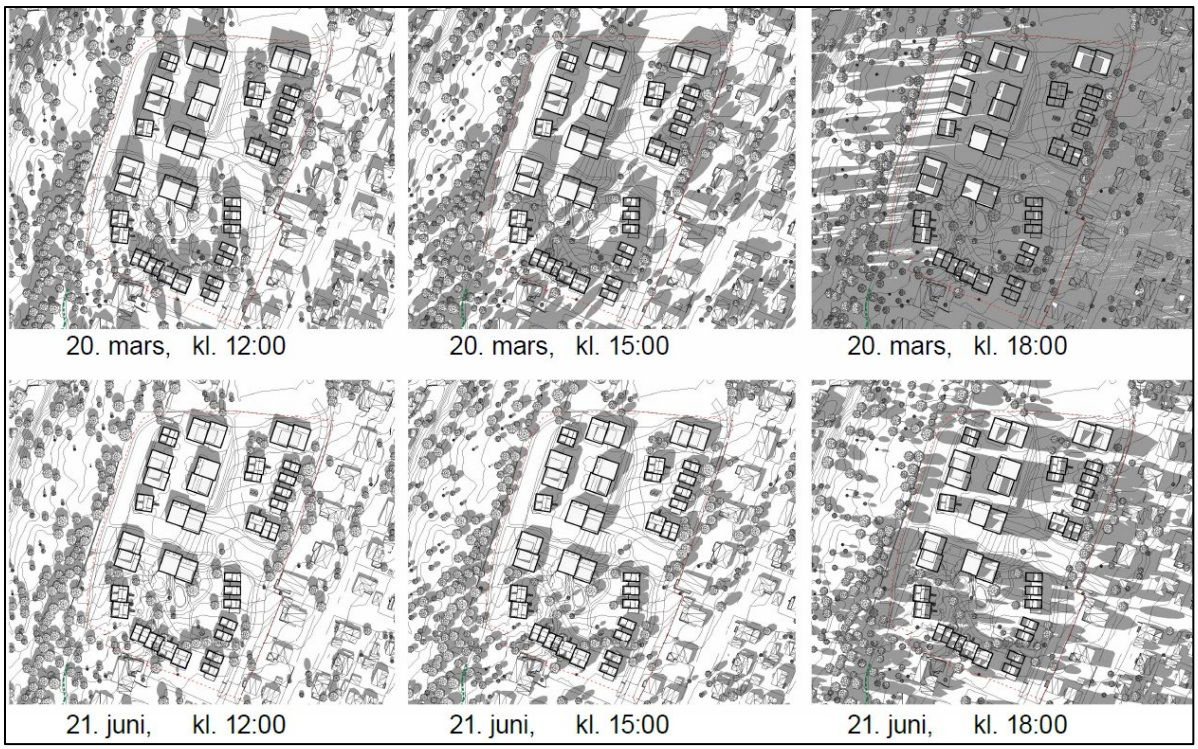
Figur 42 *Fjernvirkning fra Bjørnefjellet*

Figur 43 *Fjernvirkning fra Kringsjå 12*

Figur 44 *Fjernvirkning fra Bratthammeren 9*

6.9.4 Solforhold

Sol- og skyggediagrammer nedenfor er basert på illustrasjonsprosjekt iht. planforslagets bestemmelser. Planforslaget vil ikke gi vesentlige endringer i solforhold på omkringliggende boligeiendommer. Bebyggelsen kaster noe skygge på deler av felles og offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer, men er langt innenfor kommuneplanens tillatte verdier. Bebyggelsens planlagte plassering i forhold til hverandre gir gode solforhold internt i planområdet.



Figur 45 *Soldiagrammer*

6.9.5 Støyforhold

Multiconsult har gjennomført støyfaglig utredning i forbindelse med planarbeidet. Planområdet ligger innenfor grenseverdier iht. retningslinje T-1442/2021. Støykonsulenten vurderer at nærmiljøparken i o_KG1-2 internt i planområdet kan generere støy avhengig av hvilke aktiviteter som foreslås, og ballspill som fotball og basket bør derfor i størst mulig grad unngås.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det framlegges en anleggsplan, herunder en plan for gjennomføring av støy- og støvdempende tiltak, jfr. retningslinje T-1442/2021, tabell 4.
Planen skal vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, avkjørsler og hvordan adkomst til utfartsparkering o_P er ivaretatt. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt både i fortau, gangforbindelser og turveier.

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4, i T-1442/2021 og retningslinjer for luftkvalitet T-1520. Dersom det planlegges for støyende arbeider som fører til overskridelser av grenseverdiene skal det søkes om dispensasjon, og berørte naboer må varsles i god tid før gjennomføring. Støyende arbeider tillates ikke mellom klokken 23.00 og 07.00.

6.10 Parkering

6.10.1 Sykkelparkering

Sykkelparkering er i tråd med krav i kommuneplan med 2 plasser pr enhet. For enheter under 50m² kreves 1 sykkelparkeringsplass.

6.10.2 Bilparkering

Det planlegges for etablering av opptil 135 boenheter, og det tillates maksimum 1,2 plass pr. boenhet. 5% av p-plassene innenfor planområdet skal være HC-parkering.
Parkeringsanlegg er lagt under terreng under hele KBA1, under deler av KBA3 og under deler av KG1 og KG2. Anlegget ligger helt under terreng med god terrengtilpassing til eksisterende terreng rundt. Innkjørsel til anlegget er via gatetun GT.
Bebyggelsen ut mot vei o_KV1-2 har privat parkering i garasje / carport mellom boligene, med avkjørsel direkte fra o_KV1-2.

6.11 Tilknytning til infrastruktur

Forslagsstiller har vært i dialog med Fredrikstad kommune om kommunalteknisk infrastruktur til planområdet. Ny trafo må etableres innenfor planområdet og området er regulert med eget formål til dette.

6.12 Trafikkløsning

6.12.1 Kjøreadkomst

Kjøreadkomst til planområdet er via Ishallveien. En ny vei o_KV1-2 legges helt øst i planområdet inn mot eksisterende bebyggelse. Veien skal både fungere som adkomst til gatetun f_GT som leder til parkeringsanlegg under terreng, samt parkeringsplass nord i planområdet som er parkering for turer i marka. Planområdets tre boligtun er bilfrie, men det skal kunne kjøres til alle tun med utrykningskjøretøy, flyttebiler og lignende. Utforming av arealene skal signalisere at det er ferdsel på myke trafikanters premisser. Felt KBA1 kan nås med utrykningskjøretøy og flyttebil via bestemmelsesområdet 4 som går gjennom KBA3 og krysser over KG2. Denne traséen skal legges der hvor det i dag går en eksisterende vei til parkeringsplassen vest for Stjernehallen. Veitrase må utvides til 3,5 meter for å tilfredsstille krav til utrykningskjøretøy.

6.12.2 Utforming av veger

Samferdselsanleggene er planlagt og dimensjonert ut fra trafikkberegninger og kommunal norm. Løsninger av veganlegg er prosjektert av trafikkonsulent Svendsen og co basert på mobilitetsplan og Trafikkanalyse utarbeidet av Multiconsult ifbm. planarbeidet jfr. Vedlegg 08 og 09.

Vegene internt i planområdet bygger på standarder i kommunal vegnorm, men er tilpasset med gate-funksjoner som drensrenner og avkjørsler til boliger som ligger langs vei o_KV1-2. Vei o_KV1-2 har en lengde på ca. 230 m og skal fungere som offentlig adkomstvei som betjener planområdet og adkomst til utfartsparkering. Deler av vegen (KV1) er prosjektert som en adkomstveg med fortau. O_KV1 som strekker seg opp til renovasjonsstasjonen er prosjektert med bredde 5,75 m inkludert 0,5 m gruset skulder mot øst og 0,25 m renne mot fortau. På vestsiden av vegen er det regulert inn et fortau med bredde 2,5 meter. Total reguleringsbredde på vegen inkl. annet vegareal er 11 meter. Vegen er dimensjonert for kjøretøy L, og skal ha fartsgrense 30km/t. Stigning på vegen overstiger ikke 8.0 %. O_KV2 som går videre til utfartsparkeringen o_P er prosjektert med 4,5 meters bredde inkl. 0,5 meters gruset skulder og renne. Det er ikke fortau på denne delen av veien, da det er tenkt at gående til marka skal benytte seg av turvegene i grøntdraget KG1-2.

Området regulert til gatetun er prosjektert som en boliggate på 5,5 meter inkl. 0,25 m gruset skulder på hver side. På sørlig side av vegen i gatetunet planlegges det et fortau mellom parkeringskjeller og renovasjonsstasjon. Overgangen hvor turstien krysser gatetunet skal markeres tydelig i dekke.

Vegen i gatetunet er dimensjonert som vendemulighet og plass til renovasjonskjøretøy og brannbil (L) i kryss.

Det er avsatt plass til snølagring langs veier i annet vegareal. Det vil være en asymmetrisk plassering av sideareal langs vegen. Sideareal langs bebyggelsen er planlagt urbant med tettere utførelse langs tomtegrenser, mens sideareal på motsatt side vil være romslig og langt større enn norm. Det er derfor lagt opp til f.eks. snøopplag og noe hensyn til eksisterende beplantning på denne siden.
Det er gjort plass til at ny vegetasjon kan etableres inn mot eksisterende eiendommer i øst i o_AVG.

6.12.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Boligområdet skal hovedsakelig være bilfritt, men kjørbart for utryknings-, drifts- og nyttekjøretøyer. Det etableres et fortau med bredde 2,5 meter på vestsiden langs deler av vei O_KV. Dette fortauet skal fortsette videre over i turveger i KG1-2 opp til marka. I KG1 og KG2 skal det etableres turveger på 2 meters bredde. Turvegene skal være gruslagte og oppleves som en del av turstinettet i marka.
Nord i planområdet reguleres en gang- og sykkelsti som forbinder Moreneveien med utfartsparkeringen og marka.

6.13 Planlagte offentlige anlegg

Planen legger opp til at veg o_KV1--2, o_FO, o_AVT, o_AVG samt o_TV overtas av Fredrikstad kommune. Forslagstiller tar sikte på å beholde o_KG1-2 i privat eie, men kommunen skal overta arealet som utformes som nærmiljøpark som ligger innenfor dette formålet. Endelig avgrensning av nærmiljøparken skal gjøres i samråd med Fredrikstad kommune, avdeling park. Drift og vedlikehold av nærmiljøpark skal utføres av Fredrikstad kommune.

6.14 Miljøoppfølging

Prosjektet er forberedt for BREEAM-sertifisering. Denne metodikken er benyttet i planfasen og har lagt grunnlaget for flere av valgene som er tatt og stadfestet i bestemmelsene.
I planen er det sikret en gjennomgående blågrønn struktur og bestemmelsene sikrer bruk av stedegen vegetasjon og at uønskede arter ikke spres. Planen vil reetablere natur og vegetasjon i store deler av området, som vil gjenopprette og øke biologisk mangfold på planområdet.

I planarbeidet er det jobbet for å skape et boligområde med fokus på godt naboskap og en stor variasjon i boligtyper og størrelser vil være med å legge til rette for en sosial bærekraft.

3 God helse og livskvalitet: Legge til rette for godt naboskap gjennom organisering av bebyggelse i tun og variasjon i boliger.

11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn: Kartlegge eksisterende bygning Stjernehallen slik at ombruk og gjenbruke muliggjøres.

13 Stoppe klimaendringene: Reetablere natur og vegetasjon og sikre en god plan for håndtering av masser.

15 Livet på land: Reetablere natur og vegetasjon og øke det biologiske mangfoldet.

Figur 46 *FNs bærekraftsmål*

6.15 Universell utforming

Gjeldende krav til universell utforming skal ivaretas ved gjennomføring av prosjektet, og er lagt til grunn for illustrasjonsprosjektet som planforslaget er basert på. Dette gjelder både boliger og uteoppholdsareal i planområdet. For at nytt terreng i o_KG2 skal framstå naturlig og kunne brukes som akebakke om vinteren, tillates det at turstien i dette området, fram til o_TV ikke er universell utformet.

6.16 Uteoppholdsareal

Planforslaget oppfyller kommuneplanens krav til uteoppholdsareal. Det skal være minimum 80m² uteoppholdsareal pr boenhet, fordelt på minimum 40 m² offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal, minimum 30 m² felles uteoppholdsareal og minimum 10 m² privat uteoppholdsareal enten på terreng eller balkong.
Planen åpner for at arealer ned til 5 meters bredde kan medregnes i uteoppholdsareal hvis de inngår som en del av et større sammenhengende område. Dette avviker fra kommuneplanens krav der grensen er 10m bredde for at arealer skal kunne medregnes i uteoppholdsarealer.

Figur 47 *Utomhusarealer*

I offentlig tilgjengelig uteoppholdsaraeler inngår o_KG1-2, og turveg o_TV. De offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealene er planlagt som et sammenhengende grøntdrag, kun delt av gatetun f_GT som er innkjørsel til parkeringsanlegget. o_KG1 strekker seg nord- sør gjennom planområdet, mens o_KG2 går på tvers øst/vest i planområdet og utvider seg til et område vest i planområdet som ligger ut mot

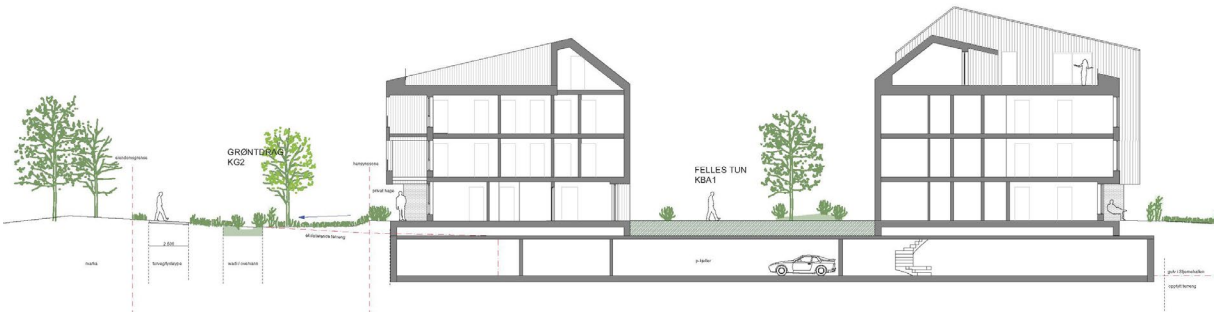
turvegen o_TV. Områdene vil inneholde turveger til marka, overvannshåndtering i form av regnbed og wadier, elementer for opphold, lek og rekreasjon.

En nærmiljøpark med kvartalslekeplass vil være en del av arealene i o_KG1-2. Det tillates at nærmiljøparken er delt i to eller tre mindre områder innenfor o_KG1-2. Elementer for lek og opphold er tenkt plassert langs turvegene. Møblering, leke- og aktivitetsutstyr skal være tilpasset de naturlige omgivelsene. Ballspill som fotball og basket bør unngås pga. støy og nærhet til boliger.

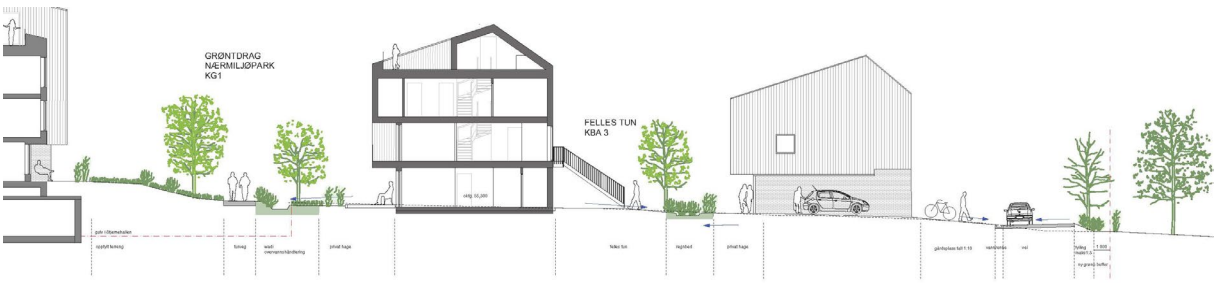
Turvegene i o_KG1-2 planlegges med grusdekke, og stibredden bør begrenses til 2 meters bredde. Langs turvegene skal det legges til rette for opphold med benk eller andre aktiviteter.

Da planområdet ligger helt inntil marka, er det viktig at grøntområdet planlegges og framstår som en forlengelse av marka og som en del av denne. Ny vegetasjon som skal etableres i området må være stedegen, og det må sikres at uønskede arter ikke spres videre til marka. Det legges opp til engvegetasjon, spredte buskefelt og enkeltstående trær langs wadi og regnbed. Det skal ikke plantes hekker innenfor o_KG1-2. Dette sikrer at området forblir åpent og tilgjengelig for alle brukere, uten hindringer for bevegelse eller siktlinjer. Det kan etableres frittstående busker og trær.

Felt med vegetasjon skal skjerme private uteoppholdsarealer på bakkeplan mot offentlig tilgjengelig turdrag og nærmiljøpark. Vegetasjon som skjermer mellom offentlig og privat areal skal ligge innenfor det private arealet i KBA1-3.



Figur 48 *Overgang mellom offentlig tilgjengelig turdrag i vest, private terrasser og felles tun. Plassering av bygg er gjort slik at overgangene vil oppfattes som naturlige. For full størrelse-tegning med bedre lesbarhet, gå til vedlegg 4, illustrasjonsprosjekt.*



Figur 49 *Overgang mellom offentlig tilgjengelig turdrag, private terrasser og felles tun.*

Eksisterende naturkvaliteter og vegetasjon er kartlagt og undersøkt av naturøkolog. En enkeltstående ask er registrert som bevaringsverdig og av økologisk verdi, men flere klynger med mindre furutrær bør bevares, og er tatt hensyn til i illustrasjonsprosjektet.

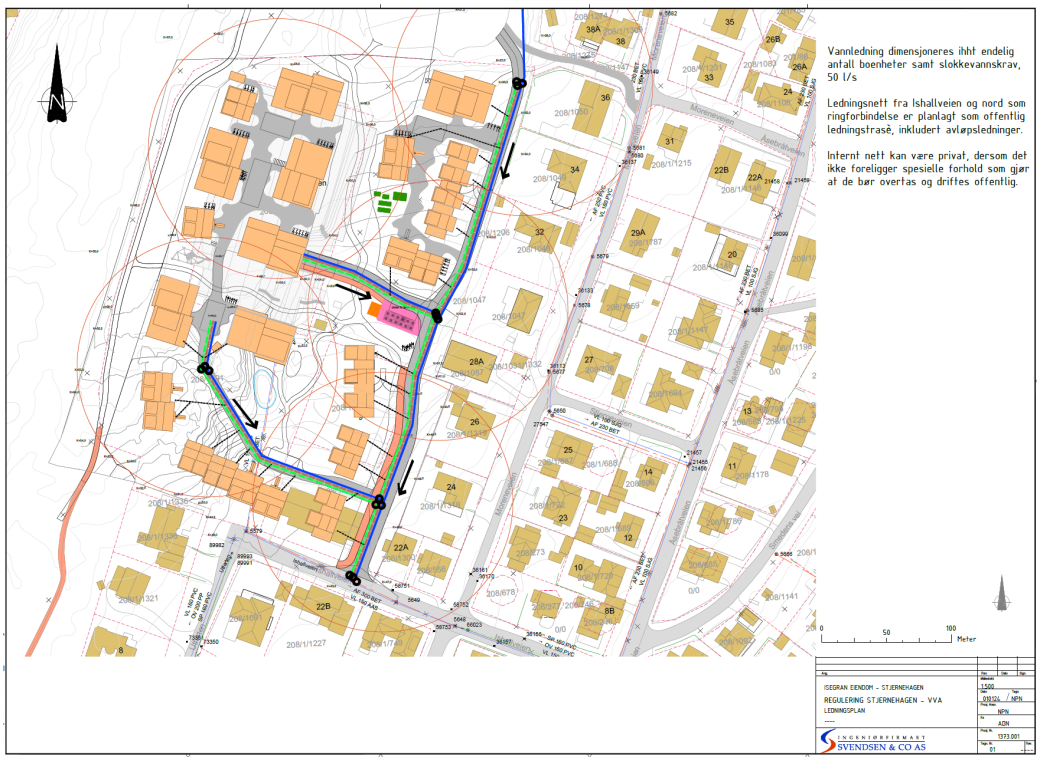
Nærmiljøpark etableres innenfor o_KG 1 og o_KG 2. (markert med stiplet linje)

6.17 Plan for vann og avløp samt tilknytning til offentlige nett

Planområdet vil bli tilknyttet offentlig vann og avløp. Det har vært dialog med kommunes VA-avdeling og teknisk rammeplan er utarbeidet av Svendsen og co jfr. vedlegg *15 Teknisk rammeplan, datert 29052024.*

Kommunale vann- og avløpsledninger legges i hovedsak i fortau, gang- og sykkelvei og veger. Trasé for VA-anlegg i planområdet legges i vegen o_KV1-2 /fortau øst i planområdet, i gatetun GT inn til parkeringsanlegg og i kjøretrasé på felt KBA3. Stikkrenner dimensjoneres for 200 årsnedbør med klimafaktor 1.5. Minimum ø = 200 mm rør.

For å oppnå 50 l/s slokkevannsmengde, foreslås en Ø 225 mm vannledning fra kum i Åsebråtveien til nordsiden av planområdet. Dette kan utføres med styrt boring i fjell, og er foreslått fordi det anses som mer skånsomt for nærområdene enn å grave opp nylig anlagt anlegg i boligområde.
En tilknytning til Ishallveien i sør og til Åsebråtveien i nord vil gi en ringforbindelse, samt tosidig forsyningssikkerhet ved eventuelle vedlikeholdsarbeider. Se vedlegg *19Forbedring av slokkevannsforhold, datert 04.09.2024*. For å oppnå tilstrekkelig forhold for slokkevann, etableres 180 mm PE100 SDR11, innenfor planområdet. Internt i planen vil det bli plassert slokkevannsuttak og stikkledninger slik at alle bygg får god forsyning.



Figur 50 *Ledningsplan fra illustrasjonsprosjekt*

Figur 51 *Skisse på Ringledning*

Det planlegges for åpen overvannshåndtering etter tretrinns-strategien. Tomten har et fallforhold som gjør det mulig å etablere flere naturlige overvannsløsninger uten at dette kommer i konflikt med bygg. Overvann ledes i åpne løsninger til wadier, regnbed og et åpent vannspeil som er plassert i områdets grøntanlegg sentralt og vest i planområdet innenfor KBA3. Det tillates ikke å anlegge overvannsanlegg som håndterer overvann fra boligfeltene i nærmiljøparken. På grunn av tomtens fallforhold tillates det at overvann krysser gjennom nærmiljøparken på enkelte steder. Det som ikke kan fordrøyes på overflaten fordrøyes i lukket magasin med påslipp til kommunalt nett. De naturlige tiltakene må benyttes sammen med fyllmasser med godt porevolum og drensledninger til kommunalt nett gjennom et kontrollert utløp styrt med virvelkammer.

Både regn- og flomvann holdes tilbake slik at det ikke samler seg i tomtens søndre del og renner inn i det omkringliggende boligområdet. Ekstremregn kan følgelig håndteres på tomten. Tiltakene skal både håndtere infiltrasjon av normalregn, forsinking og fordrøyning av større regnfall, samt sikre trygge flomveier for ekstremregn.

Avrenning i planforslaget er beregnet å bli redusert med 83% fra dagens situasjon.

Figur 52 Fallretning for overvann trinn 1-2 angitt med piler. Fallretning for flomveier trinn 3

6.18 Plan for renovasjon

Renovasjonsteknisk plan vedlegg *12 Renovasjonsteknisk plan, datert 05.05.2024* er utarbeidet iht. Fredrikstad kommunes renovasjonsveileder og i dialog med Fredrikstad kommunes renovasjonsavdeling. Det planlegges for et renovasjonspunkt sentralt i planområdet, med nedgravde avfallscontainere. Det er avsatt eget formål til renovasjon i reguleringsplanen. Maks avstand til boliger er innenfor avstandskrav på 150 meter.

Dimensjonering er gjort med utgangspunkt i 135 husholdninger.

Restavfall 135/35 = 3,8 = 4 stk. eller 5 m3.

Papp/ papir 135/30 = 4,5 = 5 m3.
Glass-metall 135/45= 3= 3 m3.
Matavfall 135/40 = 3,4 = 3 m3.

I dialog med renovasjonsetaten i kommunen vil nye framtidige og mer plassreduserende løsninger komme, og det er derfor tilstrekkelig å avsette plass til 12 containere. Adkomst og stoppested for renovasjonsbil er gatetun GT med snumulighet inn i kryss. Renovasjonsbil står delvis ut i gatetunet ved henting av avfall. Løsning er godkjent av renovasjonsavdelingen i kommunen. Omgivelsene vurderes ikke å bli negativt berørt av foreslått løsning.

6.19 Avbøtende tiltak/ løsninger for ROS

ROS analysen som følger plansaken er utarbeidet av Multiconsult, ref. vedlegg 06 *ROS analyse, datert 12.10.2022, revidert 20.08.2024*. Det er ingen forhold som utløser behov for avbøtende tiltak.

6.20 Rekkefølgebestemmelser

Planen sikrer at det ikke kan gis rammetillatelse for KBA1, KBA2 og KBA3 før aktivitetene i Stjernehallens være flyttet, og det skal være dokumentert avklart at bygget skal rives.

Før det gis rammetillatelse for boligbygging innenfor KBA3 skal aktivitetene i Sivilforsvarets anlegg være flyttet, og det skal være dokumentert avklart at bygningen skal rives.

Planen sikrer at Turveg o_TV skal være ferdig opparbeidet, lyssatt og tilgjengelig under hele anleggsfasen.

Planen sikrer at utfartsparkeringen o_P er tilgjengelig under hele anleggsfasen.

Planen sikrer en trinnvis opparbeiding av o_KG1-2 knyttet direkte til brukstillatelser innenfor KBA 1 og KBA2.

Planen sikrer at felles uteoppholdsarealer og sandlekeplass innenfor KBA1-3 må være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger til hvert enkelt delfelt.

Kvartalslekeplassen i o_KG1-2 skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 25 boenheter.

Renovasjonsløsning skal være på plass for at brukstillatelse kan gis.

Et fortau fra avkjøringen til planområdet, ned langs Ishallveien til Åsebråtveien, skal være sikret opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor KBA1-2.

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Forhold til overordnede planer, rammer og retningslinjer

7.1.1 Statlige og regionale planer

Planforslaget vurderes å være i tråd med statlige og regionale føringer, mht. klima, barn og unges interesser, bolig-, areal- og transportplanlegging, støy og luftkvalitet.

7.1.2 Kommunale rammer og føringer

Planforslaget foreslår enkelte fravik fra kommuneplan, som er nøye vurdert i dialog med Fredrikstad kommune. Fravikene er vurdert å ikke gi noen vesentlige / negative virkninger.

Planforslaget åpner opp for bebyggelse opptil maksimal byggehøyde på 13,5 meter enkelte steder internt i planområdet, på steder som er lite synlig for den eksisterende bebyggelse rundt.

Enkelte steder er det lagt opp til uteoppholdsarealer som er smalere enn 5 meter, som del av større sammenhengende uteområder, og disse foreslås derfor regnet med i MUA.

Planforslaget åpner opp for at stier og akebakke brattere enn 1:3 kan regnes med i uteoppholdsareal for å sikre variasjon i lekeareal og naturlig terrengtilpasning

For øvrig er planforslaget i tråd med kommuneplanen.

7.2 Landskap, stedets karakter byform og estetikk

Stedets kvaliteter og topografi er hensyntatt i utforming og plassering av offentlig tilgjengelige grøntarealer i form av turdrag, nærmiljøpark og turveger for å sikre offentlighetens tilgjengelighet gjennom planområdet til marka. Eksisterende Stjernehall etterlater seg et stort sår i terrenget, og regulerte grøntområder vil sikre at terrenget reetableres med en naturlig utforming. Planforslaget sikrer gode overganger mellom nytt og eksisterende terreng, og at landskapet på lokk over p-kjeller og landskap rundt blir naturlig og sømløst.

Det er søkt å oppnå gode overganger mellom planlagt bebyggelse i planområdet og omgivelsene rundt. Byggefelt og bygg er plassert slik at forholdet mellom de offentlig tilgjengelige grøntarealer som turdrag / nærmiljøpark er avskjermet fra mer private tun med felles uteoppholdsarealer, samtidig som bebyggelsen vil framstå porøs og med siktlinjer til omkringliggende landskap.

Bebyggelse som grenser inn mot tilstøtende småhusbebyggelse er planlagt i en skala og størrelse som tilpasser seg områdets byform. Det er satt krav til variasjon i byggehøyder, og at bebyggelsen må trappes ned i høyder mot tilstøtende bebyggelse i sør og øst, og mot marka i nord og vest. Internt i planområdet tillates lavblokkbebyggelse med større høyder, fordi det er vurdert slik at disse høydene ikke vil være særlig synlig fra omkringliggende nærområde.
Material og fargebruk er regulert med naturlige materialer og jordfarger for å harmonere med de naturlige omgivelsene og nærheten til marka.
Mht fjernvirkning vil planforslaget være veldig lite synlig fra bylandskapet rundt.

Det vurderes at det er en overvekt av positive virkninger av planen knyttet til landskap, stedskarakter, byrom og estetikk.

7.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke lokalisert kulturminner eller kulturmiljø knyttet til planområdet, og det er derfor ingen negative konsekvenser rundt dette.

7.4 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven § 8-12

Planforslaget vurderes å være i tråd med føringene i naturmangfoldloven §8-12.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget:
Kunnskapsgrunnlaget knyttet til naturmangfold for planarbeidet er Miljødirektoratets miljøbase, artsdatabanken, økologisk grunnkart samt en rapport laget av økolog etter befaring og registreringer

på planområdet. Planforslaget sikrer at anbefalinger knyttet til biologisk mangfold følges ved utarbeiding av landskapsplan av planområdet, at det skal plantes stedegne arter og bestemmelser for å hindre spredning av uønskede arter, videre at man hensyntar tilliggende skogsområder i anleggsfasen.

§ 9 Føre var prinsippet:
Det er registrert en middels stor ask på tomten. For å hindre at treet felles i forbindelse med utbyggingen er den regulert til hensynssone naturmiljø i plankartet med tilhørende bestemmelse.

§ 10 økosystemtilnærming og samlet belastning:
Den aktuelle tomten er slik den fremstår i dag preget av svært lite natur. Mindre arealer med restnatur kan gå tapt, men dette dreier seg i all hovedsak om vanlige arter og gjenveksttheller enn intakte naturtyper. Planforslaget vil derfor ikke i sum føre til stor belastning på økosystemet. Planen legger opp til en økning av blågrønn struktur på tomten. Dette tilsier at naturmangfoldet på planområdet vil styrkes.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:
I forbindelse med planarbeidet har forslagsstiller fått utarbeidet et notat av en økolog som har kartlagt naturmangfold på planområdet. Notatet skal legges til grunn for videre prosjektering av utomhusarealer i planområdet for å hindre og begrense skade på naturmangfoldet.

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder):
For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.
På bakgrunn av ovennevnte vurderes planforslaget å være i tråd med føringene i naturmangfoldloven §§8-12.

7.5 Rekreasjonsinteresser og -rekreasjonsbruk, folkehelse

Planen bidrar positivt både til rekreasjonsinteresser og rekreasjonsbruk og folkehelse. Planområdet transformeres fra et område med en idrettshall forbeholdt en idrett og store tilhørende parkeringsarealer, til et bilfritt boligområde med et offentlig tilgjengelig grøntareal med turveger og nærmiljøpark. Turvegene gjennom planområdet sikrer offentlighetens tilgjengelighet fra omkringliggende områder til marka. Utbyggingen av området vil gi nærområdet nye uteoppholdsarealer, nærmiljøpark med kvartalslekeplass og nærnatur. Planen legger til rette for at landskap og natur reetableres slik at det blir varierte uterom med leke og møteplasser. Grøntområdene beplantes med stedegen vegetasjon, det etableres wadier og regnbed og de blågrønne strukturene vil gi økt rekreasjonsverdi for området.

7.6 Uteområder

Planforslaget sikrer sammenhengende grøntarealer som kobler seg på eksisterende grøntstrukturer og turvegnett. I planen er det lagt opp til stor variasjon i uteområdene, fra nærmiljøpark med kvartalslekeplass, til mer skjermede felles utearealer i tun, sandlekeplasser, turveger og gang- og sykkelstier. Offentlige tilgjengelige arealer, er i planen adskilt fra boligenes felles utearealer på tunene, slik at man sikrer at det blir lett å ferdes for offentligheten gjennom planområdet og de offentlige arealene virker tilgjengelige og åpne for alle. Det vurderes at planens planlagte uteområder har ivaretatt kommuneplanens intensjoner om gode, offentlig tilgjengelige og varierte uteområder for rekreasjon, opphold og aktivitet.

7.7 Trafikkforhold

7.7.1 Biltrafikk

Det er utarbeidet en trafikkanalyse i forbindelse med plansaken og samferdselsanleggene er planlagt og dimensjonert ut fra trafikkberegninger og kommunal norm. Utbyggingen vil ikke medføre en stor økning av trafikk i nærområdet, men variasjonen innenfor døgnet, uken og året vil bli endret i forhold til dagens situasjon.

Trafikken til og fra Stjernehallen har vært svært variert, avhengig om det er hverdager, kamp eller utenom sesong. All trafikk tilknyttet Stjernehallen vil i fremtiden forsvinne, men trafikkmengdene tilknyttet Fredrikstadmarka forblir.

I fremtidig situasjon planlegges det for 135 boliger med en parkeringsdekning på maks 1,2 parkeringsplass per bolig. Utbyggingen av planområdet er beregnet til å generere 650 kjøretøy /døgn, i tillegg kommer under 100 kjøretøy/døgn til utfartsparkeringen. Makstimen forventes i fremtidig situasjon å utgjøre en mindre andel av døgntrafikken. Den vil gå fra å være i forbindelse med kamper, gjerne i helger, til å være innenfor de typiske morgen- og ettermiddagsrushene på hverdager i likhet med makstimen for det øvrige veinettet. Antallet kjøretøy i makstimen for det øvrige veinettet forventes å øke fra å være ubetydelig til å være opptil 81 kjøretøy/time.

7.7.2 Myke trafikanter

Barn og unge som i framtiden vil bo i planområdet har muligheter til å gå hele skoleveien langs gang- og sykkelvei og eksponeres derfor i liten grad for biltrafikk. Elever på Trara skole (1. – 7. trinn) kan benytte gang- og sykkelveien vest for tomta sørover til Brattliparken og hele veien ned til skolen. Det samme gjelder elevene på Glemmen Videregående skole, som ligger på andre siden av Traraveien for Trara skole. Avstanden til Kvernhuset ungdomsskole er rundt 3 km. Også til denne skolen er det mulig å gå og sykle uten å eksponeres for biltrafikk. For gående og syklende er raskeste vei gjennom Fredrikstadmarka forbi Bjørndalsdammene og Dølasletta. Denne gang- og sykkelveien går hele veien fra planområdet til ungdomsskolen.

7.8 Barns interesser

Planen legger til rette for nye, trafikksikre gang-/og sykkelforbindseler gjennom planområdet og videre til skolene som barn i planområdet sokner til.

Ungdommer på Kvernhuset ungdomsskole har vært involvert i planprosessen, og påpekt kvaliteter i planområdet, hvordan de bruker området og kom med gode innspill til leke og oppholdsarealer i nærmiljøpark og kvartalslekeplass som ble lagt til grunn ved utarbeiding av planen.

7.9 Sosial infrastruktur

En utbygging av boliger i planområdet vil gi økt andel av barn og unge som har behov for barnehage – og skoleplass. Det er ikke kapasitet på Kvernhuset ungdomsskole i dag.

7.10 Universell tilgjengelighet

Gjeldende krav til tilgjengelighet og universell utforming er lagt til grunn for illustrasjonsprosjektet som ligger til grunn for planforslaget. Krav i plan og bygningsloven vil sikre universell tilgjengelighet i videre prosjektering og utførelse.

7.11 Teknisk infrastruktur

Utbygging av Stjernehalltomten vil føre til behov for etablering av ny infrastruktur, både til vann, avløp, slokkevenn og strøm/ oppvarming.

7.12 ROS

ROS-analyse er gjennomført i planarbeidet, og analysen avdekker ingen temaer som ikke er tilstrekkelig behandlet i foreliggende planforslag.

7.13 Utbygging av området

Utgangspunktet for planarbeidet er at Fredrikstad kommune får ny ishall, at aktivitetene i Stjernehallen blir relokalisert og at bygget kan rives. Gjennom planarbeidet er det utarbeidet en helhetlig plan og området skal utvikles til boligformål med tilhørende infrastruktur og grøntområder.

Planen sikrer at infrastruktur og tilhørende offentlige og felles uteoppholdsarealer opparbeides i takt med utbyggingen av boligene. Planen sikrer at turvegen vest for planområdet opparbeides først, og og fotgjengere skal kunne komme seg forbi anleggsområdet og videre ut i marka gjennom hele utbyggingsfasen. Tilkomst til utfartsparkeringen skal være tilgjengelig i hele anleggsfasen.

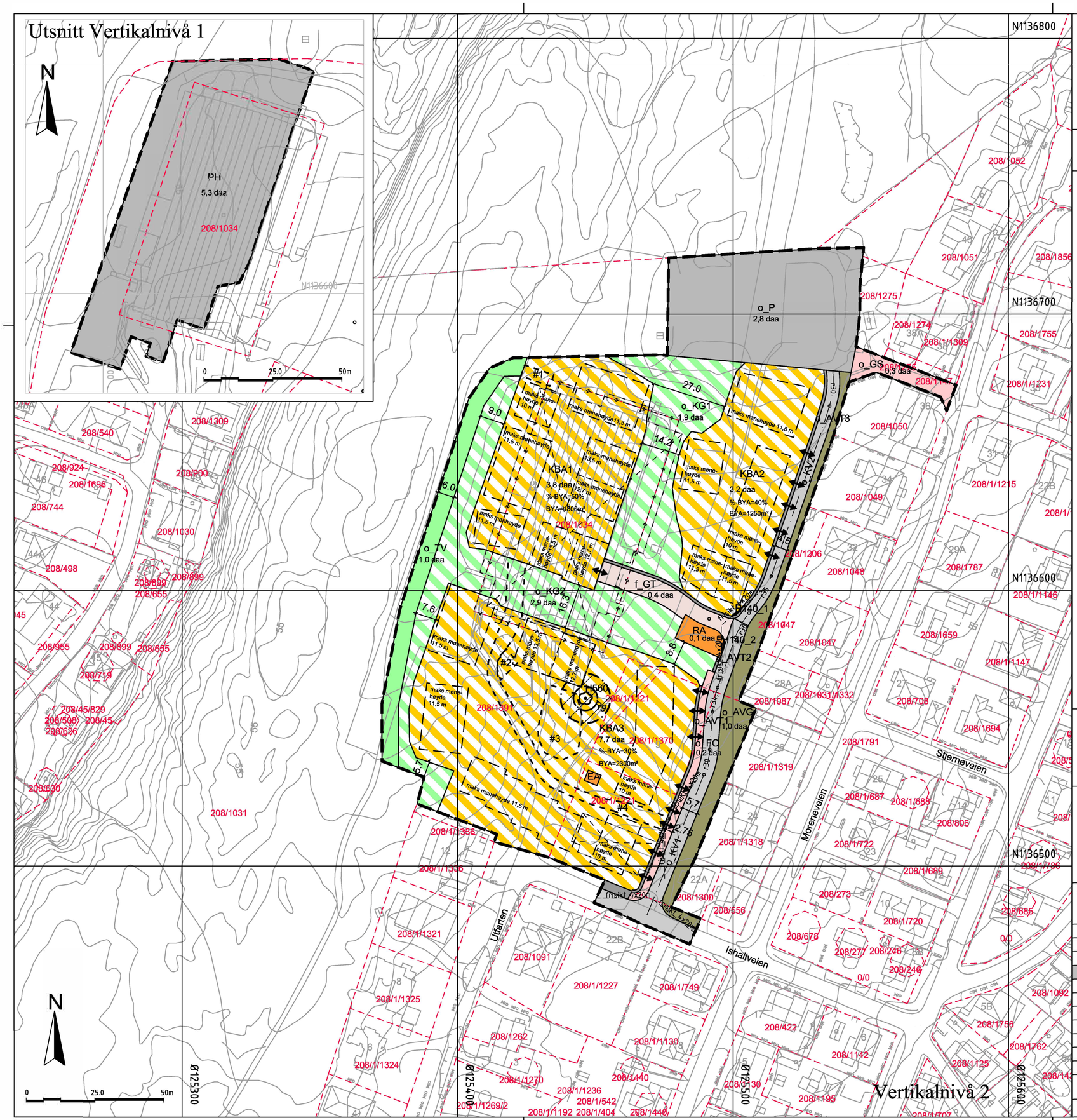
I Fredrikstad sammenheng er utviklingen av Stjernehallen et stort boligprosjekt med inntil 135 enheter. Utviklingsområdet vil derfor måtte kunne bygges ut over tid, men det er ikke lagt føringer i planen hvilke delfelt som skal bygges ut først. Planen sikrer at boligbygging på KBA1, KBA2 og KBA3 ikke kan starte før aktivitetene i Stjernehallens anlegg er flyttet og det er dokumentert avklart at bygget skal rives. Denne dokumentasjonen må foreligge ved søknad om rammetillatelse. Før utbygging av KBA3 må aktivitetene i sivilforsvarets anlegg være flyttet, og det skal være dokumentert avklart at bygningen skal rives. Dokumentasjon må foreligge ved rammesøknad.
Det er gjort en omfattende ombrukskartlegging av Stjernehallen og det vil være en prosess med å gjenbruke mest mulig av denne strukturen. Det vil være mulig å bruke eksisterende strukturer på tomten i anleggsfasen til for eksempel materiallagring.

7.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planlagt utbygging i planområdet vil mulig skape behov for å øke elevkapasiteten på skoler og barnehager. Det legges opp til at Fredrikstad kommune skal overta eierskap og drift av nærmiljøparken som ligger innenfor KG1-2. Dette vil gi økte vedlikeholdskostnader. Behov for sosial og teknisk infrastruktur knyttet til boligutbygging kan medføre investeringsbehov for Fredrikstad kommune.

8 VEDLEGGSLISTE

01 Kopi av varsel om planoppstart
02 Innkomne merknader etter varsel om oppstart
03 Oppsummering og svar på innkomne merknader
04 Illustrasjonsprosjekt Stjernehagen, datert 28.05.2024, revidert 21.03.2025
05 Stedsanalyse, datert 22.05.2024
06 ROS analyse, datert 12.10.2022, revidert 20.08.2024
07 Notat om medvirkningsprosesser, datert 22.05.2024
08 Trafikkanalyse, datert 14.092022 revidert 12.03.2024
09 Mobilitetsplan, datert 13.01.2023 revidert 12.03.2024
10 Støyutredning, datert 28.06.2022 revidert 23.04.2024
11 Notat, brannkonsept, datert 29.05.2022, revidert 26.08.2024
12 Renovasjonsteknisk plan, datert 05.05.2024
13 Kartlegging av naturmangfold, datert 29.11.2021 revidert 23.04.2024
14 Notat, Ombrukskartlegging datert 22.05.24 revidert 29.08.2025
15 Teknisk rammeplan, datert 29052024
16 Redegjørelse for overvann Stjernehagen, datert 02.04.2024, revidert 18.03.2025
17 Notat geoteknisk vurdering, datert 20.03.2023
18 Landskapsplan, datert 26.08.2024, revidert 21.03.2025
19 Forbedring av slokkevannsforhold, datert 04.09.2024



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- EA — Energianlegg (1510)
- RA — Renovasjonsanlegg (1550)
- KBA — Konsentrert småhusbebyggelse/ blokkbebyggelse (1800)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- KV — Kjøreveg (2011)
- FO — Fortau (2012)
- GT — Gatetun (2014)
- GS — Gang-/sykkelveg (2015)
- AVT — Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- AVG — Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- P — Parkering (2080)
- PH — Parkeringshus/-anlegg (2083)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- TV — Turveg (3031)
- KG — Nærmiljøpark/ turdrag (3800)

§12-6 - Hensynssoner

- H140 — Frisikt (140)
- H560 — Bevaring naturmiljø (560)

§12-7 - Bestemmelseområder

- #1-2 — Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (2)
- #3-4 — Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og uteareal (4)

Linjesymbol

- Grense for sikringssone
- Grense for angitt hensynssone
- Planens begrensning
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Regulert høyde
- Eiendomsgrense som skal oppheves (1204)
- Byggegrense (1211)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
- Regulert senterlinje (1221)
- Frisiktlinje (1222)
- Måle og avstandslinje (1259)

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)
- Eksisterende tre som skal bevares (1271)

Ikke juridiske linjer

- Kartlinjer
- Eiendomsgrenser

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Ambita Infoland	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	04.03.2024	Kartmålestokk:	1:1000 (A2 format)
Koordinatsystem:	EUREF89.NTM-10		0 25.0 50m
Høydegrunnlag:	NN2000		

N

Fredrikstad kommune

Detaljregulering

Detaljregulering for Stjernehallen

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 3107_1218

Forslagsstiller: Isegran Eiendom

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato			SAKS-NR	DATO	SIGN
21.03.2025	Revisjon	Opprettinger etter innspill fra Fredrikstad kommune		21.03.2025	S.K.
01.09.2025	Revisjon	Opprettinger etter innspill fra Fredrikstad kommune		01.09.2025	S.K.
Dato XXX	Revisjon	XXX			
Kommunestyret sitt vedtak					
Ny 2. gang behandling					
Offentlig ettersyn fra ..... til					
2. gangs behandling					
Offentlig ettersyn fra ..... til					
1. gangs behandling					
Kunngjøring av oppstart av planarbeid				04.04.2022	
Oppstartsmøte...			2021/15154	03.03.2022	

PLANEN ER UTARBEIDET AV: Studio Sted Line Solgaard Arkitekter	TEGNNR.	DATO	SIGN.
	R-01	29.05.2024	S.K.

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

BekreftDato Dato — PLANSJEFNAVN Plansjef

Fredrikstad kommune

Planbestemmelser datert: 30.05.2024
Dato for siste revisjon: 01.09.2025
Bystyrets vedtak:

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR STJERNEHALLEN

PlanID: 1218

1 PLANENS HENSIKT

Planen skal legge til rette for etablering av et boligområde bestående av varierte boliger organisert rundt tre tun med tilhørende uteoppholdsarealer og offentlig tilgjengelig nærmiljøpark. Planen vil tilrettelegge for parkeringsanlegg under bakken, og offentlige / private samferdselsanlegg, samt en adkomstvei til utfartsparkering for marka som ligger nord i planområdet. Det skal etableres et offentlig tilgjengelig grøntområde, og det skal legges til rette for nye turveier og turveg/lysløype gjennom området til marka. Planen tilrettelegger for trinnvis utbygging.

2 AREALFORMÅL (Pbl § 12-5 nr. 1,2,3,5)

Området er regulert til følgende formål, hensynssoner og bestemmelsesområder:

Bebyggelse og anlegg §12-5 nr. 1

- Energianlegg EA (1510)
- Renovasjonsanlegg RA (1550)
- Kombinert bebyggelse og anlegg KBA1-3 (1800)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur §12-5 nr. 2

- Kjøreveg o_KV1-2 (2011)
- Fortau o_FO (2012)
- Gatetun f_GT (2014)
- Gang-sykkelveg o_GS (2015)
- Annen veggrunn – teknisk o_AV1-3 (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal o_AVG (2019)
- Parkering o_P (2080)
- Parkeringshus/-anlegg PH (2083)

Grønnstruktur §12-5 nr. 3

- Turveg o_TV (3031)
- Kombinert grønnstrukturformål o_KG 1-2 (3800)

Hensynssone §12-6

- Frisikt (H140)
- Bevaring naturmiljø (H560)

Bestemmelsesområder

- # 1 Adkomst parkeringskjeller
- # 2 Adkomst parkeringskjeller
- # 3 Dam /overvannshåndtering
- # 4 Adkomstvei

3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET (Pbl § 12-7 nr. 4)

3.1 Estetikk

Illustrasjonsprosjekt Stjernehagen sist revidert 21.03.2025, og Landskapsplan Stjernehagen datert 26.08.2024 sist revidert 21.03.2025, skal være veiledende for detaljprosjektering og utbygging av området. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet ved at det skal være varig, tidløst og funksjonelt.

3.2 Terreng og landskapsbehandling

Utomhusanlegg skal utformes slik at det etableres gode overganger estetisk og funksjonelt til tilstøtende områder, og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Bebyggelsen skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og legges naturlig i terrenget. Bruk av skjæringer og fyllinger skal begrenses.

Nytt terreng som må etableres i forbindelse med restaurering av terrenget etter riving av Stjernehallen, må formgis slik at det oppleves som naturlig, med gode overganger mot eksisterende terreng. Synlige svaberg skal bevares der det er mulig.

3.3 Overvann

Redegjørelse for overvann Stjernehagen, datert 02.04.2024, sist revidert 18.03.2025 er veiledende. Overvannshåndtering skal være i samsvar med føringer i overordnede planer og skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, og nødvendige anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortleding av overflatevann fra bebyggelse, veger og andre arealer.

3.4 Vegetasjon

Ved etablering av ny vegetasjon skal det benyttes stedegne arter så grøntområdene oppfattes som en forlengelse av marka. Det skal ikke benyttes planter som er svartlistede.

3.5 Adkomst og avkjørsler

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Mindre justeringer av avkjørsler kan tillates i samråd med vegmyndighet. Avkjørsler markert med adkomstpil skal tilfredsstille krav til frisikt i Statens vegvesens håndbok N100. Brannoppstillingsplasser skal fortrinnsvis løses innenfor KBA1-3

4 KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK (Dokumentasjonskrav): (Pbl § 12-7 nr. 1, 4)

4.1 Landskapsplan

Søknad om rammetillatelse for første byggetrinn skal inneholde en landskapsplan i målestokk 1:500 for felt KG1 og KG2. Innenfor felt KG1 og KG2 skal det plasseres en nærmiljøpark og kvartalslekeplass. Utforming og innhold i nærmiljøparken skal godkjennes av Fredrikstad kommune ved virksomhet Park. Overordnet overvannsplan for området skal legges til grunn for landskapsplanen.

Landskapsplanen skal vise følgende:

a) Nærmiljøpark
b) Kvartalslekeplass med plassering og størrelser for lek og opphold
c) Eksiterende vegetasjon som bevares og ny overordnet vegetasjon som etableres.
d) Eksisterende og nye terrengkoter
e) Håndtering av overvann
f) Turstier og lysløype gjennom turdraget
g) Godkjent plassering av renovasjonsanlegg

4.2 Utomhusplan

Søknad om rammetillatelse skal inneholde utomhusplan i målestokk 1:200 med plassering for alle bygg innenfor det aktuelle felt KBA1-3, selv om ikke disse skal ferdigstilles samtidig. Overordnet overvannsplan for området skal legges til grunn for utomhusplanen.

Utomhusplanen skal vise følgende:

a) Plassering av og type bebyggelse og anlegg med påført utvendige hovedmål, antall etasjer, møne- og gesimshøyder, avstand til nabogrenser og nærmeste bebyggelse.
b) Eksiterende vegetasjon som bevares og ny overordnet vegetasjon.
c) Eksisterende og nye terrengkoter
d) Plassering og størrelse på arealer for lek og opphold
e) Godkjent oppstillingsplass for renovasjons- og utrykningskjøretøy
f) Håndtering av overvann
g) Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
h) Parkering (HC, bil og sykkel)
i) Området for renovasjon

4.3 Overvannsplan

Søknad om rammetillatelse skal inneholde overvannsplan for hele planområdet som skal godkjennes av kommunen.

4.4 Estetisk redegjørelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det framlegges en estetisk redegjørelse for tiltaket.

4.5 Anleggsperiode

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det framlegges en anleggsplan, herunder en plan for gjennomføring av støy- og støvdempende tiltak, jfr. retningslinje T-1442, tabell 4.
Planen skal vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, avkjørsler og hvordan adkomst til utfartsparkering o_P er ivaretatt. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt både i fortau, gangforbindelser og turveier. Videre hvordan anleggsfasen

hensyntar tilliggende skogsområder slik at disse ikke forringes eller bidrar til spredning av fremmede arter. Avbøtende tiltak må beskrives.

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4, i T-1442/2021 og retningslinjer for luftkvalitet T-1520. Dersom det planlegges for støyende arbeider som fører til overskridelser av grenseverdiene skal det søkes om dispensasjon, og berørte naboer må varsles i god tid før gjennomføring. Støyende arbeider tillates ikke mellom klokken 23.00 og 07.00.

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatiske fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) §8.

4.6 Teknisk plan
Før det gis igangsettingstillatelse for felt KBA1—3 skal det framlegges teknisk rammeplan (VVA) som er godkjent av kommunen.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl § 12-7 nr. 1, 4, 5, 7)

5.1 Energianlegg EA (kode 1510)
Det skal anlegges trafo innenfor felt EA.

5.2 Renovasjonsanlegg RA (kode 1550)
Det skal etableres felles renovasjonsanlegg med nedgravde containere for hele planområdet innenfor felt RA. Det skal etableres en vegetasjonssone med busker rundt anlegget for å skjerme innsyn fra o_KG2. Renovasjonsetaten skal godkjenne løsningen.

5.3 Fellesbestemmelser for KBA1-3

5.3.1 Grad av utnytting
Planområdet tillates utbygget med maksimalt 135 boenheter fordelt på KBA1-3. Grad av utnytting framgår av plankartet.

5.3.2 Bebyggelse
Bebyggelsen innenfor KBA1-3 skal være en kombinasjon av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Bebyggelsen skal organiseres rundt tre tun og i hvert tun skal det være en variert sammensetning av typer bygg.

Det tillates oppført overdekket sykkelparkering, og konstruksjoner som pergola og drivhus utenfor byggegrense. Utvendig trapp for adkomst til boliger i 2. etasje tillates etablert utenfor byggegrense.

5.3.3 Høyder
Tillatt maksimum mønehøyde er vist på plankartet. Mønehøyde skal beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. For rekkehus og sammenhengende bygninger som består av nedtrappende og / eller forskjøvede volumer, beregnes planert terrengs gjennomsnittsnivå ut fra de fire hjørnene på hvert enkelt nedtrappet og /eller forskjøvet volum.

Avstand mellom møne og gesims skal være minimum 2 meter og maksimum 3 meter.

Høyde på heisoppbygg og teknisk anlegg tillates maksimalt 1 meter over maksimal mønehøyde.

5.3.4 Estetikk og utforming
Bebyggelsen skal utformes med et helhetlig formspråk og materialbruk for hele området. Fasader skal brytes opp slik at lange monotone fasader unngås.

Bebyggelsen skal utformes hovedsakelig med trekledning, teglstein eller pusset mur på fasadene. Det skal være en helhetlig fargepalett for hele området basert på jordfarger.

Alle boliger skal ha inntrukket fasadeliv på bygningens ene side som vil sikre overdekket uteoppholdsareal.

Bebyggelsen skal ha saltak. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Det tillates etablert takterrasser og takvinduer i takflaten. Det tillates montert solfangeranlegg og solceller på takene.

5.3.5 Uteoppholdsarealer
I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer og interne gangstier.

Minste uteoppholdsareal (MUA) er 80 kvm pr boenhet, hvorav:
- Minst 30 m² felles uteoppholdsareal på terreng eller dekke med jordlag.
- Minst 40m² offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal pr. bolig på terreng.
- Min 10 m² privat uteoppholdsareal på terreng eller på balkong.

Areal smalere enn 5 meter kan regnes med i MUA hvis areal inngår som del av større utomhusareal.

Det skal beplantes i skillet mellom offentlig og privat uteoppholdsareal for å skape god lesbarhet og forutsigbarhet. Beplantningen må skje på de private arealene.

Tunene skal være bilfrie, men med kjøremulighet for nød- og nyttekjøretøy.

Felles uteareal over parkeringskjeller skal ha min 50 cm vekst -og drenslag som sikrer tilfredsstillende vilkår for busker og trær. Parkeringskjelleren skal dimensjoneres slik at konstruksjonen tåler minimum 80 cm jorddybde på steder der det skal plantes trær.

Det skal opparbeides min. 100 m² sandlekeplass på bakkeplan i tilknytning til hvert tun med kort gangavstand fra boligene. Sandlekeplass kan plassers innenfor felt KBA1-3 eller i o_KG1-2.

Det skal være sol på minst 50 % av sandlekeplassen kl 15.00 ved sommersolverv.

Det skal være sol på minst 50 % av samlet utomhusareal kl 15.00 ved sommersolverv.

5.3.6 Sykkelparkering
Det skal etableres min. 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet. For enheter under 50m² etableres en plass.
- Minst 25% av plasser skal være under tak
- Minst 5% skal være dimensjonert for lastesykkel/ sykkel med vogn.

5.3.7 Bilparkering
- Det tillates etablert inntil 1,2 parkeringsplass pr boenhet totalt i planområdet.
- Det tillates 1 parkeringsplass pr boenhet for bebyggelsen som ligger ut mot vei o_KV1-2.
- 5% av p-plassene innenfor planområdet skal være HC-parkering.
- Parkeringsplasser i parkeringskjeller skal ha forberedt infrastruktur som har kapasitet for lading.

Ved trinnvis utbygging tillates midlertidig boligparkering på terreng i ubebygde deler av planområdet fram til p-kjeller er ferdigstilt.

5.4 Felt KBA1 (kode 1800)
Felt KBA1 skal bebygges med en kombinasjon av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Bebyggelsen skal organiseres rundt et tun, med innganger til bebyggelsen fra tunene.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 50 % BYA.

Deler av felles uteoppholdsarealer opptil 200 m² tilhørende Felt KBA1 kan etableres innenfor felt KBA3.

For bebyggelse som ligger rett over innkjøring til parkeringsanlegg skal tillatt byggehøyde måles fra høyden på tunet.

5.5 Felt KBA2 (kode 1800)
Felt KBA2 skal bebygges med en kombinasjon av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Bebyggelsen skal organiseres rundt et tun, med innganger til bebyggelsen fra tunene. For bebyggelse ut mot o_KV tillates innganger fra vei.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 40 % BYA.

Bebyggelsen som ligger ut mot o_KV skal ha garasje mellom boligene. Det tillates takterrasse over garasjene.

Med unntak for arealer som vender mot veg eller gatetun tillates det oppført pergola og felles drivhus på arealer utenfor byggegrenser som skal være tilgjengelig for alle beboere på Stjernehagen.

5.6 Felt KBA3 (kode 1800)
Felt KBA3 skal bebygges med en kombinasjon av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokkbebyggelse. Bebyggelsen skal organiseres rundt et tun, med innganger til bebyggelsen fra tunene. For bebyggelse ut mot o_KV tillates innganger fra vei.

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 30 % BYA.

Bebyggelsen som ligger ut mot o_KV skal ha garasje mellom boligene. Det tillates takterrasse over garasjene.

Det tillates etablert fellesarealer i plan 01 i lavblokken ut mot bestemmelsesområde #3 dam/regnbed.

Med unntak for arealer som vender mot veg tillates det oppført pergola og felles drivhus utenfor byggegrenser som skal være tilgjengelig for alle beboere på Stjernehagen.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, nr. 2 og 12-7 nr.1, 7)

6.1 Kjøreveg o_KV1-2 (kode 2011)
o_KV1-2 skal benyttes som hovedadkomst for felt KBA1-3, til gatetun f_GT og til parkering på felt o_P.

6.2 Fortau o_FO (kode 2012)
Fortau o_FO skal ha en bredde på 2,5 meter. Det tillates innkjørsler over fortau til boliger med angitte piler i plankart. Plassering av avkjørsler tillates justert.

6.3 Gatetun f_GT (kode 2014)
f_GT skal omfatte innkjørsel til parkeringskjeller, samt et fortau som forbinder parkeringskjeller med RA renovasjon. Det skal opparbeides en tydelig overgang hvor turveien i o_KG1 og o_KG2 krysser gatetunet.

6.4 Gang-sykkelveg o_GS (kode 2015)
GS skal sikre tilgjengelighet til marka. Eksisterende adkomster til eiendommene gnr/bnr 208/1274, 208/1275 og 208/1/1309 tillates opprettholdt.

6.5 Annen veggrunn-teknisk o_AVT 1-3 (kode 2018)
Arealene er avsatt til grøft.

6.6 Annen veggrunn-grøntareal o_AVG (kode 2019)
AVG skal inneholde grøfter, skjæringer og plass til å etablere ny beplantning inn mot eksisterende bebyggelse. Det tillates etablert teknisk infrastruktur innenfor formålsgrensen.

6.7 Parkering o_P (kode 2080)
Felt o_P er utfartsparkering for marka. Parkeringsplassen skal opparbeides med grusdekke.
Området tillates ikke benyttet som gjesteparkering for besøkende til beboere i planområdet.
Det skal sikres tilgjengelighet til o_P i hele bygge- og anleggsfasen.

6.8 Parkeringsanlegg PH (kode 3800)
Parkeringsanlegget er felles for enheter på felt KBA1, KBA2 og KBA3 som ikke har egen parkeringsplass i direkte tilknytning til boliger.

Gulv i parkeringskjeller skal legges på samme kotenivå som eksiterende isflate ligger i Stjernehallen. Nytt terreng skal dekke over parkeringskjeller, og overganger til eksisterende terreng skal utformes med god terrengtilpasning slik at terrenget skjuler parkeringskjelleren. Parkeringskjelleren skal ikke eksponeres som fasade andre steder enn ved innkjørselen.

7 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3 og 12-7 nr. 1, 2, 4, 6)

7.1 Turveg o_TV (kode 3031)
Turvegen innenfor o_TV skal ha grusdekke med en opparbeidet bredde på 2,5 meter og 0,5 meter skulder på hver side. Turvegen skal lyssettes gjennom planområdet som en del av lysløypenettet som går fra Brattliparken og ut i marka.

Turveg o_TV skal være ferdig opparbeidet og tilgjengelig under hele anleggsfasen.

Turveg o_TV kan medregnes i offentlig tilgjengelig uteoppholdsarealer.

7.2 Kombinert grønnstrukturformål – nærmiljøpark og turdrag o_KG 1-2 (kode 3800)

Det skal avsettes minimum 40m² offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor planområdet. Offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan i o_KG1-2 og o_TV og utformes og plasseres slik at det er tydelig offentlig tilgjengelig for allmenn ferdsel, opphold og

aktivitet. Turveger i o_KG1-2 og areal brattere enn 1:3 som er beregnet som akebakke kan medregnes i offentlig tilgjengelig uteoppholdsarealer.

Det skal etableres en tursti fra o_FO gjennom o_KG2 til gatetun GT og videre gjennom o_KG1 til marka. Turstien skal ha en opparbeidet bredde på 2 meter og være universelt utformet.

Det skal etableres en tursti fra o_FO gjennom KG2 til Turveg o_TV. Turstien skal ha en opparbeidet bredde på 2 meter. Turstien skal følge terrenget og kan anlegges uten universell utforming.

Innenfor felt o_KG1-2 skal det opparbeides en nærmiljøpark på min. 2,5 daa med integrert kvartalslekeplass på min 1 daa. Kvartalslekeplassen skal tilrettelegges med et variert tilbud til barn i alle aldre, inneholde minst fem elementer for lek og ha en helhetlig utforming.
Kommunens veileder og krav til nærmiljøpark skal legges til grunn og plassering av nærmiljøpark skal godkjennes av kommunen.

Det tillates etablert sandlekeplasser som tilhører byggefelt KBA1-3 i o_KG 1-2.

Det skal være sol på minst 50 % av nærmiljøparken kl 15.00 ved sommersolverv.
Det skal være sol på minst 50 % av samlet utomhusarealer kl 15.00 ved sommersolverv.

I o_KG1-2 skal det etableres overvannshåndteringsanlegg som wadi, grøfter og regnbed, som blir viktige opplevelses – og estetiske elementer i grønnstrukturen. Overvann fra felt KBA1-3 tillates ikke behandlet innenfor arealer som avsettes til nærmiljøpark, men det tillates at overvann fra felt KBA1-3 krysser gjennom slike arealer på strategiske punkter.

8 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§ 12-6)

8.1 Frisiktsoner i kryss (H140 1-2)
I frisiktsoner tillates ikke sikthinder mellom 0,5 og 3 m høyde, målt i forhold til tilstøtende veier. Enkeltstående stolper, oppstammede trær o.l. som ikke hindrer sikten tillates.

8.2 Bevaring naturmiljø (H560)
Eksisterende ask i KBA3 skal bevares.

9 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER (§12-7 nr 2)

9.1 #1 og #2 Adkomst parkeringskjeller
Det tillates oppført et bygg med tilkomst til parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #1 og #2. Byggets størrelse kan være opptil 25m² med en gesimshøyde på inntil 3 meter.

9.2 #3 Dam / regnbed
Det skal etableres lokal overvannshåndtering i form av en dam eller regnbed innenfor bestemmelsesområde #3 som skal kunne ta opp i seg overvann felt KBA1-3 og o_KG 1-2. Overvann fra nærmiljøparken innenfor o_KG 1-2 som skal overtas av kommunen skal ikke ledes inn i #3.

9.3 #4 Adkomstvei
Det skal etableres en kjørbar adkomst med bredde 3,5 m gjennom KBA3 og o_KG2 som skal kunne benyttes av utrykningskjøretøy og nyttebiler.

10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§12-7 nr 10)

Før det gis rammetillatelse for boligbygging innenfor KBA1, KBA2 og KBA3 skal aktivitetene i Stjernehallens anlegg være flyttet, og det skal være dokumentert avklart at bygget skal rives.

Før det gis rammetillatelse for boligbygging innenfor KBA3 skal aktivitetene i Sivilforsvarets anlegg være flyttet, og det skal være dokumentert avklart at bygningen skal rives.

Før det gis igangsettingstillatelse til KBA3, skal vei o_KV1 være ferdig opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse til KBA2, skal vei o_KV2 være ferdig opparbeidet.

Felles uteoppholdsarealer og sandlekeplass innenfor feltet KBA1-3 skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til hvert enkelt delfelt.

Før det gis brukstillatelse til KBA1 skal o_KG2 være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse til KBA2 skal o_KG1 være ferdig opparbeidet.

Kvartalslekeplass innenfor nærmiljøpark i o_KG1-2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til mer enn 25 boenheter.

Ved ferdigstilling av bygg utenfor vekstsesong kan det gis midlertidig brukstillatelse forutsatt at anlegget blir beplantet og ferdigstilt senest i løpet av første etterfølgende vekstsesong.

Et fortau fra avkjøringen til planområdet, ned langs Ishallvein til Åsebråtveien, skal være sikret opparbeidet før det gis brukstillatelse på KBA1-2

OPPSUMMERING OG SVAR PÅ INNKOMNE MERKNADER
etter varsel om oppstart av planarbeid for privat detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale for Stjernehallen

PLAN-ID 3004 1218 STJERNEHALLTOMTEN – GBNR. 208/1034/0, 208/1391/0, M.FL.
Revidert 30.05.2024

INNKOMNE UTTALELSER

Ved varsel om oppstart av planarbeid for privat detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale for Stjernehalltomten, hadde det innen fristen 10. mai 2022 kommet inn 11 uttalelser. Det er tre uttalelser fra offentlige etater, fire uttalelser fra lokale utvalg og organisasjoner samt fire uttalelser fra berørte grunneiere.

1. Viken Fylkeskommune v. Christine Stene, datert 05.05.2022
2. Statsforvaltere i Oslo og Viken v. Brede Kihle og Carl Henrik Jensen, datert 05.04.2022
3. Statens vegvesen v. Jan Antonsen og Anders O. T. Hagerup, datert 29.04.2022
4. Trara Lokalsamfunnsutvalg, datert 09.05.2022
5. Trara Velforening, datert 09.05.2022
6. Fredrikstad Aktivitetsråd, datert 06.04.2022
7. Fredrikstad Skiklubb, datert 09.05.2022
8. Sverre Magnus Joki, datert 10.05.2022
9. Ellen Irene Østli, datert 16.04.2022
10. Torgrim Vestheim, datert 09.05.2022
11. Terje Smerud, datert 06.04.2022

Dato 15.06.2022

Fra	Merknad	Kommentar
Viken Fylkeskommune Dato:	Fylkesplanen i Østfold ligger til grunn for Viken. Fylkeskommunen påpeker viktigheten at planen ivaretar at Fredrikstadmarka er en mye brukt arena for trening, friluftsliv og naturopplevelse for hele Fredrikstads befolkning. Detaljreguleringen skal danne grunnlag for å gå rett på byggesak, og reguleringsbestemmelsene må derfor være tilsvarende detaljerte. Det samlede planforslaget må gi	Merknaden er tatt til orientering og er innarbeidet i planforslaget. Planen ivaretar offentlighetens adkomst til marka og friluftsliv både for gående/ syklende og de som kommer med bil til utfartsparkeringen.

	Fredrikstad kommune et godt nok plangrunnlag til å behandle byggesakene direkte.	
	FNs bærekraftmål: Fylkeskommunen skriver FNs bærekraftsmålene kunne vært bedre ivaretatt i reguleringsplanens bestemmelser. For bosettingssektoren vil klimaforpliktelser kunne gi betydelige konsekvenser. Energieffektive boliger og bygninger og en energieffektiv utvikling av byer og tettsteder er høyt prioritert. Fylkeskommunen mener at prosjektet bør gå foran som et godt eksempel i forhold til miljøvern og bærekraft – slik at noen forpliktelser med hensyn til klima og bærekraft nedfelles i reguleringsplanens bestemmelser. Planforslagets bærekraftkonsekvenser må vurderes.	Prosjektet har jobbet aktivt med flere av FNs bærekraftmål i utviklingen av prosjektet.. Bærekraftmål nr 15 – *Livet på land* har hatt fokus. Et viktig konsept i prosjektet er at natur reetableres på tomten slik at det biologiske mangfoldet på planområdet vil øke. Bærekraftmål er ikke nedfelt juridisk i reguleringsbestemmelsene, men er beskrevet som intensjoner i planbestemmelsen.
	Sosial bærekraft: Sosial bærekraft handler om å sørge for rimelige boliger i byutviklingen. Et demografisk mangfold kjennetegnes av spredning i både kulturell, sosiokulturell og økonomisk bakgrunn og økonomisk bakgrunn, men også aldersspredning. Fylkeskommunen mener at det bør innarbeides reguleringsplanbestemmelser som gir folk av ulike samfunnslag en reell mulighet til å bo der.	Prosjektet har jobbet med sosial bærekraft i planprosessen, men sosial bærekraft i byutvikling handler om flere tematikker enn kun å tilrettelegge for rimelige boliger. Prosjektet har fokus på å skape et inkluderende og robust boligområde. Det er lagt opp til en struktur der bebyggelsen organiseres rundt mindre tun, og bestemmelsene sikrer at det blir en variasjon i typologier fra rekkehus, 4 mannsboliger, hybler og blokkbebyggelse med leiligheter. Det vil gi en variasjon i boligstørrelser som vil legge til rette for en variert sammensetning av beboere. Felles utomhusarealer og møteplasser vil danne grunnlag for lokal samhørighet og sosialt liv som er sosialt bærekraftig-. Reguleringsbestemmelsene sikrer at det kan etablere felles arealer inne i et bygg, samt felles arealer ute som f. eks drivhus som kan brukes til å dyrke samt opphold.
	Friluftsliv: Fylkeskommunen er positive til prosjektets arbeid utomhus. De påpeker at planen har tilfredsstillende areal avsatt til grøntdrag, at det er tegnet inn gode løsninger for aktivitet for yngre barn i planområdet og at stier og turveier i grøntdragene bør utformes etter UU-krav. De påpeker også at hvis det er monumentale trær på området i dag, bør disse om mulig tas vare på. Videre skriver de at fordrøyningsanlegget som vises som en	Reguleringsbestemmelsene sikrer mulighet for å opparbeide et fordrøyningsanlegg i form av dam eller regnbed innenfor planområdet som kan islegges om vinteren. Håndtering av overvann må håndteres lokalt, og det vil være mulig å islegge skøytebane på flere elementer innenfor planområdet. Reguleringsbestemmelser sikrer ikke at utbygger forplikter seg til å

	skøytebane, er et godt tiltak. Dette bør skrives inn i reguleringsplanen slik at utbygger blir forpliktet til gjennomføring. Det påpekes at reguleringen må sikre en god adkomst til utfartsparkering nord for Stjernehallen, og at om ikke alternativ adkomst ikke lar seg opparbeide før anleggsperioden, må det sikres adgang gjennom anleggsområdet.	islegge om vinteren, da dette går på drift og ansvar ut over hva man som er vanlig å regulere. Reguleringsbestemmelser sikrer opparbeiding av vei til utfartsparkeringen både i anlegg - og byggefase.
	Barn og unge: Fylkeskommunen er positive til arbeidet med barn og unge som er planlagt og påbegynt, og diskutert med barnetalspersonen i Fredrikstad kommune. De anbefaler også samtidig at det lages en barnekonsekvensanalyse. Denne vil vise hvordan plassen ser ut for barn og unge i dag, og hvordan de opplever sitt område. Tomten har vært full av barns idrettsglede i mange år, og prosjektet bør la seg farge av dette. Fylkeskommunen er opptatt av at prosjektet tilfører sosiale kvaliteter og at det synliggjør barneperspektivet – for eksempel hvordan barn kan bevege seg fritt uten selskap av voksne. Fylkeskommunen påpeker at temaet barn og unge treffer oss på tvers av fag, men at de dessverre har til gode å se virkelig gode prosjekter som ivaretar barn og unge på en god måte.	Det er i planarbeidet gjennomført arbeid med barn og ungdom som er dokumentert i planbeskrivelsen og som ligger som et eget vedlegg som følger saken. Barn og ungdoms innspill, ønsker og behov for området, er innarbeidet i planforslaget. Det er avsatt store arealer til lek og rekreasjon både i felles uteoppholdsarealer og i turdrag/ nærmiljøpark, samt sikret gode forbindelser for myke trafikanter gjennom planområdet med fortau og turveger. Innspillet tas til orientering.
	Erstatningsareal: Fylkeskommunen forutsetter at når Stjernehallen rives, er det etablert et godt tilbud på Værste. Ved omdisponering av areal som er avsatt eller i bruk av barn og unge, skal det skaffes fullverdig erstatningsareal. Planen må redegjøre for dette.	Stjernehallområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål, og prosjektet forholder seg til denne planen. Reguleringsplanen vil bli vedtatt før et fullverdig erstatningsareal foreligger, men det ligger som en klar forutsetning i prosjektet at prosjektet ikke kan gjennomføres før ny hall er bygget. Planområdet kan være regulert selv om det ikke gjennomføres bygging av ny hall. Det er ikke redegjort ytterligere for denne prosessen videre i planprosessen.
	Skole – og barnehagekapasitet: Fylkeskommunen påpeker at det er relativ full kapasitet både på skoler og barnehager som planområdet sogner til, at skole- og barnehagekapasitet er en viktig ramme for planarbeidet og at dette er viktige begrensende faktorer for vekst. De påpeker at det må redegjøres for skole- og barnehagekapasitet i planbeskrivelsen.	Skoler og barnehager som planområdet sogner til er tilnærmet fulle. Når plansaken ble igangsatt var det krav om at det skulle være skole og barnehagekapasitet ved rammesøknad. Dette kravet ble endret ved rullering av kommuneplan. Forslagsstiller har ingen myndighet til å endre forholdet rundt skole og barnehagekapasitet,

		da dette er et ansvar som ligger hos kommune. Planen forholder seg til gjeldende krav ved igangsetting av planarbeid.
	Samferdsel: Fylkeskommunen påpeker at en transformasjon av området fra ishockeyanlegg til et boligområde vil skape en ny trafikksituasjon, og at de trafikale konsekvensene av planforslaget må belyses i planlagte utredninger av mobilitet og trafikk. De påpeker at mobilitetsplanene bør vise hvordan man kan sikre et sammenhengende, funksjonelt og trafikksikkert veinett for gående, syklende og kollektivreisende til og fra området. De forventer at det legges vekt på å finne løsninger som kan bidra til reduksjon av personbilbruk og øke andel syklende, gående og reisende med kollektive tilbud. Sentrale virkemidler kan være gode adkomstløsninger for gående og syklende, gjennomgående snarveier, sykkelparkering nær inngangspartiene og maksnorm for antall parkeringsplasser for bil. De ser positivt på at det planlegges for at parkering skal legges til parkeringskjeller og at det samtidig legges til rette for et delvis bilfritt bomiljø hvor myke trafikanter er prioritert.	Merknadene er tatt til orientering og er innarbeidet i planforslaget. Det er utarbeidet en trafikkanalyse og mobilitetsplan som både beskriver eksisterende situasjon og konsekvensene av planforslaget. Det er vektlagt at det meste av parkering tilhørende boligområdet legges under terreng, og at det er gode forbindelser gjennom planområdet og ned til sentrum for mye trafikanter. De påpekte punktene er beskrevet og belyst i rapportene vedlagt plansaken.
	Eldre tids kulturminner: Det er ikke kjent at det er automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser: *«Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.»*	Merknadene er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget. Bestemmelse om eldre tids kulturminner er tatt med som ønsket.
	Universell utforming: Fylkeskommunen påpeker at universell utforming i praksis betyr at det ikke lenger er tilstrekkelig med tilrettelagte løsninger for enkelte grupper, men at det skal være én løsning, og at det er hovedløsningen. Stier og turveier i grøntdraget bør utformes etter UU-krav. Fylkeskommunen er	Merknadene er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget. Veier, turveier og fortau er lagt i terrenget slik at de oppfyller krav til universell utforming. Krav til universell utforming og tilgjengelige boenheter er regulert iht Plan og bygningsloven, og er derfor ikke ytterligere sikret i bestemmelser.

	også opptatt av adkomst for tilgjengelig boenhet og lister opp kravene for å oppfylle dette.	
	Kriminalitetsforebygging: Fylkeskommunen henviser til dokumentet «Politiet mot 2025» hvor det står at politiet skal ligge i forkant av kriminaliteten. Kriminalitetsforebygging skal foregå på nye måter og på nye plattformer. Arkitektur, byutvikling og bevissthet om bystrukturer er en del av dette. Fylkeskommunen anbefaler at det tenkes forebygging i prosjektet og at man er bevisst det å skape gode bymiljøer. Her er politiet en naturlig samarbeidspartner fordi de har en unik kunnskap om det lokale kriminalitetsbildet. Fylkeskommunen anbefaler også *Tryggere nærmiljøer. En håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser.* KRAD_tryggere-naermiljo.pdf (konfliktraadet.no)	Merknaden er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget. I planforslaget er felles og offentlige uteoppholdsarealer plassert sentralt i boligområdet, slik at disse kan oppleves trygge og oversiktlige. Dette kan ses som et kriminalitetsforebyggende tiltak. I planprosessen har det vært medvirkningsprosess med ungdom i området, slik at behov og ønsker er kartlagt og implementert i prosessen.
	Trær: Modellskissene over bomiljøet viser store trær og et fordrøyningsanlegg. Det er få monumentale trær på området. De få som finnes bør i størst mulig grad tas vare på.	Merknadene er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget. I oppstarten av planarbeidet ble det utført en kartlegging av eksisterende trær og naturmangfold på tomten av økolog. En av prosjektets ambisjoner er å reetablere naturen og øke det biologiske mangfoldet på tomten. Reguleringsbestemmelser sikrer bevaring at et tre som økologen anga med økologisk verdi. Ut over dette viser illustrasjonsprosjektet at mange av de eksisterende trærne er hensyntatt i plassering av nye bygg.
	Regionalt planforum: Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å melde planarbeidet opp til drøfting i regionalt planforum i god tid før planen legges ut til offentlig ettersyn. Fra tidligere planprosess i Fredrikstad, har de god erfaring med fordeling i temavise møter slik at det blir tid og rom for gode drøftinger.	
Statsforvaltere i Oslo og Viken Dato:	Statsforvalteren legger til grunn at kommuneplanens bestemmelser følges opp og at friluftsinteressene med utfartsparkering og turvei sikres. De ser positivt på at det skal etableres parkering for beboerne under bakkenivå. De påpeker at det bør tilrettelegges for enkel og trygg parkering av sykler. Det vil kunne være attraktivt for mange å bruke sykkel til dette området, til tross for noe stigning opp, da det er en økt bruk av elsykkel for tiden.	Alle merknadene er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget.

	Med beliggenhet nær marka påpeker de at det må sikres at transformeringen av området ikke bidrar til å spre fremmede arter ut i naturen, jf. Fremmedartslista 2018. Dette bør få betydning for masseforvaltningen i området og for hvor og hvordan utearealene opparbeides og beplantes. Statsforvalteren ser positivt på at det allerede er gjort tanker om overvannshåndtering og at denne skal skje lokalt. Det må sikres at planleggingen hensyntar faren for overvann i planområdet og bidrar til å hindre skader nedstrøms. Føringene i statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, tilsier at det bør benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. I klimaprofilen for Østfold anbefales det et klimapåslag på minst 40 % på regnskyll med kortere varighet enn 3 timer. Håndtering av overvann samt bevaring og etablering av naturelementer og utearealer, bør ses i sammenheng slik at man kan etablere overvannsløsninger som også bidrar positivt til naturmangfold og et spennende utemiljø. Ved planlegging og etablering av naturbaserte overvannsløsninger, bør det sikres løsninger som bidrar til at driften senere blir så enkel som mulig. Oslo kommune har utarbeidet flere faktaark om overvannsløsninger som det kan hentes inspirasjon fra.	
	Statsforvalteren lister opp følgende statlige retningslinjer som er relevante føringer for planarbeidet: - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018). - Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014). - Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995). Videre viser de til dokumentene: Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2022, overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor	Merknadene er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget

	Statsforvalterens ansvarsområde og nettsidene planlegging.no og miljostatus.miljodirektoratet.no	
Statens vegvesen Dato:	Universell utforming: Statens vegvesen påpeker krav om universell utforming som er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. Transportsystemet i planen skal være universell utformet og de påpeker at reguleringsplanen må redegjøre for, og vise, hvordan universell utforming ivaretas. Det henvises til Nasjonal transportplan som fremhever hensynet til barn og unge i et eget kapittel, og som legger føringer for at flest mulig skal kunne sykle og gå til skolen. Dette må skje gjennom planlegging av transportsystemene. Det er viktig å vektlegge at universell utforming ikke bare er til fordel for de som har behov for slik tilrettelegging – det innbyr også alle til å gå og sykle mer. Statens vegvesen anbefaler at det settes krav om ladeplasser for elektriske scootere og rullestoler, da disse stadig blir mer vanlig blant en aldrende befolkning. De henviser til følgende dokumenter: Handlingsplan for bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge 2021-2025, regjeringens Veileder i universell utforming, Likestillings- og diskrimineringsloven, rapporten om Universell utforming og reguleringsbestemmelser og kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 15 om universell utforming og § 17.2 om parkering for funksjonshemmede.	Merknadene er tatt til orientering og flere av de påpekte punktene er innarbeidet i planforslaget. Krav til universell utforming er sikret i plan og bygningsloven og kommunen har ikke ønsket ytterligere sikring av dette i bestemmelser. Reguleringsbestemmelser sikrer at det meste av parkering legges under terreng, mulighet for el-lading i parkeringsanlegg og sykkelparkering både i p-kjeller og ved innganger. Det er ikke satt krav om ladeplasser for elektriske scootere og rullestoler
	Arealutnyttelse: Planområdets beliggenhet og nærhet til sentrum, sykkelvegruter og bussholdeplasser, gjør at Statens vegvesen oppfordrer til høy utnyttelse av arealene.	Merknadene tas til orientering og er innarbeidet i planforslaget.
	Syklende og gående:	

	Statens vegvesen henviser til Nasjonal sykkelstrategi – Sats på sykkel! som beskriver strategien med å øke andelen syklende. For å oppnå dette er det blant annet viktig å etablere sammenhengende hovednett for sykkeltrafikk i byer og tettsteder, herunder å sørge for sikker sykkel-parkering. Planen bør derfor vise hvordan den kan knyttes til rutenettet som inngår i «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad». Det bør videre tas inn en reguleringsbestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkel-parkeringsplasser, krav om plassering nær inngangspartier, krav til standard ved at plassene skal ha tak og at det skal være mulig å låse fast syklene. Det bør også tilrettelegges for ladning av elsykler, jf. kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 18 om parkering for sykkel. Statens vegvesen henviser til dokumentet Nasjonal gåstrategi hvis hovedmål er at det skal være attraktivt å gå for alle og at flere skal gå mer. Ved riktig utforming av fysiske omgivelser kan man legge til rette for mer gåing, f.eks. vil snarveger (stier, trapper og forbindelser gjennom bebyggelse) fungere som supplement til resten av gangnettet. Snarvegene bidrar til effektive og raskest mulige gangforbindelser. Der en snarveg er hovedløsningen, må denne ha universell utforming. Statens vegvesen henviser til kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 16.1 om sykkel og gange, § 16.2 om mobilitetsplan og § 18 om parkering for sykkel. De anbefaler at Tiltakskatalogen for transport og miljø benyttes i videre planarbeid for å tilrettelegge for sykkel og gange.	Merknaden er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget. Det er utarbeidet en mobilitetsplan som redegjøre for hvordan prosjektet legger til rette for gående og syklende og hvilke konsekvenser prosjektet har for omgivelsene. Planforslaget har krav til sykkelparkering gjeldene krav i kommuneplanen. Det er krav til 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet, krav til overdekket sykkelparkering og krav om at deler av plassene må avsettes til lastesykler. Planforslaget har vektlagt grønn mobilitet og myke trafikanter, gjennom å etablere fortau og turveger gjennom planområdet. Bebyggelsen er plassert slik at det sikres snarveier og åpenhet mellom bebyggelsen.
	Støy: Statens vegvesen påpeker at trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene. Hvis det nye boligområdet genererer en vesentlig trafikkøkning på eksisterende offentlig veg, så er	Merknaden er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget.

	det viktig at utbygger/offentlig myndighet i samarbeid med anleggseier utformer reguleringsbestemmelser som sier noe om støydempende tiltak for eksisterende boliger langs eksisterende veg. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser. Som et minimum bør det tas inn en bestemmelse som sier at *«Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen».* Alternativt kan tallfestede aktuelle grenseverdier tas inn i planbestemmelsene. Da vil grenseverdiene være entydig definert selv om retningslinjen senere revideres. De henviser til følgende dokumenter: Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, Veileder M-2061 og Kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 25.2 om støy og støv og § 25.3 om støy og støv i bygg- og anleggsfasen.	Støykonsulent har vurdert at ÅDT som følge av prosjektet er så lavt at det ikke vil generere trafikkstøy. Det er utarbeidet et notat som dokumenterer dette i forbindelse med planarbeidet. Det er sikret krav til Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 i bestemmelsene.
	Luft: Statens vegvesen påpeker at luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Luftforurensningens betydning for planen må vurderes, inkludert avbøtende tiltak og mulig plangrep slik at forurensningen spesielt på uteoppholdsareal og innendørs blir lavest mulig. Avbøtende tiltak må innarbeides i planforslaget og bestemmelsene. De viser også til kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse § 25.2 om støy og støv.	Ifølge ROS analysen som er utarbeidet i plansaken er det vurdert at det ikke er negative helsemessige verdier i området. Tematikker er derfor ikke ytterligere utredet i planprosessen.
	Parkering: Parkeringsavgifter og tilgang til parkeringsplasser har stor betydning for bilbruken. Parkeringsbegrensning bør derfor i større grad brukes som trafikkregulerende virkemiddel. For bedre arealutnyttelse bør parkering legges under bakken. Det bør settes maksimaltall for antall parkeringsplasser, jf. kommuneplanens arealdel 2020-2032, bestemmelse	Merknaden er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget. Bestemmelser regulerer maks antall parkering iht bestemmelser kommuneplanen, og det meste av parkeringen i planområdet er lagt under terreng.

	§ 17.2 om parkeringsplasser for bil og § 17.3 om utforming av parkeringsplasser.	
	Trafikkanalyse: Det bør gjennomføres en trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør omfatte vurdering av trafikksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler. Trafikkanalysen gir også grunnlag for vurdering av fremtidige støyforhold.	Merknaden er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget. Det er utarbeidet en trafikkanalyse i planprosessen som redegjør for de trafikale konsekvensene av planforslaget både mht trafikksikkerhet, trafikkavvikling, dimensjonering av samferdselstiltak og støy.
	Trafikksikkerhet: Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Samtidig bør det utvikles gode interne trafikksystem for å hindre farlige situasjoner. Løsninger bør planlegges slik at store kjøretøy ikke trenger å rygge, og areal tiltenkt lekeplasser bør ikke plasseres i tilknytning til manøvreringsarealer for renovasjonskjøretøy eller parkeringsarealer som baserer seg på ryggende kjøretøy.	Merknaden er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget. Det er utarbeidet en trafikkanalyse og en mobilitetsplan i planprosessen som redegjør for de trafikale konsekvensene av planforslaget både mht trafikksikkerhet, trafikkavvikling, dimensjonering av samferdselstiltak og støy. Renovasjonsanlegg er plassert sentralt i planområdet, og manøvreringsareal er ikke plassert i nærheten av lekeplasser.
	Statens Vegvesen peker på Nasjonal transportplan 2022—2033 inneholder et eget kapittel om Barnas transportplan. Barnas transportplan inneholder tydelige forventninger om at føringene følges opp i regional og lokal planlegging. Trafikksikkerhetsarbeidet skal favne bredt, fra trygge skoleveger og nærmiljøer til styrket kunnskap om trafikksikkerhet i barnehage og skole. På denne bakgrunn er barn og unge prioriterte innsatsområder i tiltaksplanen. I planen presiseres det at barn og unge er både dagens og framtidens trafikanter. Et godt transportsystem skal være trafikksikkert og tilpasset alle, og lar barn og unge leve aktive liv i bygd og by. God trafikk- og arealplanlegging tar hensyn til de yngste og deres behov.	Merknaden er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget. Det er utarbeidet en mobilitetsplan i forbindelse med planarbeidet. Trygge skoleveier og barns interesser i området er redegjort for i denne rapporten og i planbeskrivelsen. Planen har stort fokus på bilfrie boligområdet og myke trafikanter.

	Areal- og transportplanleggingen har hatt stor betydning for ulykkesutviklingen i bebygde strøk. Gjennomgangstrafikken er mange steder ledet utenom etablerte boområder. Samtidig er en økende andel av befolkningen bosatt i områder som er planlagt fra grunnen av, og der hensynet til trafikksikkerheten har vært en sentral del av planleggingen.	
	Kryss og avkjørsler: Kryss og avkjørsler bør utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (versjon 2021), kapittel 4.1. Siktkrav i kryss og avkjørsler defineres som sikttrekanter, se for eksempel kapittel 4.1.1.6 i håndbok N100. Disse tegnes inn (og målsettes) i alle kryss og avkjørsler. Den delen av sikttrekanten som eventuelt kommer utenfor areal regulert til vegformål, reguleres som hensynssone (sikringssone H140). Det bør tas inn en bestemmelse om at det innenfor sikttrekanten ikke skal være eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) som er høyere enn 0,5 m over kjørebanenivå. Enkeltelement som trær, stolper eller liknende som ikke er sikthindrende, kan stå innenfor sikttrekanten.	Merknaden er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget.
	Kollektivtrafikk: Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder.	Merknaden er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget. Mobilitetsplanen som er utarbeidet i planprosessen redegjør for hvordan planområdet knyttes til kollektivtrafikk, med gangforbindelser, avstander og stoppesteder.
Trara Lokalsamfunnsutvalg Dato:	Trara Lokalsammfunnsutvalg støtter innspillet som Trara Velforening sender inn. Trara Lokalsammfunnsutvalg stiller seg bak planutvalgets vedtak fra 20.01.2022 og gjengir i sin merknad hele planutvalgets innstilling ordrett. De påpeker ytterligere at området nord for Stjernehallen ikke kan benyttes til utfartsparkering da det ligger innenfor markagrensen, og at adkomst til området ikke er mulig for biltrafikk. For å tilfredsstille ønsker om utfartsparkering påpeker Trara Lokalsamfunnsutvalg at området i Ilaveien mellom riksvei 109 og Ilaveien 106 og 108 utvikles som utfartsparkering. Plassen eies av Fredrikstad kommune og vil kunne romme mange biler og det er kun få meter fra	Merknaden er tatt til orientering og behandlet i planprosessen. I prosessen ble det utarbeidet 3 alternative forslag for plassering av utfarstparkeringen, hvor Ilaveien var det ene alternativet. Planavdelingen i kommunen vurderte de tre alternativene, men besluttet at parkering nord for Stjernehallen skulle opprettholdes som parkering for marka.

	plassen inn i marka. De ønsker at den eksisterende stien fra Ilaveien inn til marka blir skiltet slik at det blir lettere å finne vei. Ved å benytte denne plassen som utfartsparkering vil gjennomkjøring og trafikkbelastning reduseres for Åsebråtveien, Ishallveien, Traraveien og Moreneveien. Trara LSU ønsker informasjon når planen kommer videre og ønsker et møte med prosjektgruppen.	
Trara Velforening Dato:	*«Trara Velforening vil berømme planinitiativet for å trekke frem viktigheten av å bevare og forsterke den grønne, belyste korridoren som kommer opp gjennom Bratliparken og for å transformere området til et attraktivt boligområde»* Trara Velforening støtter planutvalgets vedtak fra 20.01.2022 i punktene om tilgjengelighet til markaområdene, utfarsparkering, etablering av nærmiljøpark, medvirkning og høyder.	Merknadene tas til orientering.
	Utomhus: Trara Velforening påpeker at det er positivt med fokus på offentlighetens tilgjengelighet i området. De påpeker at det historisk er en lysløype og turvei som går fra Brattliparken opp til marka vest på planområdet, og at den må opprettholdes som dette. Lysløype og turvei har et høyere hierarki enn en tursti. Det sentrale grøntdraget gjennom boligområdet ses også på som en god løsning, og påpeker at det må være åpent, belyst og universelt tilgjengelig og ha tydelighet som et offentlig areal. De påpeker at forbindelsen opp gjennom grøntdraget også bør opparbeides som en turvei. Traséen vil være en naturlig ferdselsåre for skoleungdom som sogner til Kvernhuset ungdomsskole og inn i marka for lokalbefolkningen på Trara. De påpeker at i dag ferdes mange av beboerne på Trara i friluftsområdet bak Stjernehallen. Her ligger det et viktig markaområde som går helt ned til Trara skole, og dette området har status som statlig	Merknadene er tatt til orientering og innarbeidet i planforslaget. Det reguleres inn en turveg som kobler seg på eksisterende turveg fra Brattliparken. Denne skal opparbeides som lysløype og inngår i turvegnettet i marka. Turvegene opp gjennom grøntdraget sikrer god tilgjengelighet opp til marka gjennom planområdet, og bebyggelsens plassering skaper snarveier og en åpenhet mellom bebyggelsen.

	sikret friluftsområdet. Det er viktig at det legges til rette for passering opp til lysløype og marka mellom boligene. De presiserer at det ikke finnes en nærmiljøpark på Trara og at etableringen av en slik derfor er viktig.	
	Høyde på bebyggelse: Trara Velforening støtter at høyde på ny bebyggelse skal følge kommuneplanen bestemmelser, at bebyggelse skal framstå mer åpen og framhever at den må ta hensyn til eksisterende boliger i Moreneveien og Ishallveien med tanke på høydeforhold og avstand. De understreker viktigheten med lav boligbebyggelse på Stjernehalltomten også med tanke på synlighet fra turveiene ved Bjørndalsdammene. De påpeker at det i planinitiativet er vist boliger med store vindusflater og sier det er viktig med fokus på lysstøy fra boligene som ligger inntil markagrensen.	Merknaden er tatt til orientering og er delvis innarbeidet i planforslaget. I planprosessen har det vært arbeidet mye med høyder. Det legges opp til at bebyggelsen har variasjon i høydene for å skape en romlig variasjon og tilpasse seg omgivelsene. Bebyggelse trapper seg ned til to etasjer mot eksisterende boliger i øst, sør og mot marka. Enkelte steder internt i planområdet går bebyggelsen opp i 3-4 etasjer hvor det er vurdert at dette ikke vil være synlig fra omgivelsene. Det er tatt bilder med drone fra Bjørndalsdammene, og planområdets bebyggelse vil ikke være synlig fra dette området. Høyder på bebyggelse vist i illustrasjonsprosjektet som følger plansaken er omforent med planavdelingen i kommunen.
	Støy og trafikksikkerhet under byggeperioden: Beboerne i nærmiljøet har i flere år vær belastet med støy og luftforurensning under arbeid med nytt kloakk og vannavløp, som har forringet livskvaliteten i perioder for flere beboere. Trara velforening ber derfor om at støyfaglig rapport utreder økt støybelastning i området. De ber også om at det under byggeperioden blir vektlagt trafikksikkerhet da det er mange barn og unge i området.	Merknaden er tatt til orientering og er innarbeidet i planforslaget. Støykonsulent har vurdert at ÅDT som følge av prosjektet er så lavt at det ikke vil generere trafikkstøy. Det er utarbeidet et notat som dokumenterer dette i forbindelse med planarbeidet. Krav til støy i bygge og anleggsfasen er sikret i bestemmelser.
	Medvirkning: Trara velforening påpeker at barn og unge må involveres tidlig i planleggingsfasen for å best mulig ivareta deres innspill og synspunkter.	Merknaden er tatt til orientering og er innarbeidet i planforslaget. Det har vært en medvirkningsprosess med barn og unge i planprosessen som er dokumentert i eget vedlegg i plansaken.
	Antall boenheter: Trara velforening stiller seg spørrende til antallet boenheter på mellom 120-150 som det legges opp til på planområdet. De påpeker at det bør	Merknaden er tatt til orientering og er innarbeidet i planforslaget. Planforslaget legger opp til at området kan bebygges med maksimalt 130 enheter. I planen er det sikret en

	vurderes en reduksjon til 100 enheter, for på den måten å opprettholde boligutformingne med eneboliger og småhusbebyggelse som preger Trara i dag. Flere enheter enn dette mener de vil framstå massivt og belastende for både veinett og trafikksikkerheten i Ishallveien og Åsebråteveien.	bebyggelsesstruktur som organiseres rundt tre tun med en variert bebyggelse som består av rekkehus, 4 mannsboliger og mindre blokkbebyggelse på 3-4 etasjer. Blokkbebyggelsen er plassert internt i planområdet så den ikke ligger i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelser. Bestemmelser sikrer en utforming av bebyggelsen så den tilpasser seg omkringliggende boligområdet og framstår med en tett lav karakter Bebyggelsesstruktur ivaretar tomtens kvaliteter og krav til uteoppholdsarealer iht krav i kommuneplanen er ivaretatt i planen. Trafikknotat viser at den ny bebyggelsen ikke vil gi store negative konsekvenser mht trafikksikkerhet og trafikkstøy.
	Trafikksituasjon på Trara: Trara velforening opplyser i sine merknader at trafikksituasjonen er svært krevende i området pga gjennomgangstrafikk til Stjernehallen og innfarten til marka. Det har også vært gravearbeid i området som har vært belastende for beboere i nærmiljøet. Den foreslått adkomstveien til utfartsparkeringen gjennom Åsebråtveien og Moreneveien frarådes på det sterkeste. De mener også at adkomstveien gjennom Stjernehallveien Ishallvein må være forbehold gående og syklende, og at den ikke benyttes som adkomtvei til parkeringsplassen. De påpeker at det bør vurderes alternativ plassering for utfartsparkering for besøkende til marka i mobilitesplanen, og peker på området i Ilaveien mellom riksvei 109 og Ilaveien 106 og 108. Plassen er eiet av Fredrikstad kommune, og vil kunne romme mange biler og det er kun få meter før folk kommer inn til marka. Trara Vel ønsker at utbygger bidrar med en oppgradering og lyssetting av eksisterende sti fra Ilaveien og til marka. Ved å benytte denne plassen som parkering vil gjennomkjøring og trafikkbelastning reduseres spesielt for Åsebråtveien og Ishallveien, men også for Traraveien og Moreneveien.	Merknaden er tatt til orientering og er innarbeidet i planforslaget. Det ble vurdert alternative plasseringer av utfartsparkering til marka i samråd med trafikkonsulent, men planavdelingen i kommunen ønsket av eksisterende plassering ble opprettholdt. Adkomstveien til utfartsparkeringen er lagt helt øst i planområdet for å ivareta eksisterende situasjonen, slik at det meste av det nye planområdet kan holdes bilfritt. Prosjektet er opptatt å fremme et forslag med gode trafikale løsninger. Flere av uttalelsene er bekymret for at utfartsparkeringen er for liten. Området som i planen er regulert til parkering er større enn eksiterende parkeringsplass, så det vil være mulig å opparbeide flere plasser i framtiden. Det er regulert en nærmiljøpark sentralt i planen som også skal inneholde en kvartalslekeplass. Parkavdelingen i kommunen har vært involvert i prosessen med plassering og utforming av nærmiljøparken.

	Ved å flytte utfartsparkeringen kan det etableres en nærmiljøpark isteden, som hele nabolaget vil ha glede av.	
	Avslutningsvis håper Trara velforening våre innspill blir tatt hensyn til i den videre planprosessen da dette vil ha stor betydning for livskvaliteten for nabolaget på Trara.	Innspillene fra Trara Velforening er tatt orientering og innarbeidet i planfroslaget.
Fredrikstad Aktivitetsråd Dato:	Fredrikstad Aktivitetsråd er en frivillig og politisk uavhengig organisasjon, med kommunen som geografisk virkeområde. Rådet jobber på vegne av egenorganisert idrett, lavterskel tilbud innen fysisk aktivitet og aktivitetstilbud i friluftslivet. Deres kompetansefelt er medvirkningsprosesser og utvikling av aktivitetstilbud i nærmiljø og friluftsliv og utforming av nærmiljøanlegg, lekeplasser, rekreasjonsområdet, turstier m.m. Formålet med Aktivitetsråd er å bidra til et mangfoldig aktivitetstilbud og en mer aktiv befolkning. Aktivitetsrådet skriver i sin merknad: *«Fysisk inaktivitet er en økende utfordring, og inaktiviteten øker i alle alders grupper. Samfunnet vårt har de siste tiårene blitt tilrettelagt for inaktivitet, og man skal i dag være bevisst for å få fysisk aktivitet som del av hverdagen. En økning av den fysiske aktiviteten er ett av de tiltak som vil ha størst positiv effekt på folkehelsen. Fredrikstad mot 2030, kommunedelplan samfunnsdel, vil tilrettelegge for lek, aktivitet, naturopplevelser og fritidstilbud. Vi må skape gode byrom med møteplasser som gir økt utfoldelse, aktivitet og sosialt fellesskap.»* *«Tid og tilgjengelighet er de to største barrierer for fysisk aktivitet. Å tilrettelegge for fysisk aktivitet i nærmiljø er et viktig tiltak for folkehelsen. Aktivitet i nærmiljø bidrar også til økt felleskap og tilhørighet til sitt lokalsamfunn. Å tilrettelegge for egenorganiserte fysiske aktiviteter er vesentlig i et folkehelseperspektiv, men også for den enkelte individ livskvalitet. Fysisk aktivitet gir en rekke helsegevinster, også mentalt. Vi trenger flere lavterskel aktivitetstilbud i Fredrikstad, og økt fokus på gode*	Merknaden er tatt til orientering og er innarbeidet i planforslaget. Fredrikstad Aktivitetsråd ses på som en enorm kunnskapsressurs, og det har vært avholdt møter i planprosessen med Parkavdelingen i kommunen og Fredrikstad aktivitetsråd for å få innspill til plassering og programmering av nærmiljøparken. Det er regulert en nærmiljøpark sentralt i planen som også skal inneholde en kvartalslekeplass.

	nærmiljøanlegg og aktivitetsområder i nærheten av der folk bor vil være med på å skape dette. Sammen kan vi få flere inn i aktivitet.» Fredrikstad Aktivitetsråd skriver in sin merknad at de gjerne vil bistå i prosessen når det skal gjennomføres medvirkningsprosesser eller utvikle aktivitetstilbud i nærmiljøet slik som f. eks nærmiljøparken.	
Fredrikstad skiklubb Dato:	Turvei vest for Stjernehallen: Fredrikstad skiklubb påpeker at turveien / løypa mellom Brattliparken og Stjernehallen er den viktigste innfallsporten til marka når man kommer til fots, på sykkel eller i rullestol. Turveien strekker seg helt fra bysentrum til marka, og ligger i en grønn korridor som forbinder elva med marka. Turveien er lysløype og om vinteren kjøres det opp skiløyper helt nede fra Trara skolen. Når stien passerer vest for Stjernehallen opphører stien og glir over i parkeringsplassen mellom biler, søppelcontainerer og anleggsbrakker. Fredrikstad skiklubb påpeker at når Stjernehallen ble bygget for 50 år siden gikk turveien som en flott skogsløype uavbrutt forbi Stjernehallen. Etter at Stjernehallen sto ferdig påbegynte arbeidet med Markaplanen og da den ble vedtatt i 1980 ble markagrensen plassert i vestveggen på Stjernehallen. For 30 år siden var parkeringskapasiteten ved Stjernehallen for liten, og etter en lang debatt ble det akseptert å opparbeide en midlertidig parkeringsplass vest for hallen. Den ble lagt innenfor markagrensen, men ble sett på som midlertidig løsning. Parkeringsplassen er etablert på en flat bergrygg, og naturområdet kan enkelt tilbakeføres. Opparbeidingen av parkeringsplassen førte til at turveien vest for bygget opphørte når den passerte parkeringsplassen. I kommuneplanen fram til og planen som ble vedtatt 19.06.2002 og for perioden 2002-2013, lå parkeringsplassen i marka. I ny plan som ble vedtatt for perioden 2006-2017 er markagrensen flyttet til vestsiden av den nye parkeringsplassen. Fredrikstad skiklubb kan ikke se at denne	Merknaden er tatt til orientering og er innarbeidet i planforslaget. Prosjektet forholder seg til markagrensen som er nedfelt i kommunens kart og gjentatt i kommuneplanens arealdel. Prosjektet regulerer inn ny turveg vest i planområdet og bestemmelser sikrer utforming og krav til opparbeidelse. Bestemmelser sikrer også at turvegen skal være tilgjengelig i hele bygge og anleggsfasen. Vegetasjon vil fungere som en grønn buffer mellom turveg og boligområdet slik det er på turvegen ned mot Brattliparken. Intensjonen i prosjektet er at turvegen igjen vil gå forbi planområdet som en skogsløype i naturlig terreng og vegetasjon. I dagens situasjon er turveien ikke synlig når den går over den gruslagte parkeringsplassen, men i kommuneplanen er den regulert inn. I dag parkerer bilene der hvor traseen er regulert inn, og man passerer derfor lenger mot øst nærmere Stjernehallen. Skiklubbens påstand om at turveien er skjøvet 20 meter lenger mot vest i planforlaget er ikke korrekt. I planforlaget er turvegen plassert der hvor den er regulert inn i kommuneplanen. Bebyggelsen vil legges utenfor hensynsonen og holde tilstrekkelig avstand til denne. For å minimere innsyn til boligene vil det etableres vegetasjon som buffer mellom turtraseen og

	saken ble tatt opp og politisk behandlet, og påpeker at det kan ha blitt gjennomført som en tegneteknisk justering. Skiklubben er svært uenig i forslaget som ligger inne i planinitiativet. De mener at i planinitiativet er turveien skjøvet opptil 20 meter ytterligere lenger mot vest, og at den ligger i en liten avstand (ned til 2 meter) til boligbebyggelse med 3 etasjers fasader. De ber om at dagens trase opprettholdes og at ny bebyggelse trekkes minst 10 meter fra løypa.»	bebyggelsen, slik det er gjort lenger ned av turstien mot Brattliparken. Illustrasjonsprosjektet vil vise dette.
	Offentlig turdrag: Fredrikstad skiklubb påpeker at det foreslåtte offentlige turdraget som går opp gjennom planområdet er et unaturlig plangrep. De mener at det foreslåtte turdraget vil ha liten verdi for allmennheten som adkomst til marka fordi det er vanskelig og uoversiktlig å finne fram dit, og at den mest naturlige adkomsten til fots og sykkel fra andre deler av byen enn Trara er på turveien vest for planområdet. De mener at den gamle traseen vest for planområdet bør opprettholdes. De påpeker at det foreslåtte overvannshåndteringsanlegget og fordrøyingsbasseng som er planlagt i turdraget ikke har tilstrekkelig nedslagfelt og naturlig tilførsel av vann for å fylle et slik basseng og at man må støpe basseng for å holde på vannet. Videre påpeker de at terrenget som turdraget er lagt i allerede er sprengt bort fjell for Stjernehallen og at det må sprenges ytterligere for å etablere en parkeringskjeller. Ved å opprettholde den gamle traseen for turveien og skiløypa kan de urørte bergformasjonene ligge, grusen fjernes og vegetasjonene gjenskapes. De henviser til planutvalgets behandling 20.01.2022 hvor det står: «Allmenhetens muligheter for ferdsel gjennom området fram til Fredrikstadmarka må gis høy prioritet og skal sikres i planarbeidet, herunder eksisterende turvei i vestre del av planområdet.» De håper dette punktet blir fulgt opp på en god måte i planforslaget. Løsningen som er vist i skisseforslaget, betyr en betydelig reduksjon av kvalitetene ved denne viktige grønne korridoren fra bysentrum til marka. Det skjer på et punkt hvor korridoren er smalest og mest sårbar.	Merknaden er tatt til orientering. Turdraget gjennom planområdet er et viktig grep for å sikre allmennhetens tilgjengelighet gjennom området. Den vil bli en viktig passasje for folk som bor på Trara som har vært vant til å gå over Stjernehallens området for å komme til marka. Opprettelsen av turvegene opp gjennom grøntdraget vil ikke gå på bekostning av turvegen som er regulert vest i planområdet. Det er krav i kommuneplanen at overvann håndteres på egen tomt, og det er foreslått at overvann ledes ut i det grønne turdraget og forsinkes og fordrøyes der. Vannet vil være en ressurs for vegetasjon og beplantning, men vannet vil også bidra positivt for det sosiale miljøet. Det er ikke tenkt at det skal støpes et basseng eller at det etableres et permanent vannspeil, men det er en intensjon i prosjektet at et overvannstiltak som for eksempel et regnbed, skal kun kunne islegges om vinteren og fungere som en skøytebane. Den nye parkeringskjelleren vil bli lagt på samme nivå som den eksisterende isflaten, nettopp for å unngå store terrenginngrep og sprenging. Det er viktig for prosjektet å unngå store terrenginngrep.

	Utfartsparkering: Fredrikstad skiklubb henviser til planutvalgets vedtak fra 20.01.2022 hvor «Muligheten for utfartsparkering med tilstrekkelig kapasitet skal opprettholdes i området.». Merknaden påpeker at de håper at punktet blir fulgt opp bedre i forslaget til plan enn det er gjort i planinitiativet. «*Stjernehallparkeringene er i dag byens viktigste utfartsparkering for marka, og er svært mye benyttet. På gode utfartsdager er det foreslåtte arealet altfor lite. Det er også viktig at prosjektet får tilstrekkelig parkeringsdekning både for beboere og gjester til beboere. Markaparkeringen her må ikke bli belagt med andre brukere, slik som markaparkeringen ved skytterhuset/FIF-huset er blitt. Byen kan ikke la en historisk mulighet til å beholde en god tilgjengelighet til marka gå fra seg med å bygge ned Stjernhallparkeringen i så stor grad. Det er jo attpå til fellesskapet som eier dette området. Det kan ikke overlates til kommersielle boligutviklere å definere hvilke løsninger byen er tjent med her.*	I kommuneplanen er Stjernehalltomten avsatt til boligutvikling. Området nord for Stjernehallen er avsatt til utfartsparkering, og det er plass til ca 70 biler. Flere av uttalelsene er bekymret for at utfartsparkeringen er for liten. Området som i planen er regulert til parkering er større enn eksiterende parkeringsplass, så det vil være mulig å opparbeide flere plasser i framtiden. Det ble utført tellinger av biler til utfartsparkeringen i planprosessen for å se hvordan parkeringen ble benytte. Tellingene ble utført på fine turdager, men det var allikevel ikke full dekning på parkeringsplassen. Bestemmelser sikrer at utfartsparkeringen ikke kan benyttes som gjesteparkering for boligområdet, og at det er tilgjengelighet til parkeringen gjennom hele bygge og anleggsfasen.
Sverre Magnus Joki Dato:	Det påpekes i merknaden at det er svært positivt at det vektlegges et bilfritt bomiljø og at trafikk reduseres så langt som mulig, og at dette er helt avgjørende for å ivareta et godt bomiljø med tanke på trafikksikkerhet for barna i nabolaget og støvplager som følge av trafikk. Videre påpekes det at utfartsparkeringen som foreslås videreført må unngå gjennomfart fra Ishallveien for å ikke ødelegge de bilfrie kvalitetene i planområdet og nabolaget. Ishallveien bør derfor også etableres som miljøgate for å understreke at boligområdet er en del av marka-området i byen. Det påpekes at utomhusarealene virker gjennomtenkte, og at lekeplassene også bør ivareta ungdommer i tydeligere grad enn det som er beskrevet. Det påpekes at det er positivt at parkering i boligfeltet løses gjennom parkeringskjeller, og at denne må være stor nok for å ivareta beboernes	Merknadene er tatt til orientering og delvis innarbeidet i planforslaget. Planforslaget legger opp til at området kan bebygges med maksimalt 130 enheter. Bebyggelsen er lagt varsomt i terrenget med gode og tilstrekkelige utomhusarealer iht kommuneplanen. Illustrasjonsprosjektet som følger plansaken viser at området vil få en bebyggelse som tilpasser seg den eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelsen mot øst og sør som ligger inn mot eksisterende bebyggelse får en maksimalt høyde på 2 etasjer. Mot øst ligger den nye bebyggelse i god avstand og med en adkomstvei mellom seg og den eksisterende bebyggelse.

	parkering av både en og to gjester, samt gjester. Gateparkering ved adkomst til boligfeltet for beboere og gjester bør unngås for å ivareta trafikksikkerheten for barn og unge, og redusere støy og støvproblematikk fra trafikk. Det påpekes at den varierte bebyggelsen bidrar positivt til byens og nabolagets karakter. Det er imidlertid viktig at bygningsmassen trekkes inn i bygningskroppen slik at fasadene ikke fremstår som store vegger mot nabolaget. I merknaden påpekes det at utbyggingsvolumet ikke bør tillate for høyt antall boenheter og dermed legge for stort press på barne - og ungdomsskolen. Det foreslås at boligområdet ikke skal ha en utbygging på mer mellom 60 og 88 enheter. Det påpekes at hovedtrekkene i planforslaget er fine for bomiljøet, men at naboer øst og sør for planområdet vil påvirkes av utbyggingen. Det foreslås derfor at fasader og volumer må utformes for å redusere den negative påvirkningen som økt innsyn og reduserte lysforhold. Boliger nær eksisterende bebyggelse må reduseres til en etasje, med evt en andre etasje trukket inn fra fasaden. Videre må byggehøyden ikke overstige 3 etasjer for å redusere omfanget av prosjektet påvirkning på omgivelsene. Det påpekes at prosjektets mål med variasjon og gode boarealer kan løses innenfor disse rammene ved å redusere antall planlagt boenheter til 80, som er det ungdomsskolen har plass til samt at dette er nærmere gjeldende boligbyggeprogram.	Sol og skygge analyser viser at den nye bebyggelsen ikke negativt vil påvirke eksisterende bebyggelse.
Ellen Irene Østlie	Vi ber om at det blir tatt hensyn til sol og lysforhold mht nåværende bebyggelse i Moreneveien. I klartekst ber vi om at de nærmeste husene til vår egen bolig, ikke blir så høye at de tar ettermiddags/kveldssola fra oss.	Merknadene tas til orientering og er innarbeidet i planforslaget. Ny bebyggelsen mot øst og sør som ligger inn mot eksisterende bebyggelse får en maksimalt høyde på 2 etasjer. Mot øst ligger den nye bebyggelse i god avstand og med en adkomstvei mellom seg og den eksisterende bebyggelse. Sol og skygge analyser viser at den nye bebyggelsen ikke negativt vil påvirke eksisterende bebyggelse.

Torgrim Vestheim	I merknaden påpekes det at ny innkjøring til marka skal gå rett igjennom boligfeltet fra Åsebråtveien. Dette vil medføre økt trafikk og mer støy fra forbigående trafikk og mennesker i hovedsak rett utenfor merknadsstillers stuevindu, og dette blir sett på som negativt. Det påpekes at det allerede er en inngang til marka ved parkeringsplassen ved skytterhuset, og at det vil være en bedre løsning å fortsette å bruke denne inngang til marka enn å ødelegge husfreden for stort sett hele Åsebråtveien. Merknadsstiller påpeker at de har snakket med flere av sine naboer som deler samme syn.	Merknadene tas til orientering og er delvis innarbeidet i planforslaget. Det ble vurdert alternative plasseringer av utfartsparkeringsplassen, men planavdelingen krevde at eksisterende parkeringsplass ble opprettholdt. Adkomst vil skje via ny internvei som ligger helt øst i planområdet inn mot eksisterende bebyggelse. Ny situasjon vil derfor bli tilnærmet lik eksisterende situasjon.
Terje Smerud	Terje Smerud påpeker i sin merknad at tomtestørrelsen ikke er av den størrelsen som Isegran Eiendom har blitt forespeilet, og at markagrensen ikke er nøyaktig fastlagt. Ifølge lokalkjente så foreligger dagens vestvegg på Stjernehallen i markagrensen, og lyktestolpene langs skogkanten er en del av dagens lysløype. Det henvises i merknaden til Isegrans forlag til ny parkeringsplass Ifølge lokale beboere var parkeringsplassen innenfor markagrensen, og ble bare midlertidig «lånt» ut ved bygging av Stjernehallen. Den nye adkomsten til denne parkeringsplassen som er foreslått i planinitiativet, mener merknadsstiller er en meget dårlig løsning. Veibanene i området er snevret betydelig inn, og det er dårlig fremkommelighet pga parkerte biler i gaten. Den lille stikkveien som er foreslått til adkomst er glatt på vinterstid. Merknadsstiller er positiv til utbygging av boliger på tomten, men påpeker at utbyggingen må stå i kontrast til dagens boligmasse i område, uten å fortett med for mange boliger. Det bør være en egen adkomst via Innfarten og en til parkeringen som gjør befolkningen velkomne til Marka.	Merknadene tas til orientering og er delvis innarbeidet i planforslaget. Prosjektet forholder oss til tomtegrenser og føringer på markagrense og hensynsone som ligger i gjeldene kommuneplanen. Eksisterende parkeringsplass vest for Stjernehalltomten er i planen regulert til turdrag og en turveg, hvor naturen skal reetableres og framstå som en del av marka. Utfartsparkeringsplassen nord i planområdet er regulert til parkering i kommuneplanen. Det har i prosessen vært vurdert alternative plasseringen av denne, men planavdelingen krevde at plasseringen ble oppretthold. Adkomsten til parkeringsplassen er lagt øst i planområdet, via en ny adkomstvei. Ny situasjon vil bli tilnærmet lik den eksisterende situasjon.

Innkomne merknader etter informasjonsmøte den 6. og 7, september.

Den 6. og 7. september ble det avholdt informasjonsmøter med alle berørte naboer for å gå gjennom planforslaget. Møtene ble avholdt med en og en nabo, og de fikk mulighet til å stille spørsmål om prosjektet.

I etterkant av møte fikk man to brev fra Fredrikstad skiklubb som hadde merknader til markagrensen.
Merknadene ble også oversendt planavdelingen i Fredrikstad kommune, som har gitt skiklubben svar på merknaden.

Fredrikstad skiklubb, brev datert 17.11.2023	Skiklubben er opptatt av den grønne korridoren fra bysentrum / Brattliparken til marka. De mener at ny boligbebyggelse ødelegger for denne grønne korridoren. Er skeptiske til at det bygges boliger på planområdet.	Merknaden er tatt til orientering. Planforslaget sikrer at ved at den reguleres inn med kommunens krav til bredder på turveger / lysløyper. I bestemmelsene sikres det adkomst til til marka via denne turvegen i hele anlegg – og byggefasen. Mellom turveg og bebyggelse reguleres inn et grøntdrag (reguleringskode turdrag og nærmiljøpark). I dette området skal naturen reetableres og vegetasjon som beyttes skal være stedegen. I planforslaget vil område framstå som en del av marka, og være en del av grøntkorridoren fra sentrum til marka.
	Skiklubben er bekymret på generelt grunnlag parkeringsdekningen for parkering til marka. De påpeker at parkeringsplassen nord i planområdet er for liten, og at parkeringsplassen vest i planområdet ofte benyttes som parkering til marka.	Merknaden er tatt til orientering. Parkeringen for marka er regulert med et større området i dag enn opparbeidet parkeringsplass, og det er derfor mulig for kommunen å utvide denne i framtiden. Bestemmelser sikrer at parkeringen ikke kan benyttes til gjesteparkering for boligområdet.
Fredrikstad skiklubb, brev datert 02.12.2023 Sendt planavdelingen i kommunen med kopi til Line Solgaard arkitekter AS	Skiklubben mener at planforslaget tar feil utgangspunkt i markagrensen vest for Stjernehallen.	Reguleringsavdelingens svar til Skiklubben mail datert 8. desember 2023 *Reguleringsavdelingen, og avdeling for bærekraftig samfunnsutvikling som arbeider med kommuneplanens arealdel, kjenner ikke til at det er fattet egne vedtak spesielt vedrørende plasseringen av markagrensen på dette stedet. Markagrensen har imidlertid hatt samme plassering her gjennom flere kommuneplan-perioder. Vi legger til grunn at gjeldende plassering av markagrensen er vedtatt av bystyret, både den gang den ble gitt denne plasseringen i*

		kommuneplanens arealdel første gang, og gjennom flere påfølgende rulleringer av kommuneplanens arealdel der plasseringen av denne grensen har vært uendret. *Vi er enig i at det er viktig å opprettholde turveien/lysløypa vest for Stjernehallen som en forbindelse fra Brattliparken til marka. Dette har også vært presisert overfor forslagsstiller og plankonsulent helt fra starten av denne planprosessen. Ved behandling av planinitiativet ble det fokusert spesielt på dette i et eget vedtakspunkt: «Allmennhetens muligheter for ferdsel gjennom området fram til Fredrikstadmarka må gis høy prioritet og skal sikres i planarbeidet, herunder eksisterende turvei i vestre del av planområdet.» Vi legger ved denne saken til orientering.*

Stjernehagen

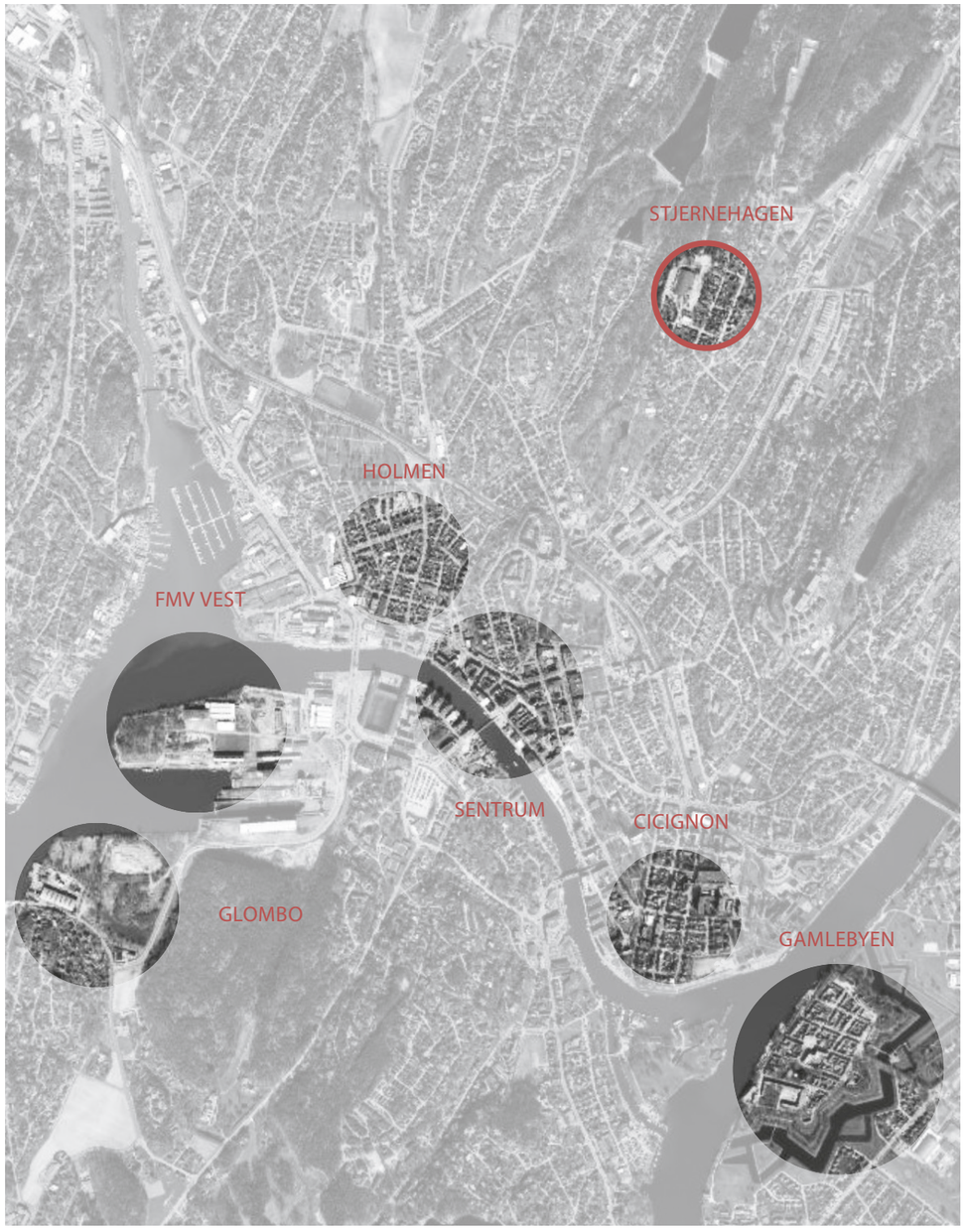
ILLUSTRASJONSPROSJEKT
28.05.2024 rev. 02 21.03.3025

Stjernehagen

Fredrikstad opplever stor utvikling med tilførsel av nye bolig- og næringsområder, spesielt langs Glomma. Transformasjonen av Stjernehalltomten kan bli et nytt og unikt boligområdet som kan by på særegne kvaliteter som vil glede både fremtidige beboere og alle i Fredrikstad.

Planområdet ligger ca 1.5 km nord for Fredrikstad sentrum som en naturlig forlengelse av det etablerte boligområdet Trara. Tomten har en unik beliggenhet, høyt og fritt med delvis sjøkontakt og nær den attraktive bymarka. Det fungerer som en portal til naturen og er et populært sted for byens befolkning.

Hensikten med planen er å legge til rette for å utvikle Stjernehalltomten til et bærekraftig og attraktivt boligområde med tilhørende uteoppholdsarealer og nærmiljøpark. Planen vil tilrettelegge for parkeringsanlegg under bakken, og offentlige / private samferdselsanlegg, samt en adkomstvei til utfartsparkering for marka som ligger nord i planområdet.



a.

b.

2

a.Plassering i by b. Planavgrensning

Eksisterende situasjon

Tomten ligger på et platå på et høydedrag som er en del av de karakteristiske langstrakte kollene som strekker seg nord-sør. Terrenget i planområdet er svakt skrånende og faller i to retninger, både fra nord mot sør og fra vest mot øst.

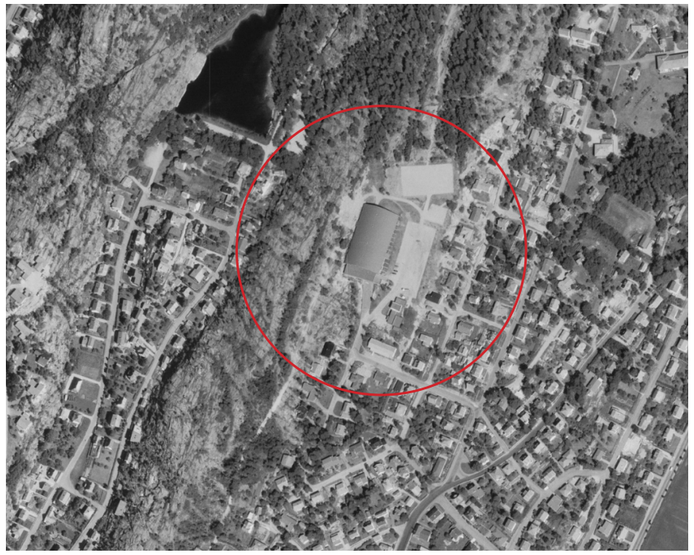
Planområdet består i hovedsak av eksisterende idrettshall som er omgitt av grusede og asfalterte parkerings- og kjørearealer.
Sørvest i planområdet er det et areal med noe fjell i dagen og små flekker med vegetasjon. Det er ellers også noen gressdekte arealer med enkelte trær innenfor området.
Nord i planområdet ligger en parkeringsplass som er regulert til utfartsparkering for marka. I nord og vest grenser planområdet til marka, og mot øst og sør grenser planområdet til boligbebyggelse med eneboliger og hager.

I forbindelse med byggingen av Stjernehallen ble det gjort et stort terrenginngrep, og det er ca. 2.5 meter i høydeforskjell mellom området øst og vest for bygningen.

Tomten karakteriseres som et sted med begrenset økologisk mangfold. Selv om små deler av naturen er bevart på tomten, viser de typiske trekk fra området rundt, med tørre svaberg og grunn furuskog blandet med edelløvskog.

Ved å sammenligne gamle luftfoto, er det registrert at det opprinnelig, før utbyggingen av Stjernehallen, var en forsenkning i terrenget med vegetasjon og trær som gikk som et fuktdrag nord-sør gjennom planområdet.

b.



c.

a.

a.Eksisterende situasjon

b. Flyfoto med historisk grønt drag 1947
c. Flyfoto med Stjernehallen 1980

Landskapsstrategi

I planarbeidet er det lagt stor vekt på å få en best mulig terrengtilpassing, både med hensyn til å plassere veier og bygg. Dagens ishall tar opp i seg nesten 1 etasjes sprang i terrenget, og vil ved riving etterlate seg sår og høydeforskjeller i landskapet. Et nytt landskap må derfor etableres, slik at tomtens forskjellige nivåer naturlig bindes sammen.

Det opprinnelige grøntdraget vil reetableres på planområdet og vil strekkes seg fra planområdets sørlige del opp til marka i vest og nord. Grøntdraget vil fungere som en offentlig tursti gjennom området, og sikre offentlighetes tilgjengelighet til marka. I grøntdraget etableres nærmiljøpark med rekreasjon og opphold samtidig som grøntdraget vil håndtere planområdets overvann.

Mot vest blir den eksisterende turstien forlenget til å koble seg til turstinettet. Stien vil bli omgitt av en blanding av blomstereng, og buskfelt som skaper en overgangssone mellom skog og bebyggelse. På østsiden av tomten vil den grønne strukturen bli videreutviklet med bevarte trær og ny vegetasjon, samt hager for boligene.

Da planområdet ligger helt inntil marka, er det viktig at grøntområdet planlegges og framstår som en forlengelse av marka og som en del av denne. Ny vegetasjon som skal etableres i området må være stedegen. Det legges opp til engvegetasjon, spredte buskefelt og enkeltstående trær langs wadi og regnbed. Felt med vegetasjon vil skjerme private uteoppholdsarealer på bakkeplan mot offentlig tilgjengelig turdrag og nærmiljøpark.

GRØNNSTRUKTUR OG TURSTIER

EKSISTERENDE NATUR

SLÅTTEENG

TURSTI

WADI

REGNBED

BUSKER GRØNTDRAG

FRUKTTRÆR I TUN

BUSKFELT

GJENBRUK AV BETONG

Infrastruktur og mobilitet

Planområdet er lokalisert innerst i Ishallveien og det er derfor ikke gjennomkjøringstrafikk. All trafikk på området skal enten til/fra Fredrikstadmarka eller Stjernehallen. Turgåere til Marka benytter både parkeringsplassen nord i planområdet og arealene rundt hallen som parkeringsplass. Ingen av parkeringsområdene har oppmerkede plasser, men det anslås at det totalt er ca. 50 parkeringsplasser på utfartsparkeringen, og ca. 250 plasser rundt Stjernehallen.

En ny adkomstvei planlegges øst i planområdet med avkjørsel fra Utfarten. Veien vil fungerer som adkomst til planområdets parkeringsanlegg under terreng, til byggefeltene og til parkeringsplass for marka. Langs adkomstvegen legges et fortau, som går over i turveger når vegen møter grøntdraget. Myke trafikanter kan bevege seg trafikksikkert gjennom planområdet opp til marka.

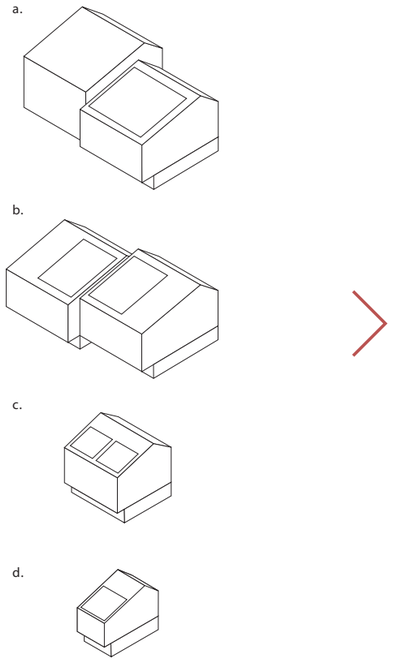
GATER OG PARKERING

MYKE TRAFIKANTER

Bebyggelsesstruktur

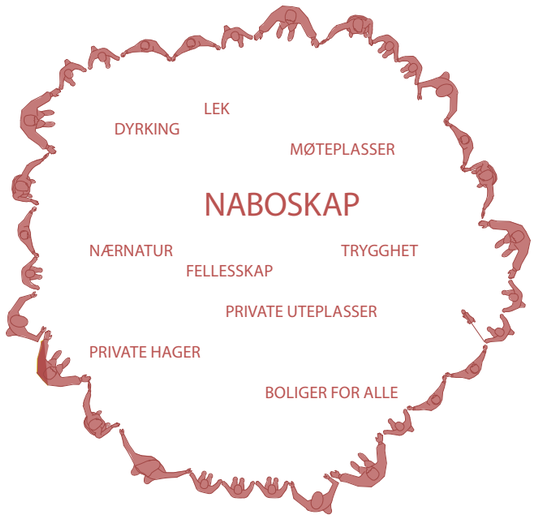
Stjernehagen ønsker å være et forbilde ved å tilby boliger som passer for alle aldersgrupper og livssituasjoner. Bebyggelsen planlegges som tre tun, med variert bebyggelse og leilighetsstørrelser for å skape et robust og variert bomiljø. Innganger fra bebyggelsen er hovedsakelig lagt til tunene slik at man legger til rette for at beboerne lett kan møtes i felles uteoppholdsarealer. Alle boenheter har privat uteoppholdsareal, og enheter i 1. etasje har privat hage / terrasse på bakkeplan.
Alle tun er bilfrie, men med mulighet for kjøreadkomst til utryknings-, drifts- og nyttekjøretøyer

Det legges til rette for opptil 135 boenheter innenfor planområdet. Det er et ønske å tilby en variert leilighetsmiks for å bidra til en sammensatt beboergruppe. Det legges derfor opp til både rekkehus, 4-mannsboliger og lavblokker med leiligheter.

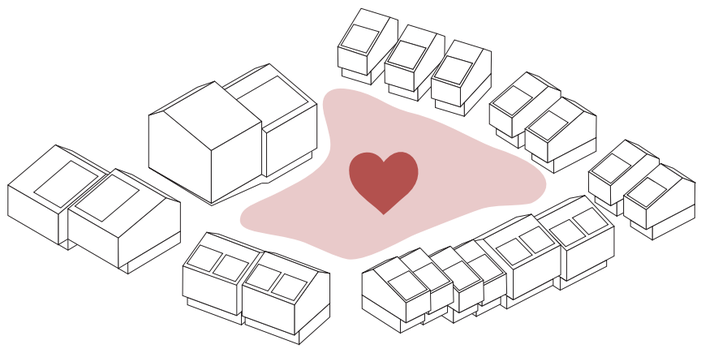


a.

b.



c.



BEBYGGELSESSTRUKTUR

a. Typologier
b. Naboskap
c. Tundannelse

Ny situasjon

Plangrepet bygger på følgende ideer og konsepter ift. stedstilpasning:

Å reetablere et grøntdrag gjennom tomten, reetablere landskap og restaurere natur og tilfører stedet vegetasjon og biologisk mangfold.

Å bevare en åpenhet på tomten med gangforbindelser og snarveier gjennom området opp til marka.

Å etablere 3 tun med variert bebyggelses i størrelser, typologier og høyder.

Å trappe ned bebyggelsen mot omkringliggende boligbebyggelse.

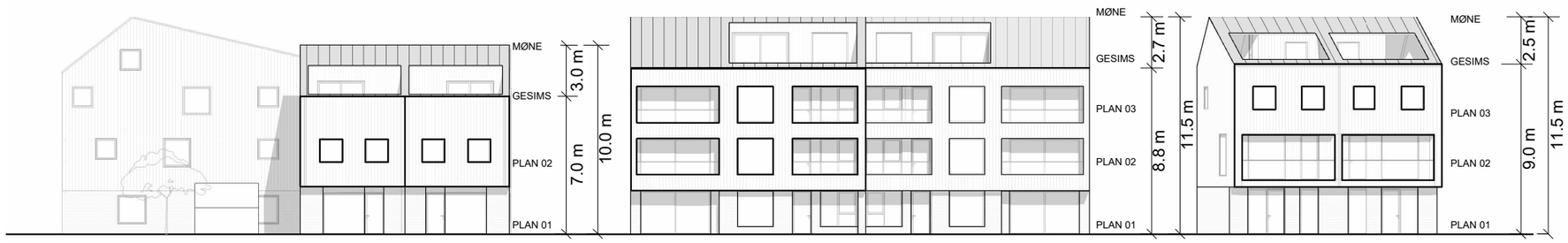
Å sikre et tydelig hierarki og skille mellom offentlige, felles og private arealer i ute- oppholdsarealer.

Høyder

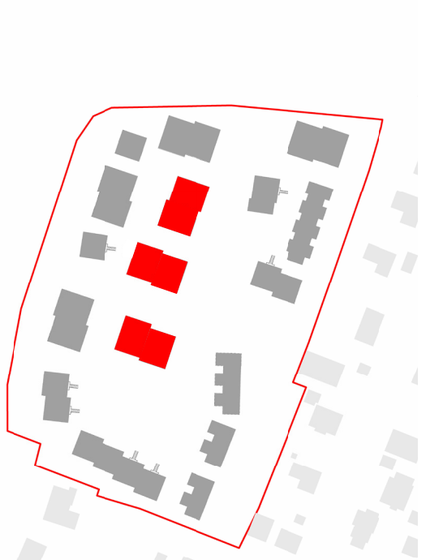
Det er en intensjon at de forskjellige boligtyplogiene framstår med fellestrekk i volum, høyde og design.

Karakteristiske trekk ved utformingen er:
- inntrukket sokkeletasje utført i tegl
- 2. til 4. etasje i trekledning
- variert taklandskap med skråtak i forskjellige vinkler
- private takterrasser og inntrukkede balkonger

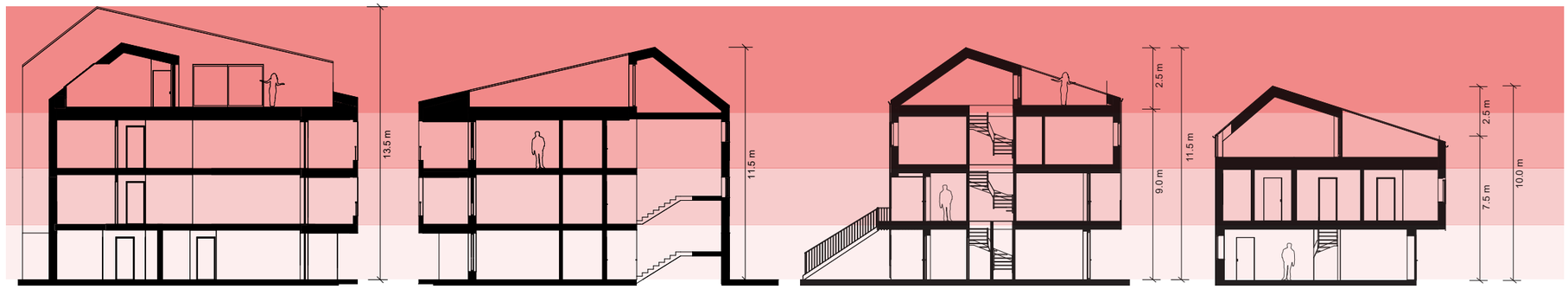
a.



b.



c.



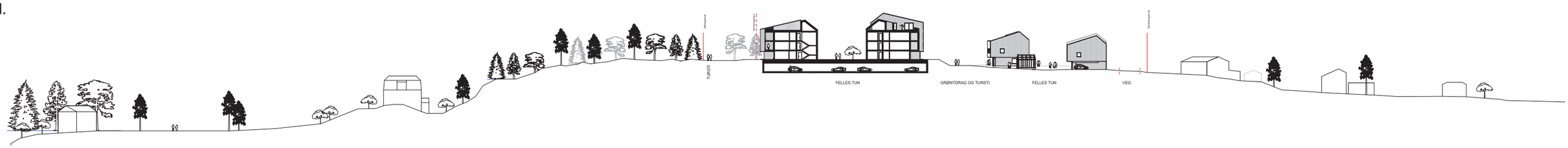
LAVBLOKK
- 3 og 4 etasjer med terrasse
- variasjon av leiligheter på 50-100 m2

LAV BLOKK
- 3 etasjer med takterrasse
- variasjon av leiligheter på 50-120 m2

4- MANNSBOLIG
- 2 x familiebolig + hybel/ utleieleilighet

KJEDET ENEBOLIG/ REKKEHUS
- familiebolig 120 m2 evt med egen parkering

d.



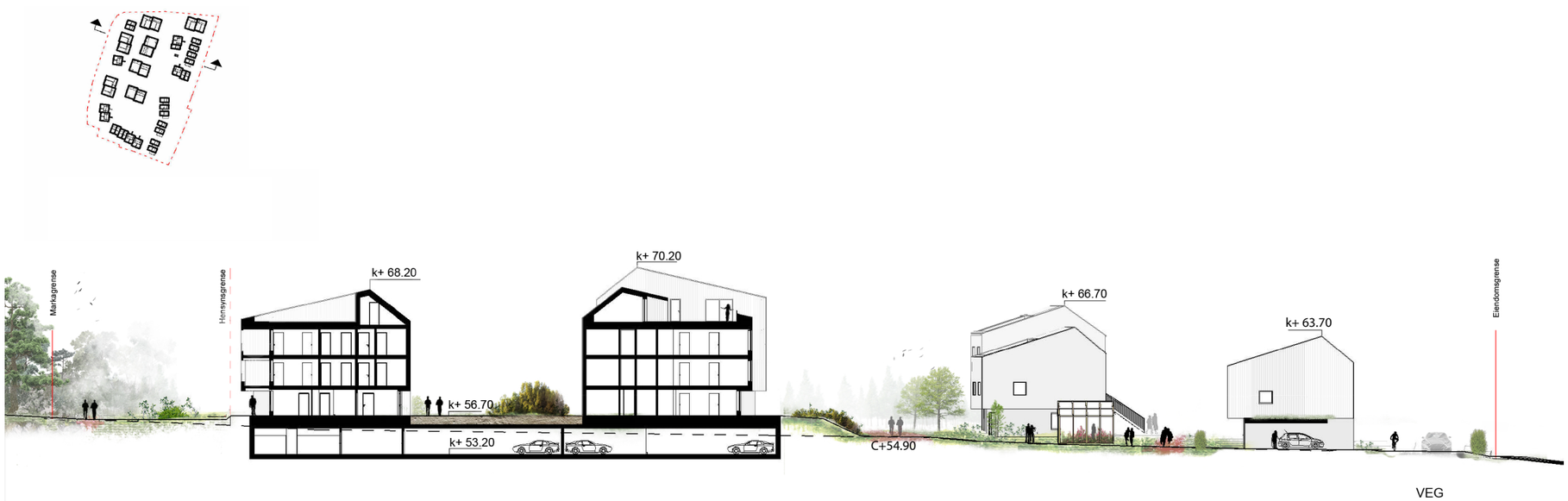
8

a. Høydediagram analyse
b. Byggningshøyde sentralt i prosjektet over 11.5m
c. Variasjon i bygningshøyder
d. Terrengsnitt

Aksonometri

Oversikt over foreslått bebyggelse i tre tun.

Terrengsnitt



TERRENGSNITT AA
øst - vest

TERRENGSNITT BB
øst - vest

Terrengsnitt

TERRENGSNITT CC
sør - nord

TERRENGSNITT DD
sør - nord

Nærmiljøpark

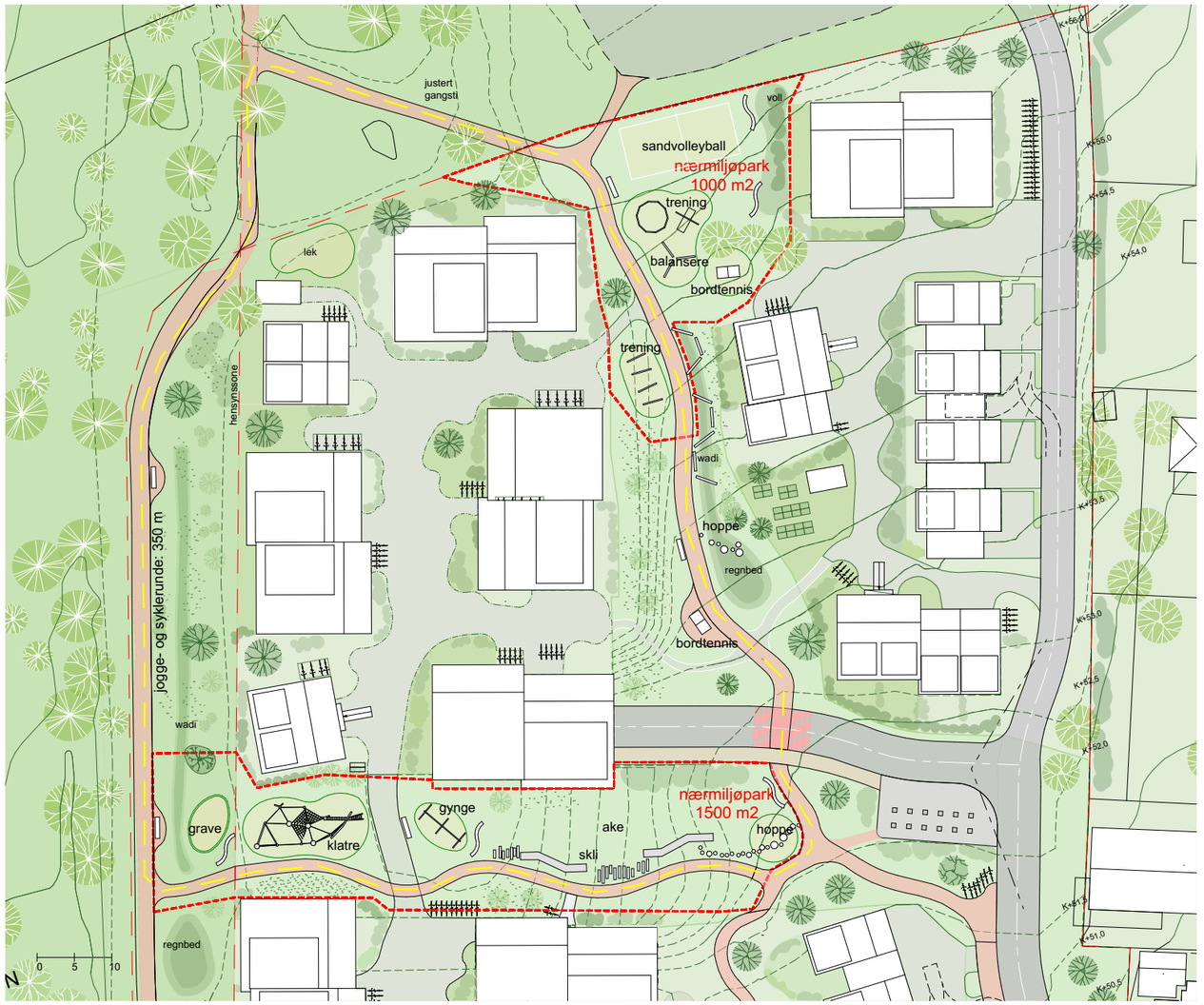
I grøndraget som strekker seg nord/sør og øst/vest i planområdet skal det etableres en nærmiljøpark med kvartalslekeplass. Kvartalslekeplassens elementer for lek og opphold er tenkt plassert langs turvegene som går gjennom grøndraget som perler på en snor. Møblering, leke- og aktivitetsutstyr skal være tilpasset de naturlige omgivelsene, og ballspill bør unngås pga. støy og nærhet til boliger.

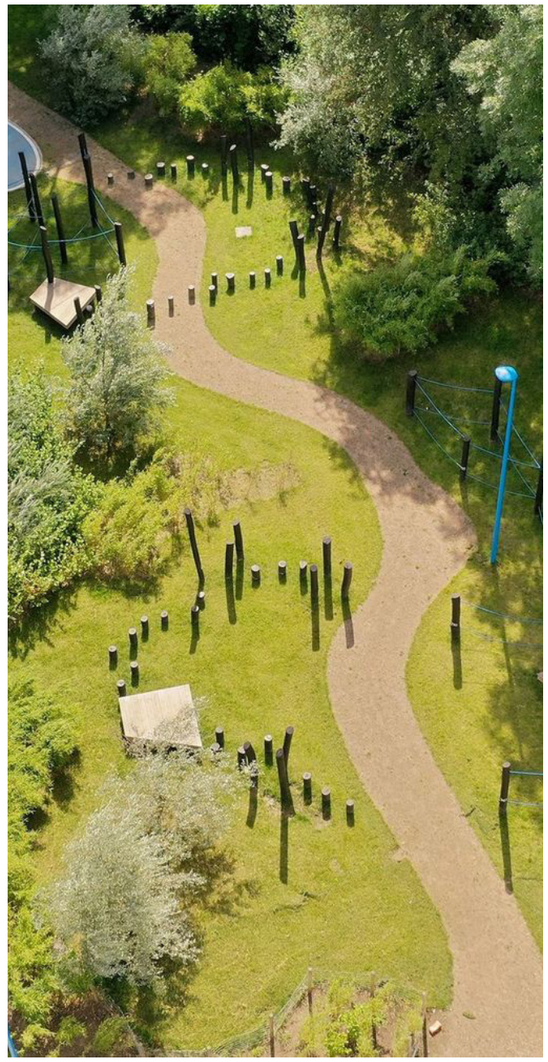
Grøntdraget håndterer overvann fra planområdet, og det skal etableres wadier og regnbed som del av denne blå-grønne strukturen. Elementene som håndterer overvannet kan kombineres med arealer for lek, hvor barn f.eks kan klate og balansere på elementer som plasseres i regnbed og wadier.

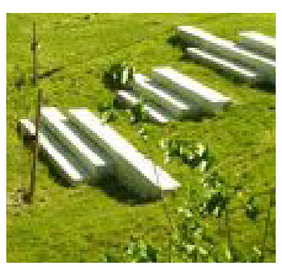
Kvartalslekeplassene skal tilby varierte leke og oppholds-arealer og bør utnytte topografien til å etablere akebakke og lekeelementer i terrenget.

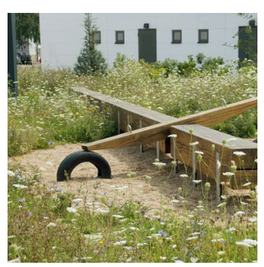
Turvegene i grøntdraget lager en runde på ca 350 meter, som vil kunne fungere som er sykkelbane for barn eller som en liten turunde for de som er dårlige til beins.

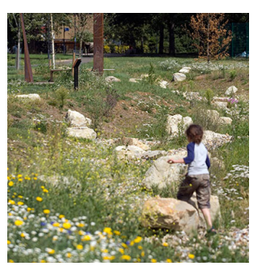
Vegetasjonen i nærmiljøparken skal framstå variert og naturlig, med bruk av stedegne arter. Felt med buskve-getasjon vil skjerme de private uteoppholdsarealer fra nærmiljøparken.

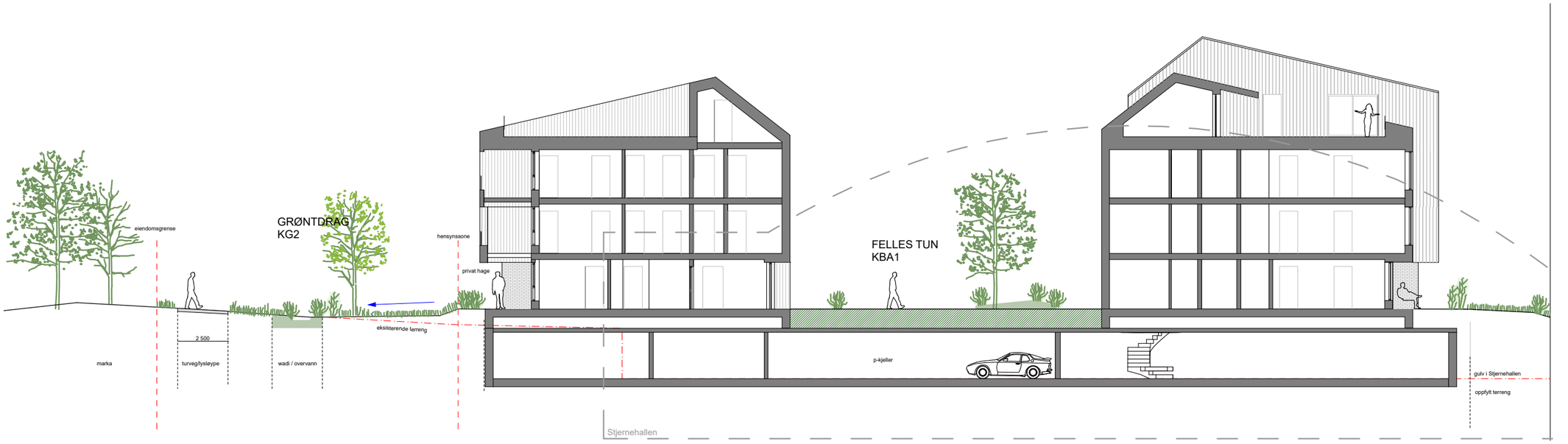


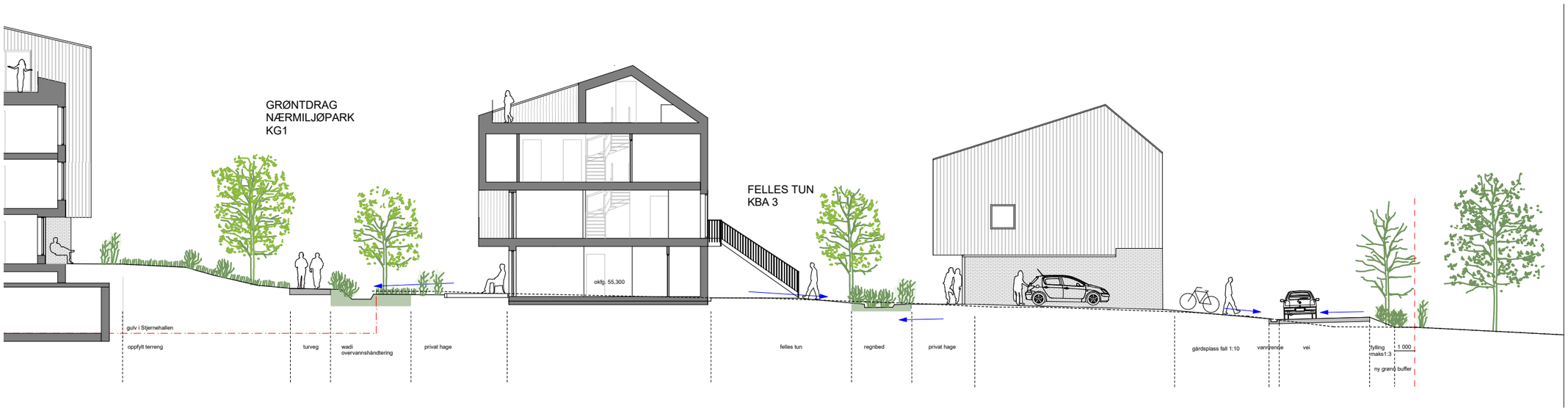












a. Snitt viser overgang mellom offentlige, felles og private soner.

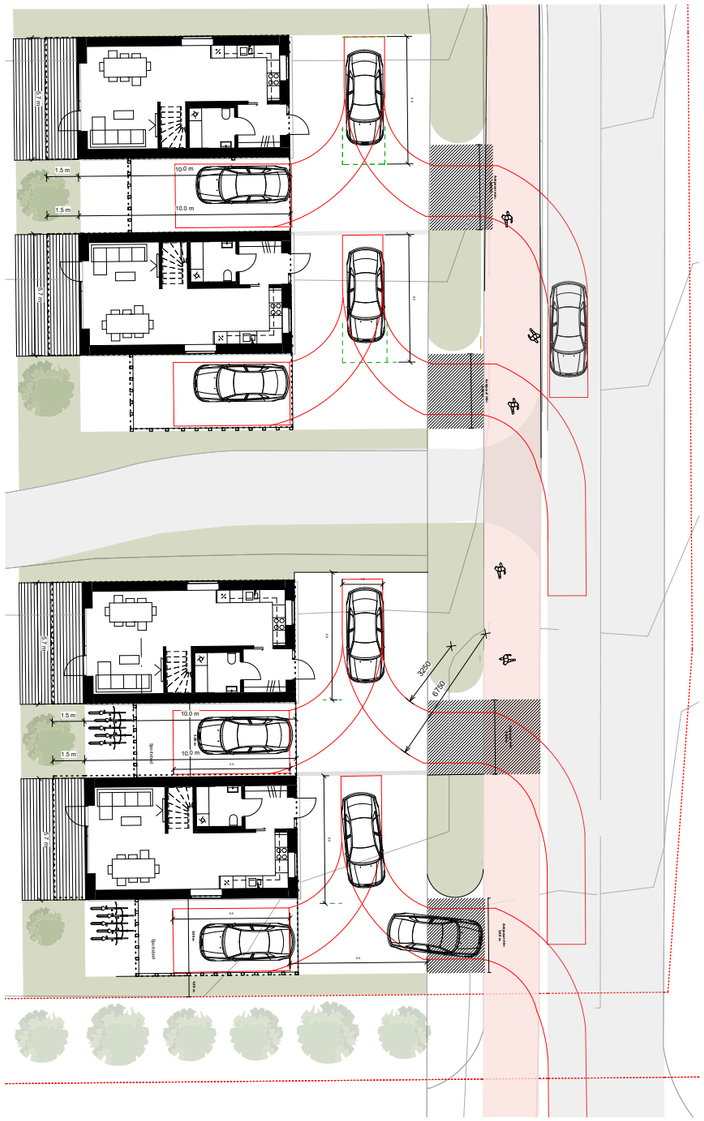
Parkering

Det planlegges for etablering av opptil 135 boenheter i planområdet og det tillates maksimum 1,2 plass pr. boenhet.
Parkeringsanlegg for boligene er lagt helt under terreng med god terrengtilpassing til eksisterende terreng rundt. Innkjørsel til anlegget er via gatetunet som krysser grøntdraget.

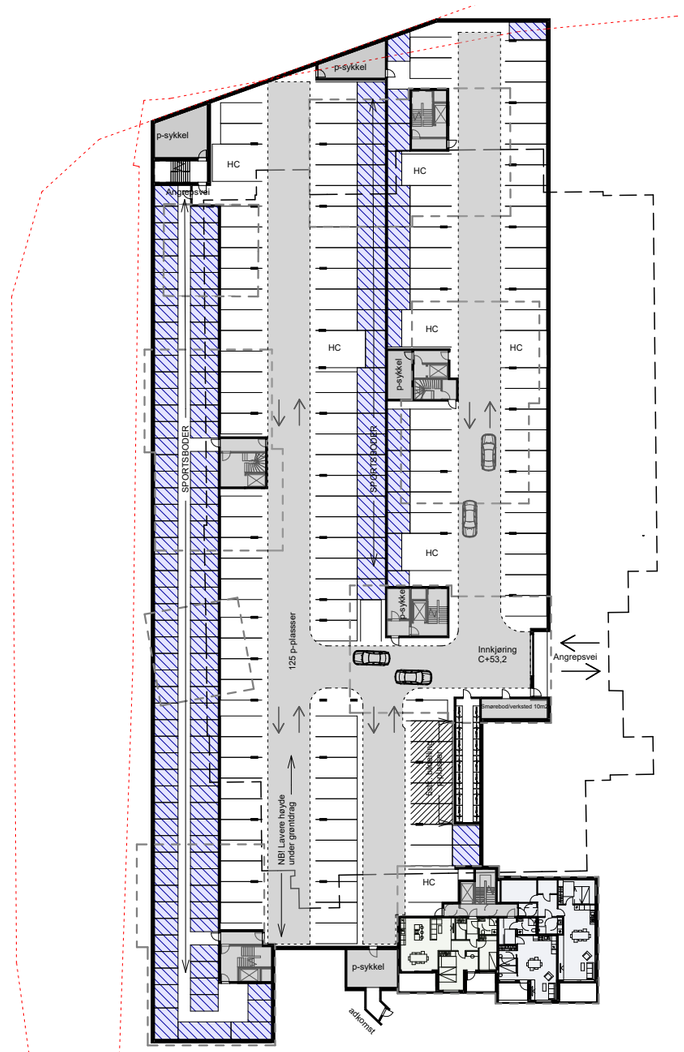
Det er direkte adkomst fra parkeringskjeller til blokkbebyggelse på tunet i nordvest og sørvet, samt to adkomster direkte til det fri.

Bebyggelsen ut mot adkomstvegen i planområdet har privat parkering i garasje / carport mellom boligene, med avkjørsel vegen.

a.



b.



c.

a. Snuplass på egen grunn
utkjøring fra carport - Rekkehus

b. Parkeringskjeller
c. Parkerlngskjeller diagram

Perspektiver

a. Fra Løvdaltunet - retning nord
b. Fra lysløpe - retning nord
c. Mot grøntdraget- retning nord
d. Fra marka mot Løvdaltunet - retning sør

Eksisterende sol og skygge

Eksisterende situasjon

SOLDIAGRAM SOMMERSOLVERV

21 juni kl. 12:00

21 juni kl. 15:00

21 juni kl. 18:00

Sol og skygge

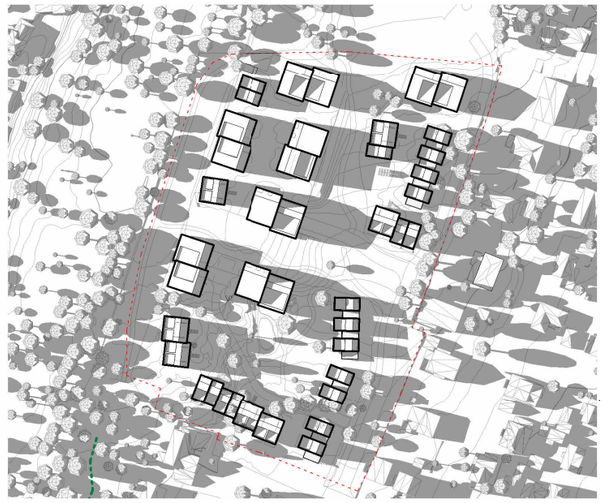
Det skal være sol på minst halve arealet kl. 15:00 ved sommersolverv

Tomte areal = 23 329,5 m2
Solbelyst areal = 14 150 m2
60,5% av tomten er solbelyst kl 15:00

SOLDIAGRAM SOMMERSOLVERV

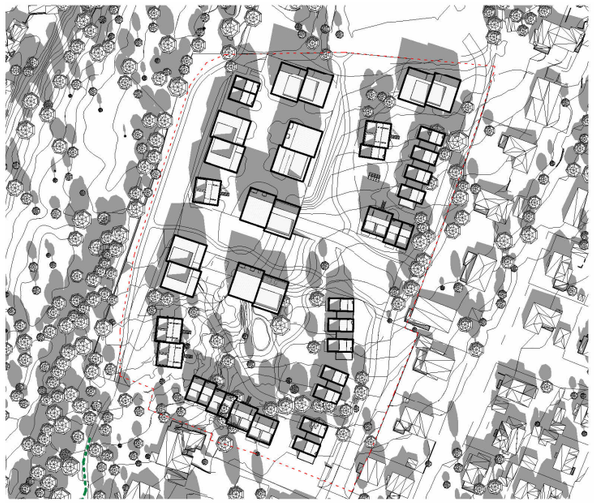
21 juni kl. 12:00

21 juni kl. 15:00

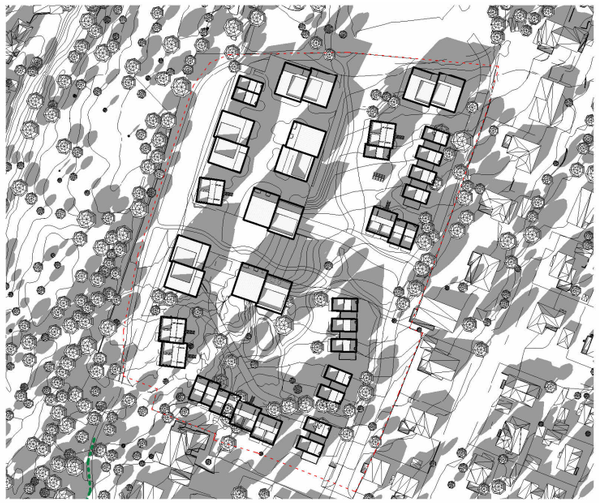


21 juni kl. 18:00

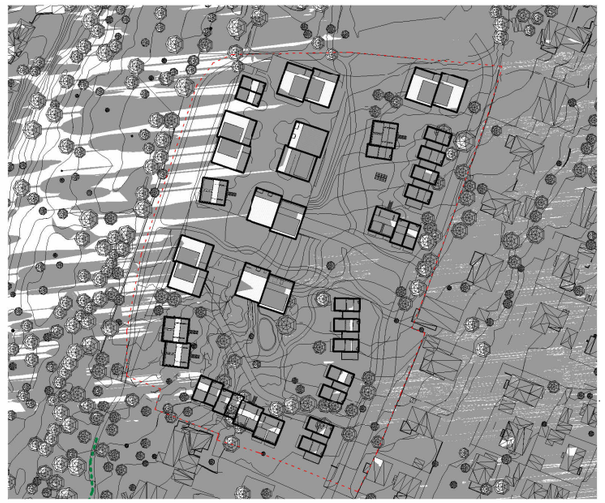
SOLDIAGRAM VÅRJEVNDØGN



20 mars kl. 12:00



20 mars kl. 15:00



20 mars kl. 18:00

BYA

KBA 1- LØVDALSTUNET
KBA1 – 3816 m²
BYA=1800 m²
BYA prosent = 50%

KBA 2 - FINSTADTUNET
KBA 2- 3152 m²
BYA=1250 m²
BYA prosent = 40%

KBA 3 - PEDERSENTUNET
KBA 3– 7714 m²
BYA=2300 m²
BYA prosent = 30%

KBA 1= 3816 m²
KBA 2= 3152 m²
KBA 3= 7714m²

SUM = 14 682m²
BYA TOTALT= 5350m²
BYA prosent totalt = 40%

Utomhusarealer

Det er krav til min 80m2 uteoppholdsareal pr boenhet hvorav:

- 30m2 er felles uteoppholdsareael på terreng eller dekke med jordlag
- 40m2 offentlig tilgjengelig areal pr bolig på terreng
- Min 10 m2 privat uteplass

Illustrasjonsprosjektet viser 135 eneheter
Krav til uteoppholdsareal for 135 enheter = 10 800m2 fordelelt på:

- 4050m2 felles uteoppholdsareal
- 5400 m2 offentlig tilgjengelig areal
Alle boligeer har min 10m2 privat uteoppholdsareael

Plan viser felles uteoppholdsareal:
- KBA 1 = 1750 m2
- KBA 2 = 1000m2
- KBA 3 = 2500m2

Offentlig tilgjengelig arael = 5400 inkludert nærmiljøpark med kvartalsleke-plass

Fjernvirkning

Fjernvirkning Bjørnefjell 11

Fjernvirkning Kringsjå 12

ISEGRAN EIENDOM

Line Solgaard Arkitekter

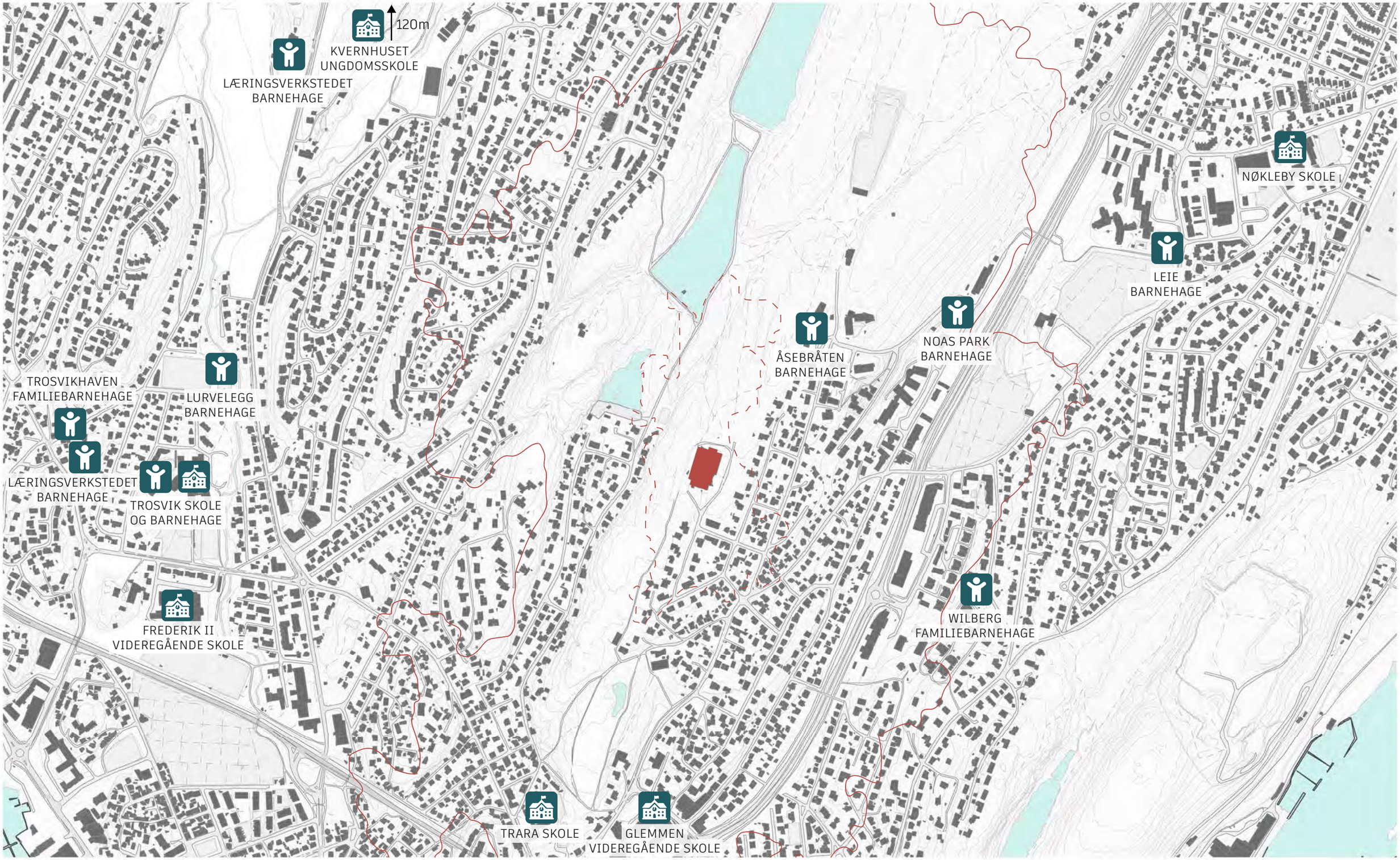
Studio Sted

Stedsanalyse Stjernehalltomten

1. 15 minutter til byen
2. Barnehager og skoler
3. Offentlig transport
4. Parker, lek og rekreasjon
5. Servicetilbud
6. Stier rundt tomten
7. Stier til marka
8. Støysoner
9. Utfartsparkering og lysløype

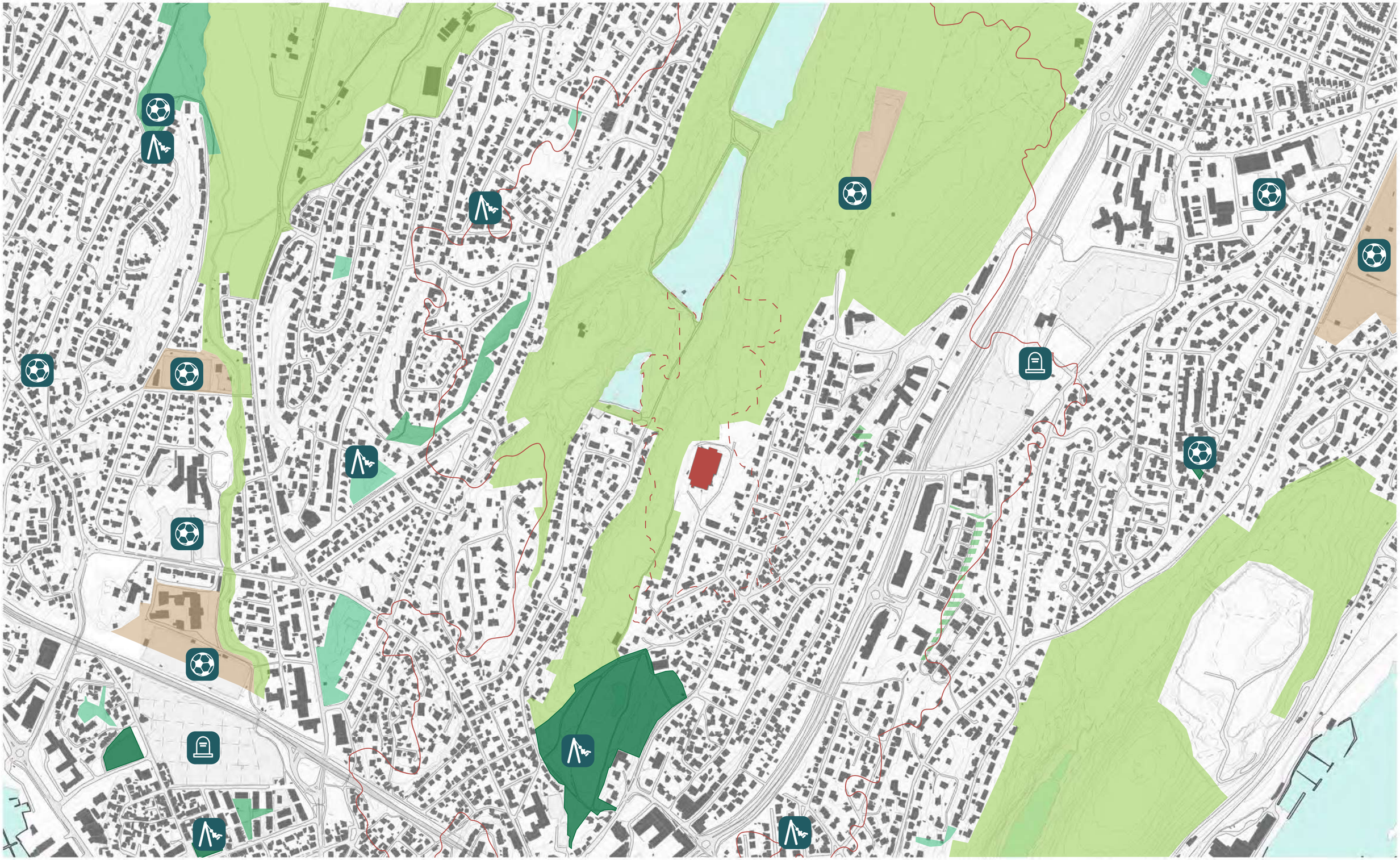
15-MINUTTERBYEN

BARNEHAGER OG SKOLER

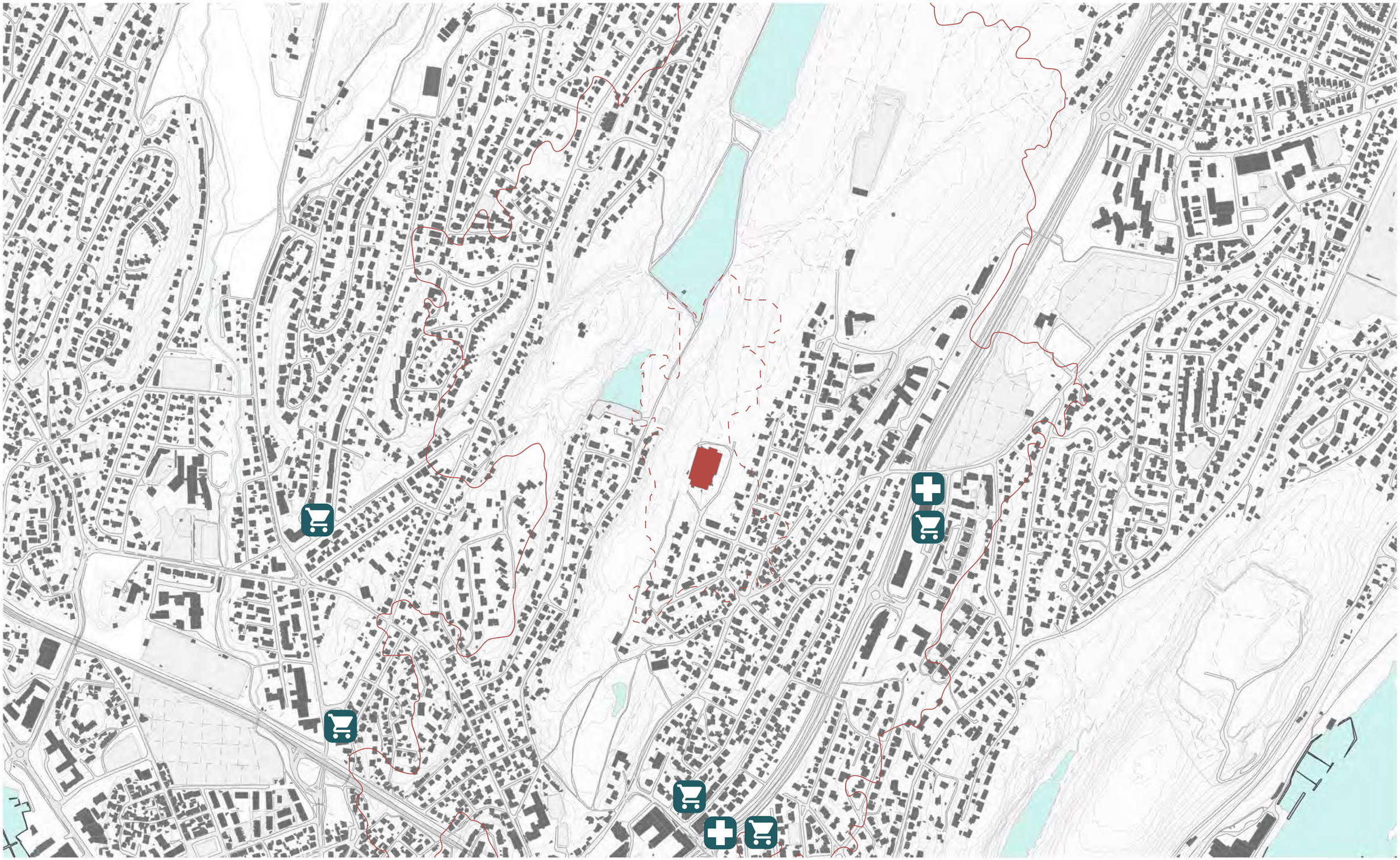


OFFENTLIG TRANSPORT

PARKER, LEK- OG REKREASJONSAREALER



SERVICETILBUD

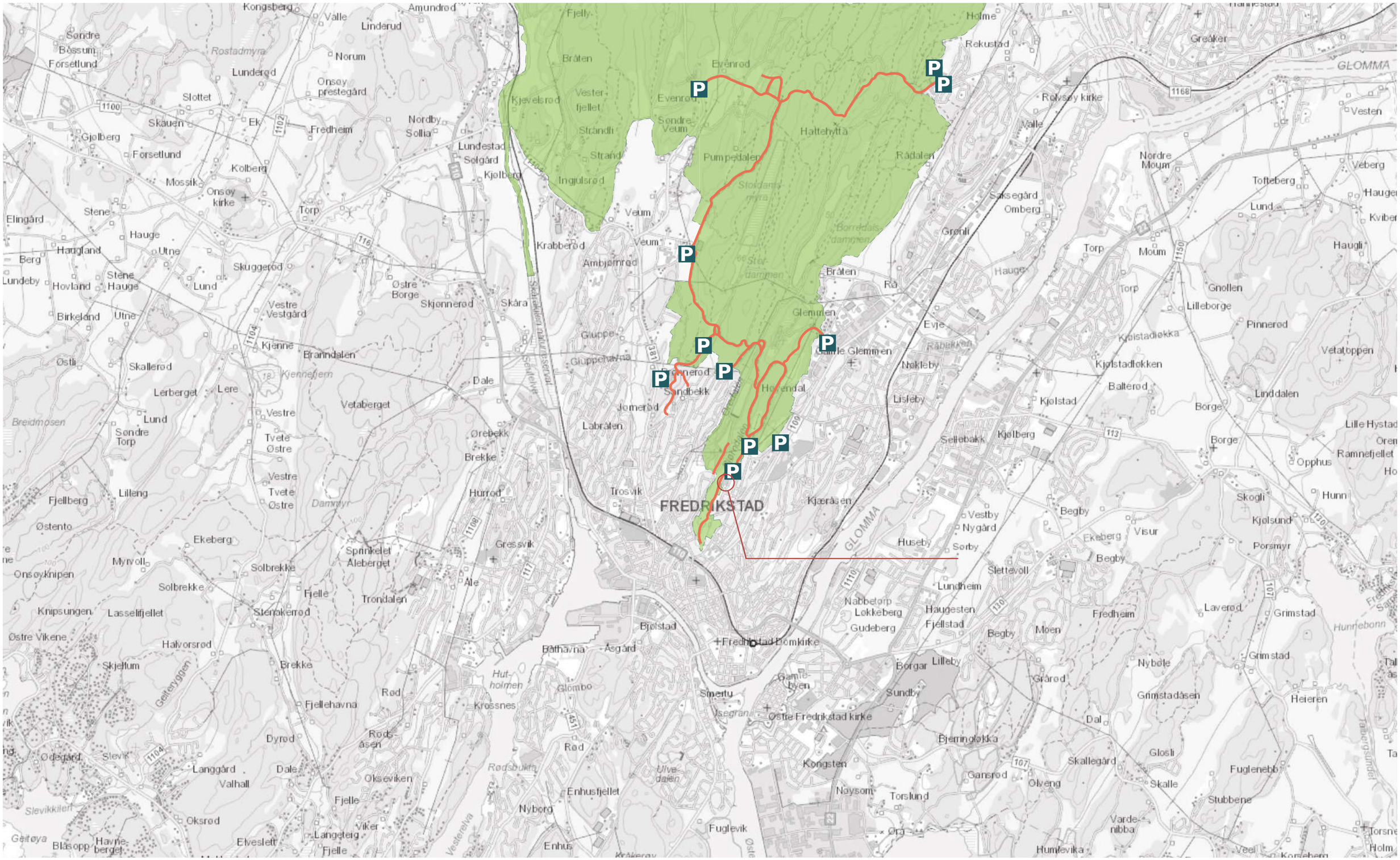


STIER NÆR TOMTEN

STIER TIL MARKA

STØYSONER

UTFARTSPARKERING OG LYSLØYPE



0 1 2km

P UTFARTSPARKERING — LYSLØYPE — BYMARKA

RAPPORT

Risiko- og sårbarhetsanalyse til detaljreguleringsplan for Stjernehagen

OPPDRAGSGIVER
Stjernehallen Eiendom AS

EMNE
Risiko- og sårbarhetsanalyse

DATO / REVISJON: 20. august 2024 / 02
DOKUMENTKODE: 10245242-05-PLAN-RAP-001

Multiconsult

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Hvis kunden i samsvar med oppdragsavtalen gir tredjepart tilgang til rapporten, har ikke tredjepart andre eller større rettigheter enn det han kan utlede fra kunden. Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

Multiconsult

RAPPORT

OPPDRAG	**Stjernehagen – nytt boligfelt Fredrikstad**	DOKUMENTKODE	10245242-05-PLAN-RAP-001
EMNE	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Stjernehallen Eiendom AS	OPPDRAGSLEDER	Anders Gaustad
KONTAKTPERSON	Martin Friis	UTARBEIDET AV	Anders Gaustad
GNR./BNR./SNR.	GNR. 208/ BNR.1034, 1031, 1391 M. FL.	ANSVARLIG ENHET	10111062 Miljø Fredrikstad

SAMMENDRAG

Multiconsult Norge AS er engasjert av Stjernehallen Eiendom AS til å utarbeide ROS-analyse for detaljreguleringsplan for Stjernehagen i Fredrikstad kommune.

Hensikten med en ROS-analyse er å gjennomføre en systematisk kartlegging av mulige uønskede hendelser som har betydning for om arealet er egnet til foreslått utbyggingsformål, for derigjennom å identifisere hvordan prosjektet ev. bør endres for å redusere risikoen til et akseptabelt nivå, jf. plan- og bygningslovens § 4-3.

Utsjekk av aktuelle tema for ROS-analysen er gjort ved hjelp av sjekklisten i kapittel 4. ROS-analysen finner at de fleste tema er tilstrekkelig behandlet i foreliggende planforslag.

02	20.08.2024	Revidert analyse etter tilbakemeldinger fra Fredrikstad kommune	ANDEG	MK	MK
01	11.04.2024	Revidert analyse etter tilbakemeldinger fra oppdragsgiver	ANDEG	MK	MK
00	12.10.2022	Risiko- og sårbarhetsanalyse for Stjernehagen	ANDEG	GML	GML
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

Innholdsfortegnelse

1 Innledning 5
1.1 Bakgrunn 5
1.2 Hensikten med ROS-analyser 5
1.3 Begrepsforklaring 5
2 Metode 6
2.1 Bakgrunn og fremgangsmåte 6
2.2 Prosess 7
2.3 Analyseoppsett 7
2.4 Avgrensning av analysen 7
2.5 Kilder 8
2.6 Analyseskjema 8
2.7 Sammenstilling 10
3 Planområdet og utbyggingsformål/tiltak 11
3.1 Dagens situasjon 11
3.2 Utbyggingsformålet 12
4 Identifisering av uønskede hendelser 13
5 Risiko- og sårbarhetsvurdering 19
5.1 Naturgitte forhold/naturhendelser 19
5.2 Kritiske samfunnsfunksjoner og kritisk infrastruktur 19
5.3 Menneske- og virksomhetsbaserte farer 19
6 Oppsummering og konklusjon 19
6.1 Konklusjon ..... **Feil! Bokmerke er ikke definert.**
7 Referanser ..... Feil! Bokmerke er ikke definert.

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Multiconsult Norge AS er engasjert av Stjernehallen Eiendom AS til å utarbeide ROS-analyse for detaljreguleringsplan for Stjernehagen i Fredrikstad kommune. Planen legger til rette for etablering av boligbebyggelse i forbindelse med riving av Stjernehallen. Som en del av planarbeidet skal det gjøres vurderinger av risiko og sårbarhet for planlagt bebyggelse. Denne rapporten presenterer identifiserte risiko- og sårbarhetsforhold og gir en vurdering knyttet til disse.

1.2 Hensikten med ROS-analyser

Krav om ROS-analyser er et generelt utredningskrav som gjelder alle planer for utbygging, i henhold til Plan- og bygningsloven (PBL) § 4-3. Hensikten med ROS-analyse er å sikre et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å ivareta samfunnssikkerhet i planområdet, og gi kommunen et godt beslutningsgrunnlag for å ivareta samfunnssikkerhet i arealplanleggingen.

I ROS-analysen identifiseres og vurderes risiko- og sårbarhetsforhold i forbindelse med ønsket utbyggingstiltak i et planområde. Med risiko- og sårbarhetsforhold menes forhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformålet, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Dette kan knytte seg til arealet slik det er fra naturens side, eller som følge av arealbruken.

1.3 Begrepsforklaring

Tabell 1: Begrepsforklaring

Begrep	Beskrivelse
ROS-analyse	Risiko- og sårbarhetsanalyse.
Fare	Med fare menes forhold som kan medføre konkrete stedfestede hendelser som innebærer skade eller tap.
Uønsket hendelse	En hendelse eller tilstand som kan medføre skade på mennesker, stabilitet eller materielle verdier.
Risiko	Uttrykk for den fare som uønskede hendelser/tilstander representerer for mennesker, stabilitet eller materielle verdier. Sannsynligheten for og konsekvensen av ulike hendelser gir til sammen et uttrykk for risikoen som en uønsket hendelse representerer.
Sannsynlighet	Et mål for hvor trolig det er at en bestemt hendelse inntreffer i planområdet innenfor et visst tidsrom.
Sårbarhet	Vurderer motstandsevnen til utbyggingsformålet, samfunnsfunksjonene, evt. barrierer og evnen til gjenopprettelse.
Konsekvens	Virkningen den uønskede hendelsen kan få i et planområde.
Usikkerhet	Handler om å vurdere kunnskapsgrunnlaget.
Barrierer	Eksisterende tiltak som f.eks. flom-/skredvoll, sikkerhetssoner rundt farlig industri eller varslingssystemer som kan redusere sannsynlighet for og konsekvens av en uønsket hendelse.
Tiltak	I oppfølging av funn for ROS-vurderingen kan det bli avdekket behov for tiltak for å redusere risiko og sårbarhet. Dette kan være forbedringer i barrierer eller nye tiltak.

2 Metode

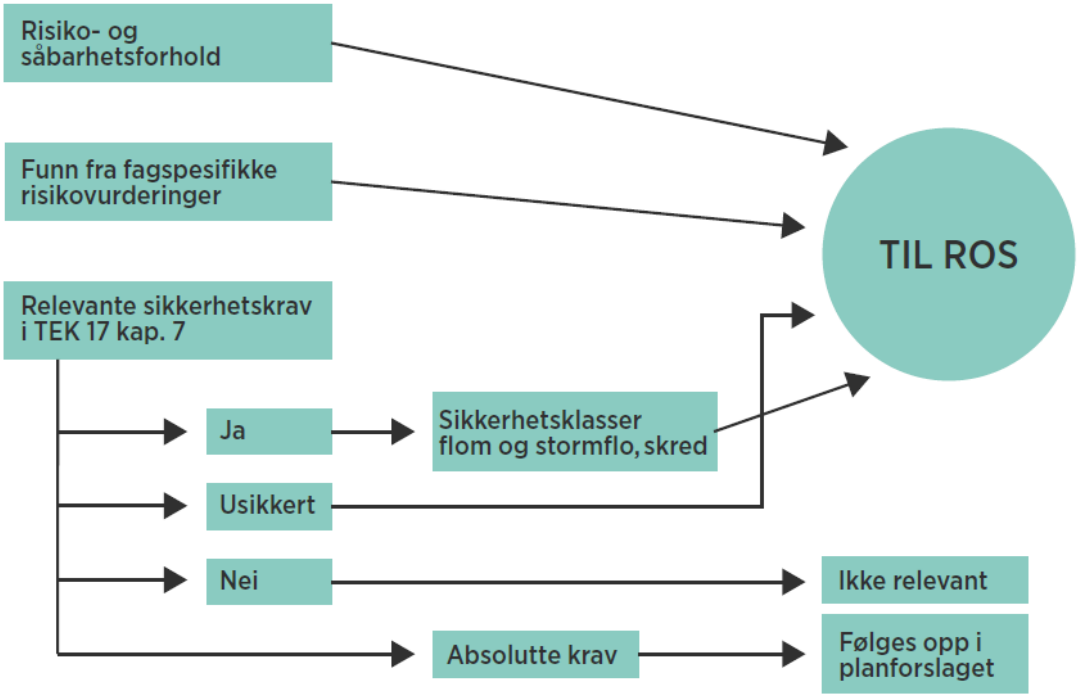
2.1 Bakgrunn og fremgangsmåte

Fremgangsmåten for utarbeidelse av denne ROS-analysen bygger på metode gitt i DSB veileder *«Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging», 2017*, og prinsippene i «*NS 5814:2021 Krav til risikovurderinger»* (1) I veilederen anbefaler DSB at en ROS-analyse omfatter:

- Risiko- og sårbarhetsforhold som er vesentlig for å ivareta samfunnssikkerhet.
- Forhold i omkringliggende områder som kan få konsekvenser for planområdet.
- Endringer i risiko- og sårbarhetsforhold som følge av planlagt utbygging.
- Risiko- og sårbarhetsforhold i kombinasjon, herunder vurdering av endrede konsekvenser når det legges på klimapåslag for relevante naturforhold.
- Mulige konsekvenser av utbyggingen for omkringliggende områder.
- Vurdering av om kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å vurdere risiko og sårbarhet, eller om ROS-analysen må følges opp gjennom nærmere kartlegginger.

Metoden tilrettelegger for å fange opp detaljert kunnskap om planområdet og utbyggingsformålet, se Figur 2-1. Risikomomenter til ROS-analysen identifiseres på ulike måter. Det innebærer å identifisere mulige uønskede hendelser gjennom å:

- Kartlegge risiko- og sårbarhetsforhold,
- Vurdere funn fra fagspesifikke risikovurderinger
- Vurdere om sikkerhetskrav i byggteknisk forskrift (TEK 17), kap. 7, er relevante



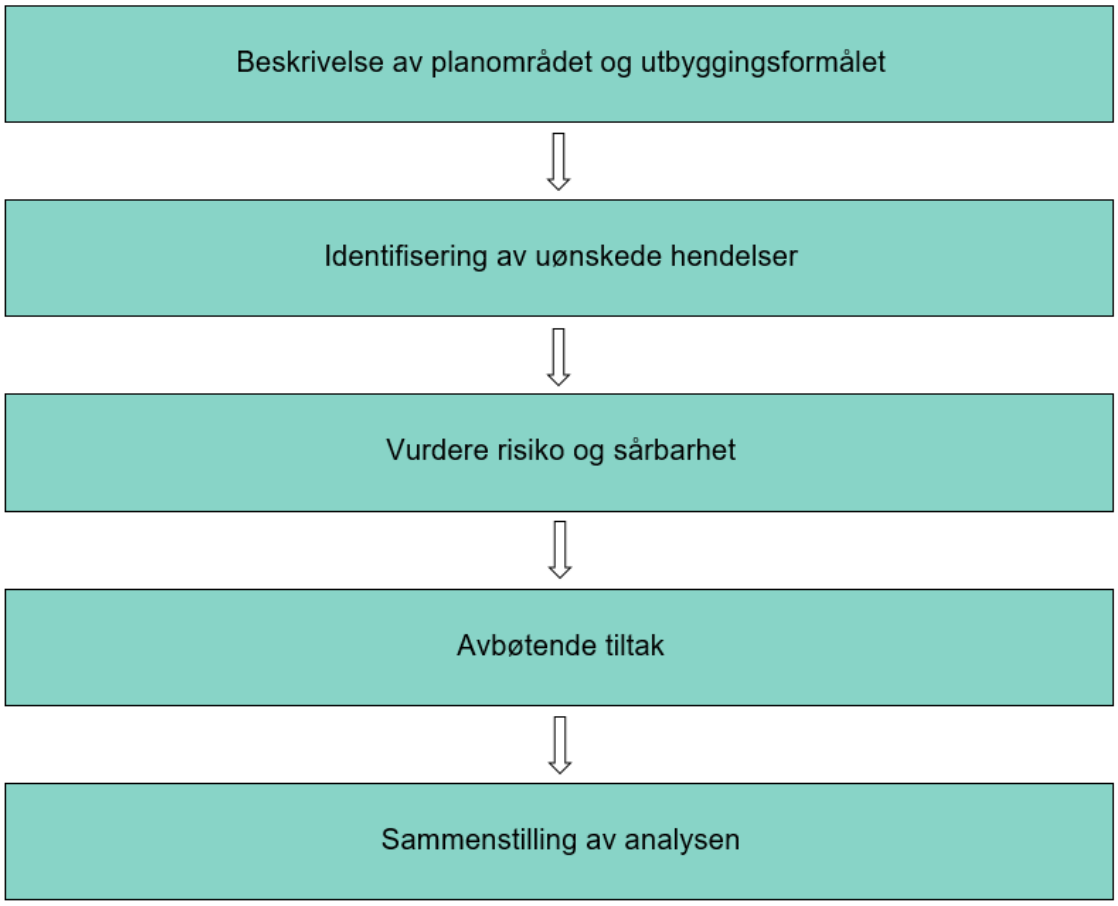
Figur 2-1: Kartlegging av risiko- og sårbarhetsforhold for å identifisere mulige uønskede hendelser. Kilde: DSB veileder «samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» (2).

2.2 Prosess

I denne saken har man valgt å utarbeide analysen som en ekspertanalyse der fagfolk innen hvert område har bidratt. På grunn av tiltakets begrensede omfang fant man det ikke hensiktsmessig å innkalle til et bredt sammensatt ROS-seminar.

2.3 Analyseoppsett

Oppsettet i denne ROS-analysen tar utgangspunkt i anbefalt oppsett i DSBs veileder, og er inndelt i følgende trinn:



Figur 2-2: ROS-analysens hovedsteg, hentet fra DSBs veileder for Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.

2.4 Avgrensning av analysen

I henhold til DSB sin veileder skal ROS-analysen inneholde hendelser som kan få konsekvenser for liv og helse, trygghet/stabilitet og eiendom/materielle verdier. Konsekvenser for ytre miljø inngår i begrenset grad, da dette først og fremst omfattes av andre utredninger i planlegging og prosjektering av tiltaket, som f.eks. YM-plan iht. internkontrollforskriften.

Hensikten med ROS-analysen er å påse at forhold som kan medføre *alvorlig* skade på mennesker, miljø, materielle verdier eller samfunnsfunksjoner skal klargjøres i plansaken og ligge til grunn for vedtak av planen. Alvorlige risikoforhold kan medføre krav om endringer, innføring av hensynssoner, planbestemmelser som ivaretar forholdet eller i alvorlige tilfeller at planen frarådes.

Fokus skal rettes mot det som er spesielt ved at virksomheten *lokaliseres som foreslått*, og ikke generelle trekk ved virksomheten som er uavhengig av lokalisering.

Analysen tar i hovedsak for seg forhold som knyttes til driftsfasen, risiko i anleggsfasen vurderes i begrenset grad. Dette forutsettes ivaretatt gjennom reguleringsplan og gjeldende lover og forskrifter. Forhold knyttet til anleggsfasen er kun medtatt dersom den uønskede hendelsen kan få konsekvenser for det omkringliggende området, da dette er relevant for planarbeidet. Uønskede hendelser som f.eks. personskader på anlegget som kan inntreffe i anleggsperioden omfattes av SHA-reglementet, er derfor ikke beskrevet i denne analysen.

Analysen omfatter enkelthendelser, og eventuelle følgehendelser er beskrevet i analyseskjema for den enkelte hendelse. Analysen omfatter ikke flere uavhengige, sammenfallende hendelser.

Denne analysen er utført på detaljreguleringsplan-nivå. På dette nivået er ikke tiltaket ferdig prosjektert. Innenfor de rammer som reguleringsplanen setter kan det være rom for valg av ulike løsninger i byggeplan. Selv om vi gjennom de forutsetningene som er spesifisert i analysen har forsøkt å sette klare rammer for risikovurderingen, kan det være detaljer i løsningsvalg som man ikke har oversikt over på dette planstadiet, og som kan påvirke risikoen.

Analysen som er gjennomført bygger på foreliggende planer og kunnskap. Ved endring i forutsetningene gjennom ny kunnskap eller endringer i løsningsvalg kan risikobildet bli annerledes. Hvis endringer medfører vesentlig økt risiko, må det vurderes om risikoanalysen bør oppdateres. Risikovurderinger må derfor være et løpende tema i videre planarbeid og prosjektering.

2.5 Kilder

Vurderingene i analysen baserer seg på tilgjengelig dokumentasjon om prosjektet, samt på tilgjengelige faglige vurderinger. Dette består i hovedsak av planforslaget med underliggende fagutredninger og offentlig databaser. Kildene i sin helhet kan leses i kapittel 7.

2.6 Analyseskjema

Alle de uønskede hendelsene som er vurdert aktuelle for planområdet er analysert i eget skjema for å identifisere risiko og sårbarhetsforhold, som vist i tabell 2. I skjemaet vurderes mulige årsaker til hendelsen, eksisterende barrierer, sårbarhet, sannsynlighet, konsekvenser og usikkerhet. I tillegg foreslås det forbyggende/risikoreduserende tiltak for planarbeidet.
Som en del av vurderingen av hvert risiko- og sårbarhetsforhold skal sannsynligheten for at en uønsket hendelse skal inntreffe klassifiseres, dvs. det skal anslås hvor hyppig hendelsen kan forventes å inntreffe. Denne vurderingen må bygge på kjennskap til lokale forhold, erfaringer, statistikk og annen relevant informasjon. I denne ROS-analysen har vi benyttet klassifisering som vist i DSBs veileder.

I Tabell 2 er det spesifisert hvilke kriterier som ligger til grunn for vurderingene i analysen. Blant annet er konsekvenser for liv og helse vurdert som store dersom den uønskede hendelsen har dødsfall som verste konsekvens.

Tabell 2: ROS-analyseskjema

Nr.: Gi hendelsen et nr.	Navn uønsket hendelse:	(Navn)
Beskrivelse av uønsket hendelse: Konkret scenario, herunder omfang og hvor i planområdet den inntreffer. Er det særlige forhold fra beskrivelsen av planområdet som er aktuelle?		
Om naturpåkjenninger (TEK 17)	**Sikkerhetsklasse flom/skred**	**Forklaring**
Ja / nei	*F1/F2/F3 eller S1/S2/S3*	***Høy:** 1 gang i løpet av 20 år, 1/20* ***Middels:** 1 gang i løpet av 200 år, 1/200* ***Lav:** 1 gang i løpet av 1000 år, 1/1000*

Årsaker					
Beskriv mulige årsaker					
Eksisterende barrierer					
- *Hva finnes allerede?* - *Videre vurdering må ta hensyn til disse* - *Vurdering av funksjonalitet*					
Sårbarhetsvurdering					
Sårbarhetsvurderingen tar for seg evne til motstand og gjenopprettelse ved utbyggingsformålet, eventuelle eksisterende barrierer og følgehendelser som følge av den uønskede hendelsen.					
Sannsynlighet	Høy	Middels	Lav	Forklaring	
PLAN-ROS SANNSYNLIGHET	*Oftere enn 1 gang i løpet av 10 år. >10 år*	*1 gang i løpet av 10-100 år. 1-10%*	*Sjeldnere enn 1 gang i løpet av 100 år. <1%*	*Vurderingen skjer på bakgrunn av informasjon fra beskrivelsen av planområdet, kjente forekomster av tilsvarende hendelser, eksisterende barrierer eller forventede hendelser i fremtiden. Det gis en forklaring.*	
FLOM OG STORM SANNSYNLIGHET	*1 gang i løpet av 20 år, 1/20*	*1 gang i løpet av 200 år, 1/200*	*1 gang i løpet av 1000 år, 1/1000*		
Konsekvensvurdering					
	Konsekvenskategorier				
Konsekvenstyper	Store	Middels	Små	Ikke relevant	Forklaring
Liv og helse	Død	Alvorlige personskader	Få og små person-skader		Antall skadde og alvorlighet.
Stabilitet	*Bidrar til manglende tilgang på husly, varme, mat eller drikke. Eller kommunikasjon og fremkommelig-het som forårsaker manglende tilgang til lege, sykehus etc.*	*Bidrar til manglende tilgang på kommunikasjon, fremkommelighet, telefon etc. i en kortere periode uten livsviktige konsekvenser*	*Bidrar til manglende følelse av trygghet i nabolaget som ved manglende gate-belysning, uoversiktlig trafikk, glatte veier etc.*		*Antall og varighet.*
Materielle verdier, skadepotensial	*> 10 millioner*	*1 – 10 millioner*	*< 1 million*		*Direkte kostnader. Økonomiske tap knyttet til skade på eiendom.*
Samlet begrunnelse av konsekvens:					
Usikkerhet			Begrunnelse		
Høy, middels, lav			1. *Hvilke data og erfaringer er benyttet? Er dataene/erfaringene relevante for hendelsen? Dersom data eller erfaringer er utilgjengelige eller upålitelige er usikkerheten høy. Beskriv benyttede kilder.* 2. *Har vi forstått hendelsen? Hvordan forstår vi den? Dersom forståelsen er dårlig er usikkerheten høy.* 3. *Er ekspertene som har gjort vurderingen enige? Dersom det er manglende enighet er usikkerheten høy.* 4. *Hvilket plannivå er ROS-analysen gjort på? På reguleringsplan/KP/KDP er tiltaket ikke ferdig prosjektert. Planen kan åpne for valg av ulike løsninger i byggeplan. Det kan være detaljer i*		

	løsningsvalg som man ikke har oversikt over på dette stadiet, og som kan påvirke risikoen. *Dersom hendelsen er forstått, ekspertene er enige og det foreligger tilstrekkelig data som er delvis pålitelige, er usikkerheten middels eller lav. Avhengig av hvor pålitelige dataene er.*
Forslag til tiltak og mulig oppfølging i arealplanleggingen og annet	
Tiltak: - *Foreslå tiltak som kan påvirke sannsynligheten for de uønskede hendelsene, årsakene, sårbarhet, konsekvenser og usikkerhet* - *Er det nødvendig å vurdere flere aktuelle planer, lokalisering og egnethet?* - *Synliggjøre dersom forhold er avdekket, men det ikke skal følges opp av kommunen*	*Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.:* - *Opprettelse av hensynssoner, bestemmelser, arealformål, krav til byggesak etc.* - *Man kan også foreslå at man skal la være å gå videre med planforslaget* - *Det er viktig at alvorlige forhold kommer frem her slik at de følges opp i planforslaget*

Som vist i Tabell 2 vil bakgrunnen for vurderingen av hver uønsket hendelse komme tydelig frem ved hjelp av at usikkerheten rundt vurderingen også kommer frem av analysen. Dette punktet er ment som en hjelp til kommunen og andre interessenter for å kunne etterprøve vurderingene. Det er derfor viktig at hvert analyseskjema leses i sin helhet, slik at man kan danne en egen mening om de enkelte uønskede hendelsene. Dersom usikkerheten er vurdert til å være høy kan det skyldes:

- Manglende relevante data
- At hendelsen er vanskelig å forstå
- At det er manglende enighet blant ekspertene

Ifm. høring av planforslag med ROS-analyser kan det i disse tilfellene tilføyes ny informasjon for å gjøre vurderingen mindre usikker.

Det foreslås risikoreduserende tiltak i forbindelse med uønskede hendelser. Tiltak som foreslås i analyseskjemaet kan både omfatte tiltak basert på verktøy i plan- og bygningsloven (hensynssoner, arealformål og bestemmelser), men også øvrige tiltak som bør følges opp i videre detaljprosjektering, anleggsfasen og den permanente driftsfasen. Aktuelle tiltak kan være nye tiltak eller forbedringer av eksisterende barrierer. Det kan også være tiltak for å etablere ny kunnskap. Tiltakene kan påvirke sannsynligheten, årsakene, sårbarheten, konsekvensene og usikkerheten ved de uønskete hendelsene.

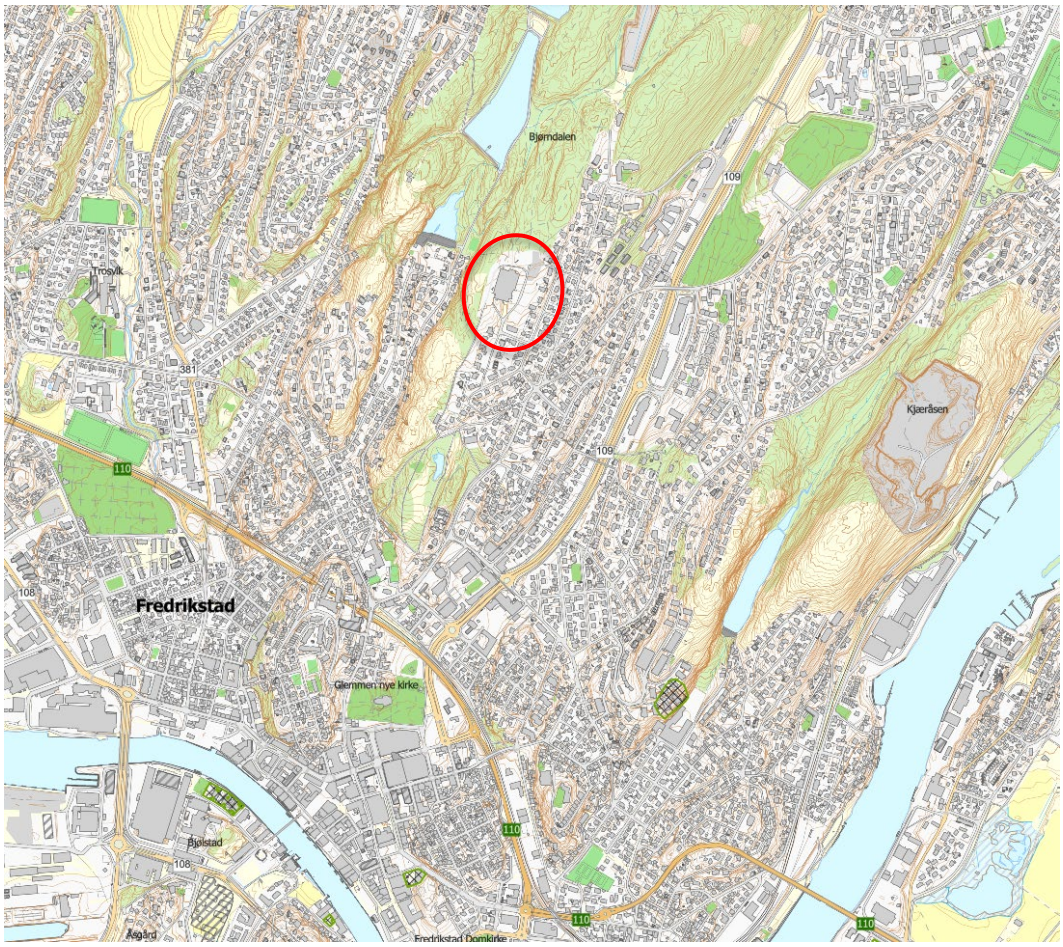
2.7 Sammenstilling

I kapittel 4 vises analyseskjema for mulige uønskede hendelser. I kapittel 5 presenteres risiko- og sårbarhetsvurderinger knyttet til naturgitte forhold/naturhendelser, kritiske samfunnsfunksjoner og kritisk infrastruktur, samt menneske- og virksomhetsbaserte farer. I kapittel 6 presenteres oppsummering og konklusjon.

3 Planområdet og utbyggingsformål/tiltak

3.1 Dagens situasjon

Planområdet er lokalisert i utkanten av boligområdet Trara, ca. 1,5 km nord for Fredrikstad sentrum, som vist i Figur 3-1. Planområdet grenser til Fredrikstadmarka i nord og vest, og boligområder sør og øst.



Figur 3-1: Oversiktskart som viser hvor planområdet (rødt omriss) er lokalisert (arcgis.fredrikstad.kommune.no).

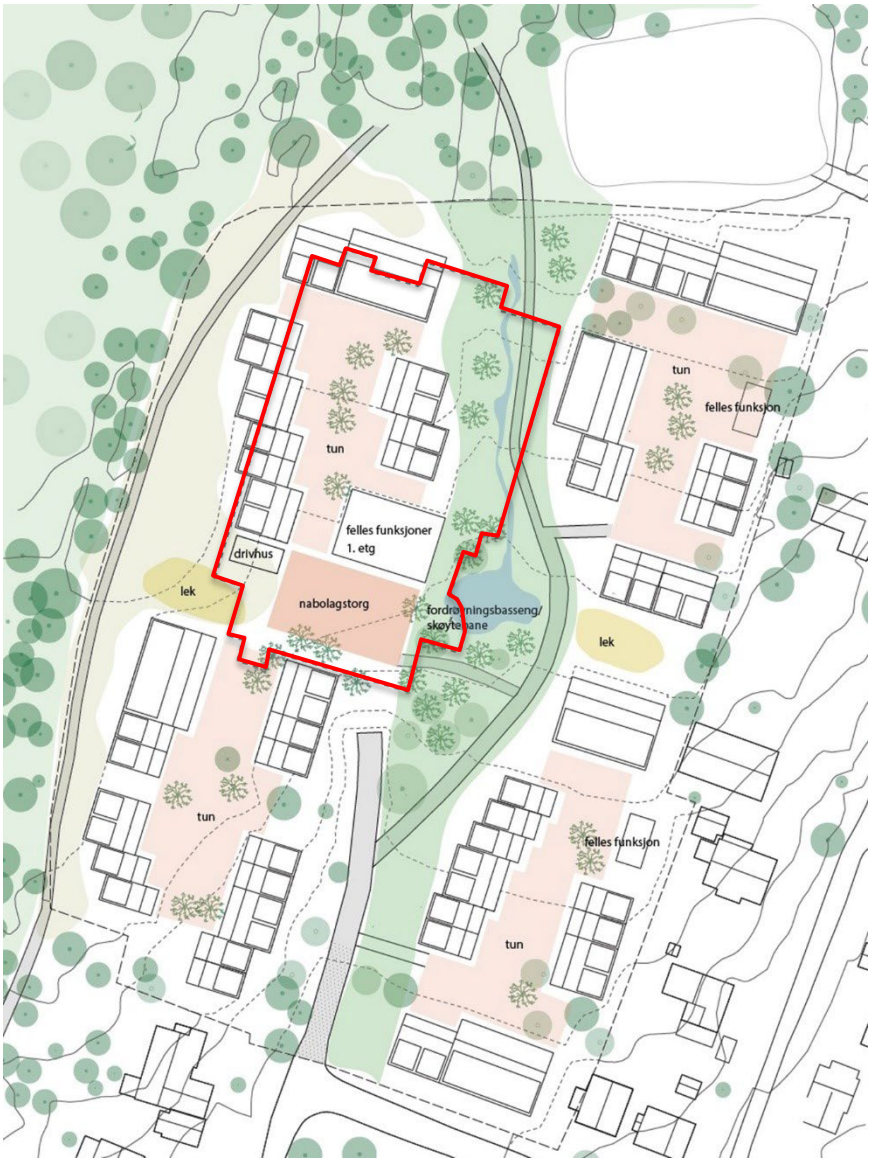
Figur 3-2: Flybilde av området, med planområdet tegnet inn. (ArcGISPro.com)

Planområdet består i hovedsak av eksisterende idrettshall, som er omgitt av grusede og asfalterte parkerings- og kjørearealer. Sørvest i planområdet er det et areal med noe fjell i dagen og små flekker med vegetasjon. Det er ellers også noen gressdekte arealer med enkelte trær innenfor området.

Terrenget innenfor planområdet er relativt flatt, med en helning fra nord mot sør, samt fra vest mot øst. Grunnforholdene innenfor området er i all hovedsak fjell med kun et tynt løsmassedekke.

3.2 Utbyggingsformålet

Stjernehallen Eiendom AS ønsker å legge til rette for boligbebyggelse med et mangfold av boligtyper med 2-4 etasjer. Det legges opp til at boligområdet skal ha en utbygging på mellom 120-150 enheter. Se Figur 3-3 for situasjonsplanskisse. For ytterligere beskrivelse vises det til planbeskrivelse.



Figur 3-3. Foreløpig situasjonsplanskisse med eksisterende ishall tegnet inn. (kilde: Line Solgård AS)

4 Identifisering av uønskede hendelser

I Tabell 3 gis en oversikt over de identifiserte uønskede hendelsene for detaljreguleringsplanen for Stjernehagen. Spesifikk vurdering av hver enkelt hendelse gis i analyseskjemaene i kapittel 5.

Tabell 3: Identifiserte uønskede hendelser

RISIKO- OG SÅRBARHETSFORHOLD	BESKRIVELSE AV UØNSKET HENDELSE	AKTUELT? JA/NEI KOMMENTAR
Naturgitte forhold/naturhendelser Er planområdet utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:		
Sterk vind (storm)	Ut fra områdets beliggenhet vurderes det ikke som spesielt sårbart for skader som følge av sterk vind.	Nei

	Gjennomsnittlig vindstyrke i området er ca. 6-6,5 m/s 80 meter over bakkenivå ifølge NVE (3).	
Bølger/bølgehøyde	Planområdet ligger ikke i nærheten av sjø. Temaet er derfor ikke aktuelt.	Nei
Snø/is	Det er ingen risiko eller sårbarhet utover generell risiko forbundet med temaet. Bygningene blir etter byggteknisk forskrift dimensjonert for å tåle vesentlige snømengder.	Nei
Flom i vassdrag	Det er ingen vassdrag i umiddelbar nærhet som kan påvirke planområdet. Planområdet ligger ikke innenfor flomsoner eller aktsomhetsområder for flom (3).	Nei
Urban flom/overvann	I prosjektet vil overvannet håndteres lokalt med åpne systemer og permeable flater. Landskapet bearbeides slik at vann fra takene og andre harde flater hovedsakelig ledes til det sentrale grøntdraget og til grøntområdet vest på tomten. Her vil vannet forsinkes og fordrøyes. Midt i grøntdraget anlegges et fordrøyningsbasseng hvor regn og flomvann holdes tilbake slik at det ikke samler seg i tomtens søndre del. Ekstremregn kan følgelig håndteres på tomten. Egne regnbed anlegges i nedre del av grøntdraget for å håndtere det lokale vannet i dette området av prosjektet. Tiltakene skal både håndtere infiltrasjon av normalregn, forsinking og fordrøyning av større regnfall samt sikre trygge flomveier for ekstremregn (4).	Nei
Stormflo (høy vannstand)	Planområdet ligger ikke i nærheten av sjø. Temaet er derfor ikke aktuelt.	Nei
Skred (kvikkleire, stein, jord, fjell, snø, inkl. sekundærvirkning (oppdemming, flodbølge), flomras, steinsprang, områdestabilitet/fare for utglidning)	Planområdet består ifølge NGU's løsmassekart (5) hovedsakelig av bart fjell med tynt løsmassedekke. Temaet er derfor ikke aktuelt.	Nei
Store nedbørsmengder	Det er ingen risiko og sårbarhet utover generell risiko forbundet med temaet. Ut fra områdets beliggenhet, øverst i et mindre nedbørsfelt, vurderes det som lite sårbart for skader som følge av store nedbørsmengder. Det legges opp til lokal overvannshåndtering, som også vil sørge for at nedstrømssituasjonen blir bedre enn dagens. Se punkt ovenfor om urban flom/overvann.	Nei
Skog- og lyngbrann	Planområdet består av lite vegetasjon, mens det grenser til Fredrikstadmarka i nord og vest. Vegetasjonen i planområdet er hovedsakelig i form	Nei

	av enkelte busker og trær. Det vurderes ikke å være spesiell fare for større skog- eller lyngbrann.	
Erosjon	Planområdet består av bart fjell, med et tynt løsmassedekke. Temaet er derfor ikke aktuelt.	Nei
Radon	NGU sitt aktsomhetskart for radon (5) viser at planområdet ligger i et område markert med høy aktsomhetsgrad. Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav til håndtering av radon som vil følges videre i byggesak. I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m^3. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler en tiltaksgrense på 100 Bq/m^3 . Bygning med rom for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen, og være tilrettelagt for trykkreduserende tiltak i grunnen under bygningen som kan aktiveres når radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m^3 (se § 13-5. Radon). Det forutsettes at Radon vil hensyntas i prosjektering av byggene, og at det ikke vil utgjøre en spesiell risiko her.	Nei
Grunnvann	Det er ikke kartlagt spesiell risiko i forbindelse med grunnvannstanden i området. Ifølge Granada (6) ligger det to fjellbrønner for energi like sør for planområdet, men brønnene vil ikke berøres av tiltaket.	Nei
Naturlige terrengformasjoner som utgjør fare (stup, vann, etc.)	Det finnes ingen naturlige terrengformasjoner innenfor planområdet som utgjør fare.	Nei
Kritiske samfunnsfunksjoner og kritiske infrastrukturer Kan planen/tiltaket få konsekvenser for strategiske områder og funksjoner:		
Samferdselsårer som vei, jernbane, luftfart, skipsfart, bru, tunnel og knutepunkt	I fremtidig situasjon planlegges det for opptil 140 boliger med en parkeringsdekning på maks 1 parkeringsplass/bolig. All trafikk tilknyttet Stjernehallen vil i fremtiden utgå og trafikkmengdene tilknyttet Fredrikstadmarka avhenger av plassering av utfartsparkeringen. Beregninger viser at boligene vil generere transport fra 560 kjøretøy/døgn. I et alternativ beholdes trafikkmengdene til utfartsparkeringen. Disse avhenger i stor grad av sesong og værmelding, men beregnes grovt å være under 100 kjøretøy/døgn. Dette er den gjennomsnittlige turproduksjonen per døgn. I tillegg til at trafikkmengdene endres vil døgn-, ukes- og årsvariasjonen endres. Makstimen forventes å utgjøre en mindre del av døgntrafikken. Den vil også gå fra å være i forbindelse med kamper, gjerne i helger, til å være innenfor de typiske morgen- og ettermiddagsrushene på hverdager i likhet med det øvrige veinettet. I makstimen for det øvrige veinettet forventes antall kjøretøy å øke fra å være ubetydelig til opptil 84	Nei, trafikkavvikling er tilstrekkelig behandlet i eget notat (7).

	kjøretøy/time. Endringen på stjernehalltomten til fremtidig situasjon gjør at det må vurderes nye løsninger for adkomst til utfartsparkeringen som sørger for like bra eller bedre tilgang til Fredrikstadmarka. Det er undersøkt tre scenarier. I første scenario foreslås det å flytte utfartsparkeringen til Ilaveien ved fv. 109. I de to andre foreslås det å beholde eksisterende plassering og enten etablere en adkomstvei fra øst eller fra sør, men adkomstveien fra øst ble vurdert som uaktuell. Scenariet med adkomstvei fra sør er det som ligner mest på dagens situasjon (7).	
Infrastruktur for forsyning av vann, avløps- og overvannshåndtering, energi/el, gass og telekommunikasjon	Det er etablert infrastruktur i området i tilknytning til eksisterende boligfelt. VA-anlegg i Traraveien er nylig oppgradert, og det eksisterer to-veis forsyning i vannledningsnettet. Området ligger i en høytrykksone og får sin vannforsyning fra trykkforsterkeren i Ilaveien. Fra trykkforsterkeren er det en ledning som fører vannet frem til reguleringsplanområdet. Brannvannsdekning virker dermed å være ivaretatt. Eksisterende infrastruktur er sårbar knyttet til anleggsarbeider, og dette må derfor hensyntas i anleggsfasen. Det er ikke kartlagt spesiell risiko knyttet til teknisk infrastruktur.	Nei
Tjenester som skoler, barnehager, helseinstitusjoner og nød- og redningstjenester	Det ligger ingen skoler, barnehager, helseinstitusjoner, nød- eller redningstjenester i eller i umiddelbar nærhet til planområdet, og tiltaket vil ikke redusere fremkommelighet for nød- og redningstjenester. Tiltaket legger opp til etablering av 120-150 boenheter som kan medføre noe økt behov for barnehage- og skoleplasser i nærområdet.	Nei
Brannvannsforsyning	Området ligger i en høytrykksone og får sin vannforsyning fra trykkforsterkeren i Ilaveien. Fra trykkforsterkeren er det en ledning som fører vannet frem til reguleringsplanområdet. Brannvannsdekning virker dermed å være ivaretatt.	Nei
Bortfall av strøm	Det er ingen risiko eller sårbarhet for bortfall av strøm utover generell risiko og sårbarhet forbundet med temaet.	Nei
Utrykningstid politi, ambulanse og brann	Utrykningstid for politi, ambulanse og brann er tilfredsstillende. Det er ca. 2,3 km (5 min.) med bil til Fredrikstad brannstasjon og 1,6 km (4 min) med bil til politistasjon. Fra Helsehuset (legevakt, der ambulansetjeneste er lokalisert) er det 3,9 km med bil (8 min). Tidsestimat er ikke medregnet økt fart	Nei

	på grunn av utrykning. Tiltaket vil ikke redusere fremkommeligheten for utrykningskjøretøy.	
Forsvarsområde	Det er ingen kjente forsvarsområder i eller i nærheten av planområdet.	Nei
Ivaretakelse av sårbare grupper.	Det er i eksisterende situasjon ingen sårbare grupper innenfor planområdet. Tiltaket vil imidlertid tilrettelegge for beboere i flere aldersgrupper. Hjemmeboende eldre er eksempel på en potensiell sårbar gruppe innenfor planområdet. Det er imidlertid ingen risiko og sårbarhet utover generell risiko forbundet med dette temaet, og det vil tilrettelegges for universell utforming i henhold til gjeldende tekniske krav.	Nei
Dambrudd	Det er registrert tre dammer i nærheten (Bjørndalsdammene), men to av disse ligger betydelig lavere i terrenget (hhv. 38 og 49 moh.) enn Stjernehallen (56 moh.) og vil ikke påvirke planområdet. Den tredje og høyest beliggende dammen (kalt tredje dam, 56 moh.) ligger 700 m fra planområdet. Et eventuelt dambrudd her vil ha utløp mot andre dam, og videre til første dam uten at det vil påvirke planområdet.	Nei
Menneske- og virksomhetsbaserte farer Kan planen føre til:		
Ulykke med farlig gods	Tiltaket legger ikke opp til transport av farlig gods, og det finnes heller ikke slike områder i umiddelbar nærhet til planområdet.	Nei
Trafikkulykker (ulykke i avkjørselspunkt, med syklende/gående, anleggsgjennomføring, eller andre ulykkespunkter)	De siste ti årene er det registrert syv trafikkulykker i en kjøreavstand på 1 km fra planområdet. Tre av disse ulykkene involverte myke trafikanter, de resterende involverte kun kjøretøy (7). Det vurderes at risikoen for trafikkulykker ikke endres vesentlig som følge av at planen settes til liv. Det forutsettes videre at anleggsområdet sikres godt for å unngå ferdsel i byggeperioden.	Nei
Virksomhet som håndterer farlige stoffer (kjemikalier, eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet, storulykkevirksomheter)	Det er ingen kjente virksomheter med farlige stoffer i nærhet av planområdet, og tiltaket omfatter heller ikke etablering av slike.	Nei
Fare for akutt forurensning på land eller i sjø, oljeutslipp, etc.	Det er ikke kartlagt forurenset grunn innenfor eller i nærheten av planområdet ifølge Miljødirektoratet sitt kart over grunnforurensning (8). Det er heller ikke planlagt etablering av virksomheter som medfører slik forurensning. Det er en nedgravd oljetank inntil bygget. Oljetanken er rengjort, men det er usikkert om det har vært flere tanker på området og om noen av disse har vært lekk. Det kan dermed ikke utelukkes at grunnen i tilknytning til	Nei

	tanken er forurenset. Det må derfor gjøres nødvendige undersøkelser og tas prøver av massene rundt tanken, slik at eventuelle forurensninger avdekkes. Miljøundersøkelser er en egen utredning i senere fase (se kap. 2.4) og vil dermed ikke være et tema videre i denne analysen.	
Elektromagnetiske forhold	Det er ikke registrert noe anlegg eller kabler innenfor planområdet.	Nei
Fare for sabotasje/terrorhandlinger	Det er ingen spesielle mål for sabotasje/terrorhandling i eller i nærheten av planområdet. Tiltaket omfatter heller ikke slike.	Nei
Gruver, åpne sjakter, etc.	Det er ingen gruver, åpne sjakter, etc. i eller i nærheten av planområdet.	Nei

I gjennomgangen av mulige risikoforhold er det ikke identifisert hendelser som må vurderes nærmere.

5 Risiko- og sårbarhetsvurdering

5.1 Naturgitte forhold/naturhendelser

ROS-analysen har ikke avdekket forhold som er gjenstand for risiko- og sårbarhet ut over det som er omtalt og behandlet i planforslaget.

5.2 Kritiske samfunnsfunksjoner og kritisk infrastruktur

ROS-analysen har ikke avdekket forhold som er gjenstand for risiko- og sårbarhet ut over det som er omtalt og behandlet i planforslaget. Kritiske samfunnsfunksjoner og kritisk infrastruktur anses som tilstrekkelig ivaretatt som tema i planforslaget.

5.3 Menneske- og virksomhetsbaserte farer

ROS-analysen har ikke avdekket forhold som er gjenstand for risiko- og sårbarhet ut over det som er omtalt og behandlet i planforslaget.

6 Oppsummering og konklusjon

ROS-analysen finner at de identifiserte risiko- og sårbarhetsforholdene er tilstrekkelig behandlet i foreliggende planforslag.

Analysen viser at det gjennom planlegging og risikoreduserende tiltak vil være mulig å redusere sannsynligheten, årsakene, sårbarheten, konsekvensene og usikkerheten ved de identifiserte mulige uønskete hendelsene.

7 Referanser

1. **Norsk Standard.** *NS 5814:2021 Krav til risikovurderinger.*
2. **Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).** *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.* s.l. : DSB, 2017.
3. **Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE).** *NVE atlas.* [Internett] https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas#.
4. **Line Solgaard Arkitekter AS og Studio Sted AS.** *Planinitiativ for Stjernehallentomten i Fredrikstad kommune.* 2021.
5. **Norges geologiske undersøkelse (NGU).** *NGU kart på nett.* [Internett] https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett.
6. **Norges geologiske undersøkelse (NGU)**. *Granada - nasjonal grunnvannsdatabase.* [Internett] https://geo.ngu.no/kart/granada_mobil/.
7. **Multiconsult Norge AS.** *10245242-02-RIT-RAP-001-Trafikkanalyse Stjernehagen 29.09.2022.*
8. **Miljødirektoratet.** Grunnforurensningsdatabase. *Grunnforurensning.* [Internett] https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/.

Stjernehagen

NOTAT OM MEDVIRKNINGSPROSESSER

22.05.2025

Medvirkningsprosesser for Stjernehagen

1. Kafédialog
2. Nabolagsorientering
3. Barn og ungdom

Kafédialog

Kafédialog

Under medvirkningsprosessen for utviklingen av boligområdet på Stjernehallen-tomten, ble et bredt spekter av interessenter samlet. Dette inkluderte representanter fra nabolaget, lokale organisasjoner som Trara lokalsamfunnsutvalg og Fredrikstad næringsforening, samt fagpersoner som landskapsarkitekter og arkitekter. Møtet startet med en velkomst, introduksjon av formålet og metoden for medvirkning, etterfulgt av presentasjoner fra Isegran Eiendom AS og arkitektteamet.

Deretter ble deltakerne delt inn i grupper for å diskutere ulike temaer som nabolagets utvikling, mobilitet og friluftsliv. Det ble understreket viktigheten av å åpne opp for alle ideer og innspill, uten kritikk. Hvert bord hadde en "kafevert" som noterte ned ideer, og det var mulighet for deltakerne å skrive på post-it-lapper eller direkte på store ark.

Møtet ble avsluttet med en oppsummering av ideer og innspill fra kafevertene, samt en åpen spørsmålsrunde.

Velkommen til kafédialog om Stjernehalltomten

Vi ønsker å høre dine/deres meninger og idéer for utviklingen av Stjernehalltomten. Tomten skal transformeres til et nytt og attraktivt boligområde og det inviteres til kafédialog i Stjernehallen onsdag 17. november kl 19:00.

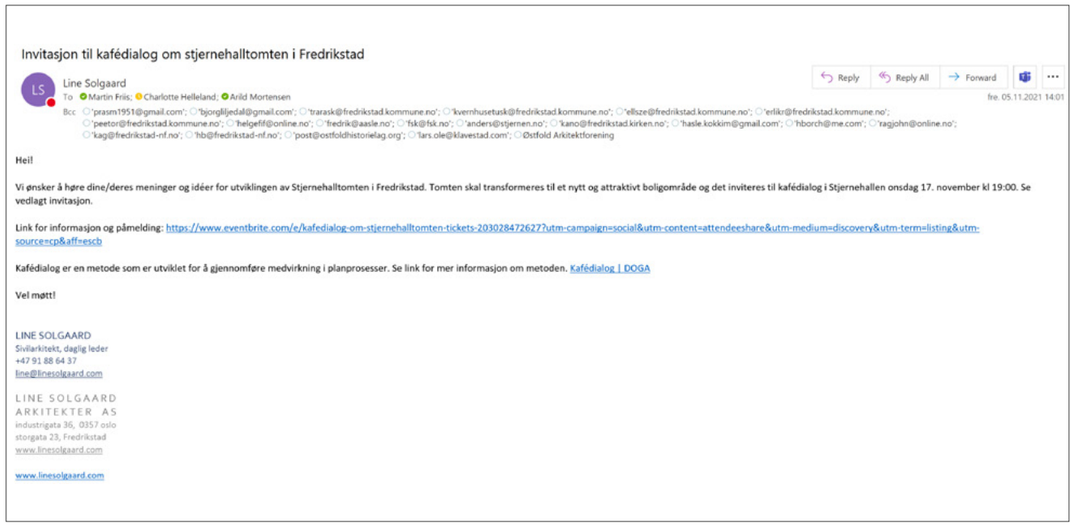
Det er begrenset med plass, og fint om hver husstand stiller med en person. Det kan være en voksen eller en ungdom. Bindende påmelding på mail til arkitekt Line Solgaard på mailadresse: line@linesolgaard.com

AGENDA FOR KVELDEN
19:00 Mottakelse
19:10 Introduksjon til møtet. Martin Friis i Stjernehallen Eiendom AS og Line Solgaard (arkitekt)
19:20 Om bokvalitet, naboskap og visjoner for tomten. Erling Dokk Holm (samfunnsviter og forsker på byutvikling) og Line Solgaard (arkitekt)
19:40 Idémyldring ved bord. Hva slags type identitet har Trara som nabolag? Hvilke hensyn er det viktig å ta når tomten skal utvikles med boliger?
20:00 Pause
20:10 Idémyldring ved bord. Hvilke forbindelser og traséer er viktige? Hva med muligheter for rekreasjon og friluftsliv?
20:30 Oppsummering og spørsmålsrunde. Martin Friis i Stjernehallen Eiendom AS og Line Solgaard (arkitekt)
21:00 Avslutning

Vel møtt!

ISEGRAN EIENDOM

INVITASJON TIL KAFEDIALOG



Invitasjon til kafédialog om stjernehalltomten i Fredrikstad

Line Solgaard
To: Martin Friis; Charlotte Helleland; Arild Mortensen
Bcc: "prasm1951@gmail.com"; "bjorglijedal@gmail.com"; "trarask@fredrikstad.kommune.no"; "kvernhusetusk@fredrikstad.kommune.no"; "ellsze@fredrikstad.kommune.no"; "erlikr@fredrikstad.kommune.no"; "peetor@fredrikstad.kommune.no"; "helgefif@online.no"; "fredrik@aasle.no"; "fsk@fsk.no"; "anders@stjernen.no"; "kano@fredrikstad.kirken.no"; "hasle.kokkim@gmail.com"; "hborch@me.com"; "ragjohn@online.no"; "kag@fredrikstad-nf.no"; "hb@fredrikstad-nf.no"; "post@ostfoldhistorielag.org"; "lars.ole@klavestad.com"; Østfold Arkitektforening

Reply | Reply All | Forward
fre. 05.11.2021 14:01

Hei!

Vi ønsker å høre dine/deres meninger og idéer for utviklingen av Stjernehalltomten i Fredrikstad. Tomten skal transformeres til et nytt og attraktivt boligområde og det inviteres til kafédialog i Stjernehallen onsdag 17. november kl 19:00. Se vedlagt invitasjon.

Link for informasjon og påmelding: https://www.eventbrite.com/e/kafedialog-om-stjernehalltomten-tickets-203028472627?utm-campaign=social&utm-content=attendeeshare&utm-medium=discovery&utm-term=listing&utm-source=cp&aff=escb

Kafédialog er en metode som er utviklet for å gjennomføre medvirkning i planprosesser. Se link for mer informasjon om metoden. Kafédialog | DOGA

Vel møtt!

LINE SOLGAARD
Sivilarkitekt, daglig leder
+47 91 88 64 37
line@linesolgaard.com

LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS
industrigata 36, 0357 oslo
storgata 23, Fredrikstad
www.linesolgaard.com

www.linesolgaard.com

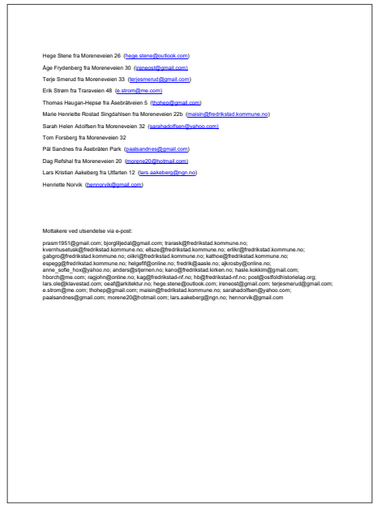
UTSENT EPOST

LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS

Step Studio

GJESTELISTE TIL KAFÉDIALOG

Trara Lokalsamfunnsutvalg ved styreleder Per Ivar Rasmussen (prasm1951@gmail.com)
Trara Velforening ved styreleder Bjørg Liljedal (bjorglijedal@gmail.com)
Trara skole ved rektor Morten Andre Johnsen (trarask@fredrikstad.kommune.no)
+ styreleder i FAU
+ elevrådsleder
Kvernhuset ungdomsskole ved rektor Steinar Ekeberg (kvernhusetusk@fredrikstad.kommune.no)
+ styreleder i FAU
+ elevrådsleder
Fredrikstad ungdomsråd ved Ellen Szefer (ellsze@fredrikstad.kommune.no)
+ Erik Kruse (erlikr@fredrikstad.kommune.no)
Miljø- og byutviklingsstaben i Fredrikstad kommune ved
spesialkonsulent Gabriella Grossman (gabgro@fredrikstad.kommune.no)
arealplanlegger Øivind Juel Kristiansen (oikri@fredrikstad.kommune.no)
rådgiver lokalsamfunn Kate Hoel (kathoe@fredrikstad.kommune.no)
plan- og samfunnsutviklingssjef Espen Eggen (espegg@fredrikstad.kommune.no)
Fredrikstad Idrettsforening ved styreleder Helge Sandvik (helgef@online.no)
+ nestleder Fredrik Åsle (fredrik@aasle.no)
Fredrikstad Skiklubb ved styreleder Anders Johan Krosby (ajkrosby@online.no)
+ Anne-Sofie Brynildsen (anne_sofie_hox@yahoo.no)
Stjernen Hockey ved daglig leder Anders Åsle (anders@stjernen.no)
DNT Nedre Glomma ved styreleder Karine Nordbø (kano@fredrikstad.kirken.no)
+ nestleder Ellen Hasle Kokkim (hasle.kokkim@gmail.com)
Naturvernforbundet i Østfold ved styreleder Håkon Borch (hborch@me.com)
+ nestleder Ragnar Johnsen (ragjohn@online.no)
Fredrikstad Næringsforening ved daglig leder Kjell Arne Grasdal (kag@fredrikstad-nf.no)
Vekst i Fredrikstad ved prosjektleder Hege Bongard (hb@fredrikstad-nf.no)
Østfold Historielag ved styreleder Karl Stumberg Orvholt (post@ostfoldhistorielag.org)
Lars Ole Klavestad, forfatter av Arkitekturen i Fredrikstad (lars.ole@klavestad.com)
Østfold Arkitektforening ved styreleder Gjermund Wibe (post@arkitektur.no)



Hege Stene fra Moreneveien 26 (hege.stene@outlook.com)
Åge Frydenberg fra Moreneveien 30 (frageapost@gmail.com)
Terje Smerud fra Moreneveien 33 (terjesmerud@gmail.com)
Erik Strøm fra Traraveien 48 (e.strom@me.com)
Thomas Haugan-Hepse fra Aasbråtveien 5 (thohep@gmail.com)
Marie Henriette Rostad Stingtalsen fra Moreneveien 22b (mariehr@fredrikstad.kommune.no)
Sarah Holen Adolfsen fra Moreneveien 32 (sarahadolfsen@yahoo.com)
Tom Forsberg fra Moreneveien 32
Pål Sandnes fra Aasbråten Park (paalsandnes@gmail.com)
Dag Rørhaal fra Moreneveien 20 (morene20@hotmail.com)
Lars Kristian Aakeberg fra Uttarten 12 (lars.aakeberg@ngn.no)
Henriette Norvik (hennorvik@gmail.com)

Mottakere ved utsendelse via e-post:

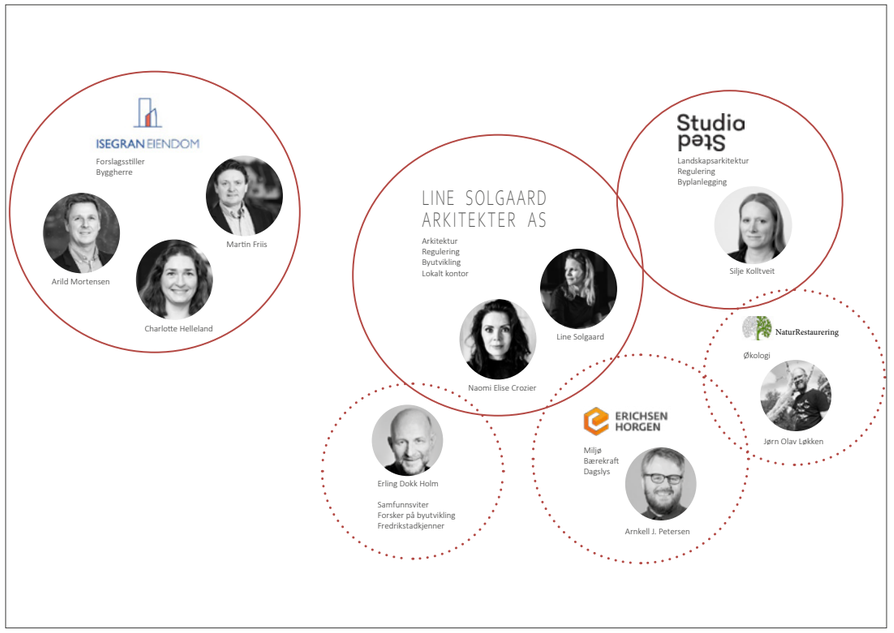
prasm1951@gmail.com; bjorglijedal@gmail.com; trarask@fredrikstad.kommune.no; kvernhusetusk@fredrikstad.kommune.no; ellsze@fredrikstad.kommune.no; erlikr@fredrikstad.kommune.no; galgro@fredrikstad.kommune.no; oikri@fredrikstad.kommune.no; kathoe@fredrikstad.kommune.no; espegg@fredrikstad.kommune.no; helgef@online.no; fredrik@aasle.no; ajkrosby@online.no; anne_sofie_hox@yahoo.no; anders@stjernen.no; kano@fredrikstad.kirken.no; hasle.kokkim@gmail.com; hborch@me.com; ragjohn@online.no; kag@fredrikstad-nf.no; hb@fredrikstad-nf.no; post@ostfoldhistorielag.org; lars.ole@klavestad.com; oeuf@arkitektur.no; hege.stene@outlook.com; ireneoet@gmail.com; terjesmerud@gmail.com; e.strom@me.com; thohep@gmail.com; mariehr@fredrikstad.kommune.no; sarahadolfsen@yahoo.com; paalsandnes@gmail.com; morene20@hotmail.com; lars.aakeberg@ngn.no; hennorvik@gmail.com

GJESTELISTE

Kafédialog

PRESENTASJON

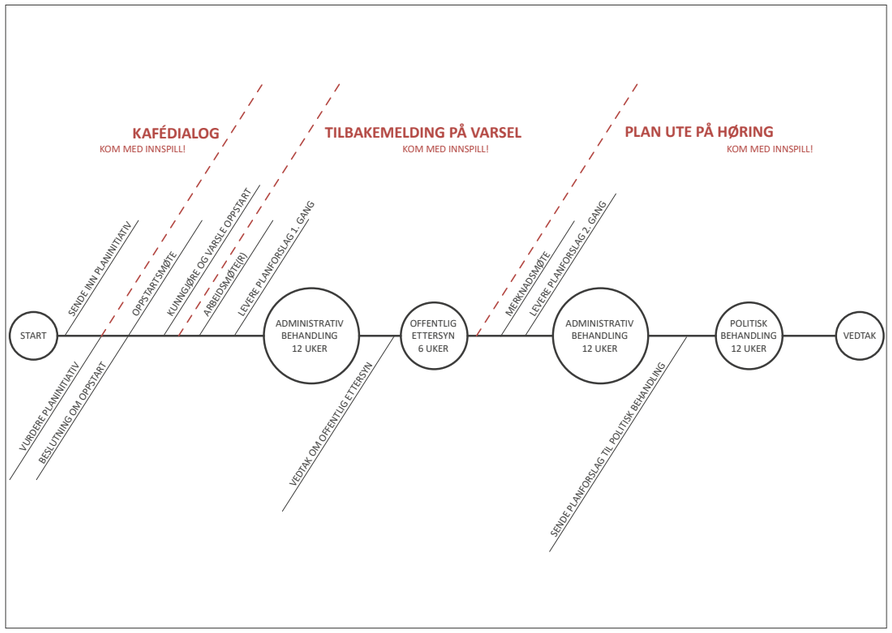
HVEM ER VI?



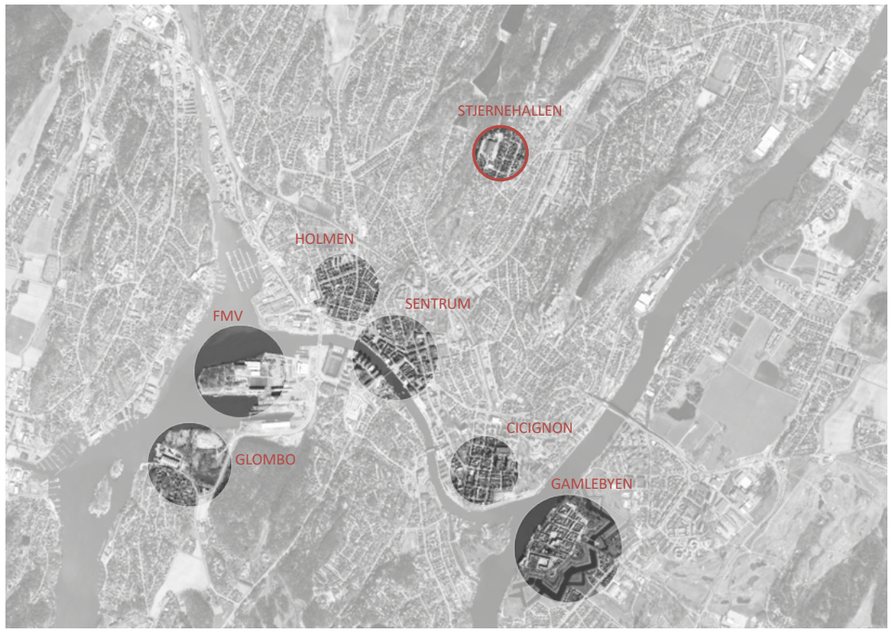
HVOR ER VI I PROSESSEN?

Kafédialog

PRESENTASJON



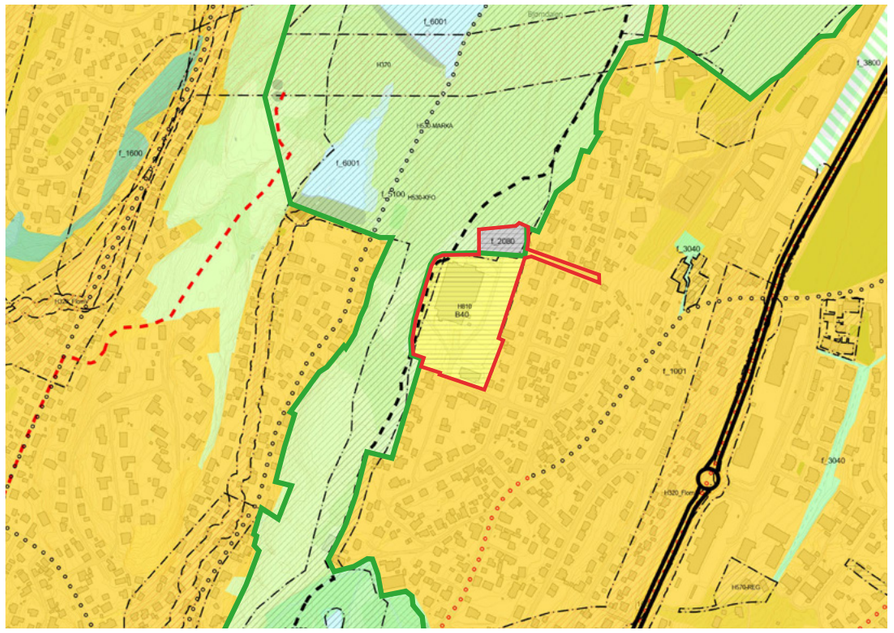
HVOR LIGGER TOMTEN?



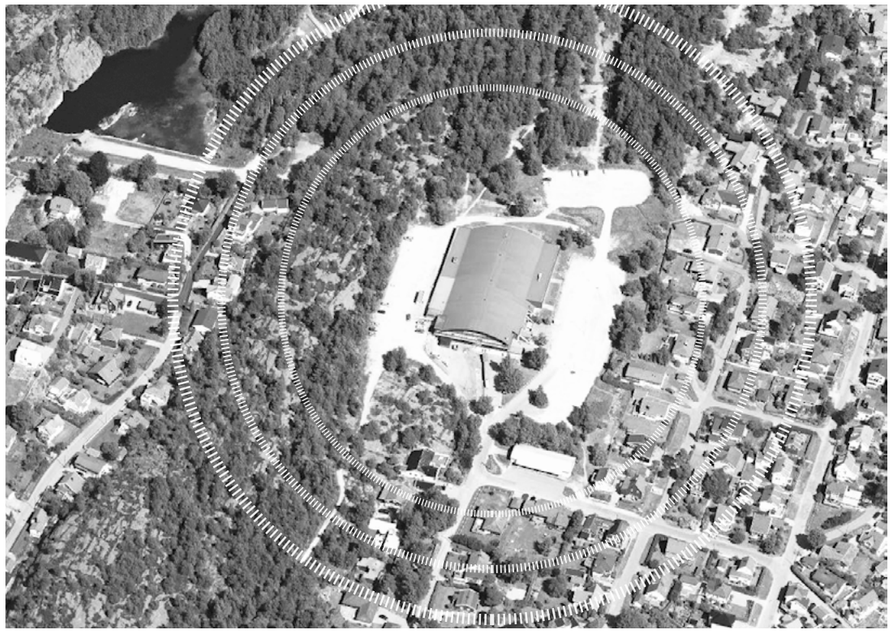
HVA SIER GJELDENDE KOMMUNEPLAN?

Kafédialog

PRESENTASJON



HVA ER TOMTENS KVALITETER?



Kafédialog

PRESENTASJON

HVA ER AMBISJONENE?

En bærekraftig byutvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov.

DEN *lille* VERDENSBYEN

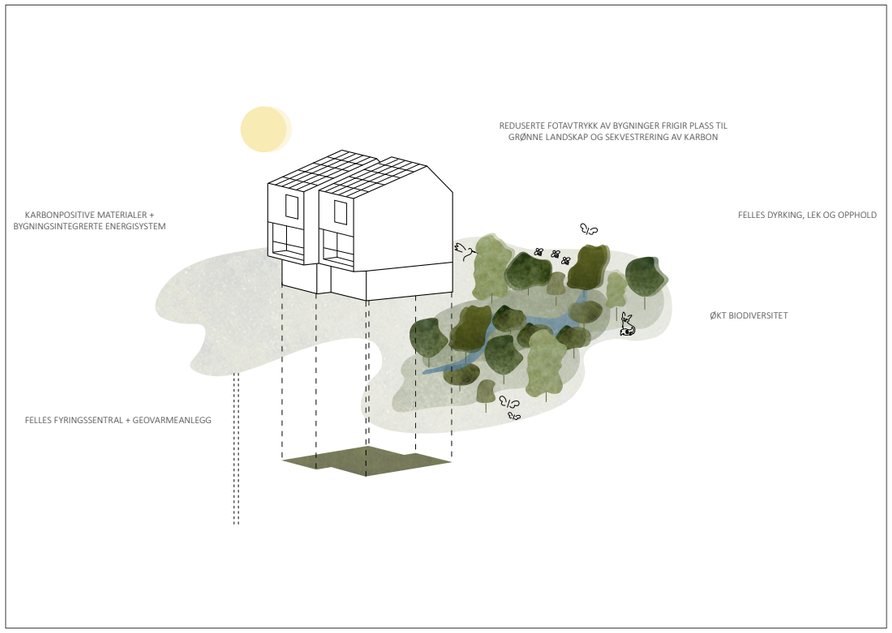
Med “verdensby” mener vi en utadvendt, urban, mangfoldig og innovativ by som skal bidra til å fremme befolkningens livskvalitet samt bevare naturressurser og det biologiske mangfoldet.

Fredrikstad kommune skal bidra til å utvikle menneskelige ressurser i trygge og stimulerende hverdagsmiljøer i samsvar med prinsippene for bærekraftig utvikling.

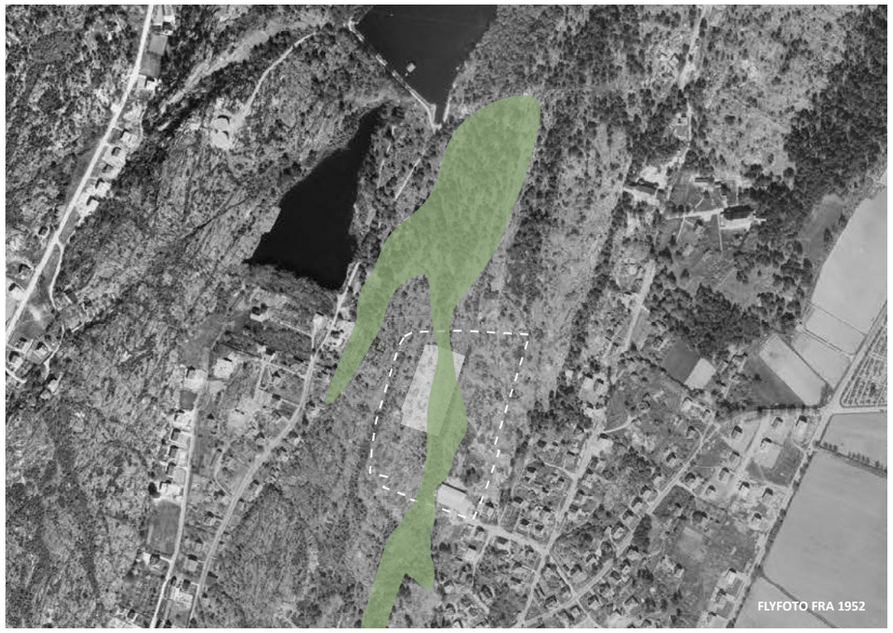
ENERGI OG MILJØ

Kafédialog

PRESENTASJON

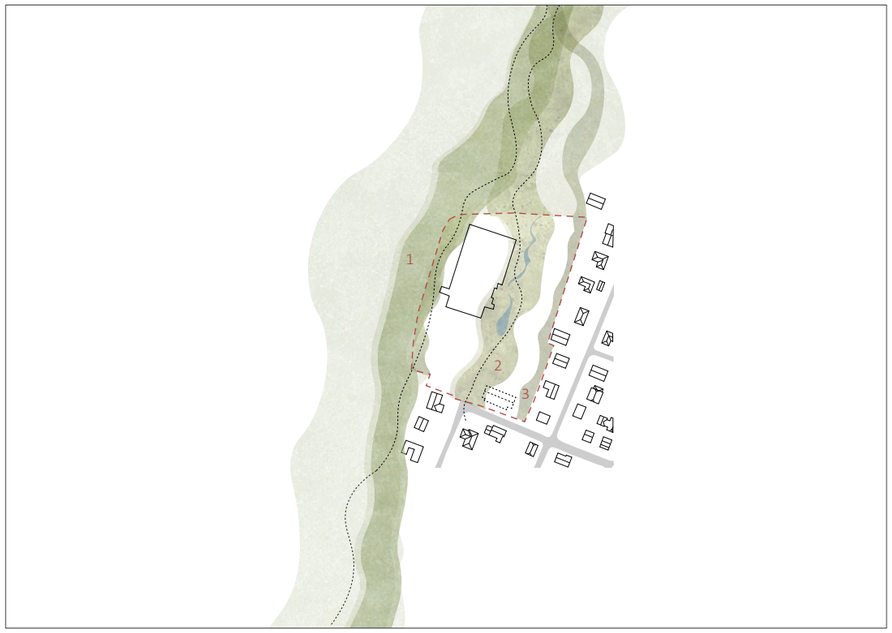


NATURRESTAURERING

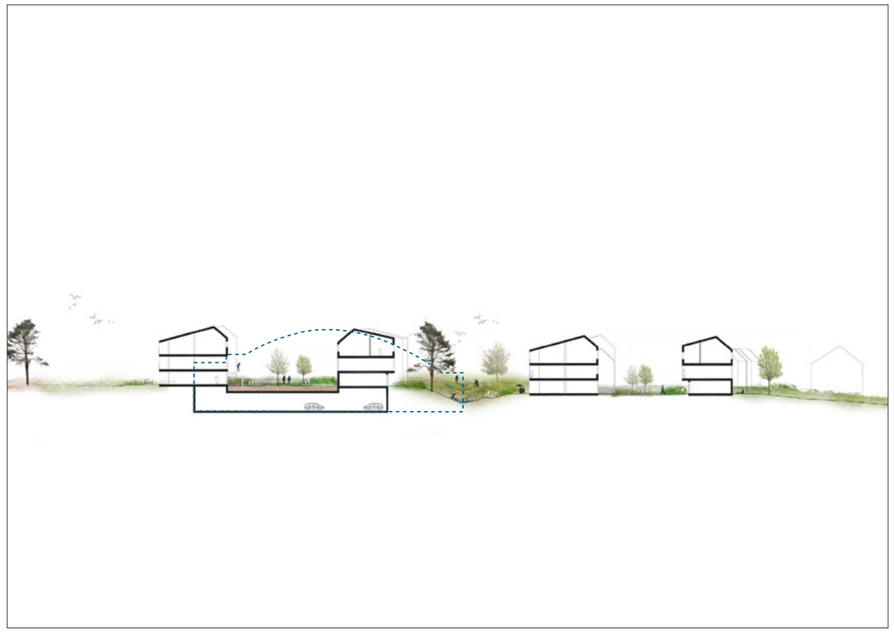


Kafédialog

PRESENTASJON

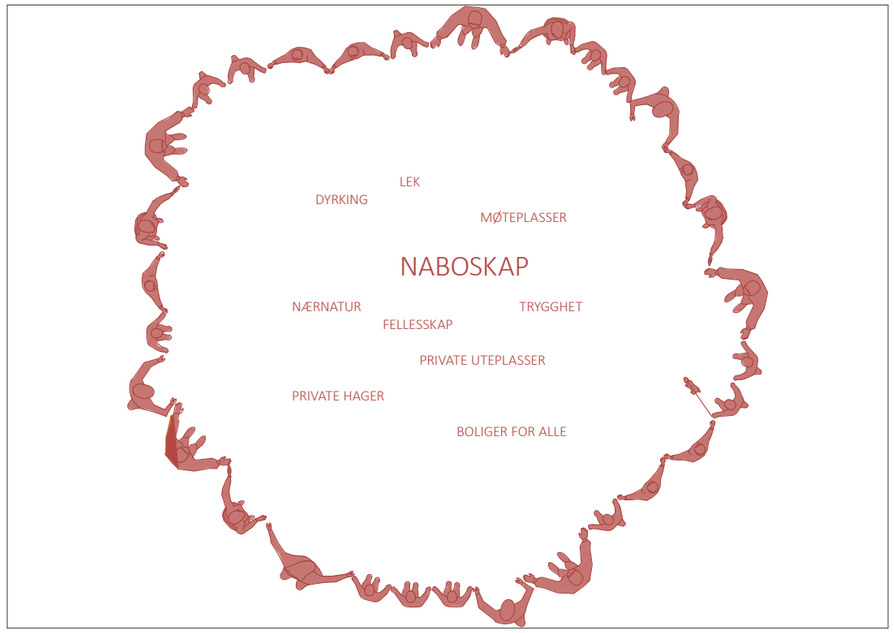


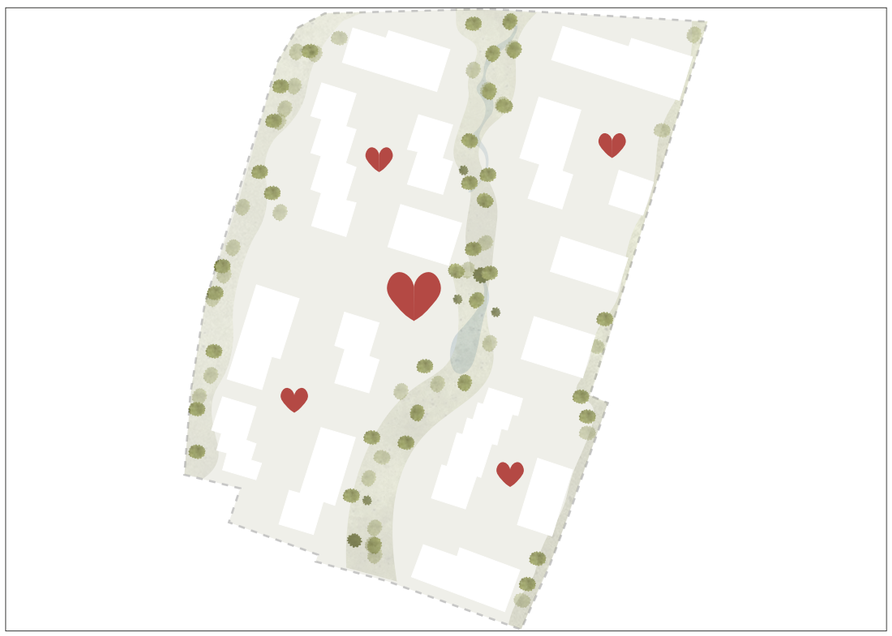
LANDSKAP OG MELLOMROMMENE



Kafédialog

PRESENTASJON





Kafédialog

PRESENTASJON

NABOLAG

UTBYGGING

BEVEGELSE /MOBILITET

FRILUFTSLIV /REKREASJON

Kafédialog

INNSPILL

LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS

SAMMENFATNING AV INNSPILL FRA DELTAKERE AV KAFÉDIALOG I STJERNEHALLEN 17. 11.21

NABOLAG

Hva slags type identitet har Trara som nabolag?
Hvilke steder og møteplasser er viktige for nabolaget i dag?
Hva slags steder, møteplasser og aktiviteter mangler i nabolaget nå?

Trara er et stille og rolig nabolag nær bymarka og med kort vei til Brattliparken og sentrum. I de senere år har det vært en viss form for generasjonsskifte – eldre beboere har solgt sine eneboliger til en yngre generasjon med små barn. Bymarka og Bjørndalsdammene er viktige møteplasser for nabolaget.

Det er flere beboere som etterlyser trygge steder for barn å leke. I de senere år har det vært en markant økning i biltrafikk i området, og det erfares at fartsgrenser ikke blir overholdt. Barn må følges av voksne når de skal besøke lekekamerater i nabolaget. Videre etterlyses det steder tenåringer kan oppholde seg. Flere deltakere løfter også frem idéen om en nabolagspub eller lignende.

UTBYGGING

Hvilke hensyn er viktige å ta når Stjernehalltomten bebygges med boliger?
Er det noen karaktertrekk ved bebyggelsen som er ønskelig å få til?

Beboerne på Trara har i lengre tid hatt pågående arbeider i nærmiljøet sitt i forbindelse med utbyggingen av Åsebråten Park samt oppgradering av infrastruktur langs gatene de senere år. Det uttrykkes et ønske om at det legges opp til en effektiv byggeprosess der anleggstrafikk og anleggsarbeider hensyntar beboere i nærområdet.

Det understrekes at det er viktig at det nye boligprosjektet er tilpasset området, både i materialitet og høyder. Videre er det viktig at de nye bygningene ikke blir synlig fra gangveiene rundt Bjørndalsdammene. En høy utnyttelse av området, med for mange boenheter og der man ikke hensyntar gode solfylte uterom som innbyr til lek og aktivitet, er ikke ønskelig.

Der den nye utbyggingen grenser inn til eksisterende eneboliger, er det viktig å hensynta solforhold, siktlinjer og innsyn. Noen av beboerne i omkringliggende eneboliger ser verdien i å ha en hage inntil grøntområdene i det nye boligprosjektet, slik det er illustrert i konkurranseforslag og planinitiativ.

Industrigata 36, 0357 Oslo | Storgata 23, 1607 Fredrikstad | +47 91 88 64 37 | line@linesolgaard.com | www.linesolgaard.com

BEVEGELSE OG MOBILITET

Hvilke fremkomstmidler bruker dere på Trara?
Hvilke traséer er mye brukt, og hvorfor?
Hvilke forbindelser er viktige?

Tilbudet innenfor kollektivtrafikk er begrenset. Det er kun én bussavgang per time. Flere deltakere nevner at de benytter sykler for å besøke nærliggende parker. For å komme seg inn i bymarka, går man stier og stikkveier rett opp fra Moreneveien, Ishallveien og Utfarten. Barnefamilier og andre møtes gjerne `på vei inn i marka´.

Det at store deler av planområdet benyttes til parkering i dag, medfører mye trafikk til området. Det er et sterkt ønske om å komme frem til en god løsning for utfartsparkering i fremtiden. Skal dette løses på eksisterende avsatt område nord for Stjernehallen? Innenfor området Stjernehallen B40 i kommuneplanens arealdel? Skal man finne et annet egnet sted for utfartsparkering på Trara eller omegn? Videre understreker flere deltakere at det er viktig at gjesteparkering til det nye boligprosjektet løses innenfor tomten, slik at man unngår parkering langs gatene.

FRILUFTSLIV OG REKREASJON

Hvilke områder brukes mye og er best for friluftsliv og rekreasjon?
Hvordan er tilbudet av friluftsliv og rekreasjon for ulike aldersgrupper?
Er det noen utendørs rekreasjonsmuligheter som mangler i dag?
Er det noen innendørs rekreasjonsmuligheter som mangler i dag?

Bymarka og det opparbeidede området rundt Bjørndalsdammene benyttes mye. Nærheten til slike rekreasjonsområder er veldig viktig for nabolaget. Det gis tilbakemeldinger på at det er verdifullt at det historiske grøntdraget gjennom tomten gjenskapes i det nye prosjektet. Likeledes er det fint at opprinnelig trasé vest for Stjernehallen reetableres. Slik vil den grønne strukturen fra bymarka og ned til Brattliparken repareres og forsterkes.

Det etterlyses en nærmiljøpark for området. Brattliparken som ligger 300-400 m i luftlinje sør for Stjernehalltomten, innehar ikke alle de kvalitetene en nærmiljøpark skal ha, jf. kommuneplanens arealdel.

ANDRE INNSPILL

Det ble under presentasjonen stilt spørsmål til hvor grensen til bymarka går. Det ble da vist til kommuneplanens arealdel og dens juridiske linjer. Markagrensen er inntegnet som en grønn linje og sammenfaller med formålsgrensen til området Stjernehallen B40 i kommuneplanens arealdel.

I det videre arbeidet med reguleringsplanen, bør man sikre en aktiv deltagelse av barn og ungdom i medvirkningsprosessen. Sosiale medier blir nevnt som en plattform for å nå de yngste beboerne.

Til sist kom det inn flere innspill til hvilke typer nye boliger man kunne tenke seg i det nye prosjektet, samt hvilke typer fellesareal som vil være attraktive; bilfrie uterealer, grønnsakshager, frukttrær, takterrasser, lekeplasser et cetera.

Industrigata 36, 0357 Oslo | Storgata 23, 1607 Fredrikstad | +47 91 88 64 37 | line@linesolgaard.com | www.linesolgaard.com

Nabolagsorientering

Nabolags-orientering

Under dialogmøtet om arkitekturen på Stjernehagen den 29.08.2023 ble utformingen av leilighetsbyggene nøye diskutert. Kommunen uttrykte ønske om et prosjekt av høy kvalitet og ga konstruktive tilbakemeldinger på forslaget som forelå. Som et resultat av møtet og videre dialog med kommunen, gjennomgikk prosjektet betydelige endringer.

Som en del av tilpasningene ble antallet tun redusert, samtidig som det ble etablert en adkomstvei i øst til utfartsparkering, for å sikre en mer effektiv trafikkavvikling i området.

Leilighetsbyggene ble omprosjektert for å reflektere andre typologier i området, inkludert tilbakeføring av saltak og reduksjon av etasjer. Kommunen åpnet for høyere byggehøyde på visse steder, noe som resulterte i tydelige definisjoner av hvor dette var akseptabelt.

Tilpasninger ble gjort for å bryte opp fasadene og skape mer varierte og estetisk tilfredsstillende bygninger. Disse endringene inkluderte asymmetriske takformer, ulike fasadematerialer og private uterom. Videre ble det innført nedtrapping av byggningshøyder mot eksisterende bebyggelse i øst.

Endringene fra dialogmøtet med kommunen ble framstilt for nærmeste naboer i et informasjonsmøte gjennomført over to dager: 6. og 7. september 2023, hvor det var mulig å stille spørsmål til prosjektet.

Til Geir Vidar Eriksen,

Vi i Line Solgaard Arkitekter og Stjernehallen eiendom AS ønsker å invitere de nærmeste naboene til et informasjonsmøte om de fremtidige planene på stjernehallen tomten. Vi tenker det er viktig at dere er godt orientert om planen og utviklingen som pågår. Vi har avsatt tid til deg onsdag 06.09, kl 18:30-19:00 i våre lokaler i Storgata 23.

Fint om du kan sende en SMS, e-post eller ringe om tidspunktet passer.
Vi håper du har anledning til å komme, og ser frem til å treffe deg.

Med vennlig hilsen

MARTIN VAAGLAND
Partner / Prosjektleder / Master i arkitektur
+47 98 01 22 44
martin@linesolgaard.com

LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS
Storgata 23, 1607 Fredrikstad
www.linesolgaard.com

INVITASJON TIL DELTAGERE

	Addresse	Gnr/Bnr	Navn	Telefon	Dag	Tid		Avtalt på telefon	Gjennoført møte	presentasjon oversendt	
1.	Utfarten 12	1. 208/1/1336	Line Marian Hellberg	478 00 797	06.sep	15:30-16:00					
			Lars Aakeberg	924 44 333			lars.aakeberg@ngn.no	OK	OK	OK	
						15min					
2.	Moreneveien 22	208/1300/0	Tore Hansen	414 78 441	06.sep	16:15-16:45					
							Tore.Hansen.59@outlook.com	OK	OK	Ønsket ikke	
	Moreneveien 22		Hilde Magnussen Elde	905 46 503			hil-el@online.no		Ikke møtt	OK	
	Bor i: Nannavei 15, 1654 Sellebakk										
						15min					
3.	Moreneveien 24	208/1/1318	Elvind Ehrlenbruch Aandahl	970 41 590	06.sep	17:00-17:30	elvind.aandahl@gmail.com	OK	ønsket ikke nytt møte grunnet salg av eiendommen	AVLYST	OK
						15min					
4.	Moreneveien 26	208/1/1319	Hege Fay Stene	901 15 950	06.sep	17:45-18:15	hege.stene@outlook.com	OK	OK	OK	
						15min					
5.	Moreneveien 28A	208/1087/0	Eva Conradi	926 94 749	06.sep	18:30-19:00	evasconradi@yahoo.com	OK	OK	OK	
6.	Moreneveien 30	208/1047/0	Åge Willy Frydenberg	917 24 208	07.sep	15:30-16:00	age.frydenberg@glvarme.no	OK	OK	OK	
			Mona Irene Thorud Bråtå	900 54 699							
						15min					
7.	Moreneveien 38A	1. 208/1274/0	Lisbeth Hannestad	909 25 198	07.sep	16:15-16:45	lisbeth.hannestad@hotmail.no	OK	OK	OK	
						15min					
8.	Moreneveien 34	208/1049/0	Jens Lender Mathiasen	902 19 391	07.sep	17:00-17:30	jlm.no@windowmaster.com	OK	OK	OK	
						15min					
9.	Moreneveien 36	208/1050/0	Per André Rønsen	936 62 197	07.sep	17:45-18:15	perandre@gmail.com	OK	Ikke møtt	OK	
10.-	Moreneveien 32	208/1048/0	Sarah Helen Adolfsen	924 41 333	07.sep	18:15-18:45		Passer ikke	3	29.sep	ute 6

DELTAKERE I INFORMASJONSMØTE
FOR NÆRMESTE NABOER

Nabolags-orientering

PRESENTASJON

MØTE MED KOMMUNEN 11.10.2023

STJERNEHAGEN

Line Solgaard Arkitekter

Studio Sted

I dialogmøte vedrørende arkitekturen på Stjernehagen 29.08.2023 ble utforming på leilighetsbyggene diskutert, og i referatet fra kommunen står blant annet:

"Kommunen ønsker at utbyggingen ender opp med å bli et fint prosjekt. Forslagsstiller og arkitekt/plankonsulent deler formodentlig den ambisjonen. Det er mye fint med forslaget som foreligger. Det er følsomt, fine rom mellom husene og god forståelse av konteksten. Enkelte elementer har likevel blitt lit fremmedartede som de rette linjene og flate tak. Det var en mykhet i uttrykket som ble vist i planinitiativet som ikke er videreført i materialet som nå foreligger."

"For omgivelsene er det innrammingen av den nye bebyggelsen som er mest kritisk. Stedet tåler mer tyngde og volum i kjernen av prosjektet. Kommunen opplever at man egentlig ikke står så langt fra hverandre i dette spørsmålet. Det gjenstår justeringer."

"Kommunen vil ikke avvise enhver overskridelse av 11,5 m byggehøyde, men hvis byggehøyden overskrider dette enkelte steder må man samtidig gå ned på byggehøyden et annet sted. Denne variasjonen i byggehøyde må være mulig å begrunne innenfor begrepet tett-lav og tilpasningen det er snakk om må også ta hensyn til natur og landskap.
Hvis man skal foreslå mer enn 3 etasjer enkelte steder bør planen være tydelig på det og legge inn noe større byggehøyde en 11,5 m. Da tar planen aktivt stilling til formen på bebyggelsen, og etterlater et fornuftig handlingsrom for å oppnå det resultatet som er forutsatt, i stedet for at det kun blir en teoretisk øvelse."

JUSTERINGER

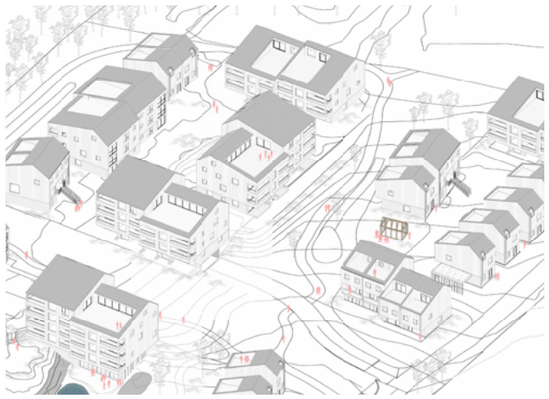
Siden sist dialogmøte er prosjektet bearbeidet ytterligere for å imøtekomme kommunens innpill.

- Etter anbefalinger og dialog med kommunen, er leilighetsbyggene blitt omprosjektert slik at de nå fremstår med et klart slektskap til de andre typologiene. Tilbakeføring av saltak med asymetriske takvinkler slik det ble presentert i planinitiativet, og inntrukne takterrasser.

- Vi har tilbakeført fra 6 til 7 leilighetsbygg som var opprinnelig vist i planinitiativet. I tillegg har vi mykket opp overgang mot marka i nord-vest og gått bort fra 4 etasjer til 3 etasjer.

- Videre åpner kommunen for 4 etasjer enkelte steder, hvor det åpnes for overskridelse av 11.5 m sentralt i prosjektet. Med dette har vi tatt aktivt stilling og definert hvor prosjektet tåler å overskride kommuneplannens høydebegrensning.

NY SITUASJON 13.10.2023



BEBYGGELSESSTRUKTUR

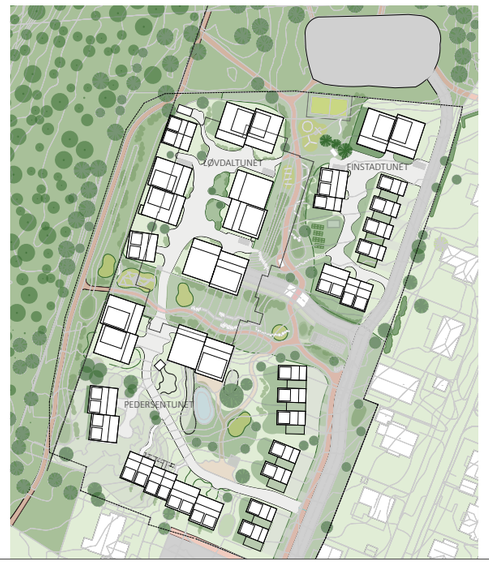
NY SITUASJON 13.10.2023

Nabolags-orientering

PRESENTASJON

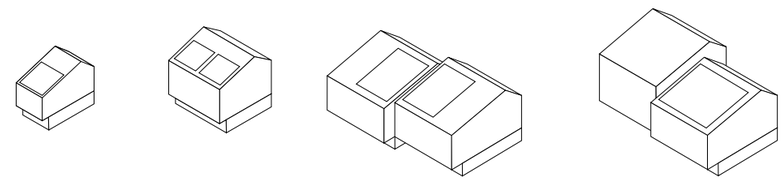
UTOMHUSPLAN

NY SITUASJON 13.10.2023



TYPOLOGIER

Skape stor variasjon i typologier og størrelse på boenheter.
Variasjon i boligtilbud vil gi variert beboersammensetning.



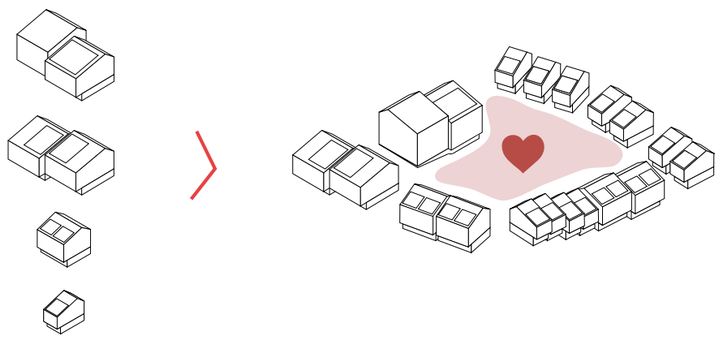
KJEDET ENEBOLIG
2 etasjer + takterrasse

4-MANNSBOLIG
3 etasjer + takterrasse

LEILIGHETSBYGG
3 etasjer + takterrasse

LEILIGHETSBYGG
4 etasjer + takterrasse

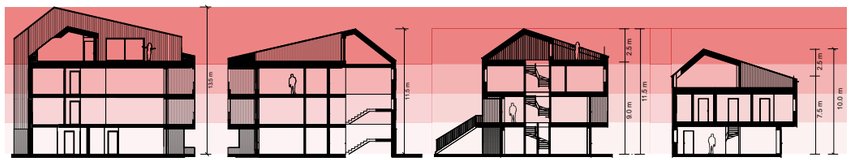
TUNSTRUKTUR



VARIASJON I BYGNINGSHØYDER

Det er en intensjon at de forskjellige boligtyplogiene framstår
med fellestrekk i volum, høyde og design.

Karakteristiske trekk ved utformingen er:
- inntrukket sokkeletasje utført i tegl
- 2. til 4. etasje i trekledning
- variert taklandskap med skråtak i forskjellige vinkler
- private takterrasser og inntrukkede balkonger
- maksimal høyde på bygg er 13,5 meter sentralt i prosjektet



leilighetsbygg
- 3 og 4 etasjer med terrasse
- variasjon av leiligheter på 50-100 m2

leilighetsbygg
- 3 etasjer med takterrasse
- variasjon av leiligheter på 50-120 m2

4- mannsbolig

- 2 x familiebolig + hybel/ utleieleilighet

kjedet enebolig

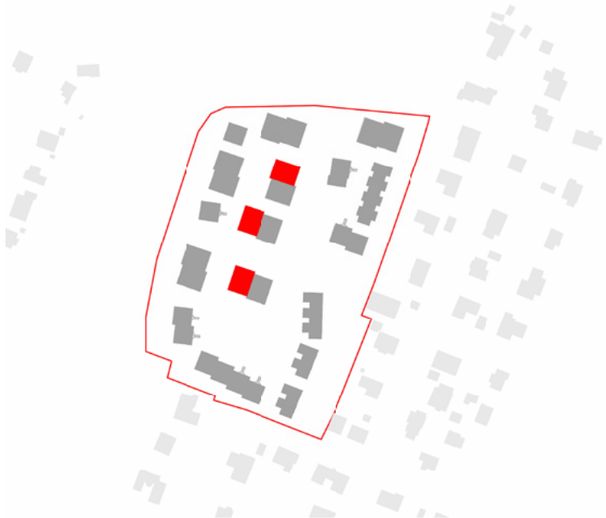
- familiebolig 120 m2 evt med egen parkering

Nabolags-orientering

PRESENTASJON

BYGGNINGSHØYDE SENTRALT I PROSJEKTET OVER 11.5m

NY SITUASJON 13.10.2023



LEILIGHETSBYGG

Følgende justeringer er gjort med leilighetsbygget siden møtet den 29.08.2023:

Leilighetsbygget er sammensatt av to oppbrutte volumer. For å unngå lange fasader er de to volumene forskutt i forhold til hverandre.

Leilighetsbyggene har nå asymetrisk takform som har sterkt slektskap med de øvrige typologiene.

Høyde på høyeste volum er på 13,5m sentralt i prosjektet.

NY SITUASJON 13.10.2023

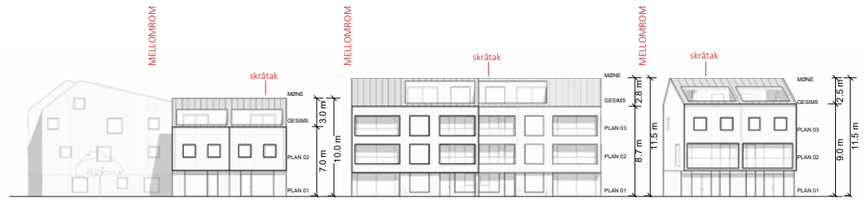
TERRENGSNITT ØST-VEST

NY SITUASJON 11.10.2023

OPPRISS

LYSLØPE I VEST

NY SITUASJON 13.10.2023



-mer oppstykket- 3 mellomrom
-horisontaloppdelt fasademateriale
-inntrukket sokkeletasje utført i tegl
-2. til 4. etasje i trekledning
-helhetlig taklandskap med asymetriske takvinkler
-private takterrasser og inntrukkede balkonger
-maksimal høyde på bygg mot randsonen er 11,5 meter

Nabolags-orientering

PRESENTASJON

OVERSIKTSBILDE

NY SITUASJON 13.10.2023

PERSPEKTIV 01

FRA MARKA MOT LØVDALTUNET - RETNING SØR

NY SITUASJON 13.10.2023

PERSPEKTIV 02

FRA LØVDALTUNET - RETNING NORD

NY SITUASJON 13.10.2023

PERSPEKTIV 03

FRA LYSLØPE - RETNING NORD

NY SITUASJON 13.10.2023

Nabolags-orientering

PRESENTASJON

ISEGRAN EIENDOM

Line Solgaard Arkitekter

Studio Stød

Barn og ungdom

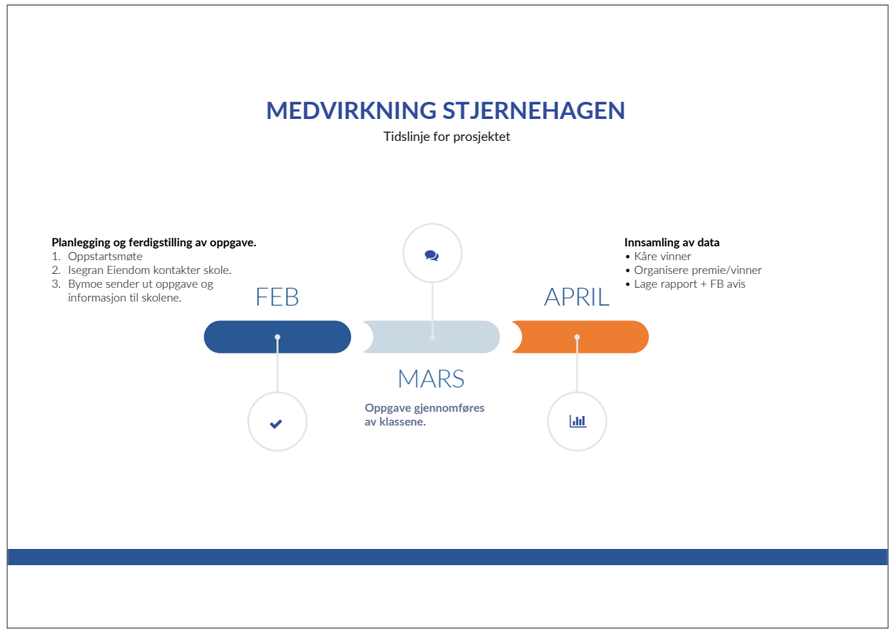
Barn og ungdom

I forkant av medvirkning med barn og unge ble Fredrikstad kommunes barnetalsperson Lene Sørby kontaktet for å diskutere metode for medvirkningen. Skolene som sokner til planområdet ble invitert med på medvirkning, og Kvernhuset ungdomsskole ønsket å delta med en klasse. Elevene fikk informasjon om prosjektet av forslagsstiller og fagkyndig, og designbyrået BYRO holdt videre i medvirkningsprosessen.

Det var barn og ungdom fra 4. til 10. trinn som deltok i medvirkningsprosessen for å forme sitt nærområde på Stjernehallentomten. Gjennom en konkurransee for klassene, ble de oppfordret til å bidra med sine ideer gjennom TikTok-filmer.

Ønsker som basketballkurv, beachvolleyballbane, fotballbane og trampoliner ble fremtredende. Elevene foreslo kreative løsninger som å gjøre en skøytebane om til en beachvolleyballbane om sommeren. Et ønske om en møteplass med benker og bord ble også uttrykt.

Resultatene ble dokumentert i en avisartikkel som fremhevet Kvernhuset Ungdomsskole, og klassene var med i en trekning om å vinne en klassetur.



Barn og ungdom

RAPPORT FRA MEDVIRKNING

MEDVIRKNING STJERNEHAGEN

Filmer produsert av elever– engasjement og innspill

> Klikk på bildet for å se film

> Klikk på bildet for å se film

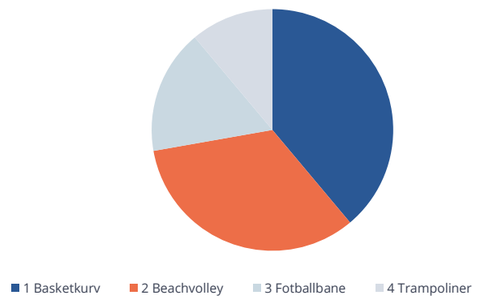
MEDVIRKNING STJERNEHAGEN

Filmer produsert av elever– engasjement og innspill

> Klikk på bildet for å se film

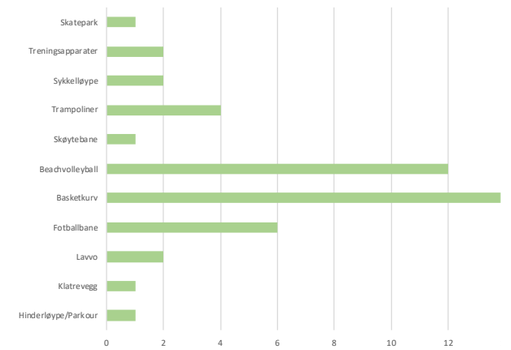
SVAR MEDVIRKNING STJERNEHAGEN

Topp 4 hva elevene ønsker seg på det nye området



SVAR MEDVIRKNING STJERNEHAGEN

Alle innspill fra elever i nærområdet



Barn og ungdom

RAPPORT FRA MEDVIRKNING

MEDVIRKNING STJERNEHAGEN

Kommentarer fra elevene

nr1

Innspill 1

Vi har diskutert i klassen at en skøytebane kan brukes til beachvolleyball på sommeren, slik det er på Kråkerøy. Det vi ønsker er en møteplass for ungdom med benker og bord.

nr2

Innspill 2

Jeg velger volleyballbane fordi på vinteren kan den bli gjort om til skøytebane. Det hadde vært fint med noen benker som ungdommer kan henge ved på kvelder.

nr3

Innspill 3

En skøyte bane på vinteren og en volleyball bane på våren og sommeren.

nr4

Innspill 4

En møteplass sånn at ungdommer kan møtes.

Bedre å ha noe som flesteparten driver med. for eks fotball;)

MEDVIRKNING STJERNEHAGEN

Fin avisartikkel med Kvernhuset Ungdomsskole i Fredrikstad Blad

Bilder fra bowling og sosial kveld

Har bedt om bilder fra klassetur på bowling

ISEGRAN EIENDOM

Line Solgaard
Arkitekter

Studio
Stød

RAPPORT

Trafikkanalyse Stjernehagen

OPPDRAGSGIVER

Isegran Eiendom

EMNE

Trafikkanalyse Stjernehagen

DATO / REVISJON: 12. mars 2024 / 03

DOKUMENTKODE: 10245242-02-RIT-RAP-001

Multiconsult

Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt for den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredje parter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult. Enhver bruk at dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn de som er godkjent skriftlig av Multiconsult, er forbudt, og Multiconsult påtar seg intet ansvar for slikt bruk. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter.

Multiconsult

RAPPORT

OPPDRAG	**Stjernehalltomten i Fredrikstad**	DOKUMENTKODE	10245242-02-RIT-RAP-001
EMNE	Trafikkanalyse Stjernehagen	OPPDRAGSLEDER	Lise Mari Nygaard
OPPDRAGSGIVER	**Isegran Eiendom**	UTARBEIDET AV	Pauline Galteland Lund, Idar Bækken
KONTAKTPERSON	Martin Friis	ANSVARLIG ENHET	10103052 Mobilitet og samfunnsanalyse
TILGJENGELIGHET	Åpen		

SAMMENDRAG

I forbindelse med reguleringen av boligområdet Stjernehagen som skal etableres der ishockeyhallen Stjernehallen er i dag er det utarbeidet en trafikkanalyse. Det er gjennomført trafikkregistreringer i dagens situasjon og beregnet nyskapt trafikk.

De tre dagene det ble gjennomført trafikkregistreringer er døgntrafikken beregnet til 1 000, 500 og 250 kjøretøy, hvorav 160 kjørte til/fra utfartsparkeringen. Det var forventet mye trafikk alle tre dagene. Basert på registreringene antas det at det er rundt 200 kjøretøy/døgn som skal til/fra Fredrikstadmarka når det er fint vær.

I fremtidig situasjon planlegges det for 135 boliger med en parkeringsdekning på maks 1 parkeringsplass per bolig. All trafikk tilknyttet Stjernehallen vil i fremtiden forsvinne, men trafikkmengdene tilknyttet Fredrikstadmarka forblir. Boligene beregnes å generere 540 kjøretøy/døgn, i tillegg kommer under 100 kjøretøy/døgn til utfartsparkeringen. Dersom parkeringsdekningen øker fra 1,0 til 1,2 parkeringsplasser/bolig anslås turproduksjonen tilknyttet boligene å øke med ca. 20 % til 650 kjøretøy/døgn.

Dette er den gjennomsnittlige turproduksjonen per døgn. I tillegg til at trafikkmengdene endres vil døgn-, ukes- og årsvariasjonen endres. Makstimen forventes i fremtidig situasjon å utgjøre en mindre andel av døgntrafikken. Den vil også gå fra å være i forbindelse med kamper, gjerne i helger, til å være innenfor de typiske morgen- og ettermiddagsrushene på hverdager i likhet med makstimen for det øvrige veinettet. Antallet kjøretøy i makstimen for det øvrige veinettet forventes å øke fra å være ubetydelig til å være opptil 81 kjøretøy/time.

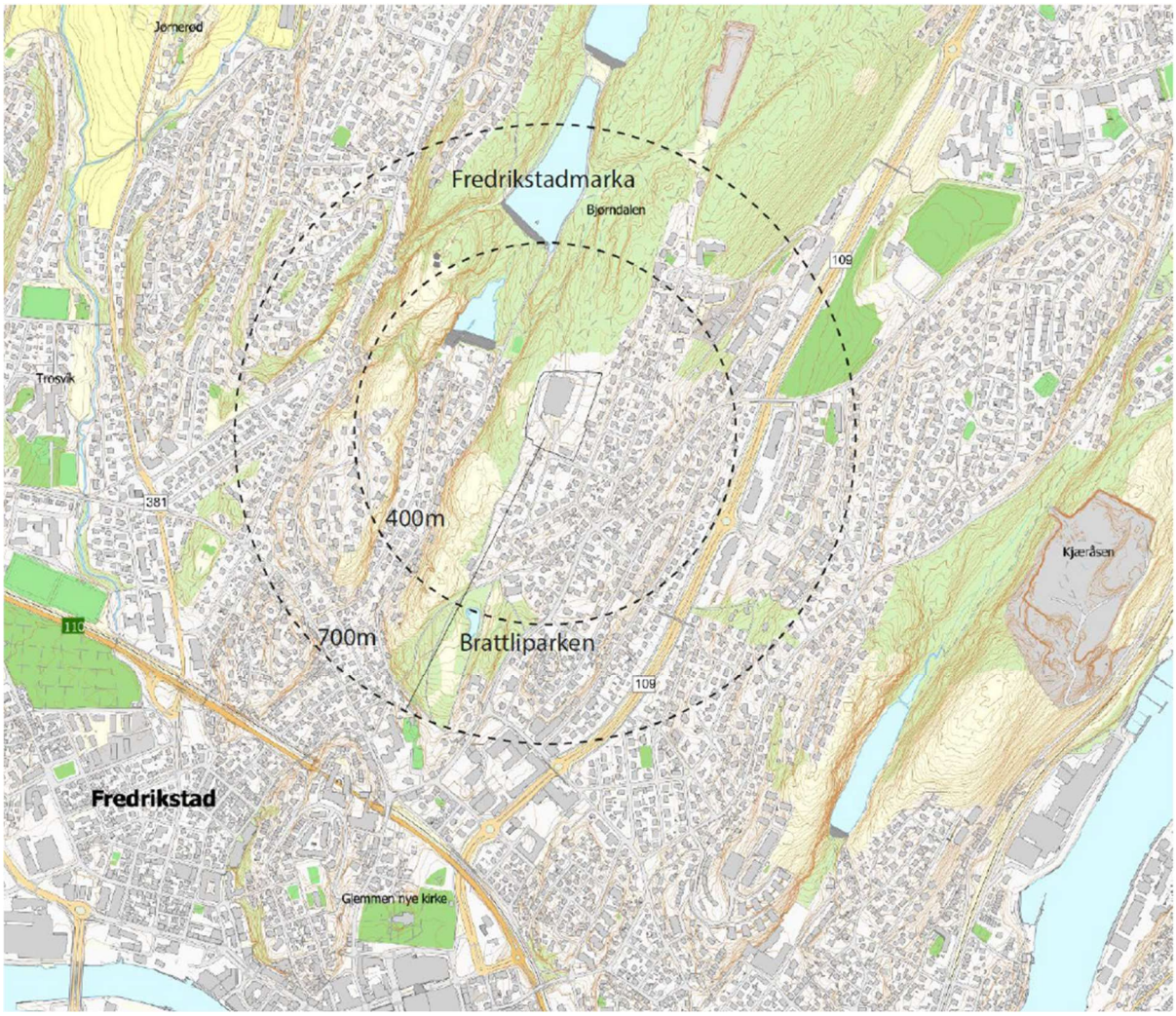
03	12.03.2024	Oppdatert boligtall og utomhusplan	Pauline Galteland Lund	Idar Bækken	Idar Bækken
02	29.09.2022	Oppdaterte boligtall og kommentarer fra arkitekt	Pauline Galteland Lund	Idar Bækken	Idar Bækken
01	21.09.2022	Mindre endringer etter tilbakemelding fra arkitekt	Pauline Galteland Lund	Idar Bækken	Idar Bækken
00	14.09.2022	Trafikkanalyse for Stjernehallen	Pauline Galteland Lund	Idar Bækken	Idar Bækken
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning 5
2 Dagens situasjon 6
2.1 Forhold for myke trafikanter og kollektivdekning 6
2.2 Parkering 7
2.3 Trafikkforhold 7
2.4 Trafikkmengder 9
3 Fremtidig situasjon 11
3.1 Utbedring for myke trafikanter 11
3.2 Turproduksjon 12
4 Konklusjon 12
5 Referanser 13

1 Innledning

Denne trafikkanalysen utarbeides i forbindelse med ny regulering av boligområdet Stjernehagen. I dagens situasjon ligger Stjernehallen på den aktuelle tomten. Stjernehallen er en innendørs ishockeyhall nord i Fredrikstad sentrum. Tomten grenser i vest og nord mot Fredrikstadmarka.



Figur 1-1: Lokalisering av planområdet (Line Solgaard Arkitekter AS og Studio Sted AS, 2021).

Nord for planområdet ligger en parkeringsplass som brukes av folk som skal i marka. Området er regulert til friluftsparkering i kommuneplanen, men kommuneplanen har ikke regulert inn en adkomst til parkeringsplassen. I forbindelse med oppstart av planarbeidet, vedtok planutvalget at arbeidet kunne igangsettes med følgende forutsetning:

"Muligheten for utfartsparkering med tilstrekkelig kapasitet skal opprettholdes i området. Adkomsten via Moreneveien videreføres som en gang-/ sykkel-forbindelse og anbefales ikke opparbeidet for biltrafikk. Det utarbeides en mobilitetsplan som viser en helhetlig løsning for tilgjengelighet og utfartsparkering."

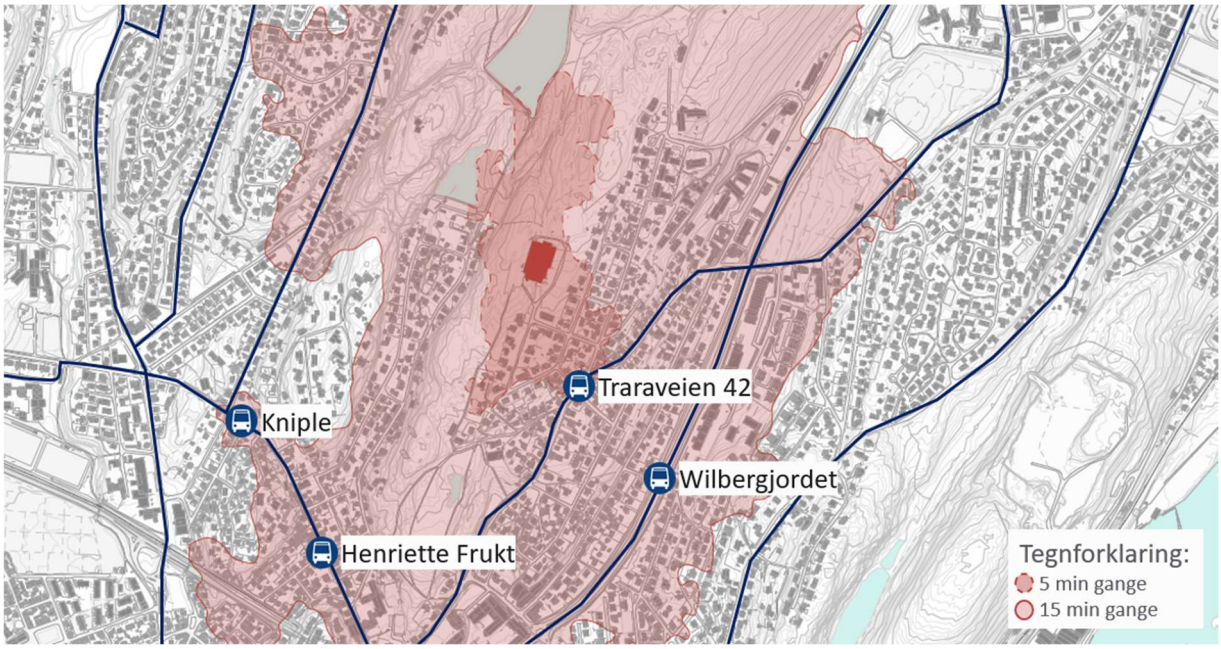
For å finne den beste løsningen for frilutftsparkeringen, planområdet og omkringliggende boligområdet, er det vurdert alternative løsninger.

Da det ble gjennomført trafikktellinger i forbindelsen med trafikkberegningene ble også utnyttelsen og kapasiteten på eksiterende parkeringsareal ble registrert.

2 Dagens situasjon

2.1 Forhold for myke trafikanter og kollektivdekning

I gatene rundt planområdet er det i hovedsak lagt opp til blandet trafikk. Her er det fartsgrensesone 30 km/t som er vanlig for boligområder med lave trafikkmengder. Traraveien har langsgående fortau. I denne veien er det mer trafikk, blant annet en kollektivrute og fartsgrense 40 km/t.



Figur 2-1: Oversikt over bussholdeplassene og -rutene i en gangavstand på 15 minutter fra Stjernehallen.

Figur 2-1 viser hvilket område som er innen 5 og 15 minutters gange. Innen 15 minutters gange er det holdeplasser for 12 kollektivruter. Det er kun nærmeste holdeplass for hver rute som vises. Hvilke holdeplasser som tar hvilke ruter, frekvenser og avstander til holdeplassene kommer frem i tabell 1.

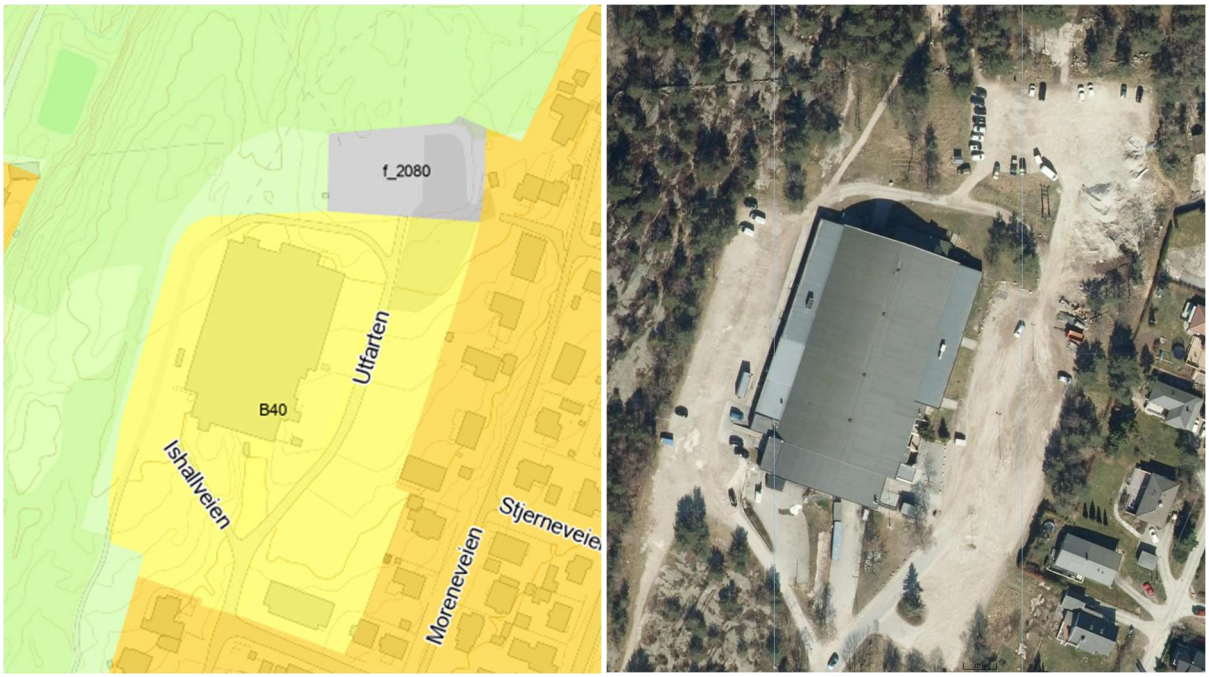
Tabell 1: Oversikt over kollektivdekningen innen 15 minutters gange fra planområdet.

Holdeplass	Rute		Frekvens i rushtimene	Gangavstand
Traraveien 42	110	Lisleby – Fredrikstad	1 hver 2. time	Ca. 250 m
	120	Lisleby – Trara – Fredrikstad	1 hver 2. time	
Wilbergjordet	1	Sarpsborg – Fredrikstad	8 avg./time	Ca. 650/750 m
	4	Kalnes – Fredrikstad	2 avg./time	
	8	Rekustad – Fredrikstad – Øra	2 avg./time	
	162	Greåker vgs. – Fredrikstad	3 avg./time (en retning)	
	163	Kalnes vgs. – Fredrikstad	2 avg./time (en retning)	
	164	Borg vgs. – Fredrikstad	1 avg./time (en retning)	
	199	Tomb kapell – Fredrikstad	1 avg./time	
Henriette Frukt	116	Skjærviken – Fredrikstad	2 avg./time	Ca. 850 m
	187	Kjevelsrød - Fredrikstad	1 avg./time	
	199	Tomb kapell – Fredrikstad	1 avg./time	
Kniple	7	Ambjørnrød nord – Fredrikstad	4 avg./time	Ca. 1 200 m
	116	Skjærviken – Fredrikstad	2 avg./time	
	187	Kjevelsrød - Fredrikstad	1 avg./time	
	199	Tomb kapell – Fredrikstad	1 avg./time	

2.2 Parkering

Parkeringen rundt Stjernehallen defineres i to områder. Det skilles mellom utfartsparkeringen i nord og parkeringsplassene som tilhører Stjernehallen. Det er sannsynlig at det i praksis er noe overlapp mellom disse og at begge arealene brukes til flere formål.

Ingen av disse parkeringsområdene har oppmerkede plasser og antall parkeringsplasser er derfor kun et anslag.



Figur 2-2: Kommuneplanen (t.v.) (Fredrikstad kommune, 2022) og eksisterende situasjon (t.h.).

I arealplanen i kommuneplanen er det tegnet inn rundt 2 900 m^2 parkeringsanlegg der utfartsparkeringen ligger, mens det i eksisterende situasjon er opparbeidet rundt 1 500 m^2. Av erfaring kreves det i snitt 25 – 35 m^2 per parkeringsplass (dette inkluderer manøvreringsareal).

[1 500 m^2 parkeringsareal / 30 m^2 per parkeringsplass] = 50 parkeringsplasser

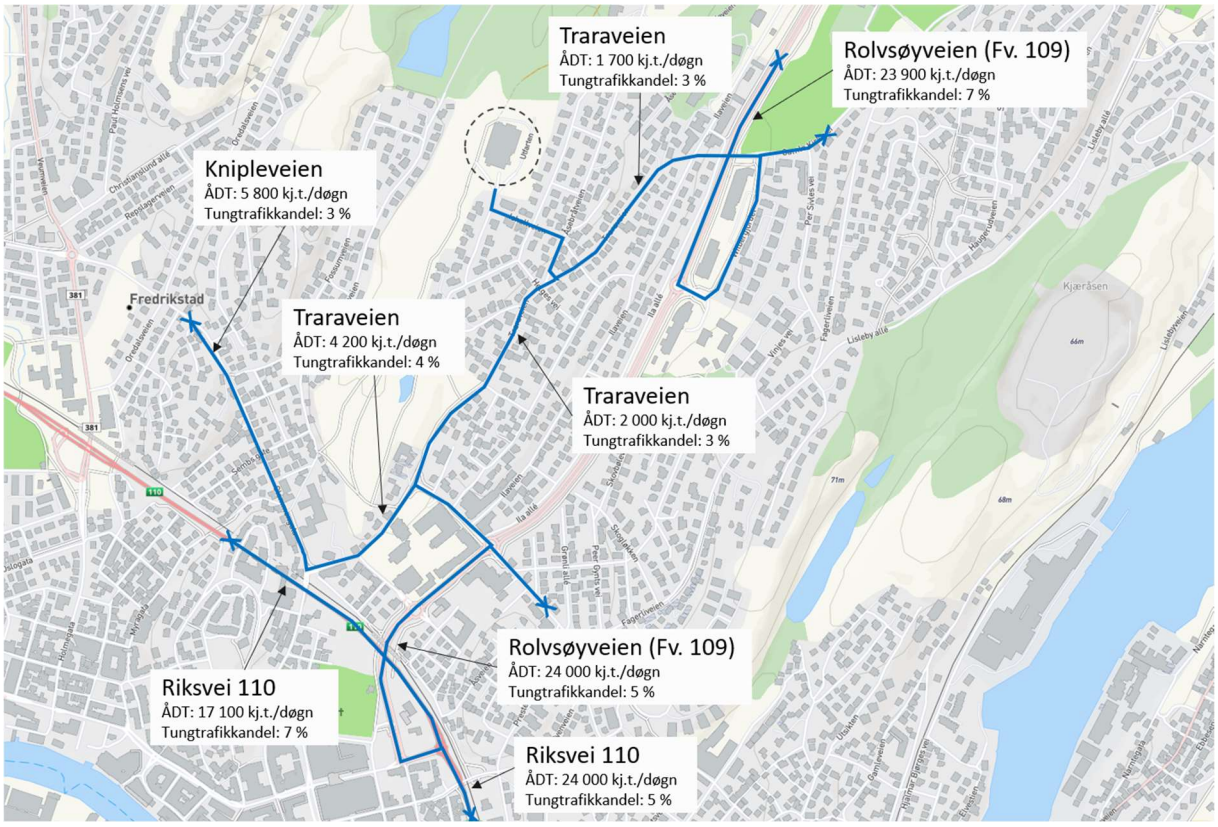
Under trafikkregistreringen som ble gjennomført 10. september 2022 ble det registrert 49 kjøretøy på utfartsparkeringen da den var full, som stemmer godt overens med beregningene. På samme tidspunkt var parkeringsarealene rundt Stjernehallen tilnærmet fullt utnyttet med totalt 252 parkerte kjøretøy, hvorav 2 var busser. 84 av disse kjøretøyene var vest for hallen og 168 av kjøretøyene øst for hallen.

2.3 Trafikkforhold

Planområdet er lokalisert innerst i Ishallveien og det er derfor ikke gjennomgangstrafikk her. All trafikk på området skal enten til/fra Fredrikstadmarka eller Stjernehallen.

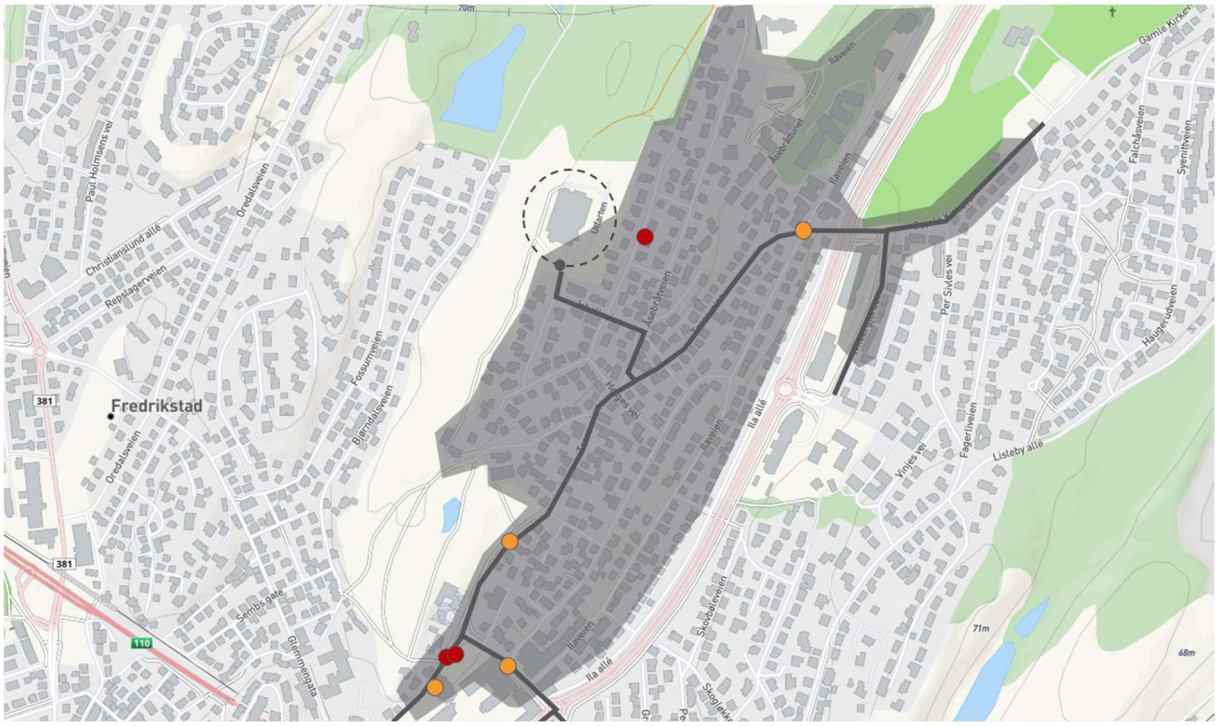
Adkomstveien til planområdet med bil er fra Knipleveien eller Rolvsøyveien (fv. 109) via Traraveien i både nord og sørgående retning. Hovedstrømmene med biltrafikk forventes å ankomme planområdet som illustrert i figur 2-3. Registrerte trafikkmengder (Vegvesenet, 2022) langs disse veiene kommer også frem i samme figur.

Basert på tettheten av boliger i det øvrige området (Statistisk sentralbyrå, 2022) er det fornuftig å anta at en stor andel av bilturene kommer til/fra sør i Traraveien.



Figur 2-3: Registrerte trafikkmengder (Vegvesenet, 2022) langs veinettet som leder til/fra planområdet.

De siste ti årene er det registrert syv trafikkulykker i en kjøreavstand på 1 km fra planområdet. Tre av disse ulykkene involverte myke trafikanter (rød), de resterende involverte kun kjøretøy (oransje).



Figur 2-4: Registrerte trafikkulykker de siste ti årene (2012-2022) i en kjøreavstand på 1 km fra planområdet (Vegvesenet, 2022)

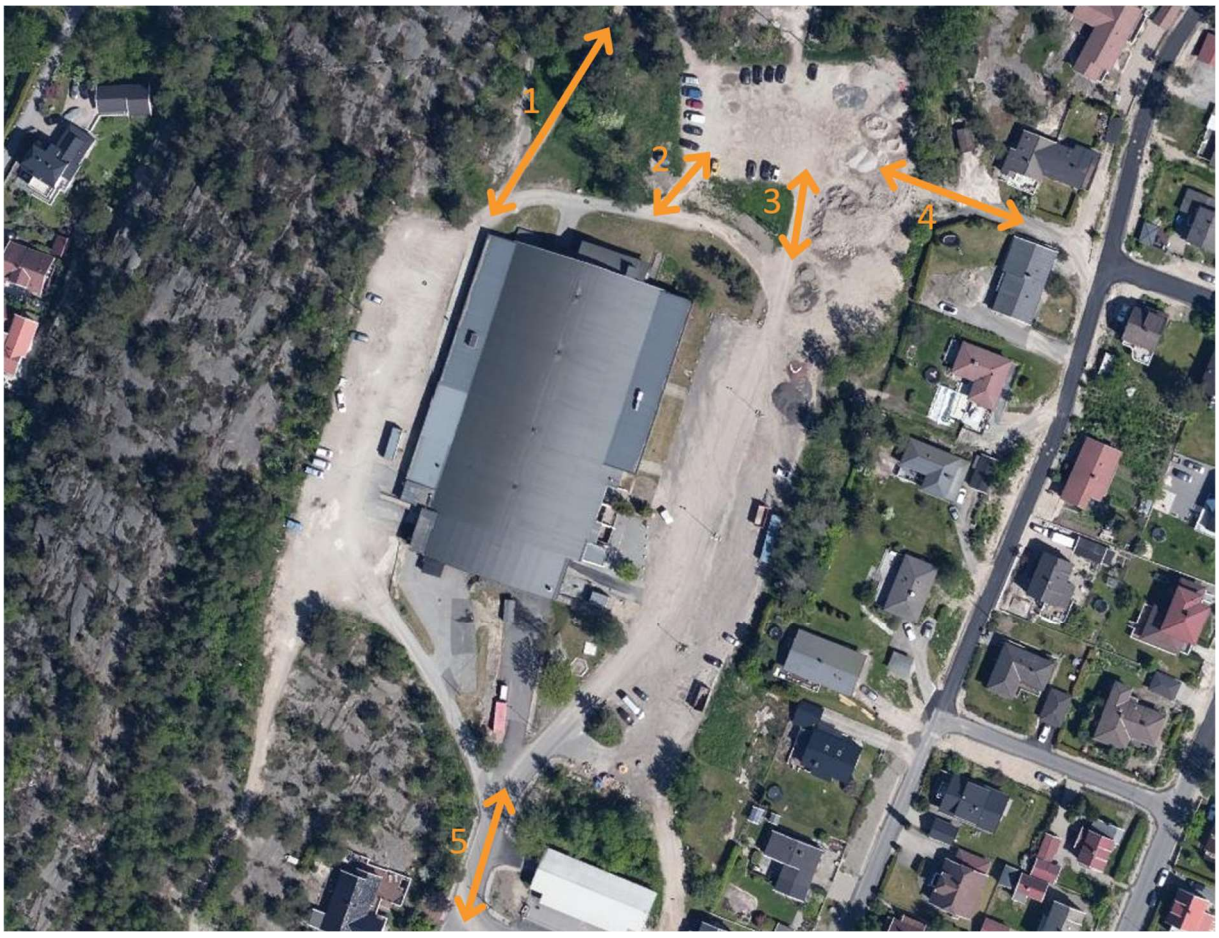
2.4 Trafikkmengder

Trafikkmengdene til og fra planområdet deles i likhet med parkeringsområdene i to: trafikk tilknyttet Fredrikstadmarka og trafikk tilknyttet Stjernehallen. Fredrikstadmarka forventes å generere mest trafikk på fridager med fint vær og Stjernehallen i forbindelse med kamper. Dersom det er kamp med full tribune oppgis det å være rundt 2 250 personer i hallen.

Isegran Eiendom har gjennomført tre trafikkregistreringer. Under den første var det antagelig kun trafikk i til/fra Fredrikstadmarka ettersom det ikke var is i hallen, under den andre antas mesteparten av trafikken å være tilknyttet hallen og på den siste var det antageligvis begge deler.

Tabell 2: Oversikt over de tre trafikkregistreringene som er gjennomført

Dag og tidsrom	**Turforhold** (Yr, 2022)	**Aktivitet i Stjernehallen**
Søndag 12. juni 2022 9:00 – 17:00	Det var meldt fint og det ble 14-16 grader og en del vind (14 m/s).	Stjernehallen var stengt for sesongen og ikke i drift.
Lørdag 10. september 2022 11:00 – 19:00	Det var meldt fint og det ble 12-15 grader og noe vind (5 m/s).	Første ishockeykamp i sesongen ble spilt kl. 16.
Søndag 11. september 2022 9:00 – 17:00	Det var meldt fint og det ble 12-17 grader og lite vind (3 m/s).	Stjernehallen var åpen, og det ble spilt treningskamp.



Figur 2-5: De fem stedene det ble registrert trafikkmengder ved hver av de tre tellingene.

Under trafikkregisteringene ble det registrert både kjøretøy og myke trafikanter i begge retninger i fem ulike punkt rundt Stjernehallen. En bil som kjørte inn og ut av området vil altså registreres som 2

turer. De fem punktene trafikkmengdene ble registrert i kommer frem i figur 2-5. Alle som kjører gjennom punkt 2 eller 3 har også kjørt gjennom punkt 5 ettersom dette er eneste adkomstvei.

Det er ikke registrert turer til/fra Stjernehallen i forbindelse med treninger ettersom de fordeler seg over dagen. Turer som genereres i rushtiden for det øvrige veinettet antas å ha liten betydning.

Tabell 3: Et sammendrag fra de tre trafikkregistreringene som er gjennomført.

	Søndag 12. juni	**Lørdag 10. september**	**Søndag 11. september**
Total trafikk inn og ut Ishallveien (punkt 5)	234 kjøretøy 64 myke trafikanter	866 kjøretøy 500 myke trafikanter	474 kjøretøy 65 myke trafikanter
Tungtrafikkandel i Ishallveien (punkt 5)	0 %	0,5 %	0,8 %
Totalt antall kjøretøy til/fra utfartsparkering (punkt 2 og 3)	150 kjøretøy	148 kjøretøy	141 kjøretøy
Trafikk til og fra Moreneveien (i øst)	14 gående 0 syklende	9 gående 1 syklende	27 gående 2 syklende
Makstimen (kjøretøy)	14:00 – 15:00	18:00 – 19:00	13:30 – 14:30
Trafikk til og fra hallen i makstimen (punkt 1, 2, 3 og 5)	83 kjøretøy 89 myke trafikanter	396 kjøretøy 388 myke trafikanter	144 kjøretøy 56 myke trafikanter
Maksimalt antall parkerte biler som ble registrert	24 på utfartspark.	84 vest for hallen 168 øst for hallen 49 på utfartspark.	24 vest for hallen 33 øst for hallen 28 på utfartspark.
Andre observasjoner/ kommentarer	Trafikken økte og sank jevnt mot makstimen. De fleste parkerte kun i korte perioder	13 biler villparkert. 60 % av trafikken fra området dro innen 30 min etter kampslutt.	Trafikkmengdene var på det høyeste rundt kl. 12, kl. 14 og kl. 16. Det var treningskamp

Under åpningskampen 10. september var parkeringsplassen tilnærmet full. Det var da totalt 301 kjøretøy rundt Stjernehallen og på utfartsparkeringen. Tidligere har det vært et problem at det parkeres langs Ishallveien og andre boliggater i nærheten i forbindelse med kamper. Under denne kampen ble det på det meste registrert 13 biler parkert langs Ishallveien.

Det kom frem at det i dag er få som benytter veien mellom stjernehalltomten og Moreneveien.

I løpet av disse tre trafikkregistreringene antas 90 % av døgntrafikken å være fanget opp. Døgntrafikken blir da disse dagene 250, 1 000 og 500 kjøretøy/døgn, hvorav 160 kjøretøy også kjørte til og fra utfartsparkeringen. Trafikken til og fra utfartsparkeringen viste seg å være relativt stabil.

Ettersom hallen ikke var i drift søndag 12. juni skulle antagelig en del av de 90 kjøretøyene som kjørte inn/ut fra området uten å kjøre til utfartsparkeringen også til marka. I de videre beregningene antas det at halvparten av dem skulle det og at dette antallet også gjelder for de andre dagene. Den totale døgntrafikken blir da rundt 200 kjøretøy til og fra Fredrikstadmarka når det er fint vær.

Trafikkregistreringene ble gjort på dager i hvor det forventes mer trafikk og årsdøgntrafikken (ÅDT) til planområdet blir antagelig lavere. ÅDT til utfartsparkeringen antas å være under 100 kjøretøy/døgn.

3 Fremtidig situasjon

I fremtidig situasjon planlegges det for opptil 135 boliger på planområdet. Det skal være både rekkehus og leiligheter med et gjennomsnittsareal på rundt 80 m^2.

Det tilrettelegges for myke trafikanter og biltrafikken ledes inn i en parkeringskjeller. Det skal være maks 1 parkeringsplass per bolig. I kommuneplanens arealdel (KPA) er makskravet på 1,2 parkeringsplasser for bil/leilighet. Utenfor byområdet er det òg et minimumskrav på 0,5 parkeringsplasser/boenhet. Planene er altså innenfor kravene for bil. For sykkelparkeringer er kravet minst 2 plasser per leilighet/rekkehus (> 50 m^2 BRA). Dette tilsvarer opptil 270 sykkelparkeringer.

Figur 3-1: Landskapsplan per 12.02.2024 (av Studio Sted).

3.1 Utbedring for myke trafikanter

Endringen fra ett stort bygg til flere små og etableringen av grøntdrag gjennom tomten vil ha positiv innvirkning på de myke trafikantene som ferdes her.

Fredsikstad kommune har planer om å utbedre stien mellom stjernehallentomten og Brattliparkern. Denne avstanden er på omtrent 350 meter. I tillegg skal forholdene for syklister utbedres i deler av Traraveien (Fredrikstad kommune, 2022).

3.2 Turproduksjon

All trafikk tilknyttet Stjernehallen vil forsvinne fra Ishallveien. I fremtidig situasjon vil turproduksjonen til genereres av utfartsparkeringen og boligene som skal etableres. ÅDT til utfartsparkeringen forventes da å være under 100 kjøretøy/døgn.

Ettersom boligene skal være rekkehus og leiligheter med gjennomsnittsareal på 80 m^2 forventes det å være familier bestående av noe færre personer per bolig enn i eneboliger. Det forventes likevel en noe høy utnyttelsesgrad. Genereringsfaktoren settes derfor til 4 bilturer/ bolig.

[135 boliger x 4 bilturer/bolig] + [100 bilturer til/fra marka] = **640** bilturer/døgn

Det forventes totalt 540 kjøretøy/døgn til og fra planområdet. Trafikken til utfartsparkeringen gjennom tomten kommer i tillegg.

Dette er gjennomsnittlige turproduksjonen/døgn. For boliger er makstimene på hverdager i morgen- og ettermiddagsrush og utgjør opp til 15 % av døgntrafikken. Her blir dette 81 kjøretøy/time. I helger og ferier er trafikkmengdene lavere. Døgn- og årsvariasjonen endres betraktelig fra dagens situasjon.

[540 kjøreturer/døgn x 15 % rushtidsandel] = **81** kjøretøy/time i rush

Turproduksjonen avhenger i stor grad av antall parkeringsplasser. Færre parkeringsplasser betyr som regel færre bilturer. Samtidig vil turproduksjonen per parkeringsplass ofte være høyere dersom det er lav parkeringsdekning ettersom det da er de med det største behovet som har parkeringsplass. Det er altså noe usikkerhet i tallet, men dersom parkeringsdekningen øker fra 1,0 til 1,2 parkeringsplasser/bolig estimeres turproduksjonen å øke med ca. 20 %. Samlet turproduksjon beregnes da til 750 bilturer/døgn.

[540 bilturer x 120 % + 100 bilturer] = **750** bilturer/døgn

4 Konklusjon

De tre dagene det ble gjennomført trafikkregistreringer er døgntrafikken beregnet til 1 000, 500 og 250 kjøretøy, hvorav 160 kjørte til/fra utfartsparkeringen. Det var forventet mye trafikk alle tre dagene. Basert på registreringene antas det at det er rundt 200 kjøretøy/døgn som skal til/fra marka når det er fint vær. Under åpningskampen for sesongen ble det registrert 301 kjøretøy parkert på området og 13 kjøretøy langs Ishallveien. 60 % av de som dro fra området i løpet av dagen det var kamp er registrert i løpet av den første halvtimen etter kampslutt.

I fremtidig situasjon planlegges det for opptil 135 boliger med en parkeringsdekning på 1-1,2 parkeringsplasser/bolig. Boligene beregnes å generere 540 – 650 kjøretøy/døgn. All trafikk tilknyttet Stjernehallen vil i fremtiden utgå, men trafikkmengdene tilknyttet Fredrikstadmarka vil fortsatt være der og beregnes å være under 100 kjøretøy/døgn.

Dette er gjennomsnittlige turproduksjonen per døgn. I tillegg til at trafikkmengdene endres vil døgn-, ukes- og årsvariasjonen endres. Makstimen forventes å utgjøre en mindre del av døgntrafikken. Den vil også gå fra å være i forbindelse med kamper, gjerne i helger, til å være innenfor de typiske morgen- og ettermiddagsrushene på hverdager i likhet med det øvrige veinettet. I makstimen for det øvrige veinettet forventes antall kjøretøy å øke fra å være ubetydelig til opptil 81 kjøretøy/time.

5 Referanser

Fredrikstad kommune. (2022). *ArcGis*. Hentet fra Hovedsykkelplan: https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=5df0b6666d604b99a36ce337b9625691

Fredrikstad kommune. (2022). *Arcgis - kommunekart*. Hentet fra https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324

Google Maps. (2022). *Google Maps*. Hentet fra https://www.google.com/maps/@59.2257105,10.9466511,406m/data=!3m1!1e3

Line Solgaard Arkitekter AS og Studio Sted AS. (2021). *Planinitiativ.*

PROSAM. (2022). *Rapport 242: Reisevaner i Oslo og Viken.*

Statistisk sentralbyrå. (2022). *Population*. Hentet fra Kart SSB: https://kart.ssb.no/

Vegvesenet. (2022). *Trafikkmengder*. Hentet fra Vegkart: https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:geodata/@268497,6571706,15/hva:!(id~540)~/valgt:1015006778:540/vegsystemreferanse:268063.238:6572142.496

Vegvesenet. (2022, mai). *Trafikkulykker*. Hentet fra Vegkart: https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:geodata/@268644,6571727,15/hva:!(filter~!(operator~**G*E~type*_id~5055~verdi~!*2012-01-01)~id~570)~/vegsystemreferanse:268177.376:6572043.744

Yr. (2022, juni 12). *Yr*. Hentet fra Statistikk: https://www.yr.no/en/statistics/graph/1-2755146/Norway/Viken/Fredrikstad/Stjernehallen?q=2022-06-12

RAPPORT

Stjernehallentomten i Fredrikstad

OPPDRAGSGIVER

Isegran Eiendom

EMNE

Mobilitetsplan

DATO / REVISJON: 12. mars 2024 / 01

DOKUMENTKODE: 10235242-02-RIT-RAP-003

Multiconsult

Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt for den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredje parter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult. Enhver bruk at dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn de som er godkjent skriftlig av Multiconsult, er forbudt, og Multiconsult påtar seg intet ansvar for slikt bruk. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter.

Multiconsult

RAPPORT

OPPDRAG	**Stjernehallentomten i Fredrikstad**	DOKUMENTKODE	10235242-02-RIT-RAP-003
EMNE	Mobilitetsplan	OPPDRAGSLEDER	Idar Bækken
OPPDRAGSGIVER	**Isegran Eiendom**	UTARBEIDET AV	Pauline Galteland Lund
KONTAKTPERSON	Martin Friis	ANSVARLIG ENHET	10103052 Mobilitet og samfunnsanalyse
TILGJENGELIGHET	Åpen		

SAMMENDRAG

På Trara i Fredrikstad, der Stjernehallen ligger i dag, planlegges det for å etablere opp mot 135 boliger. I fremtidig situasjon beregnes det rundt 900 personturer i døgnet. Det skal forsøkes å begrense bilbruken og legge til rette for økt andel grønn mobilitet blant disse reisene.

Planområdet grenser til Fredrikstadmarka og har under 10 minutter i sykkelavstand til sentrum. Elever (1. – 10. trinn) som bor i Stjernehagen, har muligheter til å gå hele skoleveien langs gang- og sykkelvei og eksponeres derfor for lite biltrafikk. Dette er positivt både for sikkerheten og trivselen.

Lav parkeringsdekning og at parkeringsplassene er i en parkeringskjeller i større avstand fra boligene enn blant annet sykkelparkeringen kan bidra til at bilbruken reduseres. Særlig for korte turer vil konkurranseforholdet mellom bil og grønn mobilitet da endres.

Det er planlagt en endring fra ett stort bygg med store parkeringsareal rundt til flere små bygg med stier imellom og parkering i en parkeringskjeller. I tillegg skal gang- og sykkelveien som i dag krysser parkeringsarealet utbedres og gå som en separat lysløype vest for tomta. Dette vil bedre situasjonen for de myke trafikantene.

I parkeringskjelleren planlegges det i tillegg for bildeling og å tilrettelegge for elektrisk lading. Dersom parkeringsplassene som etableres i tillegg leies fremfor å eies av beboerne kan justering av prisen brukes som et virkemiddel og det åpner for å bruke deler av arealene til andre formål i fremtiden dersom parkeringsbehovet endres.

I gatene rundt planområdet er det i hovedsak lagt opp til blandet trafikk. Nærmeste holdeplass er Traraveien 42 som ligger rundt 250 meter fra tomta og har avganger én gang i timen.

Avstanden til reisemålet har stor betydning for hvilke reisemiddel som blir brukt. Det er altså positivt at flere servicetilbud er i kortest mulig gangavstand. I dagens situasjon er gangavstanden til nærmeste barnehage, lekepark og fritidshus 400 meter og til barneskole, videregående, matbutikk og apotek 800 – 1 000 meter. I fremtidig situasjon planlegges det for nærmiljøpark og sykkelverksted på tomta.

Samlet sett er målet at Stjernehagen skal gi en god kobling til Fredrikstadmarka, ha fokus på naboskap, tilrettelegge for nullvekstmålet og bidra til en økning i andelen syklister og kollektivreisende.

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
01	12.03.2024	Oppdatering av antall boliger og utomhusplan	Pauline Galteland Lund	Idar Bækken	Idar Bækken
00	13.01.2023	Mobilitetsplan for Stjernehagen	Pauline Galteland Lund	Idar Bækken	Idar Bækken

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning 5
1.1 Overordnede føringer 5
2 Dagens situasjon 5
2.1 Plassering 5
2.2 Veinett 6
2.3 Dagens reisemiddelfordeling 7
2.4 Tilgjengelighet til servicetilbud 7
2.5 Skolevei 8
2.6 Kollektivdekning 8
2.7 Turproduksjon 9
2.8 Tilgang på delingsmobilitet 10
3 Fremtidige planer 10
3.1 Planforslag 10
3.2 Endringer i veinettet 11
3.3 Nyskapte personturer 12
3.3.1 Øvrige trafikkmengder 12
3.4 Overenstemmelse med overordnede føringer 12
3.5 Tiltak for grønn mobilitet 12
4 Referanser 14

1 Innledning

På Trara i Fredrikstad, der Stjernehallen ligger i dag, skal det etableres boliger. I den forbindelse er Multiconsult etterspurt utarbeidelse av en mobilitetsplan. Til denne rapporten er det vedlagt en mer utfyllende rapport som svarer på kriteriene i BREEAM-NOR Tra 01.

Hensikten med denne mobilitetsplanen er å kartlegge dagens og fremtidige forhold for myke trafikanter og å komme med relevante tiltak som kan bidra til mer bærekraftig transport i fremtiden.

1.1 Overordnede føringer

I likhet med flere andre byer er det her et mål om nullvekst i biltrafikken, som vil si at biltrafikken ikke skal øke selv om befolkningen øker.

Bypakke Nedre Glomma er et samarbeid mellom Fredrikstad og Sarpsborg kommuner, Viken fylkeskommune, Statens vegvesen og Jernbanedirektoratet. For fremtidig transport har de målene:

- Andelen kollektivreiser i Nedre Glomma skal øke
- Andelen syklister skal øke
- Utslippet fra veitrafikken skal reduseres

I tillegg til at Bypakke Nedre Glomma gjennomfører flere satsninger for å nå målene er det viktig at også fremtidige utbyggingsplaner legger til rette for at målene nås.

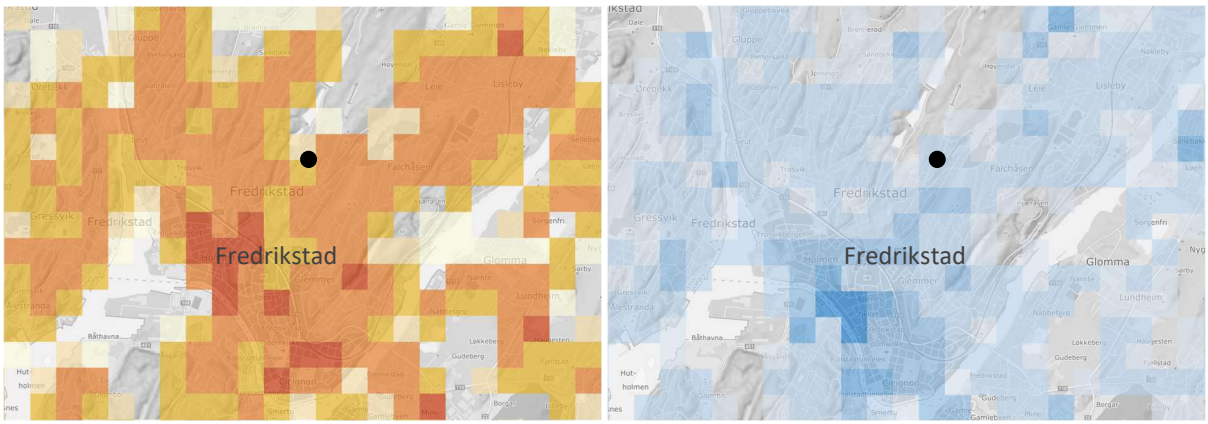
2 Dagens situasjon

Utformingen av nærområdet har stor påvirkning for reisemiddelfordelingen. Dersom det for eksempel ikke er gode forhold for myke trafikanter kan en ikke forvente at en stor andel av de som benytter bygget skal velge gange, sykkel eller kollektivt som reisemåte.

2.1 Plassering

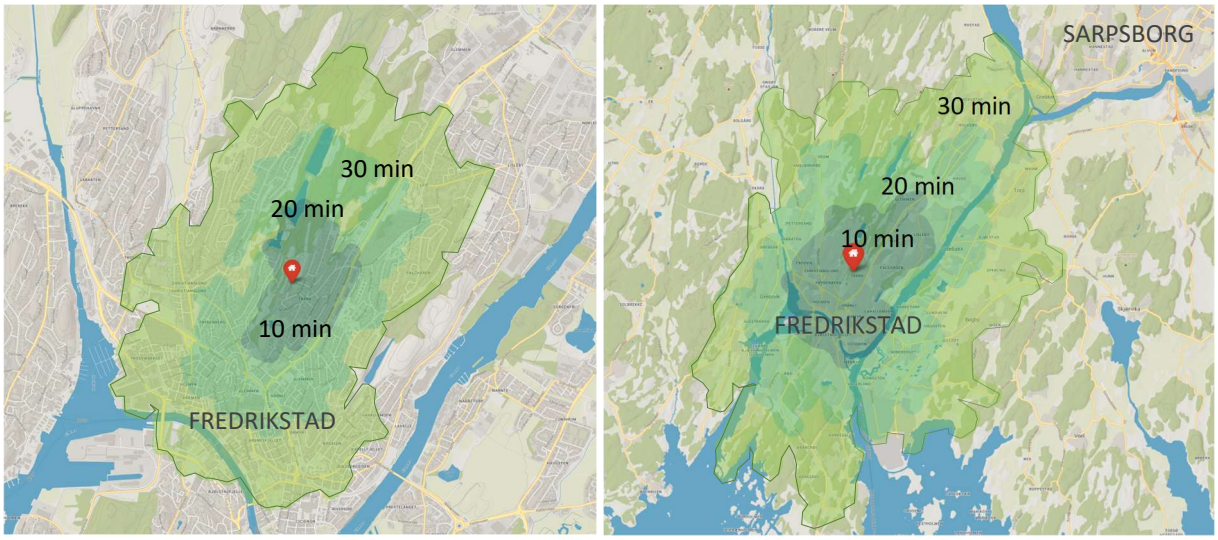
Som det kommer frem i figur 2-1 er tettheten av både boliger og næring størst i sentrum. Det er få arbeidsplasser ved planområdet og det ligger på grensen mellom relativt høy befolkningstetthet og ingen befolkning. Dette stemmer godt overens med at tomten grenser til Fredrikstadmarka.

At planområdet grenser til Fredrikstadmarka gir fine turmuligheter for dem på planområdet, i tillegg til at myke trafikanter kan komme seg frem uten å eksponeres for biltrafikk.



Figur 2-1: Befolkningstetthet (t.v.) og tetthet av virksomheter (t.h.) i Fredrikstad. Mørkere farge angir høyere tetthet. Stjernehallentomten er vist med svart sirkel. (SSB, u.å.)

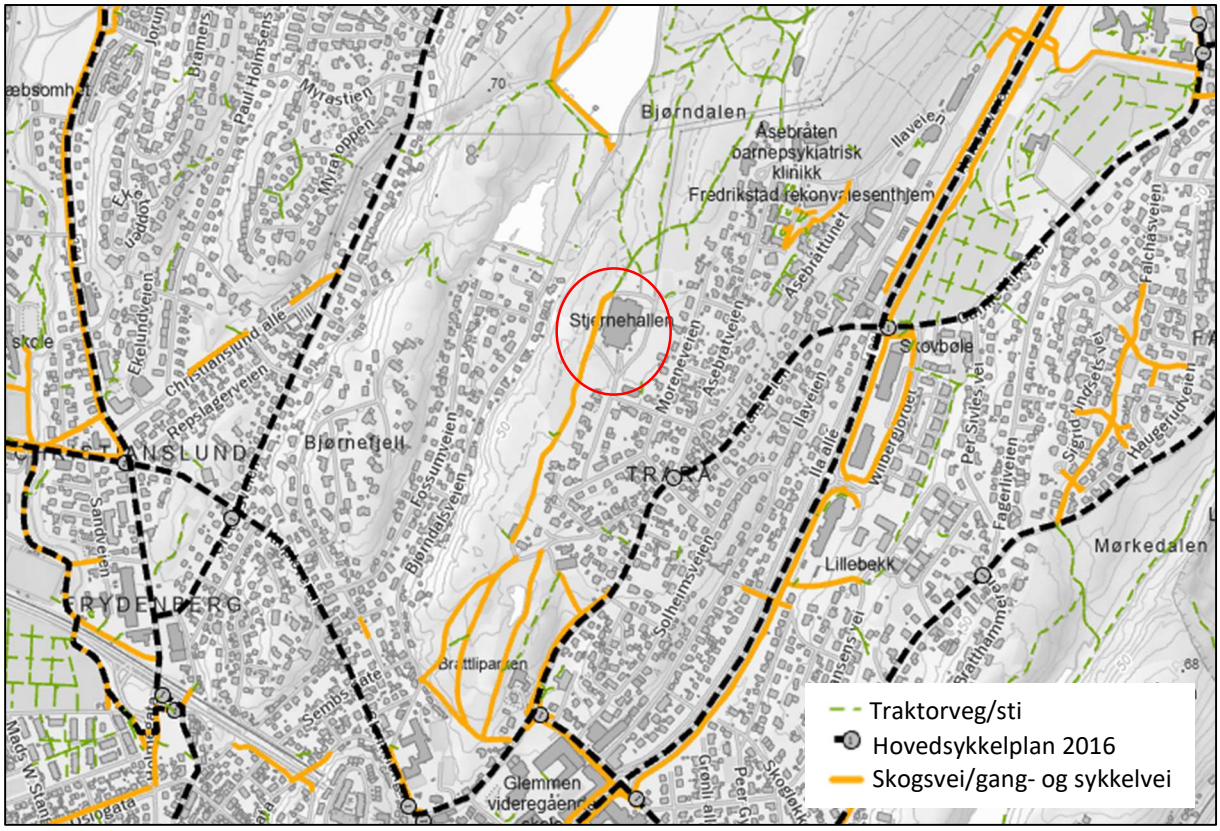
Figur 2-2 viser rekkevidden gående og syklende har innen 10, 20 og 30 minutter fra planområdet. Fredrikstad sentrum er innen 10 minutters sykkelavstand. Til Sarpsborg sentrum tar det ifølge Google Maps rundt 50 minutter å sykle. Ses figur 2-2 i sammenheng med figur 2-1 kommer det frem at beboerne kan både gå og sykle til store deler av næringene og boligene i Fredrikstad på under en halvtime. Elsykkel har lengre rekkevidde.



Figur 2-2: Rekkevidde med gange (t.v.) og sykkel (t.h.) innenfor 10, 20 og 30 minutter fra Stjernehallentomten. Hastigheten er satt til middels, som tilsvarer 17 km/t for syklende og 5 km/t for gående. (SykleDit, u.å.)

2.2 Veinett

Planområdet er lokalisert innerst i Ishallveien og det er derfor ikke gjennomgangstrafikk av biler her. All trafikk på området skal derfor enten til/fra Fredrikstadmarka eller Stjernehallen.



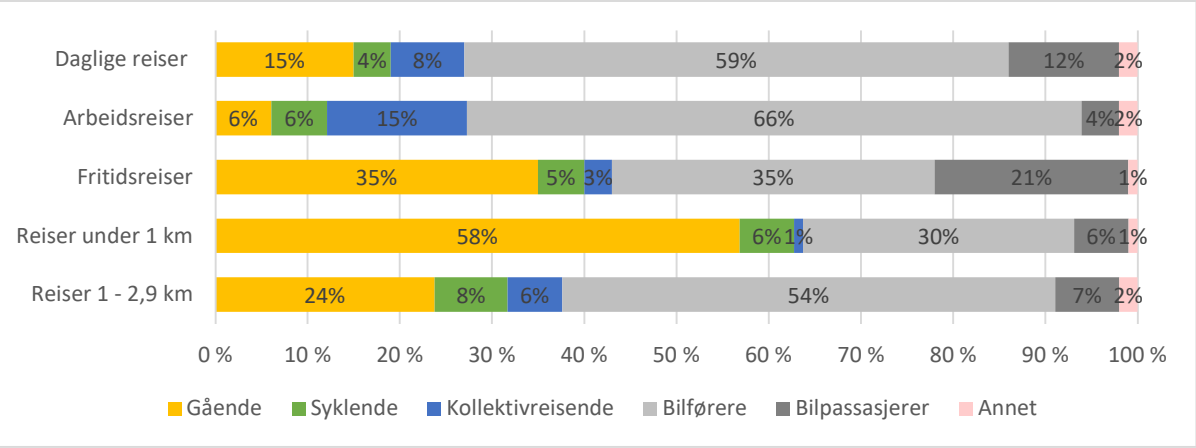
Figur 2-3: Hovedsykkelplan i Fredrikstad (Fredrikstad kommune, 2022).

I gatene rundt planområdet er det i hovedsak lagt opp til blandet trafikk. Her er det fartsgrensesone 30 km/t. Blandet trafikk er vanlig i boliggater med lave trafikkmengder og fartsgrenser. Traraveien er en av veiene med langsgående fortau. I denne veien er det mer trafikk, fartsgrense 40 km/t og blant annet en kollektivrute. Traraveien er del av hovedsykkelplanen i Fredrikstad som vises i figur 2-3.

2.3 Dagens reisemiddelfordeling

Fredrikstad har en bilførerandel på 59 % for daglige reiser, og det gjøres i gjennomsnitt 2,6 daglige reiser. For 95 % av dem som bor i Fredrikstad er kollektivtrafikkens konkurranseforhold svært dårlig (PROSAM, 2022). Per oktober 2021 er elbilandelen i Fredrikstad på 18 % og elbiler utgjør 60 – 70 % av personbilsalget (Fredrikstad kommune, 2022).

I dagens situasjon antas andelen gående og bilpassasjerer til/fra området å være høyere enn i reisemiddelfordelingen for daglige reiser ettersom det i hovedsak gjøres fritidsreiser til Stjernehallen. Fra trafikkregistreringene kommer det frem at det er tilnærmet like mange kjøretøy som myke trafikanter til og fra hallen, som stemmer godt overens med fordelingen for fritidsreiser i Fredrikstad.



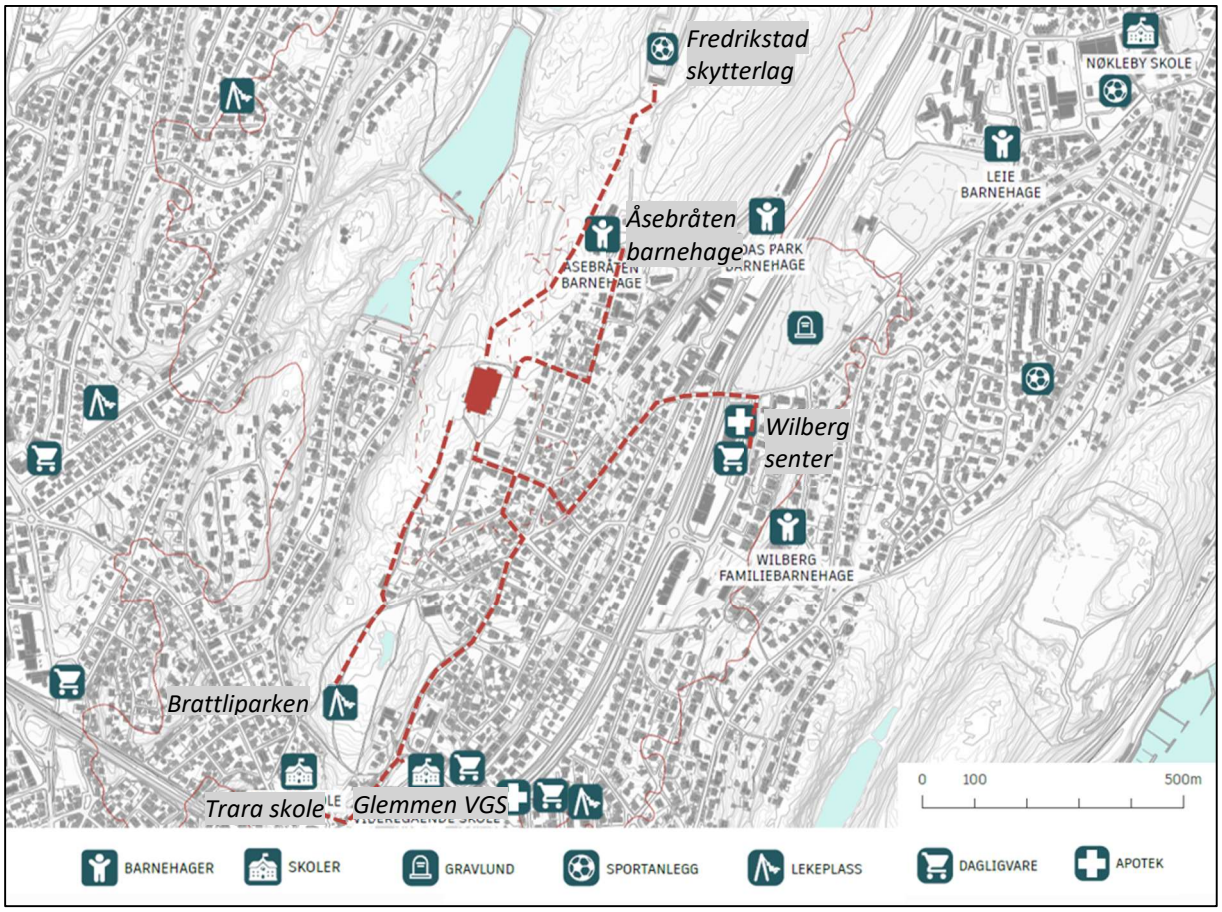
Figur 2-4: Reisemiddelfordeling ved ulike typer reiser i Fredrikstad (PROSAM, 2022)

Figur 2-4 viser at reisemiddelfordelingen endrer seg kraftig fra reiser med lengde 1 – 2,9 km til reiser med lengde under 1 km. Reduksjon i avstanden til reisemålet vil altså ha stor betydning for reisemiddelfordelingen. For arbeidsreiser sammenlignet med daglige reiser er bilførerandelen høyere enn for daglige reiser. Det gjøres flest reiser til/fra arbeid (19 %), handel/service (28 %) og øvrige lokale fritidsreiser (21 %). Endringen for disse reisene er altså det som gir størst utslag totalt.

2.4 Tilgjengelighet til servicetilbud

Som beskrevet har avstanden til reisemålet stor betydning for hvilke reisemiddel som blir brukt og generelt gir kortere avstand en høyere andel gående og syklende. Det er altså en fordel å ha størst mulig utvalg av servicetilbud i kortest mulig gangavstand. Avstanden til servicetilbudene måles ikke i luftlinje, men langs sikre gangveier. Figur 2-5 viser de ulike servicetilbudene som er i nærområdet og korteste gangvei til det nærmeste servicetilbudet innen hver kategori.

Som beskrevet, har planområdet direkte tilgang til utendørsområde i Fredrikstadmarka (0 m). Nærmeste barnehage er Åsebråten barnehage (400 m), som ligger like ved huset til Fredrikstad IF (400 m). Like nord for dette ligger Fredrikstad Skytterhus (600 m). Nærmeste lekeplass er i dag Brattliparken (400 m), men i fremtidig situasjon planlegges det for en nærmiljøpark på planområdet. Like der Traraveien krysser fv. 109 ligger en gravlund og Wilberg senter som blant annet har apotek og matbutikk (800 m). Sør for planområdet ligger både Trara skole (1,0 km) som er for elever på 1. – 7. trinn og Glemmen videregående skole (800 m).



Figur 2-5: Servicetilbud i området rundt planområdet. Korteste gangvei til det nærmeste servicetilbudet innen hver kategori er vist med en rød stiplet linje.

2.5 Skolevei

Elever (1. – 10. trinn) som bor i Stjernehagen, har muligheter til å gå hele skoleveien langs gang- og sykkelvei og eksponeres derfor for lite biltrafikk. Dette er positivt både for sikkerheten og trivselen.

Elever på Trara skole (1. – 7. trinn) kan benytte gang- og sykkelveien vest for tomta sørover til og gjennom Brattliparken. Det samme gjelder elevene på Glemmen Videregående skole, som ligger på andre siden av Traraveien for Trara skole. Elevene som skal til Glemmen VGS kan krysse Traraveien over fotgjengerfelt. Like ved skolene er det mye stigning og veien er derfor ikke universelt utformet. Dersom det benyttes en annen vei går de noe i blandet trafikk, som er vanlig i boliggater.

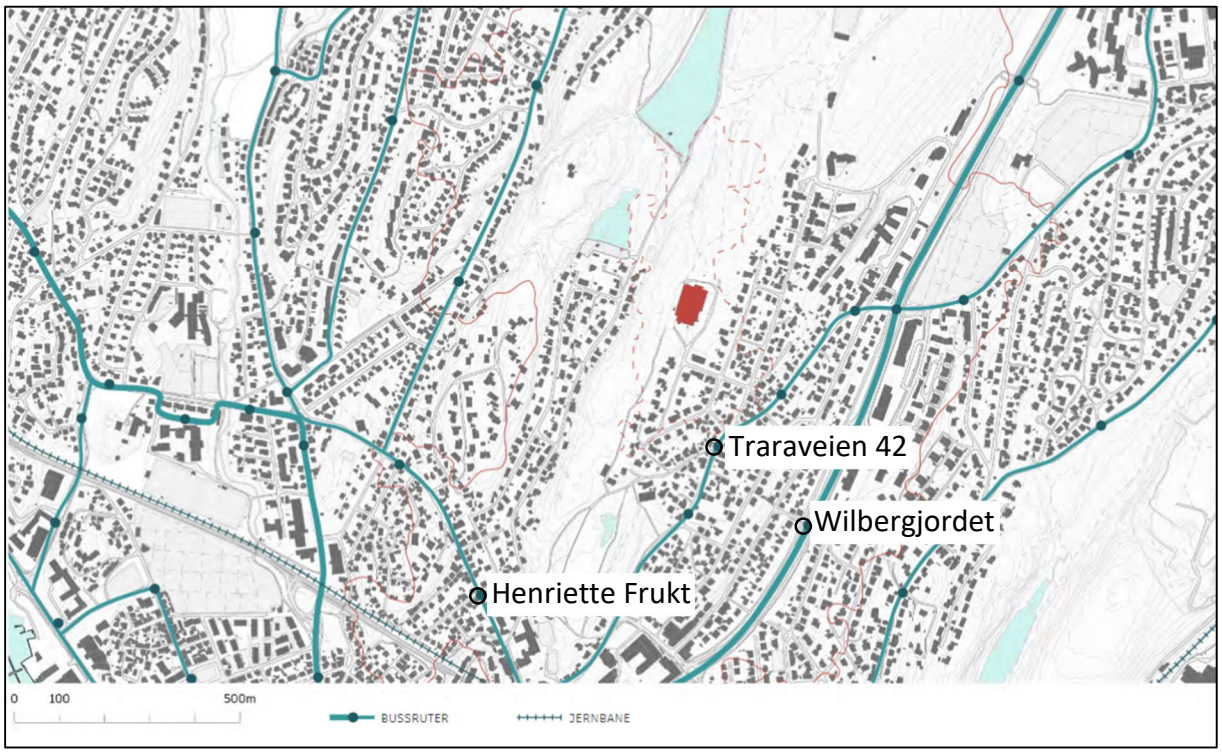
Avstanden til Kvernhuset ungdomsskole er rundt 3 km. Også til denne skolen er det mulig å gå og sykle uten å eksponeres for biltrafikk. For gående er korteste vei i blandet trafikk, men denne veien har mye stigning og tidsforskjellen er derfor liten til alternativet gjennom Fredrikstadmarka. For syklende er raskest vei gjennom Fredrikstadmarka forbi Bjørndalsdammene og Dølasletta. Denne gang- og sykkelveien går hele veien fra Stjerehagen til ungdomsskolen.

2.6 Kollektivdekning

Tabell 2-1 viser et sammendrag av ruter og deres samlede frekvens på holdeplasser innen 15 minutters gangavstand og figur 2-6 viser plasseringen av disse holdeplassene. Både Traraveien 42 og Henriette Frukt er utformet med kantstopp, mens Wilbergjordet er utformet med busslomme. Det er satt opp et busskur på holdeplassen Wilbergjordet.

Tabell 2-1: Sammendrag av holdeplasser, ruter og avganger innen 15 minutters gangavstand.

Holdeplass	Ruter	Totalt antall avganger	Gangavstand
Traraveien 42	110 og 120	1 avgang i timen/retning	250 m
Wilbergjordet	1, 4, 8, 162, 163, 164, 185 og 199	8,5 avganger i timen/retning	650 m (sørgående) 750 m (nordgående)
Henriette Frukt	7, 116, 187, 199	6,5 avganger i timen/retning	750 m



Figur 2-6: Oversikt over bussholdeplassene i en gangavstand på 15 minutter fra Stjernehallen.

2.7 Turproduksjon

I forbindelse med trafikkanalysen for Stjernehagen er det gjennomført trafikkregistreringer. Det viser seg å være en stor andel myke trafikanter til og fra planområdet i dagens situasjon. På gang- og sykkelveien ble det den ene dagen registrert rundt 250 myke trafikanter i løpet av 8 timer og rundt 60 myke trafikanter i løpet av makstimen begge søndagene.

Tabell 2-2: Et sammendrag fra de tre trafikkregistreringene som er gjennomført.

	Søndag 12. juni	Lørdag 10. september	Søndag 11. september
Total trafikk inn og ut fra Ishallveien	234 kjøretøy 64 myke trafikanter	866 kjøretøy 500 myke trafikanter	474 kjøretøy 65 myke trafikanter
Trafikk på gang- og sykkelveien (i vest)	171 gående 19 syklende	70 gående 13 syklende	243 gående 16 syklende
Makstimen på gang- og sykkelveien (i vest)	52 gående 4 syklende	23 gående 1 syklende	60 gående 0 syklende

2.8 Tilgang på delingsmobilitet

I dagens situasjon er det ikke lagt opp til noen former for transportdeling og det er få sykkelstativ utenfor hallen. Nedre Glomma har en ordning for sykkeldeling, Bysyklær, men det er i dag ingen stativ i nærheten av planområdet. Tomten ligger også utenfor området for elsparkesykler.

Disse transportmidlene bidrar til større fleksibilitet ettersom de blant annet kan brukes på bare deler av strekningen uten å tenke på å frakte den videre eller tilbake. En privat sykkel må for eksempel benyttes både på turen til og returen.

3 Fremtidige planer

3.1 Planforslag

I fremtidig situasjon planlegges det for opptil 135 boliger med et gjennomsnittsareal på rundt 80 m^2. Det vil være maks 1,0 parkeringsplass/bolig og minst 2,0 sykkelplasser/bolig. Med 135 boliger tilsvarer dette maks 135 plasser for bil og minst 270 plasser for sykler.

I siste revisjon av planforslaget har de 11 boligene i sørøst parkering for bil like utenfor boligen. De resterende parkeringsplassene for bil er i en parkeringskjeller. Av sykkelparkeringen vil minst 25 % ha overbygg eller være under tak og 10 % tilrettelagt for lastesykler eller sykler med vogn.

Figur 3-1: Landskapsplan for Stjernehagen (datert 12. februar 2024).

Det er et mål at tomten skal fungere som en portal og bedre kobling mot Fredsrikstadmarka. Det skal blant annet etableres grøntdrag rundt stiene på tomta og grønn struktur skal videreutvikles. Disse målene bidrar til at det er mer attraktivt å være syklende eller gående både på og rundt tomta.

Prosjektet har også fokus på naboskap og ønsker å øke verdiene i eksisterende nabolag. Det er i planprosessen utført brukermedvirkning med elever fra Kvernhuset ungdomsskole hvor det ble kartlagt hvilke aktiviteter ungdommene ønsket seg i nærmiljøparken.

3.2 Endringer i veinettet

Dagens parkeringsareal vil reduseres kraftig. Parkeringsarealet som i dag er rundt Sjernehallen skal fjernes, adkomstveien til utfartsparkeringen ivaretas langs østsiden av området og biltrafikken tilknyttet boligene trekkes ned i en parkeringskjeller.

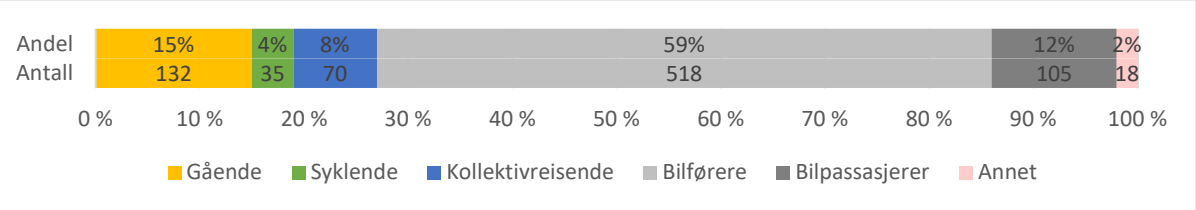
Endringen fra ett stort til flere mindre bygg vil bedre fremkommeligheten for myke trafikanter på området. Det planlegges stier som krysser området, i tillegg til at gang- og sykkelveien som i dag krysser parkeringsarealet på planområdet vil utbedres og gå som en separat lysløype vest for tomta. Dette vil bidra positivt både for fremtidige beboere i Stjernehagen og beboere i boligområdet rundt.

3.3 Nyskapte personturer

Dagens trafikk til Stjernehallen vil i fremtidig situasjon fjernes og erstattes av trafikk tilknyttet boligene. I Fredrikstad bor det i gjennomsnitt 2,13 beboere per husholdning (Statistisk sentralbyrå, 2022). Ettersom boligene planlegges for familier justeres dette tallet opp til 2,5 beboere per husholdning for Stjernehagen. Med 135 boliger og gjennomsnittlig 2,6 daglige reiser i Fredrikstad blir den totale turproduksjonen på rundt 910 personturer/døgn.

[2,5 beboere x 2,6 daglige reiser x 135 boliger] = **878** daglige reiser
[878 daglige reiser x 59 % bilførere] = **518** kjøretøy/døgn

Dersom dagens reisemiddelfordeling benyttes for de fremtidige reisene blir fordelingen som i figur 3-2. Figuren er inkludert for å gi et inntrykk av størrelsene og er kun et estimat. Ettersom det ønskes å legge til rette for mest mulig bærekraftig transport forventes det å oppnå høyere andel gående, syklende og kollektivreisene, i tillegg til at antall bilturer reduseres.



Figur 3-2: De fremtidig beregnede trafikkmengdene med dagens reisemiddelfordeling

3.3.1 Øvrige trafikkmengder

På gang- og sykkelveien vest for planområdet vil det være en høy andel turgåere. Fra trafikkregisteringene som ble gjennomført i forbindelse med trafikkanalysen ble det registrert så mye som 250 myke trafikanter i løpet av 8 timer. I fremtidig situasjon, etter utbedringen av stiene rundt planområdet forventes dette antallet å øke. I tillegg til trafikkmengdene tilknyttet Stjernehagen vil trafikk til utfartsparkeringen krysse området.

3.4 Overenstemmelse med overordnede føringer

Det er i Nedre Glomma, som flere andre steder, mål om nullvekst i biltrafikken, økt sykkelandel og økt kollektivandel.

Dersom nullvekstmålet skal nås lokalt må det beregnede antallet bilturer mer enn halveres. Ettersom det er så stor endring i arealformål til fremtidig situasjon er det ikke nødvendigvis riktig å sørge for at disse målene nås lokalt. I dagens situasjon utgjør hovedvekten av reisene fritidsreiser, mens det i fremtidig situasjon vil være reiser til og fra bolig, som er nærmere gjennomsnittet for alle daglige reiser. Lokale fritidsreiser har for eksempel 35 % gående, noe som er vanskelig å nå for daglige reiser der andelen gående i dag er 15 %.

Selv om ikke målene nås lokal bør det etterstrebes å bidra til at målene nås kommunalt. Som et minimum bør bilførerandelen være mindre og andelen grønn mobilitet større enn i fordelingen for daglige reiser i Fredrikstad. I kapittel 3.5 beskrives ulike forslag til hvordan dette kan gjøres.

3.5 Tiltak for grønn mobilitet

Tiltak som bidrar til grønn mobilitet, går både på begrensning av bilbruken og tilrettelegging for de ønskede reisemidlene. Antall bilturer kan f.eks. reduseres ved at transportbehovet reduseres eller ved at reisene overføres til andre transportmiddel.

Flere av turene som i dag gjøres med bil kan gjøres med kollektivtransport. I perioden da kollektivtransport var gratis i Fredrikstad var det flere som testet ut nettopp dette. Flere ruter, hyppigere frekvens, tilrettelegging for gående til og fra holdeplassen og begrensning av bilbruken bidrar blant annet til høyere andel kollektivreisende.

Hjemlevering av matvarer og hjemmekontor er eksempler på ting som bidrar til redusert transportbehov, og begge deler blir bare vanligere. Mulighet til hjemmekontor i boligene kan altså føre til mindre bilbruk, spesielt med tanke på den høye bilførerandelen arbeidsreiser har.

Den store reduksjonen i både kjøreareal og antall parkeringsplasser begrenser biltrafikken inne på området og gjør at det oppleves som tryggere og mer attraktivt for myke trafikanter å ferdes på der. Nærheten til Fredrikstadmarka kan også være en gode for de fremtidige brukerne av området.

Lav parkeringsdekning og at parkeringsplassene er i en parkeringskjeller i noe avstand fra boligene kan bidra til at bilbruken reduseres. Særlig for korte turer vil konkurranseforholdet mellom bil og grønn mobilitet da endres.

På samme måte kan plassering av sykkelparkering nærme inngangsdørene ha en positiv effekt på valg av reisemiddel. Det er ønskelig å etablere parkering for sykkelen under tak i nærheten av boligens inngangsdør. At plassene både er skjermet mot vær og er plassert nær boligen gjør dem attraktive. For flere vil dette bety at avstanden til sykkelen er betydelig kortere enn til bilen.

Dersom det lar seg gjøre skal det etableres et sykkelverksted i parkeringskjelleren. Det blir da enklere å ta vare på og fikse sykkelen. Det kan også etableres en sykkelpark med mulighet til å låne for eksempel elsykler eller lastesykler. En sykkelpark kan bidra til at beboerne får tilgang på en sykkel de ikke nødvendigvis ville kjøpt privat og dermed bidra til at sykkelandelen øker.

I parkeringskjelleren planlegges det i tillegg for bildeling og å tilrettelegge for elektrisk lading. Erfaringstall fra Bergen viser at 1 delebil kan erstatte opptil 15 privatbiler, og at bildelere kjører 30 % mindre bil enn privatbilister (TØI, 2022). Det er ikke sikkert tallene er like høye for Stjernehagen, men det er uansett muligheter for at antall kjøretøy og bilturer kan reduseres betydelig. Samtidig er det positivt at det legges det til rette for at de bilene som er der kan være elektriske.

Dersom parkeringsplassene som etableres i tillegg leies fremfor å eies av beboerne kan justering av prisen brukes som et virkemiddel og det åpner for å bruke deler av arealene til andre formål i fremtiden dersom parkeringsbehovet endres.

4 Referanser

/1/ Fredrikstad kommune. (2022). *ArcGIS portal*. Hentet fra Hovedsykkelplan: https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=5df0b6666d604b99a36ce337b9625691
/2/ Fredrikstad kommune. (2022). *Klimabudsjett*. Hentet fra Fredrikstad kommune: https://www.fredrikstad.kommune.no/tjenester/politikk-og-demokrati/planer/alleplaner/okonomiplan/okonomiplan-og-arsbudsjett/klimabudsjett/
/3/ PROSAM. (2022). *Rapport 242: Reisevaner i Oslo og Viken.*
/4/ SSB. (u.å.). *Kart.* Statistisk sentralbyrå. Hentet fra https://kart.ssb.no/
/5/ Statistisk sentralbyrå. (2022). *Kommunefakta*. Hentet fra Fredrikstad: https://www.ssb.no/kommunefakta/fredrikstad
/6/ SykleDit. (u.å.). *Sykle dit*. Hentet fra https://app.targomo.com/sykledit/?fbclid=IwAR39KRhXedr2XbLGrYWl6PtYXkmUFDagfAi6FthuCodVjRSTRAYjqfbRvb4
/7/ TØI. (2022). *Bildeling i Bergen - erfaringer og effekter.*

Multiconsult

NOTAT

OPPDRAG	**Stjernehallentomten i Fredrikstad**	DOKUMENTKODE	10245242-RIA-NOT-001
EMNE	Støyvurdering til reguleringsplan, veitrafikk og nærmiljøanlegg	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Stjernehallen Eiendom AS**	OPPDRAGSLEDER	Meliha Mesihovic
KONTAKTPERSON	**Martin Friis**	SAKSBEHANDLER	Meliha Mesihovic
KOPI	Silje Kolltveit	ANSVARLIG ENHET	10106020 Akustikk

SAMMENDRAG

Multiconsult har på oppdrag fra Stjernehallen Eiendom AS vurdert støy fra veitrafikk i forbindelse med ny reguleringsplan for boliger på Stjernehalltomten i Fredrikstad kommune. Eksisterende ishockeyhall Stjernehallen skal flyttes, og det planlegges for rekkehus og leilighetsbygg på tomta.

Det er i tillegg vurdert om skytebanestøy vil medføre overskridelser av gjeldende grenseverdier, og dette ansees ikke som en støykilde, som det trengs å ta hensyn til i det videre arbeidet.

Følgende oppsummeres for støy fra veitrafikk:

Trafikkmengden til og forbi eiendommen vil være lav (ÅDT ≤ 1000 og tungtrafikkandel ≤ 0 %) og skiltet hastighet er lav (30 km/t).

Støy fra vegtrafikk vil følgelig være karakterisert av enkelthendelser, jf. kap. 2.2.1 i veileder til T-1442, M-2061. Ekvivalentnivå L_{den} vil være en parameter som er lite egnet til å beskrive støyforholdene i dette tilfellet. De trafikale forutsetningene, med lav hastighet, ingen tungtrafikk og forventet få passeringer på nattestid, tilsier at enkelthendelser i nattperioden ikke må vurderes.

Som følge av dette vurderes gjeldende krav til utendørs støy, gitt i kommunens planbestemmelser og nasjonalt regelverk, å være tilfredsstillende uten videre støyreduserende tiltak.

Følgende oppsummeres for støy fra nærmiljøanlegg (ballplass o.l.) :

Etablering av nærmiljøanlegg kan medføre sjenanse hos naboer med dertil hørende klager. Helsedirektoratets veileder sier også at det ved vanlig ballplass kan oppstå konflikt ved avstander under 30-40 meter fra boligvindu. For ballbinger innhegnet med plankevegger eller netting av metall kan konflikter oppstå også ved avstander over 100 meter.

Basert på erfaringstall for støynivå fra Helsedirektoratets «Veilederen for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg» kan gjeldende grenseverdi i kommunens planbestemmelser og nasjonale regelverk bli overskredet ved etablering av ballplass o.l. Lydnivået vil avhenge av typen aktivitet, plassering, type inngjerding og generelt materialbruk. I tillegg til teknisk støy kan rop og skrik oppfattes som sjenerende, selv om det ikke er grenseverdier for aktiviteter der den dominerende støykilden er stemmebruk.
Planforslaget i denne rapporten inneholder ikke nærmiljøanlegg med teknisk støy (ballspill og lignende) og gir dermed ikke avvik fra kommuneplanens bestemmelser.

Multiconsult anbefaler likevel at det tas inn et avsnitt om støy fra nærmiljøanlegg i reguleringsbestemmelsene for Stjernehallentomten, slik at det blir forutsigbart for alle parter hva som forventes av aktiviteter/støy.

01	23.04.2024	Revidert notat etter justeringer i prosjektet, nye trafikktall og kun ett alternativ for nærmiljøanlegg. Refererer til ny kommunedelplan.	Meliha Mesihovic	Helena Axelsson	Meliha Mesihovic
00	28.06.2022	Støyvurdering, veitrafikk og nærmiljøanlegg	Meliha Mesihovic	Ingunn Milford	Meliha Mesihovic
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

1 Innledning

Multiconsult har på oppdrag fra Stjernehallen Eiendom AS vurdert støy fra veitrafikk i forbindelse med ny reguleringsplan for boliger på Stjernehalltomten i Fredrikstad kommune. Eksisterende ishockeyhall Stjernehallen skal flyttes og det planlegges for rekkehus og leilighetsbygg på tomta.

I tillegg er det ønske om å opprette en ny nærmiljøpark. Støykonsekvensene er vurdert.

Tomten ligger utenfor gul støysone for støy fra skytebanen i Bjørndalen.

Bygg- og anleggsstøy er ikke vurdert utover at det vises til gjeldende bestemmelser i kommuneplanen.

2 Krav og retningslinjer

2.1 Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel for Fredrikstad kommune [1] er det angitt følgende relevante bestemmelser for støy:

24.2 Støy, støv og vannkvalitet

Normer for luftkvalitet, støygrenser og vannkvalitet skal følge de til enhver tid gjeldende statlige regler og retningslinjer. I støyutsatte områder skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at grenseverdier for støy overholder Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging gitt i tabell 2 i T-1442/2021. Det skal redegjøres for eventuelle avbøtende tiltak.

Krav til utredning av støy gjelder også støyfølsom arealbruk, som kan være utsatt for støykilder som ikke er vist i støysonekartet, eller hvor støynivået antas å være over grenseverdiene i retningslinje T-1442/2021.

25.3 Støy og støv i bygg- og anleggsfasen

I større bygg- og anleggsprosjekter skal plan for håndtering av støy, støv og andre miljøulemper i nærmiljøet i bygge- og anleggsfasen, foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal vise aktuelle avbøtende tiltak for å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen. Aktuelle tiltak kan være tidsbegrensninger for spesielt støyende arbeider i nærhet til bebyggelse for støyfølsom bruk, som skole og barnehage.

Arbeider som forårsaker impulsiv støy (smell fra sprengning, fallhammer og lignende) må ikke foretas i områder med boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager, uten at kommunen på forhånd har godkjent de støyreduserende forholdsregler som treffes.

Utforming av tiltak gjøres etter samråd med de som er berørt av miljøulempene. Tiltak i planen følges opp med god informasjon i det berørte nærmiljøet.

25.4 Stille områder

Stille områder skal ivaretas iht. til gjeldende retningslinjer.

Kommunens støysonekart i figur 1 viser stille områder, markert med grønn farge.

2.2 Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442

Gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging er T-1442 [2].

T-1442 skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter Plan- og bygningsloven i kommunene og i berørte statlige etater. Den gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet og for arealbruk i støysoner rundt eksisterende virksomhet.

Retningslinjen er veiledende, og ikke rettslig bindende. Vesentlig avvik kan imidlertid gi grunnlag for innsigelse til planen fra statlige myndigheter, bl.a. statsforvalter. Retningslinjen kan gjøres juridisk bindende i reguleringsplan. Fredrikstad kommune har gjort dette i gjeldende kommuneplan.

Miljødirektoratet har også utarbeidet en veileder til T-1442, M-2061 [3], som gir en faglig utdyping av prinsipper, metoder og anbefalinger som er politisk fastsatt gjennom retningslinjen.

2.2.1 Støysoner

Støybelastning beregnes og kartlegges ved en inndeling i tre soner:

- rød sone, nærmest støykilden, område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.
- gul sone, er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.
- hvit sone, angir en sone med tilfredsstillende støynivå, og ingen avbøtende tiltak anses som nødvendige

Kriterier for soneinndeling for aktuelle støykilder er gitt i tabell 1. Når minst ett av kriteriene for den aktuelle støysonen er oppfylt, faller arealet innenfor sonen.

Tabell 1: Kriterier for soneinndeling. Alle tall i dB, frittfeltverdier beregnet 4 m over terreng.

Støykilde	**Støysone**			
	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23-07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23-07
Vei	$55 \leq L_{den} < 65$	$70 \leq L_{5AF} < 85$	$L_{den} \geq 65$	$L_{5AF} \geq 85$
Skytebaner	$35 \leq L_{den} < 45$ $65 \leq L_{AFmax} < 75$	Aktivitet bør ikke foregå	$L_{den} \geq 45$ $L_{AFmax} \geq 75$	Aktivitet bør ikke foregå.

2.2.2 Anbefalte grenseverdier ved nye tiltak

For retningslinjer for arealbruk i støysonene henvises det til avsnitt 2.2 i T-1442. Tabell 2 i avsnitt 2.2 oppgir anbefalte støygrenser ved bygging av nye boliger eller etablering av støyende anlegg. Relevante deler av tabellen er gjengitt i tabell 2.

Tabell 2: Anbefalte støygrenser. Alle tall i dB, frittfeltsverdier.

Støykilde	**Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vindu til rom med støyfølsom bruksformål**	**Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07**
Vei	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{5AF} \leq 70$ dB
Skytebaner	$L_{den} \leq 35$ dB $L_{5AF} \leq 65$ dB	Aktivitet bør ikke foregå.
Nærmiljøanlegg	$L_{AFmax} \leq 60$ dB	

2.2.3 Stille områder

T-1142 angir anbefalte støygrenser for ulike typer friområder, frilufts- og rekreasjonsområder og stille områder.

Tabell 3: Anbefalte grenseverdier i stilleområder.

Områdekategori	Anbefalt støygrense, ekvivalent støynivå	Anbefalt støygrense, maksimalnivå
Sammenhengende grønnstruktur i tettsteder	L_{den} ≤ 50 dB	Motorsport: L_{AFmax} 60 dB Skytebaner: L_{AFmax} 65 dB Driftstidsbegrensninger bør benyttes

2.2.4 Planlegging av nærmiljøanlegg

I T-1442 står det at det ved etablering av nærmiljøanlegg bør støynivåene ikke overskride grenseverdiene gjengitt i tabell 2 og kvalitetskriteriene i kapittel 1.2 i T-1442. Kilderettede tiltak bør prioriteres. Støy fra anleggene skal være utredet i reguleringsplan, eventuelt i byggesaken dersom anlegget etableres uten reguleringsplan. Det kan være hensiktsmessig og konflikt-forebyggende å ta inn reguleringsbestemmelser som styrer aktivitet og driftstid.

I veileder til T-1442 (M-2061) spesifiseres det videre at lydbildet fra nærmiljø og idrettsanlegg og tilsvarende fritidsaktiviteter består både av lyden fra menneskestemmer og fra teknisk støy, for eksempel ball mot racket på en tennisbane, eller slaglyder fra skateboard på rampe. Lyder som oppstår fra selve aktiviteten lar seg i de fleste tilfeller beregne, mens stemmebruk ikke inngår som en del av beregningene.

Stemmebruk vil imidlertid utgjøre en del av det totale lydbildet. Det er ingen grenseverdier for aktiviteter der den dominerende støykilden er stemmebruk. Dette bør likevel tas hensyn til som en del av den totale vurderingen i forbindelse med plansaken.

Grenseverdien for teknisk støy er hentet fra «Veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg» [4], som i hovedsak ser på støy relatert til ballbinger og tilsvarende nærmiljøanlegg.

2.3 Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven

Ved prosjektering av nye bygninger eller ombygging som er søknadspliktige i henhold til Plan- og Bygningsloven gjelder byggteknisk forskrift (TEK) 2017 [5].

TEK 17 angir i § 13-6 funksjonskrav knyttet til lyd- og vibrasjonsforhold i og utenfor byggverk. I TEK 17 er det angitt at grenseverdier etter NS 8175 [6], klasse C er å anse som preaksepterte ytelser. Tabell 3 angir krav til innendørs lydnivå og lydnivå på uteoppholdsareal fra utendørs lydkilder for aktuelle bygningstyper til planområdet i henhold til NS 8175, klasse C. For skoler gjelder støykrav kun i brukstiden.

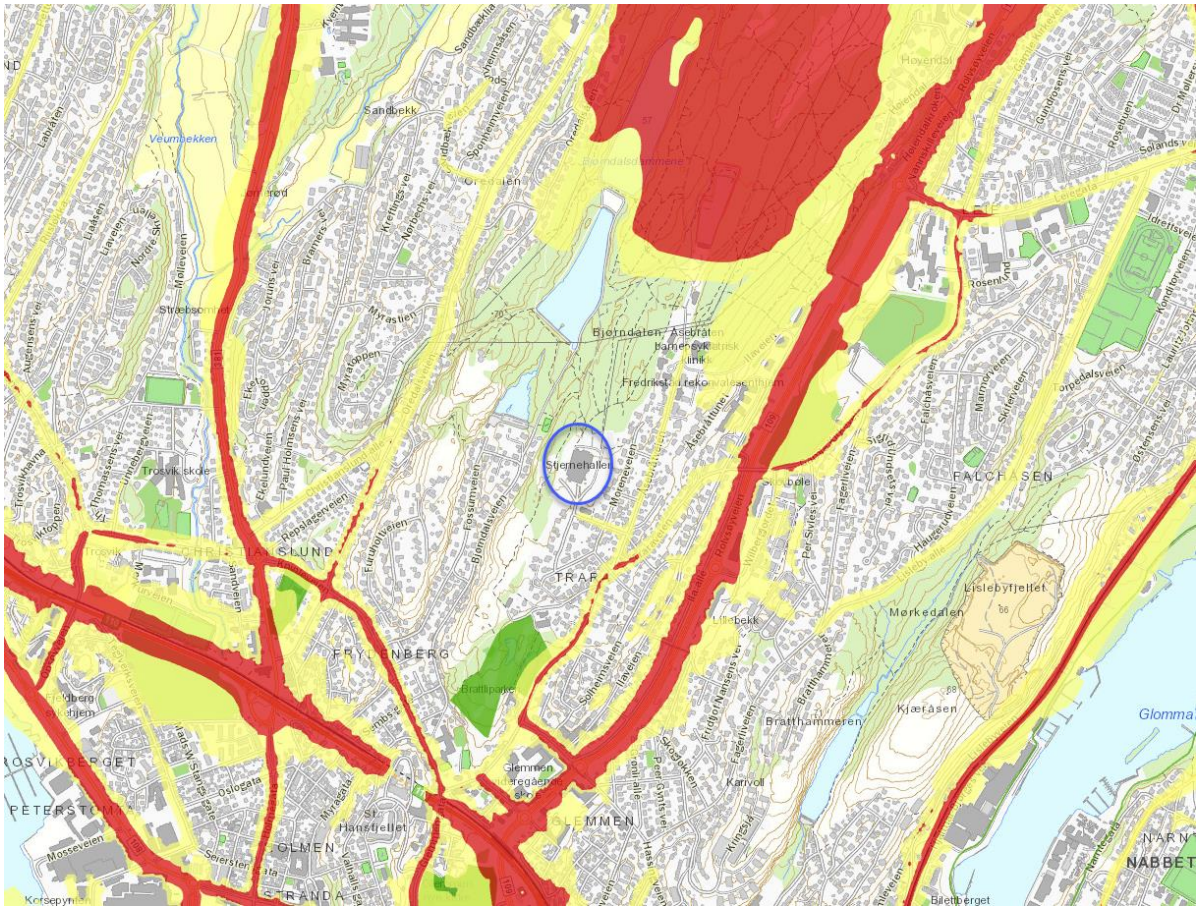
Tabell 4: Grenseverdier for støy fra utendørs støykilder for boliger

Brukerområde	Målestørrelse	Klasse C
I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,A,24\ h}$	≤ 30 dB
I soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,AF,max}$, natt, kl. 23-07	≤ 45 dB
Lydnivå på uteoppholdsareal og utenfor vindu fra andre utendørs lydkilder[1]	L_{den}	Nedre grenseverdi for gul sone

1) Støysonene er relatert til Miljøverndepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, jf. 3.1.5. Grenseverdiene for støysonene i disse retningslinjer for arealbruk er avhengig av typen utendørs lydkilde, jf. tabell 1 og 2 i retningslinjen. Lydnivået fra én lydkilde eller samlet fra flere ulike lydkilder skal ikke overskride den angitte grenseverdien i aktuell mottakerhøyde. Se også Tillegg D.

3 Veitrafikkstøy

Kommunens støysonekart i figur 1 viser at eiendommen ligger utenfor støysoner for de store samferdselsårene i Fredrikstad.



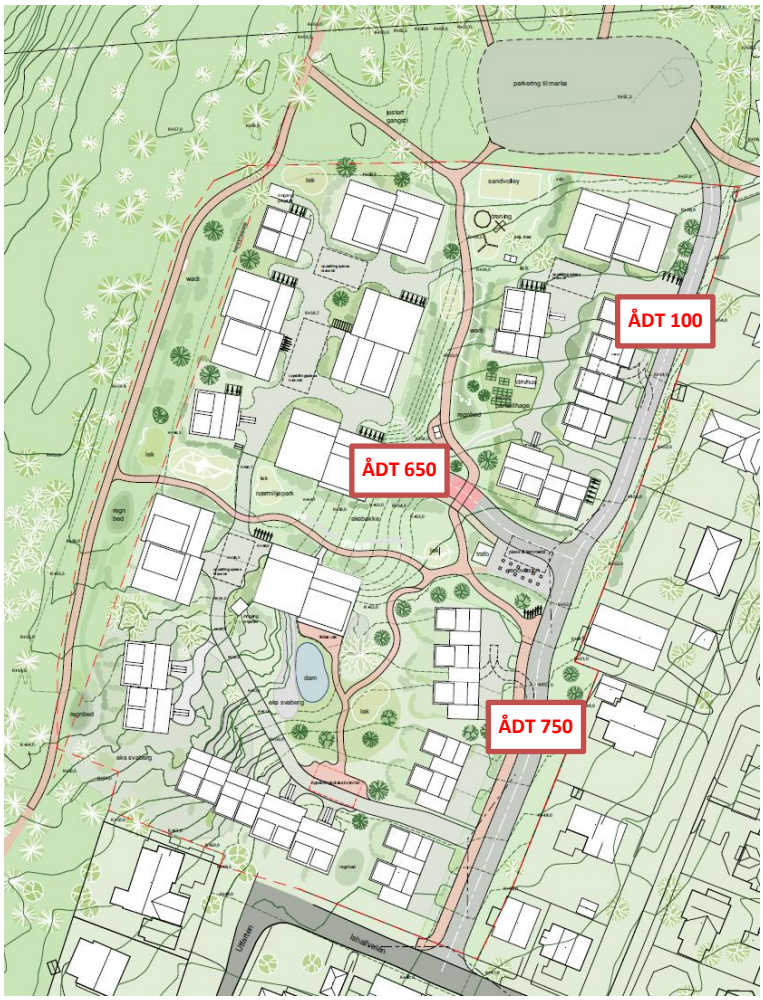
Figur 1: Støysonekart for Fredrikstad sentrum. Alle støykilder (vei, industri, bane, skytestøy) skal være inkludert. Kilde: Kommunekart Fredrikstad kommune.

Stjernehallentomten ligger i enden av en blindvei. I dag er det en utfartsparkering med plass til ca. 70 biler nord for hallen. I tillegg går det trafikk til Stjernehallen.

Det har blitt utført en trafikkanalyse for nytt planområde [7]. Eksisterende utfartsparkering skal beholdes. ÅDT til planområdet er i trafikkanalysen estimert til 100 kjøretøy i døgnet. Turproduksjon som følge av aktiviteter i Stjernehallen vil forsvinne. Det forventes totalt 540 kjøretøy (135 boenheter) i døgnet til og fra planområdet. Dersom parkeringsdekningen økes fra 1,0 til 1,2 parkeringsplasser per bolig, er det i trafikkanalysen estimert en økning på 20% i antall turer, altså 650 kjøreturer til planområdet.

Det forventes lite eller ingen tungtrafikk til eiendommen eller utfartsparkeringen. Skiltet hastighet vil være lav (30 km/h).

Trafikkfordelingen med de høyeste trafikktallene er illustrert i figur 2.



Figur 2: Trafikkfordeling til planområdet og utfartsparkering. Sandvolleybane i landskapsplan, har blitt tatt ut i oppdatert Nærmiljøpark og turdrag -oversikt . Kilde: Studio Sted

Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, M-2061, anfører i kap. 2.2.1 at for lavt trafikkerte veger vil enkelthendelser være karakteriserende og at ekvivalent lydnivå (L_{den}) kan sees bort ifra. Videre står det at:

«Når fartsgrensen er lavere enn 50 km/t og trafikkmengden under 500 per døgn er det vanligvis ikke nødvendig med støyutredning. Når trafikkmengden er mellom 500 og 1000 kan det vurderes ut fra stedspesifikke forutsetninger om det er nødvendig med en støyutredning. Ved rene adkomstveier med lav hastighet, uten tungtransport og trafikkmengde under 1000 er det vanligvis ikke nødvendig med støyutredning.».

De trafikale forutsetningene, med lav hastighet, ingen tungtrafikk og forventet få passeringer på nattestid, tilsier at enkelthendelser i nattperioden ikke må vurderes.

Samlet sett resulterer dette i at eiendommen kan vurderes som lite utsatt for støy fra vegtrafikk, og at kravene som stilles til støy i kommunedelplanen, med henvisning til retningslinje T-1442, er overholdt uten videre tiltak.

Det er ikke vurdert innendørs lydnivå og krav til fasadens lydisolerende egenskaper, men gjeldende krav til innendørs lydnivå fra samferdsel vil fint kunne la seg tilfredsstille med korrekt dimensjonering av fasadens lydisolerende egenskaper. Normalt vil det ikke kreves spesielle tiltak med tanke på innendørs lydnivå ved trafikale forhold som her, men det er ikke vurdert i dette notatet.

4 Støy fra skytebane

I retning nordøst for tomten, øst for Bjørndalsdammene, ligger det en skytebane drevet av Fredrikstad skytterlag. Kommunens støysonekart i figur 1 viser utbredelse av støy fra skytebanen nord for Stjernehallentomten, men hele tomten ligger utenfor støysonen fra skytebanen. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre videre vurderinger av støy fra skytebane.

Det gjøres oppmerksom at ved ugunstige værforhold, f.eks vindretning i retning boliger, vil en likevel kunne høre støy fra skyting, og en del mennesker vil trolig kunne oppleve det som sjenerende på slike dager, selv om støynivået er under de anbefalte grensene.

5 Støy fra nærmiljøanlegg

I første utkast av dette notatet (2022) ble ulike alternativer for plassering og utforming av nærmiljøpark, med forskjellig type nærmiljøanlegg, vurdert. Etter flere runder med parkavdelingen i kommunen har det blitt konkludert med en nærmiljøpark og kvartalslekeplass sentralt i planområdet. Figur 3 viser områder med gress som kan benyttes til fri lek og aktiviteter, som genererer mindre teknisk støy f eks. petanque, crocket, badmington etc. Aktiviteter som sandvolleyball, basket og fotball, som er vurdert som støyende nærmiljøanlegg, er tatt ut av planforslaget.

Et nærmiljøanlegg, som ballbane, skateplasser etc. vil generere mange støykilder, både «rop og skrik» og ballaktiviteter. Derfor angir Helsedirektoratets veileder for nærmiljøanlegg og veilederen til T-1442 (fra 2016) at nærmiljøanlegg bør plasseres over 100 m fra støyfølsom bebyggelse. Helsedirektoratets veileder sier i tillegg at det ved vanlig ballplass kan oppstå konflikt ved avstander under 30-40 meter fra boligvindu. For ballbinger innhegnet med plankevegger eller netting av metall kan konflikter oppstå også ved avstander over 100 meter. Ved videre vurdering av aktiviteter i nærmiljøparken frarådes det å legge opp til slike støyende aktiviteter, på grunn av svært korte avstander til boliger.

Figur 3: Sjernehagen nærmiljøpark. Kilde: Studio Sted

6 Konklusjon

Veitrafikk

Trafikkmengden i til og forbi eiendommen vil være lav (ÅDT ≤ 1000 og tungtrafikkandel ≤ 0 %) og skiltet hastighet er lav (30 km/t).

Støy fra vegtrafikk vil følgelig være karakterisert av enkelthendelser, jf. kap. 2.2.1 i veileder til T-1442, M-2061. Ekvivalentnivå L_{den} vil være en parameter som er lite egnet til å beskrive støyforholdene i dette tilfellet. De trafikale forutsetningene, med lav hastighet, ingen tungtrafikk og forventet få passeringer på nattestid, tilsier at enkelthendelser i nattperioden ikke må vurderes.

Som følge av dette vurderes gjeldende krav til utendørs støy, gitt i kommunens planbestemmelser og nasjonalt regelverk, å være tilfredsstillende uten videre støyreduserende tiltak.

Nærmiljøanlegg

Etablering av nærmiljøanlegg kan medføre sjenanse hos naboer med dertil hørende klager. Helsedirektoratets veileder sier også at det ved vanlig ballplass kan oppstå konflikt ved avstander under 30-40 meter fra boligvindu. For ballbinger innhegnet med plankevegger eller netting av metall kan konflikter oppstå også ved avstander over 100 meter.

Basert på erfaringstall for støynivå fra Helsedirektoratets «Veilederen for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg» kan gjeldende grenseverdi i kommunens planbestemmelser og nasjonale regelverk bli overskredet ved etablering av ballplass o.l. Lydnivået vil avhenge av typen aktivitet, plassering, type inngjerding og generelt materialbruk. I tillegg kan til teknisk støy kan rop og skrik oppfattes som sjenerende, selv om det ikke er grenseverdier for aktiviteter der den dominerende støykilden er stemmebruk. Planforslaget i denne rapporten inneholder ikke nærmiljøanlegg med teknisk støy (ballspill og lignende) og gir dermed ikke avvik fra kommuneplanens bestemmelser.

Multiconsult anbefaler likevel at det tas inn et avsnitt om støy fra nærmiljøanlegg i reguleringsbestemmelsene for Stjernehallentomten, slik at det blir forutsigbart for alle parter hva som forventes av aktiviteter/støy.

7 Referanser

[1] «Kommuneplan for Fredrikstad arealdelen 2020 - 2032», Fredrikstad kommune, jun. 2020.
[2] Klima- og miljødepartementet, «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)», T-1442/2021, nov. 2021.
[3] Miljødirektoratet, «M-2061 Veileder om behandling av støy i arealplanlegging», des. 2023.
[4] Helsedirektoratet, «IS-1693 Veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg», 2009.
[5] Kommunal- og distriktsdepartementet, «FOR-2017-06-19-840 Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift - TEK17), sist endret FOR-2021-04-28-1315», Oslo, jul. 2017. [På nett]. Tilgjengeleg på: https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-19-840
[6] Standard Norge, «NS 8175 Lydforhold i bygninger. Lydklasser for ulike bygningstyper», 2012.
[7] Multiconsult Norge AS, «10245242-02-RIT-RAP-001 Trafikkanalyse Stjernehagen». 12. mars 2024.

Vedlegg 1 Akustiske definisjoner

Ekvivalent støynivå

$L_{p,AT}$

Det ekvivalente støynivået $L_{p,AT}$ er et mål på det gjennomsnittlige (energimidlede) nivået for varierende støy over en bestemt tidsperiode T. Ekvivalentnivå gjelder for en viss tidsperiode T, f.eks. 1/2 time, 8 timer, 24 timer.

L_{den}

A-veiet ekvivalent støynivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 10 dB / 5 dB ekstra tillegg på natt / kveld. Tidspunktene for de ulike periodene er dag: 07-19, kveld: 19-23 og natt: 23-07. L_{den} er nærmere definert i EUs rammedirektiv for støy, og periodeinndelingene er i tråd med anbefalingene her. L_{den}-nivået skal i kartlegging etter direktivet beregnes som årsmiddelverdi, det vil si som gjennomsnittlig støybelastning over et år. For grenseverdier gitt i retningslinje eller forskrift kan ulike midlingstider gjelde.

Frittfelt lydnivå

Med frittfelt eller direktefelt menes når lydbølgene brer seg fra kilden uten å reflekteres. Frittfeltverdi er lydnivå når det kun tas hensyn til direktelydnivået, og ser bort fra refleksjon fra fasaden på den aktuelle bygning. Refleksjon fra andre flater skal imidlertid regnes med.

Maksimalt støynivå

L_{AFmax} er A-veiet maksimalnivå målt med tidskonstant ”Fast” på 125 ms.

L_{5AF} er det A-veide nivå målt med tidskonstant ”Fast”på 125 ms som overskrides av 5 % av hendelsene i løpet av en nærmere angitt periode, det vil si et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser.

Multiconsult

NOTAT

OPPDRAG	**Stjernehagen – nytt boligfelt Fredrikstad**	DOKUMENTKODE	10245242-04-RIBr-NOT-001
EMNE	Branntekniske forhold til detaljregulering	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Stjernehallen Eiendom AS**	OPPDRAGSLEDER	Espen Lunde
KONTAKTPERSON	Charlotte Helland (Martin Friis)	SAKSBEHANDLER	Espen Lunde
KOPI	P-gruppen	ANSVARLIG ENHET	Multiconsult Norge AS

SAMMENDRAG

Det planlegges med et nytt boligfelt på tomten til den gamle Stjernehallen beliggende nord for sentrum i Fredrikstad. Dette notatet oppsummerer de viktigste overordnede kravene til avstander, p-kjeller, adkomst, tilgjengelighet, vannforsyning til slokkevann, rømningsforhold m.m. i forbindelse med detaljreguleringsfasen.

1 Innledning, orientering

I forbindelse med planlegging av prosjektet Stjernehagen i Fredrikstad har Multiconsult blitt engasjert for å bistå med de branntekniske forholdene i detaljreguleringsfasen.
Stjernehagen er et nytt boligfelt i Fredrikstad kommune, og består av en blanding av leilighetsbygg på fire etasjer, småhus (byhus og firemannsbolig) og rekkehus opptil fire etasjer. Det skal også etableres en parkeringskjeller på ett plan under deler av boligbebyggelsen.
Dette notatet vil ivareta de viktigste branntekniske forholdene utomhus.

2 Grunnlagsdokumenter

Som relevant grunnlag for de branntekniske vurderingene har vi benyttet følgende dokumenter:

- Planinitiativ for Stjernehalltomten i Fredrikstad kommune, revidert 12.11.2021, utarbeidet av Line Solgaard Arkitekter AS og Studio Sted AS.
- Presentasjonen STJERNEHAGEN, fra oppstartsmøte med konsulenter, 18. mai 2022.
- Nytt arkitektunderlag oversendt 30.09.2022, status: illustrasjonsprosjekt.

3 Risikoklasser, brannklasser

Boenhetene i dette prosjektet plasseres alle i risikoklasse 4 (RKL 4).
Parkeringskjelleren under rekkehusene er på ett plan under terreng, og plasseres i risikoklasse 2 (RKL 2).

Horisontaldelte boligbygg (leilighetsbygg og firemannsboliger) på 4 etasjer plasseres i brannklasse 2 (BKL 2). Parkeringskjeller er ikke en tellende etasje.

Boligbygg i risikoklasse 4 med inntil tre etasjer (rekkehus/byhus), kan oppføres i brannklasse 1 når hver boenhet har utgang direkte til terreng, uten å måtte rømme via trapp eller trapperom til terreng.

02	26.08.2024	Revidert slokkevannskapasitet under pkt. 9, nytt pkt. 12.	Espen Lunde	Espen Lunde	
01	11.10.2022	Revidert iht. nytt ark.underlag 30.09.2022 (status: illustrasjonsprosjekt).	Espen Lunde	Sigve Aastorp-Tangen	
00	29.05.2022	1. utkast for kommentarer.	Espen Lunde	-	-
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

4 Lave byggverk, høye byggverk, mindre byggverk, småhusbebyggelse

Med ***lave byggverk*** menes byggverk med gesims- eller mønehøyde inntil 9,0 meter. Dersom ikke annet er fastsatt i planbestemmelse, skal gesims- og mønehøyde måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gjennomsnittlig terrengnivå beregnes etter at eventuelle terrengarbeider er utført, kfr. VTEK, § 6-2.

Med ***mindre byggverk*** menes bygninger i risikoklasse 4 (bolig) og brannklasse 1 (inntil to etasjer, eller boenhet inntil tre etasjer med utgang direkte til terreng uten å benytte trapp).

Med ***småhusbebyggelse*** menes enebolig, to- til firemannsbolig, rekkehus, kjedehus og terrassehus til og med tre etasjer.

De ovennevnte begrepene kan ha betydning for enkelte av de følgende branntekniske forhold, men dette må avklares med lokalt brannvesen:

- krav til rømning (én utgang + vindu for rømning for lave byggverk)
- dimensjonering av brannvesenets kjørevei/-adkomst og oppstillingsplasser (mannskapsbil vs. høyderedskap for lave byggverk?)
- kjørbar adkomst frem til bygningene (aksept for avstand inntil 50 meter for mindre byggverk)
- slokkevannskapasitet (småhusbebyggelse krever mindre kapasitet)

5 Avstand mellom bygninger

Mellom lave byggverk (gesims- eller mønehøyde inntil 9,0 meter) skal det være minimum 8,0 m innbyrdes avstand med mindre det etableres branncellebegrensning mellom byggverkene. For avstander ned til 6,0 meter i lave byggverk kan vinduer i branncellebegrensende yttervegg etableres uten brannkrav.
Høye byggverk skal ha minimum 8,0 m avstand til annet byggverk med mindre byggverkene skilles med brannvegg.

6 Automatisk brannslokkeanlegg i boliger

Boligbygninger i risikoklasse 4 hvor det kreves heis, skal ha automatisk brannslokkeanlegg. Det er krav om heis/løfteplattform i boligbygninger med tre etasjer eller flere, der hver etasje er en egen boenhet. Dersom en bare trenger å gå én etasje opp eller ned for å komme fra inngangspartiet i bygningen til inngangsdøren i boenheten, gjelder ikke krav om heis.

Leilighetsbygg på fire etasjer vil dermed få krav om automatisk brannslokkeanlegg.

Et annet forhold hvor automatisk brannslokkeanlegg kan være aktuelt, er lave byggverk (rekkehus/byhus/firemannsboliger) inntil tre etasjer med plan som ligger mer enn 5,0 meter over terreng. Ved å installere slokkeanlegg i slike boenheter, vil man kunne akseptere at rømning skjer via underliggende etasje, slik at man kan unngå fastmontert stige med ryggbøyle i fasaden, kfr. pkt. 10 og Fig. 43 a/b.

7 Parkeringskjeller, angrepsvei, røykventilering, utlufting

Parkeringskjelleren må ha åpninger/sjakter som muliggjør utlufting av røyk- og branngasser. I tillegg til innkjøring/inngang, må det etableres utluftningsmulighet i motsatt ende av parkeringskjelleren.

Antall og plassering av brannvesenets angrepsveier til parkeringskjeller må være slik at alle deler av parkeringskjelleren kan nås med maksimalt 50 meter slangeutlegg fra angrepsvei. Dvs. at det må etableres én angrepsvei (mot nord), i tillegg til at innkjøring er angrepsvei.
Angrepsvei må være uavhengig av rømningsveier. Unntak gjelder rømningsveier som bare betjener parkeringskjeller dersom parkeringskjelleren har automatisk sprinkleranlegg.

Dekke over parkeringskjelleren må ha brannmotstand minst REI 90 A2-s1,d0 [A 90], og bærende konstruksjoner for dekket må ha brannmotstand minst R 90 A2-s1,d0. Dekket på utsiden av bygningskroppen (blokker) må dimensjoneres for fremkommelighet og oppstillingsplass for brannvesenets høydemateriell.

Det forutsettes at parkeringskjelleren får installert et automatisk brannslokkeanlegg (sprinkleranlegg).

8 Kjøreadkomst og oppstillingsplasser for brannvesenet

Det skal forsøkes å tilrettelegge for kjøreadkomst helt frem til bygningene, men det kan aksepteres en avstand på inntil 50 meter for mindre byggverk i risikoklasse 4 og brannklasse 1. Det må tilrettelegges for kjørbar adkomst helt frem til innkjøring og ev. annen angrepsvei til parkeringskjeller.

Adkomstveier for brannvesenets kjøretøyer skal ha fri bredde minimum 3,5 meter, maksimum stigning 1:8 (12,5 %), fri kjørehøyde minimum 4,5 meter, samt svingradius ytterkant vei på 13 meter (for stigebil). Belastning fra brannvesenets kjøretøyer er akseltrykk på 10 tonn og boggitrykk på 16 tonn.

Oppstillingsplasser for brannvesenets kjøretøyer skal være minimum 7,0 m x 12,0 m, og med maksimalt stigningsforhold på 6 %.

Hvor det ikke tilrettelegges for kjørbar atkomst rundt hele bygningen må kjørevei etableres slik at slangeutlegg fra oppstillingsplass for brannbil ikke er mer enn 50 meter (ev. 100 meter, men må avklares med lokalt brannvesen), til noen del av bygningens fasader. Kjøreveier og oppstillingsplasser for brannvesenet bør tillegges funksjon som gang/kjørevei for å sikre at snømåking på vinteren. Oppstillingsplass og kjørevei skal være med fast dekke som ikke er tilrettelagt for vegetasjon, og de skal holdes anvendbare til enhver tid. Parkering er ikke tillatt på atkomstveier og på oppstillingsplasser for stigebil/lift. Dette skal opplyses ved tydelig skilting og merking.

9 Utvendig vannforsyning til slokkevann

Brannvannsuttak skal normalt ligge 25-50 meter fra innganger, angrepsveier og oppstillingsplasser i brøytet areal. Brannkummer eller hydranter (foretrekkes) må plasseres slik at de er lett tilgjengelige til alle årstider (bl.a. mht. snørydding), og de må være godt synlig (merkes tydelig). Det må være tilstrekkelig antall brannkummer eller hydranter slik at alle deler av bygningsmassen dekkes. Følgende slangeutlegg kan benyttes ved beregning: maksimalt 50 meter fra kum/hydrant til bil, og maksimalt 50 meter (mulig 100 meter aksepteres) fra bil til bygning/fasade.

Slokkevannskapasiteten må være minst 1.200 liter per minutt (20 l/s) for småhusbebyggelse, og minst 3.000 liter per minutt (50 l/s) for annen bebyggelse (leilighetsbygg, blokker), fordelt på minst to uttak, og denne kapasiteten bør sjekkes opp med kommunen/VA-avdelingen i tidlig fase.

10 Adkomst til boenheter

For boenheter hvor vindu eller balkong utgjør en av rømningsveiene, må det være tilgjengelighet for brannvesenets høyderedskap. Fredrikstad brann- og redningskorps er ikke slik dimensjonert, og har ikke til enhver tid nødvendige ressurser for å kunne gi aksept til å benytte brannvesenets stigemateriell som sekundær rømningsvei. Dersom det allikevel blir et behov for å prosjektere med manuelle, bærbare stiger for adkomst til boenheter, må dette avklares med brannvesenet på forhånd.

11 Rømning via vindu

Det er viktig å være klar over at man ved rømning via vindu for høyder over 5,0 meter (og under 7,5 m) fra terreng til underkant vindu må benytte **fastmontert stige med ryggbøyle** på fasaden. Fastmontert stige må ha avstand minst 2,0 meter fra underliggende vindu, alternativt at vindu må ha brannmotstand EI 15 eller EI 30. Dette vil ha betydning for plassering av vinduer og dører fasadene, og kan være en aktuell situasjon for småhus med horisontaldelte boliger og rekkehus/byhus og firemannsboliger på tre-fire plan. Se illustrasjoner i Byggforskblad 520.391, fig. 43 a og 43 b nedenunder.

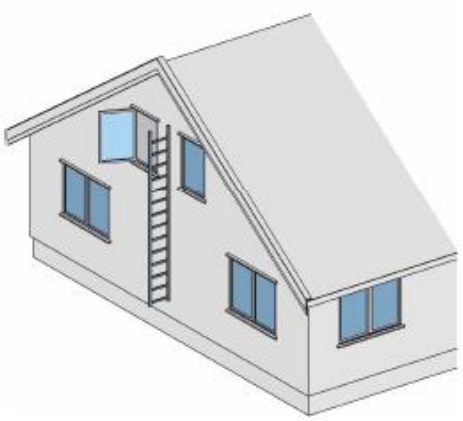


Fig. 43 a
Eksempel på god plassering av utfellbar rømningsstige i forhold til rømningsvinduet og vinduer i underliggende etasje

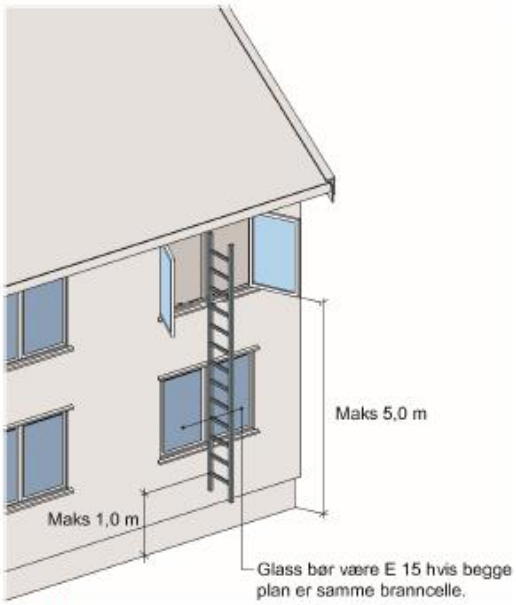


Fig. 43 b
Plassering av rømningsstige ved utadslående vindu med midtpost. Stigen må plasseres i flukt med midtposten for å gi tilfredsstillende tilgjengelighet for rømning.

NB: For høyder > 5,0 meter (3.etg.) fra underkant vindu og ned til terreng må det benyttes ***fastmontert stige med ryggbøyle***.

12 Solcelleanlegg

Eventuelle solcelleanlegg må prosjekteres og utføres iht. til NEK 400 og Byggdetaljer 321.231.

Dato 05.05.2024

Renovasjonsteknisk plan for Stjernehagen

Renovasjonsteknisk plan må inneholde info om:

1. Kategori for avfallsbesittere:
2. Teknisk løsning for avfall: Nedgravde avfallscontainere
3. Hoveddimensjoner for oppsamlingsenheter
4. Plassering av oppsamlingsenheter
5. Evt utvidelsesmuligheter
6. Adkomst og stoppested for renovasjonsbil
7. Stedfestedes plikter og rettigheter som er relevante for renovasjon.
8. Hvordan nabo og gjenboeiendommer berøres av foreslåtte løsninger

Kildesortering:
Ved nedgravde containere er det krav til 4 avfallstyper + farlig avfall og plastemballasje i form av en annen type avfallsløsning.
Restavfall, papp/ papir, glass og metallemballasje, matavfall (fra 2023), i tillegg til farlig avfall og plastemballasje (frem til 2026).
Tømming:
Restavfall og matavfall tømmes ikke oftere enn 1 gang pr uke, og ikke sjeldnere enn hver 14 dag.
Restavfall og matavfall tømmes hver 14 dag i de områdene der matavfallsinnsamling er innført.
Innen 2025 skal denne nye ordningen innføres i hele kommunen. Kommunen vurderer å innføre en innsamlingsordning med dynamiske ruter, så kan det gå enda noen dager mellom tømmingene i helligdager og ferier.

Tømmefrekvensen for glass og papp er hver 10. uke.
Farlig avfall tømmes ved bestilling.

Krav til oppsamlingsplass:
Det skal være fri adkomst uten hinder for funksjonshemmede. Universell utforming.
Ved oppstilling av kranbil ved tømming skal minimum ett kjørefelt være fritt.
Bredden på bil med støtteben er ca. 5 meter.
Det kan stilles krav til parkeringslomme for kranbil. Kranbilen er ca. 11 meter lang.
Oppstillingsplass for tømmebil skal være i vater, og den skal tåle et trykk på 11,5 tonn punktbelastning.
Anbefalt gangavstand fra boenhet til nedgravd container bør ikke overstige 150 meter.

Krav til kjørbar vei:	**Dimensjonering:**
Minste bredde 5,5 meter. Minste svingradius på 8,5 meter. Fri høyde 4,0 meter på flat vei. Maksimal stigning på 8 %.	35 boenheter pr container restavfall. 30 boenheter pr container papp/ papir 45 boenheter pr container glass-metallemballasje 40 boenheter matavfall.

Plastemballasje går tilbake til restavfallet når det nye ettersorteringsanlegget settes i drift i 2026, og det er ikke behov for etablering av en avfallsbod for oppbevaring av sekker til plastinnsamling.

Det skal avsettes plass til et skap for farlig avfall ved nedgravde containere. Avsatt areal må være tilstrekkelig slik at skapet ikke kommer i konflikt med tømming av nedgravde containerne.

Renovasjonsteknisk plan for Stjernehagen

Stjernehagen vil ha opptil ca 135 boenheter, og det er derved krav om nedgravde avfallscontainere.

Figur 1 Landskapsplan Stjernehagen

Beregning for 135 boenheter:

Restavfall 135/35 = 3,8 = 4 stk. eller 5 m3.

Kommunen anbefales å sette av en ekstra container for restavfall pga plastemballasje går tilbake til restavfall når det nye sorteringsanlegget settes i drift i 2026. Dette gjør at det vil oppstå behov for å øke kapasiteten på restavfall.

Papp/ papir 135/30 = 4,5 = 5 m3.

Glass-metall 135/45= 3= 3 m3.

Matavfall 135/40 = 3,4 = 3 m3.

Beregning viser at det er krav til ca 16 nedgravde avfallsconteinere.

Det er planlagt for en renovasjonsstasjon sentralt i planområdet på Stjernehagen. Punktet ligger ikke med stør

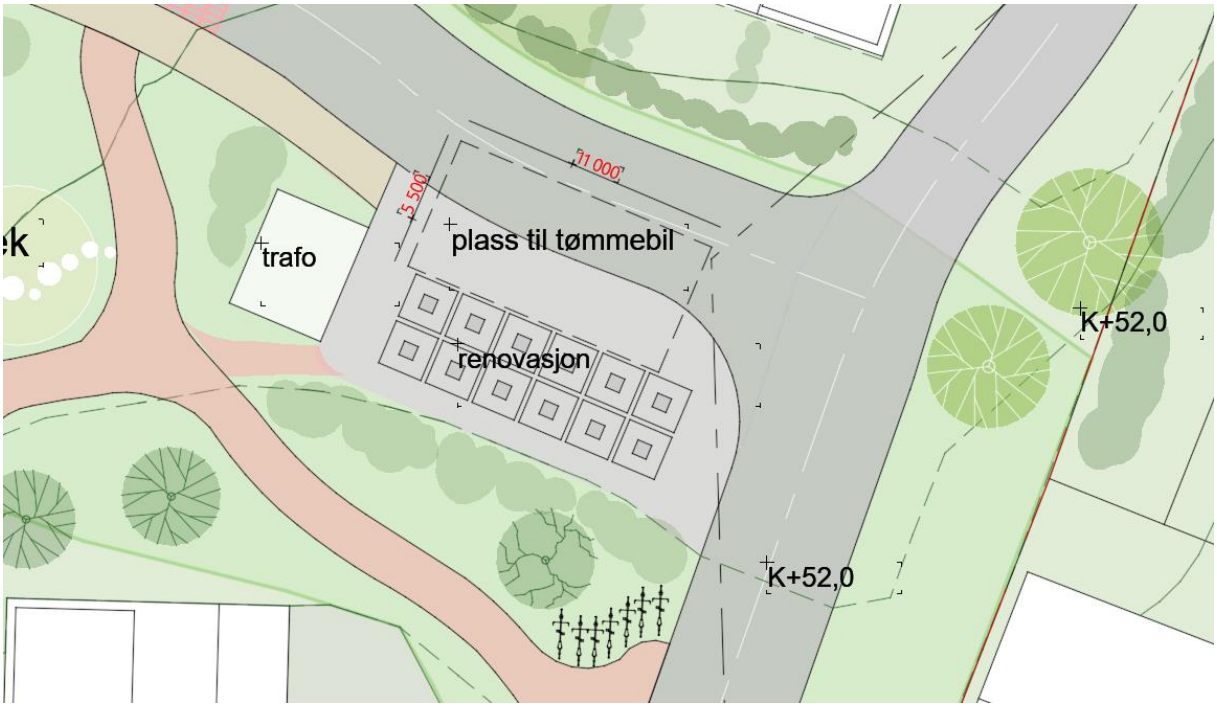
Den 23.03.2023 ble det avholdt et teamsmøte med renovasjonsavdelingen i kommunen. Tilstede i møte var Beate Brynildsen, Reguleringsarkitekt og landskap Silje Kolltveit, og Martin Friis fra Isegran eiendom.

I møte med renovasjonsavdelingen ble løsning for renovasjon på Stjernehagen diskutert og vist fram.

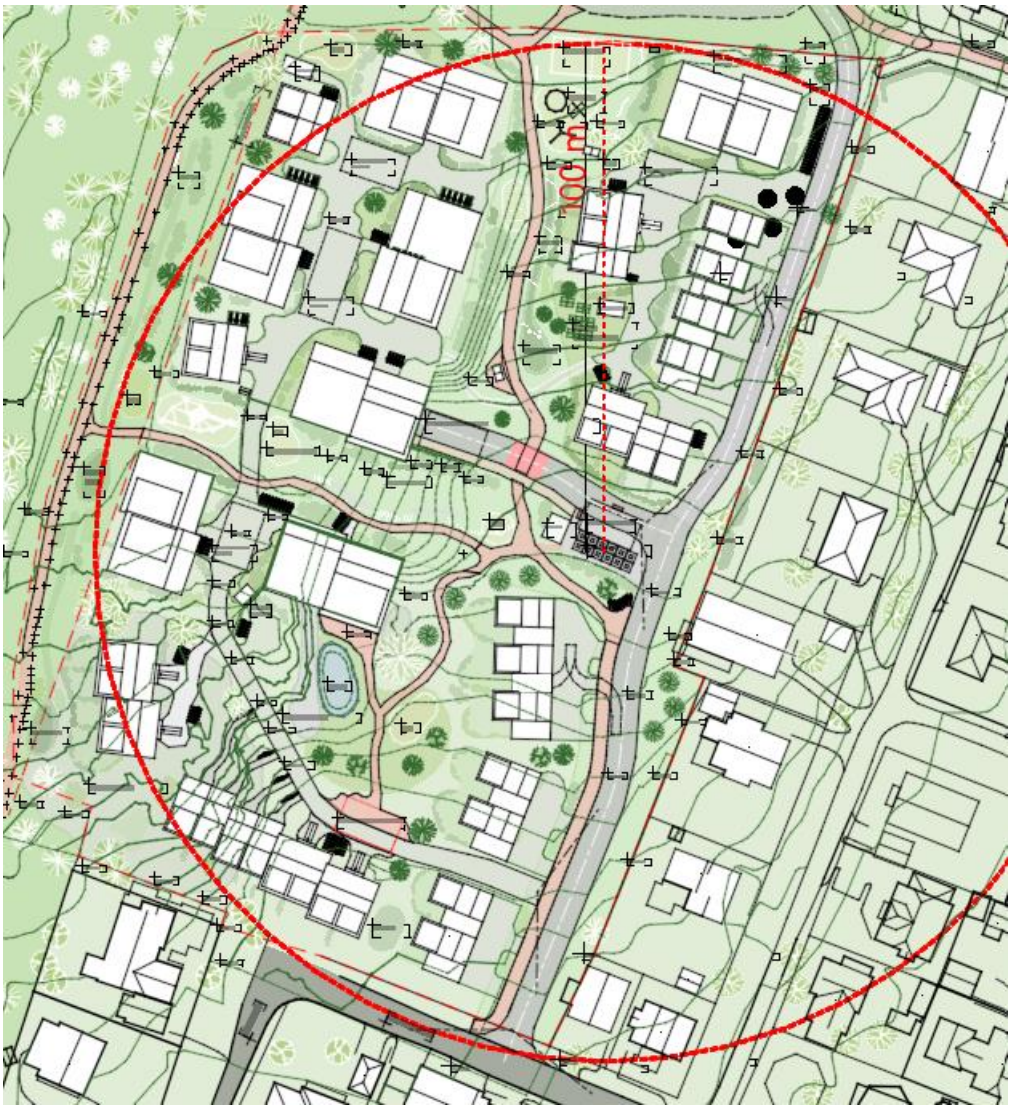
Kommunen informerte om at det i framtiden ville komme andre løsninger med bla komprimering i avfallscontainere, og at det derfor kan avsettes noe mindre plass enn beregningen tilsier.

I landskapsplanen som følger reguleringen er det derfor tegnet 12 nedgravde containere og området er avsatt med eget formål i reguleringskartet.

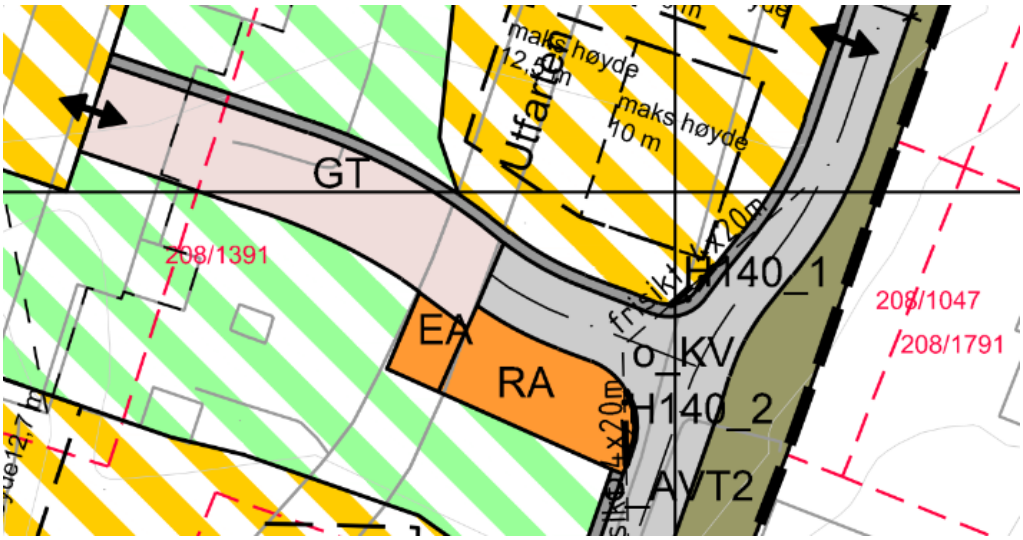
Renovasjonsteknisk plan ble oversendt kommunens renovasjonsavdeling den 25.04.2024. Tilbakemelding fra Ilyasse Bsaithi i renovasjonsavdelingen var at dersom skal det etableres 12 nedgravde containere, skal sistnevnte container være av type komprimerende containere som tømmes med vanlig kranbil og ikke med krok bil.



Figur 2 Renovasjonspunkt Stjernehagen



Figur 3 Alle bygg innenfor planområdet ligger nærmere enn 100m fra renovasjonspunkt



Figur 4 Utsnitt reguleringskart.

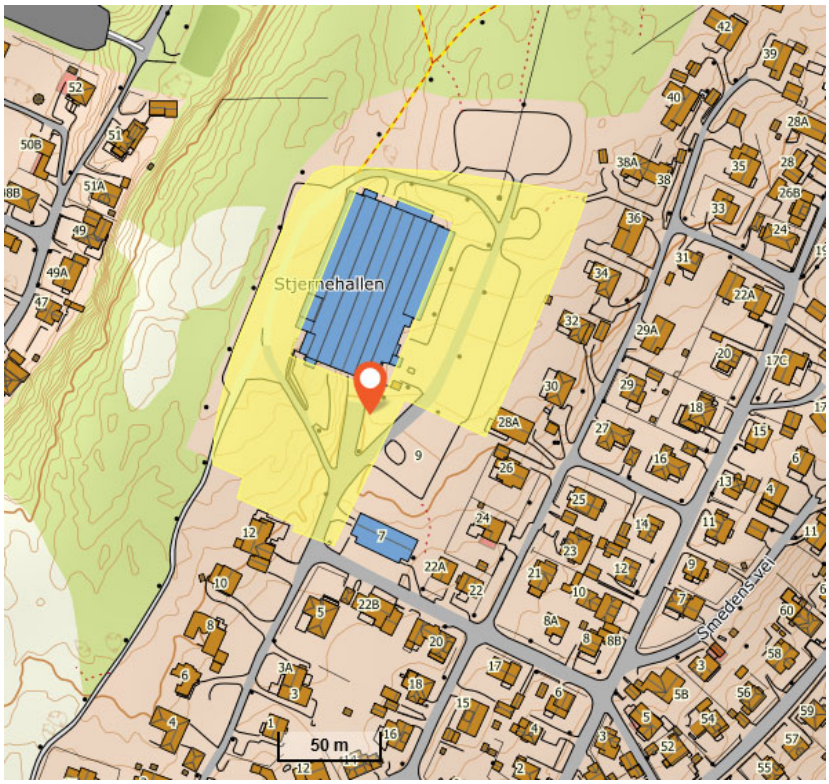
NOTAT

Prosjekt: **Stjernehallen i Fredrikstad: kartlegging av naturmangfold og vurderinger i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12**
Notat nr: 2021-11-12
Emne: Kartlegging av naturmangfold
Oppdragsgiver: Line Solgaard arkitekter / Studio Sted
Kontaktperson: Martin Vaagland (martin@linesolgaard.com)
Forfattere: Jørn Olav Løkken og Ole Tobias Rannestad
Dato: 29.11.2021 (oppdatert 23.04.2024)

1. Bakgrunn

Stjernehallen i Fredrikstad (Figur 1) skal rives, og tomten skal utvikles med boligbebyggelse. Tomten vil få anslagsvis 100-150 nye boenheter fordelt på ulike bygningstyper. Utbyggerne har ambisjoner om at utviklingen av tomten skal skje på en bærekraftig måte, og med en tydelig økologisk tilnærming. I den forbindelse er det viktig å ha kartlagt de økologiske verdiene som eksisterer på tomten og i et sannsynlig influensområde rundt denne. Dette er avgjørende for å kunne verne eventuelle verdier som ønskes bevart, samtidig som eksisterende stedegne og evt. verdifulle naturelementer vil kunne inngå som en integrert del av den økologiske utviklingen av tomten i og etter byggefasen.

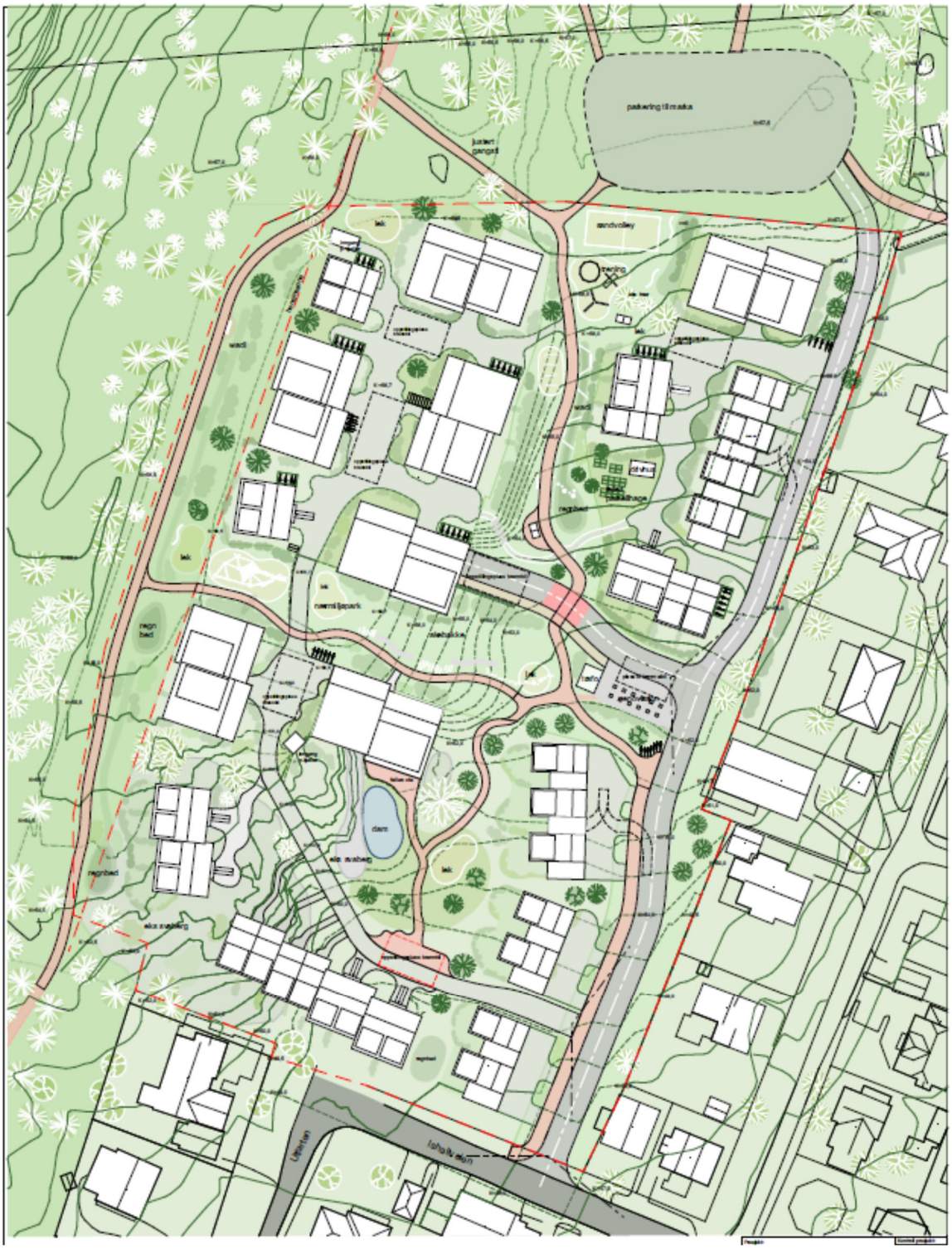
NaturRestaurering AS (NRAS) ble høsten 2021 bedt om å utføre kartlegging og vurderinger av eksisterende naturverdier. Notatet er oppdatert i april 2024 (dette notatet), med ny plantegning og oppdatert databasesøk og vurderinger knyttet opp mot naturmangfoldloven §§8-12.



Figur 1. Planområdet omhandlet i dette notatet.

2. Tiltaksbeskrivelse

Figur 2 viser skisser av utbyggingen som skissert i 2024. Hovedendringen fra planen skissert i 2021, er at en har gått fra fire til tre tun, samt at adkomstvei nå ligger helt i øst.



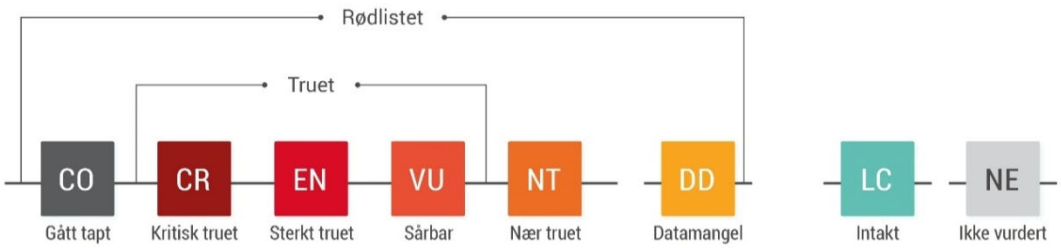
Figur 2. Skisser til mulig utvikling av tomten, per mars 2024. Kilde: Studio Sted

3. Metodikk

Materialet som ligger til grunn for vurderingene i dette notatet er hentet fra fysisk kartlegging (i 2021) samt oppdaterte data fra rødlister, databaser og kartkilder (alle søk utført 13.03.2024; Artsdatabankens artskart, Økologiske grunnkart, rødliste for arter 2021, fremmedartsliste 2023-, kart.finn og NGU).

Planområdet og potensielt influensområde rundt ble kartlagt av vegetasjonsøkolog Jørn Olav Løkken (NRAS), 04.10.2021. Kartlegging fulgte Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper (MI) (Miljødirektoratet, 2021). Denne instruksen har gjennomgått oppdateringer fra 2021 til 2024, men vi anser det dithen at disse endringene ikke er av en slik art at de påvirker vurderingene i dette notatet. Utover naturtypekartlegging, ble det særlig vekt lagt på kartlegging av rødlistede arter, aggressive fremmedarter, store trær, vannmiljø og evt. annet av definert økologisk verdi iht. MDs retningslinjer og håndbøker. Kategorisering av rødlistearter og fremmedarter følger Artsdatabanken (Figur 3).

Kategorier, rødlista (2021):



Kategorier, fremmedartslista (2023):

Figur 3. Kategorier av rødlistede arter og fremmedarter. Kilde: Artsdatabanken.

4. Resultater og vurderinger

4.1. Databaser og kart

Hele planområdet og nærliggende områder rundt ligger på bergarten granitt (NGU), som er en næringsfattig bergart, dvs. en bergart som forvitres sakte og som har liten evne til å tilføre jordsmonnet plantenæringsstoffer.

Gamle flyfoto (kart.finn) viser at ishallen, samt parkeringsarealer og utendørs baner, primært ble anlagt i perioden mellom 1963 og 1978. Mellom 1988 og 1997 ble parkeringen vest for ishallen

etablert. Det meste av tomten har følgelig vært sterkt preget av utbygging og menneskelig aktivitet i mange tiår. Noen deler av tomten fremstår likevel fortsatt som delvis naturlige, spesielt i sørvest.

Det er ikke registrert naturtypelokaliteter på eller like rundt planområdet (Naturbase), og nærmeste lokalitet er Bjørndalsdammene (naturbase-ID: BN00068060), som ligger snaut 100 m nordvest for planområdet, og er gitt verdien «lokalt viktig» (C-verdi). Oppdatert søk i Naturbase tilsier at verdsettingen ikke er endret siden 2021, men informasjonen er supplert ved at lokaliteten er gitt konsekvensutrednings (KU)-verdi «noe».

Rødlistede og fremmed arter registrert i planområdet, og noen titalls meter rundt, er vist i Figur 4 og Tabell 1 (Artsdatabankens artskart). Det er ikke gjort nye artsregistreringer i perioden etter første versjon av dette notatet. For mange arter har det skjedd endringer i rødlistestatus i perioden mellom 2021 (da rødlista fra 2015 var gjeldende) og i dag (gjeldende rødliste er siste versjon fra 2021). Grønnfink var i 2021 ikke rødlistet, men er i da sårbar (VU). Gulspurv har blitt flyttet fra kategori nær truet (NT) til sårbar (VU).

Figur 4. Registrerte arter på og rundt planområdet (jf. Tabell 1). Rød=Rødlistet (grønnfink, fiskeørn, gulspurv og vepsevåk); Lilla=fremmedart (rynkerose, gravbergknapp, matgrasløk, kanadagullris, taggsalat og russeblåstjerne). Kilde: Artsdatabankens artskart, mars 2024. NRAS funn fra 2021 er ikke med i dette kartet (se egen figur under)

Tabell 1. Registrerte rødlistede og fremmede arter på og rundt planområdet (jf. Figur 4). Kilde: Artsdatabankens artskart.

Art	***Latin***	**Artsgruppe**	**Status**	**År registrert**
Rødlistet				
Grønnfink	*Chloris chloris*	Fugl	Sårbar (VU)	2013-2018
Fiskeørn	*Pandion haliaetus*	Fugl	Sårbar (VU)	2010
Gulspurv	*Emberiza citrinella*	Fugl	Sårbar (VU)	2015
Vepsevåk*	*Pernis apivorus*	Fugl	Nært truet (NT)	1896
Fremmedart				
Rynkerose	*Rosa rugosa*	Karplanter	Svært høy risiko (SE)	2015
Gravbergknapp	*Phedimus spurius*	Karplanter	Svært høy risiko (SE)	2023
Matgrasløk	*Allium schoenoprasum*	Karplanter	Svært høy risiko (SE)	2022
Kanadagullris	*Solidago canadensis*	Karplanter	Svært høy risiko (SE)	2023
Taggsalat	*Lactuca serriola*	Karplanter	Høy risiko (HI)	2023
Russeblåstjerne	*Othocallis siberica*	Karplanter	Høy risiko (HI)	2022

*Svært gammel observasjon

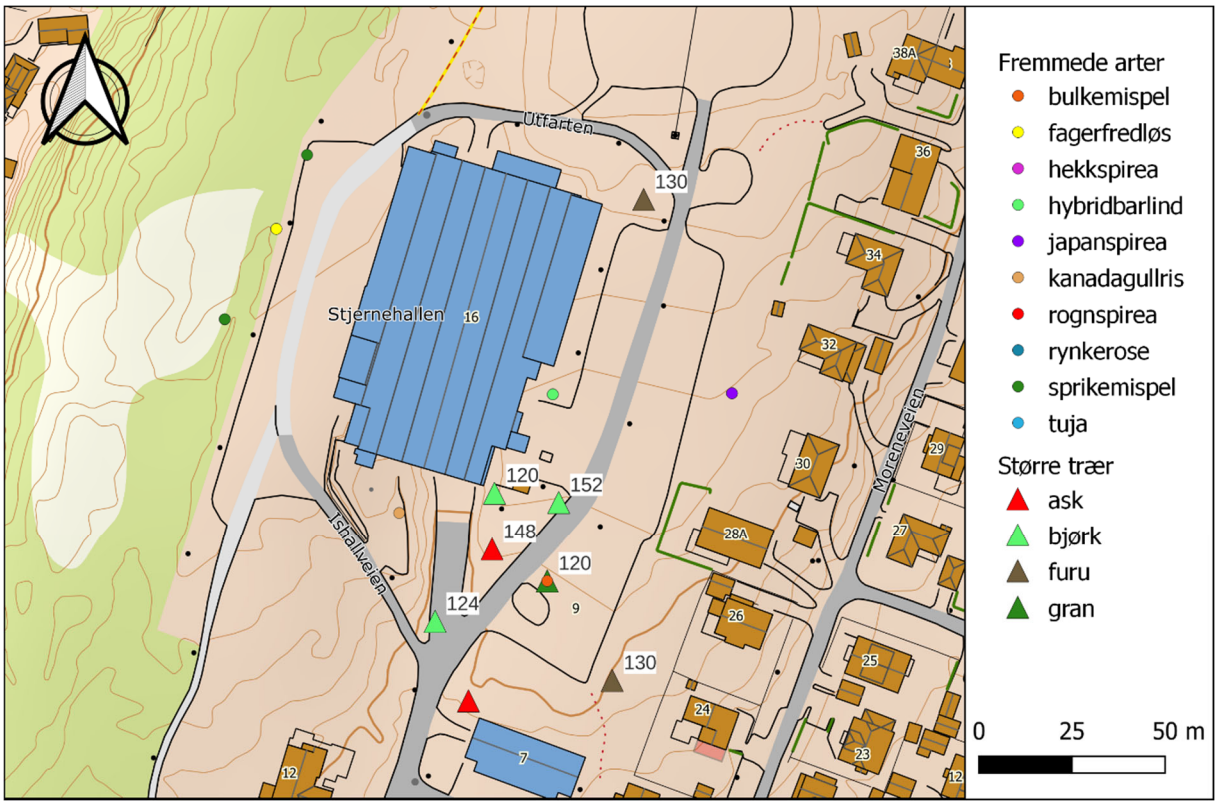
I databasen Miljøstatus er det ikke markert funksjonsområder for noen arter på eller like rundt planområdet. I samme database er det heller ikke registrert forurenset grunn på eller like rundt planområdet. Dette er ikke endret siden 2021.

Utover Bjørndalsdammene i nordvest er det ingen vannkilder innenfor planområdet eller områdene i umiddelbar nærhet. Dette er ikke endret siden 2021.

Vest for tomten (mellom ishallen og Bjørndalsdammene) ligger et skogkledt område (Bjørndalen) som strekker seg nesten fra Fredrikstad sentrum i sør og videre nordover inn i mer omfattende skogsområder. Dette sammenhengende skogområdet spiller en viktig funksjon for en rekke ville arter av alle artsgrupper. Vurderingen av dette området er ikke endret siden 2021.

4.2. Kartlegging

Til tross for kartlegging relativt sent i vekstsesongen var det fortsatt tilfredsstillende forhold for å kunne identifisere alle trær/høyere planter og de aller fleste forvaltningsrelevante arter (Tabell 2; Figur 5).



Figur 5. Oversikt over påviste fremmede arter (sirkler) og større trær (trekanter) på tomten. Omkrets på trærne (cm i brysthøyde) står ved siden av hvert punkt. Merk at mer utbredte fremmedarter med mye enkeltindivider slik som kanadagullris og klistersvineblom ikke er kartlagt i detalj.

Tabell 2. Liste over påviste karplanter på tomten ved befaring 04.10.2021. Forklaring på kategoriene under status finnes i Figur 3.

Karplanter		
Norsk navn	**Vitenskapelig navn**	**status**
bringebær	*Rubus idaeus*	
bulkemispel	*Cotoneaster bullatus*	SE
burot	*Artemisia vulgaris*	
engkvein	*Agrostis capillaris*	
fagerfredløs	*Lysimachia punctata*	SE
føllblom	*Scorzoneroides autumnalis*	
geitrams	*Chamaenerion angustifolium*	
gjerdevikke	*Vicia sepium*	
gjetertaske	*Capsella bursa-pastoris*	
groblad	*Plantago major*	
haremat	*Lapsana communis*	
hekkspirea	*Spiraea salicifolia*	HI
hestehov	*Tussilago farfara*	
hundegras	*Dactylis glomerata*	
hundekjeks	*Anthriscus sylvestris*	
hvitkløver	*Trifolium repens*	
hybridbarlind	*Taxus ×media*	SE
hønsegras	*Persicaria maculosa*	
høymol	*Rumex longifolius*	
japanspirea	*Spiraea japonica*	PH
kanadagullris	*Solidago canadensis*	SE
klistersvineblom	*Senecio viscosus*	SE
landøyda	*Jacobaea vulgaris*	
lintorskemunn	*Linaria vulgaris*	
meldestokk	*Chenopodium album*	
nyseryllik	*Achillea ptarmica*	
reinfann	*Tanacetum vulgare*	
rognspirea	*Sorbaria sorbifolia*	SE
ryllik	*Achillea millefolium*	
rynkerose	*Rosa rugosa*	SE
rødkløver	*Trifolium pratense*	
røsslyng	*Calluna vulgaris*	
skjermsveve	*Hieracium umbellatum*	
skvallerkål	*Aegopodium podagraria*	
smørbukk	*Hylotelephium maximum*	
sprikemispel	*Cotoneaster divaricatus*	SE
stankstorkenebb	*Geranium robertianum*	
stornesle	*Urtica dioica*	
sølvbunke	*Deschampsia cespitosa cespitosa*	
tuja	*Thuja occidentalis*	HI
tungras	*Polygonum aviculare*	
tunrapp	*Poa annua*	
ugressbalderbrå	*Tripleurospermum inodorum*	
vivendel	*Lonicera periclymenum*	
åkerdylle	*Sonchus arvensis*	
åkertistel	*Cirsium arvense*	

Trær		
Norsk navn	**Vitenskapelig navn**	**status**
ask	*Fraxinus excelsior*	EN
bjørk	*Betula pubescens*	
furu	*Pinus sylvestris*	
gran	*Picea abies*	
kirsebær	*Prunus cerasus*	
osp	*Populus tremula*	
rogn	*Sorbus aucuparia*	
selje	*Salix caprea*	
spisslønn	*Acer platanoides*	

Bilde 1. Skogpreget område i sør mot Utfarten 12.

Størstedelen av tomten består av svært menneskepåvirket natur (Sterkt endret fastmark etter NiN). Det som finnes av grønne arealer på tomten er i hovedsak plen, innimellom med noen større trær (Bilde 2). Tomten grenser stort sett mot omkringliggende skogsarealer. Omkringliggende skogsarealer er en del av bymarka, og har et preg av opprinnelig natur for området. Det vil si grunnlendt furuskog med innslag av nakne berg. Langs tomtegrensen er det noe mer skogspreg også på selve tomten, mest markert i et parti i sør (mellom Ishallveien og Utfarten 12; Bilde 1). Det finnes også noen berghammere med relativt intakt nakent berg (også dette stort sett sør på tomten). Det er flere middels store trær på tomten (100-150 cm i omkrets i brysthøyde). Det er ett større individ av det rødlistede treslaget ask (EN; sterkt truet) rett sør for selve hallen (Bilde 2), og et litt mindre ved Utfarten 7. Disse to trærne er av NRAS vurdert til å ha stor økologisk verdi, gitt størrelse og rødlistekategori.

Det finnes stedvis opportunistiske fremmedarter, som for eksempel klistersvineblom og kanadagullris, men generelt er inntrykket at det er relativt lite omfang av fremmedarter på selve tomten. Skogkanten mot vest bærer preg av at en del hageutkast har etablert seg her (blant annet sprikemispel (SE; svært høy risiko) og fagerfredløs (SE)). I øst er det flere hageanlegg med diverse fremmede arter med høy risiko. Disse artene etablerer seg lett på åpen jord uten mye vegetasjon, slik som i byggefasen. Det vil derfor være viktig å ha en tiltaksplan for bekjemping av fremmede arter.

Bilde 2. Stjernehallen sett fra sør, med noen av de større trærne. Deriblant en stor ask (EN) nesten helt til høyre i bildet.

4.3. Vurderinger og anbefalinger

Vurderinger etter naturmangfoldloven

Tabell 1. Vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i §§ 8 - 12, jf. § 7 i naturmangfoldloven.

§8 KUNNSKAPSGRUNNLAGET "Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet."	
	Kommentar
Arter og artsmangfold Kartlegging, 04.10.2024 www.naturbase.no, www.okologiskegrunnkart.artsdatabanken.no, www.artsdatabanken.no	Det er registrert en middels stor (ca 150 cm omkrets i brysthøyde) ask (EN) på tomten, samt en mindre ask. Ut over dette er det registrert en håndfull rødlistede fugler. Vi anser det dithen at registreringene av fugl stort sett dreier seg om overflygning eller midlertidige opphold. Det er lite som tilsier at tomten slik den fremstår i dag er et viktig fuglehabitat.
Verneområder www.naturbase.no	Ingen i umiddelbar nærhet. De nærmeste verneområdene er Stordamsmyra og Skårakilen naturreservat. Begge ligger mer enn 2 km fra tomten.
Naturtyper og suksesjon Kartlegging, 04.10.2021 www.naturbase.no,	Ingen naturtyper er registrert på tomta. Nærmeste registrerte naturtype er Bjørndalsdammene ca 200 meter nordvest for tomta.
Vilt og økologisk funksjonsområde Kartlegging, 04.10.2021 www.naturbase.no,	Tomten ligger i stor grad omkranset av boligfelter og infrastruktur. I nord grenser tomten til et skogsområde, som strekker seg sørover på vestsiden av tomten. Mindre arter som fugl, piggsvin og insekter, samt forstyrrelsestolerante arter som for eksempel rådyr, bruker trolig skogsområdet i vest som oppholdssted og mulig ferdselsvei til Brattliparken. Disse skogspartiene er følgelig viktige funksjonsområder for vilt. Sør for Brattliparken er det lite natur. Denne skogspassasjen innehar følgelig generelt liten verdi som korridor for større vilt.

§ 9 ”FØRE VAR” ”Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak”		
Fare for irreversibel skade på naturmangfoldet?	Ja	Hogging av det store asketreet vil medføre irreversibel skade i form av at en rødlistet art det vil ta svært lang tid å erstatte blir fjernet.
Fare for alvorlig skade på naturmangfoldet?	Nei	Ask er en sterkt truet art (EN) ifølge rødlista 2021, noe som tilsier en høy naturverdi. Gjeldende asketre kan karakteriseres som middels stort. Størrelse og voksested tilsier at treet ikke har avgjørende betydning for artens overlevelse som sådan. Slik sett vil ikke fjerning av treet ansees som en alvorlig miljøskade formelt sett. Det må likevel påpekes at hogging av treet vil fjerne et individ av en sterkt truet art, samt bidra til en bit-for-bit-nedbygging av natur.
Viser "Føre var" behov for handleplikt?	Nei	
§ 10 SAMLET BELASTNING ”En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for”.		
Vil planforslaget i sum føre til for stor belastning på økosystemet?	Nei	Den aktuelle tomten er slik den fremstår i dag preget av svært lite natur. Mindre arealer med restnatur kan gå tapt, men dette dreier seg i all hovedsak om vanlige arter og gjenvekstssuksesjon heller en intakte naturtyper.
§ 11 KOSTNADER VED MILJØFORRINGELSE ”Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter”.		
Tiltakshaver dekker merkostnader for å unngå miljøforringelse?	Ja	Vi legger til grunn for våre vurderinger at dette er ivaretatt fra utbyggers side.

§ 12 MIJLØFORSVARLIGE TEKNIKKER OG DRIFTSMETODER ”For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater”.		
Er byggemetoden, byggteknikken og driftsmetoden miljøforsvarlig?	Ja	Vi legger til grunn for våre vurderinger at dette er ivaretatt fra utbyggers side, samt at tilrådninger gitt nedenfor følges.

Med unntak av de store asketrærne, anser vi at tomten totalt sett har liten økologisk verdi. Ingen viktige naturtyper ble påvist, og ingen rødlistede arter utover ask (EN) ble påvist. Det må likevel påpekes at det finnes mindre naturverdier i form av resthabitater på tomten, blant annet det skogspregede området i sør, og opprinnelige bergflater. Dersom det store asketreet (nr. 148 i figur 5) ikke skades av utbyggingen, og at anleggsarbeidet utføres med varsomhet, vil planen slik den er forelagt oss (figur 2) ikke medføre alvorlig skade på viktig naturmangfold i form av naturtyper, arter eller økologiske funksjonsområder.

Deler av et skogspreget område i sør (bilde 1) vil bli nedbygd, men dette dreier seg om sterkt menneskepåvirket natur, uten større verdier enn som en mindre flekk restnatur. Planskissen viser at det legges opp til en vegetert sone mot skogsområdene i vest. Noe som tilsier at ut over en potensiell øke i menneskelig ferdsel, samt støy i anleggsfasen, vil utbyggingen i liten grad påvirke tilliggende naturområder.

Planen legger opp til en økning av blågrønn struktur på tomten. Dette tilsier at naturmangfoldet på selve tomten potensielt kan styrkes heller enn svekkes, da tomten slik den fremstår i dag stort sett er preget av svært lite natur. Vi anbefaler at det lille som er av naturpregede områder på tomten (grunnlendt furuskog, nakne berg etc.) bevares, eller gjenbrukes på tomten, så langt det lar seg gjøre. Alt anleggsarbeid på tomten må utføres på en slik måte at det ikke forringer tilliggende skogsområder, eller bidrar til spredning av fremmede arter.

Stedegne masser og vegetasjon bør gjenbrukes, både for å unngå forurensninger og for å minimere risikoen for spredning av fremmede arter. Videre må tilførte masser være rene og bør inneha de samme egenskapene som massene i området rundt når det kommer til pH og næringsgrad. Beplanting av området bør bestå av stedegne arter.

Dersom fremmedarter etablerer seg i forbindelse med utbyggingen, bør disse fjernes så fort som mulig. Det henvises til Plantevernleksikonet (https://www.plantevernleksikonet.no/) for mer utførlige beskrivelser av bekjempelsestiltak per fremmedart. Det ble observert noen arter på fremmedartlisten med høyt spredningspotensiale innenfor, og i nærhet til, tiltaksområdet. Disse burde fjernes i forbindelse med tiltaket for å hindre ytterligere spredning ut fra tomten.

Både under anleggsfasen og etter ferdigstillelse bør forurensning og avrenning fra byggeområdet til sårbare resipienter unngås. Dette er spesielt viktig i henhold til Bjørndalsdammene som ligger nedstrøms vest/nordvest for tomten.

5. Referanser

Artsdatabanken. www.artsdatabanken.no (artskart, rødliste 2021, fremmedartsliste 2023, økologiske grunnkart).

Artsobservasjoner. www.artsobservasjoner.no.

Direktoratet for naturforvaltning (DN). 2007. Kartlegging av naturtyper - Verdisetting av biologisk mangfold. DN-håndbok 13 2.utgave 2006 (oppdatert 2007).

Miljødirektoratet. 2021. Kartleggingsinstruks – Kartlegging av terrestriske naturtyper etter NiN2.

Finn. www.finn.no.

Miljøstatus. www.miljostatus.no.

Naturbase. www.naturbase.no.

Norges geologiske undersøkelse. www.ngu.no.

Stjernehagen

OMBRUKSKARTLEGGING

22.05.2024 revidert 29.08.2025

Ombrukskartlegging

1. Ombrukskartleggingsrapport
2. Kartlegging av byggematerialer
3. Ombruk av byggematerialer

Ombrukskartleggings-rapport

Ombrukskart-leggingsrapport

OMBRUKSKARTLEGGING

Ombrukskartleggingsrapport

Ombrukskartleggingsrapport

RAPPORT FOR OMBRUKSKARTLEGGING AV:

STJERNEHALLEN
208/1034/0 UTFARTEN 16

Ombrukskart-leggingsrapport

OMBRUKSKARTLEGGING

Byggeier/ Oppdragsgiver:	ISEGRAN EIENDOM
Kontaktperson:	MARTIN FRIIS
Prosjektnavn:	STJERNEHAGEN
Prosjektadresse:	UTFARTEN 16
Gårdsnr./bruksnr.:	208/1034/0
Rapportdato:	22.05.2024
Rev.nr./dato:	29.08.2025
Ombruksrådgiver/kartlegger:	LINE SOLGAARD ARKITEKTER AS
Utarbeidet av:	NIKOLA TUCOVIC
Kvalitetssikret av:	ANNE SIGRID NORDBY

Ombrukskartlegging

1. Ombrukskartleggingsrapport
2. Kartlegging av byggematerialer
3. Ombruk av byggematerialer

1. BAKGRUNN

1.1. Bakgrunn for ombrukskartleggingen

Tiltaket skal gjennomgå BREEAM sertifisering. Ambisjonen med ombrukskartleggingen er til å finne nytt liv til bygningselementene. Planlagt oppstart for rivnignsarbeider er i 2026.

1.2. Relevante rapporter

-Miljøkartlegging.

1.3. Informasjon om bygget

Stjernehallen er en sportshall. Installasjoner og interiøret er vedlikehold jevnlig.

1.4. Byggets historie

Ishallen er bygget i 1972 og er fremdeles i bruk. Det har blitt utført utvidelse av bygget mot sør-vest. Den omfattet plass til flere garderober i første etasje samt plass til administrasjon i andre.

Ombrukskart-leggingsrapport

1.5. Byggets konstruksjon

Gamle del av bygget består av buete limtredragerne som bærer TRP plater og tresøyler i gavlevegger. Den nye delen består av stålbjelker som bærer TRP plater og står på stålsøyler. Knutepunkter må vurderes.
Under etasjen er hovedsakelig av plassstøpt betong som bærer plassstøpt betongdekke hvor isflaten ligger opp på.

1.6 Byggets tekniske installasjoner

Tilstandsrapport skal utarbeides før riving iverksettes.

1.7. Byggets interiør

Interiøret består hovedsakelig av tribuner og seter. Løst interiøret skal bevares og mest sannsynligvis finne nytt bruk i nye ishallen. Publikumseter, lysarmaturer, ishockey rink og resultat-monitor kunne kartlegges.

1.8. Byggets tekniske tilstand

Tilstandsrapport skal utarbeides før riving iverksettes.

1.9. Eksisterende dokumentasjon

Tilstandsrapport skal utarbeides før riving iverksettes.

2. FUNN FRA OMBRUKSKARTLEGGINGEN

2.1. Bygningskomponenter og interiør som er vurdert

Hovedakelig er hovedbærende konstruksjon kartlagt. Stål, betong, tre og stein. Gamle dører, vinduer, elektriske installasjoner m.m. er utelatt siden de ikke oppfyller dagens krav eller er i dårlig tilstand. Videre finnes det ikke økonomisk lønnsom ombruksløsning for dem, samt det som ikke kan demonteres på forsvarlig måte.

Ombrukskart-leggingsrapport

OMBRUKSKARTLEGGING

2.2. De viktigste funnene fra kartleggingen
Viktigst funn er betongen i U-etasjen som skal ombrukes. Betongkonstruksjonen skal fungere som bæring av planlagt parkeringskjeller, samt blir koblet til felles arealer. Videre er det stor potensiale i trp plater og stålsøyler som kan brukes til carporter eller balkonger.

3. VURDERINGER I TILKNYTNING TIL OMBRUKSKARTLEGGINGEN

3.1. Mellomlagring og omsetning av bygningskomponentene

-Det er begrenset plass til mellomlagring på tomten. Omsetting av bygningskomponenter planlegges å omsettes direkt fra tomten eller fraktes videre til kjøper etter avtale når hallen demonteres.

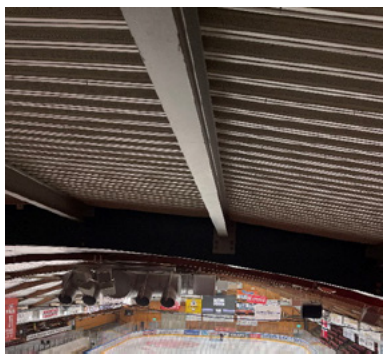
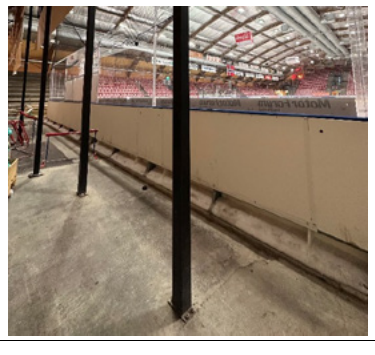
-På denne måten vil det ikke være behov for tak eller låsbar lagringsplass.

-På nåværende tidspunkt er det ikke kjente om det finnes prosjekter i nærheten som kan bruke bygningskomponentene videre. Dette må kartlegges nærmere når demontering av hallen nærmer seg.

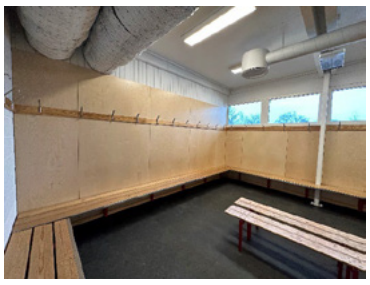
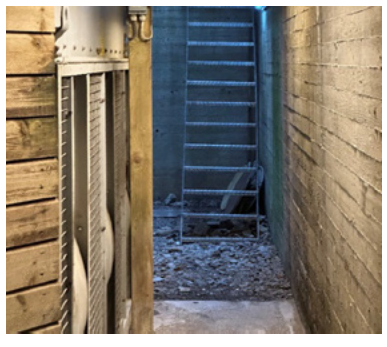
3.2. Krav til dokumentasjon for identifiserte ombrukbare bygningskomponenter
Dokumentasjon vil sikres i forbindelse med videresalg og ombruk når det nærmer seg demontering av de aktuelle bygningskomponentene.

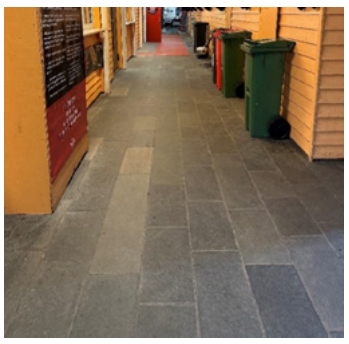
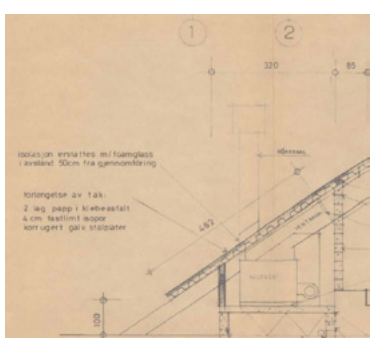
Kartlegging av byggematerialer

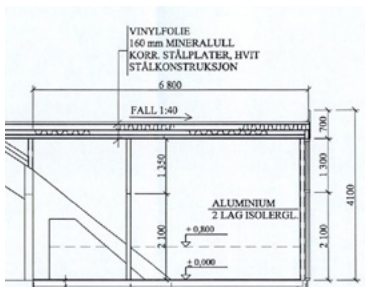
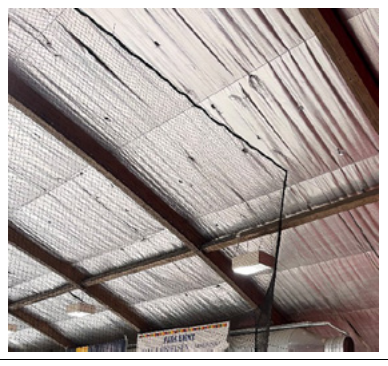
Kartlegging av bygge-materialer

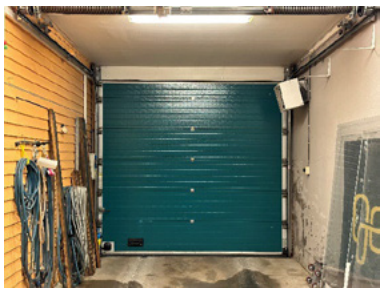
STED: Utfarten 16, Fredrikstad **DATO:** 31.03.2023 **TILTAKSHAVER:** Isegran Eiendom **KARTLEGGINGSPERSON:** Nikola Tucovic- Line Solgaard Arkitekter AS				**Det har blitt utført kartlegging av eksisterende byggematerialer i Stjernehallen.** **Målet med dette dokumentet er å se omfanget av det som finnes og komme med anbefalinger om hvordan det kan brukes videre før rivningen skal iverksettes. Kartleggingsdokument skal brukes som underlag for utarbeidelse av ombruksrapporten.**			
KATEGORI	**TYPE**	**BILDER**	**ANTL.**	**DIM.**	**FORESLÅTT BRUK**	**ALTERNATIV BRUK**	**MILJØRAPPORT RESULTAT**
STÅL	TRP PLATE		Dekker hele takareal over Stjernehallen. circa 3600m^2	T70 x 60L	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	BJELKE over tribuner		12	I profil 160 x 330 x 10000mm	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	BJELKE under tribune		9	I profil 300 x 300 x 16500mm	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	SØYLER tilhørende nye delen		24 i 1.etg 24 i 2.etg (antatt tall)	1.etg 100 x 100 x 2900mm 2.etg 100x100x varierer i høyde 3000mm-10000mm	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	SØYLER bærekonstruksjon til reklameskilt og resultat-monitor		4	2x 80 x 80 x 4200mm 2x 100 x 100 x 4200mm	Bærende konstruksjon til carport tak eller tak over sykkel-parkeringer. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES

	BJELKER bærekonstruksjon til reklameskilt og resultat-monitor		3	1x 150 x 80 x 3000mm 2x 100 x 50 x 6500mm	Bærende konstruksjon til carport tak eller tak over sykkel-parkeringer. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	UTVENDIG TRAPP		1		Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
TRE	LIMTRE DRAGER		15	200 x 800x52000mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser eller eventuell bærende konstruksjon for midlertidig lagringshall for material oppbevaring etter rivning. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort til håndverkere.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	SPERRER		96	148 x 148 x 4800mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser eller eventuell bærende konstruksjon for midlertidig lagringshall for material oppbevaring etter rivning. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	SØYLER		16	100x200mm Varierer I høyde 4200 - 11000mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser og drivhus. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort til håndverkere.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
TRE	BJELKE tilhørende nye delen		28 i 1.etg 28 i 2.etg (antatt tall, må KS ved rivning)	Rektangel profil 48x 100 x 150 x 10000mm 8x 20x 100 x 150 x 8000mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser og drivhus. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort til håndverkere.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES

	INNVENDIG PANEL (KRYSSFINER) i samtlige garderoberom		Antall og dimensjoner , må KS ved rivning	Antall og dimensjoner, må KS ved rivning	Kan brukes direkte som innvendig panel i sportsbod om materialet ikke er skadet eller blir skadet gjennom rivningsprossesen.	Selges eller gis bort til håndverkere.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	INNVENDIG PANEL		Antall paneler må KS ved rivning.	Dimensjon 98mm dobbeltfals liggende panel. Malt i gult farge.	Kan brukes direkte som innvendig panel i sportsbod om materialet ikke er skadet eller blir skadet gjennom rivningsprossesen.	Selges eller gis bort til håndverkere.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	UTVENDIG PANEL (fasade)		Antall paneler må KS ved rivning.	Stående og liggende dobbeltfals panel, Malt i rødt farge.	Foreløpig vurdering: - Ombruk- er konstadsdrivende - Gjenbruk- kan kvernes til trefibermasser eller biomasse.		RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
BETONG	GULV I U-ETG dagens maskinrom og garderober		1	280m^2 x 0,3m= 84m^3	Maskinrommet beholdes som teknisk-/ lager evt. bod. Garderoberommet beholdes som mulig treningsareal. Maskinene kan ombukes i nye ishallen. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Maskinene selges- gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	GULV I 1-ETG dagens isflate og betongen rundt isflaten		1	Betongdekke inkl. isflate 80m x 40m *0,3m= 960m^3	Beholdes til det nye prosjektet som betonggulv til p-kjeller. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk. Teknisk vurdering må på plass angående støpte kjølerør i areal under isflaten 30m x 60m- om de må pigges ut.		RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	BETONGVEGG dagens maskinrom og garderober		14	0,25m * 3m x 280m = 210m^3	Beholdes i det nye prosjektet og tilpasses framtidig bruk. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.		RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	ØVRIG BETONG KONSTRUKSJON I PROSJEKTET				Knuses og brukes som fyllmasser evt. tilslag i ny betong. Armeringen fjernes og gjenvinnes.		RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES

STEIN	SKIFERGULV dekker areal fra inngangsparti fram mot tribuner		1	5,8m x 45m= 261m^2	Kan brukes til utvendige arealer, for eksempel foran felles område. Det skal foretas vurdering om det er mulig å demontere det uten å påføre skader.		RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	GRANITT BLOKK		70 stk.	varierende dimensjoner	Kan brukes til utvendige arealer eller som støttemur.		
GLASS	GLASSFASADE SØR-ØST		1	(34m x 3,3m) + (6m x 2,5m) = 112,2 m^2 + 15 m^2 = 127,2m^2	Kan brukes til drivhus.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	GLASSFASADE NORD-VEST		1	34m x 2,5m= 85 m^2	Kan brukes til drivhus.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
PLAST			1	30x 2,4m= 72m^2 140m x 1,8m= 252m^2	Ombrukes i nye ishallen.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.	
ISOLASJON	ISOLASJON I TAK 40mm foamglass - REF 208_1391_0_0_1973_Annet_Tegning_DocID_21083270)		1	80m x 45m* 0,04m= 144m^3	Ombrukes i prosjektet hvor det trengs. Teknisk vurdering må foreligge om isolasjonen oppfyller krav til nytt bruk.	Selges til tredjeparter eller gjenvinnes.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES

	ISOLASJON I TAK 150mm mineralull i forlengelsen av taket- REF 208_1391_0_0_1999_1165_Bygningse_Tegning_DocID_21090918)		1	890m^2 x 0,16m= 142m^3	Ombrukes i prosjektet hvor det trengs. Teknisk vurdering må foreligge om isolasjonen oppfyller krav til nytt bruk.	Selges til tredjeparter eller gjenvinnes.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
ELEKTRISKE KOMPONENTER **ELEKTRISKE KOMPONENTER**	LYS		50	750mm x 300mm	Bevares og brukes i nye ishallen. Teknisk vurdering må foreligge om lysarmatur kan direkte ombrukes eller krever vedlikehold.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering .	
	RESULTAT-MONITOR		1		Bevares og brukes i nye ishallen.		
	LYD ANLEGG		11		Bevares og brukes i nye ishallen. Teknisk vurdering må foreligge om høytallere kan direkte ombrukes eller krever vedlikehold.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering .	
	LYD ANLEGG		18		Bevares og brukes i nye ishallen. Teknisk vurdering må foreligge om høytallere kan direkte ombrukes eller krever vedlikehold.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering .	
DIVERSE	DYK I TAK (lysreflekterende material)		Henger fra taket over hoveddelen i Stjernehallen.	70m x 45m= 3150m^2	Bevares og brukes i nye ishallen. Teknisk vurdering må foreligge om dykket oppfyller krav til nytt bruk og hva slags bruk det kan bli.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering .	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES

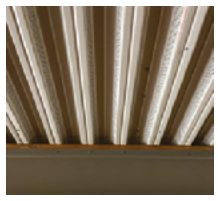
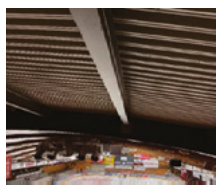
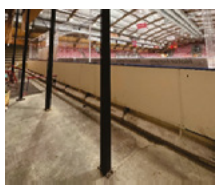
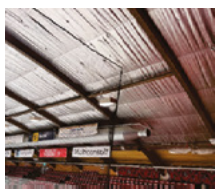
	PORT		2	3000mm x 3000mm	Selges eller gis bort. Teknisk vurdering må foreligge om porten fremdeles oppfyller brannkrav.	Selges	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	PUBLIKUMSETER		1453		Ombrukes i nye ishallen.	Doneres/ selges til lokale idrettslag.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	ISHOCKEY VANT		1	Omringer flate på 30x60m lengde circa 180m Høyde 1,1m	Ombrukes i nye ishallen.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
VENTILASJON	VENTILASJON (hovedføringer)		5	Ø1200mm x ca.70m	Vurderes om det kan brukes i nye parkeringskjelleren. Teknisk vurdering må på plass.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	VENTILASJONS-ANLEGG		1		Vurderes om det kan brukes i den nye parkeringskjelleren. Teknisk vurdering må på plass.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES

Ombruk av byggematerialer

Ombruk av bygge-materialer

STED: Utfarten 16, Fredrikstad
DATO: 31.03.2023
TILTAKSHAVER: Isegran Eiendom
KARTLEGGINGSPERSON: Nikola Tucovic- Line Solgaard Arkitekter AS

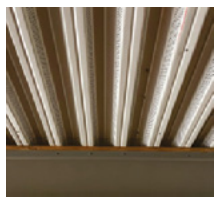
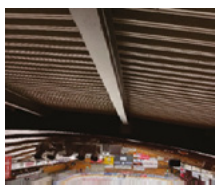
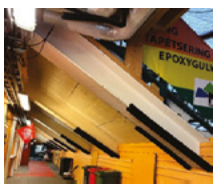
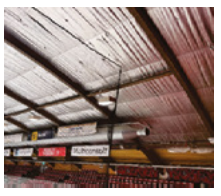
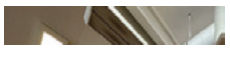
Det har blitt utført kartlegging av eksisterende byggematerialer i Stjernehallen.
Målet med dette dokumentet er å se omfanget av det som finnes og komme med anbefalinger om hvordan det kan

KATEGORI	TYPE	BILDER	ANTL.	DIM.	FORESLÅTT BRUK	ALTERNATIV BRUK	MILJØRAPPORT RESULTAT	MILJØRAPPORT RESULTAT
STÅL	TRP PLATE		Dekker hele takareal over Stjernehallen. circa 3600m2	T70 x 60L	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer.Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	BJELKE over tribuner		12	I profil- 160 x 330 x 10000mm	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer.Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	BJELKE under tribune		9	I profil 300 x 300 x 16500mm	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
STÅL	SØYLER tilhørende nye delen		24 i 1.etg24 i 2.etg (antatt tall)	1.etg 100 x 100 x 2900mm 2.etg 100x100x varierer i høyde 3000mm-10000mm	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	SØYLER bærekonstruksjon til reklameskilt og resultat-monitor		4	2x 80 x 80 x 4200mm 2x 100 x 100 x 4200mm	Bærende konstruksjon til carport tak eller tak over sykkel-parkeringer.Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	BJELKER bærekonstruksjon til reklameskilt og resultat-monitor		3	1x 150 x 80 x 3000mm 2x 100 x 50 x 6500mm	Bærende konstruksjon til carport tak eller tak over sykkel-parkeringer.Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	UTVENDIG TRAPP		1		Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
TRE	LIMTRE DRAGER		15	200 x 800x52000mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser eller eventuell bærende konstruksjon for midlertidig lagringshall for material oppbevaring etter rivning. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort til håndverkere.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	SPERRER		96	148 x 148 x 4800mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser eller eventuell bærende konstruksjon for midlertidig lagringshall for material oppbevaring etter rivning. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	SØYLER		16	100x200mm Varierer I høyde 4200 -11000mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser og drivhus. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort til håndverkere.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	BJELKE tilhørende nye delen			Rektangel profil				

Ombruk av bygge-materialer

STED: Utfarten 16, Fredrikstad
DATO: 31.03.2023
TILTAKSHAVER: Isegran Eiendom
KARTLEGGINGSPERSON: Nikola Tucovic- Line Solgaard Arkitekter AS

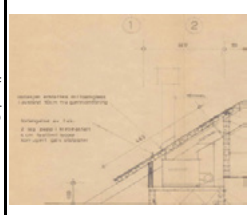
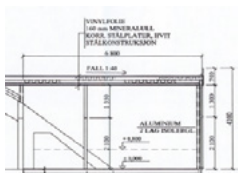
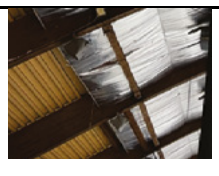
Det har blitt utført kartlegging av eksisterende byggematerialer i Stjernehallen.
Målet med dette dokumentet er å se omfanget av det som finnes og komme med anbefalinger om hvordan det kan

KATEGORI	TYPE	BILDER	ANTL.	DIM.	FORESLÅTT BRUK	ALTERNATIV BRUK	MILJØRAPPORT RESULTAT	MILJØRAPPORT RESULTAT
STÅL	TRP PLATE		Dekker hele takareal over Stjernehallen. circa 3600m2	T70 x 60L	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer.Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	BJELKE over tribuner		12	I profil- 160 x 330 x 10000mm	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer.Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	BJELKE under tribune		9	I profil 300 x 300 x 16500mm	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
STÅL	SØYLER tilhørende nye delen		24 i 1.etg24 i 2.etg (antatt tall)	1.etg 100 x 100 x 2900mm 2.etg 100x100x varierer i høyde 3000mm-10000mm	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	SØYLER bærekonstruksjon til reklameskilt og resultat-monitor		4	2x 80 x 80 x 4200mm 2x 100 x 100 x 4200mm	Bærende konstruksjon til carport tak eller tak over sykkel-parkeringer.Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	BJELKER bærekonstruksjon til reklameskilt og resultat-monitor		3	1x 150 x 80 x 3000mm 2x 100 x 50 x 6500mm	Bærende konstruksjon til carport tak eller tak over sykkel-parkeringer.Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	UTVENDIG TRAPP		1		Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
TRE	LIMTRE DRAGER		15	200 x 800x52000mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser eller eventuell bærende konstruksjon for midlertidig lagringshall for material oppbevaring etter rivning. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort til håndverkere.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	SPERRER		96	148 x 148 x 4800mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser eller eventuell bærende konstruksjon for midlertidig lagringshall for material oppbevaring etter rivning. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	SØYLER		16	100x200mm Varierer I høyde 4200 -11000mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser og drivhus. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort til håndverkere.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	BJELKE tilhørende nye delen			Rektangel profil				

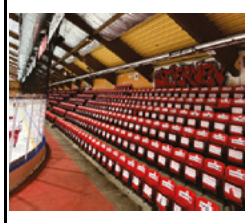
Ombruk av bygge-materialer

TRE			28 i 1.etg 28 i 2.etg (antatt tall, må KS ved rivning)	48x100 x 150 x 10000mm 8x20x 100 x 150 x 8000mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser og drivhus. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort til håndverkere.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	INNVENDIG PANEL (KRYSSFINER) i samtlige garderoberom		Antall og dimensjoner, må KS ved rivning	Antall og dimensjoner, må KS ved rivning	Kan brukes direkte som innvendig panel i sportsbod om materialet ikke er skadet eller blir skadet gjennom rivningsprossesen.	Selges eller gis bort til håndverkere.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	INNVENDIG PANEL		Antall paneler må KS ved rivning.	Dimensjon 98mm dobbeltfals liggende panel.Malt i gullt farge.	Kan brukes direkte som innvendig panel i sportsbod om materialet ikke er skadet eller blir skadet gjennom rivningsprossesen.	Selges eller gis bort til håndverkere.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	UTVENDIG PANEL (fasade)		Antall paneler må KS ved rivning.	Stående og liggende dobbeltfals panel, malt i rødt farge.	Foreløpig vurdering: - Ombruk- er konstadsdrivende - Gjenbruk- kan kvernes til trefibermasser eller biomasse.		RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
BETONG	GULV I U-ETG dagens maskinrom og garderober		1	280m^2 x 0,3m= 84m^3	Maskinrommet beholdes som teknisk-/ lager evt. bod. Garderoberommet beholdes som mulig treningsareal.Maskinene kan ombukes i nye ishallen. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Maskinene selges- gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	GULV I 1-ETG dagens isflate og betongen rundt		1	Betongdekke inkl. isflate 80m x 40m *0,3m= 960m^3	Beholdes til det nye prosjektet som betonggulv til p-kjeller. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk. Teknisk vurdering må på plass angående støpte kjølerør i areal under isflaten 30m x 60m- om de må pigges ut.		RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	BETONGVEGG dagens maskinrom og garderober		14	0,25m * 3m x 280m = 210m^3	Beholdes i det nye prosjektet og tilpasses framtidig bruk. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.		RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	ØVRIG BETONG KONSTRUKSJON I PROSJEKTET				Knuses og brukes som fyllmasser evt. tilslag i ny betong. Armeringen fjernes og gjenvinnes.		RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
STEIN	SKIFERGULV dekker areal fra inngangsparti fram		1	5,8m x 45m=261m2	Kan brukes til utvendige arealer, for eksempel foran felles område. Det skal foretas vurdering om det er mulig å demontere det uten å påføre skader.		RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	GRANITT BLOKK		70 stk.	varierende dimensjoner	Kan brukes til utvendige arealer eller som støttemur.			

Ombruk av bygge-materialer

GLASS	GLASSFASADE SØR-ØST		1	(34m x 3,3m) + (6m x 2,5m) = 112,2 m2 + 15 m2= 127,2m2	Kan brukes til drivhus.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	GLASSFASADE NORD-VEST		1	34m x 2,5m= 85 m2	Kan brukes til drivhus.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
PLAST	PLEKSIGLASS (beskyttelsesglass bak mål og på langsidene)		1	30x 2,4m=72m^2 140m x 1,8m=252m^2	Ombrukes i nye ishallen.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.		
ISOLASJON	ISOLASJON I TAK 40mm foamglass - REF 208_1391_0_0_1973_Annet_Tegning_DocID		1	80m x 45m* 0,04m= 144m^3	Ombrukes i prosjektet hvor det trengs.Teknisk vurdering må foreligge om isolasjonen oppfyller krav til nytt bruk.	Selges til tredjeparter eller gjenvinnes.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	ISOLASJON I TAK 150mm mineralull i forlengelsen av taket- REF 208_1391_0_0_1999_1165_Bygningse_Tegning_DocID_21090918)		1	890m^2 x 0,16m=142m3	Ombrukes i prosjektet hvor det trengs.Teknisk vurdering må foreligge om isolasjonen oppfyller krav til nytt bruk.	Selges til tredjeparter eller gjenvinnes.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
ELEKTRISKE KOMPONENTER	LYS		50	750mm x 300mm	Bevares og brukes i nye ishallen. Teknisk vurdering må foreligge om lysarmatur kan direkte ombrukes eller krever vedlikehold.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.		
	RESULTAT-MONITOR		1		Bevares og brukes i nye ishallen.			
	LYD ANLEGG		11		Bevares og brukes i nye ishallen. Teknisk vurdering må foreligge om høytallere kan direkte ombrukes eller krever vedlikehold.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.		
	LYD ANLEGG		18		Bevares og brukes i nye ishallen. Teknisk vurdering må foreligge om høytallere kan direkte ombrukes eller krever vedlikehold.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.		

Ombruk av bygge-materialer

DIVERSE	DYK I TAK (lysreflekterende material)		Henger fra taket over hoveddelen i Stjernehallen.	70m x 45m= 3150m^2	Bevares og brukes i nye ishallen. Teknisk vurdering må foreligge om dykket oppfyller krav til nytt bruk og hva slags bruk det kan bli.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	PORT		2	3000mm x 3000mm	Selges eller gis bort. Teknisk vurdering må foreligge om porten fremdeles oppfyller brannkrav.	Selges	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	PUBLIKUMSETER		1453		Ombrukes i nye ishallen.	Doneres/ selges til lokale idrettslag.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	ISHOCKEY VANT		1	Omringer flate på 30x60m lengde circa 180m Høyde 1,1m	Ombrukes i nye ishallen.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
VENTILASJON	VENTILASJON (hovedføringer)		5	Ø1200mm x ca.70m	Vurderes om det kan brukes i nye parkeringskjelleren. Teknisk vurdering må på plass.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES
	VENTILASJONS-ANLEGG		1		Vurderes om det kan brukes i den nye parkeringskjelleren. Teknisk vurdering må på plass.	Selges eller gis bort.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES

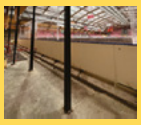
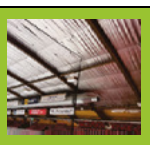
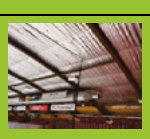
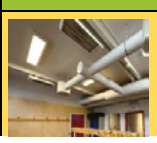
Ombruk av bygge-materialer

STED: Utfarten 16, Fredrikstad
DATO: 14.06.2023
TILTAKSHAVER: Isegran Eiendom
KARTLEGGINGSPERSON: Nikola Tucovic- Line Solgaard Arkitekter AS

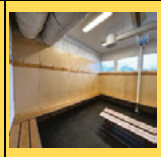
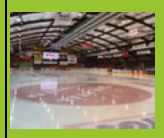
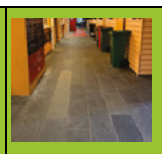
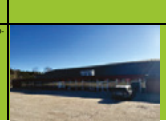
Det har blitt utført kartlegging av eksisterende bygningsmaterialer i Stjernehallen.
Målet med dette dokumentet er å se omfanget av det som finnes og komme med anbefalinger om hvordan det kan brukes videre før rivningen skal iverksettes. Kartleggingsdokument

FARGEFORKLARING: PRIORITERES / SEKUNDÆR

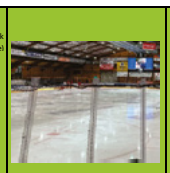
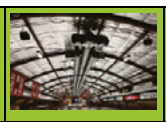
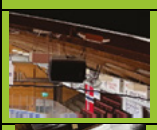
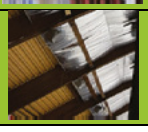
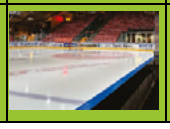
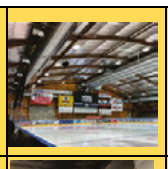
FUNN FRA OMBRUKSKARTLEGGINGEN | VURDERINGER I TILKNYTNING TIL OMBRUKSKARTLEGGINGEN

KATEGORI	TYPE	BILDER	ANTL.	DIM.	FORESLÅTT BRUK	ALTERNATIV BRUK	FORSLAG TIL DEMONTERING (vurdering til demonterbarheten til fastmonterte bygningskomponenter)	MELLOMLAGRING OG OMSETNING AV BYGNINGSKOMPONENTENE	BEHOV FOR RELEVANT MATERIAL DOKUMENTASJON (Tredjepartsvurdering og CE-merking)	MILJØRAPPORT RESULTAT	CO2 utslipp
STÅL	TRP PLATE		Dekker hele takareal over Stjernehallen. circa 3600m2	T70 x 60L	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer.Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	Kappe poppnagler og frigjøre TRP plater fra konstruksjonen. Prossesen skal foregå slik: Tekking og isolasjon fjernes, konstruksjon synliggjøres, poppnagler kappes og TRP-plater frigjøres. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Hvis det ikke finnes produkt dokumentasjon da den var kjøpt, må det foretas vurdering om: - Er det mulig å demontere uten å skade komponenten? - Hvordan er komponenten med tanke på dimensjonering? - Hvilke påførte belastninger har vært under bruk, og har det ført til deformering? - Hvilke påførte belastninger vil forekomme under demontering? - Er det korrosjonsskader på komponenten? Krav om ytelseserklæring og CE-merking.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MI LJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	BJELKE over tribuner		12	I profil- 160 x 330 x 10000mm	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer.Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	Skru av bolter og frigjøre bjelker. Prossesen skal foregå slik: Tekking og isolasjon fjernes, TRP platene frigjøres og bjelkene skrus av etterhvert. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Hvis det ikke finnes produkt dokumentasjon da den var kjøpt, må det foretas vurdering om: - Er det mulig å demontere uten å skade komponenten? - Hvordan er komponenten med tanke på dimensjonering? - Hvilke påførte belastninger har vært under bruk, og har det ført til deformering? - Hvilke påførte belastninger vil forekomme under demontering? Krav om ytelseserklæring og CE-merking.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MI LJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	BJELKE under tribune		9	I profil 300 x 300 x 16500mm	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	Skru av bolter og frigjøre bjelker. Prossesen skal foregå slik:Tribuneseter demonteres, betongdekke pigges og knuses, bjelkene skrus ut av samtlige elementer og frigjøres. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Hvis det ikke finnes produkt dokumentasjon da den var kjøpt, må det foretas vurdering om: - Er det mulig å demontere uten å skade komponenten? - Hvordan er komponenten med tanke på dimensjonering? - Hvilke påførte belastninger har vært under bruk, og har det ført til deformering? - Hvilke påførte belastninger vil forekomme under demontering? - Er det korrosjonsskader på komponenten? Krav om ytelseserklæring og CE-merking.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MI LJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	SØYLER tilhørende nye delen		24 i 1.etg24 i 2.etg (antatt tall)	1.etg 100 x 100 x 2900mm 2.etg 100x100x varierer i høyde 3000mm-10000mm	Bærende konstruksjon til utvendige balkonger, carport tak eller tak over sykkel-parkeringer. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	Skru av bolter og frigjøre søyler. Prossesen skal foregå slik: Kledning skrus av og demonteres, og deretter søylene skrus ut av samtlige elementer og frigjøres. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Hvis det ikke finnes produkt dokumentasjon da den var kjøpt, må det foretas vurdering om: - Er det mulig å demontere uten å skade komponenten? - Hvordan er komponenten med tanke på dimensjonering? - Hvilke påførte belastninger har vært under bruk, og har det ført til deformering? - Hvilke påførte belastninger vil forekomme under demontering? - Er det korrosjonsskader på komponenten? Krav om ytelseserklæring og CE-merking.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MI LJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	SØYLER bærekonstruksjon til reklameskilt og resultat-monitor		4	2x 80 x 80 x 4200mm 2x 100 x 100 x 4200mm	Bærende konstruksjon til carport tak eller tak over sykkel-parkeringer.Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	Kappe poppnagler og søyler skrus ut av gulvet. Prossesen skal foregå slik: Kappe poppnagler på samtlige stålbjelker, og søyler skrus ut av gulvet. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Hvis det ikke finnes produkt dokumentasjon da den var kjøpt, må det foretas vurdering om: - Er det mulig å demontere uten å skade komponenten? - Hvordan er komponenten med tanke på dimensjonering? - Hvilke påførte belastninger har vært under bruk, og har det ført til deformering? - Hvilke påførte belastninger vil forekomme under demontering? - Er det korrosjonsskader på komponenten? Krav om ytelseserklæring og CE-merking.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MI LJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	BJELKER bærekonstruksjon til reklameskilt og resultat-monitor		3	1x 150 x 80 x 3000mm 2x 100 x 50 x 6500mm	Bærende konstruksjon til carport tak eller tak over sykkel-parkeringer.Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	Kappe poppnagler og frigjøre stålbjelker. Prossesen skal foregå slik: Reklameskilt og resultat-monitor demonteres, poppnagler kappes fra samtlige stålbjelker og stålbjelkene legges ned. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Hvis det ikke finnes produkt dokumentasjon da den var kjøpt, må det foretas vurdering om: - Er det mulig å demontere uten å skade komponenten? - Hvordan er komponenten med tanke på dimensjonering? - Hvilke påførte belastninger har vært under bruk, og har det ført til deformering? - Hvilke påførte belastninger vil forekomme under demontering? - Er det korrosjonsskader på komponenten? Krav om ytelseserklæring og CE-merking.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MI LJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	UTVENDIG TRAPP		1		Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	Trappen skrus av fra repos og på svevsende overgangene. Prossesen skal foregå slik: Rekkverk demonteres- skrus av trappen, hvis trappen er sveiset mot repos, kappes det der, ellers skrus det av repos og bærende søyler under. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.		Krav om ytelseserklæring og CE-merking.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MI LJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
TRE	LIMTRE DRAGER		15	200 x 800x52000mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser eller eventuell bærende konstruksjon for midlertidig lagringshall for material oppbevaring etter rivning. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort til håndverkere.	Limtrebjelker skal boltes av fra samtlige elementene de bærer og som holder dem i plass. Prossesen skal foregå slik:Taktekking og isolasjon fjernes og konstruksjon synliggjøres. Deretter skal TRP- plater og sperrer skrus av limtre drager, til slutt skal samtlige dragerne boltes av fra stålstølper som holder dem stivt. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan midlertidig brukes som bærekonstruksjon til midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Hvis det ikke finnes produkt dokumentasjon da den var kjøpt, må det foretas vurdering. Såframt virket er i god stand og uten noen form for råte eller fuktskade. tyder erfaringer på at styrken ikke er vesentlig forringet. Det som eventuelt endres er seigheten til treverket: Trevirke mister duktilitet som en del av aldringsprosessen. Fastheten, som er den typisk dimensjonerende egenskapen for trekonstruksjoner, tenderer derimot til å øke.Delaminering i limfugen må også kontrolleres. Dersom originalt tverrsnitt ikke passer, men høyden må justeres ned når virket skal ombrukes, vil det redusere fastheten. Krav om ytelseserklæring og CE-merking.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MI LJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	SPERRER		96	148 x 148 x 4800mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser eller eventuell bærende konstruksjon for midlertidig lagringshall for material oppbevaring etter rivning. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort.	Tresperrer skal boltes ut av limtredragerne. Prossesen skal foregå slik:Taktekking og isolasjon fjernes og konstruksjon synliggjøres. Deretter skal TRP- plater og sperrer skrus av limtre drager. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan midlertidig brukes som bærekonstruksjon til midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Hvis det ikke finnes produkt dokumentasjon da den var kjøpt, må det foretas vurdering. De viktigste spørsmålene man kan stille seg for å avgjøre om et treprodukt er egnet for ombruk er: - Er den funksjonelle kvaliteten forringet av fukt eller annen ødeleggelse? - Er den strukturelle kvaliteten forringet av overbelastning eller annen ødeleggelse? - Er den estetiske kvaliteten forringet av festemidler, hakk, hull eller maling? - Er trevirket farlig avfall, for eksempel CCA- eller kreosotimpregnert? Krav om ytelseserklæring og CE-merking.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MI LJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	SØYLER		16	100x200mm Varierer I høyde 4200 -11000mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser og drivhus. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort til håndverkere.	Skru av bolter og frigjøre søyler. Prossesen skal foregå slik: Kledning skrus av og demonteres, og deretter søylene skrus ut av samtlige elementer og frigjøres. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Hvis det ikke finnes produkt dokumentasjon da den var kjøpt, må det foretas vurdering. De viktigste spørsmålene man kan stille seg for å avgjøre om et treprodukt er egnet for ombruk er: - Er den funksjonelle kvaliteten forringet av fukt eller annen ødeleggelse? - Er den strukturelle kvaliteten forringet av overbelastning eller annen ødeleggelse? - Er den estetiske kvaliteten forringet av festemidler, hakk, hull eller maling? - Er trevirket farlig avfall, for eksempel CCA- eller kreosotimpregnert? Krav om ytelseserklæring og CE-merking.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MI LJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	BJELKE tilhørende nye delen		28 i 1.etg 28 i 2.etg (antatt tall, må KS ved rivning)	Rektangel profil 48x100 x 150 x 10000mm 8x20x 100 x 150 x 8000mm	Kan brukes til utomhus elementer, lekeplasser og drivhus. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Selges eller gis bort til håndverkere.	Skru av bolter og frigjøre bjelker. Prossesen skal foregå slik: etasjeskille demonteres, og deretter søylene skrus ut av samtlige elementer og frigjøres. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Hvis det ikke finnes produkt dokumentasjon da den var kjøpt, må det foretas vurdering. De viktigste spørsmålene man kan stille seg for å avgjøre om et treprodukt er egnet for ombruk er: - Er den funksjonelle kvaliteten forringet av fukt eller annen ødeleggelse? - Er den strukturelle kvaliteten forringet av overbelastning eller annen ødeleggelse? - Er den estetiske kvaliteten forringet av festemidler, hakk, hull eller maling? - Er trevirket farlig avfall, for eksempel CCA-	RESULTATET SUPPLERES NÅR MI LJØRAPPORTEN UTARBEIDES	

Ombruk av bygge-materialer

									eller kreosotimpregnert? Krav om ytelseserklæring og CE-merking.		
	INNVENDIG PANEL (KRYSSFINER) i samtlige garderoberom		Antall og dimensjoner, må KS ved rivning	Antall og dimensjoner, må KS ved rivning	Kan brukes direkte som innvendig panel i sportsbod om materialet ikke er skadet eller blir skadet gjennom rivningsprossesen.	Selges eller gis bort til håndverkere.	Plater skrus av lekt som ligger bak. Prossesen skal foregå slik: plater skrus av lekt som ligger bak dem.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Ikke behov for dokumentasjon så lenge hele krysssfinerplater og diverse typer trefiberplater med intakt not og fjær, og plater der festemidlene ikke har forårsaket utriving av platekant eller på annen måte forårsaket vesentlig forringelse av platens skivevirkende ytelse, kan ombrukes direkte.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	INNVENDIG PANEL		Antall paneler må KS ved rivning.	Dimensjon 98mm dobbeltfals liggende panel.Malt i gullt farge.	Kan brukes direkte som innvendig panel i sportsbod om materialet ikke er skadet eller blir skadet gjennom rivningsprossesen.	Selges eller gis bort til håndverkere.	Panel skrus av lekt som ligger bak. Prossesen skal foregå slik: paneler skrus av lekt som ligger bak dem.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Krav produkt dokumentasjon.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	UTVENDIG PANEL (fasade)		Antall paneler må KS ved rivning.	Stående og liggende dobbeltfals panel, malt i rødt farge.	Foreløpig vurdering: - Ombruk - er konstadsdrivende - Gjenbruk - kan kvernes til trefibermasser eller biomasse.		Paneler skrus av lekt som ligger bak. Prossesen skal foregå slik: paneler skrus av lekt som ligger bak dem.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Krav produkt dokumentasjon.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
BETONG	GULV I U-ETG dagens maskinrom og garderober		1	280m² x 0,3m= 84m³	Maskinrommet beholdes som teknisk-/ lager evt. bod. Garderoberommet beholdes som mulig treningsareal.Maskinene kan ombukes i nye isihallen. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.	Maskinene selges- gis bort.	Gulvet skal ombrukes i det nye prosjektet og dermed gjøres ingeting med det bortsett fra tilstandsrapporten.	Ombrukes direkte i prosjektet, ingen behov for mellomlagring.	Viktige sjekkpunkter man bør vurdere ved ombruk av bygningselementer, er: - Fins det FDV-dokumentasjon eller prosjekteringsgrunnlag som kan studeres? - Hvordan er komponenten med tanke på dimensjonering? - Hvilke påførte belastninger har vært under bruk? - Hvilke påførte belastninger vil forekomme under framtidig bruk? - Har det forekommet kjemiske påvirkninger under bruk? - Er det korrosjonsskader på komponenten? - Er tilstanden på armeringsjern tilfredsstillende? Byggevareforordningen gjelder ikke byggevarer produsert på byggeplass av ansvarlig foretak i en byggesak.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	GULV I 1-ETG dagens isflate og betongen rundt		1	Betongdekke inkl. isflate 80m x 40m *0,3m= 960m³	Beholdes til det nye prosjektet som betonggulv til p-kjeller. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk. Teknisk vurdering må på plass angående støpte kjølerør i areal under isflaten 30m x 60m- om de må pigges ut.		Gulvet skal ombrukes i det nye prosjektet og dermed gjøres ingeting med det bortsett fra tilstandsrapporten.	Ombrukes direkte i prosjektet, ingen behov for mellomlagring.	Viktige sjekkpunkter man bør vurdere ved ombruk av bygningselementer, er: - Fins det FDV-dokumentasjon eller prosjekteringsgrunnlag som kan studeres? - Hvordan er komponenten med tanke på dimensjonering? - Hvilke påførte belastninger har vært under bruk? - Hvilke påførte belastninger vil forekomme under framtidig bruk? - Har det forekommet kjemiske påvirkninger under bruk? - Er det korrosjonsskader på komponenten? - Er tilstanden på armeringsjern tilfredsstillende? Byggevareforordningen gjelder ikke byggevarer produsert på byggeplass av ansvarlig foretak i en byggesak.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	BETONGVEGG dagens maskinrom og garderober		14	0,25m * 3m x 280m = 210m³	Beholdes i det nye prosjektet og tilpasses framtidig bruk. Avklare konstruksjonssikkerhet og dokumentasjon for videre bruk.		Veggen skal ombrukes i det nye prosjektet og dermed gjøres ingeting med den bortsett fra tilstandsrapporten.	Ombrukes direkte i prosjektet, ingen behov for mellomlagring.	Viktige sjekkpunkter man bør vurdere ved ombruk av bygningselementer, er: - Fins det FDV-dokumentasjon eller prosjekteringsgrunnlag som kan studeres? - Hvordan er komponenten med tanke på dimensjonering? - Hvilke påførte belastninger har vært under bruk? - Hvilke påførte belastninger vil forekomme under framtidig bruk? - Har det forekommet kjemiske påvirkninger under bruk? - Er det korrosjonsskader på komponenten? - Er tilstanden på armeringsjern tilfredsstillende? Byggevareforordningen gjelder ikke byggevarer produsert på byggeplass av ansvarlig foretak i en byggesak.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	ØVRIG BETONG KONSTRUKSJON I PROSJEKTET				Knuses og brukes som fyllmasser evt. tilslag i ny betong. Armeringen fjernes og gjenvinnes.				-Har det forekommet kjemiske påvirkninger under bruk? - Er det korrosjonsskader på komponenten?	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
STEIN	SKIFERGULV dekker areal fra inngangsparti fram		1	5,8m x 45m=261m2	Kan brukes til utvendige arealer, for eksempel foran felles område. Det skal foretas vurdering om det er mulig å demontere det uten å påføre skader.		Skiferplater limes av fra sement.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Krever ikke dokumentasjon.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	SKIFERGULV dekker areal på terrassen ved hovedinngangen		1	5,2m x 8m=41,6m2	Kan brukes til utvendige arealer, for eksempel foran felles område. Det skal foretas vurdering om det er mulig å demontere det uten å påføre skader.		Skiferplater limes av fra sement.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Krever ikke dokumentasjon.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	GRANITT BLOKK		70 stk.	varierende dimensjoner	Kan brukes til utvendige arealer eller som støttemur.		Trenges ikke å gjøre noe med den.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	Krever ikke dokumentasjon.		
GLASS	GLASSFASADE SØR-ØST		1	(34m x 3,3m) + (6m x 2,5m) = 112,2 m2 + 15 m2= 127,2m2	Kan brukes til drivhus.	Selges eller gis bort.	Stålprofiler skrus av fra samtlige elementer som bærer dem. Deretter skal glasset tas ut av karmene.Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	De viktigste utfordringene for ombruk av glass er knyttet til HMS- og energikrav. Ved ombruk bør man også ta i betraktning at vinduer har begrenset levetid. For å vurdere vinduer som egnet til ombruk, bør man kunne svare positivt på følgende: - Er glasset og eventuelle rammer uskadd? - Oppfyller glasset gjeldende krav til energitiltak, eller kan det innenfor prosjektrammene oppgraderes til å oppfylle kravene? Ifølge TEK10 skal vinduer ha en U-verdi på maksimalt 1,2 W/m2K. - Kan glasset eventuelt brukes i en sammenheng der krav til U-verdi er lavere, for eksempel i uoppvarmet bygning eller innervegg? Krav om ytelseserklæring og CE-merking.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	GLASSFASADE NORD-VEST			34m x 2,5m= 85 m2			Stålprofiler skrus av fra samtlige elementer som bærer dem. Deretter skal glasset tas ut av	Kan mellomlagres på tomten, ved at det	De viktigste utfordringene for ombruk av glass er knyttet til HMS- og energikrav. Ved ombruk bør man også ta i betraktning at vinduer har begrenset levetid. For å vurdere vinduer som egnet til ombruk, bør man kunne svare positivt på følgende: - Er glasset og eventuelle rammer uskadd? - Oppfyller glasset gjeldende krav til		

Ombruk av bygge-materialer

			1		Kan brukes til drivhus.	Selges eller gis bort.	karmene.Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	energitiltak, eller kan det innenfor prosjektrammene oppgraderes til å oppfylle kravene? Hjelpo TEK10 skal vinduer ha en U-verdi på maksimalt 1,2 W/m2K. - Kan glasset eventuelt brukes i en sammenheng der krav til U-verdi er lavere, for eksempel i uoppvarmet bygning eller innervegg? Krav om ytelseserklæring og CE-merking.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
PLAST	PLEKSIGLASS (beskyttelsesglass bak mål og på lanseidene)		1	30x 2,4m=72m² 140m x 1,8m=252m²	Ombrukes i nye ishallen.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.	Pleksiglass skrus ut og tas av fra hverandre. Prossesen skal foregå slik: Pleksiglass skrus ut av profil som holder dem fast. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.			
ISOLASJON	ISOLASJON I TAK 40mm foamglass - REF 208_1391_0_0_1973		1	80m x 45m* 0,04m= 144m³	Ombrukes i prosjektet hvor det trengs.Teknisk vurdering må forelegge om isolasjonen oppfyller krav til nytt bruk.	Selges til tredjeparter eller gjenvinnes.	Taktekking fjernes og isolasjon tas av fra TRP plater.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	ISOLASJON I TAK 150mm mineralull i forlengelsen av taket- REF 208_1391_0_0_1999_1165_Bygningse_Tegning_DocID_21090918)		1	890m² x 0,16m=142m3	Ombrukes i prosjektet hvor det trengs.Teknisk vurdering må forelegge om isolasjonen oppfyller krav til nytt bruk.	Selges til tredjeparter eller gjenvinnes.	Taktekking fjernes og isolasjon tas av fra TRP plater.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
ELEKTRISKE KOMPONENTER	LYS		50	750mm x 300mm	Bevares og brukes i nye ishallen. Teknisk vurdering må foreligge om lysarmatur kan direkte ombrukes eller krever vedlikehold.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.	Skrus av fra taket.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass. Eller brukes som belysning i selve lagringsplassen.			
	RESULTAT-MONITOR		1		Bevares og brukes i nye ishallen.		Skrus av fra bærende konstruksjon bak.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.			
	LYD ANLEGG		11		Bevares og brukes i nye ishallen. Teknisk vurdering må foreligge om høytallere kan direkte ombrukes eller krever vedlikehold.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.	Skrus av fra dragerne.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.			
	LYD ANLEGG		18		Bevares og brukes i nye ishallen. Teknisk vurdering må foreligge om høytallere kan direkte ombrukes eller krever vedlikehold.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.	Skrus av fra dragerne.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.			
DIVERSE	DYK I TAK (lysreflekterende material)		Henger fra taket over hoveddelen i Stjernehallen.	70m x 45m= 3150m²	Bevares og brukes i nye ishallen. Teknisk vurdering må foreligge om dykket oppfyller krav til nytt bruk og hva slags bruk det kan bli.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.	Skrus av fra dragerne.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	PORT		2	3000mm x 3000mm	Selges eller gis bort. Teknisk vurdering må foreligge om porten fremdeles oppfyller brannkrav.	Selges	Porten skrus av og demonteres. Prossesen skal foregå slik:Portskinner skrus av fra støttende vegger og fra taket, deretter tas hele porten forsiktig ned. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	PUBLIKUMSETER		1453		Ombrukes i nye ishallen.	Doneres/ selges til lokale idrettslag.	Samtlige seter skrus av fra hverandre og vaskes.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	ISHOCKEY VANT		1	Omringer flate på 30x60m lengde circa 180m Høyde 1,1m	Ombrukes i nye ishallen.	Selges til ishallene rundt om landet som har behov til oppgradering.	I shockey vant skal demonteres etter at isflaten er revet/meltet, slik at bærende profil kan nås.Prossesen skal foregå slik:Pleksiglass tas ned først, mens selve isflaten er under smeltingsprossesen, deretter kan vanten demonteres. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
VENTILASJON	VENTILASJON (hovedføringer)		5	Ø1200mm x ca.70m	Vurderes om det kan brukes i nye parkeringskjelleren. Teknisk vurdering må på plass.	Selges eller gis bort.	Skrus av fra taket og tas fra hverandre og inspeksjon kan utføres. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	
	VENTILASJONS-ANLEGG		1		Vurderes om det kan brukes i den nye parkeringskjelleren. Teknisk vurdering må på plass.	Selges eller gis bort.	Skrus av fra taket og tas fra hverandre og inspeksjon kan utføres. Eventuell behov for spesialiserte fagfolk avtales etter at materialtilstandsrapport og miljørapporten foreligger.	Kan mellomlagres på tomten, ved at det opprettes en midlertidig overdekket og låsbart lagringsplass.	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	RESULTATET SUPPLERES NÅR MILJØRAPPORTEN UTARBEIDES	

ISEGRAN EIENDOM

Line Solgaard Arkitekter

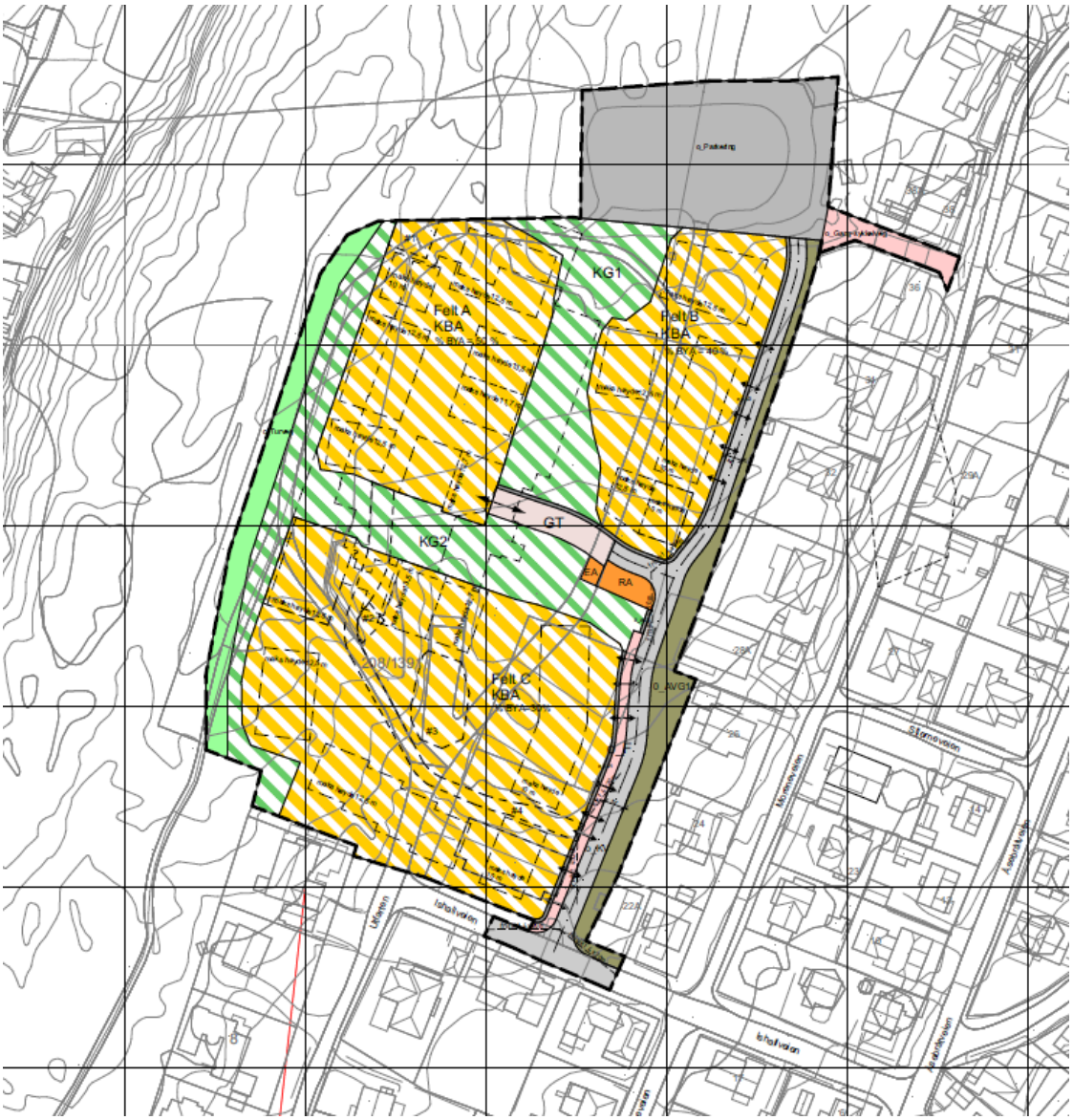
Studio Sted

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

FREDRIKSTAD KOMMUNE

TEKNISK RAMMEPLAN VVA

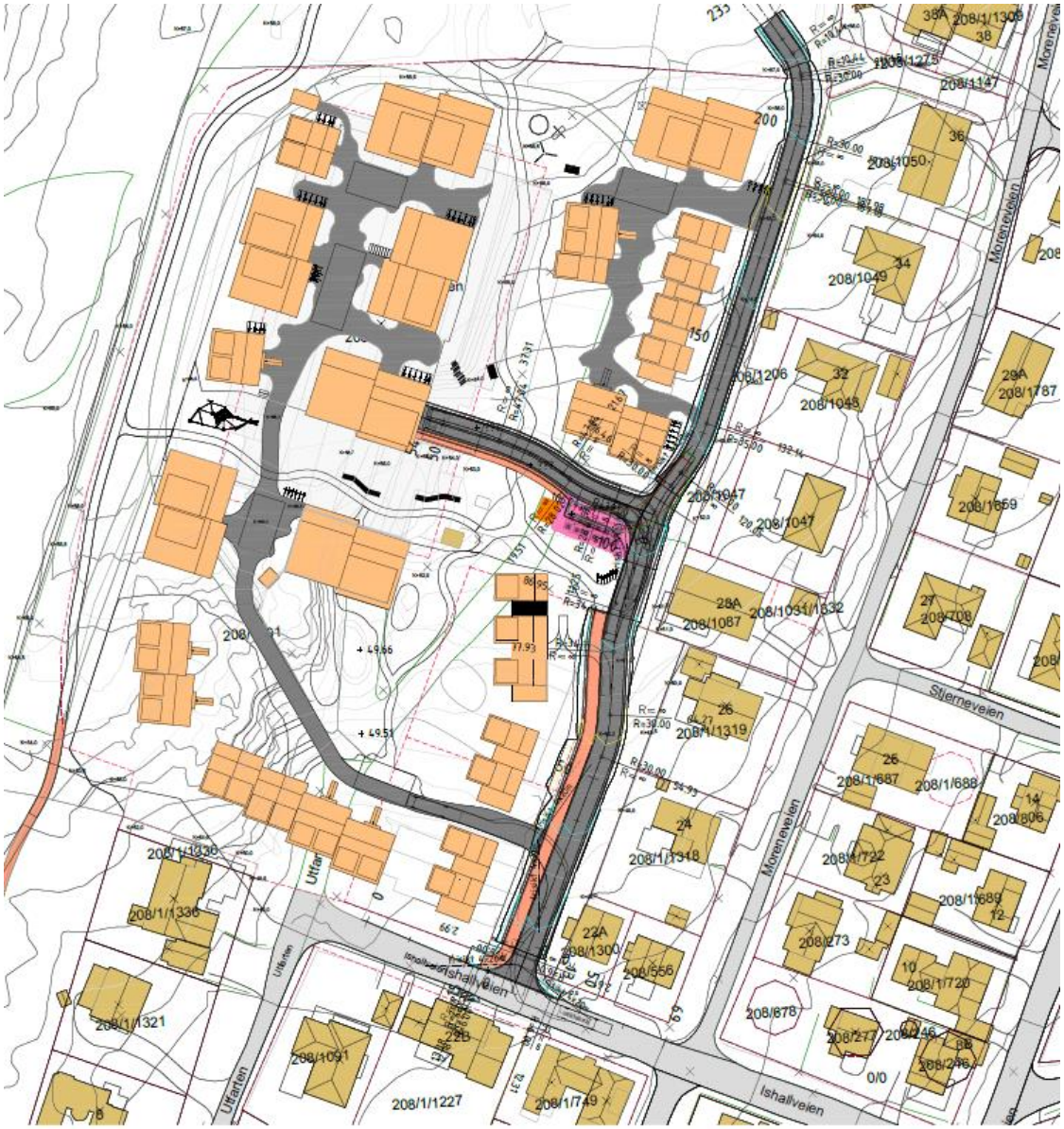
Stjernehagen



MARS 2024

Veganlegg

I forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan for Stjernehallen, har vi utarbeidet forprosjekt for veganlegget.



Figur 1: Utklipp fra veiplan

Vi har utarbeidet alternative skisser som arkitekt, oppdragsgiver og kommunen har vurdert og kommentert planframlegget som er beskrevet i dette dokumentet er et produkt av de tilbakemeldingene vi har fått og våre faglige vurderinger.

Vegstandard

I felles kommunal veinorm er det satt krav til standard for delene av utbyggingsfasen i et vegprosjekt.

Viktige forutsetninger for utforming og valg av vegstandard vil være:

- Transportfunksjon
- Dimensjonerende trafikkmengder, ÅDT
- Tilkomst og tilgjengelighet
- Fartsgrense
- Terrengtilpassing

Det er utført trafikkanalyse av Multiconsult, og valg av type veier er gjort på bakgrunn av denne. Det er i forbindelse med trafikkanalysen utført trafikktelling. Eksisterende veinett har i lang tid håndtert høy konsentrert trafikk fra Stjernehallen (kamper, treninger og cuper). Dette vil i utbygget situasjon ikke lenger være slik punktvis belastning av veinettet, da denne aktiviteten flyttes før realisering. Det er derfor forventet lavere maksbelastning etter utbygging av tomten, enn dagens trafikkmengder. Trafikkanalysen anslår i kap 4.3 5-600ÅDT i utbygget situasjon.

Vegene internt i planen bygger på standarder i kommunal vegnorm men er tilpasset med gate-funksjoner som drensrenner og mange boligadkomster etter som bebyggelsen er tettere enn ved en ordinær vei.

Adkomstveier har normalt kapasitet på ca ÅDT 1000.

Sambruksarealer og Boligveier/boliggater omtales i vegvesenets håndbok N100 s24-25. Sambruksområder bør ikke overstige 4000 ÅDT. Boliggater uten sløyfer bør være kortere enn 250m, og med vegbredde 3,5-4,5m uten fortau, overordnede boliggater anbefales 5,5-6m med fortau.

Området er plassert mot marka, innerst i eksisterende veisystem. Det vil ikke komme trafikk gjennom feltet fra ny utbygging på et senere tidspunkt. Det vil være naturlig med gjennomgående lav fartsgrense.

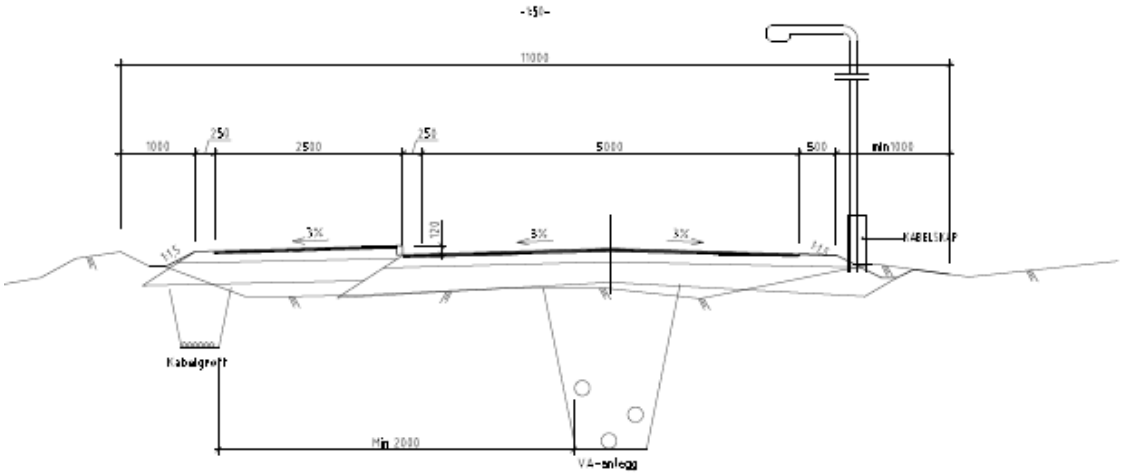
Det er avsatt plass til snølagring langs veier i annet vegareal. Det vil være en asymetrisk plassering av sideareal langs veien. Sideareal langs bebyggelsen er planlagt urbant med tettere utførelse langs tomtegrenser, mens sideareal på motsatt side vil være romslig og langt større enn norm. Det er derfor lagt opp til f.eks snøopplag og noe hensyn til eksisterende beplantning på denne siden. Se illustrasjonsplan vedlagt.

Det dimensjoneres vendemulighet og plass til renovasjonskjøretøy og brannbil (L) i kryss.

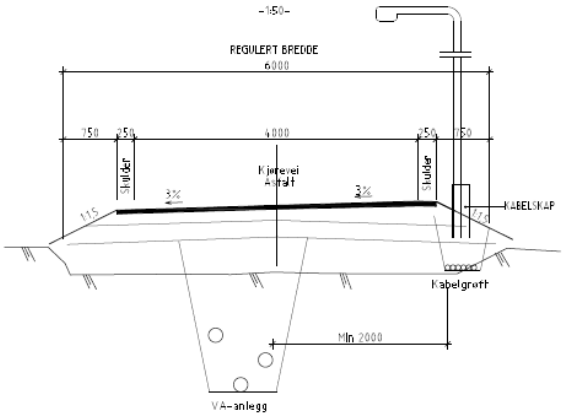
Veg o_KV

Lengde: ca totalt 230m - offentlig adkomstvei som betjener ny del av planområdet

NORMALPROFIL V1 M/FORTAU PEL 0-100
A2



NORMALPROFIL V1 UTEN FORTAU PEL 100-SLUTT
A1



o_KV dimensjonert som adkomstvei, med fortau, og uten fortau fra ca pel 100.

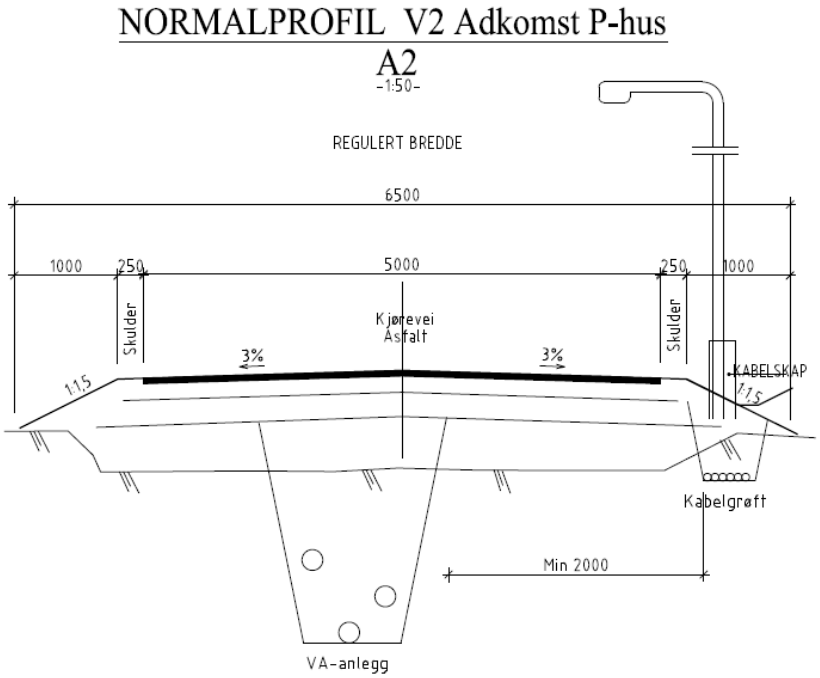
Viktige tekniske data for o_KV1:

- Maksimal stigning på 8,0%
- Total vegbredde på 5,75m inkl 0,5m gruset skulder.
- Reguleringsbredde på 11,0m
- Fartsgrense 30 km/t
- Sikt i kryss mellom adkomstvei og adkomstvei 4x30m, ihht tabell i norm.
- Sikt i avkjørsler 4x20m, ihht tabell 3.5.2 i norm.
- Veglys tillates
- Vegen er planlagt med helningsvinkel for fylling og skjæring på 1:1,5 og 10:1 dvs. for løsmasser og fjellskjæring. Opparbeidet tilstøtende areal vises på utomhusplan.
- Dimensjonerende kjøretøy L
- Kjøremåte B

- Overvann i sluk, renner og åpen grøft.
- Evnt stikkrenner dimensjoneres for 200årsnedbør med klimafaktor 1,5

Adkomst p-kjeller

Lengde: ca 50m - privat adkomst til p-kjeller som betjener en stor andel av boligene innenfor planområdet



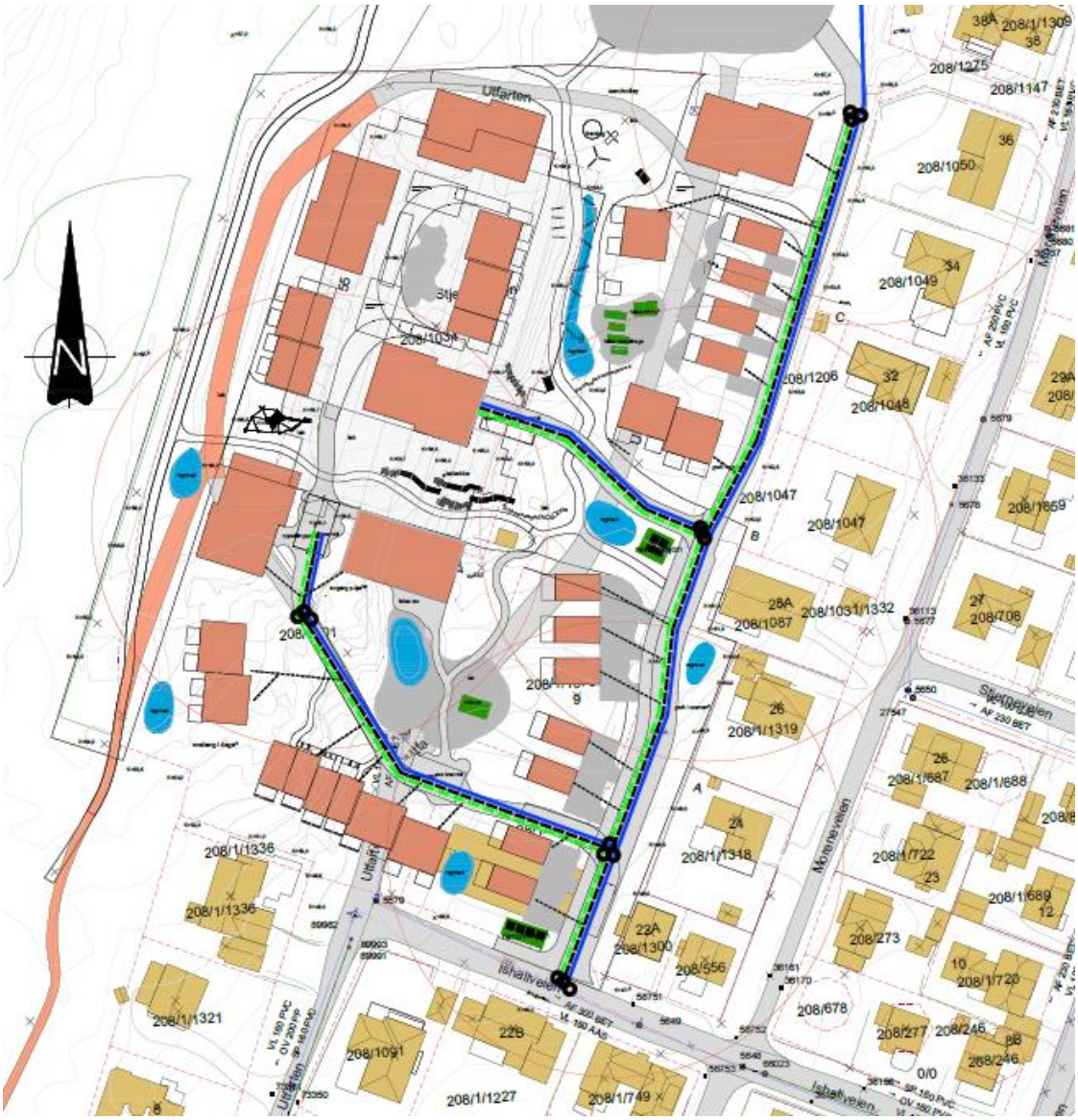
Adkomsten til p-kjeller er dimensjonert som adkomstvei A2/ boliggate.

Viktige tekniske data for adkomst til p-kjeller:

- Maksimal stigning på 5,0%
- Total vegbredde på 5,5m inkl 0,25m gruset skulder.
- Reguleringsbredde på 6,5m
- Fartsgrense lav
- Sikt i kryss mellom adkomstvei og adkomstvei 4x20m, ihht tabell 3.5.2 i norm.
- Veglys tillates
- Vegen er planlagt med helningsvinkel for fylling og skjæring på 1:1,5 og 10:1 dvs. for løsmasser og fjellskjæring. Opparbeidet tilstøtende areal vises på utomhusplan.
- Dimensjonerende kjøretøy L
- Kjøremåte C
- Overvann åpen grøft på begge sider.
- Stikkrenner dimensjoneres for 200årsnedbør med klimafaktor 1,5
- Sideareal tilpasset for avfallshåndtering, se plantegning.

VA- anlegg

I forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan for Stjernehallen, har vi utarbeidet forprosjekt for VA- anlegget.

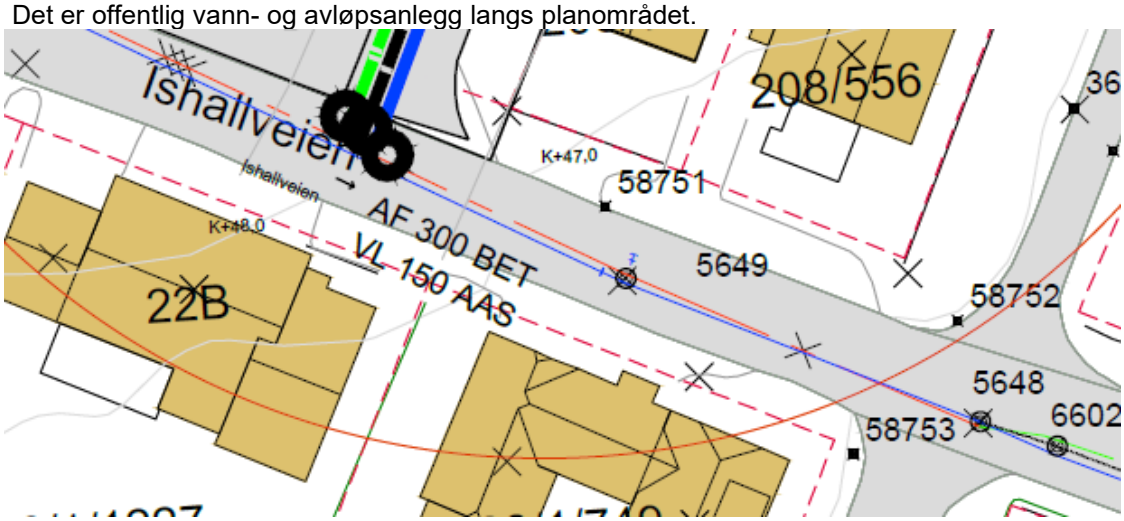


Figur 2: Utklipp fra tegning 01 Ledningsplan

Vi har hatt dialog med VA- avdelingen og oppdragsgiver m. fl. Planframlegget som er beskrevet i dette dokumentet er en løsning som er et produkt av de tilbakemeldingene vi har fått, samt våre faglige vurderinger.

Eksisterende anlegg

Det er offentlig vann- og avløpsanlegg langs planområdet.



Figur 3: Utsnitt fra ledningskart v/Stjernehallen

Kartdata som foreligger av Ishallveien er utdatert, da offentlig anlegg er nylig sanert.

Antatt dimensjon av oppgraderte rør:
160mm Vannledning.
160mm Spillvannsledning
200mm Overvannsledning

Det er beregnet tilgjengelig mengde slokkevann i egen rapport fra Cowi. Denne konkluderer med at det i eksisterende ledningsnett i nær tilknytning til planområdet, ikke kan leveres 50 l/s slokkevann. Det må derfor gjøres tiltak for å sikre nok slokkevann.

Kommunen bekrefter tilstrekkelig kapasitet for tilkobling til spillvann, gitt normal avløpsproduksjon.

Overvannsledning benyttes primært til drenering av vannkummer, og sterkt begrenset påslipp.

Avløp

Det er valgt en løsning som gir hovedavløpsretning mot sør/sørvest. Dette vil betjene området med et selvfallsanlegg, uten behov for pumpestasjon.

Figur 4: VA-anlegg tilknyttes eksisterende nett i Ishallveien.

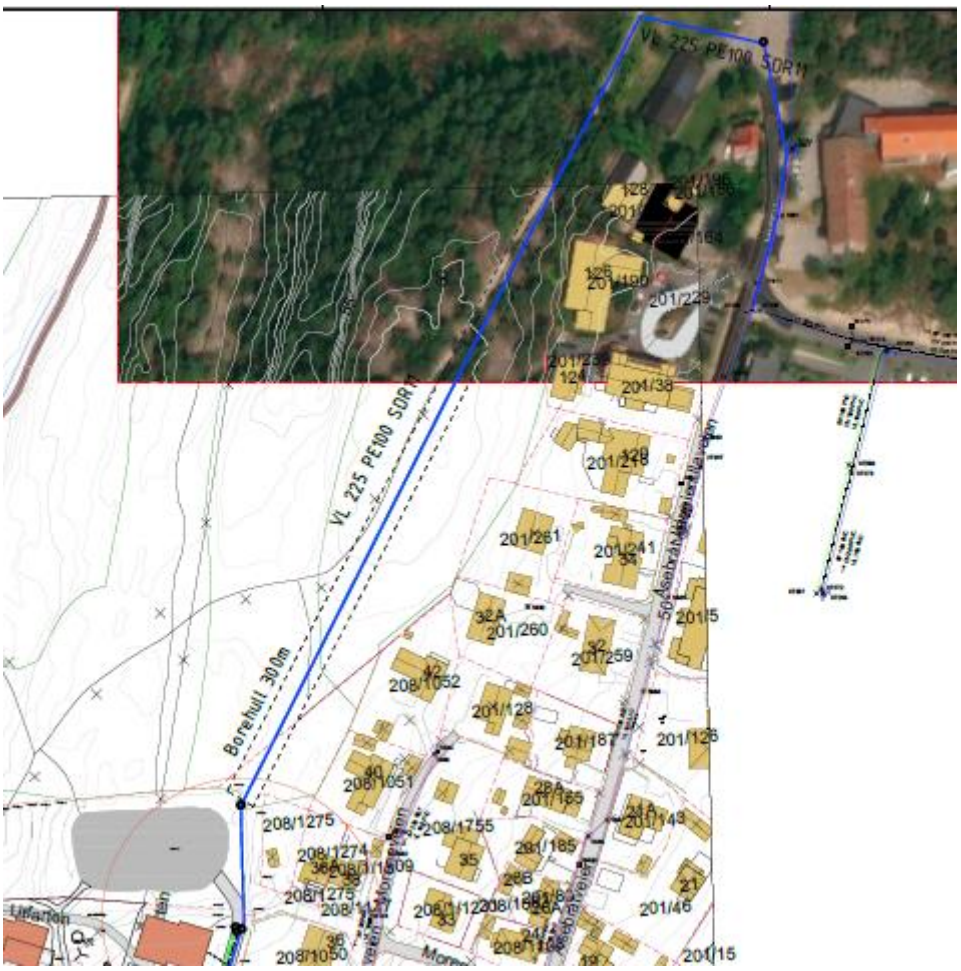
Kommunalt anlegg har beliggenhet i Ishallveien. Det er et separatsystem av nyere dato, men har ikke blitt oppdatert i kommunens kartverk enda. Oppdaterte opplysninger skal sendes til prosjektet så snart det foreligger.

Tomter eller byggeområdene i planen kobles til offentlig anlegg med stikkledninger som er dimensjonert for normalt forbruk som har normalt vann eller avløpsbehov.

Anslått dimensjon på avløpsledning i VA-anlegg for offentlig ledninger: 160mm. Dimensjonering av behov for avløpsrør gjentas i detaljprosjektering.

Vann

For å oppnå tilstrekkelig gode forhold for slokkevann, etableres 180mm PE100 SDR11, innenfor planområdet, men forsyning frem til planområdet må forsterkes.

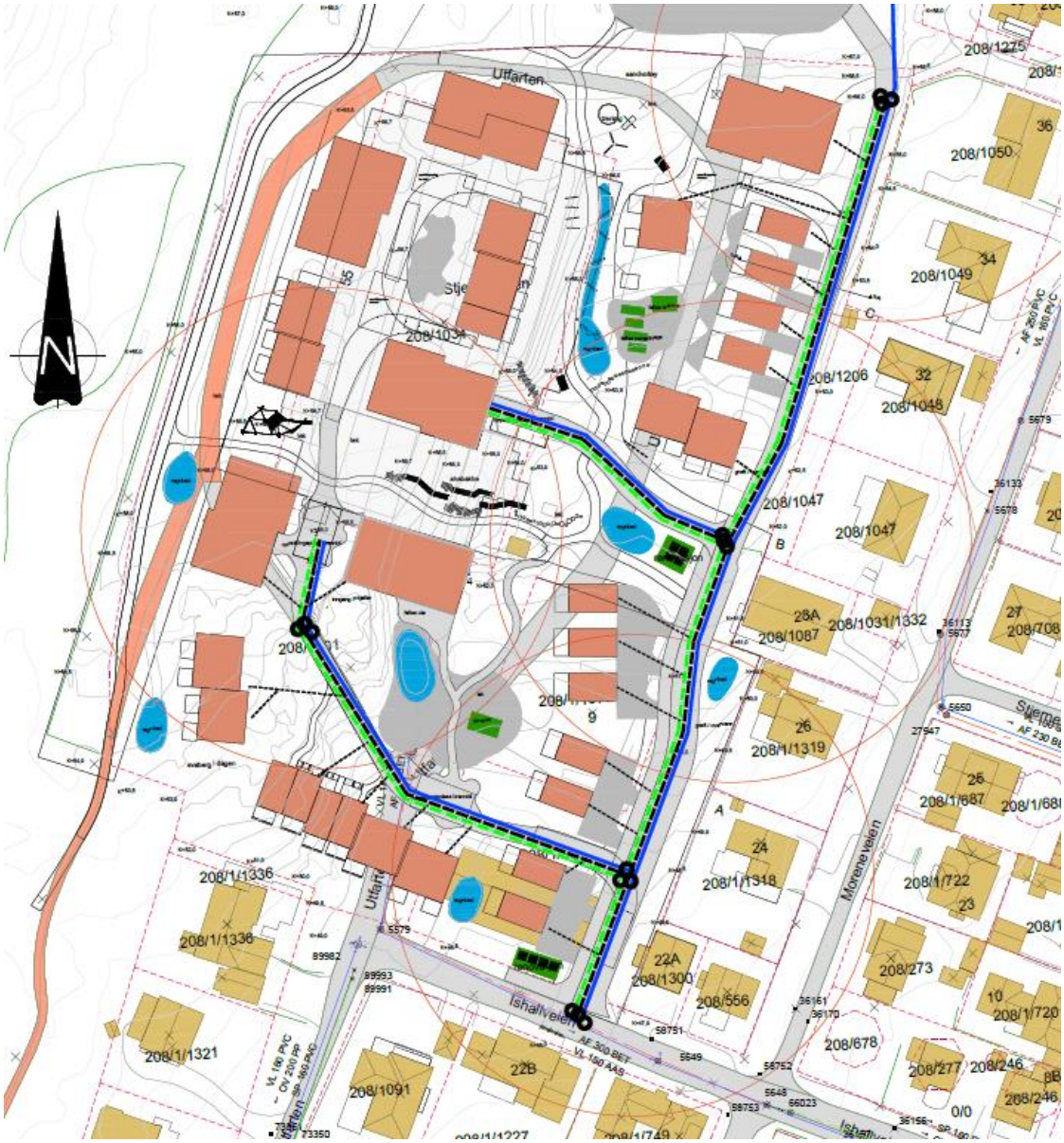


Figur 5: Uttklipp av plan om forslag om forsterkning av slukkevannssituasjonen

For å oppnå 50 l/s slokkevannsmengde foreslås en 225mm vannledning fra kum i Åsebråtveien, og til nordsiden av planområdet. Dette kan utføres med styrt boring i fjell, og er foreslått fordi det ansees som mer skånsomt for nærområdene enn å grave opp nylig separert boligområde.

En tilknytning i Ishallveien i sør og mot Åsebråtveien i nord vil gi en ringforbindelse, samt 2-sidig forsyningssikkerhet ved eventuelle vedlikeholdsarbeider osv.

Internt i planen vil det bli plassert slokkevannsuttak og stikkledninger slik at alle bygg får god forsyning. Planområdet ligger innenfor trykksonen til trykkforsterker for bla. Åsebråten. Trykkforhold for høyeste beliggende leilighet/hus må vurderes i detaljfase for eventuelt behov for lokal trykkforsterkning.



Figur 6: Utklipp fra Ledningsplan for planområdet.

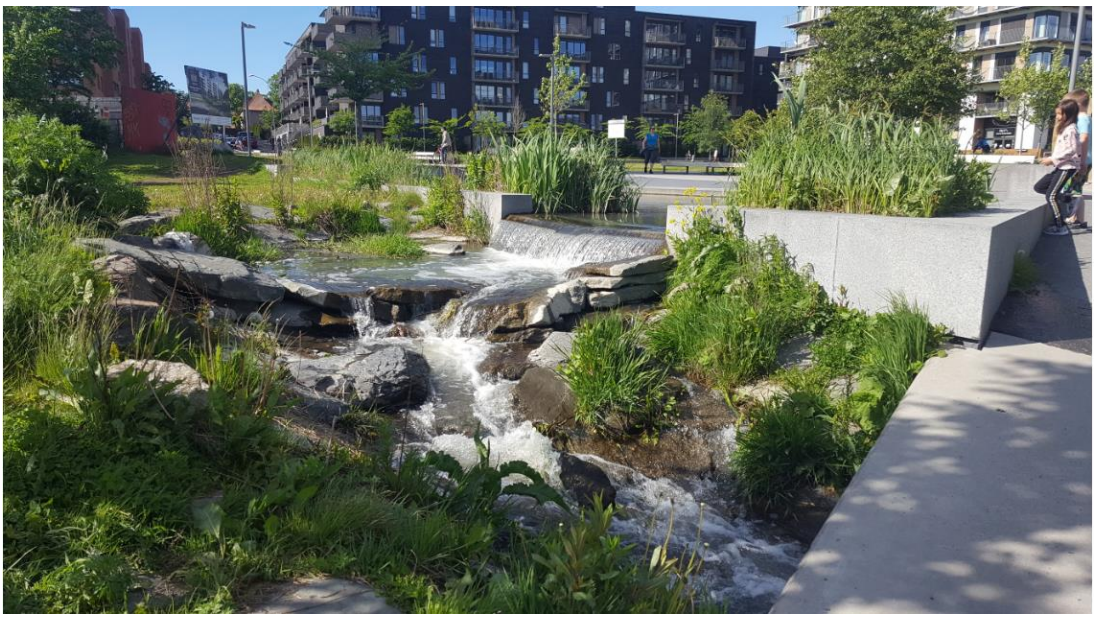
Generelt er det planlagt felles grøft med vann og avløp. Utbyggingsområdene håndteres fortrinnsvis overvann i åpne systemer, og det da ikke være behov for store kommunale overvannsledninger. Det legges med trekkerør i kommunale grøfter.

Offentlig ledningsnett som etableres på privat grunn, må tinglyse rettigheter slik at kommunen kan bytte ut, vedlikeholde og drifte sitt anlegg, problem og vederlagsfritt.

Generelt må grøfter for VA sikres med drenerte leirepropper, der dette er aktuelt. Leirpropper er tiltaket som brukes for å sikre mot endringer i grunnvannstand og utilsiktet transport av grunnvann i VA-grøfter.

Kommunale vann og avløpsledninger legges i hovedsak i fortau, gang og sykkelvei og veier. VA- normen for Fredrikstad kommune skal ligge til grunn ved utforming av alle offentlige VA-anlegg. Stikkrenner dimensjoneres for 200årsnedbør med klimafaktor 1.5. Minimum ø200mm rør.

Overvann



Figur 7: Overvannshåndtering på Ensjø i Oslo (foto: Nils Petter Nicolaysen)

Redgjørelse for overvann i eget vedlegg.

Vedlegg:

1_Overvannsredgjørelse

2_Illustrasjonsplan

3_Tegninger VVA

4_Trafikkanalyse_Multiconsult

Vannledning dimensjoneres ihht endelig antall boenheter samt slokkevannskrav, 50 l/s

Ledningsnett fra Ishallveien og nord som ringforbindelse er planlagt som offentlig ledningstrasè, inkludert avløpsledninger.

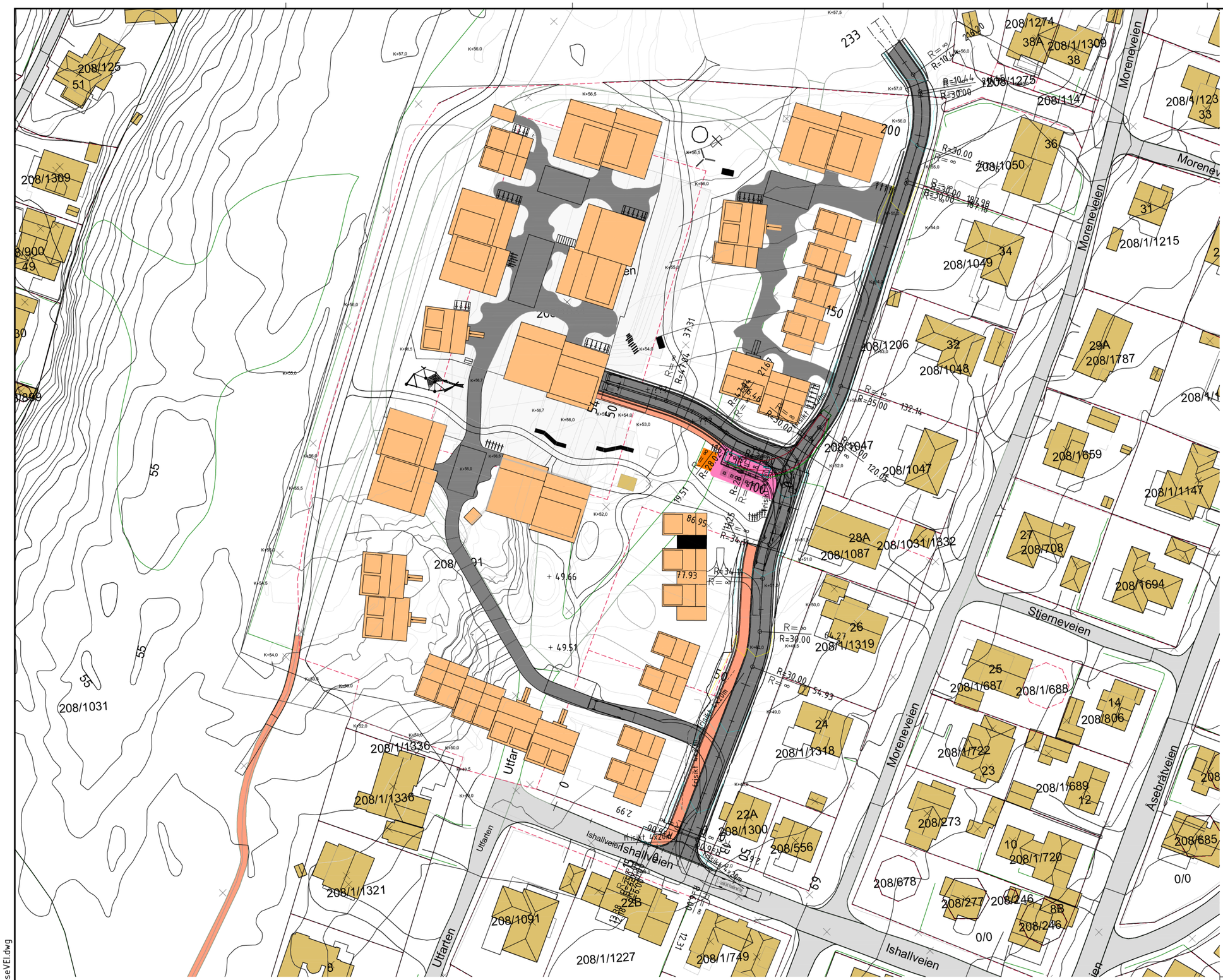
Internt nett kan være privat, dersom det ikke foreligger spesielle forhold som gjør at de bør overtas og driftes offentlig.

0 50 100 Meter

Ang.	Rev.	Dato	Sign.
ISEGRAN EIENDOM - STJERNEHAGEN	Målestokk 1:500		
REGULERING STJERNEHAGEN - VVA	Dato 010124	Tegn. NPN	
LEDNINGSPLAN	Prosj. Ansv. NPN		
----	Ks ADN		
INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS	Prosj. Nr. 1373.001		
	Tegn. Nr. 01	Rev. ----	

29. May 2024 1373.001_BaseVA.dwg

VL 225 PE100 SDR11
128
201/196
201/186
201/164
201/164
126
201/190
201/239
124
201/38
120
201/215
201/261
201/241
34
32A
201/260
32
201/259
201/5
42
208/1052
201/128
201/181
201/126
40
208/1051
28A
201/185
21A
208/1275
208/1274
208/1309
208/1755
35
38A
38
26B
26A
24
21
201/46
36
208/1050
33
19
201/15
31
208/1/1251
22B
22A
201/84
201/81
34
208/1049
29A
208/1787
17B
32
208/1048
20
201/253
201/25
208/1047
208/1659
201/117
17A
28A
208/1031
27
208/708
208/1694
26
208/1319
13
25
208/1687
208/1688
11
208/1178
66
24
208/1318
14
208/1365
208/1727
23
208/1689
208/1786
62
22A
12
208/1728
208/273
208/685
208/1726
60
10
208/1717
208/678
208/1141
61
22B
8B
208/1092
208/1756
5B
208/987
208/1693
59
201/96
201/39
8
208/1325
208/1122
208/1749
17
205/422
6
208/1262
208/1130
208/1142
18
208/1125
54
208/1031
55
45
40
52
208/1512
51
208/1125
49
208/1030
47
208/899
208/655
208/829
208/1209
208/1200
208/1091
208/1132
208/1336
208/1230
208/1139
208/1047
208/1031
208/1/1198
208/1/1403
208/1/1252
208/1/1037
208/1/1049
208/1/1719
208/1/1740
208/1/1722
208/1/1728
208/1/1365
208/1/1726
208/1/1693
208/1/1635
208/1/1678
208/1/1141
208/1/1092
208/1/1756
208/1/1762
208/1/1125
208/1/1142
208/1/1130
208/1/1122
208/1/1749
208/1/1325
208/1/1132
208/1/1336
208/1/1230
208/1/1139
208/1/1047
208/1



Foreløpig skisse

0 25 50 Meter

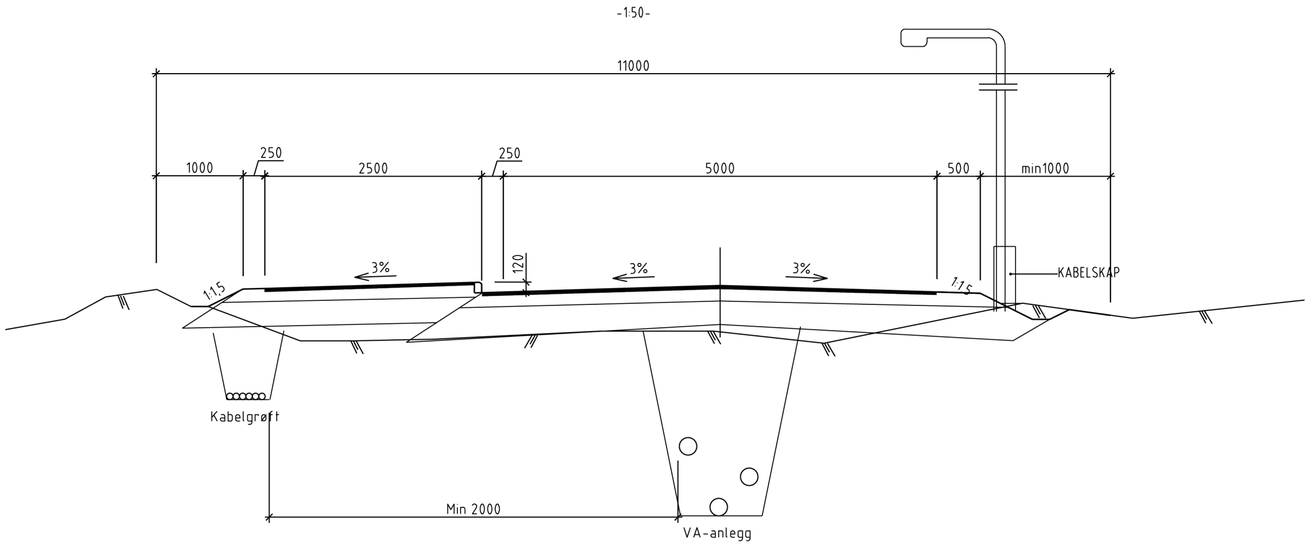
Ang.	Rev.	Dato	Sign.
ISEGRAN EIENDOM - STJERNEHAGEN	Målestokk 1:500		
REGULERING STJERNEHAGEN - VVA	Dato 07.12.22	Tegn. NPN	
VEIPLAN	Prosj. Ansv. NPN		
----	Ks ADN		
INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS	Prosj. Nr. 1373.001		
	Tegn. Nr. 50	Rev. ----	

02. Apr 2024 1373.001_BaseVEI.dwg

NORMALPROFIL V1 M/FORTAU PEL 0-100

A2

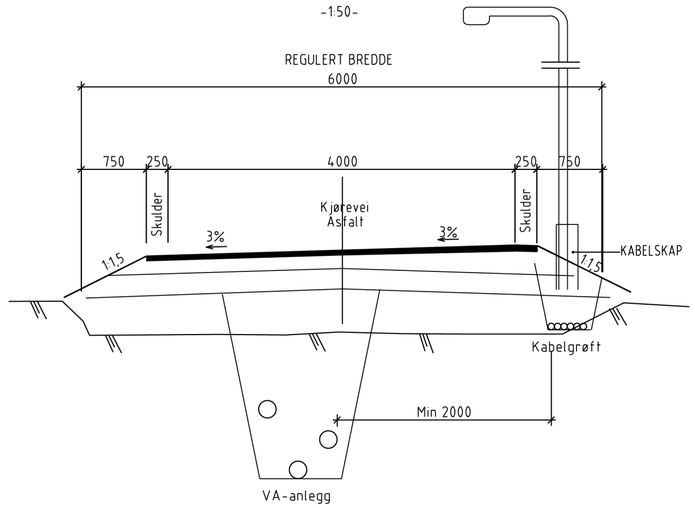
-1:50-



NORMALPROFIL V1 UTEN FORTAU PEL 100-SLUTT

A1

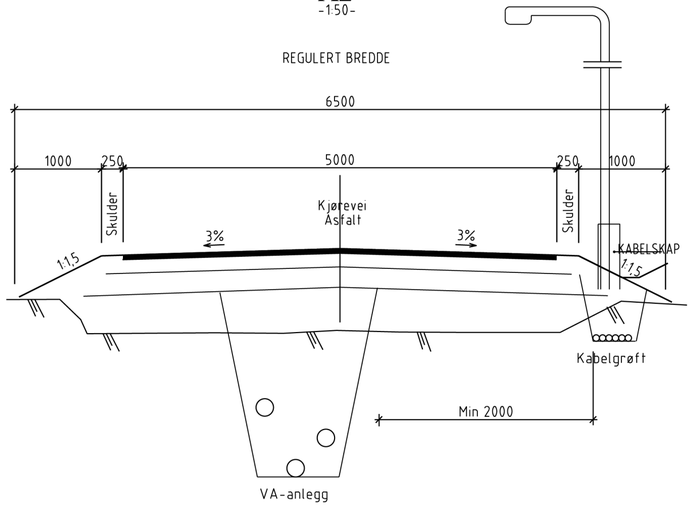
-1:50-



NORMALPROFIL V2 Adkomst P-hus

A2

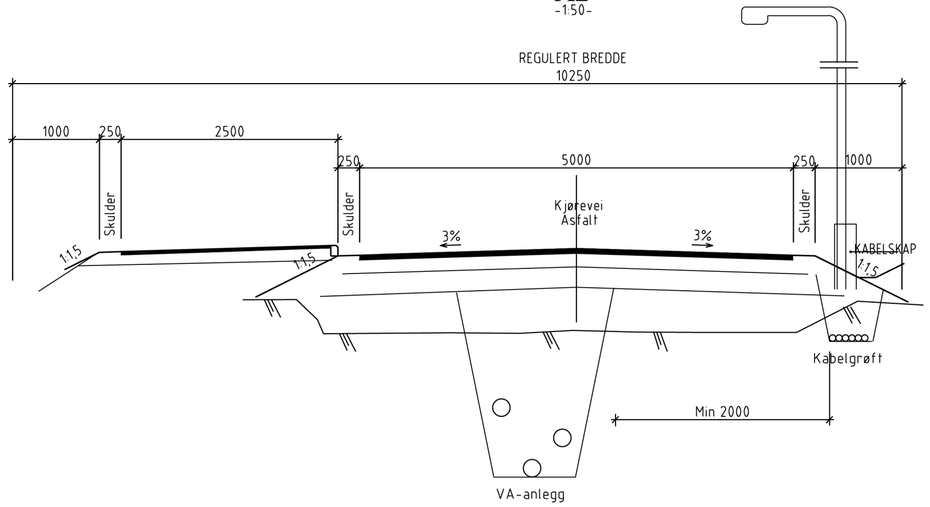
-1:50-



NORMALPROFIL V2 Adkomst P-hus m/fortau

A2

-1:50-



Foreløpig skisse

Revidert ihht tilbakemelding fra kommunen		23.08.23	NPN
Ang.	Rev.	Dato	Sign.

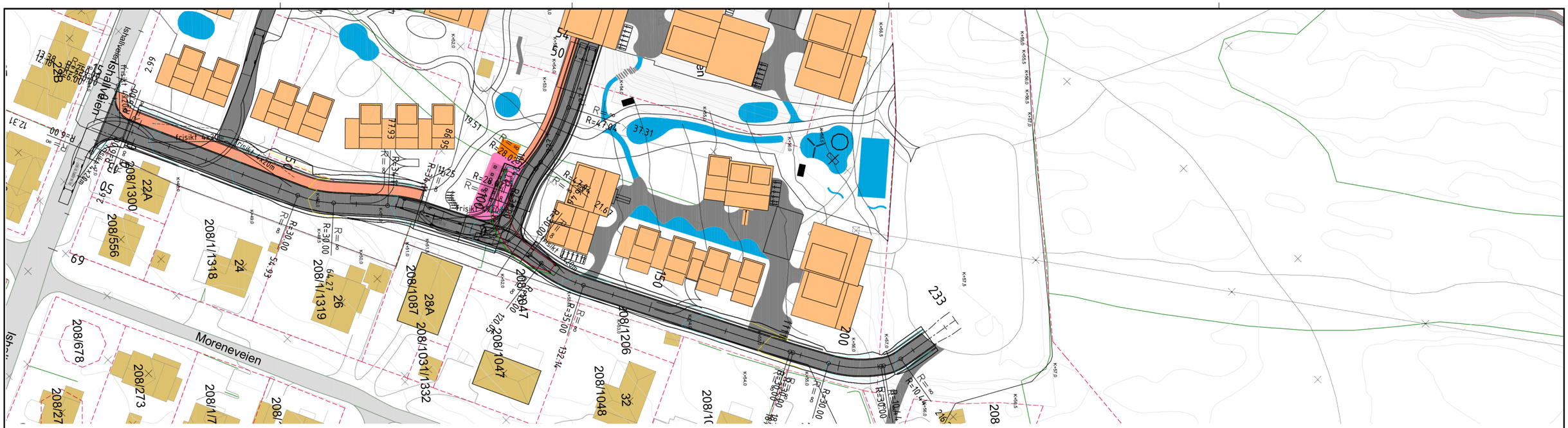
ISEGRAN EIENDOM - STJERNEHAGEN

REGULERING STJERNEHAGEN - VVA

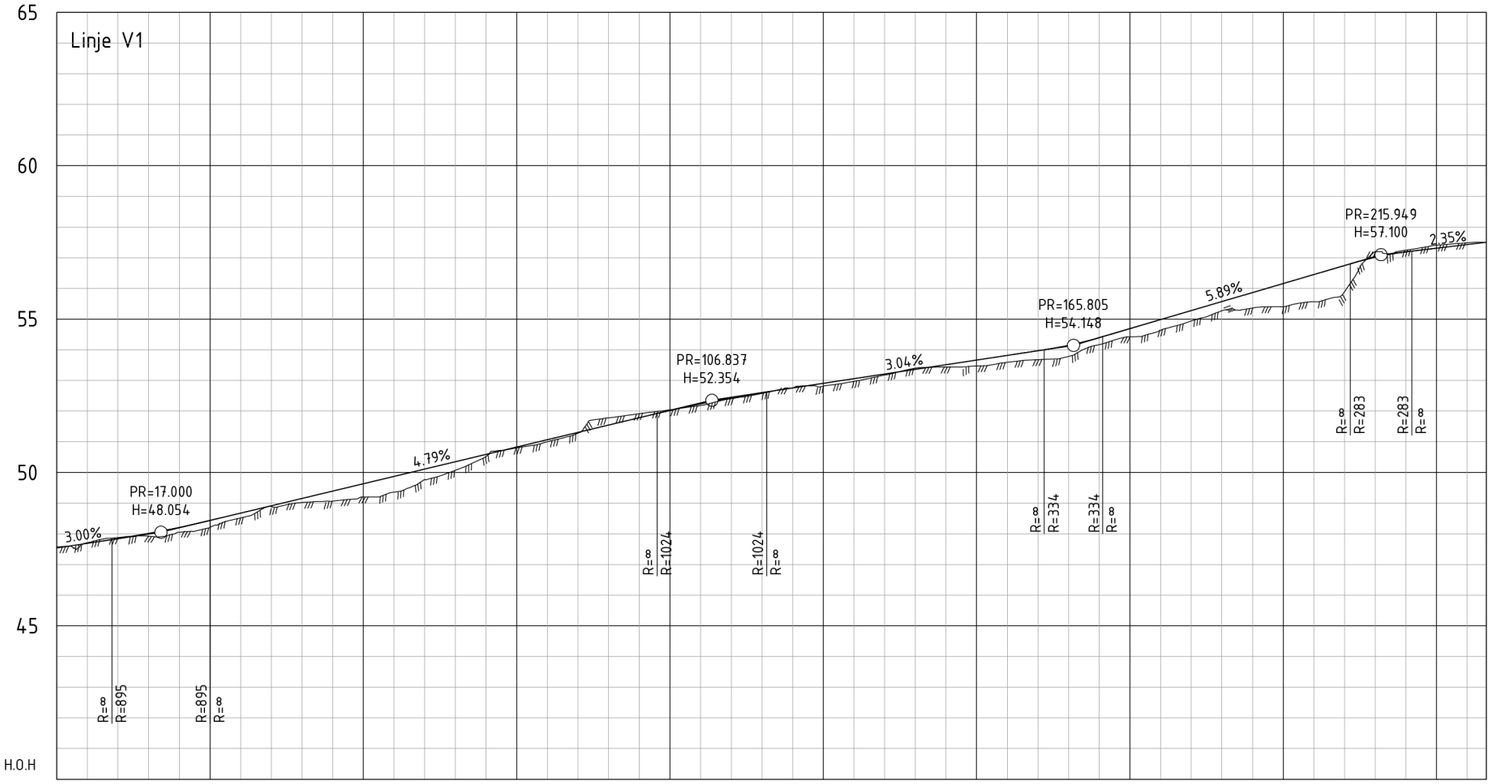
NORMALPROFILER

Målestokk	1:100
Dato / Tegn.	24.10.22 / NPN
Prosj. Ansv.	NPN
Ks	ADN
Prosj. Nr.	1373.001
Tegn. Nr.	51
Rev.	----

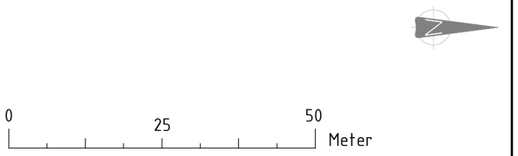
INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS



65



Foreløpig skisse



Ang.	Rev.	Dato	Sign.

ISEGRAN EIENDOM - STJERNEHAGEN

REGULERING STJERNEHAGEN - VVA

VEI1 PLAN OG PROFIL

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

Målestokk 1:500

Dato 07.12.22 / Tegn. NPN

Prosj. Ansv. NPN

Ks ADN

Prosj. Nr. 1373.001 1:500 m

Tegn. Nr. 52 Rev. ----

29. May 2024 1373.001_BaseVEI.dwg

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

Til: Fredrikstad kommune, Vann og avløpsetaten
Fra: Ingeniørfirmaet Svendsen & Co, ved Ivar Hansen Kvernsveen
Dato: 02.04.2024
Rev: A, 18.03.25, IHK, lagt inn ny tegning for OV plan

Redegjørelse for overvann – Stjernehallen, (Gnr. 208 m. flere/ Bnr. 1034 m. flere)

Flom og overvannshåndtering ihht LE 07 og LE 08, forutsetter en ferdig risikoanalyse i LE 06.
Breeam-NOR-v6.0

Sammendrag

Vurderingen tar for seg hele tiltaket samlet og må ses i sammenheng med «L06 innspill fra VA til risikovurdering – Stjernehagen Breeam».

Utbyggingen fører til en endring av forhold mellom tette og permeable flater som tomten hadde før utbygging. Det er kravet til en utvidet overvannshåndtering og klimafaktor som gir et behov for fordrøyningsvolum.

Overvann håndteres etter tre trinns-strategien, hvor alt vann i trinn 1 holdes tilbake. Avrenningen reduseres til et påslipp i trinn 2. Trinn 3 er trygge flomveier.

Avrenning før tiltak er beregnet til 196 l/s, etter utbygging er denne redusert til 34 l/s påslipp for hele tiltaksområdet. Dette tilsvarer 1,5 l/s/daa

Avrenningen reduseres med 83% fra dagens situasjon.

Beregnet volum som skal fordrøyes på tomten er ca. 490 m^3.

Dette kommer frem av beregningene i Fig 13.

Det er tillagt et klimapåslag på 50%.

Det er ikke registrert urbane dreneringslinjer over tomten.

Tomten har et fallforhold som gjør det mulig å etablere flere naturlige overvannsløsninger uten at dette kommer i konflikt med håndteringen av overvannet og kontakt med bygningsvolumet. Det er derfor valgt grønne tak, vadier, regnbed og et åpent vannspeil. Det som ikke kan fordrøyes på overflaten fordrøyes i lukket magasin med påslipp til kommunalt nett. Beregninger for de ulike volumer er gitt i Fig 14.

Vann fra offentlige veier håndteres i sluksystem som tas til detaljprosjektering.

Innhold

Sammendrag 1
Generelt om tomten og tiltaket 3
Planer 4
Grunnforhold 5
Grunnvannsstand 7
Flomveier 8
Vurdering av overvannshåndtering 10
Overvannsmengder 10
Trinn 1 beregninger 11
Trinn 2 beregninger 12
Før utbygget situasjon 12
Etter Utbygget situasjon 14
Oppsummering 15
Overvannskonsept og beregninger 16
Vurdering av tomten 16
Kriterier 16
Vurdering av fordrøyningsløsning 16
Trinn 1 17
Trinn 2 17
Trinn 3 17

Generelt om tomten og tiltaket

Tomten er lokalisert i Fredrikstad kommune, gamle Stjernehallen. Gårds- og bruksnummer 208/1034, med flere. Tiltaket har et totalt areal 23 280 m^2. Tomten ligger på ca. kote 50.

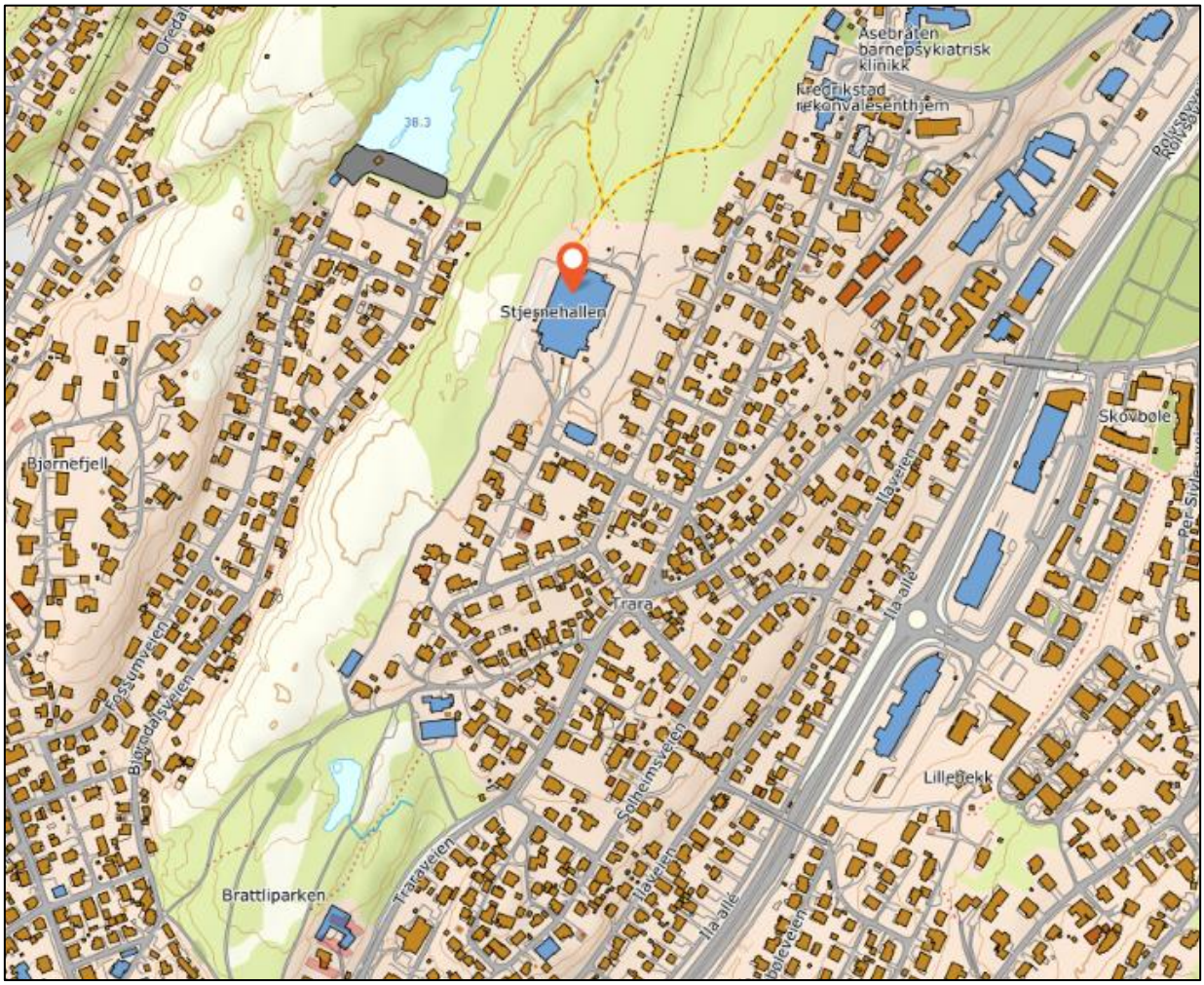


Fig 1 – Tomtens plassering.

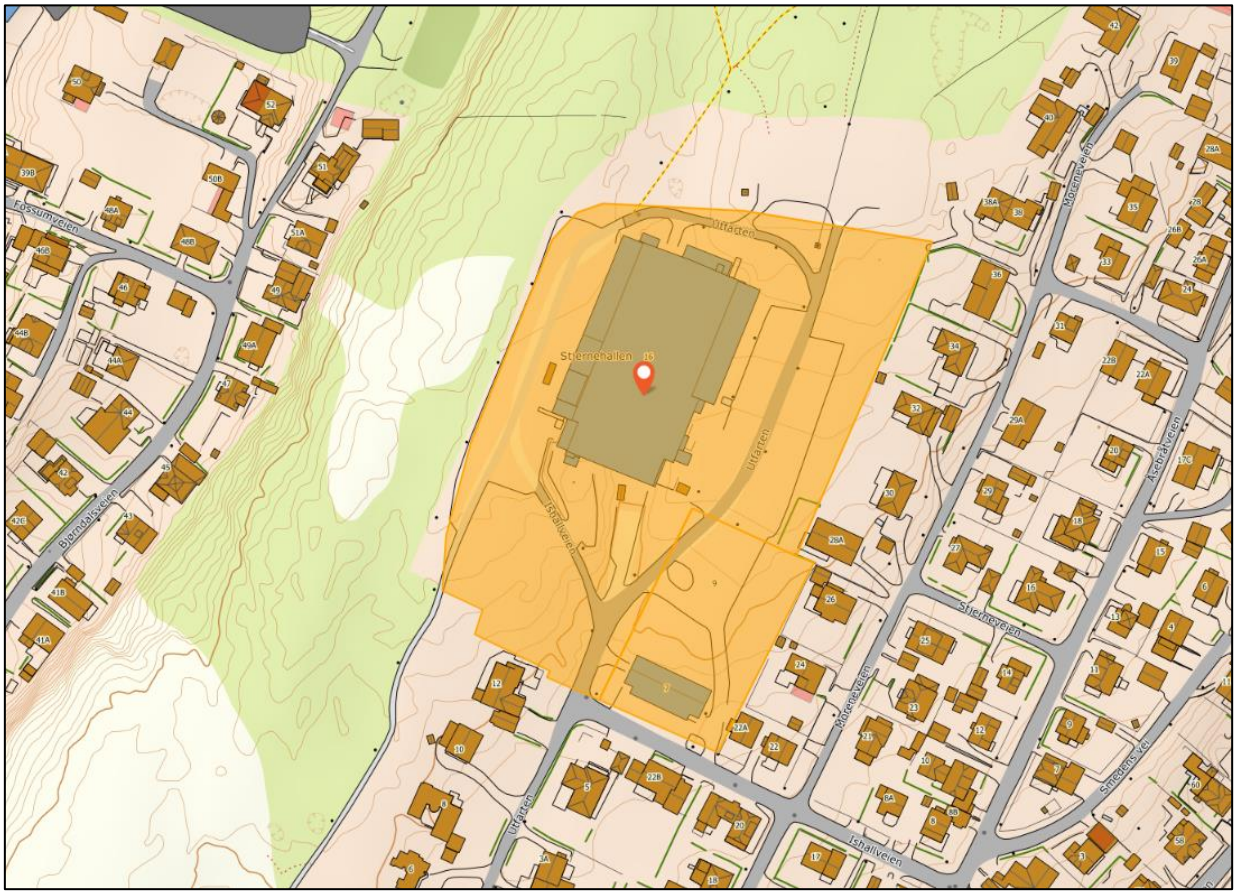


Fig 2 – Tomtens areal markert med orange.

Tomten er i dag bebygd, disse byggene skal rives. Tiltaket omfatter bygging av P-kjeller og flere leilighetsbygg. Tomten har jevnt fall fra nordvest mot sørøst.

Planer

Overvann håndteres i tråd med BREEAM- NOR v6.0 for nybygg og i tråd med Fredrikstad kommunes kommuneplan. Fredrikstads kommuneplan henviser til «Overvannsveileder for kommunene i vannområdene morsa og glomma sør» (COWI, 23.08.2018)

Grunnforhold

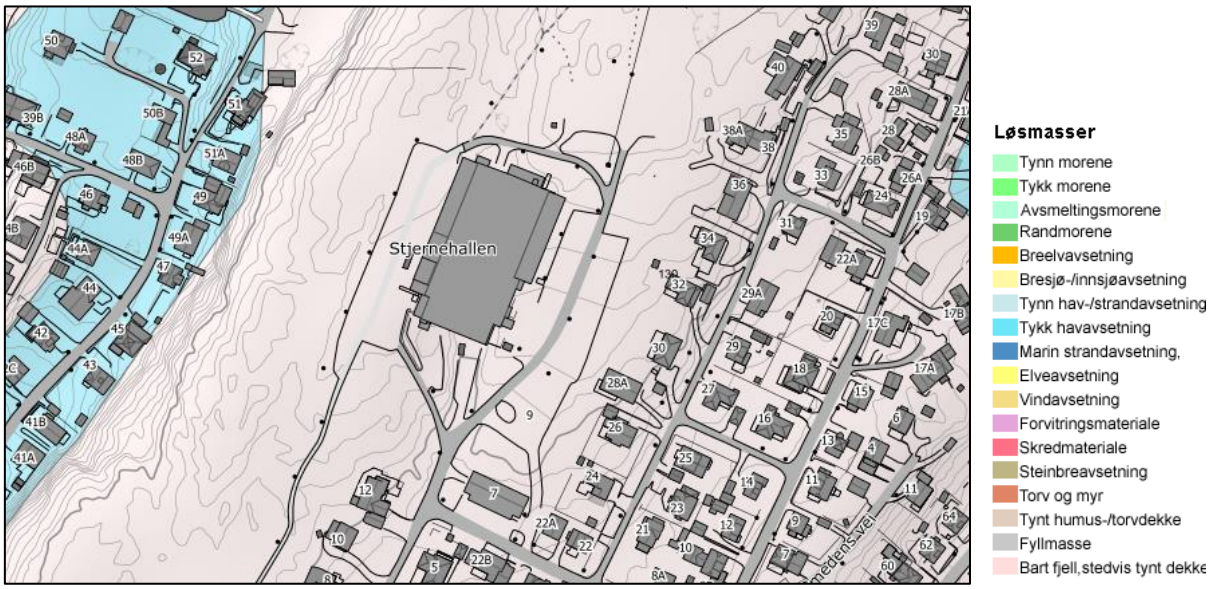


Fig 3 – Løsmasseinndeling, NGU

NGUs løsmassekart viser at grunnen består av bart fjell.

Bart fjell brukes om områder som stort sett mangler løsmasser, mer enn 50 % av arealet er fjell i dagen.

Løsmassekartene gir kun en grov inndeling av typer løsmasser.

Fig 4 - Infiltrasjonsevne

NGU sitt infiltrasjonskart viser at tomten er uegnet for infiltrasjon. Det er ikke gjennomført en infiltrasjonstest i tiltaksområde ettersom det er store andeler fjell i dagen på tomten. Tomten skal planeres og arronderes, men man går ut ifra tilnærmet null infiltrasjon på tiltaksområdet. Det vil allikevel benyttes åpen overvannshåndtering, men dette må benyttes sammen med fyllmasser med godt porevolum og drensledninger til kommunalt nett gjennom et kontrollert utløp styrt med virvelkammer.

Fig 5 – Bilde fra befaring, som viser fjell i dagen

Grunnvannsstand

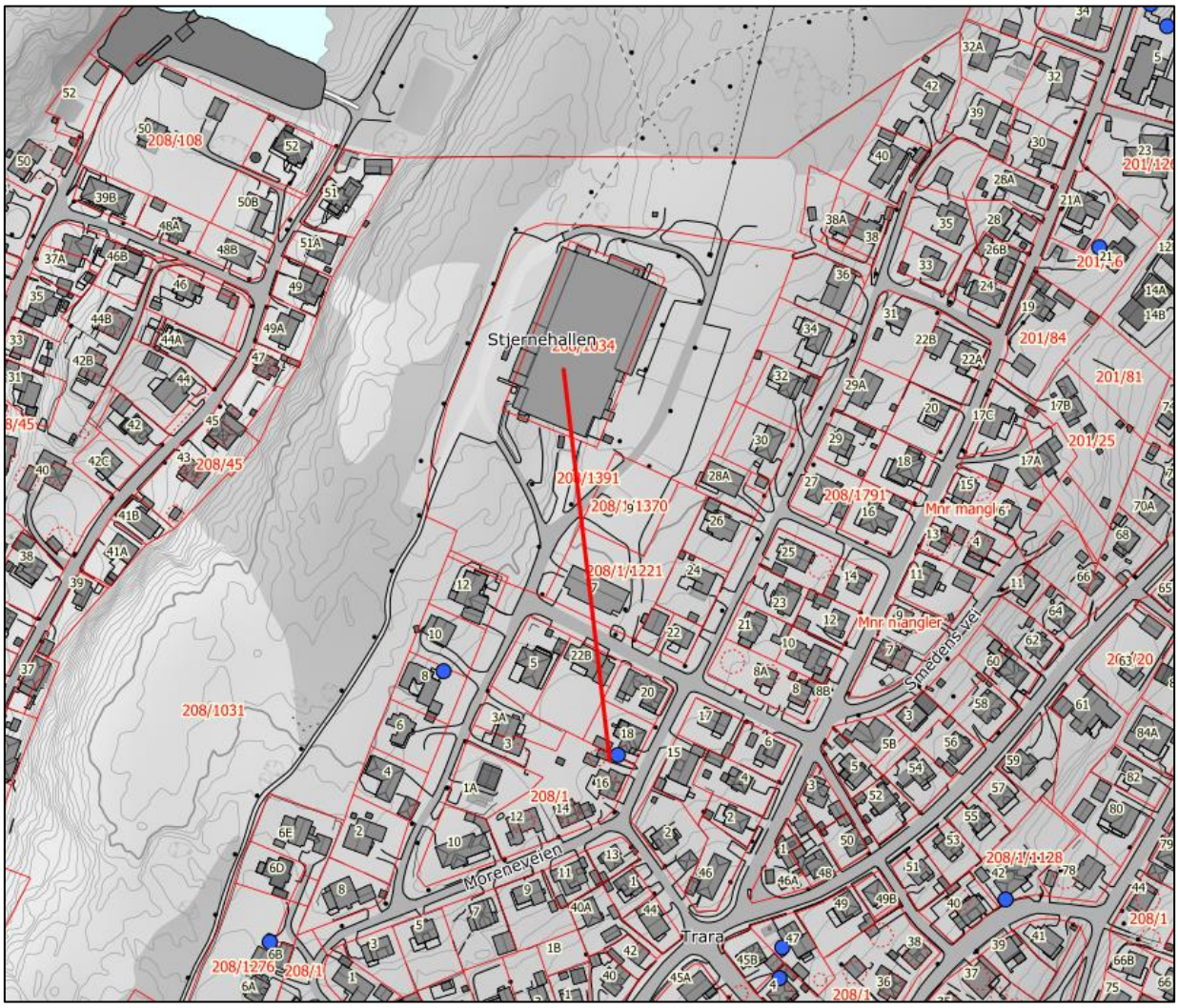


Fig 6 – Utsnitt fra Granada - Avstand til nærmeste borehull med relevant informasjon.

Det nærmeste aktuelle brønnkort fra GRANADA grunnvannsregisteret, som gir relevant informasjon, befinner seg ca. 200 m fra eiendommen. Det blir her oppgitt stabil grunnvannsstand på 6,0m. Dette borepunktet ligger for langt unna og på en annen høydekote enn tiltaket, slik at dette vurderes som for usikkert til å si noe om grunnvannstand.

Flomveier

Eiendommen ligger ikke i flomutsatt område. Kartet (Fig 6) viser utsnitt fra NVE's flomfare kart.
Det er gjort en simulering i ScalGo Live for område (Fig 7). Normal avrenning fra eiendommen mot tilstøtende eiendommer vil være marginal etter at LOD tiltak er etablert.

Fig 7 – NVE's flomfare kart

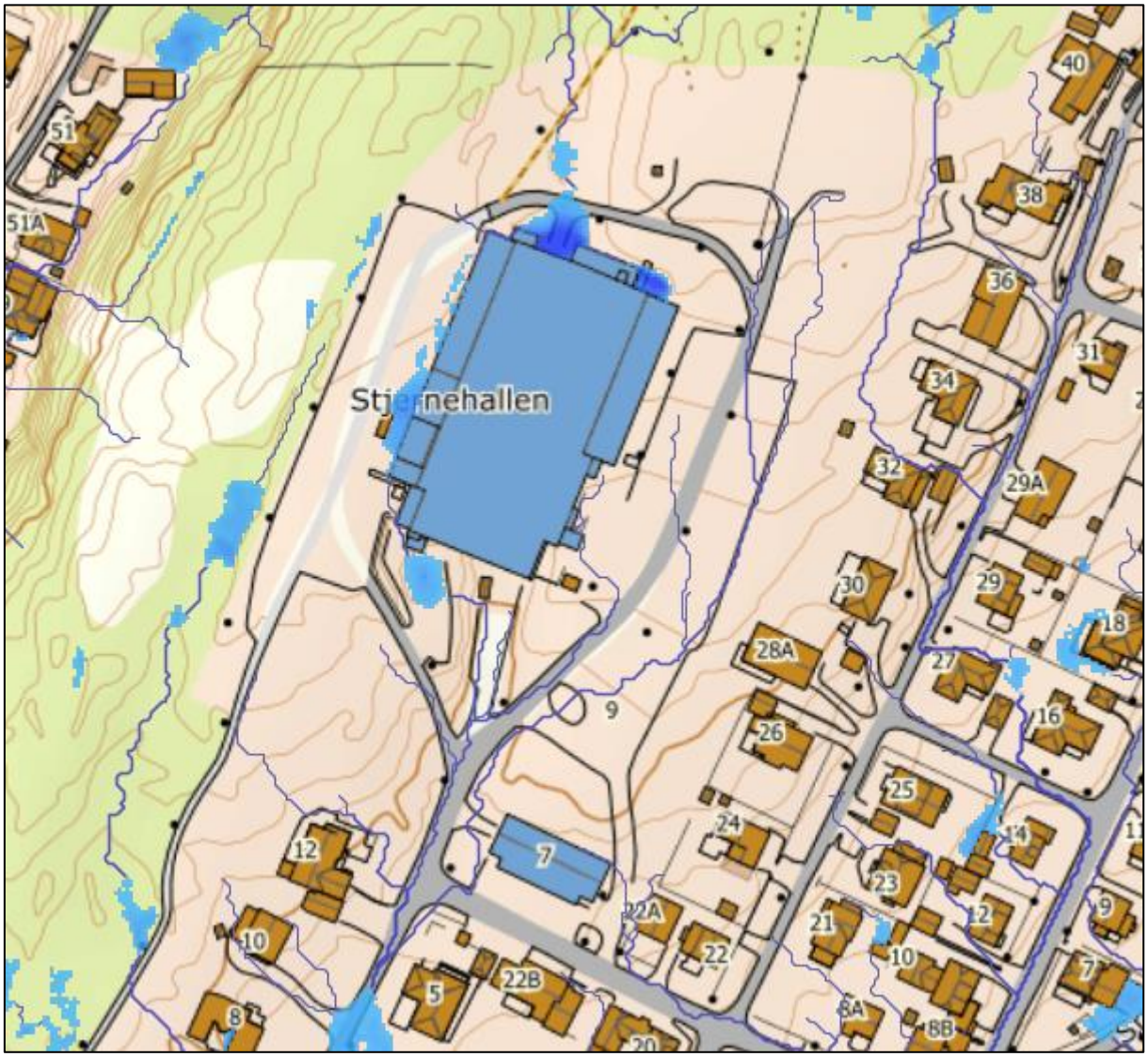


Fig 8 – Avrenningslinjer fra simulering i ScalGo.

Vurdering av overvannshåndtering

Prinsippet for overvannsvurdering er at avrenningen fra tomten ikke skal endres som en følge av tiltaket og at det skal tillegges en sikkerhetsmargin i forhold til fremtidige klimaendringer på 50%, i beregningene satt som klimafaktor 1,5. I våre beregninger har vi beregnet avrenning før tiltak og etter tiltak for hele området. Det vil i de aller fleste tilfeller være en endring i avrenning, om ikke fra endring i andel tette flater, så fra tillegget gitt av klimafaktoren. Differansen i avrenning skal fordrøyes på egen tomt.

Overvannsmengder

I etterfølgende overvannsberegninger er kun overflater innenfor tiltaksgrensen inkludert i beregningene. Returperioder og avrenningskoeffisienter for nedbør er basert på krav stilt i «Overvannsveileder for kommunene i vannområdene morsa og glomma sør» (COWI, 23.08.2018). Målet for fordrøyning i Breeam-NOR-v6.0 for nybygg manualen ses på som ikke oppe oppnådd.

Maks påslippsmengde er hentet fra «Morsa» og beregnet ut fra tiltakets areal.

IVF-kurve for Fredrikstad er benyttet.

For beregninger av vannmengder i trinn 1 er enkel volumberegning benyttet.

For beregning av vannmengder i trinn 2 og 3 er den rasjonale formelen benyttet:

$$Q = \varphi \times A \times I \times kf$$

Q = vannmengde (l/s)

φ = avrenningskoeffisient

A = areal (ha)

I = nedbørintensitet (l/s×ha)

kf = klimafaktor, satt til 1,5

Trinn 1 beregninger

Kravet i Breeam er at alt vann i trinn 1 (5mm) skal håndteres på egen tomt.

Avrenningsfaktorer Breeam trinn 1:

Nedbørfelt etter tiltak			
Overflate	Areal m2	Avrenningskoef.	Redusert areal m2
Tak	4734	0,85	4023,9
Grønt tak		0,85	0
Permeabelt	8481	0,20	1696
Plen	8481	0,20	1696
Asfalt	1584	0,85	1346
Totalt	23280	0,38	8763

Fig 9 – sammensetning nedbørsfelt for trinn 1

5mm regn = 0,005m

Areal: 23280m^2

0,38 * 23280 * 0,005 = 44,23m^3

Det er lagt opp til mer enn 44,23m^3 fordrøyning på terreng, slik at denne mengden blir infiltrert eller håndtert på grønne tak.

Trinn 2 beregninger

Nedbørdata

Returperioder(år); Nedbørintensitet i liter pr. sekund pr. hektar(10 000m²) (l/s*ha)
3030 FREDRIKSTAD
Periode: 1970-2013
Antall sesonger: 30

Nedbørintensitet [l/sha]		Regnvarighet [min]															
		1	2	3	5	10	15	20	30	45	60	90	120	180	360	720	1440
Gjentaksintervall [år]	2	256,0	227,2	200,1	164,3	119,4	96,4	81,2	64,0	50,1	40,7	29,6	23,5	17,5	10,5	6,8	4,2
	5	327,5	288,3	253,6	211,2	158,9	131,4	111,6	87,8	70,5	57,3	41,2	30,0	22,3	13,3	8,1	5,1
	10	374,8	328,7	289,1	242,3	185,0	154,5	131,7	103,5	84,0	68,2	49,0	39,0	25,5	15,1	9,0	5,6
	20	420,2	367,5	323,0	272,0	210,1	176,7	151,0	118,6	97,0	78,7	56,3	41,0	28,5	16,8	9,8	6,1
	25	434,6	379,8	333,8	281,5	218,0	183,8	157,2	123,4	101,1	82,1	58,7	43,0	29,5	17,3	10,0	6,3
	50	479,0	417,7	367,1	310,6	242,5	205,5	176,0	138,2	113,8	92,3	65,9	50,0	34,0	19,0	10,8	6,8
	100	523,0	455,3	400,0	339,5	266,8	227,0	194,8	152,8	126,4	102,5	73,1	53,0	39,0	20,7	11,6	7,3
	200	567,0	492,8	433,0	368,3	291,1	248,5	213,5	167,4	139,0	112,7	80,3	68,0	44,0	22,4	12,4	7,8

Fig 10 – Nedbørsdata benyttet.

Før utbygget situasjon

Utomhusplan gir oss disse arealene:

Nedbørfelt før tiltak

Overflate	Areal m2	Avrenningskoef.	Redusert areal m2
		0,9	0
Tilktaksomr.	23295	0,4	9318
		0,4	0
		0,9	0
Totalt	23295	0,40	9318

Fig 11 – Sammensetning nedbørfelt trinn 2

Beregnet avrenning før tiltak - rasjonell metode

Areal:	2,3295 ha
Avrenningsfaktor:	0,40
Konsentrasjonstid:	60 min

Beregning av maksimal avrenning (Q_{maks}) i liter/sekund — ***Beregning uten bruk av klimafaktor***

Areal: 23295 m^2 | Avrenningsfaktor: 0,40 | Konsentrasjonstid: 60 min | Klimafaktor: 1,0

Liter/sekund		Regnvarighet (min)															
		1	2	3	5	10	15	20	30	45	60	90	120	180	360	720	1440
Gjentaksintervall (år)	2	4	7	9	13	19	22	25	30	35	38	28	22	16	10	6	4
	5	5	9	12	16	25	31	35	41	49	53	38	28	21	12	8	5
	10	6	10	13	19	29	36	41	48	59	64	46	36	24	14	8	5
	20	7	11	15	21	33	41	47	55	68	**73**	52	38	27	16	9	6
	25	7	12	16	22	34	43	49	57	71	77	55	40	27	16	9	6
	50	7	13	17	24	38	48	55	64	80	86	61	47	32	18	10	6
	100	8	14	19	26	41	53	61	71	88	96	68	49	36	19	11	7
	200	9	15	20	29	45	58	66	78	97	105	75	63	41	21	12	7

Fig 12 – Avrenningsberegninger før utbygging uten klimafaktor.

Eksisterende avrenning er beregnet til 73 l/s ved nedbør med 20 års gjentaksintervall og 60 minutters konsentrasjonstid (Breeam krav, 20år, 60 min).
Spissavrenningen er beregnet til 196 l/s ved å bruke feltets konsentrasjonstid på 10 minutter.

Etter Utbygget situasjon

Utomhusplan gir oss disse arealene:

Nedbørfelt etter tiltak

Overflate	Areal m2	Avrenningskoef.	Redusert areal m2
Tak	4749	0,90	4274,1
Grønne tak		0,50	0
Permeabelt	8481	0,50	4241
Plen	8481	0,30	2544
Asfalt	1584	0,90	1426
Totalt	23295	0,54	12485

Fig 13 – Sammensetning nedbørfelt.

Beregnet avrenning etter tiltak - rasjonell metode

Areal:	2,3295 ha
Avrenningsfaktor:	0,54
Konsentrasjonstid:	10 min
Klimafaktor:	1,5

Beregning av maksimal avrenning (Q_{maks}) i liter/sekund — ***Beregning uten bruk av klimafaktor***

Areal: 23295 m^2 | Avrenningsfaktor: 0,54 | Konsentrasjonstid: 10 min | Klimafaktor: 1,0

Liter/sekund	Regnvarighet (min)															
Gjentaksintervall (år)	1	2	3	5	10	15	20	30	45	60	90	120	180	360	720	1440
2	32	57	75	103	149	120	101	80	63	51	37	29	22	13	8	5
5	41	72	95	132	198	164	139	110	88	72	51	37	28	17	10	6
10	47	82	108	151	231	193	164	129	105	85	61	49	32	19	11	7
20	52	92	121	170	262	221	189	148	121	98	70	51	36	21	12	8
25	54	95	125	176	272	229	196	154	126	102	73	54	37	22	12	8
50	60	104	137	194	303	257	220	173	142	115	82	62	42	24	13	8
100	65	114	150	212	333	283	243	191	158	128	91	66	49	26	14	9
200	71	123	162	230	363	310	267	209	174	141	100	85	55	28	15	10

Beregning av maksimal avrenning (Q_{maks}) i liter/sekund — ***Beregning med bruk av klimafaktor***

Areal: 23295 m^2 | Avrenningsfaktor: 0,54 | Konsentrasjonstid: 10 min | Klimafaktor: 1,5

Liter/sekund	Regnvarighet (min)															
Gjentaksintervall (år)	1	2	3	5	10	15	20	30	45	60	90	120	180	360	720	1440
2	48	85	112	154	224	181	152	120	94	76	55	44	33	20	13	8
5	61	108	142	198	298	246	209	164	132	107	77	56	42	25	15	10
10	70	123	162	227	346	289	247	194	157	128	92	73	48	28	17	10
20	79	138	181	255	393	331	283	222	182	147	105	77	53	31	18	11
25	81	142	188	264	**408**	344	294	231	189	154	110	81	55	32	19	12
50	90	156	206	291	454	385	330	259	213	173	123	94	64	36	20	13
100	98	171	225	318	500	425	365	286	237	192	137	99	73	39	22	14
200	106	185	243	345	545	465	400	313	260	211	150	127	82	42	23	15

Fig 14 – Avrenningsberegninger etter utbygging, med og uten klimafaktor.

Fremtidig avrenning er beregnet til 408 l/s ved nedbør med 20 års gjentaksintervall og 10 minutters konsentrasjonstid. Dette er uten fordrøyning.

Avrenningsberegning med fast prosjektert fordrøyningsvolum.

Brukes i tilfeller der avrenning etter tiltak skal være lik avrenning før tiltak.

Areal	23295	m^2
Avrenningsfaktor	0,54	
Beregnet redusert areal	12485	m^2
Gjentaksintervall/returperiode	25	år
Klimafaktor	1,5	
Tilført fra andre tilstøtende felt	0	l/s
Prosjektert fordrøyningsvolum	490	m^3
Videreført til offentlig nett	34	l/s
Prosjektert areal for infiltrasjon	900	m^2
Konsentrasjonstid	10	min

Avrenning før tiltak	77	l/s
Avrenning etter tiltak	0	l/s
Endring i avrenning	-100 %	

Beregning av avrenning

Areal (m^2)	23295	Avrenningskoeffisient:	0,54
Gjentaksintervall	25	Klimafaktor:	1,5

Nedbørsdata			Volumer inn til feltet			Volumer ut fra feltet							
Regnvarighet (min)	Nedbørintensitet (l/s*ha)	Nedbørintensitet med klimafaktor (l/s*ha)	Nedbør inn (m^3)	Tilført fra tilstøtende felt (m^3)	Totalt volum inn på felt (m^3)	Infiltrasjonskapasitet for prosjektert infiltrasjonsareal(l/s)	Volum infiltrert for regnvarighet (m^3)	Volum videreført til offentlig nett/resipient (m^3)	Samlet volum ut fra feltet (m^3)	Prosjektert fordrøynings-volum (m^3)	Volumdifferanse: Vol.inn-(Vol.ut+Vol.fordr) (m^3)	Avrenning før tiltak (l/s)	Avrenning etter fordrøyning (l/s)
1	434,6	651,9	48,8	0,0	48,8	25,93	1,56	2,0	3,6	490,0	0,0	7	0
2	379,8	569,7	85,3	0,0	85,3	23,61	2,83	4,1	6,9	490,0	0,0	12	0
3	333,8	500,7	112,5	0,0	112,5	21,50	3,87	6,1	10,0	490,0	0,0	16	0
5	281,5	422,3	158,1	0,0	158,1	17,88	5,36	10,2	15,6	490,0	0,0	22	0
10	218,0	327,0	244,9	0,0	244,9	11,43	6,86	20,4	27,3	490,0	0,0	34	0
15	183,8	275,7	309,8	0,0	309,8	7,52	6,77	25,5	32,3	490,0	0,0	43	0
20	157,2	235,8	353,3	0,0	353,3	5,15	6,18	30,6	36,8	490,0	0,0	49	0
30	123,4	185,1	416,0	0,0	416,0	2,84	5,12	40,8	45,9	490,0	0,0	57	0
45	101,1	151,7	511,2	0,0	511,2	1,80	4,86	56,1	61,0	490,0	0,0	71	0
60	82,1	123,2	553,5	0,0	553,5	1,57	5,64	71,4	77,0	490,0	0,0	77	0
90	58,7	88,1	593,6	0,0	593,6	1,50	8,12	102,0	110,1	490,0	0,0	55	0
120	43,0	64,5	579,8	0,0	579,8	1,50	10,80	132,6	143,4	490,0	0,0	40	0
180	29,5	44,3	596,6	0,0	596,6	1,50	16,20	193,8	210,0	490,0	0,0	27	0
360	17,3	26,0	699,8	0,0	699,8	1,50	32,40	377,4	409,8	490,0	0,0	16	0
720	10,0	15,0	809,0	0,0	809,0	1,50	64,80	744,6	809,4	490,0	0,0	9	0
1440	6,3	9,5	1019,3	0,0	1019,3	1,50	129,60	1479,0	1608,6	490,0	0,0	6	0

Fig 15 – Beregning av fordrøyningsvolum, basert på regnenvelopmetoden.

Oppsummering

	Eksisterende avrenning (Breeam)	Eksisterende Spissavrenning med K_f 1,5	Ny avrenning <u>etter utbygging</u>	Fordrøyningsløsning og volum
Trinn 1	Ca. 13l/s	130l/s	Ingen avrenning	44,23m^3 regnbed, vadi, grønne tak
Trinn 2	73 l/s	408l/s	34l/s påslipp	490m^3 regnbed, vadi, overvannsmagasin
Trinn 3	105l/s	693l/s	85 l/s	Flomvei

Overvannskonsept og beregninger

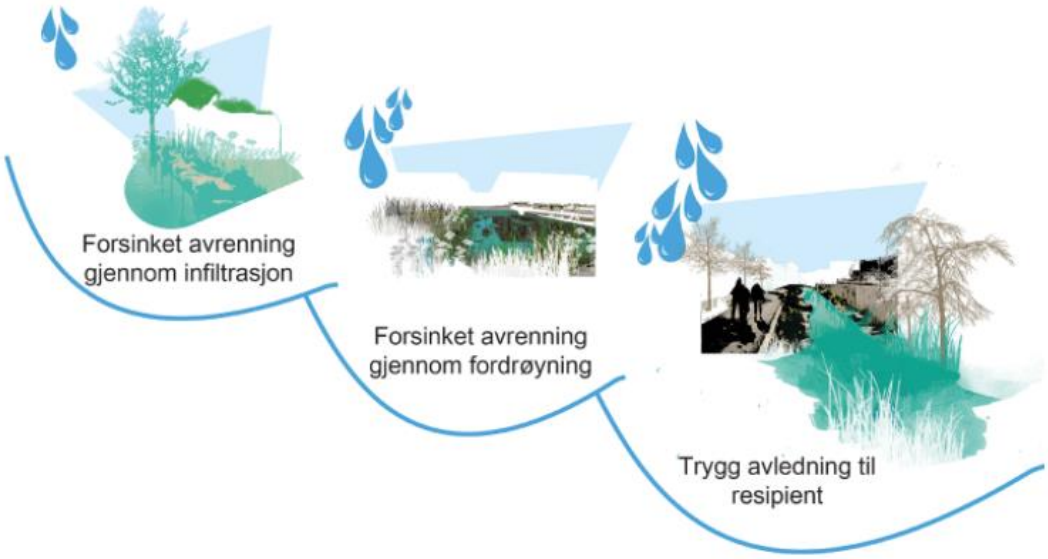


Fig 16 – Norsk vanns tretrinnsmodell – (Illustrasjon – Regjeringen.no)

Vurdering av tomten
Utbyggingen fører til en endring av forhold mellom tette og permeable flater som tomten hadde før utbygging. Det er kravet til en utvidet overvannshåndtering og klimafaktor som gir et behov for fordrøyningsvolum. Vann i offentlig vei håndteres av sluksystemer som tas i detaljprosjekteringen. d

Kriterier
Rammer for utforming av overvannstiltak – volum som skal fordrøyes på tomten er ca. 590m^3. Dette kommer frem av beregningene i Fig 13. Det er tillagt et klimapåslag på 50%, i beregningene satt som klimafaktor 1,5.

Vurdering av fordrøyningsløsning
Området har et fallforhold som gjør det mulig å etablere flere naturlige overvannsløsninger uten at dette kommer i konflikt med håndteringen av overvannet og kontakt med bygningsvolumet. Det er derfor valgt regnbed, vadi, grøfter, åpent vannspeil og et fordrøyningsmagasin.

For å oppfylle tre-trinns strategien basert på Norsk vanns rapport 2008/162, løses dette på følgende måte:

Trinn 1 (*kommunens krav - «Fang opp og infiltrer alle regn < 20 mm»*):

Alle saltak slipper takvann ut på terreng. For at takvannet skal ha mulighet for å infiltrere bør det slippes ut på tomten slik at veien frem til fordrøyningsløsningene blir så lang som mulig.

Flate tak vil ha innvendig taknedløp som fordrøyes i magasin og slippes på kommunalt nett via virvelkammer.

Regnbed og permeabelt dekke gir overvannet mulighet til å infiltrere ned i grunnen og opprettholde grunnvannstanden i området.

Da tomten består av stort sett fjell legges det drensledninger under samtlige overvannsløsninger.

Trinn 2 (*kommunens krav - «Forsink og fordrøy regn > 20 mm og < 40 mm»*):

Regnbed, vadier og et magasin under det åpne vannspeilet (angitt plassering vist på Fig 17 og 18) fordrøyer overvann fra terreng.

Drensledninger og utløp fra eventuelt magasin føres til kum med virvelkammer for kontrollert påslipp.

Trinn 3 (*kommunens krav – «Sikre trygge flomveier for regn > 40 mm»*):

I en flomsituasjon vil vannet følge tomtens trygge flomveier som vist på Fig 18. Terrenget må opparbeides slik at overvannet blir transportert slik det er vist på Fig 17.

Fig 17 – Fallretninger for overvann angitt med piler

Fig 18 – Fallretning for overvann som flomveier

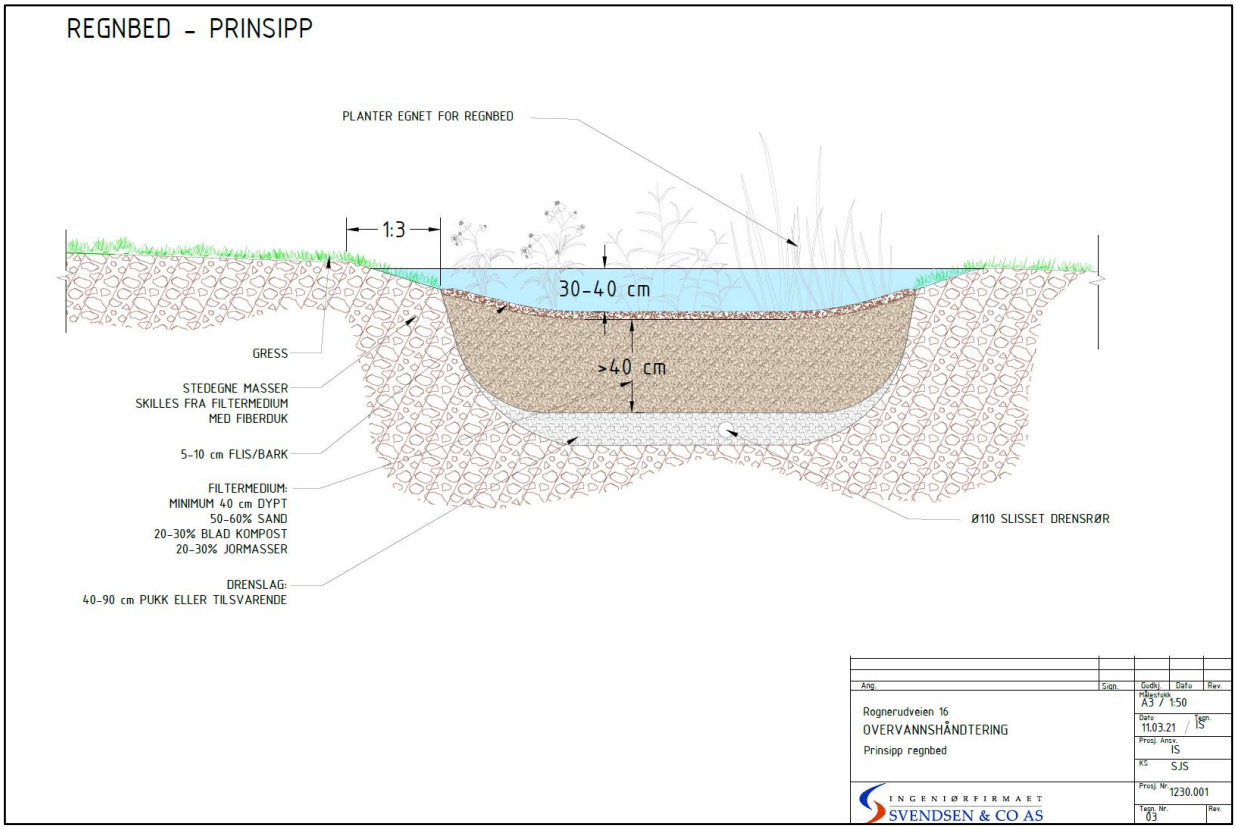
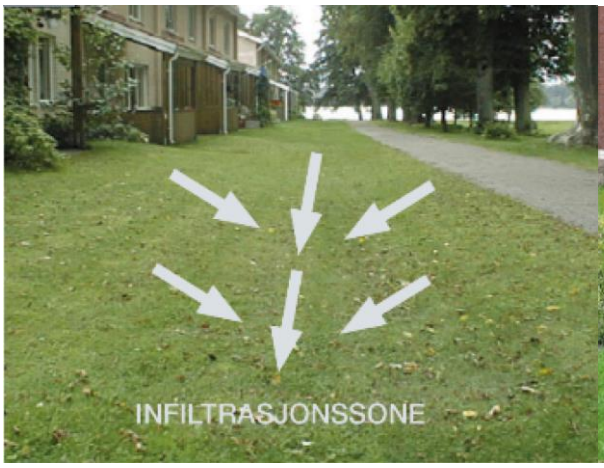


Fig 19 - Prinsipp for oppbygging av regnbed

Eksempelbilder av løsninger:



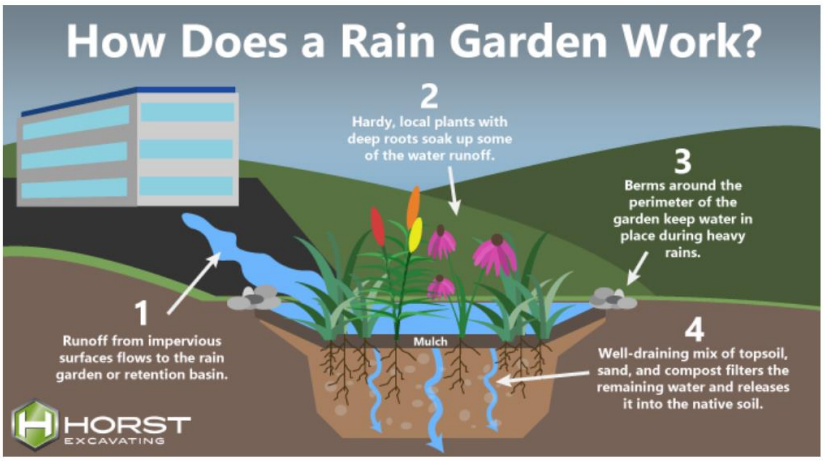
Terskler

Regnbed

Gresslagte terskler

Terskler

Overvannsdam, Nansenparken, Fornebu


How Does a Rain Garden Work?
1
Runoff from impervious surfaces flows to the rain garden or retention basin.
2
Hardy, local plants with deep roots soak up some of the water runoff.
3
Berms around the perimeter of the garden keep water in place during heavy rains.
4
Well-draining mix of topsoil, sand, and compost filters the remaining water and releases it into the native soil.
Mulch
HORST
EXCAVATING

parkering til marka

justert gangsti

lek

inngang p-kjeller

hensynssone

sandvolley

Nærmiljøpark
1 000,7 m²

trening

eks. trær

oppstillingsplass brannbil

wadi for overvann

regnbed

Nærmiljøpark
1 514,2 m²

akebakke

wadi

felles parsellhage

drivhus

plass til tømmebil

felles ute

eks svaberg

trafo

Utfarten

Ishallveien

Tegnforklaring

- Overvannshåndtering
- Vei/asfalt
- Tak
- Grønt
- Fallpil terreng
- Omriss kommunal nærmiljøpark

34 l/s påslipp maks

Total nødvendig fordrøyning 590m³

(1) Overvann fra kommunal nærmiljøpark ledes til fordrøyningsanlegg utenfor nærmiljøparken. Overvann fra boligområder skal ikke ledes inn i nærmiljøparken. Enkelte strategiske steder tillates det å lede overvann gjennom nærmiljøparkene videre til fordrøyningsanleg.

Ang.	Rev.	Dato	Sign.
Endret OV-løsning for å hensynta kommunal nærmiljøpark	A	20.01.25	IHK

Stjernehallen eiendom AS

Stjernehallen - Fredrikstad
Overvannshåndtering
Trinn 1 og 2

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

Målestokk: A1/ 1:500
Dato: 02.04.24
Tegn.: IHK
Prosj. Ansv.: IHK
Ks: NPN
Prosj. Nr.: 1373.001
Tegn. Nr.: 70
Rev.: A

parkering til marka

justert gangsti

lek

sandvolley

Nærmiljøpark
1 000,7 m²

trening

inngang p-kjeller

hensynssone

oppstillingsplass brannbil

eks. trær

wadi for overvann

regnbed

Nærmiljøpark
1 514,2 m²

akebakke

wadi

felles parsellhage

drivhus

plass til tømmebil

felles ute

eks svaberg

trafo

Utfarten

Ishallveien

Tegnforklaring

- Overvannshåndtering
- Gangvei
- Tak/harde flater
- Grønt
- Flomvei
- Omriss kommunal nærmiljøpark

34 l/s påslipp maks

Total nødvendig fordrøyning 590m³

(1) Overvann fra kommunal nærmiljøpark ledes til fordrøyningsanlegg utenfor nærmiljøparken. Overvann fra boligområder skal ikke ledes inn i nærmiljøparken. Enkelte strategiske steder tillates det å lede overvann gjennom nærmiljøparken videre til fordrøyning.

Ang.	Rev.	Dato	Sign.
Endret OV-løsning for å hensynta kommunal nærmiljøpark	A	20.01.25	IHK

Stjernehallen eiendom AS

Stjernehallen - Fredrikstad
Overvannshåndtering
Trinn 3

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

Målestokk A1/ 1:500
Dato 02.04.24
Tegn. IHK
Prosj. Ansv. IHK
Ks NPN
Prosj. Nr. 1373.001
Tegn. Nr. 71
Rev. A

Multiconsult

NOTAT RIG 01

OPPDRAG	**Stjernehagen, Fredrikstad**	DOKUMENTKODE	10245242-RIG-NOT-001-Rev0
EMNE	Geoteknisk vurdering: Sikkerhet mot naturpåkjenninger og byggbarhet	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Stjernehallen Eiendom AS**	OPPDRAGSLEDER	Dag Erik Julsheim
KONTAKTPERSON	Martin Friis	SAKSBEH	Dag Erik Julsheim
KOPI		ANSVARLIG ENHET	10111063 Geoteknikk Østfold

SAMMENDRAG

I utbyggingsområdet er det store partier med synlig berg, og stedvis tynt løsmassedekke. De litt høyereliggende områdene ved utbyggingen har synlig berg. Basert på dette er området stabilt i dagens sitasjon. Et initialras utenfor tomta vil ikke få konsekvenser for denne tomta.

Prosjektet ligger såpass høyt og det er ingen bekker i nærheten, at det er god sikkerhet mot flom eller stormflo.

TEK17 § 7 er dermed ivaretatt.

Grunnforholdene på området vil vi betegne som meget gode med store partier med synlig berg og ellers små dybder til berg. Terrenget er også relativt flatt, med store flate partier som i dag brukes til parkering. Fundamenteringen blir direkte på berg, nedsprengt berg eller på steinfylling lagt på berg.

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
0	20.03.2023	Utarbeidet notat	Dag Erik Julsheim	Espen Fiskum	Dag Erik Julsheim

1 Innledning, prosjekt

Det planlegges utbygging på et område kalt Stjernehagen i Fredrikstad. Det planlegges flere blokker. Parkeringen blir i utgangspunktet der dagens ishall ligger, Stjernehallen, se også figur nr. 1 under.

Dette notat gir en geoteknisk vurdering mhp sikkerhet mot naturpåkjenninger og byggbarhet.

Generelt vises til vedlagte bilder tatt den 7. mars 2023 med oversiktskart.

2 Område, topografi, grunnforhold

På vestre del av område er dagens ishall, Stjernehallen, og i sydvest er det et mindre en etasjers bygg. Rundt hallen er store partier flate og gruset, og som brukes til parkering.

Som vist på oversiktskartet og bildene er det store partier med synlig berg i og rundt utbyggingsområde.

Terrenget har generelt helning mot sydøst, fra rundt kote 57 i nordvestre hjørne til ca. kote 47 i sydøst.

Det kvartærgeologiske kartet angir at det er bart fjell, stedvis tynt løsmassedekke. Det vises til kartutsnittet i figur nr. 1 hentet fra NVE Atlas.

Figur nr. 1: Løsmassekart over område, NVE Atlas.

3 Sikkerhet mot naturpåkjenninger

I henhold til TEK17 § 7 skal byggverk plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger (flom, stormflo og skred).

3.1 Sikkerhet mot skred

Det kvartærgeologiske kartet angir at det er bart berg, stedvis tynt løsmassedekke. Dette bekreftes av befaringen der det ble registrert store partier med synlig berg i og ved utbyggingsområdet.

Det aktuelle området ligger tilnærmet høyest i området, og på partiene som ligger noe høyere er det synlig berg. Det er derfor uaktuelt at det kan gå et skred fra høyereliggende terreng.

Basert på ovennevnte, er området stabilt i dagens sitasjon. Et initialras utenfor tomta vil ikke få konsekvenser for denne tomta.

3.2 Sikkerhet mot flom eller stormflo

Prosjektet ligger såpass høyt og det er ingen bekker i nærheten, at det er god sikkerhet mot flom eller stormflo.

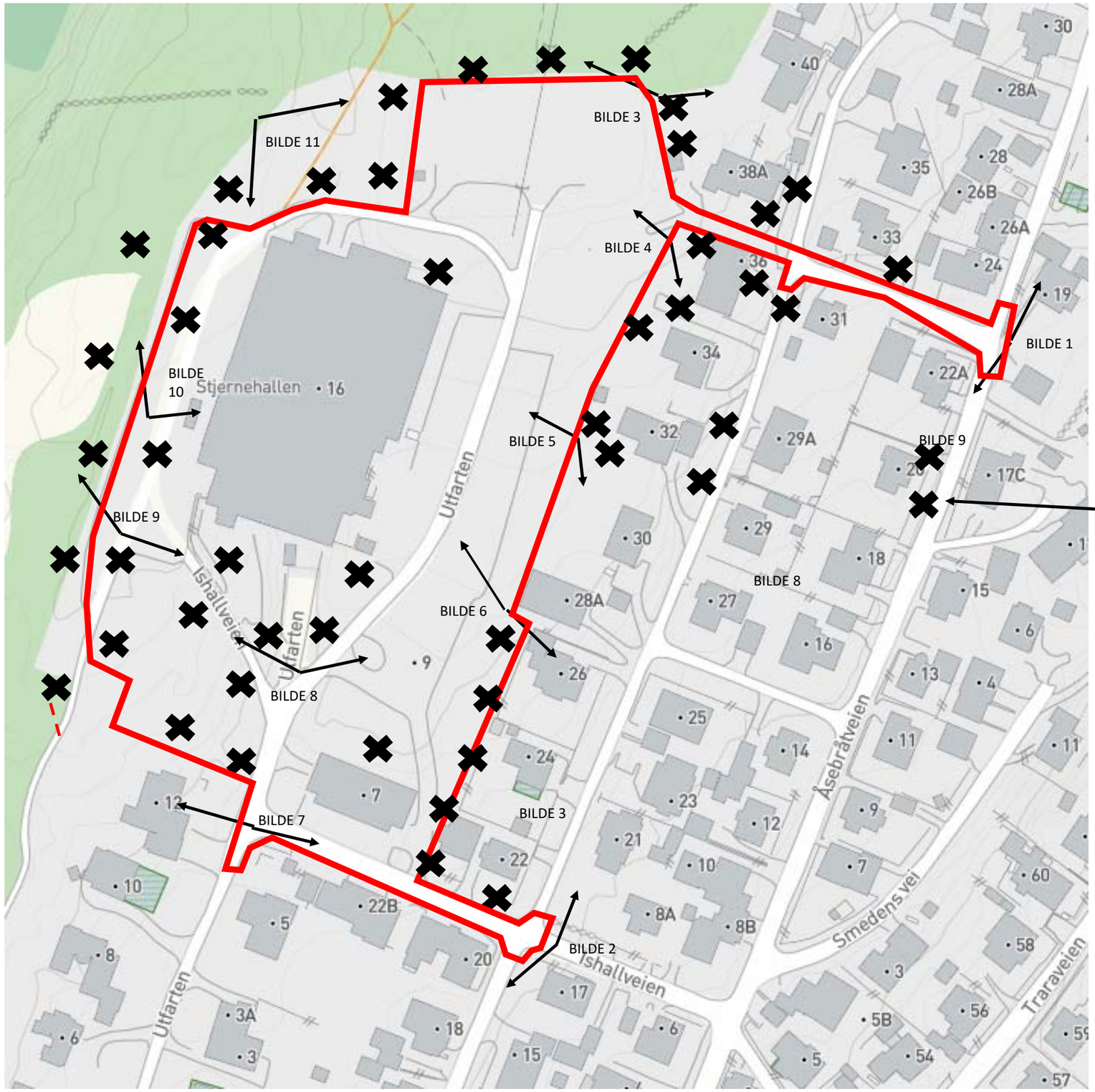
4 Byggbarhet

Grunnforholdene på området vil vi betegne som meget gode med store partier med synlig berg og ellers små dybder til berg. Terrenget er også relativt flatt, med store flate partier som i dag brukes til parkering.

Fundamenteringen blir direkte på berg, nedsprengt berg eller på steinfylling lagt på berg.

Vedlegg:

Oversiktskart og bilder fra befaring den 7. mars 2023


BILDE 11
BILDE 3
BILDE 4
BILDE 1
BILDE 10
BILDE 5
BILDE 9
BILDE 9
BILDE 6
BILDE 8
BILDE 8
BILDE 7
BILDE 3
BILDE 2
PARTIER MED SYNLIG BERG
Stjernehallen
Utfarten
Ishallveien
Utfarten
Ishallveien
Utfarten
Åsebråtveien
Smedens vei
Traraveien

NB Bildene er «panoramabilder» og kan derfor være litt «rare» på partier.

Bilde nr. 1

Bilde nr. 2

Bilde nr. 3

Bilde nr. 4

Bilde nr. 5

Bilde nr. 6

Bilde nr. 7

Bilde nr. 8

Bilde nr. 9

Bilde nr. 10

Bilde nr. 11

REVISJONER:

Rev 01. 30.09.24 Endringer iht tilbakemeldinger kommunen:
Nærmiljøpark, Sandvolleybane,hekker fjernet, trafo flyttet, turvei justert trase.

Rev 02. 21.03.25 Endringer iht tilbakemeldinger kommunen:
Justert anlegg for overvann, ikke del av nærmiljøpark

Prosjekt:
Stjernehagen

Kontroll prosjekt:
Sign.: Kontroll:

Tiltakshaver:
Stjernehallen Eiendom AS

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr/Bnr/Festenr

Prosjekterende:
Studio Sted AS

Rev 02 21.03.25

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
26.08.24

Tegning:
Landskapsplan

Målestokk:
1:500 / A2

Tegningsnr.:
A10-1

NOTAT

ADRESSE COWI AS
Kobberslagerstredet 2
Kråkerøy
Postboks 123
1601 Fredrikstad
Norge
TLF +47 02694
WWW cowi.no

TITTEL

Boligprosjekt Stjernehagen
Forbedring av slokkevannsforhold

Dimensjonering av ringledning

OPPDRAGSGIVER Stjernehallen Eiendom/ Isegran Eiendom KONTAKT Randi Wiik-Nilsen
KOPI TIL Svendsen & co AS v/ Nils Petter Nicolaysen
Fredrikstad kommune v/ Terje K. Johansen
DOKUMENT DATO 04.09.2024 VERSJON 00
UTARBEIDET AV Arild Kirkerød KONTROLL Bror Sander Norli
OPPDRAGSNR. A247660-021

Stjernehallen og omkringliggende arealer skal erstattes med ca. 130 boligenheter. Det antas bli boende ca 300 personer i boligene når alle er tatt i bruk.
Kravet til slokkevann på de nye vannledninger/kummer som skal anlegges forutsettes bli 50 l/s. Levert til uttakspunkt med trykk på 2,0 bar eller større.
Potensialet for uttak av slokkevann er pr i dag ikke tilstrekkelig ved Stjernehallen. Det er derfor planlagt å anlegge en ledningsring i nettet for å bedre potensialet. Den nye strekningen skal gå fra Ishallveien i nordlig retning langs dagens parkeringsarealer, og gå videre i borhull opp rundt FIF-huset til eksisterende vannledning i Ilaveien.
COWI er engasjert for å vurdere rørtype (dimensjon) på ledningsringen.
Verktøy har vært simuleringsmodell av kommunens forsyningsanlegg.

Forutsetninger for modellberegninger

Trykkstasjon VP 124 Ilaveien

Området Stjernehallen ligger i en sone med forsterket vanntrykk gjennom VP Ilaveien.
Stasjonen leverer under normale forhold vann inn i sonen med trykknivå på ca. 98 m.o.h (stedsbeliggenhet 21 m.o.h. og settetrykk 7,6 bar).
Stasjonens kapasitet ble testet i 2020 til ca. 50 l/s med tilnærmet normalt utgangstrykk.
Det er forutsatt i beregninger at stasjonen leverer normalt utgangstrykk uavhengig av vannføring.

Vannforbruk i trykksone

Sonen som trykkforsterkes utvides fra å omfatte ca. 600 beboere til ca. 900 beboere.
Med spesifikt forbruk på 140 l/pd tilsvarer det snittforbruk på 1,49 l/s. Med makstimefaktor 2 er forbruket tidvis oppe i 3,0 l/s.
I denne sonen, med småhus/hageanlegg og lavt lekkasjenivå, antas at makstimeforbruket nesten 3-dobles i sommerperiode med hagevanning. Forbruket er med den forutsetning oppe i ca. 8 l/s.
): Vannforbruket i Ilaveien trykksone forutsettes være 58 l/s i slokkevannsituasjon.

Driftsforhold

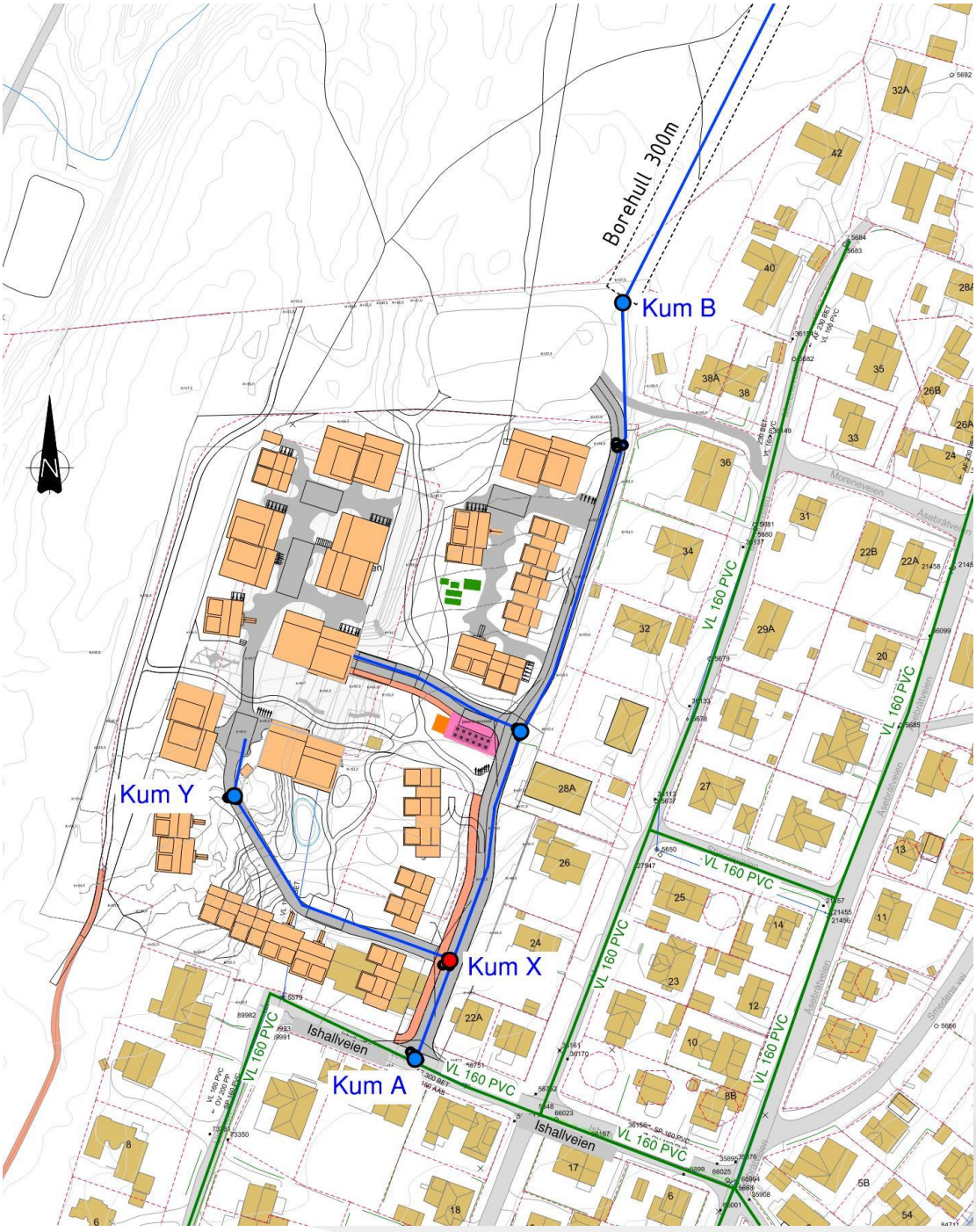
Ledningsnettet er i normal tilstand. Ingen ventiler på viktig ledning er utilsiktet stengt.

Ledningsnett

Kartet under viser planlagt beliggenhet av nye boliger, planlagte nye vannledninger (blå strek), samt eksisterende ledninger (grønn strek).

Slokkevannsuttak

Uttak av 50 l/s slokkevann er forutsatt gjort i kum X. Høydenivået her er ca. 46 m.o.h. Trykk i kum X er normalt ca. 5,0 bar. Trykknivå er ca. 97 m.o.h.



Vedrørende rørtype/dimensjon

Svendsen & co har lagt disse føringer for valg av rørtype/dimensjon på nye vannledninger:

- Rørmaterialet skal være PE 100 SDR11.
- Det skal benyttes samme rørdimensjon på hele strekningen fra kum A, gjennom kummene X og B, og på strekningen videre opp rundt FIF-huset til Ilaveien.

Beregningsresultater

Skjemaet viser trykk og trykknivå på vannet i kum X i situasjon med uttak av 50 l/s i kummen. Beregninger er gjort med 3 forskjellige PE rørdimensjoner.

RØRDIMENSJON (mm utvendig)	Trykk (bar)	Trykknivå (m.o.h.)
Ø 250	3,7	84
Ø 225	3,4	81
Ø 200	3,0	77

Forskjellen på de ulike rørdimensjoner er relativt moderat. Det skyldes at med fallende trykk i kum X vil det strømme en større andel av vannmassene i eksisterende ledninger, og tilsvarende mindre i ny ledning.

Vurdering av rørtype/dimensjon

Kum X har et høydenivå på ca. 46 m.o.h. Nivået ved kum Y er ca. 50 m.o.h.
Det skal ventelig anlegges brannkum ved kum Y. Kanskje også annet sted på tilsvarende høydenivå. I ledningsstrekning opp til disse vil det forekomme et visst friksjonstap i situasjon med stort slokkevannsuttak.
Begge nevnte forhold motiverer for at slokkevannsmasser bør tilføres kum X med trykk på minst 3,0 bar. For å sikre minst 2,0 bar trykk i kum Y, m. fl.
I så måte kan det synes som rørdimensjon Ø 200 er et greit valg……

Men!. Testen av trykkstasjon Ilaveien i 2020 viste at stasjonens utgangstrykk falt under settetrykket når vannføringen oversteg 50 l/s. Det er uklart hvor stort fallet blir ved vannføring 58 l/s. Dette bør fortrinnsvis oppveies, og det er i så måte tilrådelig å velge noe større rørdimensjon på ringledning enn Ø 200.

Rørtype/dimensjon Ø 225 PE SDR 11 anbefales benyttet på ny ringledning. Fra kum A gjennom kum X, kum B og til Ilaveien.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2024/20709
Dokumentnr.: 16
Løpenr.: 221014/2025
Klassering: L12

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	20.11.2025	107/25

Planinitiativ for Onsøy Golfbane - Onsøy
Forslagsstiller: Onsøy Golfbane AS

Kommunedirektørens innstilling

1. Planutvalget stiller seg bak hovedrammene i planinitiativet og anbefaler oppstart av detaljregulering for Onsøy Golfbane.
2. Det legges til grunn følgende forutsetninger og føringer for planarbeidet:
    - Ved planlegging av ny bebyggelse må det legges særlig vekt på terrengtilpasning og bevaring av eksisterende vegetasjon.
    - Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer.
3. Potensialet for fritidsbebyggelse i området FR5 vurderes på nytt ved rullering av kommuneplanens arealdel, og bør ses i sammenheng med ny fritidsbebyggelse i FT2.

Sammendrag

Bakgrunnen for planarbeidet er å legge til rette for utvikling av Onsøy Golf Academy til et helårsanlegg med nytt golfakademi, utvidet klubbhus, overnattingstilbud og fritidsleiligheter. Planområdet ligger ved Onsøy Golfbane, omtrent 15 kilometer fra Fredrikstad sentrum, like nord for Elingårdkilen og øst for Manstad.

Planinitiativet åpner opp for utvidelse av eksisterende klubbhus med omtrent 3000 kvadratmeter for å kunne etablere et fullverdig golfakademi med 40 overnattingsrom, golfsimulator, kontorer og klubbfasiliteter, samt etablering av 50 fritidsleiligheter fordelt på fem bygg i to til tre etasjer.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2023-2035 avsatt til fritids- og turistformål (FT2) med stedsspesifikk bestemmelse som sier: «*Hotell og konferansesenter tillates ikke. Videre utvikling av området utover eksisterende klubbhus og parkering avklares gjennom en ny reguleringsplan*». Etablering av privateide fritidsleiligheter vil være i strid med kommuneplanens arealformål.

Planlagt utbygging vil gi positive virkninger for lokal aktivitet og verdiskaping. Utvikling av Onsøy Golf Academy til et helårsanlegg vil bidra til økt bruk av området gjennom utvidede tilbud innen idrett, overnatting og rekreasjon. Dette vil styrke grunnlaget for lokal næringsutvikling, skape nye arbeidsplasser og øke tilstrømmingen av besøkende og turister. Samtidig vil prosjektet fremme sosialt fellesskap og frivillig engasjement ved å etablere nye møteplasser og aktiviteter som kan benyttes av både lokalbefolkningen og tilreisende.

Kommunedirektøren anbefaler oppstart av reguleringsplanarbeid.

Vedlegg

1 Oversiktskart
2 Planinitiativ for Onsøy Golfbane, datert 13.12.2024, sist revidert 13.05.2025

3 Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger, datert 30.08.2023, sist revidert 13.05.2025
4 Illustrasjonsprosjekt - Line Solgaard arkitekter, datert 07.05.2025
5 Områdestabilitetsvurdering, datert 22.01.2023
6 Kartleggingsnotat naturtyper, datert 06.03.2025
7 Målsetninger for utvikling av Onsøy Resort
8 Uttalelse fra Fredrikstad Idrettsråd (FRID), datert 08.05.2025
9 Uttalelse fra Manstad lokalsamfunn, datert 06.05.2025
10 Uttalelse fra Norges golfforbund, datert 08.05.2025
11 Uttalelse fra Norges Idrettsforbund Viken Idrettskrets, datert 08.05.2025
12 Uttalelse fra Vestbygda ungdomsskole, datert 06.05.2025

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige saksdokumenter i arkivsak 2024/20709.

Saksopplysninger
Bakgrunn for planarbeidet
Bakgrunnen for planarbeidet er å legge til rette for utvikling av Onsøy Golf Academy til et helårsanlegg med nytt golfakademi, utvidet klubbhus, overnattingstilbud og fritidsleiligheter. Det foreslåtte planarbeidet omfatter området omkring eksisterende klubbhus, og ikke selve golfbanen.

Området er i gjeldende reguleringsplan regulert til golfanlegg, og avsatt til fritids- og turistformål med tilhørende bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035.

Forslagsstiller er Onsøy Golfbane AS, og plankonsulent er Multiconsult AS.

Overordnet planstatus
Kommuneplanens arealdel 2023-2035:
- Området er avsatt til fritids- og turistformål (FT2).
- Det er i kommuneplanens arealdel §7.2 gitt stedsspesifikk bestemmelse til området som sier: *«Hotell og konferansesenter tillates ikke. Videre utvikling av området utover eksisterende klubbhus og parkering avklares gjennom en ny reguleringsplan».*
- Nord for området (FT2) er det et område som er avsatt til ny fritidsbebyggelse (FR5).

Forhold til gjeldende reguleringsplan:
- Planområdet omfattes av reguleringsplan for Husebyskogen 100/1, plan-ID 210, vedtatt 1985, som regulerer området til golfanlegg og hytteområder.
- Planområdet omfatter deler av reguleringsplan for Huseby, endring, plan-ID 411, vedtatt 1997, som regulerer området til fritidsbebyggelse/utleiehytter.

Beskrivelse av planområdet – Eksisterende forhold
Planområdet ligger i Onsøy ved eksisterende klubbhus og parkering på Onsøy Golfbane, med adkomst fra fylkesvei 116 Saltnesveien, og videre opp Golfsvingen.

I og ved planområdet er det i dag golfbane, klubbhus, parkering, tennisbane og noen utleiehytter. Omkringliggende områder omfattes av et karakteristisk Onsøylandskap med nord-sydgående landskapsrom med skogkledde koller.

Beskrivelse av planinitiativet
Hensikten med planinitiativet er å legge til rette for utvikling av Onsøy Golf Academy til et helårsanlegg. Det legges opp til å utvide eksisterende klubbhus med omtrent 3000 kvadratmeter for å kunne etablere et fullverdig golfakademi med golfsimulator, kontorer og klubbfasiliteter, samt etablering av ca. 40 overnattingsrom.

Planinitiativet legger også opp til etablering av til sammen ca. 50 fritidsleiligheter fordelt på fem leilighetsbygg i to til tre etasjer lokalisert vest, øst, nord og nordøst for klubbhuset og golfakademiet.

Avvik fra kommuneplanens arealdel 2023-2035
Planinitiativet legger opp til etablering av ca. 50 fritidsleiligheter innen arealformålet fritids- og turistformål (FT2) i kommuneplanens arealdel. Dette arealformålet inkluderer underformål som utleiehytter, fornøyelses- eller temapark, campingplass og leirplass. For områder avsatt til fritids- og turistformål gjelder det krav om næringsmessig utleie av hver boenhet i minimum ni måneder per år. Etablering av privateide fritidsleiligheter vil være i strid med kommuneplanens arealformål.

Samråd og medvirkningsprosess
Det har blitt gjennomført tidlig medvirkning med både Manstad lokalsamfunn og Vestbygda ungdomsskole som stiller seg positive til utbyggingen. Norges idrettsforbund ved Viken idrettskrets, Norges golfforbund og Fredrikstad idrettsråd siller seg også positive til utbyggingen.

Planinitiativet har blitt drøftet i regionalt planforum med Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Statens vegvesen og Østfold fylkeskommune. Bakgrunnen for møtet var blant annet å drøfte forslaget om fritidsleiligheter som er strid med arealformålet i kommuneplanens arealdel. Statsforvalteren vurderer at planområdet bør utvides, og foreslår at deler av arealet avsatt til fritidsbebyggelse (FR5) nord for planområdet innløses som kompensasjon for området som planlegges regulert til fritidsbebyggelse i FT2 i planinitiativet.

Det ble også presisert i møtet at trafikksikkerhet og sikker gang- og sykkeladkomst må tydeliggjøres i den videre planprosessen.

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

Planområdet er avsatt til fritids- og turistformål (FT2) i kommuneplanens arealdel 2023-2035, med stedsspesifikk bestemmelse §7.2 som sier: *«Hotell og konferansesenter tillates ikke. Videre utvikling av området utover eksisterende klubbhus og parkering avklares gjennom en ny reguleringsplan».*

Konsekvenser for sosial bærekraft
Utvikling av Onsøy Golfbane vurderes å gi flere positive konsekvenser for sosial bærekraft i lokalsamfunnet og Fredrikstad. Anlegget vil legge til rette for økt fysisk aktivitet og folkehelse ved å tilby golf og andre lavterskelaktiviteter. Samtidig vil utviklingen styrke frivillighet og lokalt engasjement gjennom nye møteplasser og arenaer for sosial deltakelse. Med planer om tilgjengelige klubbhusfasiliteter og overnattingsmuligheter kan golfbanen bidra til inkludering av ulike grupper. Gjennom samarbeid med lokale aktører og lag kan anlegget fungere som en samlende arena som styrker fellesskapsfølelsen. I tillegg vil utviklingen kunne skape nye arbeidsplasser og økt økonomisk aktivitet, som igjen styrker det sosiale sikkerhetsnettet i lokalsamfunnet.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Utvikling av Onsøy Golfbane vil styrke økonomisk bærekraft gjennom nye arbeidsplasser og økt lokal verdiskaping. Et mer attraktivt anlegg vil kunne tiltrekke besøkende og turister, stimulere lokal handel og tilknyttede tjenester, samt gi nye inntektsmuligheter gjennom overnatting og arrangementer.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Utvikling av Onsøy Golfbane vil styrke samfunnsmessige forhold ved å skape møteplasser som fremmer fellesskap og lokal identitet. Tilrettelegging for inkluderende aktiviteter vil gi sosial deltakelse, samtidig som samarbeid med lokale aktører og frivillige styrker engasjement og tilhørighet i lokalsamfunnet.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
En utbygging kan påvirke lokale økosystemer, biologisk mangfold og landskapsbildet, samt medføre økt ressursbruk til bygging og drift. Økt overnattingstilbud kan imidlertid bidra til å redusere antall dagsturer mellom golfbanen og Fredrikstad sentrum, noe som kan lette trafikkbelastningen og redusere tilhørende utslipp. Eksisterende grøntområder på golfbanen vil fortsatt kunne fungere som rekreasjonsområder, og det er viktig å vurdere tiltak som begrenser miljøpåvirkningen.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Planområdet ligger omtrent 15 kilometer fra Fredrikstad sentrum med kort avstand fra Manstad. Planinitiativet har flere gode kvaliteter for aktivitet og opphold, og det vurderes til at selve tiltaket vil medføre positive konsekvenser for Fredrikstad og lokalsamfunnet.

Avvik fra kommuneplanens arealdel 2023-2035
Planinitiativet legger opp til etablering og salg av ca. 50 fritidsleiligheter innen arealformålet fritids- og turistformål (FT2) i kommuneplanens arealdel. Privateide fritidsleiligheter vurderes i utgangspunktet ikke å være i tråd med kommunens ønskede utvikling og utnyttelse av området.

Det fremkommer av planinitiativet og i dialog med forslagsstiller at oppføring av fritidsleiligheter er en forutsetning for å finansiere etablering av golfakademi og anlegg tilknyttet golfklubben.

Statsforvalteren påpeker at området FR5 åpner for etablering av ny fritidsbebyggelse, og at man bør vurdere å innløse deler av dette som kompensasjon for området som planlegges regulert til fritidsbebyggelse i FT2. Dette er drøftet med forslagsstiller, men forslagsstiller ønsker ikke å gjennomføre statsforvalterens anbefaling om innløsning.

Kommunedirektøren er enig i at ny fritidsbebyggelse i området bør vurderes helhetlig, men ser samtidig at det vil komplisere og forsinke planprosessen dersom hele eller deler av FR5 skulle tas inn i planområdet. Kommunedirektøren anbefaler derfor at en vurdering av potensiale for fritidsbebyggelse i FR5 bør gjennomføres i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel.

Arkitektur og tilpasning til omkringliggende landskap
Eksisterende klubbhus har en særpreget form, og det er lagt vekt på å utvikle ny bebyggelse som harmonerer med eksisterende klubbhus og omkringliggende landskap. I første skisseforslag ble det vist fire bygg langs kanten av høydedraget fra klubbhuset mot vest, orientert mot golfbanen. Administrasjonen ga tilbakemelding om at denne løsningen fremsto som dominerende og at bygningsrekken opplevdes som en vegg mot landskapet.

Etter tilbakemelding fra administrasjonen har plasseringen av bebyggelsen blitt justert ved at to av leilighetsbyggene er plassert nordøst på tomta, bak golfakademiet og deler av parkeringsanlegget. Dette resulterer i at bebyggelsen nå møter omkringliggende landskap på en bedre måte.

Trafikk
Mange av de som benytter golfanlegget per dags dato overnatter i Fredrikstad sentrum og benytter seg av bil mellom golfanlegget og sentrum. Ved å etablere flere overnattingsmuligheter og opprettholde serveringstilbudet ved golfbanen, legges det til rette for mindre bilkjøring når man benytter golfanlegget. Det vurderes til at utbyggingen ikke vil gi vesentlig større trafikkøkning utover det utvidete aktivitetstilbudet som golfakademiet vil medføre. Det vil igjennom det videre planarbeidet bli gjennomført en trafikkvurdering.

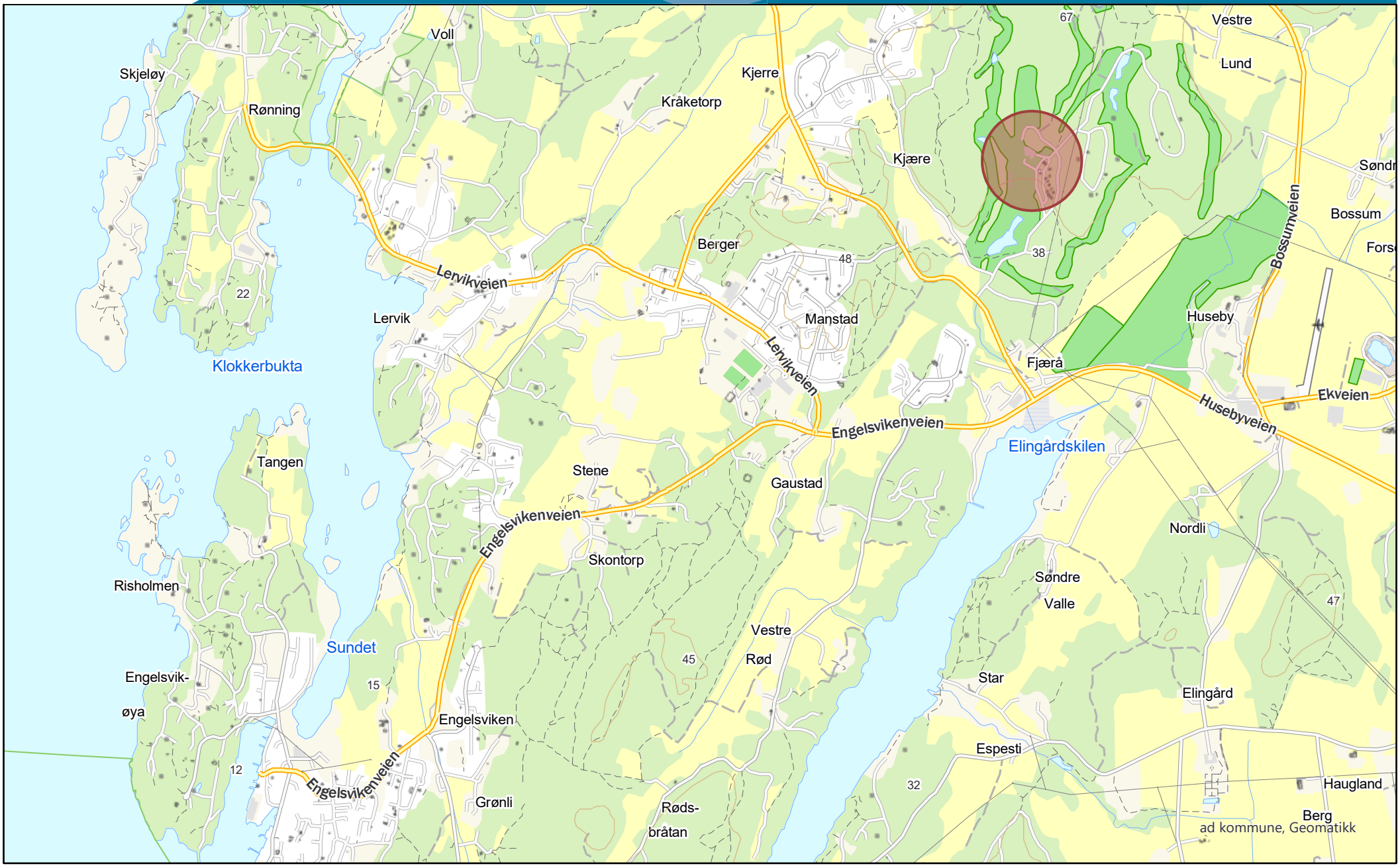
Naturmangfold
Det er blant annet registrert hul eik i området. Hul eik har en sentral økosystemfunksjon, og er en utvalgt naturtype etter Naturmangfoldloven. Utbyggingen vil i hovedsak skje på arealer som allerede er utbygd, og vil ikke berøre den hule eiken.

Alternative løsninger
En alternativ løsning kan være å utvide hele planområdet slik at det inkluderer FR5. Kommunedirektøren anbefaler ikke denne løsningen.

Konklusjon
Kommunedirektøren har ingen flere merknader i denne fasen av behandlingsprosessen og anbefaler oppstart av planarbeid. Det forutsettes at:

- Ved planlegging av ny bebyggelse må det legges særlig vekt på terrengtilpasning og bevaring av eksisterende vegetasjon.
- Forslagsstiller må sørge for god involvering og medvirkning fra naboer.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 600 1 200 Meter

Målestokk 1:20 000

Dato 06.11.2025

Multiconsult

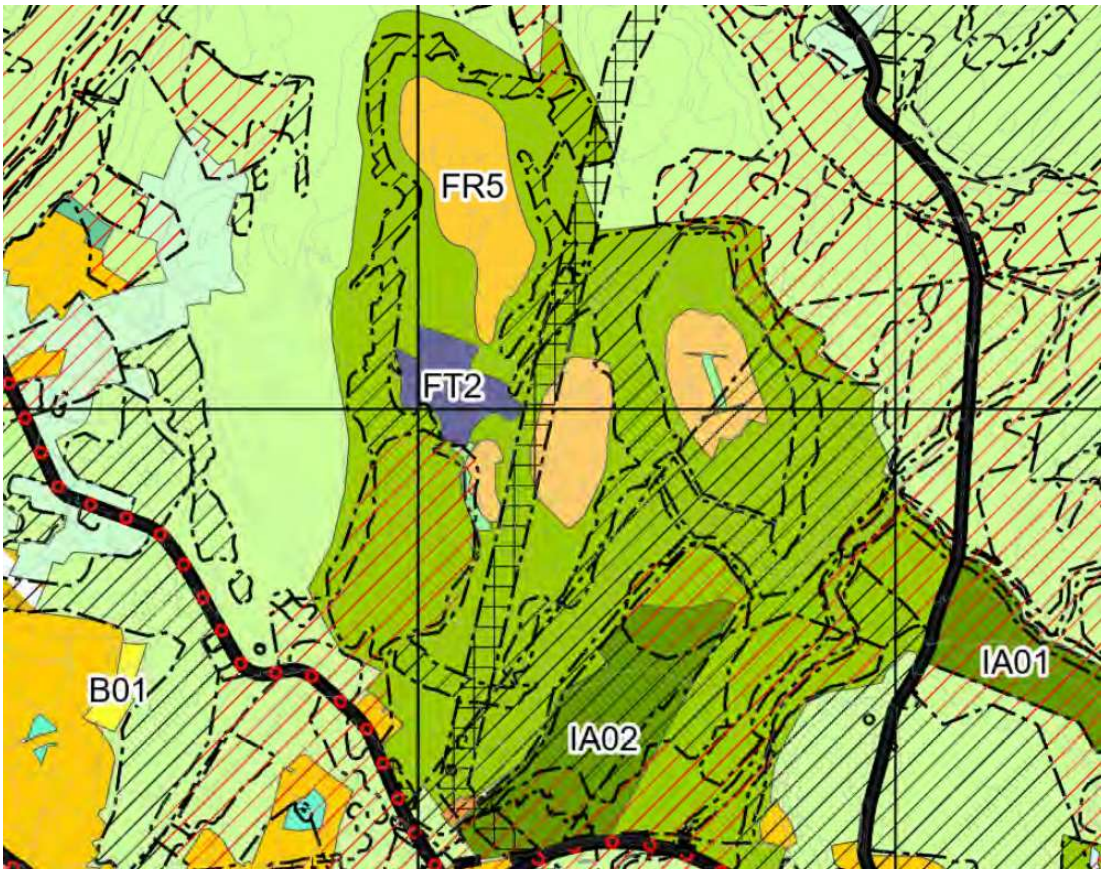
NOTAT

OPPDRAG	**Detaljreguleringsplan for området ved klubbhuset på Onsøy Golfbane**	DOKUMENTKODE	10253241-01-PLAN-NOT-001
EMNE	Planinitiativ	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Onsøy Golfbane AS**	OPPDRAGSLEDER	Kjersti Lie Løvik
KONTAKTPERSON	Rolf Leistad	SAKSBEHANDLER	Valborg Leivestad
KOPI	Jon Bossum, Simon Glemminge	ANSVARLIG ENHET	Multiconsult Norge AS Seksjon arealplan Østfold

1 Innledning

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av Onsøy Golf Academy med sikte på å utvikle anlegget til et helårsanlegg med golfbane, golfakademi, klubbhus, overnattingstilbud og fritidsboliger. Reguleringsplanen omfatter et byggeområde ved klubbhuset, ikke selve golfbanen.

Planinitiativet omfatter utbyggingsarealene FT2 i Kommuneplan for Fredrikstad 2023 - 2035 og berører eksisterende fritidsboliger sør for FT2.



Figur 1-1: Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2023-2035

02	13.05.2025	Justering etter tilbakemelding og dialog med FK våren 2025	Valborg Leivestad	Kjersti Lie Løvik	Kjersti Lie Løvik
01	13.12.2024	Oppdatering etter dialogmøte og tilbakemelding Fredrikstad kommune	Valborg Leivestad	Hanne P. Torskenes	Hanne P. Torskenes
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

FT2 har formålet fritids- og turistformål, og det er lagt inn følgende bestemmelse for området:

Hotell og konferansesenter tillates ikke. Videre utvikling av området ut over eksisterende klubbhus og parkering avklares gjennom en ny reguleringsplan.

Golfbanen er vist som idrettsanlegg i kommuneplanens arealdel. For å sikre gode sammenhenger og overganger kan det bli aktuelt å innlemme mindre deler av golfanlegget i planen.

Tabell 1-1: Nøkkelopplysninger

Arbeidstittel planarbeid:	**Detaljreguleringsplan for området ved klubbhuset på Onsøy Golfbane**
Plantype:	Detaljreguleringsplan
Eiendom:	Gnr/bnr. 100/13,100/15, 100/27
Plankonsulent og org. nr:	Multiconsult Norge AS Org.nr. 918 836 519
Adresse:	Storgata 35, 1607 Fredrikstad
E-post:	valborg.leivestad@multiconsult.no
Telefon:	+47 93035749
Forslagstiller og org. nr.	Onsøy Golfbane AS Org. nr. 951 091 871
Fakturaadresse	Onsøy Golfbane AS, Golfsvingen 1, 1626 Manstad

1.1 Ambisjoner for utvikling av Onsøy golfbane

Bakgrunn

På slutten av 1980-tallet ble Onsøy golfbane regulert som et destinasjons- og fritidsanlegg. Dette innbefattet en moderne 18 hulls golfbane med tilhørende fasiliteter, konferansesenter med 52 utleieleiligheter, to hyttefelt med 80 frittliggende enheter; alt ment som en kvalitetsdestinasjon / golfresort i toppen av nordisk golf.

Som følge av finanskrise og nedgangskonjunktur ble det besluttet en trinnvis utbygging av destinasjonen / resorten. Planskissene som nå blir presentert er en videreføring av deler av den tidligere reguleringsplanen fra Onsøy kommune, men er tilpasset Fredrikstad kommunes føringer lagt i gjeldende kommuneplan.

Dagens eiere av golfanlegget eier og driver også Huseby & Hankø og Hvaler golfbaner.

Intensjon med de nye utbyggingsplanene for golfbanen

Eierne av Onsøy golfbane ønsker å gjøre anlegget til en helårs golfdestinasjon. Dette inkluderer bygging av et topp moderne simulatoranlegg og andre fasiliteter som vil løfte Onsøy golf og golfakademi helt opp i toppen av skandinaviske golfanlegg. Onsøy golfbane ønsker å posisjonere seg for å bli Norges Golfforbunds foretrukne partner for både større turneringer og trening av landslag.

Eierne av Onsøy golfbane har samtidig fokus på anleggets betydning og rolle i nærmiljøet, og ønsker å utvikle hele golfanlegget for friluftsliv. Dette er tenkt igjennom videre etablering av turstier, skiløyper, akebakke, bålplasser etc. for bruk både sommer og vinter. Anlegget vil være med å fremme målene i kommunens samfunnsdel gjennom å legge til rette for bedre folkehelse ved å legge til rette for friluftsaktivitet i nærområdet.

Utbyggingsønsker og mulig finansiering

For å kunne etablere et fullverdig golfakademi er det behov for et tilbygg til eksisterende klubbhus på ca. 3000 kvm. Tilbygget vil inneholde en simulatorpark for golfspill. Det planlegges med 8 baner, og anlegget vil bli Østfolds største for spill og trening igjennom hele året. Med disse treningsfasilitetene på plass vil etableringen og driften av et golfakademi være mulig.

For overnatting til grupper av golfere / treningssamlinger / turneringer er det behov for 40 overnattingsrom i klubbhuset. Utover dette vil det utvidede klubbhuset inneholde kontorer og klubbfasiliteter for Onsøy Golfklubb. Akademiet vil også være åpent for alle brukergrupper i nærområdet som skoler, idrettslag, fritidsklubber, integreringstiltak o.l..

For finansielt å evne denne etableringen ønsker Onsøy golfklubb å bygge 50 fritidsleiligheter for omsetning i det private markedet. Leilighetene planlegges som en helhetlig utformet bebyggelse lokalisert rundt klubbhus og golfakademi.

Ved full utbygging av planområdet forventes det investeringer i størrelsesorden 350-400 millioner. Det er en forventning til at tiltaket vil generere i størrelsesorden 25-30 nye arbeidsplasser, samt ha andre ringvirkninger denne type virksomhet vil ha for lokalsamfunnet i arbeidsplasser og tjenester.

Utbyggingen planlegges i hovedsak på allerede opparbeidet areal

Foreliggende skisseprosjekt konsentrerer ny bebyggelse dit infrastruktur er lagt ned for mange år siden. (Infrastrukturen ble på slutten av 80-tallet dimensjonert på grunnlag av planene om bygging av et førsteklasses hotell i form av arkitekttegnete fritidshus, møte og konferanselokaler og restaurant. Tiltakshaver er innforstått med at Fredrikstad kommune i dag ikke ønsker etablering av hotell / konferansesenter på golfbanen.

Bebyggelse og trafikkanlegg plasseres på arealer som i dag hovedsakelig er i bruk til bebyggelse eller trafikk. Planene for Onsøy golfakademi ønsker utelukkende å etablere fasiliteter som er nødvendige for å utvikle golfbanen og golfakademiet til det høye nivået som er nødvendig dersom en skal oppnå ønsket posisjon innenfor norsk golfsport.

For ytterligere informasjon om eiernes ambisjoner og ønsker vises til vedlegg nr. 5.

Figur 1-2: Sentrale del av golfanlegget i dag

2 Formålet med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av Onsøy Golf Academy med sikte på å utvikle anlegget til et helårsanlegg med golfbane, golfakademi, klubbhus, overnattingstilbud og fritidsboliger. Reguleringsplanen omfatter et byggeområde ved klubbhuset, ikke selve golfbanen.

Golf er en sommersport. Onsøy golfbane har allerede så stor aktivitet i sommersesongen at banekapasiteten nesten er oppfylt. Utbygging av anlegget har som mål å utvide driftssesongen med å tilby innendørs kursing og spillemulighet. En utvidet sesong vil gi større stabilitet og mulighet for å beholde flere heltids ansatte. Det planlegges å bygge fritidsleiligheter for salg for å finansiere utbyggingen av golfakademiet, og samtidig øke kundegrunnlaget for helårsdrift av klubbhus, restaurant og andre fasiliteter.

Fredrikstad kommune ønsker ikke etablering av hotell ved golfbanen. De planlagte overnattingstilbudene er heller ikke rettet mot vanlige turister. Målet med fritidsleilighetene er å sikre et mer stabilt kundegrunnlag med folk som bor i golfanlegget over tid og benytter anleggets øvrige tilbud, samtidig som inntekter fra salg av leilighetene skal inngå i finansiering av golfakademiet. Salg av leiligheter vil danne grunnlaget for de store økonomiske investeringene som planene innebærer.

Det planlegges å ha 40 rom for utleie i klubbhuset til deltakere på golfakademiets og restaurantens kurs og arrangementer. Rommene vil være nødvendige for å kunne tilby kurs, konkurranser og arrangementer relatert til golf. Anleggets markedsføring vil ha som mål å utvide golfsesongen og gi klubbhusets fasiliteter et mer stabilt kundegrunnlag.

3 Planområdet og om planarbeidet vil gi virkninger utenfor planområdet

3.1 Lokalisering

Figur 3-1: Planområdets plassering

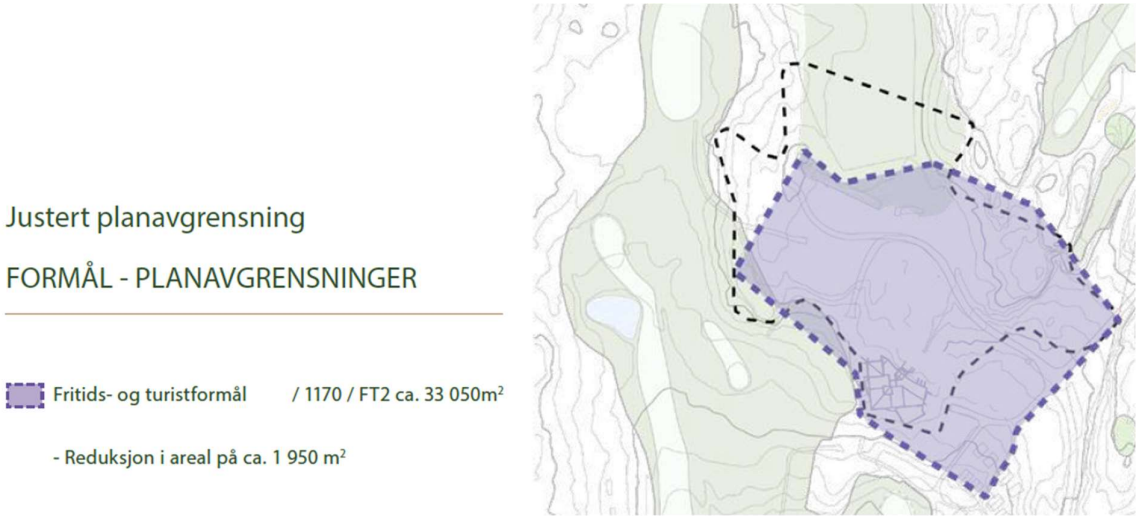
Planområdet ligger i Onsøy, nord for Husebyveien og Elingårdkilen. Det er kort vei til Engelsviken, Manstad, Lervik og Saltnes. Området har atkomst via Saltnesveien og Golfsvingen.

3.2 Planavgrensning

Planområdet ligger i sin helhet innenfor dagens golfbane, og omfatter utbyggingsområde FT2, samt noe mellomliggende og omkringliggende areal avsatt til golfbane i kommuneplanen. Planen vil også berøre eksisterende hytteområde sør for FT2 (fig. 1-1).

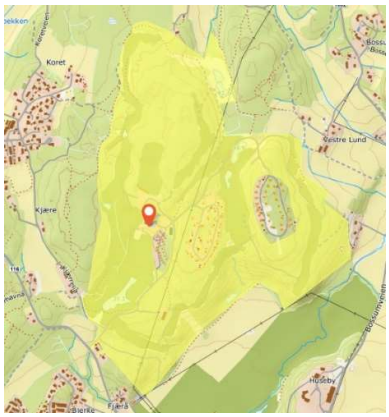
Det har vært flere samrådingsmøter med Fredrikstad kommune der utbygger og konsulenter har orientert om visjonen for videreutvikling av golfanlegget og delt tanker om hvordan anlegget kan og bør utvikles. Avgrensningen av område FT2 er diskutert. Endelig avgrensning av planen vurderes nærmere i de videre planarbeidet.

Arealer som foreslås innlemmet i planområdet er i dag i hovedsak brukt til trafikk, parkering, utleiehytter og aktivitet knyttet til golfbanen. Justering av FT2 vil konsentrere nye inngrep til områder som allerede er utbygde, og gjøre det mulig å beholde vegetasjon som har estetisk verdi knyttet til anlegget.



Figur 3-2: Skissen viser avgrensning av felt FT2 i kommuneplanen og forslag til justert feltavgrensning vist med farge

Eiendomsoversikt



Figur 3-5: Gbnr. 100/13

Figur 3-3: Gbnr. 100/27

Figur 3-4: Gbnr. 100/15

	Eier/fester
100/13	Huseby gård Onsøy/Onsøy golfbane
100/15	Huseby gård Onsøy /Onsøy golfbane
100/27	Huseby gård Onsøy /Onsøy golfbane

Planområdet ligger ved klubbhus og parkeringsplasser på Onsøy golfbane. Banen ligger ca. 15 km fra Fredrikstad sentrum, like nord for Elingårdkilen og øst for Manstad, i et karakteristisk Onsøylandskap med nord-sydgående landskapsrom mellom lave skogkledde koller. Kollene er grunnlendte, og furu er det dominerende treslaget. Banen bukter seg gjennom de nord-sydgående dalrommene, og anlegget oppleves som grønt og idyllisk med markerte landskapsrom i ulik størrelse. Anlegget er et populært turområde for lokalbefolkningen, og benyttes til vinteraktivitet med ski og skøyter. De lave kollene gjør at anlegget ikke er synlig fra tilgrensende veier eller boligområder.

Figur 3-6: Planområdet ligger i et karakteristisk Onsøylandskap med åpne landskapsrom mellom nord-sydgående lave koller

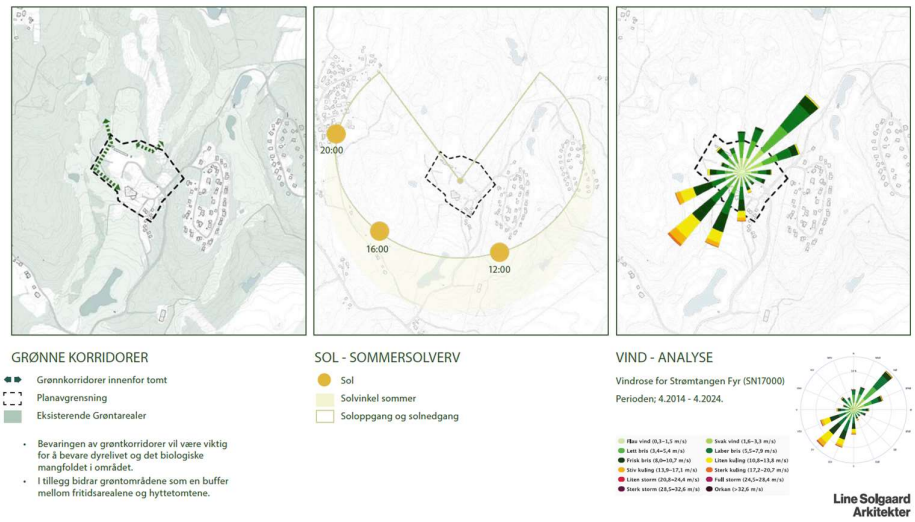
Onsøy golfbane har atkomst fra fv. 116 Saltnesveien. Planområdet ved dagens klubbhus er på ca. 33 daa, og er i sin helhet eid av Onsøy golfbane. I og ved planområdet er det i dag golfbane, klubbhus, parkering, tennisbane og noen utleiehytter. Orientert mot tilgrensende landskapsrom ligger det to utbygde hyttefelt på hver sin kolle i golfbanen. Anlegget har atkomst fra den private veien Golfsvingen, og eksisterende klubbhus og hytter er koblet til offentlig vann- og avløpsanlegg. De tekniske anleggene er dimensjonert for videre utbygging.

Golfbanen ligger i et lukket landskapsrom der en ikke får oversikt over landskapet før en svinger inn Golfsvingen fra Saltnesveien.

Figur 3-7: Golfanlegget rammes inn av lave skogkledde koller, og anlegget er lite synlig utenfor landskapsrommet den ligger i

Ny bebyggelse er planlagt i tilknytning til det eksisterende klubbhuset. Dette ligger sørvendt og soleksponert med utsyn over søndre del av golfbanen. Kollene rundt skjermer for vind, og

lokalklimatisk er planområdet ideelt for videreutvikling av anlegget. Landskapsformen gjør at ny bebyggelse ikke vil bli synlig utenfor golfbaneanlegget.



Figur 3-8: Utdrag fra arkitektenes tomteanalyse. Ny bebyggelse planlegges i henhold til eksisterende grønne korridorer og med gode sol- og vindforhold

Det vil ikke bli gjort en vurdering av alternativ plassering. Plasseringen er tenkt som en utvidelse av eksisterende anlegg og det skal bygges videre på dagens funksjon og infrastruktur. Mange av de som bruker golfbanen i dag overnatter på hoteller i sentrum av Fredrikstad. Gjennom å etablere flere overnattingsmuligheter ved golfbanen, legges det til rette for mindre bilkjøring når man er på besøk her. Et godt serveringstilbud på klubbhuset reduserer behovet for å reise til Fredrikstad eller Engelsviken for å spise. Det forventes derfor ikke at utbyggingen vil gi stor trafikkøkning, ut over sesongutvidelsen det utvidete aktivitetstilbudet som golfakademiet vil medføre. Flere golfere vil ønske å benytte anlegget i skulder- og vintersesongen. Banens beliggenhet og behovet for tungt golfutstyr gjør at brukerne i hovedsak vil ankomme i privatbil. Det vil bli utarbeidet en trafikkanalyse i samband med planutviklingen.

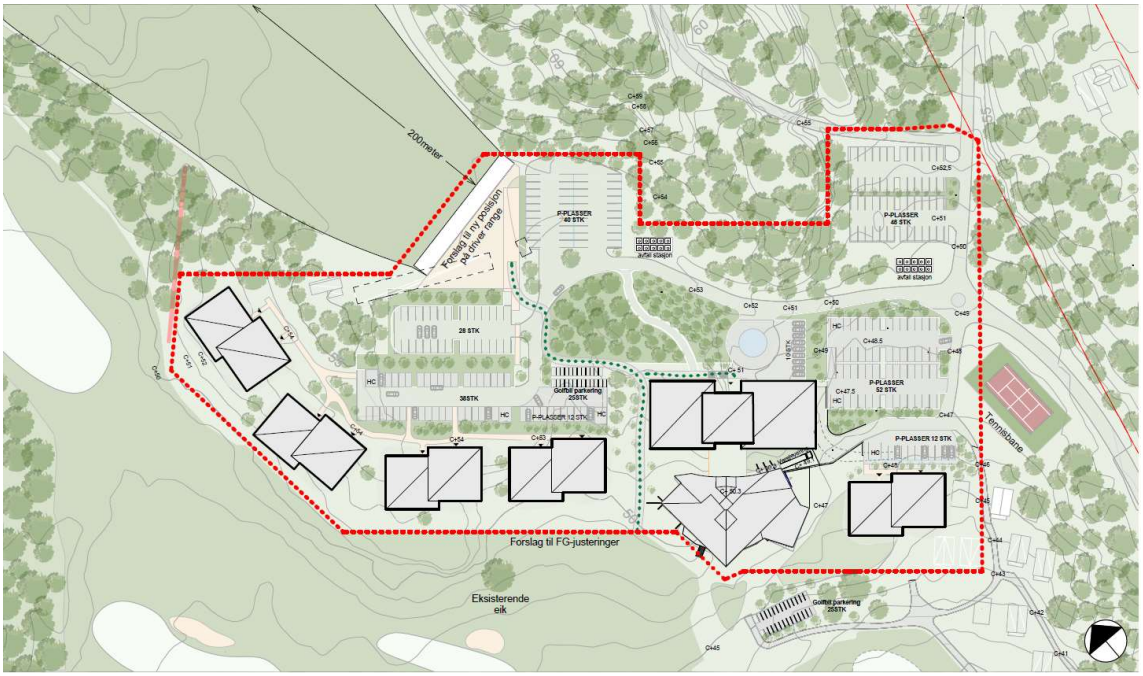
4 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Alternativvurderinger

Ulike alternativer har vært vurdert og diskutert med Fredrikstad kommune.

Alternativ 1

I det første skisseforslaget ble det vist fire bygg langs kanten av høydedraget fra klubbhuset mot vest, orientert mot golfbanen. Kommunens tilbakemelding var at denne løsningen fremsto som dominerende i landskapet, og at bygningsrekken opplevdes som en vegg sett fra golfbanen. Det ble etterlyst en tilnærming som i større grad ivaretar landskapskvalitetene vest for parkeringsplassen ved driving rangen, og som opprettholder en grønn buffersone mellom bane og bebyggelse.

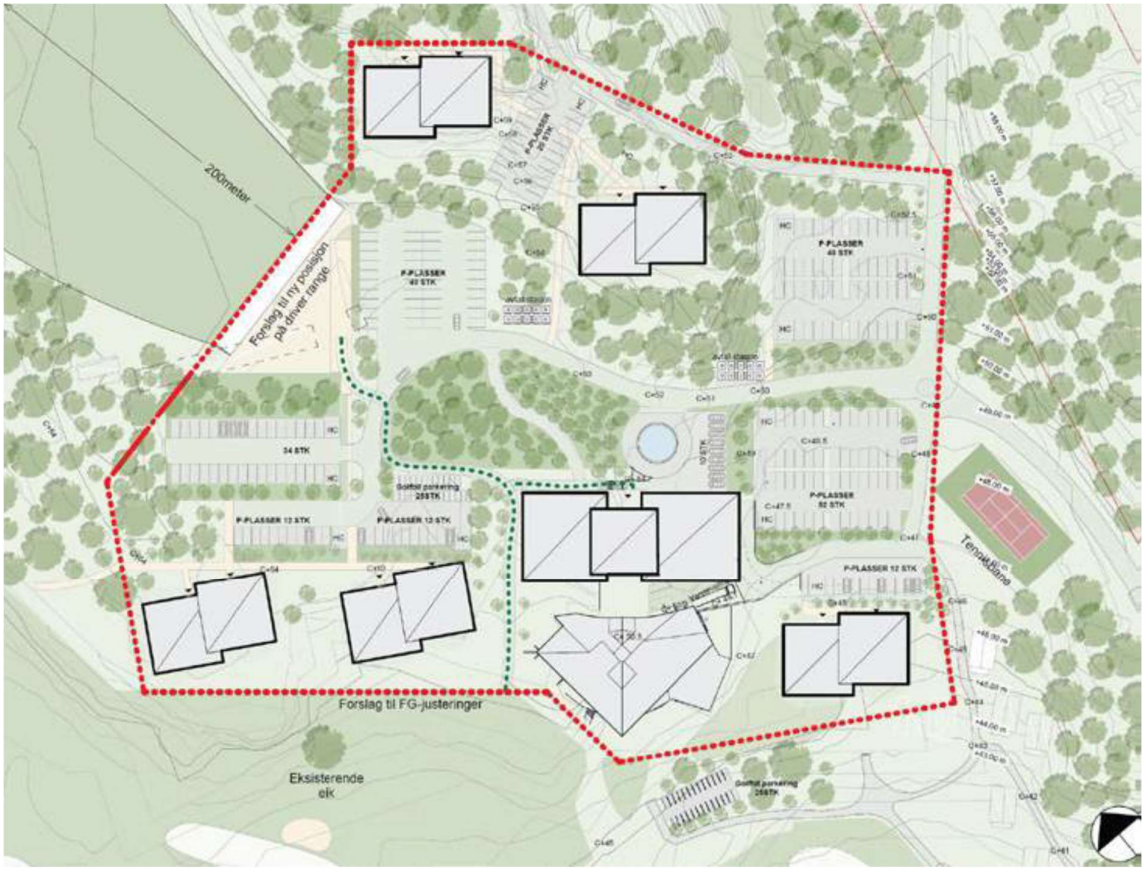


Figur 4-1: Alternativ 1. Illustrasjonsplan som viser plassering av bebyggelse, parkeringsanlegg og atkomstveier. Line Solgaard arkitekter

Alternativ 2

Etter tilbakemeldinger fra kommunen ble de to vestligste leilighetsbyggene flyttet til skogholtet nord for klubbhus og parkering, samtidig som de to leilighetsbyggene vest for klubbhuset ble rotert i forhold til golfakademiet.

Det har blitt gjennomført naturregistreringer i det aktuelle utbyggingsområdet, og leilighetsbygget i nordvest viste seg å komme i et område der det er registrert gammelskog. I tillegg ville alternativ 2 medføre krevende byggeforhold og større terrenginngrep. Alternativet ble derfor vurdert som mindre egnet ut fra hensynet til naturkvaliteter og byggbarhet.



Figur 4-2: Alternativ 2 er forkastet av hensyn til naturkvaliteter og terrenginngrep

Alternativ 3

I alternativ 3 er to leilighetsbygg plassert nordøst på tomta, bak golfakademiet og deler av parkeringsanlegget. Plasseringen gir en mer konsentrert bebyggelse med god terrengtilpasning. Naturpreget og åpenheten mot landskapet i vest opprettholdes, og løsningen tar hensyn til registrerte naturkvaliteter.

Alternativ 3 er lagt til grunn for det videre arbeidet.

5 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Anlegget er planlagt utviklet rundt dagens klubbhus som vil være kjernen i bebyggelsen

Hovedbygget/klubbhuset skal gjennomgå en grundig oppgradering for å kunne tilby moderne fasiliteter, samtidig som en bevarer byggets historiske særpreg. Byggets uttrykk preges av solide trekonstruksjoner, store vindusflater og skrånende tak. Dette gir bygget en unik arkitektur som har vært førende og til inspirasjon for utforming av de øvrige byggene i anlegget.

Onsøy Golf Academy skal etableres i tilknytning til det eksisterende hovedbygget for å styrke trenings- og opplæringsmulighetene for golfere på alle nivået. Akademiet skal tilby moderne fasiliteter, inkludert overnattingsmuligheter, golfsimulatorer, kontorer og andre tjenester skreddersydd for både amatører og profesjonelle spillere.

Bygget er utformet med tre hovedvolumer i varierende høyde fra to til fire etasjer. Designet av akademiet vil harmonere med både fritidsleilighetene og det restaurerte hovedbygget, både i utforming og materialvalg. Naturlige materialer og en helhetlig estetikk skal gi anlegget en moderne dimensjon.

Fritidsleilighetene planlegges som fem leilighetsbygg med til sammen 50 leiligheter. Byggene planlegges oppført i vakre trekonstruksjoner som harmonerer med det naturpregede landskapet. For å skape variasjon i fasadene forskyves bygningskroppene og byggene får en kombinasjon av to og tre etasjer med diagonalstilte, slake saltak. Alle leiligheter planlegges med privat balkong og parkeringsplass.

Anlegget får tilkomst via eksisterende veinett. Det er planlagt for tilsammen 236 parkeringsplasser for fritidsboliger og dagbrukere av anlegget.

Figur 5-1: Fotomontasje som viser eksisterende og planlagt bebyggelse sett fra sør. Line Solgaard arkitekter

6 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Tiltaket vil gi en betydelig oppgradering av golfanlegget med helårs service- og golftilbud. Parkeringsanlegg blir bedre strukturert og plassert sentralt mellom golfanlegget og fritidsleilighetene. Hele golfområdet vil samtidig legge bedre til rette for friluftsliv med gangveier, grillplasser o.l.

Plangrep

Ny bebyggelse er planlagt rundt eksisterende klubbhus. Klubbhuset skal utvides og gi plass for det nye golfakademiet. Anlegget er i stor grad lagt på arealer som i dag er i bruk til trafikk eller bebyggelse. Klubbhuset skal fortsatt være midtpunkt og samlingspunkt i området. Konsentrert utbygging skåner naturområdet, og sikrer at publikum i stor grad vil bruke de sentrale utearealene. Ny bebyggelse ligger i hovedsak med utsikt over banen med utsikt mot sør og vest. Trafikkarealene er lokalisert mellom og på nordsiden av husene.

Figur 6-1: Illustrasjon som viser ny bebyggelse og parkeringsanlegg over dagens arealbruk

Uterom og uteoppholdsareal

Golfbanen er det sentrale uterommet i anlegget. Den solfylte terrassen sør for klubbhuset vil være midtpunktet for sosial aktivitet og samlinger. Leilighetene har private balkonger, men skal ikke privatisere utearealene rundt bygningene. I tillegg vil hele baneanlegget og turveinettet ved banen

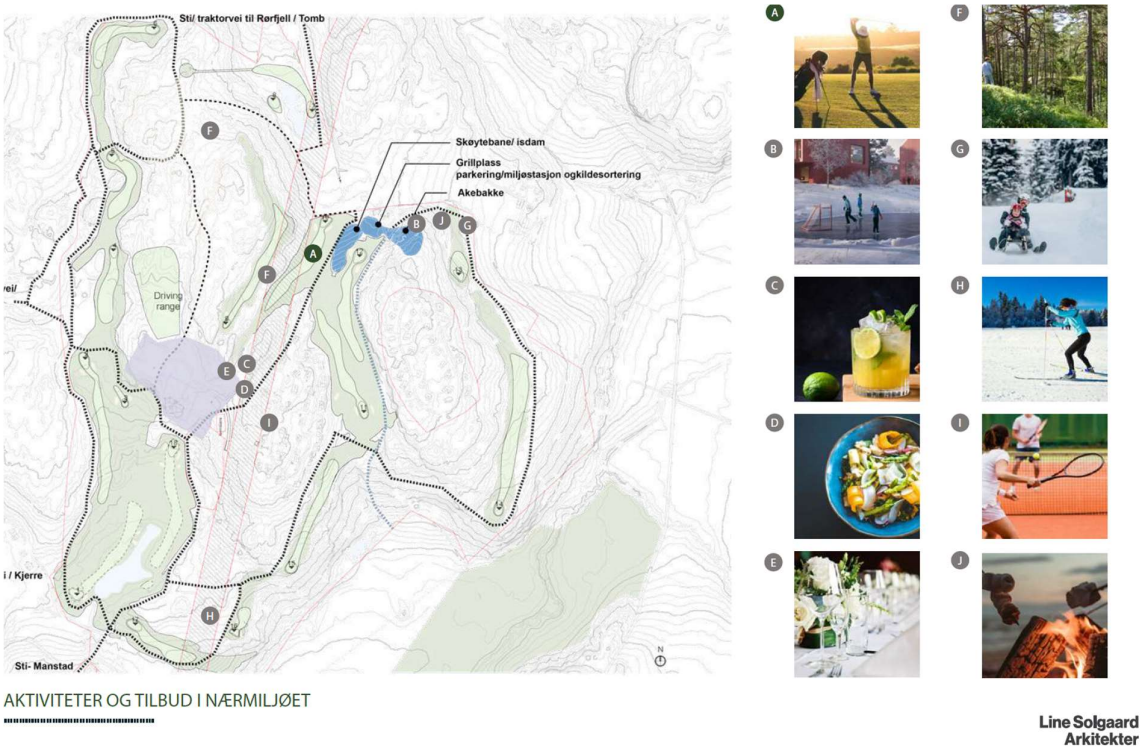
være viktige uteoppholdsarealet. Det er planlagt å bygge ut turveinettet med flere samlings- og grillplasser.

Grønnstruktur

Det utvidete anlegget ligger i et grønt rom omgitt av lave skogkledde koller og grønne golfbaner. Ny bebyggelse underordner seg i stor grad den eksisterende grøntstrukturen i området. Se fig. 2-6.

Funksjoner

Hensikten med utbyggingen er å gi golfanlegget flere funksjoner slik at anlegget i større grad kan være i bruk året rundt. Golfakademiet og restauranten vil med utvidete åpningstider være et tilbud til hele lokalsamfunnet. Videreutvikling av stinett og aktivitetsarealer vil øke anleggets attraktivitet for lokale brukere.



Figur 6-2: Funksjoner i anlegget

Arkitektur og estetiske forhold

Eksisterende klubbhus har en særpreget form med sitt fuglelignende, utstikkende tak. Det er lagt stor vekt på å utvikle bebyggelse som harmonerer med det spektakulære bygget og Onsøylandskapet. Ny bebyggelse skal fremstå som lett og moderne, med tre som hovedmateriale. Leilighetsbyggene er lavere enn klubbhuset, veksler mellom to og tre etasjer og har fått slake, utstikkende saltak som harmonerer både med klubbhuset, de bølgende gressarealene og de lave åsene rundt banen. Utvidelsen av klubbhuset skjer på baksiden av dagens klubbhus, og gir mulighet for å utvikle et bedre entreanlegg enn i dagens anlegg.

Byggenes plassering er nøye gjennomtenkt for å optimalisere utsikt, solforhold og tilpasning til naturen og golfanlegget.

Siktlinjer

De nord-sydgående daldragene og kollene gir lange siktlinjer gjennom baneanlegget. Fra den nye bebyggelsen vil det bli utsyn over hele søndre del av banen. Bebyggelsen er så lav at en ikke vil ha utsikt til områdene utenfor den lukkede landskapsrommet som golfbanen ligger i.

Landskapstilpasning

Ny bebyggelse tilpasses landskapet. Leilighetsbyggene tar utgangspunkt i dagens terrenghøyder, og det legges ikke opp til bruk av hjelpeelementer som murer eller store fyllinger. Vekslingen i bygningshøyder harmonerer med de bølgende åsryggene.

Figur 6-3: Klubbhuset vil få ny hovedatkomst fra nord, tilpasset terreng og vegetasjon

Kulturminner

Det er ingen kjente automatisk fredete eller vedtaksfredete kulturminner i planområdet. Anlegget berører ingen kulturminner fra nyere tid eller områder med spesiell symbolverdi.

Naturverdier

Det er gjennomført en naturkartlegging i planområdet i oktober 2024. Undersøkelsen trekker frem en potensielt hul eik som står i kanten av golfbanen. Treet blir ikke berørt av utbyggingen.

Det er også to lommer med gammel furuskog, men disse har for liten tetthet med gammel skog til å utfigureres etter miljødirektoratets instruks. Det er ikke funnet rødlistede arter innenfor artsgruppene karplanter, mose, sopp eller lav (15).

Rekreasjonsverdier

Onsøy golfbane er et rekreasjonsområde som er mye brukt. Primært benyttes anlegget til golf, men det blir også brukt som turområde og som aktivitetsområde om vinteren (fig. 2-13).

Atkomst

Anlegget har atkomst via Golfsvingen fra Saltnesveien. Ny bebyggelse og parkeringsanlegg skal lokaliseres inn mot eksisterende veinett. Anlegget er i stor grad basert på bruk av privatbil. Golfere medbringer tungt utstyr, og er avhengig av transport helt inn mot baneanlegget.

Det går buss mellom Fredrikstad og Engelsviken en gang pr. time.

Snarveger

Golfbanen har mange stier og mulige tverrforbindelser. Ferdsel på banen pågår primært på opparbeidete gangstier som er anlagt slik at det er liten fare for å bli truffet av golfballer. For de fleste som er der er baneanlegget selve målet, og snarveier er ikke en relevant problemstilling.

Forhold til viktige mål punkt - tilgjengelighet og barrierer

Golfanlegget er godt tilgjengelig via Golfsvingen. For de fleste er det banen i seg selv som er målpunktet, og problemstillingen er lite relevant.

Beregninger for parkeringsbehov og forslag til parkeringsløsning

Det planlegges ca. 236 parkeringsplasser innenfor planområdet. Det er omtrent samme antall som i dag, men anleggene skal struktureres bedre. Det vil bli gjort en trafikkvurdering i forbindelse med planutviklingen. Det forventes ikke stor trafikkøkning i sommersesongen, men målet med utvikling av anlegget er å øke bruken i skuldersesongene. Eksisterende veisystem anses å kunne betjene aktuell trafikkøkning.

Overvannshåndtering, vannspeil, avløpsløsninger

Anlegget er tilknyttet offentlig vannforsyning. De store grønne plenene kan ta imot og infiltrere store mengder overvann, og all overvannsøkning skal håndteres på egen tomt. Det er også dammer i anlegget skal kan håndtere flomtopper.

7 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Ny bebyggelse i sentralområdet plasseres ved siden av dagens klubbhus, og vil ligge eksponert mot søndre del av baneanlegget. Leilighetsbyggene plasseres tett og vil fremstå som en samlet bygningsmasse og en arkitektonisk helhet. Det legges vekt på å skape en harmonisk bebyggelse med utstrakt bruk av naturmaterialer. Bebyggelsen har variert høyde og underordner seg terrengformene.

Parkeringsanleggene vil bli lagt i bakkant av bebyggelsen slik at bilene i liten grad blir synlige fra golfbanen. Mot banen bevares en vegetasjonsbrem foran deler av bebyggelsen, og en stor eik vil stå sentralt i overgang mellom bebyggelse og bane. Det er lagt vekt på å bevare vegetasjonsfeltene som rammer inn ny bebyggelse og parkeringsanleggene. Store deler av byggeområdet er allerede opparbeidet, og nye naturinngrep er små. Se fig. 2-12.

8 Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplanforslaget blir utarbeidet for byggeområde FT2 i kommuneplanens arealdel, med noen tilpasninger.

Planforslaget omfatter forslag til private fritidsboliger innenfor areal avsatt til fritids- og turistformål i kommuneplanen. Se egen vurdering av reguleringsformål i 10253241-01-PLAN-NOT-02 Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredning, vedlegg nr. 1, kapittel 4.

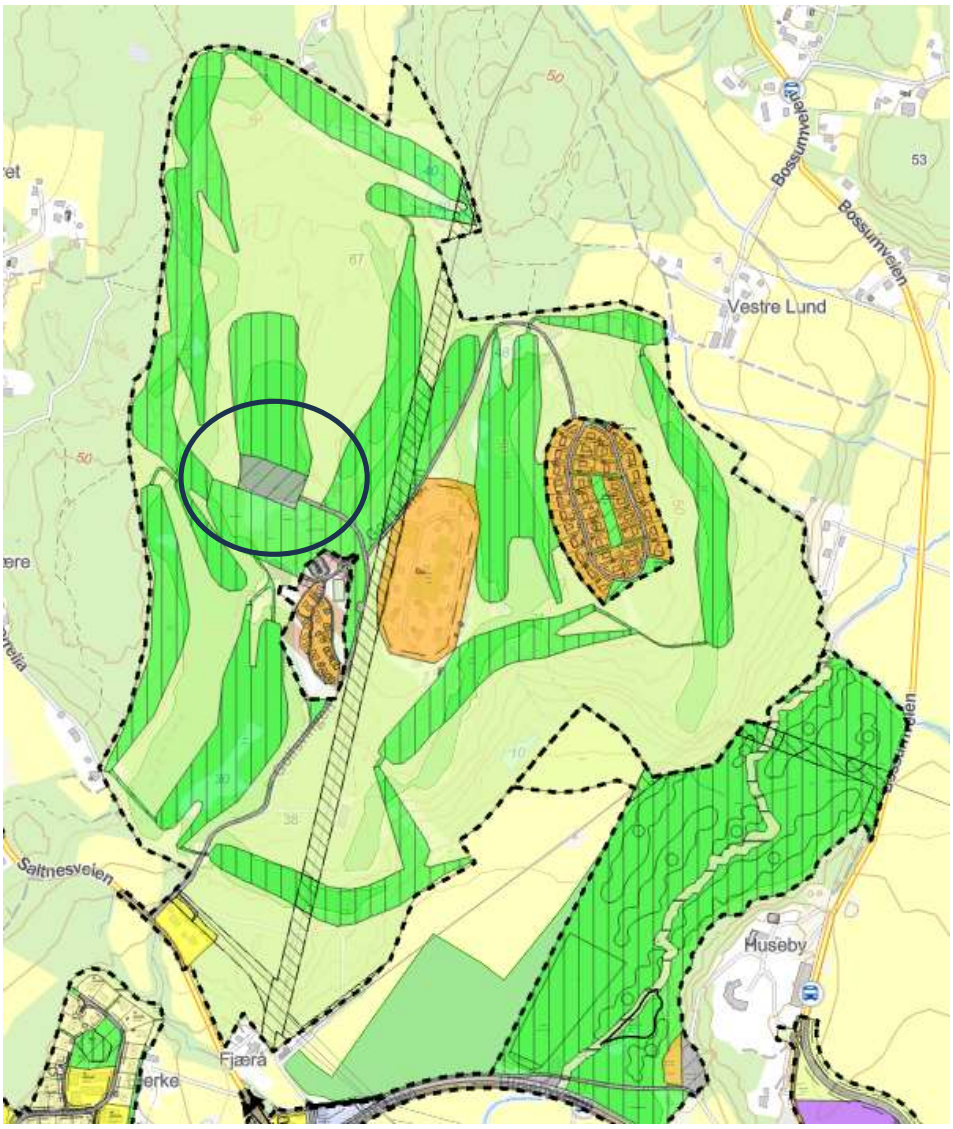
Fritidsboliger for utleie må være utleid minst 9 måneder av året for å kunne kategoriseres som fritids- og turistformål. Ved et golfanlegg vil utleie en så stor del av året være urealistisk. Fritidsboliger for salg skal bidra til å finansiere utbyggingen av golfakademiet og sikre at en får brukere også i skuldersesongen. Lenger driftssesong er avgjørende for å få ønsket helårsaktivitet i anlegget. Helårsaktivitet vil sikre arbeidsplasser i lokalsamfunnet.

Aktuelt reguleringsformål kan være kombinert formål Fritids- og turistformål kombinert med Fritidsboliger. Formål vil bli avklart gjennom reguleringsplanprosessen. Omfang og plassering av fritidsboliger reguleres gjennom planbestemmelsene og bruk av bestemmelsesgrenser.

Gjeldende reguleringsplaner

Husebyskogen, vedtatt 04.07.1985, planid 210.

Sentralområdet ved klubbhuset som omfattes av det nye planforslaget er hovedsakelig regulert til spesialområde golfanlegg og parkering. I grunnlaget som ligger til behandling av reguleringsplanen i 1985 åpnes det for konferansehotell og hytter.

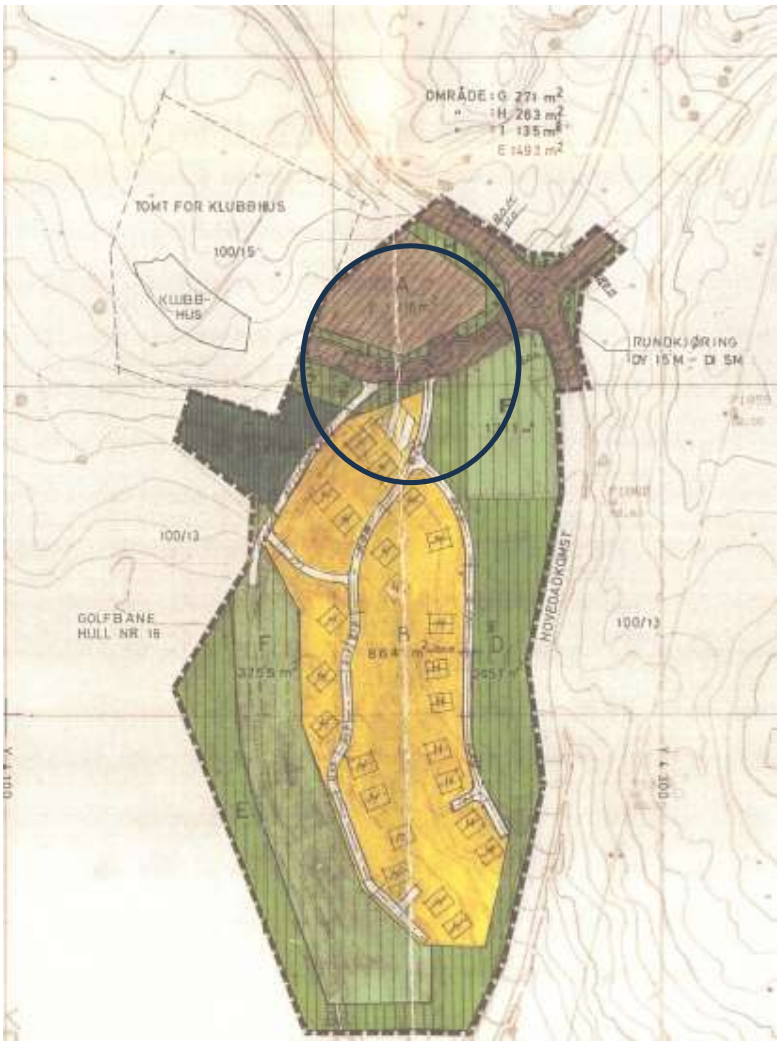


Figur 8-1: Reguleringsplan for Husebyskogen slik den ligger i kommunens digitale kartløsning. Planid 210. Nytt planområde er markert med sort ring.

Deler av planområdet vil erstatte:

Parsell av gnr. 100, bnr. 13 Klubbhus-Hotellområde-utleiehytter fra 1996, rev. 24.3.2002.

Ny plan vil gå inn i parkerings- og hytteområde nærmest klubbhuset.



Figur 8-2: Reguleringsplan for Klubbhus-Hotellområde-utleiehytter. Ny plan vil gå inn i areal markert med sirkel.

9 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Berørte grunneiere

Onsøy golfbane er fester, og Huseby gård er grunneier.

Berørte naboer

Naboer vil i liten grad bli berørt av utbyggingen. Utbyggingen vil skje i området ved klubbhuset, og golfbanen omgir anlegget på alle kanter. En evt. økning i trafikk vil kunne berøre de som bor langs Saltnesveien og i hyttefeltene øst for Golfsvingen. Det forventes ikke en stor trafikkøkning fordi banen allerede er ganske fullbooket om sommeren. Det antas at berørte naboer har interesse av utbyggingen på grunn av helårsaktivitet, muligheter for stabile arbeidsplasser, bedre tilrettelegging av friluftsområdet og bedre serveringstilbud.

Lokalsamfunn og velforeninger

Utbyggerne av golfakademiet er lokale, og bor i nærområdet til banen. Det er god kontakt mot naboer og lokalsamfunn. Lokalsamfunnet har aktivt støttet planer om videre utvikling ved innspill til kommuneplanen og er orientert om pågående planarbeid. Manstad lokalsamfunn vil bli trukket inn i arbeidet med tilrettelegging for friluftsliv. Se for øvrig vedlegg 7 og 10.

Overordna myndigheter

Det er foreløpig ikke mottatt noen kommentarer fra overordnete myndigheter.

Planlagt utbygging vil ikke skje på dyrket mark. Anlegget legges for en stor del på arealer som er utbygd.

Naturmangfold

Ettersom utbyggingen i hovedsak vil skje på trafikkarealer og arealer som er utbygde i dag vil utbyggingen ha liten påvirkning på naturmangfold. Det vises til punkt E naturverdier og vedlegg 4.

Klima, bærekraft og miljøforhold

Det er ikke forventet at utbyggingen vil ha innvirkning på klimatiske forhold. Ny bebyggelse blir plassert i et klimatisk gunstig område med milde vintre.

Planområdet har ikke tidligere vært benyttet til forurensende aktivitet, og det er ikke fare for grunnforurensning i byggeområdet.

Golfspill genererer lite støy. Den viktigste støykilden vil være trafikkstøy fra tilreisende i privatbil. Dette vil bli nærmere avklart i forbindelse med trafikkutredningen.

Lyssetting av det nye anlegget vil være diskret, uten bruk av blendende armaturer eller flomlys. Golfbanen skal ikke lyssettes.

Det er utført en geoteknisk vurdering basert på offentlige databaser. Det forventes ikke områdestabilitetsproblematikk knyttet til byggeområdet.

Kulturminner, kulturmiljø

Det er ingen registrert automatisk fredete, listeførte eller nyere tids kulturminner i eller i umiddelbar nærhet av planområdet. Det er ingen SEFRAK-registrert bebyggelse.

Arkitektur, estetikk, omkringliggende bebyggelse

Golfbanen er et lukket landskapsrom som ikke påvirker bebyggelse utenfor rommet. Innenfor landskapsrommet vil ny bebyggelse skulle samhandle med dagens klubbhus. Det er arbeidet mye med å finne fram til volumer, former og materialbruk som harmonerer med dagens klubbhus. Forslaget til ny bebyggelse viser nytt og gammelt som en helhet, med tre og glass som dominerende materialer.

Utleiehyttene som ligger sørøst for den nye bebyggelsen har et lite format og tradisjonelt forspråk knyttet til denne typen bygg. Slike bygninger er lite egnet som inspirasjon til større leilighetsbygg.

Figur 9-1: Illustrasjon av klubbhus og tilliggende leilighetsbygg. Line Solgaard Arkitekter.

Figur 9-2: Illustrasjon leilighetsbygg. Line Solgaard Arkitekter.

Barn og unges oppvekstsvilkår

Golfbanen er vist som viktig friluftslivsområde i kommunens kartlegging etter MDs instruks.

Figur 9-3: Utklipp fra Fredrikstad kommunes kartbase, som viser kartlagte friluftsområder. Golfbanen er vurdert som "viktig friluftsområde.

Stadig flere unge spiller golf, og golfakademiet vil bli en rekrutteringsarena for sporten. Mange unge i nærområdet spiller golf, og helårsaktivitet vil øke sportens attraktivitet.

Hele golfanlegget brukes til turer og rekreasjon. Spesielt om vinteren med mulighet for å gå på skøyter på dammene eller ake/stå på ski selv med tynt snølag. I golfklubbens langsiktige satsing inngår også utbygging av turveinett og rasteplasser.

10 Hvordan samfunns-sikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det aktuelle byggeområdet består av fast fjell, og representerer ingen fare mht. grunnforhold.

Det er ikke kjent risiko knyttet til samfunnssikkerhet i området. Temaet vil bli belyst gjennom ROS-analysen.

11 Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Berørte myndigheter, hjemmelshavere og naboer vil varsles med brev. Samme varsel vil annonseres på kommunens nettside, og gjøres kjent gjennom annonse i Fredrikstad blad.

Berørte myndigheter vil i denne sammenhengen være Statsforvalteren, Østfold fylkeskommune, NVE, Statens vegvesen og Fredrikstad kommune. Fullstendig liste over hvem som skal varsles settes opp i samråd med kommunen.

12 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Varsling i tråd med kravene i PBL. Det blir avholdt befaringer og møter med tilstøtende nabolag etter behov. Det skal opprettes dialog med barn og unge på Manstad skole for å avklare forventninger og ønsker for området. Manstad lokalsamfunn blir invitert til ytterligere dialog. Det er aktuelt med et åpent møte tidlig i prosessen for å sikre at alle som ønsker det kan få mulighet til å påvirke prosessen.

13 Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Det er vurdert at planarbeidet ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning.
Fullstendig vurdering følger i 10253241-01-PAN-NOT-02 som ligger som vedlegg 1 til planinitiativet.

14 Kommunaltekniske forhold

Det vil bli avsatt areal for felles renovasjonspunkt i feltet. Foreløpig plassering er vist på illustrasjonsplanen. Det skal utarbeides en renovasjonsplan som skal godkjennes av Fredrikstad kommune.

Veier blir dimensjonert for brannvesenets kjøretøy.

Utbyggingen vil ikke belaste området med mer overvann. Overvannshåndtering blir basert på infiltrasjon. Vannforsyning og avløp knyttes til offentlig nett. Det skal utarbeides en plan for vann og avløp. Planen skal redegjøre for brannvannskapasitet.

Det skal vurderes behovet for å etablere en utbyggingsavtale med Fredrikstad kommune.

Figur 14-1: Fotomontasje som viser skisseprosjektet. Line Solgaard arkitekter.

15 Vedlegg

Nr. 1: 10253241-01-PLAN-NOT-002 Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredning Multiconsult des. 2024

Nr. 2: Onsøy Academy Line Solgaard Arkitekter 07.05.2025

Nr. 3: Områdestabilitetsvurdering. Geoteknikk AS, 22.01.23

Nr. 4: 10253241-01-RIM-NOT_001_FT2_Onsøy Golfbane

Nr. 5: Målsettinger for utvikling av Onsøy resort

Nr. 6: Uttalelse fra Fredrikstad idrettsråd (FRID)

Nr.7: Uttalelse fra Manstad lokalsamfunn

Nr. 8: Uttalelse fra Norsk Golfforbund

Nr. 9: Uttalelse fra Norges idrettsforbund. Viken idrettskrets

Nr. 10: Uttalelse fra Vestbygda ungdomsskole

16 Øvrige kilder

Fredrikstad kommune. Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Forskrift om konsekvensutredninger 21.6.2017. Regjeringen.no

Reguleringsplan. Veileder fra Kommunal- og distriktsdepartementet 2022. Regjeringen.no

Multiconsult

NOTAT

OPPDRAG	**Detaljreguleringsplan for området ved klubbhuset på Onsøy Golfbane**	DOKUMENTKODE	10253241-01-PLAN-NOT-02
EMNE	Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Onsøy Golfbane AS**	OPPDRAGSLEDER	Kjersti Lie Løvik
KONTAKTPERSON	Rolf Leistad	SAKSBEHANDLER	Valborg Leivestad
KOPI	Jon Bossum, Simon Glemminge	ANSVARLIG ENHET	0133 Arealplan Østfold

1 Bakgrunn og hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av område for fritids- og turistvirksomhet ved klubbhuset på Onsøy golfbane.

Hensikten med dette notatet er å vurdere forholdet til forskrift om konsekvensutredninger samt belyse aktuelle utredningstemaer og mulige reguleringsformål.

2 Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

2.1 § 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

I det påfølgende gjøres det en vurdering av forholdet mellom planarbeidet og § 6 i forskrift om konsekvensutredninger, som gjelder planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

§ 6	Forslagsstillers vurdering
Bokstav a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II	Ikke relevant. Planarbeidet gjelder en detaljreguleringsplan.
Bokstav b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen	Se vurdering av vedlegg I nedenfor.
Bokstav c) tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.	Ikke relevant.

01	13.05.2025	Skiftet ut illustrasjon arealbruk	Valborg Leivestad	Kjersti Lie Løvik	Kjersti Lie Løvik
00	30.8.2023	Første versjon	Valborg Leivestad	Kjersti Lie Løvik	Kjersti Lie Løvik
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

Vedlegg I	**Forslagsstillers vurdering**
1. Råoljeraffinerier (med unntak av virksomheter som utelukkende produserer smøremidler av råolje) og anlegg for omdanning til gass og væske av 500 tonn kull eller oljeskifer eller mer pr. døgn.	Ikke relevant.
2. a) Varmekraftverk og andre forbrenningsinstallasjoner, også mobile og midlertidige gasskraftverk, med en energiproduksjon på minst 150 MW (mindre anlegg omfattes av vedlegg II nr. 3a). b) Kjernekraftverk og andre kjernereaktorer, herunder avvikling eller nedlegging av slike (med unntak av forskningsanlegg for produksjon og omdanning av spaltbare og fertile stoffer der maksimal kraft ikke overstiger 1 kW vedvarende mengde).	Ikke relevant.
3. a) Anlegg for opparbeiding av bestrålt kjernebrensel b) Anlegg beregnet: i) på produksjon eller anrikning av kjernebrensel ii) på bearbeiding av bestrålt kjernebrensel eller avfall med høy radioaktivitet iii) på disponering av bestrålt kjernebrensel iv) utelukkende på disponering av radioaktivt avfall v) utelukkende på lagring (planlagt å vare mer enn 10 år) av bestrålt kjernebrensel eller radioaktivt avfall på annet sted enn produksjonsstedet.	Ikke relevant.
4. a) Integrerte anlegg for førstegangssmelting av støpejern og stål b) Anlegg for produksjon av ikke-jernholdige råmetaller fra malm, konsentrater eller sekundærråstoffer ved hjelp av metallurgiske, kjemiske eller elektrolytiske prosesser.	Ikke relevant.
5. Anlegg for utvinning av asbest og for behandling og bearbeiding av asbest og produkter som inneholder asbest: når det gjelder asbestsementprodukter, med en årlig produksjon på over 20 000 tonn ferdige	Ikke relevant.

produkter; når det gjelder friksjonsmateriale, med en årlig produksjon på over 50 tonn ferdige produkter; og når det gjelder annen anvendelse av asbest, med et årlig forbruk på over 200 tonn.	
6. Integrerte kjemiske installasjoner, dvs. anlegg for fremstilling i industriell målestokk av stoffer ved hjelp av kjemiske omdanningsprosesser, der flere enheter ligger ved siden av hverandre og funksjonelt sett hører sammen, og som er beregnet på: a) Fremstilling av organiske basiskjemikalier b) Fremstilling av uorganiske basiskjemikalier c) Fremstilling av fosfor-, nitrogen- eller kaliumgjødsel (ren eller sammensatt gjødsel) d) Fremstilling av basisprodukter for plantevernmidler samt biocider e) Fremstilling av farmasøytiske basisprodukter ved hjelp av kjemiske eller biologiske metoder f) Fremstilling av sprengstoff.	Ikke relevant.
7. a) Jernbanelinjer for langdistansetrafikk. Flyplasser med en rullebane på 1600 meter eller lengre (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 10d) b) Motorveier og andre avkjørselsfrie veier som er forbeholdt motorisert trafikk c) Anlegg av ny vei med minst fire kjørefelt eller utbedring og/eller utvidelse av en eksisterende vei som har to kjørefelt slik at den får minst fire kjørefelt, dersom en slik vei har en lengde på minst 10 km d) Forstads- og T-baner med investeringskostnader på mer enn 750 millioner kr e) Andre vei- og jernbanetiltak med investeringskostnader på mer enn 750 millioner kr. (mindre jernbaneanlegg omfattes av vedlegg II nr. 10c, mindre veier omfattes av vedlegg II nr. 10e).	Ikke relevant.
8. a) Etablering av innlands vannveier og havner for trafikk på innlands vannveier der	Ikke relevant.

Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

skip over 1 350 tonn kan seile (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 10f) b) Nyetablering av farleder, havner og havneanlegg, der skip på over 1 350 tonn kan seile og anløpe. Ferjekaier inngår i punkt 7b, 7c eller 7e.	
9. Anlegg for behandling av farlig avfall ved forbrenning, kjemisk behandling som definert i bilag I til Europaparlamentets og Rådets direktiv 2008/98EF av 19. november 2008 om avfall, avsnitt D9 eller deponering av farlig avfall i jorden.	Ikke relevant.
10. Avfallsanlegg for behandling av husholdnings- og næringsavfall ved forbrenning eller kjemisk behandling med en kapasitet på mer enn 100 tonn per dag (mindre anlegg omfattes av vedlegg II nr. 11b).	Ikke relevant.
11. Anlegg for grunnvann der den mengden vann som tas ut eller infiltreres utgjør minst 10 millioner m³ pr. år.	Ikke relevant.
12. a) Anlegg for transport av vann mellom nedbørfelt der denne transporten har som mål å motvirke eventuell vannmangel, og der mengden vann som transporteres overstiger 100 millioner m³ pr. år b) I alle andre tilfeller; konsesjonspliktige anlegg for transport av vann mellom nedbørfelt der den gjennomsnittlige vannmengde i det nedbørfeltet det transporteres vann fra overstiger 2000 millioner m³ pr. år gjennom flere år, og der den transporterte vannmengden overstiger 5 % av denne mengden (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 10). I begge tilfeller unntas transport av drikkevann gjennom rørledninger.	Ikke relevant.
13. Renseanlegg for spillvann med en kapasitet på over 150 000 personekvivalenter (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11c).	Ikke relevant.

Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

14. Utvinning av olje og naturgass i kommersiell hensikt der utvunnet mengde overstiger 500 tonn pr. dag for olje og 500 000 m³ pr. dag for gass (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 2e).	Ikke relevant.
15. a) Dammer og andre anlegg for oppdemming eller varig lagring av vann dersom mengde oppdemmet eller lagret vann overstiger 10 millioner m³ (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 10g) b) Vannkraftverk med en årlig produksjon over 40 GWh (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 3h)	Ikke relevant.
16. Rørledninger med en diameter på over 800 mm og en lengde på over 40 km: a) Til transport av gass, olje og kjemikalier b) Til transport av CO_2 -strømmer med sikte på geologisk lagring, med tilhørende pumpestasjoner (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 10i).	Ikke relevant.
17. Anlegg for intensivt fjørfe- eller svineavl med plass til mer enn (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 1e): a) 85 000 broilere, 60 000 høner b) 3 000 slaktegriser (over 30 kg) eller c) 900 purker.	Ikke relevant.
18. Industrianlegg for: a) Produksjon av papirmasse av tømmer eller lignende fibermateriale b) Produksjon av papir og papp med en produksjonskapasitet på mer enn 200 tonn pr. dag (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 8a).	Ikke relevant.
19. Uttak av malmer, mineraler, stein, grus, sand, leire eller andre masser dersom minst 200 dekar samlet overflate blir berørt eller samlet uttak omfatter mer enn 2 millioner m³ masse, eller uttak av torv på et område større	Ikke relevant.

Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

enn 200 dekar. Mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 2a.	
20. Kraftledninger og jord- og sjøkabler med spenning 132 kV eller høyere og en lengde på mer enn 15 km.	Ikke relevant.
21. Lagringsanlegg for olje eller petrokjemiske eller kjemiske produkter med en kapasitet på 200 000 tonn eller mer.	Ikke relevant.
22. Anlegg for CO_2 -fangst med sikte på geologisk lagring fra anlegg som omfattes av dette vedlegg eller av petroleumsloven.	Ikke relevant.
23. Lagringsanlegg for geologisk lagring av CO_2, dvs. et bestemt område innenfor en geologisk formasjon som anvendes til geologisk lagring av CO_2 og tilhørende overflate- og injeksjonsinstallasjoner (med unntak av anlegg som benyttes til forskning, utvikling og utprøving av nye produkter og prosesser med samlet påtenkt lagringskapasitet under 100 000 tonn).	Ikke relevant.
24. Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m^2 (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).	Forventet bruksareal vil være mindre enn 15 000 m^2. BRA for eksisterende og ny bebyggelse vil ligge på ca. 9 200 m^2. Parkeringsanlegget skal ikke inngå i vurdering av om det skal stilles krav til KU, men vil inngå i beregning av BRA ved byggesak. Parkeringsarealet utgjør trolig ca. 4 500 m^2.
25. Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.	Se punkt 4
26. Større militære skyte- og øvingsfelt.	Ikke relevant.
27. Omlasting av olje og gass fra skip til skip av et visst omfang eller frekvens.	Ikke relevant.
28. Vindkraftanlegg med en installert effekt på mer enn 10 MW (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 3h).	Ikke relevant.
29. Verneområder større enn 250 km^2.	Ikke relevant.

30. Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i Vedlegg I der utvidelsen eller endringen i seg selv overstiger størrelseskriteriene i vedlegget. For utvidelser og endringer av tiltak etter annen lov enn plan- og bygningsloven gjelder ikke krav til melding og behandling etter kapittel 4. Der det ikke er gitt oppfangingskriterier skal utvidelsen eller endringen vurderes etter forskriften kapittel 3. Tilsvarende gjelder for tiltak i vedlegg I som utelukkende eller hovedsakelig tjener til utvikling og prøving av nye metoder eller produkter, og som ikke pågår i mer enn to år.	Ikke relevant.

Delkonklusjon: Planarbeidet utløser ikke krav til planprogram og konsekvensutredning etter § 6 i forskrift om konsekvensutredninger.

2.2 § 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding

§ 7	Forslagsstillers vurdering
Bokstav a) tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven	Ikke relevant
Bokstav b) planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.	Ikke relevant.

Delkonklusjon: Planarbeidet utløser ikke krav til konsekvensutredning etter § 7 i forskrift om konsekvensutredninger.

2.3 § 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

§ 8	Forslagsstillers vurdering
Bokstav a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen	Se vurdering av vedlegg II nedenfor.
Bokstav b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.	Ikke relevant.

Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

Vedlegg II	**Forslagsstillers vurdering**
1. Jordbruk, skogbruk og akvakultur	Ikke relevant.
2. Utvinningsindustri	Ikke relevant.
3. Energianlegg	Ikke relevant.
4. Produksjon og bearbeiding av metall	Ikke relevant.
5. Mineralindustri	Ikke relevant.
6. Kjemisk industri	Ikke relevant.
7. Næringsmiddelindustri	Ikke relevant.
8. Tekstil-, lærvare,- trevare- og papirindustri	Ikke relevant.
9. Gummiindustri	Ikke relevant.
10. Infrastrukturprosjekter	
Bokstav a) Utviklingsprosjekter for industriområder.	Ikke relevant.
Bokstav b) Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.	Ikke relevant.
Bokstav c) Bygging av jernbane og anlegg for omlasting av gods, samt terminaler som betjener flere transportsystemer.	Ikke relevant.
Bokstav d), i Bygging av flyplasser Bokstav d), ii Landingsplass for helikopter.	Ikke relevant.
Bokstav e), Bygging av veier Bokstav e), Bygging av havner og havneanlegg, herunder fiskehavner og offshorerelaterte havner Bokstav e), Utvidelse eller vesentlig endret bruk av eksisterende farleder.	Ikke relevant, det er kun snakk om atkomstvei inn i næringsområde
Bokstav f) Bygging av innlands vannveier som ikke omfattes av vedlegg I, samt kanalisering og flomsikring.	Ikke relevant.
Bokstav g) Demninger og anlegg for oppdemming eller varig lagring av vann.	Ikke relevant.
Bokstav h) Sporveier, høybaner og undergrunnsbaner, svevebaner og lignende baner av bestemte typer som utelukkende eller hovedsakelig blir brukt til persontransport.	Ikke relevant.
Bokstav i) Rørledninger for transport av CO_2 - strømmer med sikte på geologisk lagring.	Ikke relevant.
Bokstav j) Vannledningsanlegg over større avstander.	Ikke relevant.

Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

Bokstav k) Bygging av erosjonsforebyggende kystanlegg og vannbygging til sjøs som kan medføre endringer av kysten, f.eks. diker, moloer, sjeteer og andre bygg til vern mot havet, bortsett fra vedlikehold og gjenoppbygging av slike anlegg.	Ikke relevant.
Bokstav l) Anlegg for uttak eller kunstig infiltrasjon for gjenoppbygging av grunnvann.	Ikke relevant.
Bokstav m) Anlegg for transport av vannressurser mellom nedbørfelt.	Ikke relevant.
11. Andre prosjekter	
a) Permanente konkurranse-, og testbaner for bil og motorsykkel	Ikke relevant.
b) Anlegg for avfallsdisponering basert på forbrenning	Ikke relevant.
c) Renseanlegg for spillvann	Ikke relevant.
d) Opplagringsplasser for slamavleiring	Ikke relevant.
e) Lagring av skrapjern, herunder opphoggingsplasser for kjøretøyer	Ikke relevant.
f) Lagring av skrapjern, herunder opphoggingsplasser for kjøretøyer	Ikke relevant.
g) Anlegg for produksjon av syntetiske mineralfibrer	Ikke relevant.
h) Anlegg for gjenvinning eller destruering av eksplosjonsfarlige stoffer	Ikke relevant.
i) Destruksjonsanlegg for dyreskrotter	Ikke relevant.
j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål	Ikke relevant.
k) Deponier for masse på land og i sjø større enn 50 dekar eller 50 000 m³ masse	Ikke relevant.
12. Turisme og fritid	
a) Hoppbakker, skianlegg og skiheiser, taubaner og tilknyttet utbygging.	Ikke relevant
b) Lystbåthavner.	Ikke relevant
c) Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging.	Ikke relevant
d) Permanente campingplasser	Ikke relevant
e) Temaparker, herunder golfbaner o.l.	Planen omfatter ikke golfbaneanlegget som er bygget ut for 30-40 år siden. Planen omfatter

	et byggeområde for fritids- og turistformål som ligger innenfor golfanleggets eiendom.
13. Utvidelser eller endringer	
Utvidelse eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlige virkninger.	Ikke relevant

§ 10	**Forslagsstillers vurdering**
Planens eller tiltakets karakter	
a) størrelse, planområde og utforming	Planområdet omfatter ca. 33 daa innenfor et eksisterende golfanlegg, og omfatter kun golfbanerelaterte tiltak.
b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser	Planarbeidet vil ikke medføre bruk av eller vesentlig konflikt med naturressurser.
c) avfallsproduksjon og utslipp	Planarbeidet vil ikke medføre betydelig avfallsproduksjon og utslipp i ordinær situasjon. Anlegget tilknyttes kommunal renovasjonsordning. Risiko og sårbarhet vil utredes som en del av planarbeidet.
d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.	Planarbeidet antas ikke å medføre spesiell risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer. Risiko og sårbarhet vil utredes som en del av planarbeidet.
Påvirkning av omgivelser kan medføre eller komme i konflikt med	
a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	Planarbeidet kommer ikke i konflikt med verneområder etter naturmangfoldsloven, utvalgte naturtyper, prioriterte arter eller områder som er fredet etter kulturminneloven. Det er registrert en hul eik innenfor planområdet. Denne vil bli sikret som en del av planen. Det er ikke registrert andre naturtyper eller sårbare arter innenfor planområdet.
b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	Planarbeidet kommer ikke i konflikt med kartlagte viktige naturtyper, men temaet vil bli utredet spesielt og omtalt i planbeskrivelsen. Det er gjort en kartlegging av naturmangfold. Det er registrert en hul eik innenfor planområdet. Denne vil bli sikret som en del av planen. Det er ikke registrert andre naturtyper eller sårbare arter innenfor planområdet.

Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.	Ikke relevant
d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	Ikke relevant
e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	Det er ikke kjent at fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet i området.
f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	Utbyggingen forventes ikke å ha et omfang som vil gi en vesentlig endring av luftkvaliteten eller føre til vannforurensning.
g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Utbyggingen skal ikke resultere i vesentlig forurensning eller klimagassutslipp
h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.	Planarbeidet medfører etter forslagsstillers vurdering ikke vesentlig risiko for ras, skred eller flom

Delkonklusjon: Planarbeidet omfattes av ikke av forskriftens krav i henhold til vedlegg I og II.

3 Aktuelle utredningstemaer

Som en del av planarbeidet vil det bli gjennomført utredninger for sentrale tema, uavhengig av forskrift om KU. Følgende temaer vurderes å være de mest sentrale:

- Landskap
- Naturmangfold
- Trafikk

En rekke andre temaer vil bli omtalt som en del av planbeskrivelsen.

4 Avvik fra overordnet plan og krav til KU

Planen legger opp til at det skal bygges 50 fritidsleiligheter for salg innenfor areal som er avsatt til fritids- og turistformål i kommuneplanens arealdel. Det er vurdert to alternative måter å regulere arealet på.

Alt. 1: Regulering med blandet formål Fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål, og angi med en bestemmelses grense for hvor i utbyggingsområdet og hvor mange m^2 som kan være fritidsbebyggelse.

Alt. 2: Regulere et avgrenset areal på ca. 10-12 daa til fritidsbebyggelse og øvrig areal til fritids- og turistformål.

Veileder til forskrift om konsekvensutredninger har en kommentar til hvor stort avviket fra arealplanen bør være før en stiller krav om konsekvensutredning i hht. Vedlegg I, punkt 25. Grensen anslås til 15 daa, så fremt tiltaket ikke vil ha virkning på viktige naturverdier el. lign.

Fra veileder til forskrift om konsekvensutredning:

7.1.3 Nr. 25: Nye bolig- og fritidsboligområder

«Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.»
Bestemmelsen presiserer ikke hva, eller hvor stort et «område» er, og det er stilt spørsmål ved hvor grensen går for når KU-kravet inntreffer i ulike tilfeller. I forskriften av 2014 (§ 2 bokstav b) var størrelseskriteriet satt til 15 dekar. Med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017 (*Prop. 110 L (2016-2017)*), og sagt i høringsnotatet ved revisjonen av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse. Departementet mener derfor at 15 dekar kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse. Ettersom det ikke er angitt noen størrelsesgrense i forskriften, vil ikke grensen som er avledet av tidligere forskrift og forarbeidene til siste lovendring, være absolutt, men må vurderes i den enkelte plansak. En slik konkret vurdering vil kunne innebære at også utbygging av områder under 15 dekar kan falle inn under bestemmelsen dersom for eksempel viktige naturverdier blir negativt påvirket. Bestemmelsen gjelder både ved områderegulering og detaljregulering av slike områder. Det understrekes at bestemmelsen kun gjelder regulering som ikke er i samsvar med overordnet plan.

5 Valg av reguleringsformål

Formålet for byggeområde FT2 i kommuneplanens arealdel er fritids- og turistformål.

Regjeringens veileder til reguleringsplaner lister opp hvilke underformål som omfattes av hovedformålet. Et anlegg knyttet til drift av en golfbane vil ikke være i full drift hele året, og utleie av boenheter vil ikke kunne skje i 9 måneder av året.

Fra veileder i reguleringsplanlegging:

Vurdering av forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

4.1.7 Fritids- og turistformål

Formålet omfatter underformål som

- utleiehytter
- fornøyelsespark eller temapark
- campingplass
- leirplass

Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av rorbu, kommersielt leirsted med mer.

Områder regulert til fritids- og turistformål må brukes til næringsmessig utleie av hver enkelt boenhet i minst ni måneder av året, og det er faktisk bruk, ikke eierformen som er avgjørende. Eksempelvis vil dette gjelde enheter for «salg og tilbakeleie».

Dersom utleiehytter er beregnet på kommersiell virksomhet som del av reiselivsvirksomhet, skal de reguleres til nærmere angitt næringsbebyggelse som f.eks. hotell eller overnatting.

Dersom det tas sikte på en større andel privat bruk, bør området reguleres til fritidsbebyggelse med bestemmelser som sikrer at det legges særskilt til rette for mulighet for utleie, men uten utleieplikt. Det kan også reguleres til kombinerte formål fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål.

I henhold til veilederen vil det være aktuelt å regulere til fritidsboliger.

Det kan enten reguleres til et rent fritidsboligformål (alt. 2) der fritidsboligene med tilhørende parkering skal ligge, eller det kan benyttes et kombinert formål fritidsboliger og fritids- og turistformål (alt. 1). Dersom det velges et kombinert formål er det aktuelt å benytte et bestemmelsesområde som angir en sone hvor fritidsboligene skal plasseres.

Valg av reguleringsformål gjøres i arbeidet med detaljreguleringsplanen.

Figur 5-1: Foreløpig fordeling mellom fritids- og turistformål (rødt) og fritidsboliger (blått)

ONSØY RESORT

ILLUSTRASJONSPROSJEKT

07.05.2025

Line Solgaard
Arkitekter

PLANER OG FØRINGER

ANALYSE

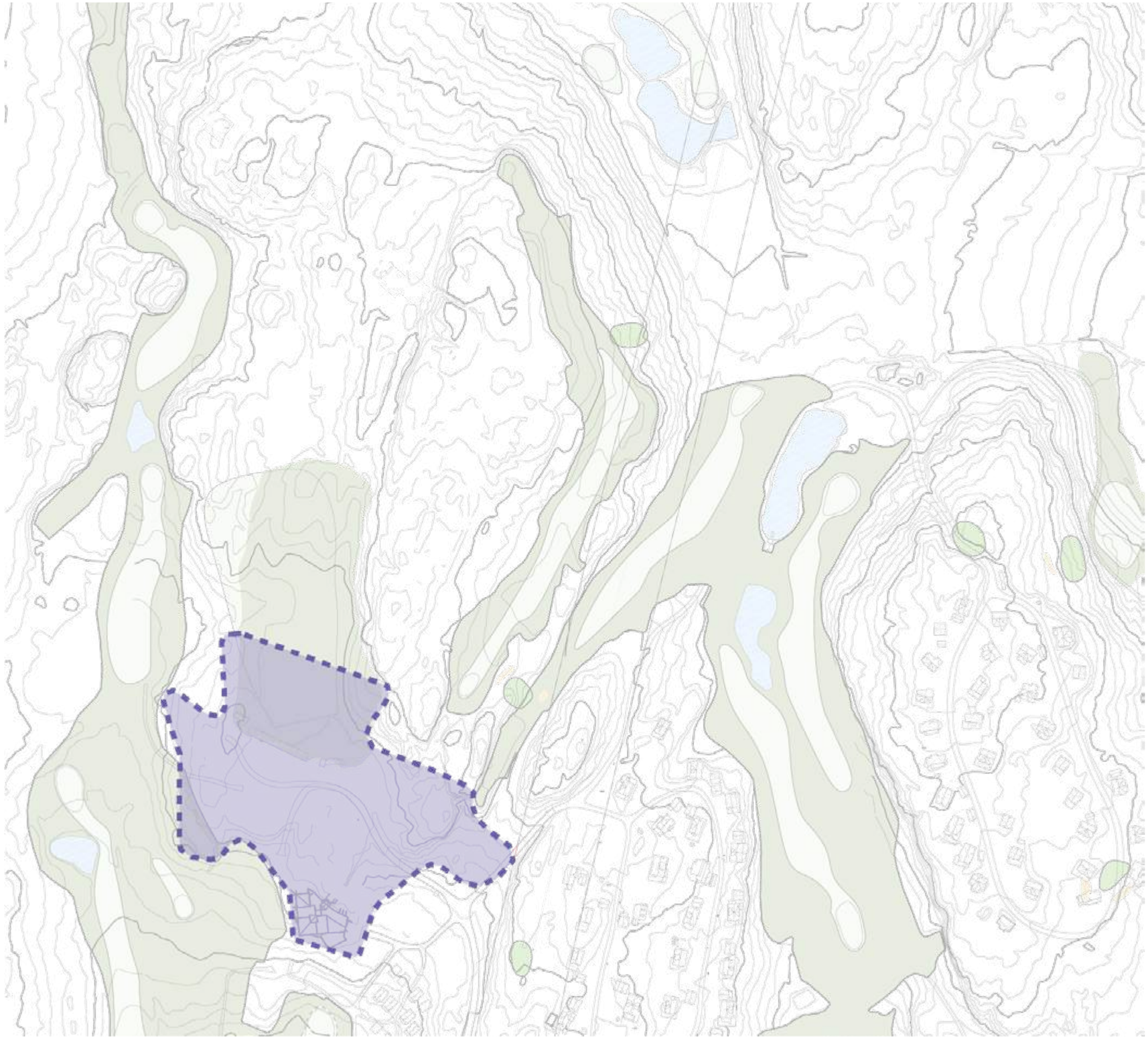
VISJON

PLANER OG FØRINGER

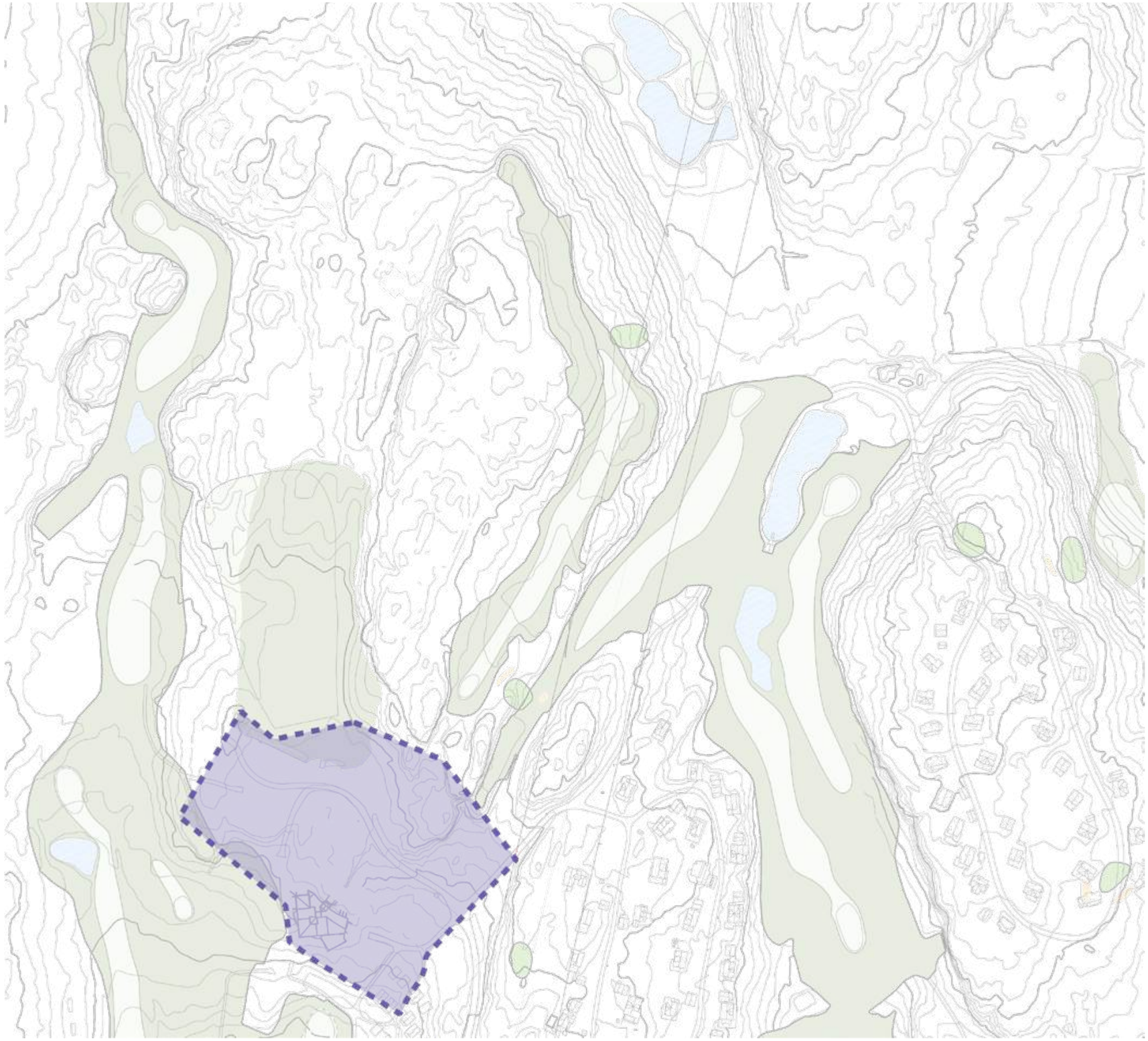
PLANAVGRENSNING I KOMMUNEKARTET

FORMÅL - PLANAVGRENSNINGER

Fritids- og turistformål / 1170 / FT2 ca. 35 000m²



Line Solgaard Arkitekter



NYTT FORSLAG
/ Justert planavgrensning

FORMÅL - PLANAVGRENSNINGER

Fritids- og turistformål / 1170 / FT2 ca. 33 050m²

- Planavgrensning er justert for å ivareta og skåne eksisterende terreng og vegetasjon.

Line Solgaard Arkitekter

Planavgrensning i kommuneplankartet

FORMÅL - PLANAVGRENSNINGER

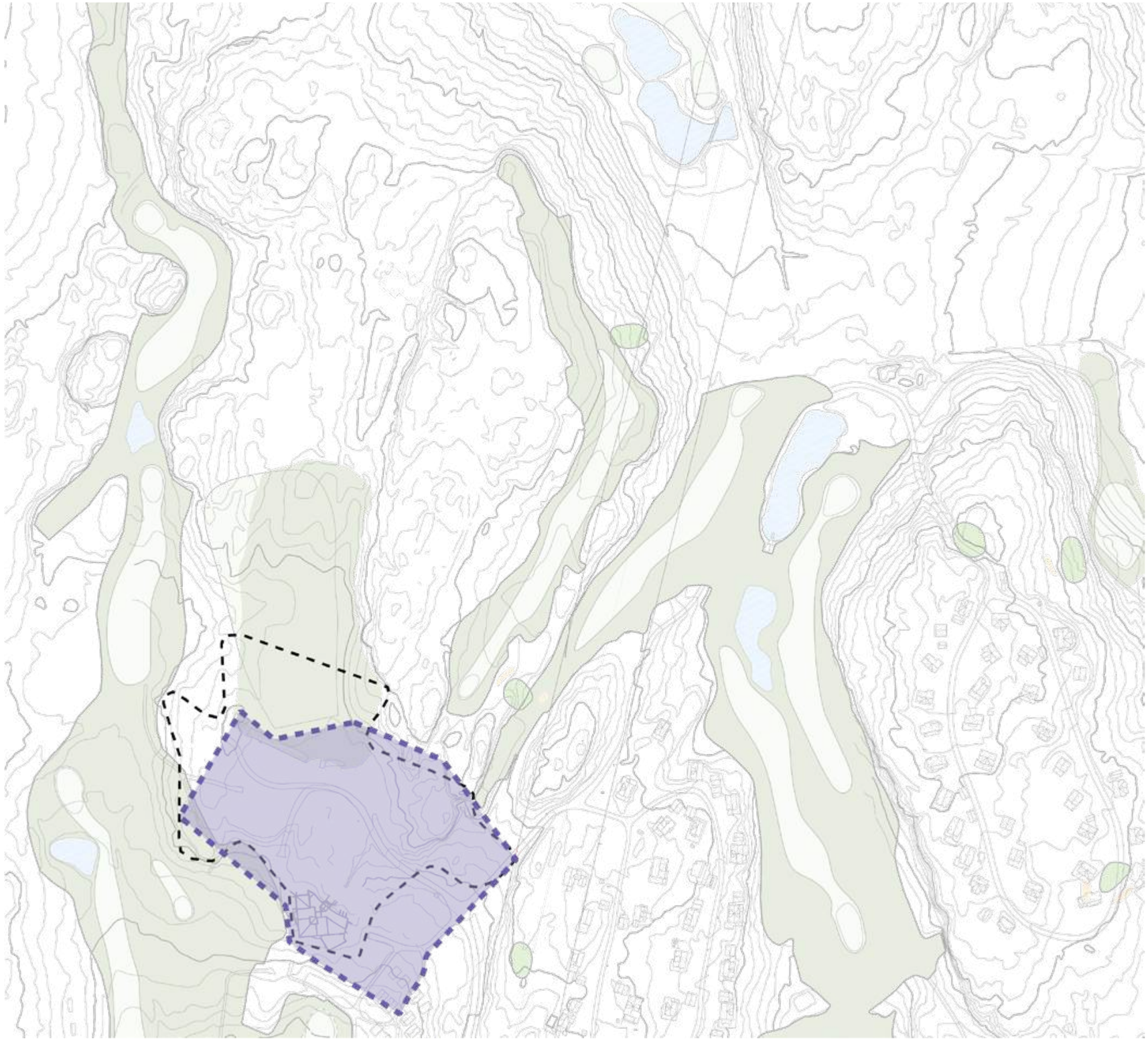
Fritids- og turistformål / 1170 / FT2 ca. 35 000m²

Justert planavgrensning

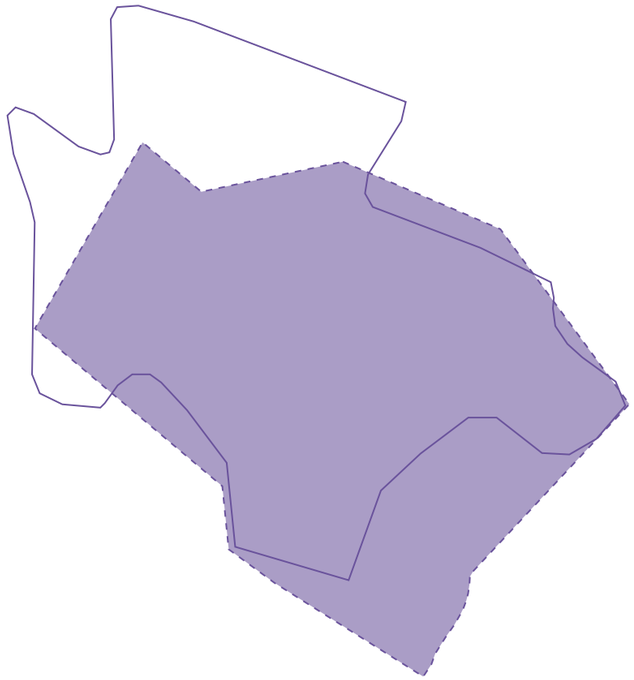
FORMÅL - PLANAVGRENSNINGER

Fritids- og turistformål / 1170 / FT2 ca. 33 050m²

- Reduksjon i areal på ca. 1 950 m²



Line Solgaard Arkitekter

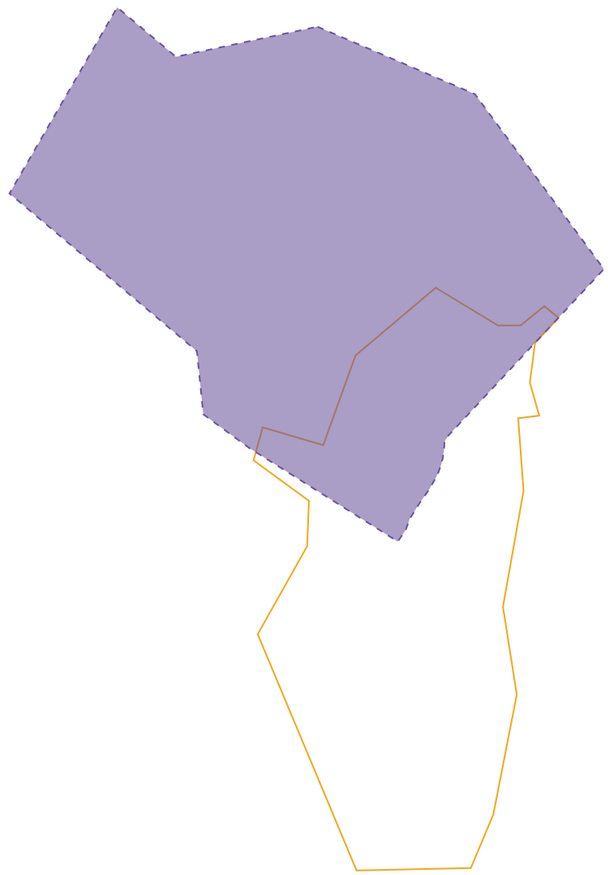


Fritids- og turistformål

Fritids- og turistformål (gammel) / 1170 / FT2 ca. 35 000m²
Planavgrensing i kommunekartet

Fritids- og turistformål / 1170 / FT2 ca. 33 050m²
Ny

Nytt fritids- og turistformål er 1 950m² mindre i areal enn tidligere fritids- og turistformål. Total reduskjon inklusivt overlapp planavgrensing vil ha et areal på 5 780m².

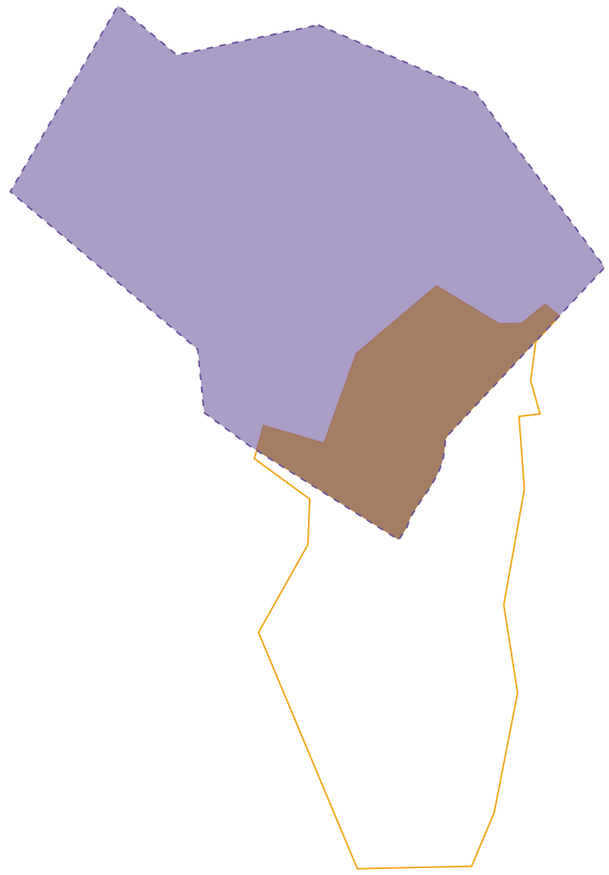


PlanID 411
Huseby, endring (golfbanen)

Plan ID 411 ca. 21 450m²

Fritids- og turistformål / 1170 / FT2 ca. 33 050m²
Ny

Nytt foreslått fritids- og turistformål er redusert i størrelse i nord-øst og flyttet fra skogholt i nord. Fritids- og turistformål overlapper eksisterende regulering (Plan ID 411).



Overlapp planavgrensing / PlanID 411

Overlapp Planavgrensing ca. 5 780m²

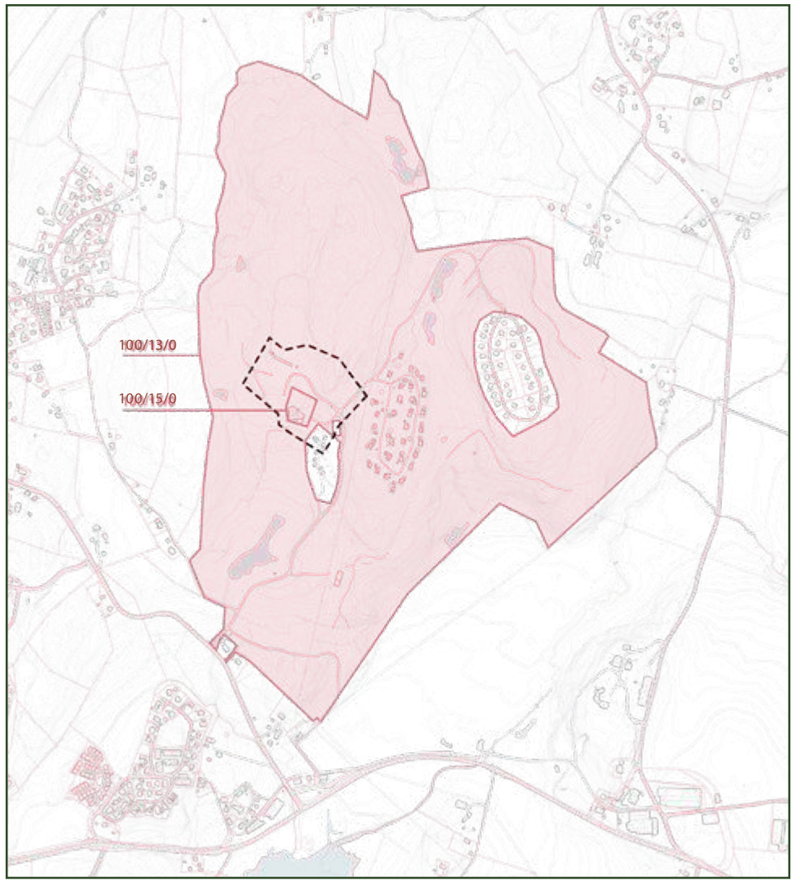
Line Solgaard Arkitekter

ANALYSE

ONSØY EKSISTERENDE SITUASJON

FORMÅL - PLANAVGRENSNINGER

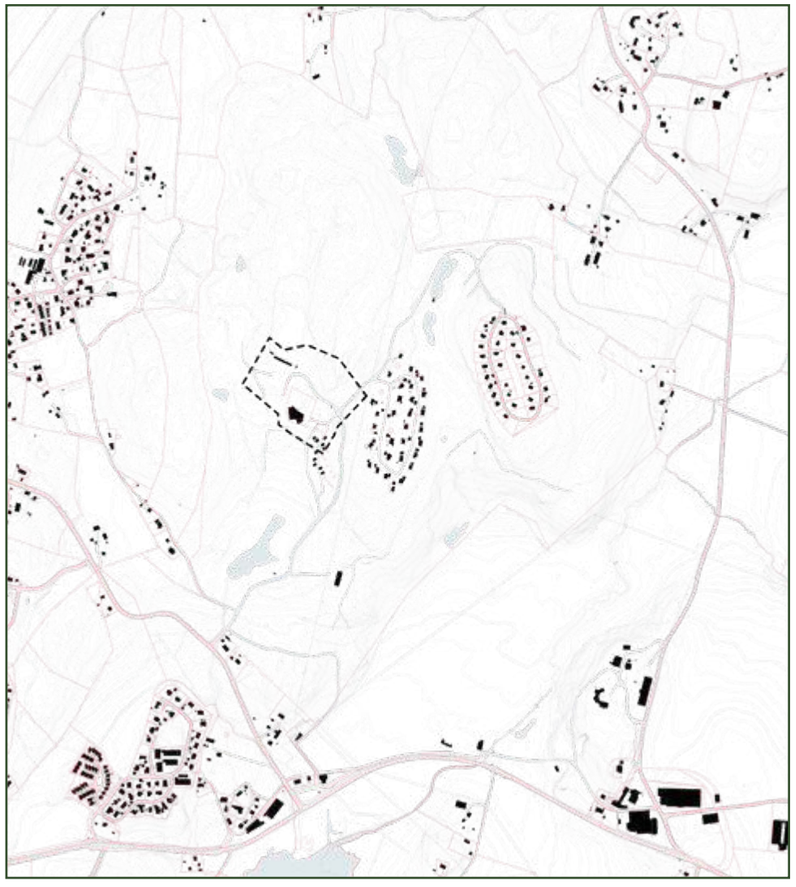
- Planavgrensning
- Fritids- og turistformål / FT2 ca. 33 050m²
- Eiendomsgrenser



GRENSER

- Planavgrensning
- Eiendomsgrenser

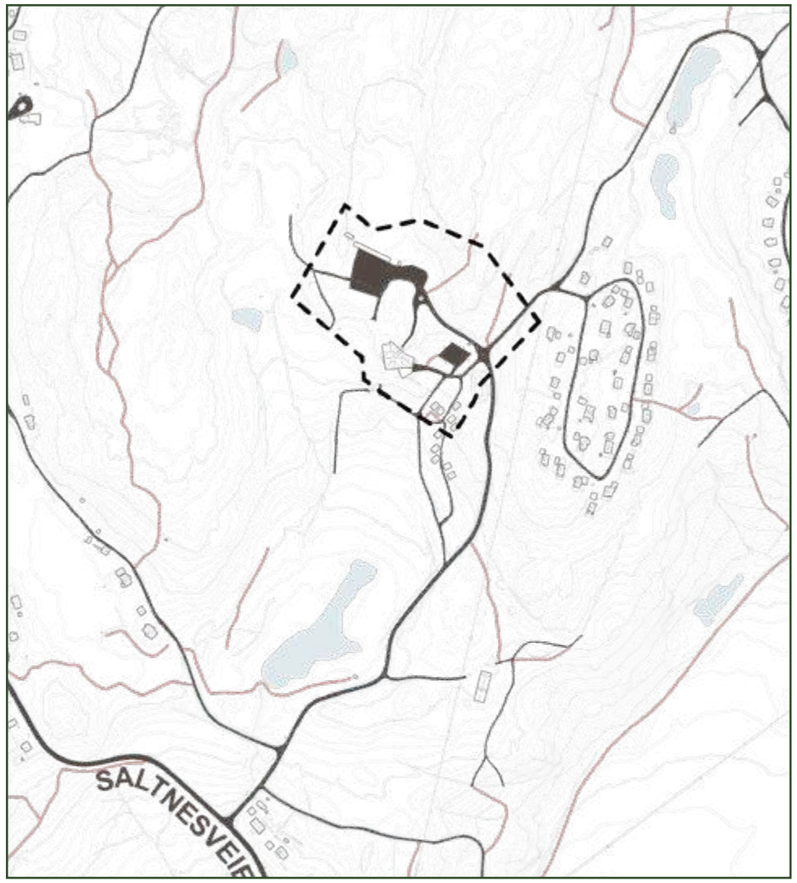
100/13/0 (Golfbanen)
100/15/0 (Golfklubbhuset)

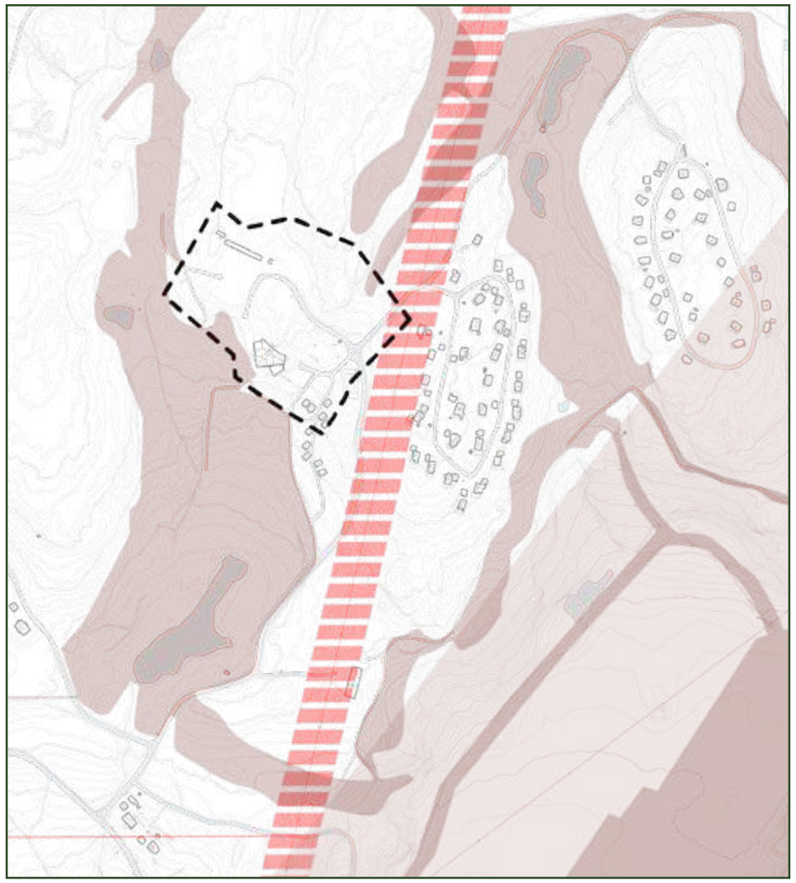


BEBYGGELSESSTRUKTUR

Bygninger i nærmiljøet:
Hytter og boligfelt

Line Solgaard
Arkitekter





MOBILITETSPLAN

- Vei og asfaltert flate
- Sti, traktorsvei og veglenke
- Kyststien

HENSYNSSONER

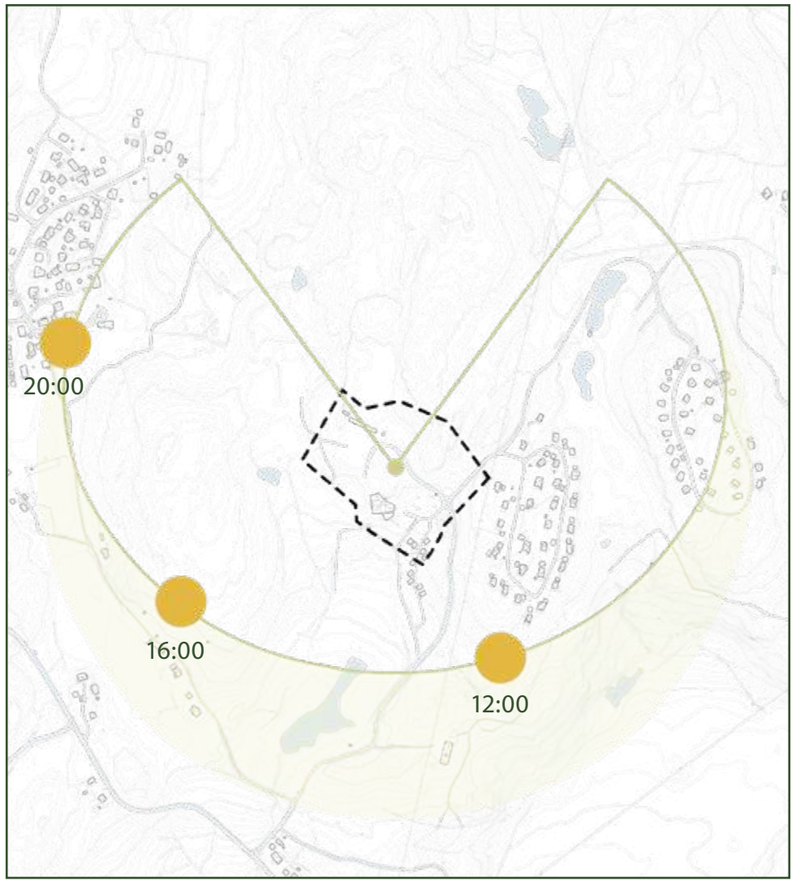
- Båndleggingssone
- Hensynssone friluftsliv
- Hensynssone kulturmiljø

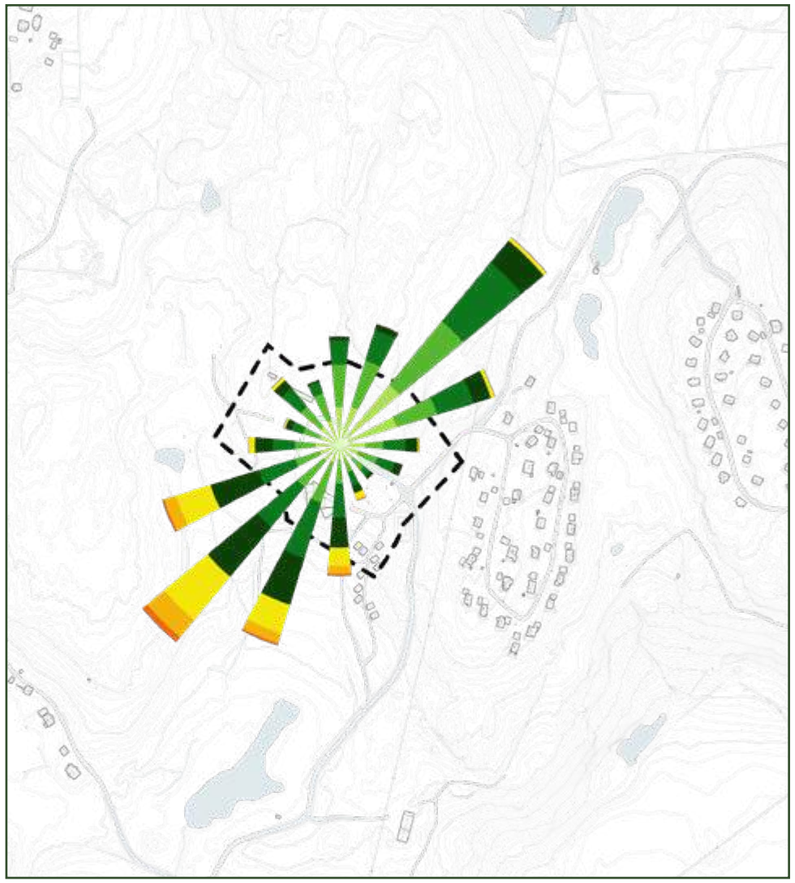
VANN

- Vann og bekk

- Adkomst til Resortet fra Saltnesveien via Golfsvingen.
- Eksisterende parkeringplasser til golfklubbhuset og driving rangen ligger innenfor formål FT2.

Line Solgaard Arkitekter





GRØNNE KORRIDORER

- Grønnkorridorer innenfor tomt
- Planavgrensning
- Eksisterende Grøntarealer

- Bevaringen av grøntkorridorer vil være viktig for å bevare dyrelivet og det biologiske mangfoldet i området.
- I tillegg bidrar grøntområdene som en buffer mellom fritidsarealene og hyttetomtene.

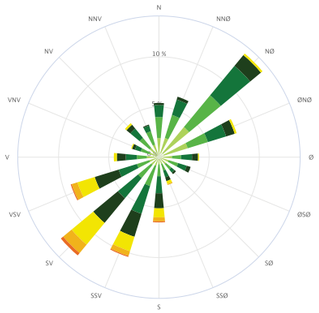
SOL - SOMMERSOLVERV

- Sol
- Solvinkel sommer
- Soloppgang og solnedgang

VIND - ANALYSE

Vindrose for Strømtangen Fyr (SN17000)

Perioden; 4.2014 - 4.2024.



- Flau vind (0,3–1,5 m/s)
- Svak vind (1,6–3,3 m/s)
- Lett bris (3,4–5,4 m/s)
- Laber bris (5,5–7,9 m/s)
- Frisk bris (8,0–10,7 m/s)
- Liten kuling (10,8–13,8 m/s)
- Stiv kuling (13,9–17,1 m/s)
- Sterk kuling (17,2–20,7 m/s)
- Liten storm (20,8–24,4 m/s)
- Full storm (24,5–28,4 m/s)
- Sterk storm (28,5–32,6 m/s)
- Orkan (>32,6 m/s)

Line Solgaard Arkitekter

1978

1997

2023

HISTORISKE KART

Planavgrensning

Line Solgaard
Arkitekter

2023 Ny planavgrensning med foto fra dagens situasjon

Planavgrensning

Fritids- og turistformål / FT2 ca. 33 050m²

Line Solgaard
Arkitekter

GOLFBANEN

- Klubbhuset og drivingrangen og tilhørende parkeringsplasser ligger innenfor formål FT2.
- Gangbanen mellom hullene 3-4 passerer gjennom formål FT2.

1 Teeing area

Fairway og green

Driving range

Spilleretning av 18-hulls banen

Line Solgaard Arkitekter

A

F

B

G

C

H

D

I

E

J

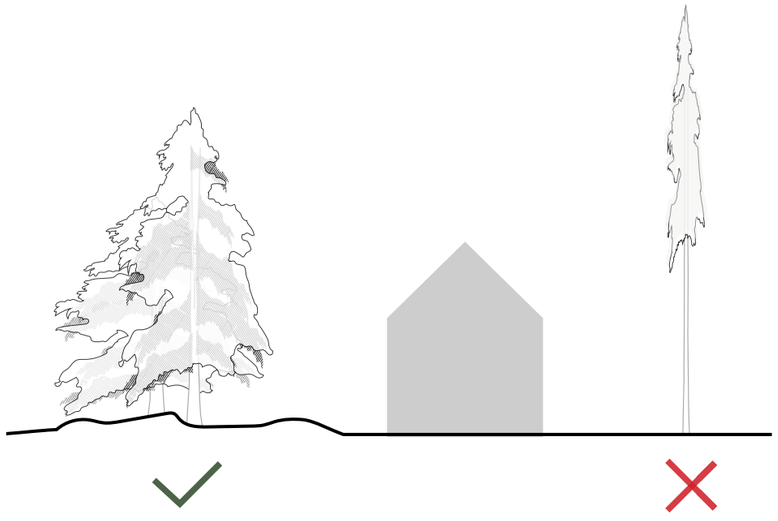
AKTIVITETER OG TILBUD I NÆRMILJØET

Line Solgaard Arkitekter

VEGETASJON OG NATURPREG

Typisk for vegetasjon er tynne furutrær. Vi ønsker å bevare bunnvegetasjon og naturpreg, men ønsker også å åpne for mer sollys på tomtearealene.

- Stedlig vegetasjon ivaretas og vidreføres.
- Større trær bevares



Line Solgaard
Arkitekter

ALTERNATIV VURDERINGER

Alternativ 1: Bebyggelse i rekke vest for Golfklubbhuset
I det innledende skisseforslaget ble det vist fire bygg plassert langsetter høydedraget fra golfklubbhuset og mot vest, orientert mot golfbanen. Kommunens tilbakemelding var at denne at denne løsningen fremstod som for dominerende i landskapsbildet, og at bygningsrekken opplevdes som en vegg sett fra golfbanen. Det ble etterlyst en tilnærming hvor plasseringen i større grad ivaretar landskapskvalitetene, blant annet gjennom bevaring av grønn buffersone mellom bebyggelsen og golfbanen for å bevare naturpreget i området, sett fra golfbanen.

Alternativ 2: Bygg plassert nord i kupert terreng
Etter innspill fra kommunen ble alternativ plassering for byggningen lengst vest, flyttet til kuperte terrenget nord for parkeringsplassene ved Driver rangen. På bakgrunn av naturregistrering gjennomført av Multiconsult, ble det identifisert bevaringsverdig skog i området. Dette alternativet medførte krevende byggeforhold og naturinngrep. Alternativet ble derfor vurdert som lite egnet, både av hensyn til naturkvaliteter og teknisk gjennomførbarhet.

Alternativ 3: Endelig foreslått løsning
Den foreslåtte løsningen innebærer etablering av to leilighetsbygg plassert øst på tomten, bak Golf Academy-bygning og i tilknytning til parkeringsareal. Løsningen gir en mer sentral plassering og en konsentrert bebyggelse som gir god terrengtilpasning. Naturpreget og åpenheten i landskapet mot vest bevares, og det tas hensyn til registrerte naturkvaliteter. Dette gir et uttrykk og en struktur som harmonerer med områdets eksisterende karakter og bruk.

Tidligere vurdert alternativ 1

Bebyggelse i rekke vest for Golfklubbhuset

Tidligere vurdert alternativ 2

Bygg plassert nord i kupert terreng

Line Solgaard Arkitekter

ALTERNATIV 3.
ENDELIG FORESLÅTT LØSNING

Visualiseringog fotomontasje av Onsøy Golf Academy - Situasjon

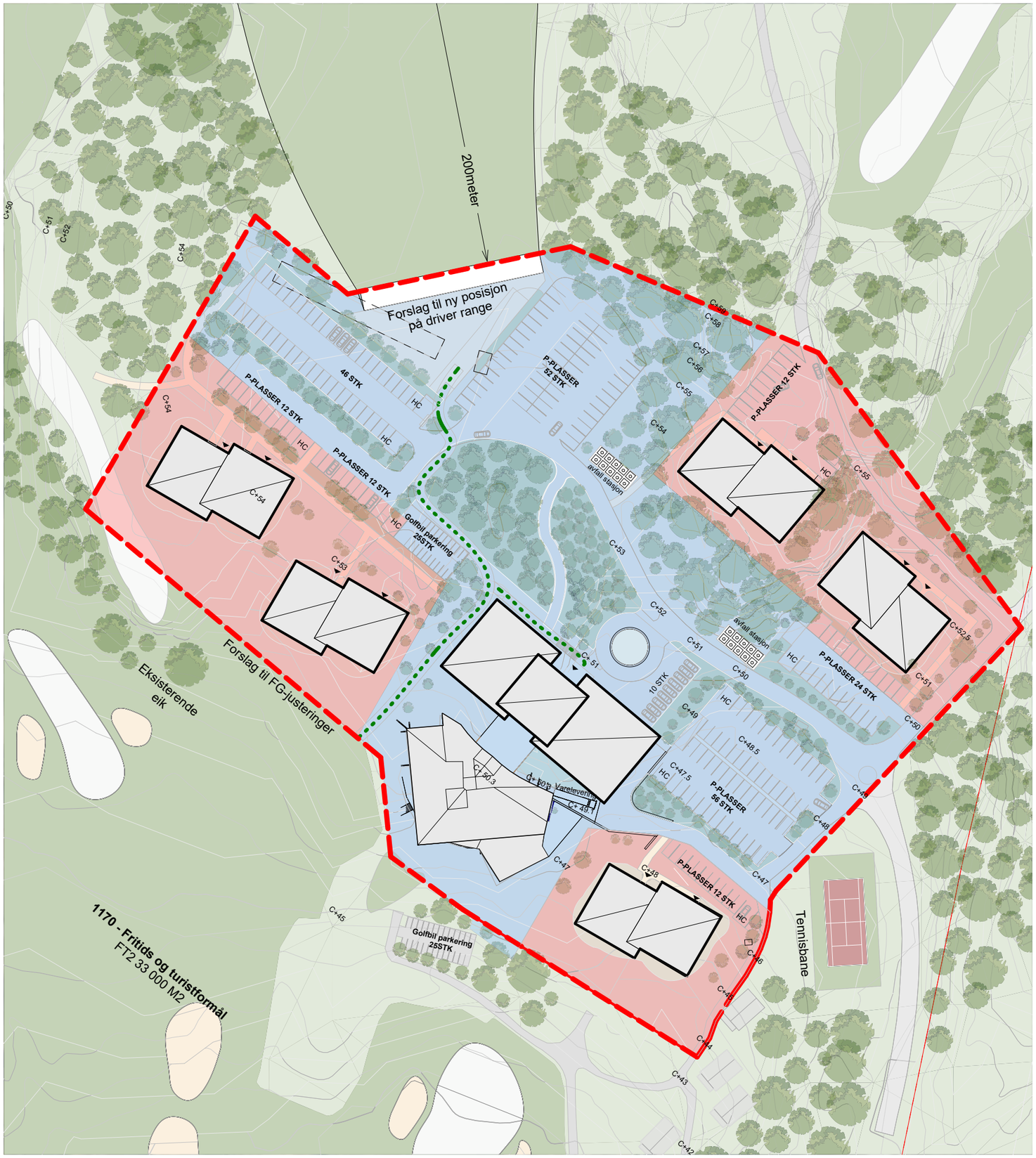
NY SITUASJON

P-PLASSER

BOLIG	60
STK	
GOLFBANEN	176

1170 - Fritids og turistformål
FT2 33 000 M2

Line Solgaard
Arkitekter



FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

Figur 5-1: Foreløpig fordeling mellom fritids- og turistformål

Fritids- og turistformål	/ Nytt Forslag	ca. 33 050m²
Fritids- og Turistformål		ca. 20 250m²
Fritidsboliger		ca. 12 800 m²

Line Solgaard
Arkitekter

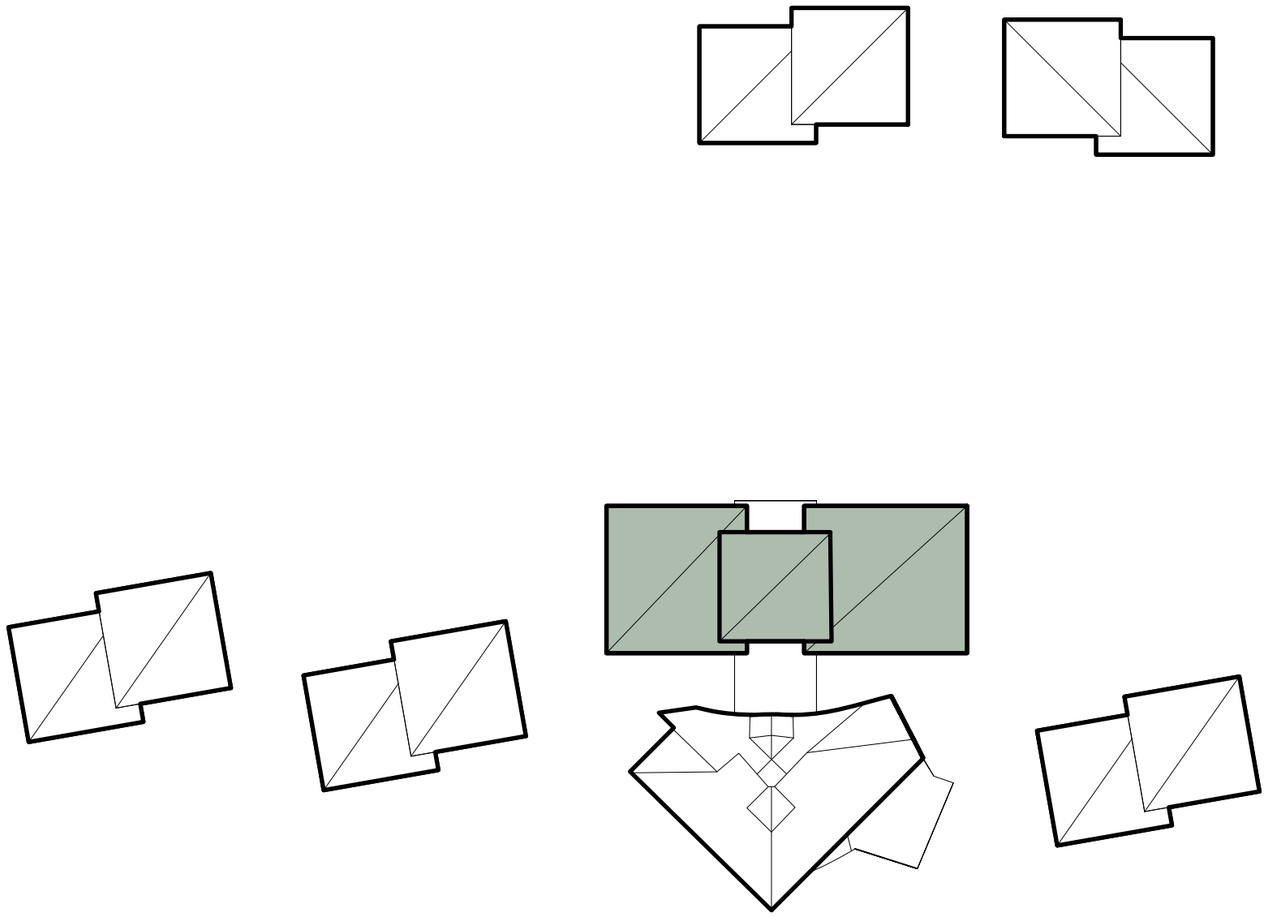
ORTHOFOTO
EKSISTERENDE SITUASJON

Her viser vi omriss av foreslåtte bygg (i sort)

og parkering (i hvitt) i forhold til eksisterende situasjon.

- Minimalt naturinngrep
- Skånsom plassering i terreng

Line Solgaard
Arkitekter



EKSISTERENDE KLUBBHUS

GOLF ACADEMY

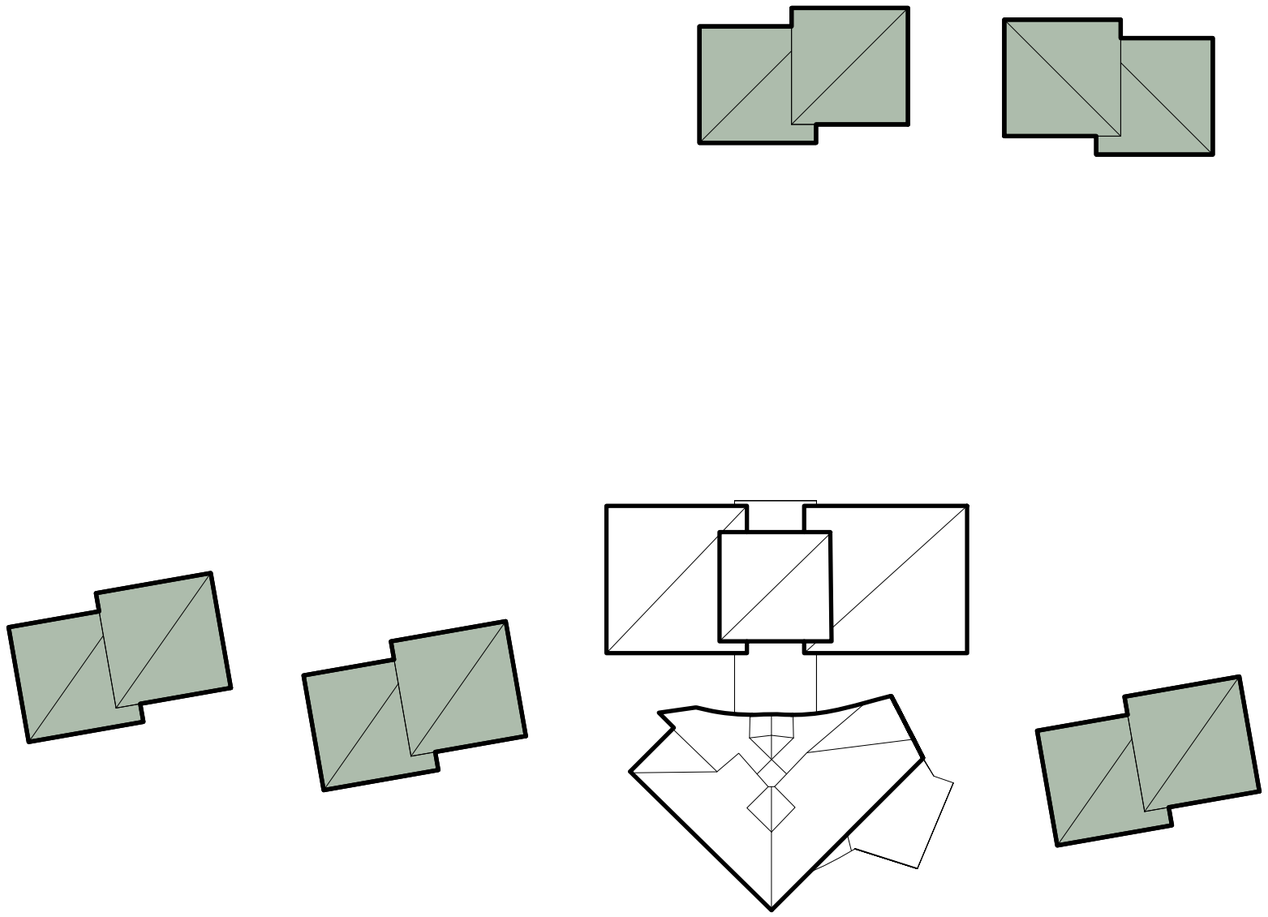
- 36 rom med 64 varme senger
- Golfsimulator
- Møterom med Servicefunksjoner
- Kontor
- Treningsrom
- Destinasjonsturisme

Plan 01	1055 m²
Plan 02	896 m²
Plan 03	896 m²
Plan 04	172 m²
Sum BRA	3019 m²
Sum BYA	1262 m²

EKSISTERENDE KLUBBHUS

Plan 01	561 m²
Plan 02	631 m²
Plan 03	76 m²
Sum BRA	1268 m²
Sum BYA	1109 m²

Line Solgaard
Arkitekter



EKSISTERENDE KLUBBHUS

FRITIDSLEILIGHETER

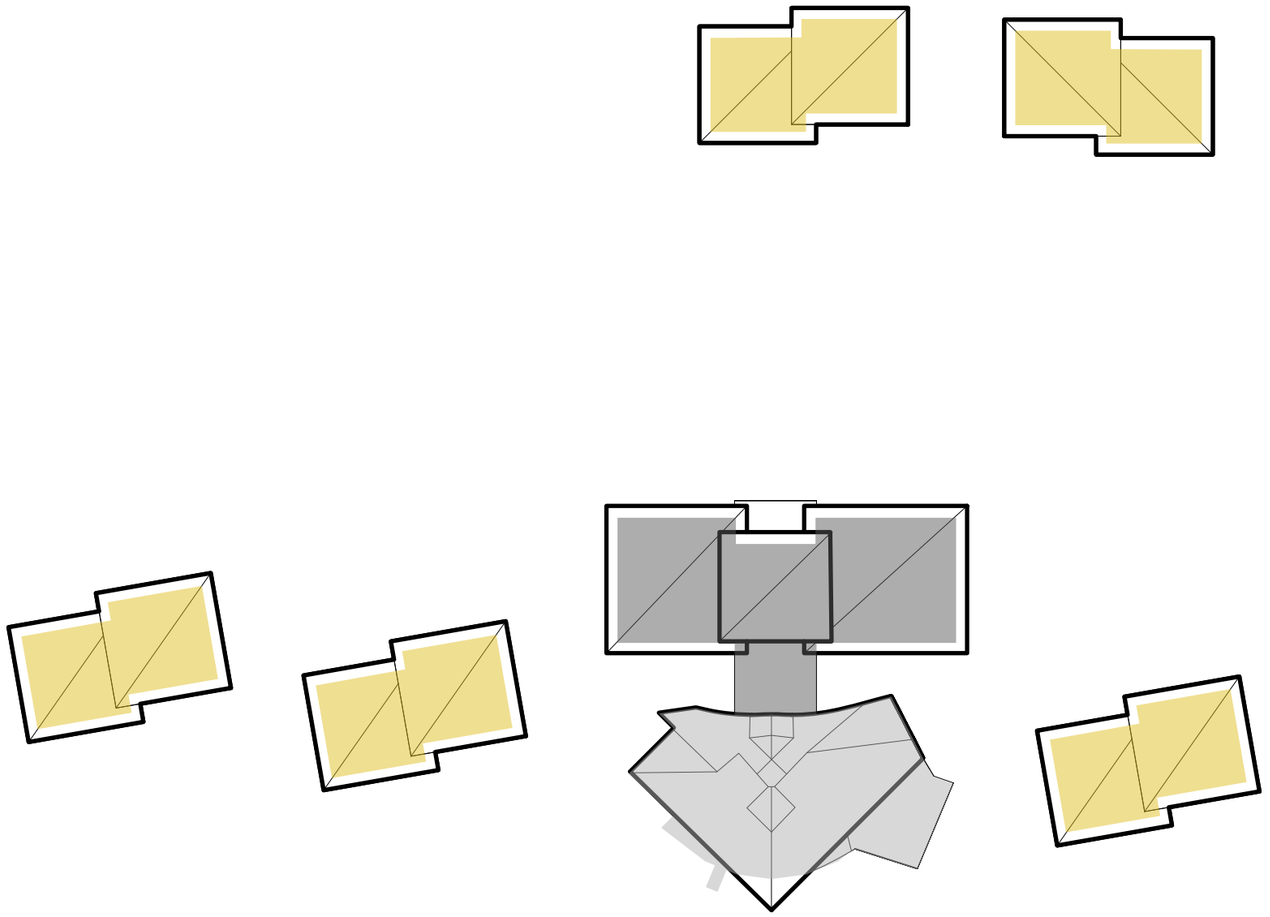
- Høyder 2-3etasjer
- 15 x 15 meter
- 50 fritidsleiligheter

BRA / BYA

Plan 01	392 m²
Plan 02	392 m²
Plan 03	192 m²
Sum BRA (1 bygg)	976 m²
Sum BRA (5 bygg)	4880 m²

Sum BYA (1 bygg)	470 m²
Sum BYA (5 bygg)	2350 m²

Line Solgaard
Arkitekter



AREAL OPPSUMMERING	BRA	BYA	ANT.
Eksisterende Golf Resort	1268 m²	1109 m²	
Golf Academy	3019 m²	1262 m²	
Fritidsleiligheter	4880 m²	2350 m²	50
P-Plasser	4320 m²	4320 m²	240
Golf Cart / P-Plasser	350 m²	350 m²	50
Sum	13837 m²	9391 m²	

Line Solgaard
Arkitekter

MATERIALITET OG INSPIRASJON

NATURLIGE MATERIALER

NØYSOM PLASSERING

BEVARE VEGETASJON

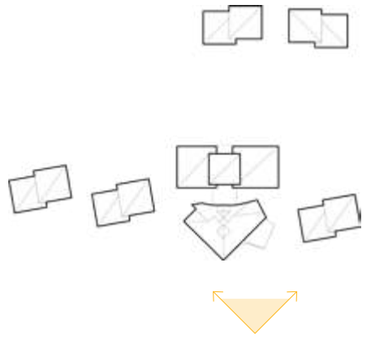
UTSYN

Line Solgaard
Arkitekter

PERSPEKTIVER

Klubbhus

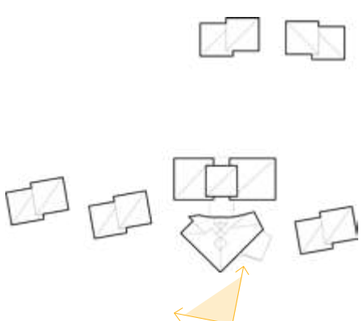
Fritidsbebyggelse



Line Solgaard
Arkitekter

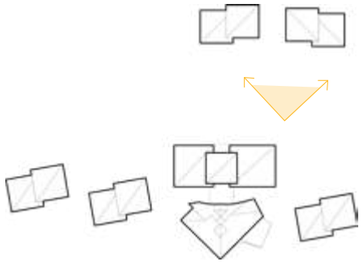
Fritidsbebyggelse

Klubbhus



Line Solgaard
Arkitekter

Fritidsbebyggelse



Visualisering og fotomontasje av Onsøy Golf Academy - Situasjon

Visualisering av Onsøy Golf Academy - Arkitektur

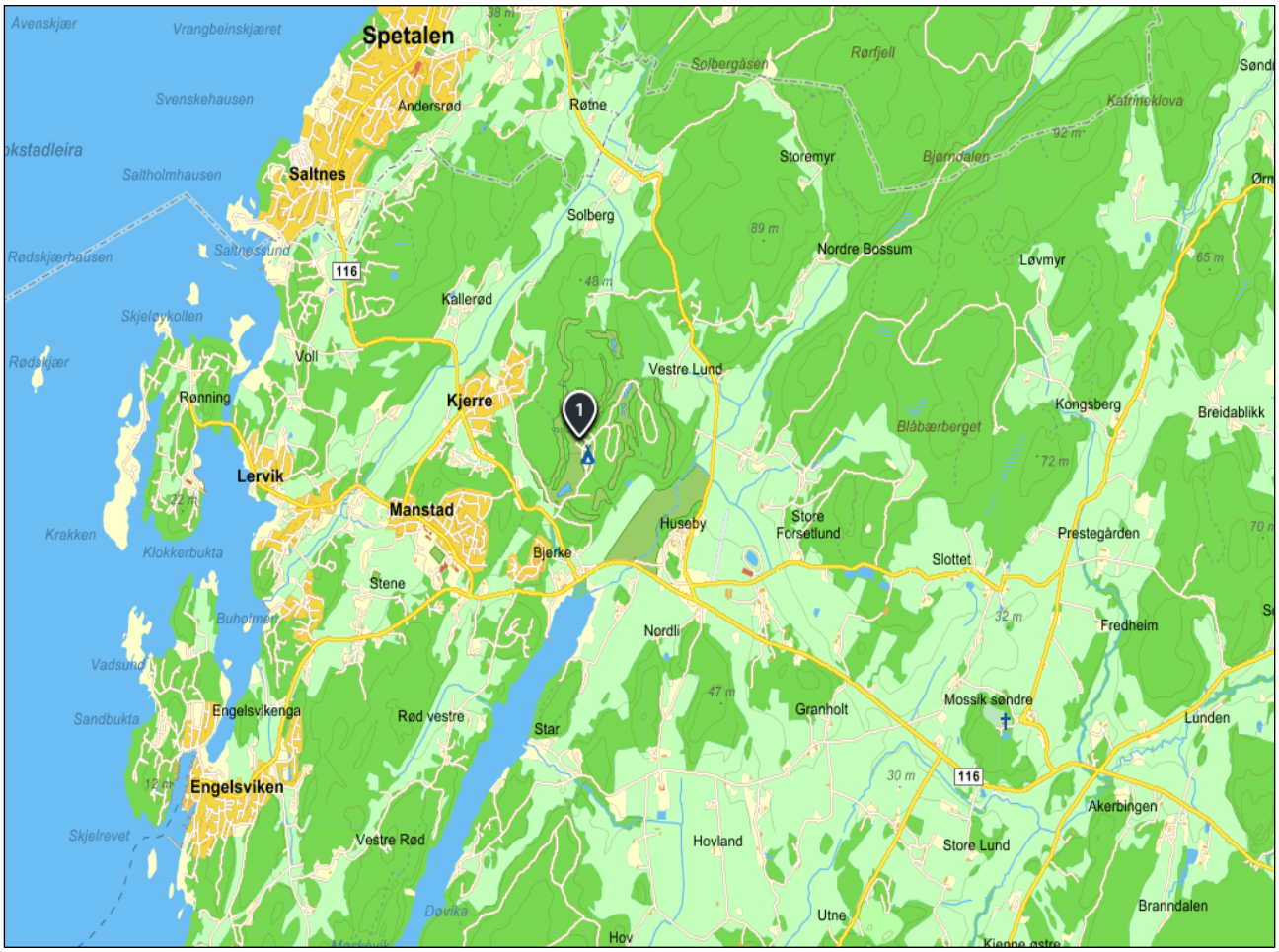
Visualisering av Onsøy Golf Academy - Arkitektur

Line Solgaard
Arkitekter

TAKK FOR OSS !

OMRÅDESTABILITETS VURDERING IHT NVE 1-2019

OPPDRAG	Geoteknisk vurdering av områdestabilitet i forbindelse med planlagt utvikling av hyttebebyggelse omkring Huseby & Hankø Golfbane	Dato: 22. januar 2023	
EMNE	områdestabilitet vurdering iht. NVE 1/2019		
Oppdragsgiver	Lokalveien Eiendom as/Husebyg & Hankø Golfbane as PB 33, 1625 Manstad	Oppdragsleder	Tesfaye K Tilahun (Siv. Ing. MSc.)
KONTAKTPERSON	Jon Bossum(930 33 616) og Simon Glemminge (469 44 454)	Saksbehandler	Øyvind Karlsen(Ing.)
		ANSVARLIG ENHET	**Geoteknikk AS**



Figur 1 Kart over beliggenheten for tiltaksområdet i forhold til omgivelsene www.gulesider.no

SAMMENDRAG

Det er byggesøkt oppføring av 14 ytterligere fritidsboliger/utleiehytter på eiendommen gnr.: 100 bnr.: 27 i Fredrikstad kommune.
I tillegg omhandler denne rapport også ett område/tomteareal nord for servicehuset som tiltakshaverne har fremtidsplaner om å utvikle til ytterligere hyttebebyggelse.

Geoteknikk as er engasjert for å utføre geoteknisk vurdering av områdestabilitet.

Områdestabilitet skal beskrive risikoen for eventuelle områdeskred som er et samlebegrep for skred i kvikkleire eller jordarter med sprøbruddsegenkaper.

Dette notatet inneholder vurderinger angående områdestabilitet i henhold til NVE veileder 1-2019 se pkt. 13. i rapporten hvor prosedyren 1-2019 er oppsummert i tabell.

Notatet er basert på åpne kilder(NVE, NGU, NADAG mv.)., samt gjennomført befaring på eiendommen.

Vurderingen konkluderer med at det er tilfredsstillende sikkerhet for **at det ikke vil være fare for områdestabiliteten eller områdeskred på eller ved eiendommen som følge av planene.**

Innhold

SAMMENDRAG 2
1. Innledning 5
1.1 Bakgrunn for prosjektet 5
1.2 Tiltakskategori 6
1.3 Hvilke steg i prosedyren i N1VE 1-2019 som er aktuelle 7
2 Regelverk og krav 7
2.1 Relevante regelverk for prosjektet 7
2.2 Sikkerhetskrav for planlagt tiltak avhengig av tiltakskategori og sonens faregrad 8
2.3 Nivå på kvalitetssikring 9
3 Grunnlag – identifikasjon av kritiske skråninger og potensielt løsneområde 10
3.1 Topografi 10
3.2 Kvartærgeologisk kart 11
3.3 Grunnforhold 11
3.4 Oppsummering av tidligere utførte grunnundersøkelser 11
3.5 Identifisering av kritiske skråninger og mulig løsneområder 11
4 Befaring 12
5 Klassifisering av faresone 13
6 Kritiske snitt og Materialparametre 13
6.1 Opptegning av kritiske snitt 13
7 Stabilitetsvurderinger 13
7.1 Stabilitetsvurderinger av dagens sikkerhet og vurdering av disse (drenert og udrenert) 13
7.2 Vurdering av sikringsbehov for ny bebyggelse og for eksisterende bebyggelse dersom aktuelt 13
7.3 Stabilitetsvurderinger etter evt. sikringstiltak 13
7.4 Volumoverslag av evt. sikringstiltak 13
8 Stabiliserende tiltak 13
8.1 Anbefalte stabiliserende tiltak for å øke stabiliteten og hindre erosjon 13
8.2 Prosjektering, kontroll og oppfølging av tiltak 13
9 Konklusjon 13
10 Referanser 14
11 Evaluering av fare for kvikkleireskred 15
Gjennomgang av prosedyre NVE 1/2019 15

1. Innledning

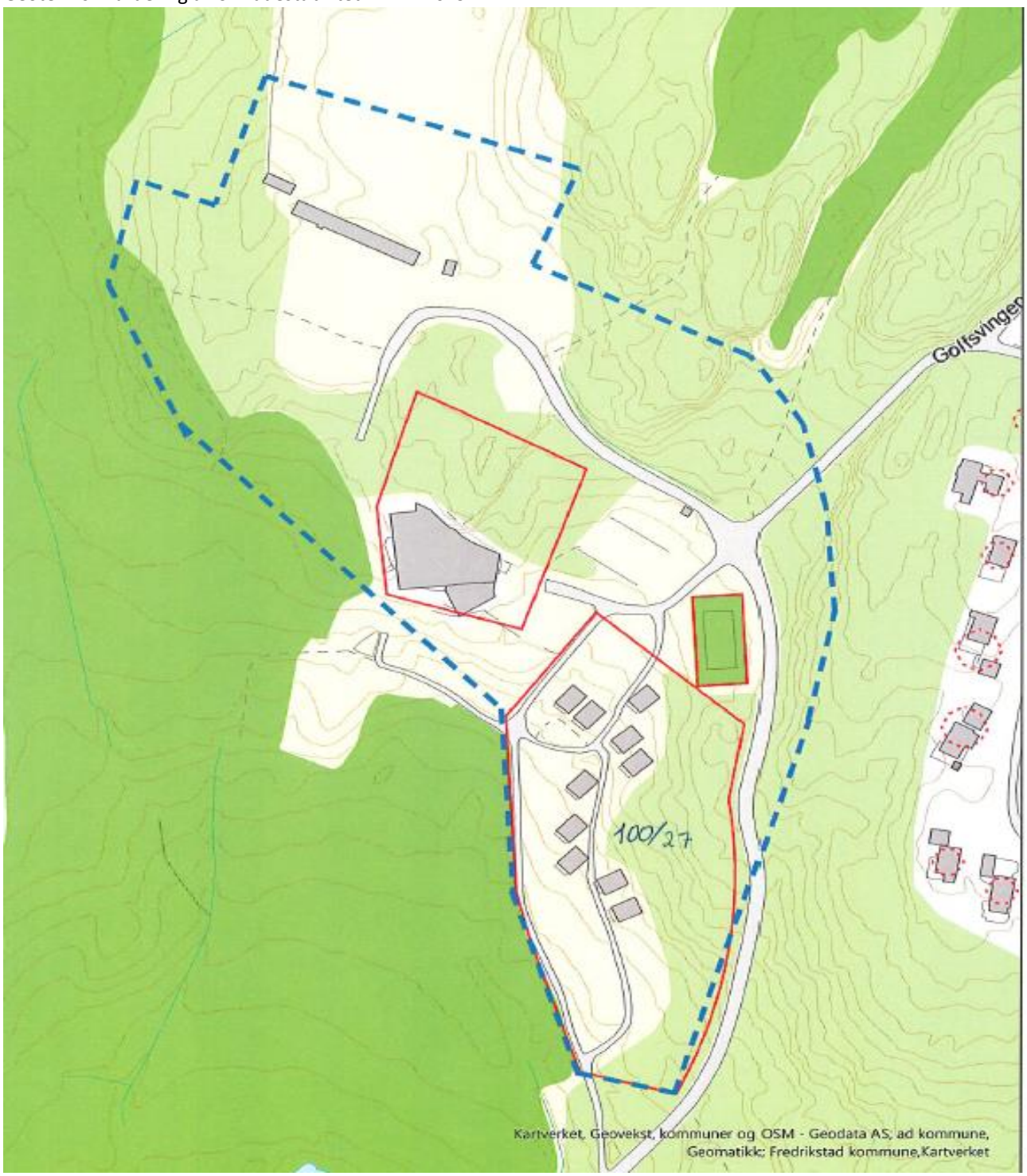
1.1 Bakgrunn for prosjektet

Ref. Pågående byggesøknad

Det planlegges utbygging av ytterligere 14 stk. mindre utleiehytter i nær tilknytning til tidligere oppførte utleiehytter, se skråfoto hvor situasjonsplanen er innlimt på eiendommen gnr.: 100 bnr.: 27 som består av arealet som fremgår av figur 2 nedenfor.

Figur 2: Skråfoto Golfsvingen inkl. Innlimt situasjonskart

Ref. Fremtidig annen bebyggelse nord for servicebygg.



Figur 3 Kart som viser begrensning i bebyggelsesområde for fremtidige planer

1.2 Tiltakskategori

Som følge av at tiltaket medfører større tilflytting/personopphold(boliger, fritidsboliger med videre), i **tiltakskategori K4, dette *om det* kan påvises kvikkleire eller sprøbruddsmateriale i grunnen. I dette tilfellet skal ikke tiltaksklasse fastsettes da det er synlig fjell i dagen og generelt liten løsmasse dekning på de områdene som er bygges økt, samt det området som ønskes utviklet fremover jfr. figur 3 (innenfor blå stiplet linje)**

1.3 Hvilke steg i prosedyren i N1VE 1-2019 som er aktuelle

Området ligger under marin grense, men har beliggenhet på relativt flatt terreng (den mest kritiske skråningen i området er slakere enn 1:20 der det er løsmasser, i tillegg er det mindre enn 2m løsmassemektighet og fjell i dagen på området som skal bebygges. Disse funn er alle og hver for seg selvstendige utelatelseskriterie jfr. NVEs 1/2019.

Prosedyren vil som følge av utelatelseskriterie kunne avsluttes etter behandling av pkt. 1-3 i prosedyren jfr. NVE's veileder nr. 1-2019.

2 Regelverk og krav

2.1 Relevante regelverk for prosjektet

Relevante regelverk for prosjektet er plan og bygningslovens §28-1, §29-5 og byggeteknisk forskrift kap. 7, samt NVE's kvikkleireveilleder nr. 1-2019.

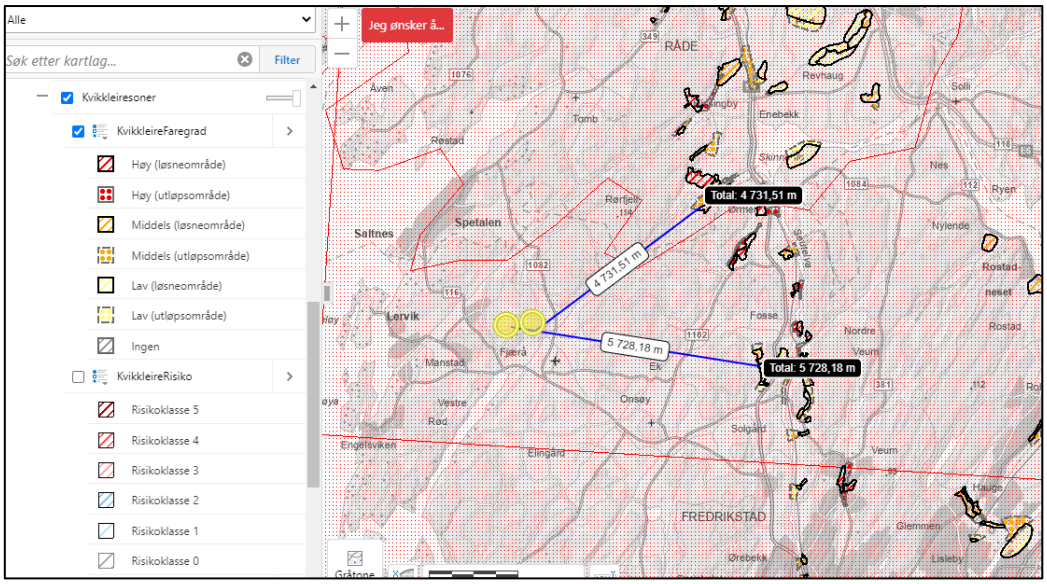
Tiltakshaver har ansvar for å fremskaffe nødvendig dokumentasjon på at byggegrunnen har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe iht. (SAK10) §5-4 tredje ledd bokstav g.

Dersom utredning for fare for områdeskred ikke er utført i forbindelse med reguleringsplan, må dette gjøres på byggesaksnivå. For områdeskredfare oppfylles dokumentasjonskravet ved å følge stegene i prosedyrens kap. 3.2. Først må det undersøkes om tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområder iht. steg 1-3 i prosedyren. For tiltakskategori K3-K4 er det nødvendig med soneutredning iht. steg 4-11 i prosedyren, og tiltaket må ikke ha negativ påvirkning på stabiliteten og erosjon som kan utløse skred som kan ramme tiltaket må forebygges (Se NVE's veileder kapittel 3.3.3-3.3.5).

2.2 Sikkerhetskrav for planlagt tiltak avhengig av tiltakskategori og sonens faregrad

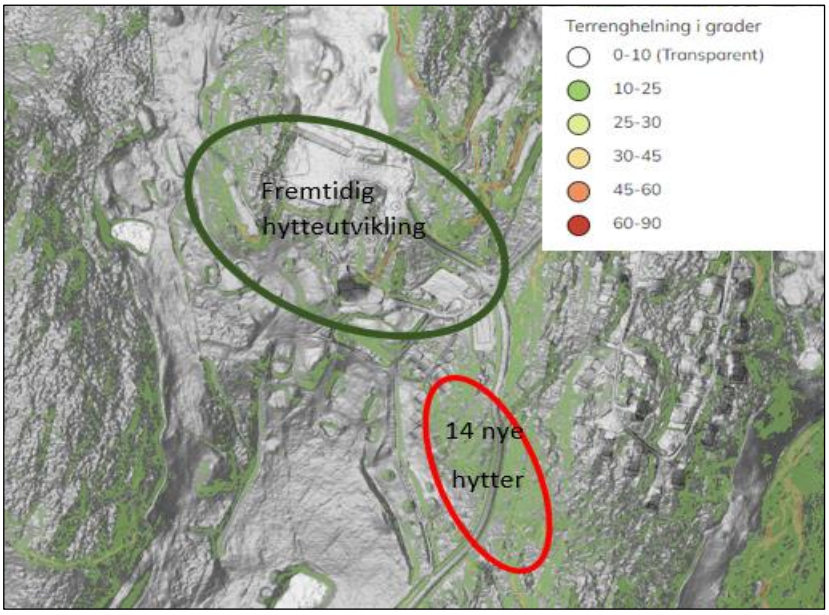
Generelt vil krav til sikkerhet være F større eller lik 1,4 for skråninger på tiltaksområdet. Tiltaksområdet er stabil i alle retninger, det er ikke nødvendig å beregne stabilitet for skråninger bestående av fjell i dagen og med generelt liten overdekning av løsmasser (mektighet mindre enn 2m)

Området ligger ikke innenfor tidligere kartlagt faresone iht. kart på skrednett.no. Den nærmeste kvikkleire faresone ligger øst for området i en avstand på ca. 4,7km fra eiendommen og vil ikke under noen omstendighet ha influens på tiltaksområdet.

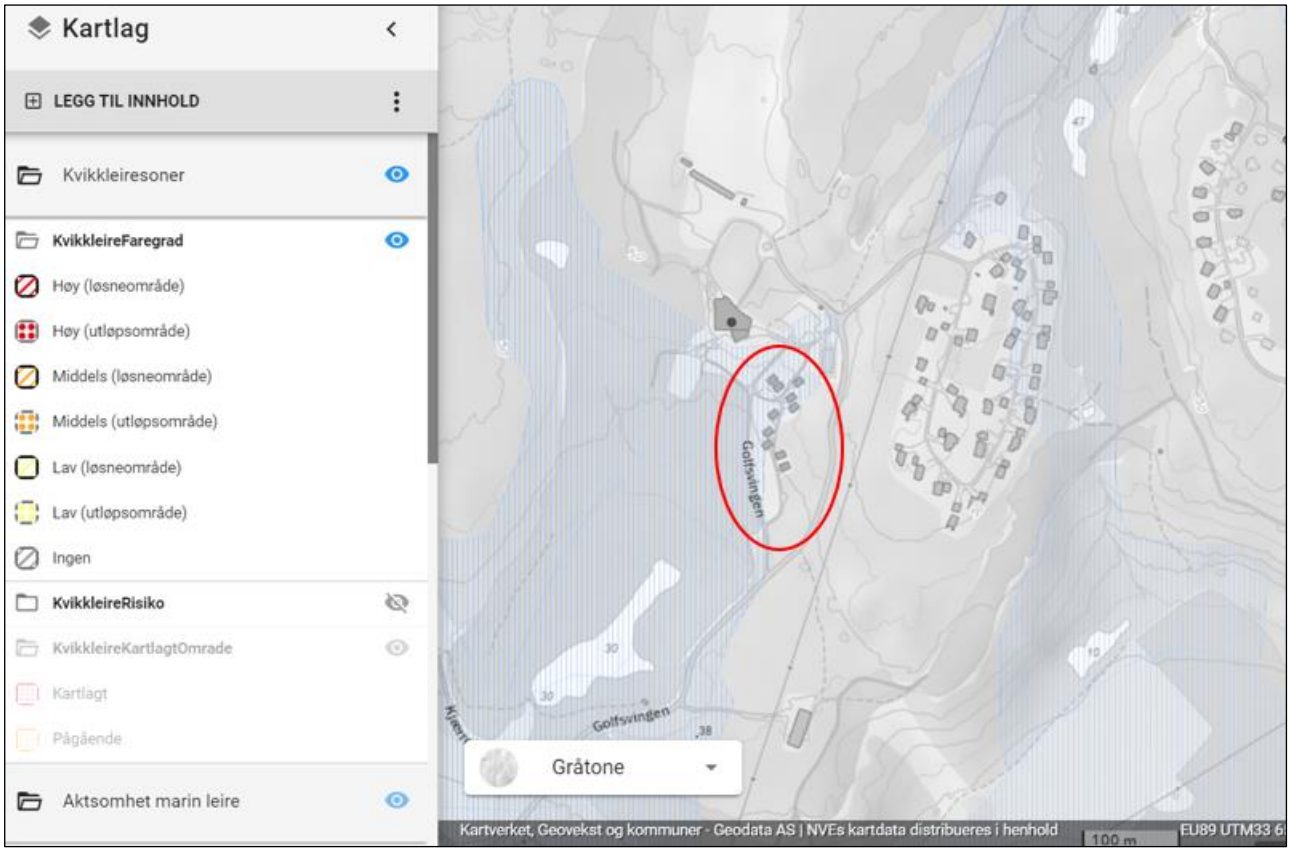


Figur 4 avstand til kvikkleiresoner NVE-atlas

Figuren 5 viser skråningshelninger på 10-25grader på tiltaksområdet hvor de 14 enhetene er omsøkt og varierende skråningshelninger på mellom 10-25 og noen enkeltområder med bratte fjellskrenter (60-90 grader) med fjell i dagen er det ingen risiko for skred på tiltaksområdene.



Figur 5 Topografiske forhold omkring tiltaksstedet høydedata.no multirelieff med helning i grader



Figur 6: NVE kart for kvikkleirepåvisning bekrefter ingen funn på tiltaksområdet eller i nærheten.

2.3 Nivå på kvalitetssikring

Som følge av stedlige grunnforhold vil **ikke rapporten være gjenstand for ekstern kvalitetssikring**, da tiltaksområdet er preget av fjell i dagen og generelt liten overdekningsmasse (mindre enn 2 m). Dette gjelder for byggeområdet og for det ønskede utviklingsområdet.

Denne rapports vurdering er basert på åpne kilder, samt befaring på tiltaksstedet og er etter vår oppfatning tilstrekkelig for byggetiltaket, samt for ønske om fremtidig hyttebebyggelse nord for serviceanlegget.

3 Grunnlag – identifikasjon av kritiske skråninger og potensielt løsneområde

3.1 Topografi

Ref. 14. nye hytter
Terrenget omkring tiltaksområdet for de omsøkte 14 enhetene ligger omkring 40-45moh. Terrenget skråner med fjell i dagen fra nordøst mod sydvest fra ca 45moh. ned mot sletter på ca 31moh. Terrenget har en vurdert skråningshelning på 1:16, med fjell i dagen på tiltaksområdet vil det ikke være aktuelt å mene at tiltaksområdet har potensielle løsneområder.

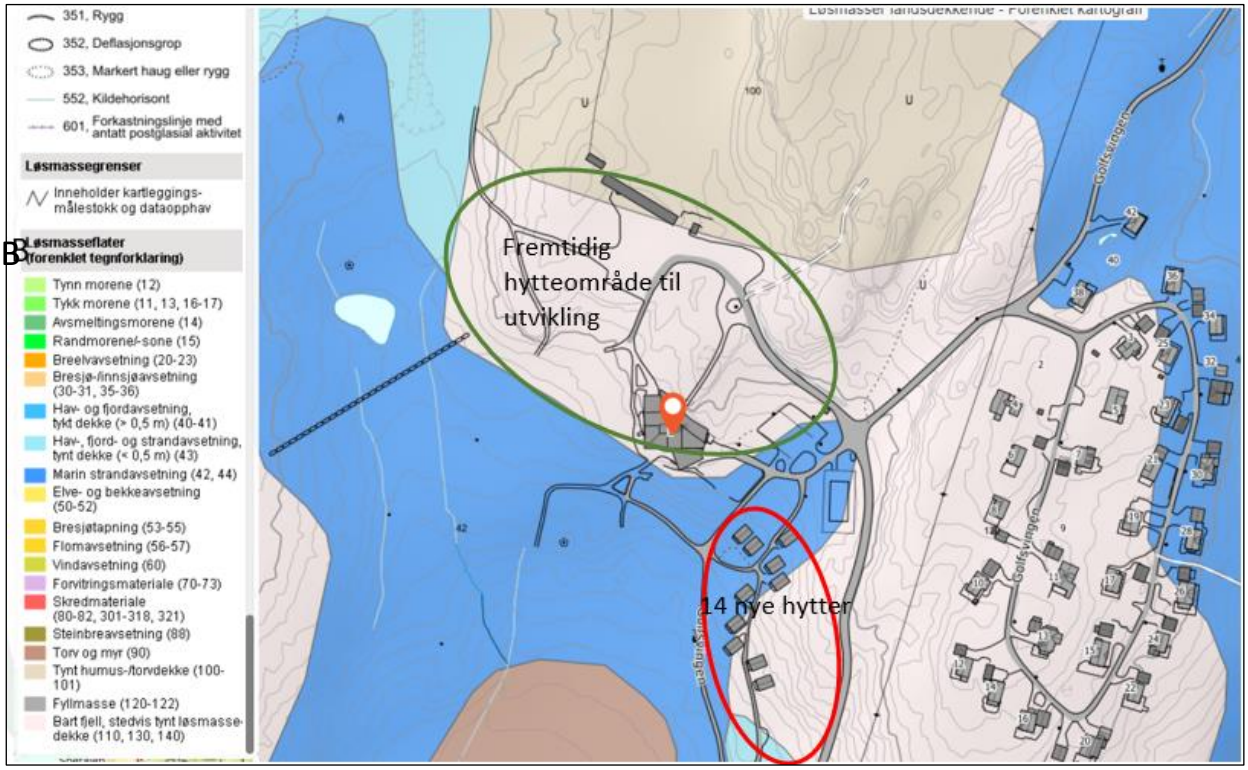
Ref. fremtidig hytteutviklingsområder.
Terrenget varierer mellom 56moh og ned mot 50moh. mht. fremtidig hytteutviklingsområde nord for serviceanlegget. På dette området er det også fjell i dagen og fundamentering av hytter vil skje på utsprengt steinfylling.

Figur 7 foto tiltaksområdet for 14 stk. fritidsboliger

3.2 Kvartærgeologisk kart

Ifølge NGUs kvartærgeologiske kart ligger de aktuelle byggetomtene i et område hovedsakelig av hav, fjord og strandavsetninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5m men den kan lokalt være noe større. De løsmassene som befinner seg kan bestå alt fra leire til blokk.

Det er observert flere fjellblotninger på tiltaksområdet samt både i syd og vest for tiltaksområdet finnes det bart fjell på området. Som figuren nedenfor bekrefter er det lyserosa berg i dagen, som stemmer godt overens med det som er undersøkt av (Norge i bilder).



Figur 8 kvartærgeologisk kart (www.ngu.no

3.3 Grunnforhold

Befaringen viste at det var synlige partier med fjell i dagen på det hele tiltaksområdet som det er omsøkt å oppføre 14 stk. nye fritidsboliger.

Ifølge NGU indikeres det at deler av tiltaksområdet som byggesaken (oppføring av 14 fritidsboliger) området har delvis beliggenhet på en strandavsetning, men for det beste på fjell(rød sirkel i figur 8).

Innenfor grønn sirkel på figur 8, vises det fjell i dagen på hele tiltaksområdet som vil være fremtidig utvikling av annen fritidsbebyggelse.

Det vurderes ikke nødvendig å gjennomføre geotekniske undersøkelser på området, kartene som er gjort tilgjengelig ved hjelp av åpne kilder som www.ngu.no, www.nadag.no, www.skrednett.no, www.nve.no vurderes som tilstrekkelig i denne sak.

3.4 Oppsummering av tidligere utførte grunnundersøkelser

Det er etter hva vi er kjent med ikke gjennomført andre geotekniske grunnundersøkelser i området der det befinner seg bebyggelse i umiddelbar nærhet.

3.5 Identifisering av kritiske skråninger og mulig løsneområder

Det er ikke vurdert spesifikk kritisk skråning som består av løsmasser, dette som følge av at det ikke er skråninger som tiltaksområdet er en del av da det er fjell i dagen. Alle nye bygg vil bli fundamentert på fjell.

Det er ikke vurdert at det er aktuelle løsneområder i verken det utbyggingsområdet som rommer 14 nye hytter eller det fremtidige ønskede utviklingsområdet.

4 Befaring

Det er utført befaring på eiendommen som bekrefter at området er i overenstemmelse med det som fremgår av denne rapport. Nedenfor noen bilder fra eiendommen.

Figur 9 området for det 14 nye hyttene, gule stiplede linjer angir observert fjell i dagen

Figur 10 det nye utviklingsområdets sydlige side hvor fjell i dagen er innringet med gule stiplede linjer

a) Det er ikke terrengforhold som er av betydning for skredutbredelse.
b) Det er ikke noe nærliggende høydedrag som kan medføre poreovertrykk.
c) Det kjennes ikke til at det har vært gjort inngrep (i terreng) som kan ha betydning for stabiliteten.
d) Det er ikke bekkedrag i nærhetene og således ikke risiko for erosjons i nærheten eller på eiendommen.

5 Klassifisering av faresone

Klassifisering av ny sone eller reklassifisering av eksisterende sone iht. NVE Rapport 9/2020.
I dette tilfellet ligger ikke eiendommen innenfor allerede klassifiserte faresoner. Heller ikke er det opplysninger eller grunnlag for å mene at området skal reklassifiseres. I figur 7 er nærhet til kvikkleirepunkt eller kvikkleiresoner vist, samt tegnforklaring.

6 Kritiske snitt og Materialparametre

6.1 Opptegning av kritiske snitt

Det er ikke noen kritiske terrengsnitt å vurdere da skråningene er bestående av fjell i dagen og eller i kombinasjon med et løsmasse lag av liten mektighet over berg (mindre enn 2m).

7 Stabilitetsvurderinger

7.1 Stabilitetsvurderinger av dagens sikkerhet og vurdering av disse (drenert og udrenert)

Det er ikke nødvendig å vurdere stabilitet da fjell er stabilt

7.2 Vurdering av sikringsbehov for ny bebyggelse og for eksisterende bebyggelse dersom aktuelt

Ikke aktuelt å vurdere i denne sak.

7.3 Stabilitetsvurderinger etter evt. sikringstiltak

Ikke nødvendig å vurdere i denne sak, fundamentering vil skje på steinfylling

7.4 Volumoverslag av evt. sikringstiltak

Ikke nødvendig å vurdere i denne sak.

8 Stabiliserende tiltak

8.1 Anbefalte stabiliserende tiltak for å øke stabiliteten og hindre erosjon

Ikke aktuelt i denne sak, stabiliteten er tilfredsstillende.

8.2 Prosjektering, kontroll og oppfølging av tiltak

Det anses ikke nødvendig med annen oppfølging av tiltaket fra geoteknisk hold i prosjektets videre gjennomføring.

9 Konklusjon

Det er ikke vurdert at det er nødvendig å pålegge tiltak for å sikre gjennomføringen av tiltaket iht. regelverket. Søknad om å få oppføre 14 stk. nye hytter vil ikke være berørt med fare for skred. Heller ikke vil det fremtidige utbyggingsområdet være berørt av skredfare. Dette er begrunnet tidligere i rapporten. De terrenginngrep som skal gjennomføres for å fundamentere nybyggene vil etter utsprengning av fjell skje på komprimert steinfylling (direkte fundamentere) vil dette ikke påvirke område eller lokal stabilitet slik grunnforholdene er konkludert i denne rapport. Det foreslås ikke noen rekkefølgebestemmelser i forhold til tiltaket.

10 Referanser

- NVE, Retningslinjer. Flom- og skredfare (www.ngu.no)
- NVE Veileder. Sikkerhet mot kvikkleireskred (www.skrednett.no)
- NGU løsmasser kart (www.ngu.no)
- Norgeskart.no
- Statens vegvesen, grunnundersøkelser og datarapport for Moss, Rygge og Råde i 2018.
- Statens vegvesen Håndbok V220

11 Evaluering av fare for kvikkleireskred

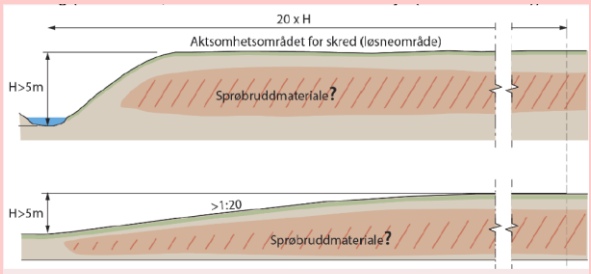
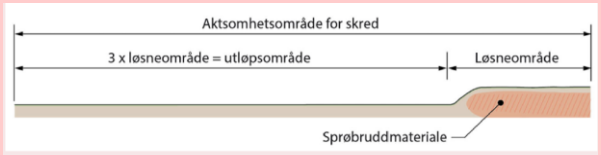
Gjennomgang av prosedyre NVE 1/2019

Kap. 3.2 i NVEs veileder 1-2019 beskriver en prosedyre for utredning av områdestabilitet som er basert på sikker byggegrunn jfr. (pbl § 28-1).

Vurdering av punktene er videre gitt i avsnitt 4.2.1 til 4.2.6.

Tabell 1 Oppsummering av gjennomgangen av prosedyren NVE 1-2019

Pkt.	Prosedyre for utredning av områdeskredfare	Kommentar
1	**Undersøk om det finner registrert faresoner(kvikkleiresoner) i området** Oversikt over registrerte kvikkleiresoner finnes på NVEs temakart Kvikkleire (16). NB-Skredfare er ikke avklart om byggeområdet ligger utenfor registrerte kvikkleiresoner eller det ikke er registrert kvikkleiresoner i området. **Dersom planlagte tiltak ligger innenfor en registrert faresone (kvikkleiresone) fortsetter prosedyren fra sted 4. Ellers fortsetter prosedyren i neste punkt.**	Det er ikke registrert avsatte kvikkleiresoner i området se kart fra NVE. Den nærmeste kvikkleiresone ligger i en avstand på ca. 4,7km øst for eiendommen.
2	**Avgrens områder med mulig marin leire** Areal under marin grense kan brukes som et generelt aktsomhetsområde for områdeskred**.** Marin Grense vises i NVEs temakart Kvikkleire(16). I områder hvor det er gjort detaljerte løsmasse kartlegging, kan NGUs kart «Muligheter for marin leire» (MML) bruker som grunnlag for et mer nøyaktig aktsomhetsområde for hvor det kan finnes kvikkleire/sprøbruddsmateriale. Områdeskred kan oppstå i områder med sammenhengende marin leire. Disse områdene vises som aktsomhetsområder i NVEs temakart Kvikkleire [1)] Ved påvist berg i dagen eller grunt til berg (<2 m), er det ikke fare for at det vil utløse områdeskred. Det må også vurderes om det er mulig marin leire høyere opp i terrenget – slik at planområdet kan bli truffet av skred som løsner derfra. (Terreng som kan inngå i utløpsområdet for et skred kan avgrenses til 3 x løsneområdets lengde målt fra nedre kan av løsneområdet). **Dersom planlagte tiltak ligger over marin grense, er de ikke utsatt for områdeskredfare. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor områder med mulig marin leire eller ligger nedenfor områder med mulig marin leire, må det gjennomføres videre utredning iht. prosedyren**	Eiendommen ligger under marin grense, det er ikke nødvendig å avgrense områder med mulig marin leire ytterligere. Forholder oss til NGU's løsmassekart. Det er berg i på og ved tomtearealene som det skal igangsettes bygging på, og som det er planer for utvikling på fremover.
3	**Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred** Følgende terrengkriterier legges til grunn for å tegne aktsomhetsområder: **a) Terreng som kan inngå i løsneområde for et skred:** - Total skråningshøyde (i løsmasser) over 5 meter, eller - Jevnt hellende terreng brattere enn 1:20 og høydeforskjell over 5 m Aktsomhetsområder ligger innenfor 20 x skråningshøyden, H, målt fra bunn av skråning(ravinebunn, bunn av elv eller marbakke i sjø (inntil 25 m.u.h.)).	Det vil ikke være risiko for områdesskred hverken til eller fra eiendommen. det er fastsatt at det foreligger utelatelseskriterie med fjell i dagen og løsmassemektighet på mindre enn 2m. Skråningshelning blir dermed ikke aktuelt å vurdere nærmere.

	 **Figur 3.1 Aktsomhetsområde for løsneområde** ***b) Terreng som kan inngå i utløpsområdet for et skred:*** - 3 x lengden til løsneområdets lengde. Løsneområdet er enten en eksisterende faresone (steg 1) eller et aktsomhetsområde (steg 3a). eller - Utløpssone som allerede er kartlagt (som vist på NVEs temakart Kvikkleire (16)).  **Figur 3.2 Aktsomhetsområde for skred som inkluderer utløpsområde** Kriteriene a) og b) benyttes for å tegne opp aktsomhetsområder for områdeskred. En geotekniker kan gjøre en mer nøyaktig avgrensning av faresonen, dette inngår i prosedyrens del 2. Terrengkriteriene viser at også terreng som er helt flatt kan være utsatt for områdeskred. Derfor er det også nødvendig å vurdere hvilke skråninger et skred kan starte utenfor eiendommen eller plangrensen. ***Dersom planlagte tiltak ligger i terreng som er innenfor et aktsomhetsområde, må det utredes videre av geotekniker iht. prosedyrens punkt 4-11.***	
4	**Bestem tiltakskategori** Tiltakskategori bestemmes ut fra konsekvens av tiltaket ved skred, se NVE's veileder 3.3.1. Videre utredning avhenger av tiltakskategorien. Omfang av utredningen tilpasse plannivå se NVE's veileder 3.4. **For tiltakskategori K3-K4 må det utredes videre iht. denne prosedyren. For tiltakskategori K0-K2 må sikkerhet mot områdeskred dokumenteres iht. kravene i NVE's veileder kap. 3.3.3 til 3.3.5**	Tiltakskategori skal ikke fastsettes så lenge det foreligger utelatelseskriterie som det gjør i denne sak.
5	**Gjennomgang av grunnlag – identifikasjon av kritiske skråninger og mulig løsneområder** Tidligere grunnundersøkelser/geotekniske vurderinger, samt detaljerte kart gir grunnlag for å identifisere skråninger hvor skred kan initieres og eventuelt utvikle seg til områdeskred. Potensielle løsneområder for områdeskred med lengde L = 15H tegnes som grunnlag for befaringen, grunnundersøkelser og stabilitetsberegninger. Avgrensningen av tidligere registrerte soner må verifiseres iht. dagens kartgrunnlag, inkludert dybder under vann. Se kap 4.2 Eksisterende grunnundersøkelser kan vise at det ikke er sprøbruddsmateriale i grunnen, og dermed dokumentere at det ikke er områdeskredfare. **Dersom planlagte tiltak ligger innenfor et mulig løsne -eller utløpsområde, må det utredes videre iht. denne prosedyren.**	Ikke nødvendig å vurdere da det er fjell i dagen på tiltaksområdene.
6	**Befaring** Befaring er nødvendig for å få oversikt over forhold som topografi, erosjon, berg i dagen, tidligere inngrep og annet som kan ha betydning for avgrensning av løsneområdet skissert i steg	Befaring se punkt 4 i rapport

	5 og for planlegging av grunnundersøkelser. I noen tilfeller vil geotekniker ved befaring kunne avkrefte muligheten for områdeskred, men ofte vil det være behov for supplerende grunnundersøkelser for å avklare dette. Se kap. 4.3	
7	**Gjennomfør grunnundersøkelser** Det må gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser der det ikke finnes tilstrekkelige data fra tidligere utførte undersøkelser. Grunnundersøkelser utføres for å kartlegge forekomst av kvikkleire/sprøbruddsmaterale som grunnlag for soneavgrensning, faregradsklassifisering og ev. videre stabilitetsberegning. Se kap.4.4. Innledende grunnundersøkelser bør gjennomføres så tidlig behovet for videre undersøkelser og utredninger. Økt omfang av grunnundersøkelser vil medføre mindre usikkerhet i vurderingene. Innledende grunnundersøkelser vil i noen tilfeller kunne avkrefte at det er sprøbruddsmaterale i området. **Dersom det er påvist/antatt sprøbruddsmateriale i de mulige løsneområdene som kan berøre tiltaket, må det utredes videre iht. denne prosedyren**	Det er ikke gjennomført grunnundersøkelser i eiendommen og det vurderes heller ikke som nødvendig i forhold til tiltaket
8	**Vurder aktuelle skredmekanismer og avgrense løsne- og utløpsområder** Aktuelle skredmekanismer i sprøbruddsmateriale er bl.a. avhengig av terrengforhold, sprøbruddsmateriale beliggenhet og leiras omrørte fasthet. Metodikk for bestemmelse av aktuell skredmekanisme og nærmere avgrensning av løsneområdet er beskrevet i kap.4.5. Utløpsområdets utstrekning er avhengig av aktuell skredmekanisme, løsneområdets størrelse og terrengforholdene i utløpsområdet. Hvordan avgrense utløpsområder er nærmere beskrevet i kap. 4.6 **Dersom tiltaket ligger innenfor et løsne- eller utløpsområde, må det utføres videre utredning iht. denne prosedyren.**	Ikke aktuelt å vurdere da eiendommen ligger i et landskap hvor tiltaksområdene er direkte på fjell. Området ligger ikke innenfor fareavsatte området fra tidligere
9	**Klassifiser Faresoner** Faresoner klassifiseres med faregrad og konsekvens som beskrevet i kap. 4.7. Utløpsområdene får samme faregrad som løsneområdet. Konsekvens klassifiseres samlet for sonens løsne- og utløpsområde. For tidligere klassifiserte faresoner skal klassifiseringen (faregrad og konsekvens) vurderes på nytt. **Beregnet faregrad avgjør sikkerhetskrav, se Tabell 3.3** **Tilfredsstillende sikkerhet dokumenteres iht. punkt 10 i prosedyren**	Ikke nødvendig i denne sak
10	**Dokumentér tilfredsstillende sikkerhet** Stabilitetsberegninger gjennomføres og sikkerhet dokumenteres, ihht. Sikkerhetskravene i kap. 3.3. Hvis sikkerheten er for lav, skal mulige sikringstiltak vurderes for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Stabilitetsberegninger skal gjennomføres som beskrevet i kap. 4.8 og kap. 5 Føringer for detaljprosjektering, kontroll av prosjektering og utførelseskontroll skal beskrives. Om nødvendig skal det utarbeides krav til rekkefølge av bygge- og anleggstiltak, f.eks. i form av rekkefølgebestemmelser og faseplaner. I arealplaner må nødvendige føringer fremgå av planbestemmelsene. **Soneutredninger inkludert beregning av dagens stabilitet og stabilitet med evt. sikringstiltak for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet dokumenteres. Vurderinger skal kvalitetssikres av uavhengig foretak.**	Viser til pkt. 7 i rapporten foran

Notat

OPPDRAG	**FT2 Onsøy Golfbane**	DOKUMENTKODE	10253241-02-RIM-NOT_001
EMNE	Kartleggingsnotat naturtyper	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Onsøy Golfbane AS**	OPPDRAGSLEDER	Hanne Prangerød Torskenes
KONTAKTPERSON	Rolf Leistad	UTARBEIDET AV	Leila S. Berg
KOPI		ANSVARLIG ENHET	10112012 Miljørådgivning

1 Innledning

I forbindelse med et ønsket helårsanlegg på Onsøy golfbane i Fredrikstad kommune er det gjennomført en naturtypekartlegging. Dette notatet oppsummerer funnene i området i forbindelse med feltbefaringen som ble utført 11. oktober 2024.

2 Områdebeskrivelse

Kartleggingsområdet omfatter arealet markert som FT2 i kommuneplanens arealdel i Kommuneplan for Fredrikstad 2023 – 2035, samt en buffersone rundt planlagt tiltaksområde (**Error! Reference source not found.**). Området er en del av Onsøy Golfbaneanlegg på Manstad i Fredrikstad og består av parkeringsareal, et bygg og deler av golfbanen. Innimellom står det små solrike lommer med furuskog og enkeltstående storvokste trær av eik og furu. Området ligger i boreonemoral vegetasjonssone i svakt oseanisk seksjon. Berggrunnen er kalkfattig med hovedbergart i granitt. Det er ikke kartlagt naturtyper i området fra før.

00	06.03.2025	Til utsendelse	Leila S. Berg	Marte Olsen	Kjersti Lie Løvik
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

Figur 1 Området som omtales er markert i lilla som FT2 i kommuneplanens arealdel i Fredrikstad kommune, kartlagt område vises med oransje stiplet linje.

Figur 2 Oransje stiplet linje viser omtrentlig avgrensing av kartleggingsområdet, naturtype i heldekkende rosa og funksjonsområder med rosa omriss.

3 Metode

3.1 Usikkerhet

Levende organismer har stor variasjon i vekstsesong og tidspunkt for blomstring. Enkelte arter kan være vanskelig å identifisere dersom de ikke er i blomst eller har fruktlegeme. I tillegg vil det være variasjoner i vekstsesonger mellom ulike år. Kartlegging på Onsøy er utført sent i sesongen, 11 oktober da mange karplanter og sopp kan ha visnet ned.

3.2 Metode

Eksisterende informasjon om plan- og influensområdet inkluderer offentlig tilgjengelig informasjon fra relevante databaser og kartinnsyn, supplert med kartlegging av undersøkelsesområdet. Data er hentet fra Naturbase, Artskart, Norge i bilder og Norges geologiske undersøkelser. Kartlegging av naturtyper er gjennomført etter gjeldende utgave av Miljødirektoratets instruks: Kartlegging av terrestriske naturtyper etter NiN2 (Miljødirektoratet 2023). Instruksen legger opp til en utvalgskartlegging, der det kartlegges etter en forhåndsdefinert liste på over 100 naturtyper spesifisert av Miljødirektoratet. Det var bestilt et kartleggingsområde i bestillingsverktøyet for Natur i Norge (NiN) på forhånd. Observerte naturtyper og arter ble registret ved hjelp av iPad. Alle registrerte arter er sammenholdt med den nasjonale rødlista for truete arter i Norge fra 2021 (Artsdatabanken, Norsk rødliste for arter 2021 2021). Som en del av naturtypekartleggingen ble det foretatt søk etter rødlistede og habitatspesifikke arter innenfor artsgruppene karplanter, sopp, lav og mose. Registreringene ble ikke utført i samme omfang som en fullstendig artskartlegging. Følgelig kan ikke området anses som heldekkende kartlagt med hensyn på artsmangfold. Eventuelle tidligere artsfunn i Artskart (Artsdatabanken 2024) er også med i oppsummeringen gitt i dette notatet. Rødlistekategorier for naturtyper er beskrevet i henhold til Norsk rødliste for naturtyper fra 2018 (Artsdatabanken 2018). Naturtypene som er kartlagt er vist i hht verdiskalaen etter metodikk beskrevet i håndbok M-1941, Miljødirektoratets tverrsektorielle veileder for konsekvensutredning på klima- og miljøtema (Miljødirektoratet 2025), vist i Tabell 1.

Tabell 1 Definisjoner på verdiskala ved KU-verdisetting (Miljødirektoratet 2025).

Verdiskala	Forklaring
Svært stor verdi	Svært stor verdi er i hovedsak benyttet for naturmangfold som er vernet etter norsk lov, eller som har nasjonal eller internasjonal betydning. Naturmangfold med svært stor verdi inngår i innsigelsesrundskriv T-2/16.
Stor verdi	Stor verdi er benyttet for naturmangfold som har nasjonal eller vesentlig regional interesse. Naturmangfold med stor verdi inngår i innsigelsesrundskriv T-2/16.
Middels verdi	Middels verdi er benyttet for naturmangfold som har regional interesse. Dette er natur som er viktig for naturmangfoldet i et fylke eller en region.
Noe verdi	Noe verdi er benyttet for områder hvor det ikke er påvist spesielle naturverdier, men som har betydning for naturmangfoldet. Dette er «hverdagsnatur» med en representativ flora/ fauna for regionen, de "ordinære" skogsområdene uten viktige naturtyper og med funksjon for arter uten spesiell forvaltningsinteresse. Urbane naturområder, som plener, hekker, parker uten spesielle naturverdier inngår også i denne kategorien.
Uten betydning for KU	Ubetydelig verdi er benyttet for områder som har svært liten eller ingen betydning for naturmangfoldet. Det kan gjelde nedbygde områder, fulldyrka mark, tett plantasjeskog og areal med dominans av fremmede arter.

4 Resultater

4.1.1 Naturtyper

Det ble kartlagt en naturtype i området, en hul eik (Tabell 2, Figur 3). Naturtypen er en Utvalgt naturtype etter Naturmangfoldloven (Miljødepartementet 2011) og har en sentral økosystemfunksjon, hvilket innebærer at de er særlig viktige for økosystemet (Framstad 2020). Ifølge Miljødirektoratets KU-håndbok M-1941 (Miljødirektoratet 2025) vil utvalgte naturtyper automatisk få svært stor KU-verdi, se Tabell 3. Det er også noen lommer med gammel furuskog, disse har for liten tetthet med gamle trær til å utfigureres etter miljødirektoratets instruks (Miljødirektoratet, 2024) men tas med ettersom små lommer med tørre furuskoger kan være vertskap for arter av insekter, fugler og pattedyr. Naturtyper og funksjonsområder er vist i Figur 2.

Tabell 2. Kartlagte naturtyper.

Naturtyper og funksjonsområder	Antall
Hule eiker	1
Gamle furutrær i skogholt	2

Tabell 3. Kartlagte naturtyper verdivurdert etter Miljødirektoratets håndbok M194.

Lokalitet	Beskrivelse av lokaliteter	Verdi
Onsøy golfbane 4 Hule eiker	**Tilstand:** Uten dekning av gjenveksttrær og busksjiktsdekning er utslagsgivende for en god tilstand. Eika står på en golfbane. Det pipler saft og vedmuld ut av mindre sprekker i treet og det anses til å være hult. **Naturmangfold:** Ikke synlig hul eik med omkrets på omlag 220 cm og glatt bark er utslagsgivende for et lite naturmangfold. Eika har tre hovedstammer. Ingen rødlistearter ble funnet og ingen arter er registrert fra før. Lokalitetskvalitet er høy.	Hule eiker er en Utvalgt naturtype i hht. Naturmangfoldloven. Alle utvalgte naturtyper oppnår **svært stor verdi.**
Skogholt 1	Skogholt med gamle furutrær. Antall gamle trær er under minsteantallet for utfigurering etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks. Skogen har ikke død ved og feltsjiktet er fattig og lyngdominert. Det er ikke funnet rødlistede arter innenfor artsgruppene karplanter, mose, sopp eller lav. Gamle trær er levested for mange arter og dette området bør vurderes å implementeres som et funksjonsområde for arter i videre utredninger.	Verdisettes ikke
Skogholt 2	Skogholt med gamle furutrær. Antall gamle trær er under minsteantallet for utfigurering etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks. Skogen har trær med omkrets opp mot 150 cm, enkelte av trærne har hulrom, i hogstklassekartet er skogen markert som vår eldste skog. Det er ikke gjort funn av rødlistede arter innenfor artsgruppene karplanter, mose, sopp eller lav, av fugl er det blant annet registrert sanglerke og tårnfalk (begge NT, 2024). Gamle trær er levested for mange arter og dette området bør vurderes å implementeres som et funksjonsområde for arter i videre utredninger.	Verdisettes ikke

Figur 3. Utvalgt naturtype hul eik i kartleggingsområdet.

4.1.2 Arter

Ingen rødlistede eller sjeldne arter i artsgruppene karplanter, mose lav og sopp ble funnet, og det er ikke registrert rødlistede arter i disse artsgruppene fra før. Insekt, fugl, reptiler og pattedyr er ikke undersøkt i felt. Det er registrert en rekke fuglearter innenfor kartleggingsområdet fra før (Artsdatabanken 2024). Registreringene har en koordinatpresisjon på 500 m og 300 m. Blant disse er de rødlistede artene dvergdykker (EN, 2024), sothøne (VU, 2024), gulspurv (VU, 2021), stær (NT, 2020), sanglerke (NT,2024) og tårnsegler (NT, 2024).

5 Ytterligere undersøkelser

Det anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser.

Følgende anbefales:

Fugl: Kartlegge fuglearter som benytter området

Referanser

Artsdatabanken. 2024. Artskart. Uttrekk 29.01.-2025.

Framstad, E., Blom, H.H., Brandrud, T.E., Bär, A., Johansen, S.L.O., Stabbetorp, O.E., Øien, D. 2020. Naturtyper etter Miljødirektoratets instruks. Dokumentasjon av sentralt økosystem funksjon. Norsk institutt for naturforskning.

Miljødirektoratet. 2024. Kartleggingsinstruks: Kartlegging av terrestriske naturtyper etter NiN2. Miljødirektoratet.

Miljødirektoratet. 2023. Vurdere miljøkonsekvensene av planen eller tiltaket, Naturmangfold. Revisjon 09.2023. Funnet 2025. https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/arealplanlegging/konsekvensutredninger/vurdere-miljokonsekvensene-av-planen-eller-tiltaket/naturmangfold/.

ONSØY
RESORT

VIDEREUTVIKLING AV ONSØY RESORT

Unike muligheter for et velfortjent avbrekk fra hverdagen med golf med overnatting, servering og mye mer.

ONSØY
RESORT

Onsøy Golfbane

Besøk vår golfbane på Onsøy, et av Norges flotteste golfanlegg.
Onsøy Golfbane er en 18-hulls skogs- og parkbane som holder internasjonal standard. Stillheten i de idylliske omgivelsene her i ytre Oslofjord er balsam for sjelen i en ellers så stressende hverdag.

Sammen med Onsøy Golfklubb er baneselskapet opptatt av totalkvalitet og trivsel for både medlemmer og gjester.

ONSØY
RESORT

STATUS I DAG

- I våre baner i Fredrikstadregionen er det i dag 3200 medlemmer
- I løpet av et år spilles 58000 runder med golf på disse banene
- Det er en sunn økonomi i driften av alle tilsluttede selskaper
- Antall ansatte er ca 60
- Restaurant i toppklasse, Catering, Arrangementer i vintersesongen

ONSØY
RESORT

MÅLBILDE – HELHETLIG RETNING OG AMBISJON

Foretrukken golfresort

- Vi ønsker å skape en golfresort som er topp tre i Norge på opplevd kvalitet og tilbud til den norske golferen
- Vi ønsker å konkurrere med de beste skandinaviske resortene om å være en foretrukket partner for den skandinaviske golferen
- Vi ønsker å skape Onsøy Golf Academy som skal levere tjenester som er blant de beste i Skandinavia

Profesjonell og attraktiv samarbeidspartner

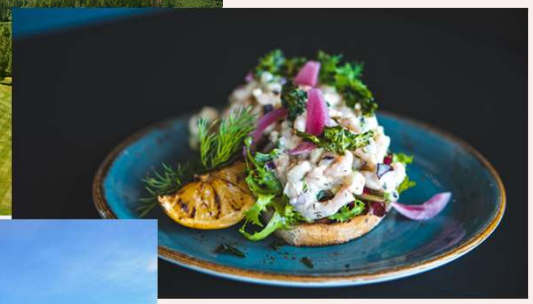
- Vi ønsker å være en foretrukket partner for Norges Golfforbund - både for turneringer og treninger av de forskjellige deler av landslag og organisasjon for øvrig
- Vi ønsker å være et kompetansesenter for NGA vedr bærekraftig drift og vedlikehold av golfbaner inn i mot et grønt skifte, og samarbeide med HiØ og NMBU på de samme emner

En aktiv aktør i Fredrikstad samfunnet

- Vi ønsker å skape et område som også nærmiljøet vil benytte seg av og ta del i for rekreasjon og fritid
- Aktivt fremme målene i kommuneplanens samfunnsdel ved tilrettelegging av turstier samt legge til rette for vinterbruk av banen mhp opparbeidelse av skiløyper, skøyteis, akeplass, bålplasser m.m.
- Samarbeid med skoler, kommune etc

ONSØY
RESORT

BLANT DE BESTE I SKANDINAVIA



Onsøy Resort vil kunne tilby golf, overnatting og bespisning som hver for seg og til sammen gjør Onsøy Resort til et komplett golftilbud som betraktes som bedre enn de vi konkurrerer med i dette markedet

ONSØY
RESORT

UTVIKLING FREMOVER

Onsøy Resort er i dag en del av en struktur som eier tre golfanlegg i Fredrikstadregionen. Det er et ønske å utvikle anlegg og organisasjon for å få en ennå mer effektiv ressursutnyttelse, og for å være en mest mulig relevant aktør.

Det forventes en investering i infrastruktur og bygningsmasse på 700 mill – 850 mill i løpet av de kommende 10-12 årene. Dette fordeler seg på oppgraderinger på bane samt utbygging av nye fasiliteter for golf og hytter / leiligheter som øker attraktiviteten for å benytte et område som Onsøy Golf Resort til golfrelaterte ferie- og fritidsaktiviteter. De investeringer / utbygginger det legges opp til er nødvendig for å kunne konkurrere på det nivået vi ønsker. For å realisere målsettingene er vi helt avhengige av å sikre et økonomisk fundament ved å omsette fritidsleiligheter som beskrevet i planinitiativet som er oversendt til Fredrikstad Kommune

Fredrikstad Idretts- og Aktivitetsråd
Mosseveien 37
1610 Fredrikstad
stefan@frid.no

Fredrikstad 08. mai, 2025

PLANINITIATIV FOR ONSØY GOLFKLUBB – STØTTE FRA FRID

Onsøy Golfklubb har presentert sitt prosjekt og ønsker å inkludere Fredrikstad Idretts- og Aktivitetsråds (FRID) støtte i sin innsendelse til kommunen.
FRID vurderer planinitiativet som positivt og ser det som en betydelig mulighet til å styrke idrettsklubben, idrettstilbudet og golfens posisjon i regionen.

På vegne av idretten i Fredrikstad

Stefan Løkse
Daglig leder

Samarbeidsmøte mellom Onsøy golfbane og Manstad Lokalsamfunnsutvalg.

Viser til møte og gjennomgang av prosjekt ved Onsøy golfbane, 29.april på Vestbygda ungdomsskole. Til stede var, Hans-Olav Hermansen (representant for Manstad Lokalsamfunnsutvalg (og rektor Vestbygda ungdomsskole), Jon Bossum (eier Onsøy golfbane) og Rolf Leistad (prosjektleder utvikling, Onsøy golfbane)

Lokalsamfunnsutvalget setter pris på å bli involvert og lyttet til når det gjelder utbygning i nærområdet. For lokalsamfunnsutvalget er det viktig å uttale seg om hva som kan komme sambygdingene til gode ved eventuelle utbygginger, og hva som kan være utfordrende. Lokalssamfunnsutvalget har uttalt seg i flere utbyggingsprosjekter i nærområdet tidligere.

Etter en gjennomgang av helheten rundt planlagt prosjekt ved Onsøy golfbane stiller Lokalsamfunnsutvalget seg positiv til utbyggingen i nærområdet vårt.

For beboerne i nærområdet vil et slikt prosjekt bety flere aktiviteter i nærområdet og appellere til aktivitet. Da med tanke på de kortsiktige planene om et golfakademi med golfsimulatorer og de lengre planene om et nettverk av turstier og sykkelstier for alle i området.

Lokalsamfunnet er opptatte av å oppmuntre til aktivitet og utbygging som legger til rette for dette, noe vi opplever at Onsøy golfbane gjør i denne saken.

Skrivet her er diskutert med medlemmene i Lokalsamfunnsutvalget.

.

Hans-Olav Hermansen, Manstad 060525

For Manstad Lokalsamfunnsutvalg.

Fredrikstad kommune

08.05.2025

Vedrørende utvikling av Onsøy Resort

Norges Golfforbund (NGF) viser til orientering om planinitiativet for utvikling av Onsøy Resort.

Golfsporten i Norge opplever en eventyrlig vekst. De siste fem år har den totale medlemsmassen i våre golfklubber økt fra ca. 98 000 medlemskap til over 150 000 medlemskap. Antall bookede golfrunder har økt forholdsvis enda mer. I 2019 ble det registret 1,2 mill. bookede runder, mens det tilsvarende tallet i 2024 var over 1,4 mill.
I et folkehelseperspektiv betyr dette at golfen i Norge «produserte» i størrelsesorden 4,5 mill. aktivitetstimer!
Onsøy GK er det nest største idrettslaget i Fredrikstad kommune og i 2024 ble det spilt 35 000 runder på banen (140 000 aktivitetstimer).

Høst 2024 vedtok NGF nytt Anleggspolitisk dokument for golf-Norge. En sentral anbefaling i dokumentet er at golfklubber og baneeiere gjør en vurdering av egen situasjon gjennom å utarbeide en utviklingsplan (masterplan) for eget anlegg. Planen skal inkludere medlemmenes behov og ønsker, kostnadsbildet, klimaprognoser, sikkerhetssituasjoner, treningsanleggets kapasitet og kvalitet, innendørsanlegg og utvikling av anlegget.

Onsøy golfbane har allerede en sentral plass i golf-Norge. Klubben har lang tradisjon for å stå som arrangør av turneringer på høyeste nasjonalt nivå. Blant annet var klubben i 2007 vertskap for norgesmesterskapet.

I forhold til mange andre baner på Østlandet har Onsøy en lang sesong. Dette gjør at anlegget er svært aktuelt som samarbeidspartner for NGF og for klubber med kortere sesong. Spesielt attraktivt vil dette være dersom resorten kan tilby gode bo-fasiliteter.

De senere årene har det vært stor satsing på golf som helårs-idrett. Både for å øke den sportslige satsningen, og for å gi medlemmer et helår tilbud, har mange golfvirksomheter investert i innendørs anlegg for golf. At dette tilbudet vil være sentralt i utviklingen av Onsøy Resort er svært positivt.

Utvikling av gode golfanlegg tilfører nærmiljøet betydelige verdier i form av bedret folkehelse og som samlingspunkt for befolkningen. NGF vil bifalle de planer som Onsøy Resort har for videre utvikling.

Med vennlig hilsen

Pål Melbye
anleggsansvarlig
Norges Golfforbund

NORGES IDRETTSFORBUND
Viken idrettskrets

Fredrikstad kommune

Kopi:
Fredrikstad idrettsråd
Onsøy Golfklubb
Onsøy Golfbane AS

Dato: 8.mai 2025

Støtteerklæring – utvikling av Onsøy golfbane

Viken idrettskrets sin visjon er å skape idretts- og aktivitetsglede for alle, og et sentralt virkemiddel for å nå dette målet er tilgangen til gode og mangfoldige anleggstilbud i hele regionen. Vi arbeider for å fremme inkluderende og bærekraftige idrettsmiljøer og anlegg i hele regionen.

I lys av dette ønsker vi å uttrykke vår støtte til videreutviklingen av Onsøy golfbane i Fredrikstad kommune. Golfbanen har i en årrekke vært et verdifullt tilbud for lokalbefolkningen, både for organiserte golfspillere og for dem som søker egenorganisert aktivitet og naturopplevelse. Det foreslåtte utviklingsarbeidet vil etter vår vurdering styrke områdets rolle som arena for fysisk aktivitet, sosialt fellesskap og trivsel for mennesker i alle aldre.

Slik vi ser det, representerer dette initiativet et godt eksempel på hvordan idrett og fritid kan kombineres med samfunnsnyttige mål som styrket folkehelse, økt nærmiljøkvalitet og bærekraftig bruk av arealer. Utviklingen av banen har en klar samfunnsverdi og fortjener offentlig oppmerksomhet og støtte.

Videreutviklingen av Onsøy golfbane kan ha positiv betydning for hele regionen. Et styrket anleggstilbud vil kunne bidra til å tiltrekke seg flere brukere, økt aktivitet, og være et godt supplement til det samlede idretts- og friluftstilbudet i Fredrikstad og omegn.

Viken idrettskrets stiller seg derfor bak klubbens planer, og vi oppfordrer Fredrikstad kommune til å legge til rette for at dette initiativet kan realiseres til beste for innbyggerne.

Med vennlig hilsen,
Viken idrettskrets

Kjetil Bakke
Leder

Kathinka Mohn (s)
Organisasjonssjef

VIKEN IDRETTSKRETS

Adresse
Viken idrettskrets
Strømsveien 80
2010 Strømmen

e-post viken@idrettsforbundet.no

Samarbeidsmøte mellom Onsøy golfbane og Vestbygda ungdomsskole.

Viser til møte og gjennomgang av prosjekt ved Onsøy golfbane, 29.april på Vestbygda ungdomsskole. Til stede var, Hans-Olav Hermansen (rektor Vestbygda ungdomsskole), Jon Bossum (eier Onsøy golfbane) og Rolf Leistad (prosjektleder utvikling, Onsøy golfbane)

Skolen setter pris på å bli involvert og lyttet til når det gjelder større planer i nærområdet som kan påvirke fritidstilbudet og skape rom for samvirke med skolen.

Etter en gjennomgang av helheten rundt planlagt prosjekt ved Onsøy golfbane stiller skolen seg positiv til utbyggingen i nærområdet vårt.

For skolen vil en slik utbygging bety flere tilbud vi kan benytte oss av i samarbeid med Onsøy golfbane, da i skoletiden. For eksempel er det av interesse å kunne benytte seg av de fasiliteter som bygges i egen skolekrets da man sparer mye tid som vanligvis går bort i reise.

I tillegg er det fint for elevene våre som ønsker et område i nærmiljøet som legger til rette for aktivitet. Det vil i første omgang, slik jeg har forstått det, fokuseres på golf og tilbud rundt sporten. Alt fra lokaler og kurs til golfsimulatorer. På sikt skal området bygges ut med turløyper, sykkelløyper som vil appeller til bevegelse og vil da kunne benyttes av skolen i aktivitets øyemed.

Et av de overordnede målene i Kunnskapsløftet (K20) er at skolen skal samarbeide med lokalt næringsliv, noe jeg opplever at Onsøy golfbane legger godt til rette for.

Skolen ser positivt på utbyggingen og ønsker et samarbeid med Onsøy golfbane velkomment.

Hans-Olav Hermansen, Manstad 060525

Rektor, Vestbygda ungdomsskole

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2023/84231
Dokumentnr.: 48
Løpenr.: 11922/2025
Klassering: 425/317

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	20.11.2025	108/25

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

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Planutvalgets vedtak i sak 96/25 opprettholdes.
2. Lovlighetsklage av 13. oktober 2025 oversendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

Sammendrag
Bystyrerepresentantene Jarle Johannessen (R), Jonas Markus Qvale (BYM) og Gøran Karlsen (BYM) har framsatt krav om lovlighetskontroll av planutvalgets vedtak i sak PS 96/25.

I vedtaket ble det innvilget dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for riving og oppføring av ny fritidsbolig med anneks. Representantene ønsker en kontroll av om vedtaket er gyldig, og viser til nasjonale og regionale interesser, samt kulturhistorisk verdi.

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 Saksprotokoll - planutvalgets sak 96/25 - Langøyveien 186 - Søknad om riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av ny fritidsbolig og anneks - Eiendom 425/317
2 Side 1.jpeg
3 Side 2.jpeg
4 Krav om lovlighetskontroll 13.10.25.docx

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige saksdokumenter i arkivsak 2023/29082.

Saksopplysninger
Representantene ønsker en kontroll av om vedtaket i sak 96/25 er gyldig.

Planutvalget vedtok i sitt møte 9. oktober 2025 å innvilge dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, og fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, for å gi tillatelse til riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny fritidsbolig med anneks, på eiendommen Langøyveien 186 (sak 96/25).

Representantene som ønsker lovlighetskontroll av vedtaket anfører:

- Regionale interesser: Området er et LNF-område med byggeforbud. Tilstandsrapporter om eksisterende bebyggelse viser at det ikke er behov for å rive bygget.
- Nasjonale interesser: Plan- og bygningsloven § 1-8 omtaler byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Det vises ikke til særlige grunner i saken som gjør at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Representantene viser til tilstandsrapporter om eksisterende hytte, som viser at det ikke er behov for riving. Det eksisterer heller ingen andre momenter i saken som kan karakteriseres som at «*fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene*».
- Hytta som er planlagt revet har kulturhistorisk verdi som en av de første «Kråkerøyhyttene» bygget i området.

Representantene ber Statsforvalteren om å beslutte utsatt iverksetting til et endelig resultat i saken foreligger.

Kravet om lovlighetskontroll kan leses i sin helhet i vedlegg 2-4.

Generelt om lovlighetskontroll
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
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Ikke vurdert i saken.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Ikke vurdert i saken.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke vurdert i saken.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

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

Planutvalget vedtok i sitt møte 9. oktober 2025 å innvilge dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, og fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, for å gi tillatelse til riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny fritidsbolig med anneks, på eiendommen Langøyveien 186 (sak 96/25).

Kommunedirektørens vurdering er at kommuneloven og kommunens eget reglement for saksbehandling i folkevalgte organer er etterfulgt på en tilfredsstillende måte i behandlingen av sak 96/25 og at saken er forsvarlig utredet. Kommunedirektøren legger til grunn at planutvalget opprettholder sitt vedtak i sak 96/25 av 9. oktober 2025, og at lovlighetsklagen oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

Alternative løsninger
Ikke relevant.

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.:	2023/84231
Dokumentnr.:	39
Løpenr.:	8229/2025
Klassering:	425/317

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	28.08.2025	75/25
Planutvalget	18.09.2025	88/25
Planutvalget	09.10.2025	96/25

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

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om dispensasjon, riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av ny fritidsbolig og anneks, avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-8, byggeforbudet i 100-metersbeltet og plan- og bygningsloven § 11-6, LNF-formålet i gjeldende kommuneplan, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Planutvalgets vedtak 09.10.2025:

1. Søknad om riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny fritidsbolig og anneks godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

2. Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet og LNF-formålet i gjeldende kommuneplan, innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, jf. § 1-8 og § 11-6.

Planutvalgets behandling 09.10.2025:

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

1. Søknad om riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny fritidsbolig og anneks godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

2. Søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet og LNF-formålet i gjeldende kommuneplan, innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, jf. § 1-8 og § 11-6.

Begrunnelse

Planutvalget har etter en samlet vurdering kommet til at det foreligger særlige grunner for å innvilge dispensasjon i denne saken.

Eksisterende bebyggelse ligger allerede innenfor 100-metersbeltet, og tiltaket medfører ikke utvidelse av bebygd areal eller økt privatisering av strandsonen. Den nye fritidsboligen vil bli oppført på tilnærmet samme plassering som dagens bebyggelse, og eksisterende anneks flyttes bak eiendommen, slik at den blir mindre synlig for allmenheten. Tiltaket vurderes som

en fornyelse og kopiering av eksisterende bebyggelse – ikke en utvidelse av bruksareal eller inngrep i nye arealer.

Utvalget legger vekt på at tiltaket vil:

· gi et arkitektonisk og estetisk løft i området, med bebyggelse bedre tilpasset landskap, terreng og omgivende bebyggelse, som viderefører uttrykket til en klassisk kråkerøyhytte,

· sikre forbedret miljømessig og teknisk standard, herunder energieffektivitet og bærekraftig materialbruk,

· og at tiltaket ikke reduserer allmennhetens tilgang til strandsonen, da eiendommen allerede er bebygd og ikke benyttes som ferdselsområde.

Når det gjelder kulturhistoriske hensyn, er eksisterende bygning registrert som bevaringsverdig og en typisk kråkerøyhytte (ref. kapittel 13.1 og 13.2 i kommuneplanens bestemmelser om bevaring av historiske, arkitektoniske, eller andre kulturhistoriske kvaliteter), men ikke formelt vernet etter kulturminneloven eller gjennom reguleringsplan.

Eksisterende hytte er bygd i 1924 men det har opp igjennom årene blitt gjort vesentlige endringer på hytten. Planutvalget ser derfor ingen grunn til at dagens hytte må bevares.

Langøyveien 186 er en framskutt og godt synlig del av den historiske fritidsbebyggelsen, og et viktig punkt langs den vestre innseilingen til byen.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Av saken fremkommer det at anneks blir mere tilbaketrukket på tomten, og mindre synlig fra sjøen, noe som må sees som en klar fordel og ikke en ulempe for allmenheten.

Planutvalget vurderer at kulturmiljøets helhetlige verdi best ivaretas gjennom ny bebyggelse som viderefører stedets karakter i materialbruk, volum og formspråk. Det stilles derfor krav om at ny bebyggelse skal utformes med tydelig referanse til eksisterende bygningsmiljø og lokale byggeskikkstradisjoner/«kråkerrøyhytte», slik det fremgår av siste tegninger.

Det er ikke fremsatt klager fra naboer.

Etter planutvalgets vurdering blir ikke hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet, LNF-formålet eller bevaringsbestemmelsene i kommuneplanen vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved tiltaket, herunder kvalitetsheving, bedre miljøløsninger og landskapstilpasning og videreføring av kråkerøyhyttens klassiske uttrykk, vurderes som klart større enn ulempene.

Votering:
Forslag fremmet av Bianca Elise Skoglie (FrP) ble vedtatt med 9 stemmer (Ap 2, Frp 3, H 2, INP 1, KrF 1) mot 2 stemmer (R 1 og Bym 1) som ble avgitt for kommunedirektørens innstilling.

Planutvalgets vedtak 18.09.2025:
Saken utsettes til neste møte.

Planutvalgets behandling 18.09.2025:
Planutvalget var på befaring før behandling av saken.

Anja Rolf (Bym) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes til neste møte.

Votering:
Utsettelsesforslag fremmet av Anja Rolf ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak 28.08.2025:
Saken utsettes for befaring.

Planutvalgets behandling 28.08.2025:
Inger Christine Apenes (H) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes for befaring.

Votering:
Utsettelsesforslag fremmet av Inger Christine Apnes (H) ble enstemmig vedtatt.

Rett utskrift
Fredrikstad 13.10.2025

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Margrethe Nødtveidt, byggesak og geomatikk
direktør byutvikling Per-Erik Torp

Sammendrag
Bygghuset AS, søker på vegne av Trygve Pihl, om riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av ny fritidsbolig og anneks på eiendommen Langøyveien 186, 425/317.

Tiltaksområdet er avsatt til LNF-område i kommuneplanen for Fredrikstad kommune 2023-2035, med hensynssone friluftsliv, H530. Videre ligger tiltaket i 100- metersbeltet langs sjøen.

Tiltaket er i strid med LNF-formålet og tiltaksforbudet i 100-metersbeltet langs sjø.

Kommunedirektøren mener at eksisterende fritidsbolig fremstår med høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Eksisterende hytte fremstår i dag som hel og velholdt. Kommunedirektøren ser her ingen grunn til at dagens hytte ikke kan bevares og restaureres slik at bygningsstilen og -typen blir videreført.

Hytta i Langøyveien 186, med byggeår 1924, er en del av et kulturmiljø særskilt nevnt i kommunens kulturminneplan, s. 35-37. Det er utarbeidet to tilstandsrapporter for hytta. Ingen av dem konkluderer med at hytta ikke kan brukes, ei heller med at hytta må rives. Hytta i Langøyveien 186 er en framskutt og godt synlig del av den historiske fritidsbebyggelsen, og

et viktig punkt langs den vestre innseilingen til byen. Kommunedirektøren vurderer at det ikke bør gis rivetillatelse i denne saken.

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Kommunedirektøren har, etter en konkret vurdering, kommet til at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt.

Kommunedirektøren mener også at det foreligger hjemmel til å avslå riving etter kommuneplanens bestemmelser om bevaring av historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter, jf. kap. 13.1 og 13.2 der det blant annet fremkommer at ved tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal verneverdi vurderes og riving kan nektes.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å avslå søknad om dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for Fredrikstad kommune, samt tiltaksforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for delvis riving/ombygging av fritidsbolig.

Vedlegg

1 Oversiktskart - Langøyveien 186
2 Situasjonskart med ny hytte-RevE.pdf
3 A20-1 Plan-RevE.pdf
4 A30-1 Snitt-RevE.pdf
5 A40-1 Fasader-RevE.pdf
6 A20-2 Anneks-RevD.pdf
7 Følgebrev til omprosjektert hytte - Langøyveien 186.pdf
8 Uttalelse til søknad om dispensasjon for riving / oppføring av ny hytte og anneks - eiendom 425/317
9 Uttalelse til søknad om dispensasjon - eiendom 425/317 - Langøyveien 186 - Riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny hytte og anneks
10 2. gangs uttalelse - søknad om dispensasjon - riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny hytte og anneks - gbnr. 425_317 - Langøyveien 186 - Fredrikstad kommune.pdf
11 Langøyveien 186 - Byantikvarens uttalelse
12 Byantikvarens uttalelse - Nye skisser - Langøyveien 186 - Eiendom 425/317
13 Byantikvarens uttalelse - Nye tegninger - Langøyveien 186 - Eiendom 425/317 - Riving/nybygg hytte
14 Langøyveien 186-Kråkerøy bygningshistorisk notat-Teigen arkitekter as-06.02.2024.pdf
15 Rapport.pdf
16 Følgebrev m/søknad om dispensasjon - Langøyveien 186
17 Bilder fra besiktigelse 08.11.24 - Langøyveien 186 - Bilde 1-10
18 Bilder fra besiktigelse 08.11.24 - Langøyveien 186 - Bilder 11-20
19 Bilder fra besiktigelse 08.11.24 - Langøyveien 186 - Bilder 21-37

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige dokumenter i arkivsak 2023/29082 Elements.

Saksopplysninger
Det søkes om
Det søkes om riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av ny fritidsbolig og anneks på eiendommen Langøyveien 186, 425/317.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til LNF-område kommuneplanen for Fredrikstad kommune 2023-2035, med hensynssone friluftsliv, H530. Videre ligger tiltaket i 100- metersbeltet langs sjøen.

Tiltaket er i strid med LNF-formålet og tiltaksforbudet i 100-metersbeltet langs sjø.

Søknad om dispensasjon
Tiltaket forutsetter at det innvilges dispensasjon fra følgende forhold i medhold av pbl. § 19-2:

- Tiltaksforbudet i 100-metersbeltet, jf. pbl. § 1-8.
- Arealformål LNF i kommuneplanens arealdel for Fredrikstad kommune 2023-2035.

Rettslig grunnlag
Plan- og bygningsloven § 11-6, annet ledd sier følgende:

> *«Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner».*

Plan- og bygningsloven § 1-8 sier følgende:

> *«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.*
> *Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann(...)».*

Det er i henhold til plan- og bygningsloven kap. 19 søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven §§ 1-8 og 11-6, annet ledd.

Det fremkommer i gjeldende kommuneplan kap. 13.1 blant annet at tiltak etter plan- og bygningsloven ikke skal forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter som knytter seg til verneverdige bygninger eller bygningsmiljø. Det fremkommer i kap. 13.2 at ved tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal verneverdi vurderes og riving kan nektes.

Søkers begrunnelse for dispensasjon
Søknaden begrunnes blant annet med at dagens bebyggelse er i dårlig stand, og det er en fordel at de nye byggene kan samles på det mest egnede stedet på eiendommen, og at de ikke plasseres på mer eksponerte steder der de er mer synlige for omgivelsene, og hvor det må utføres større terrenginngrep. Ved å bygge på innmark som allerede er bebygd eller opparbeidet, berøres ikke urørt natur eller terreng.

Historikk
Søknaden ble 1. gang mottatt 29.09.23, der ny hytte ble omsøkt oppført i tradisjonell stil med saltak og liggende trekledning, med et bruksareal på 60,66 m², og annekset et bruksareal på 9,26 m², totalt 69,9 m². Tegninger viste gesims- og mønehøyde på hytta på henholdsvis 3,85 og 5,5 m.

I uttalelse fra Østfold fylkeskommune, datert 31.10.23, fremgår det at eksisterende hytte ser ut til å være en såkalt «Kråkerøyhytte». Disse hyttene er oppført med et karakteristisk bratt saltak, og ofte bestående av et hovedvolum, og tilbygg i en etasje med vinduer med sprosser. Hyttene ble bygget ca. 1910- 1920. Utover mot Glufsa og Enhus finnes ett større antall av disse typene hytter. Fylkeskommunen ber kommunen spesielt vurdere disse hyttenes kulturhistoriske verdier, herunder lokale verdier da dette er en enhetlig hyttetype, bestående i et kulturmiljø med delvis homogen stil, i hvert fall i forhold til de gjenværende Kråkerøy-hyttene i området. Fylkeskommunen mener at kommunen derfor bør vurdere om det bør stilles krav til restaurering, gjenbruk eller kopiering dersom eksisterende hytte er i dårlig stand slik at bygningsstilen og -typen blir videreført. Tiltaket har en beliggenhet rett inntil Pynten, slik at eventuell ny hytte bør tilpasse seg også dette bygningsmiljøet.

Kommunedirektøren ba deretter, i brev av 13.11.23, om tilstandsvurdering utført av fagperson med kompetanse på aktuell byggeskikk og epoke, og signaliserte at om konklusjonen blir at rehabilitering/restaurering ikke er hensiktsmessig, skal en erstatningshytte tilpasse seg omgivelsene og konteksten den står; historisk, landskapsmessig og i relasjon til omkringliggende hytter. Dette fordi den daværende prosjekterte hytta skilte seg i for stor grad fra den opprinnelige bebyggelsen som består av «Kråkerøyhytter» og at miljøet og stedskarakteren bestående av kysthytter/-hus fra første halvdel av 1900-tallet skal bevares.

I bygningsantikvarisk tilstandsvurdering, utarbeidet av Teigen Arkitekter AS, datert 06.02.24, fremkommer det blant annet at eksisterende hytte, med den plasseringen den har i kulturlandskapet, isolert sett forteller en interessant historie om stedstypisk arkitektur, materialvalg, konstruksjonen, datidens standard og behov i perioden etter århundreskiftet.

Det fremkommer også at hytta fremstår som et svært spennende objekt, fra et bygningsantikvarisk ståsted. Både den enkle, med solide opprinnelige bindingsverk konstruksjonen, samt opprinnelig planløsning og fargepalett. Hytta fremstår i dag som hel og velholdt. Teigen Arkitekter AS skriver også tilstandsvurderingen at bygningshistorisk sett ville den største antikvariske interessen være å kunne tilbakeføre hytta til det opprinnelige uttrykket i 1924, til en epoke og byggeskikk som en gang var, men mener at dette ikke kan forventes, da det er utført for mange og kraftige tiltak i bygget siden den gang.

I brev av 23.05.24 gir kommunedirektøren klart uttrykk for at eksisterende hytte fremstår som hel og velholdt, og at kommunedirektøren ikke ser noen til at dagens hytte ikke kan bevares og eventuelt restaureres slik at bygningsstilen og -typen blir videreført.

Kommunedirektøren har gjentatt i flere omganger at det ikke vil ligge til rette for å innvilge dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen og tiltaksforbudet i 100-metersbeltet i plan- og bygningsloven § 1-8.

Omprosjektert tiltak med oppdaterte tegninger og følgebrev mottas den 30.08.24. Her svarer kommunedirektøren i brev av 03.09.24, at tegninger, mottatt 30.08.24, ikke fraviker nevneverdig i forhold til tidligere mottatte tegninger. Kommunedirektøren kan fortsatt ikke se at tiltaket er omprosjektert slik at erstatningshytte tilpasses omgivelsene og konteksten det står; historisk, landskapsmessig og i relasjon til omkringliggende hytter, og signaliserer igjen at dersom søknaden opprettholdes slik den foreligger, vil kommunedirektøren vurdere å avslå søknaden.

Byantikvar uttaler den 27.09.24 at

> *Hytta er en «Kråkerøyhytte». Kråkerøyhyttene er som gruppe prioriterte kulturminner i kommunedelplan for kulturminner. Når de er prioritert som gruppe er det nettopp fordi de er typiske, slik at det er et poeng å bevare mangfoldet av denne typen bygninger.*
>
> *Hytta er dessuten oppført før 1940, slik at verneverdi i henhold til kommuneplanens arealdel skal vurderes.*
>
> *Hytta har en eksponert beliggenhet ved sjøen. Den stedegne hyttetypen og landskapet den ligger i inngår i en helhet. Hytta ligger innenfor tiltaksforbudet ved sjøen. Landskapet ved sjøen er sårbart for påkjenningen tiltak kan føre med seg, ikke minst i en anleggsperiode. Synlig berg i dagen er sårbart selv om det er solid, fordi eventuelle skader lett blir permanente og kan være skjemmende.*
>
> *Tilstandsrapport oppgir at hytta er hel og velholdt.*
>
> *Det foreslåtte nybygget er ikke stedstilpasset.*

Oppsummert: Hytta er en prioritert bygningstype i kulturminneplanen, som ligger eksponert ved sjøen, og er hel og velholdt. Den ligger innenfor tiltaksforbudet ved sjø. Det foreslåtte nybygget er ikke stedstilpasset. Riving frarådes. Det frarådes at det gis tillatelse til tiltaket.

Kommunedirektøren ga igjen tilbakemelding om at tidligere tilbakemeldinger opprettholdes, og at man ikke ser noen grunn til at dagens hytte ikke kan bevares og ev. restaureres slik at bygningsstilen og -typen blir videreført, jf. brev av 30.09.24.

Kommunedirektøren mottok, den 29.11.24, en takstrapport utarbeidet av Holtet takst AS der det fremgår at riving og gjenoppbygging vil være mest hensiktsmessig for at dagens krav og forskrifter skal tilfredstilles, basert på bygningens tilstand. Kommunedirektøren foretok deretter en besiktigelse på eiendommen den 08.11.24, og stilte seg, på bakgrunn av observasjoner gjort på besiktigelsen, tvilende til det som fremkommer i takstrapport vedlagt e-post av 29.11.24.

Nye tegninger, mottas 05.03.25, der byantikvar uttaler seg slik til disse, jf. uttalelse av 14.03.25

Innsendt omprosjektert tiltak er marginalt endret siden opprinnelig søknad. Byantikvaren ser ingen grunn til å endre standpunkt fra første uttalelse på grunnlag av omprosjekterte tegninger, og vi gjentar vår oppsummering: Hytta er en prioritert bygningstype i kulturminneplanen, som ligger eksponert ved sjøen, og er hel og velholdt. Den ligger innenfor tiltaksforbudet ved sjø. Det foreslåtte nybygget er ikke stedstilpasset. Riving frarådes. Det frarådes at det gis tillatelse til tiltaket.

Saken sendes deretter til Østfold fylkeskommune for 2. gangs uttalelse der Østfold fylkeskommune skriver i uttalelse av 14.04.25 blant annet at fylkeskommunens vurdering er at bygningens kulturminneverdi, som en del av det verneverdige kystsonemiljøet i området, dens relativt gode stand, samt bærekraftshensyn utgjør gode argument for å ikke rive den. Fylkeskommunen skriver også at grunnlaget for dispensasjon ikke er til stede, og fraråder å innvilge søknaden. Dette fordi dispensasjon vil undergrave hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

Høringsuttalelser

Revidert prosjekt ble mottatt 26.05.25 som viser at ny fritidsbolig er vesentlig omprosjektert, og det er jobbet mye med volum, form og detaljer i fasadeuttrykket.

Byantikvaren uttaler seg til revidert prosjekt, jf. uttalelse av 16.07.25

Anbefaling: Byantikvaren anbefaler at det ikke gis rivetillatelse for den aktuelle bygningen.

Se uttalelse av 14.03.2025. Nye tegninger mottatt 27.05.2025 er i større grad i tråd med typologiene som ligger til grunn for begrepet «Kråkerøyhytter». Byantikvaren anbefaler allikevel ikke at det tillates riving eller nybygg.

Byantikvaren vil påpeke det generelle tiltaksforbudet i strandsonen. Med tiltak menes både oppføring, riving og endring, jf pbl §1-6.

Plan og bygningsloven

§ 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved

alminnelig høyvann. …

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

§ 19-2 Dispensasjonsvedtaket

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

8 Retningslinjer for kystkommunene i Oslofjordregionen

8.1 Byggeforbud

Byggeforbudet i 100-metersbeltet skal praktiseres strengt i planleggingen. Dispensasjoner skal unngås.

Byantikvarens rolle er å påse at kulturminner og kulturmiljøer blir ivaretatt, i tråd med kulturminneloven, men også i henhold til annet lovverk og retningslinjer når kulturmiljø og kulturminner nevnes der.

Hytta i Langøyveien 186, byggeår 1924, er den del av et kulturmiljø særskilt nevnt i kommunens kulturminneplan, s 35-37. Når arbeidernes enkle hytter, spesielt på Kråkerøy, fremheves som viktige kulturminner i planen, er dette en erkjennelse av at bygningstypen er under press. Selv om de statlige planretningslinjene er klar på at tiltaksforbudet i strandsonen skal praktiseres strengt langs Oslofjorden, har mange av hyttene som til sammen danner et viktig lag i kystkulturens historie gått tapt. Byantikvaren er svært kritisk til en slik bit-for-bit- ødeleggelse av viktig kulturhistorie og et verdifullt kulturmiljø. Arbeiderhyttene i snekkeavstand til bosted representerer velstandsøkningen industrialiseringen førte med seg i mellomkrigstiden, med rett til regulert arbeidstid, og etter hvert ferie.

Området ligger ved munningen til innseilingen, og eiendommen en del av et miljø bestående av kråkerøyhytter, viker og bukter, tilgjengelige svaberg, samt bebyggelsen på Pynten. Pynten er under restaurering og tilbakeføring i regi av DNT, og området vil bli vitalisert og tilgjengeliggjort som følge av Turistforeningens engasjement.

For å kunne gi tillatelse til tiltaket, må bygningsmyndigheten dispensere fra byggeforbudet i 100 metersbeltet, både for riving og bygging. Det er Byantikvarens klare oppfatning at det ikke ligger til rette for å gi dispensasjon, da hverken for riving eller bygging.

Det er utarbeidet to tilstandsrapporter for hytta. Ingen av dem konkluderer med at hytta ikke kan brukes, ei heller med at hytta må rives.

Rapport 1

«…

Hytta, med den plasseringen den har i kulturlandskapet osv. forteller isolert sett en interessant historie om stedstypisk arkitektur, materialvalg, konstruksjonen, datidens standard og behov i perioden etter århundreskiftet.

Fra et bygningsantikvarisk ståsted så er hytta på mange måter et svært spennende objekt. Både den enkle, med solide opprinnelige bindingsverk konstruksjonen samt

opprinnelig planløsning og fargepalett. (antatt opprinnelig rødmalt ettersom dette var den rimeligste malingen, komposisjon eller emulsjonsmaling)

Hytta per i dag fremstår som hel og velholdt. Imidlertid er det opp igjennom årene utført en rekke endringer i form av tilbygg, andre typer tekkematerialer, plattinger osv. Uttrykket på dagens hytte er på mange måter sterkt endret. Mye av det originale uttrykket er dermed fjernet eller visket bort.
…»

Rapport 2
«…
Hytten på Langøyveien 186 er av gammel opprinnelse og det er ikke forvent at dagens krav og forskrifter skal opprettholdes mtp det byggtekniske, det er dog noen avvik som må utbedres for å sikre forsvarlig bruk av hytten.
I denne rapporten har takstmann påpekt visse forhold som påvirker hyttens tekniske tilstand og personsikkerhet i bygget.
Kunde informerer at det er ønskelig å bruke hytten som en helårshytte.
…
Riving og gjenoppbygging vil være mest hensiktsmessig for at dagens krav og forskrifter skal tilfredstilles, basert på bygningens tilstand.
…»

En rapport sier i sin konklusjon at «hytta fremstår som hel og velholdt», den andre at «riving og gjenoppbygging vil være mest hensiktsmessig for at dagens krav og forskrifter skal tilfredstilles». Man kan ikke forvente dagens standard i historisk bebyggelse, og det er heller ikke noe det offentlige krever. At hytta har et vedlikeholdsetterslep innenfor det som kan anses som normalt, gjør ikke hytta til et rivningsobjekt. Plan- og bygningsloven paragraf, § 31-1, pålegger også eier å holde byggverk i forsvarlig stand, og det er ikke slik at manglende vedlikehold i seg selv fritar eier fra å ta vare på bygninger med verneverdi.

Hensynet bak tiltaksforbudet er å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen og ivareta bl.a. kulturmiljøet langs sjø og vassdrag. Riving vil etter Byantikvarens vurdering absolutt stride mot hensynet bak bestemmelsen, da en bit i et viktig lag av kystmiljøets og Fredrikstads historie tas bort. Originalen har ut fra et kulturhistorisk perspektiv alltid høyere verdi enn en replika. Når bygningen er i en slik stand at den greit kan la seg rehabilitere og restaurere, ligger det ikke til rette for å innvilge dispensasjon gjeldende riving.

Når hensynet bak tiltaksforbudet blir tilsidesatt, er ikke vilkåret for å innvilge dispensasjon til stede. Man kan likevel, for øvelsens skyld, liste opp fordeler og ulemper ved en dispensasjon. Fordelene skal klart større enn ulempene, og det først og fremst fordeler for allmenheten som skal gjøre seg gjeldende.

Fordeler
- *Bygningsmassen samles*
- *Lavere utgifter for eier enn nybygg (søkers påstand)*
- *Man kan oppnå «dagens standard»*

De to siste punktene, i den grad de medfører riktighet, skal ikke tillegges vekt, da de først og fremst er en fordel for eier.

Ulemper
- *En del av kulturmiljøet som kulturminneplanen peker på går tapt*
- *En dispensasjon vil kunne skape en forventning hos allmenheten om at slike*

- *erstatningshytter kan påregnes tillatt*
- *Tiltak og inngrep i strandsonen virker privatiserende i seg selv, uavhengig av tiltakets karakter. Den eksisterende er en del av landskapet; den har vært en del av kyststripen for alle nålevende.*
- *En riving umuliggjør en fremtidig tilbakeføring, en riving er endelig.*

Byantikvaren kan ikke anbefale at det gis tillatelse til riving av eksisterende hytte. Når riving på det sterkeste frarådes, er det ikke hensiktsmessig med ytterligere vurdering av omsøkt nybygg.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Ikke relevant utover de forhold som fremgår av vurderingen under.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Ikke relevant utover de forhold som fremgår av vurderingen under.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant utover de forhold som fremgår av vurderingen under.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Det er omsøkte riving av eksisterende fritidsbolig som kommunedirektøren i hovedsak vurderer i denne saken.

Tiltaket er i strid med LNF-formålet og byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8. Det finnes klare hjemler til å avslå, §§ 1-8 og 11-6 annet ledd, jf. dispensasjonsvurdering etter § 19-2, i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Kommunedirektøren mener at det i tillegg foreligger hjemmel til å avslå riving etter kommuneplanens bestemmelser om bevaring av historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter, jf. kap. 13.1 og 13.2 der det blant annet fremkommer at ved tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal verneverdi vurderes og riving kan nektes.

<u>Bygningens verneverdi og tilstand</u>
Området er ikke avsatt til hensynssone bevaring kulturmiljø i gjeldende kommuneplan, og hytta er heller ikke SEFRAK- registrert, men hytta er en «Kråkerøyhytte». Kråkerøyhyttene er som gruppe prioriterte kulturminner i kommunedelplan for kulturminner. Når de er prioritert som gruppe er det nettopp fordi de er typiske, slik at det er et poeng å bevare mangfoldet av denne typen bygninger.

Hytta er dessuten oppført før 1940, slik at verneverdi i henhold til kommuneplanens arealdel skal vurderes.

Det er utarbeidet to tilstandsrapporter for hytta. Ingen av dem konkluderer med at hytta ikke kan brukes, ei heller med at hytta må rives.

<u>Adgangen til å gi dispensasjon og lovens vilkår</u>

Utgangspunktet og hovedregelen er at lov-, plan- og forskriftsbestemmelser skal følges. Etter plan- og bygningsloven § 19-2 har kommunen etter nærmere vurdering likevel anledning til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av nevnte lov.

Bestemmelsen oppstiller to vilkår, som begge må innfris for å kunne dispensere. Dersom begge vilkår innfris, skal det i tillegg foretas en helhetlig vurdering, hvor det avgjøres om dispensasjon skal gis. Dispensasjon er noe kommunen kan innvilge dersom vilkårene oppfylles, jf. bestemmelsens ordlyd.

For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å innvilge dispensasjon være klart større enn ulempene dispensasjonen vil medføre.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies.

Det vil derfor i hovedsak være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som har vekt når det er snakk om fordeler og ulemper. I en dispensasjonsvurdering er det ikke tilstrekkelig at situasjonen for de allmenne interessene ikke forverres. Det må også påvises en fordel av dispensasjonen, primært for allmenne interesser. Personlige fordeler/forhold vil bare unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering. Sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn har normalt ikke avgjørende vekt i dispensasjonsvurderingen.

Hensyn bak byggeforbudet i 100-metersbeltet
Etter plan- og bygningsloven § 1-8 er det et generelt tiltaksforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Det presiseres at forbudet gjelder alle tiltak (unntatt fasadeendringer), også riving. Forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Det skal tas særskilt hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Hovedformålet med byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er å sikre allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen.

Hensyn bak formålet LNF
Det er nedfelt i loven at tiltak ikke skal være i strid med planens arealformål, generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner. LNF-formålet omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift og for bruk av området til friluftsliv. Man kan si at LNF-formålet setter et generelt byggeforbud for tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

Blir hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og LNF-formålet i gjeldende kommuneplan vesentlig tilsidesatt?
Ved vurdering av dispensasjon har vi lagt særskilt vekt på om tiltaket vil komme i konflikt med allmennhetens interesser, natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.

Eksisterende hytte er en prioritert bygningstype i kulturminneplanen, som ligger eksponert ved sjøen, og som er hel og velholdt.

I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I 100-metersbeltet langs sjøen er det et generelt forbud mot alle

tiltak, unntatt fasadeendringer. Det innebærer at riving også er forbudt. I utgangspunktet er riving av tiltak i 100-metersbeltet ønskelig, da i tilfeller hvor tiltaket ikke skal erstattes. Det kan også være ønskelig i tilfeller hvor et tiltak skal erstattes med et tiltak som medfører at hensynene bak byggeforbudet ivaretas på en bedre måte. Dette kan blant annet gjøres ved at det nye tiltaket er mindre eksponert eller er mindre i størrelse. I disse områdene skal det likevel tas særlig hensyn til kulturmiljø. Et kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng. I dette tilfellet har tiltaket en beliggenhet rett inntil Pynten.

Eksisterende hytte er godt stedstilpasset etter sin tids ideer og idealer, og både kulturhistorisk og landskapsmessig opprettholder den stedets karakter. Fritidsboligen, med sin form, plassering og historie, er en viktig del av miljøet.

Isolert sett har den nyprosjekterte fritidsboligen kvaliteter, men kommunedirektøren mener imidlertid at det omsøkte tiltakets kvaliteter ikke gir grunnlag for å dispensere fra tiltaksforbudet i 100-metersbeltet. Når kommunedirektøren også anser at en restaurering er mulig, ligger det ikke til rette for å tillate delvis riving.

Tiltaket ligger i et område der byggeforbudet skal praktiseres strengt, og selv mindre tiltak kan være i strid med hensynene til blant annet friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Tiltaket vil, slik kommunedirektøren ser det, påvirke landskapsbildet.

Kommunedirektøren vektlegger at eksisterende hytte fremstår med høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Riving av eksisterende fritidsbolig vil medføre et uheldig tiltak i det kulturhistoriske landskapet, altså vil en dispensasjon i denne saken bidra til å forringe kulturmiljøet i området.

På bakgrunn av betydelige kulturminneverdier og at disse er omfattet av formelt vern, mener kommunedirektøren at det ikke bør gis rivetillatelse i denne saken.

Kommunedirektøren vurderer her at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken.

Kommunedirektøren mener også at hensynene til kulturmiljøet, herunder bevaring av historiske, arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter, jf. kommuneplanens bestemmelser kap. 13.1 og 13.2, blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken.

I og med at vi har konkludert med at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra vil bli vesentlig tilsidesatt, er vilkårene for dispensasjon ikke oppfylt.

Begge vilkårene må være oppfylt for at en dispensasjon skal kunne gis. Kommunedirektøren vil likevel påpeke at heller ikke vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene er oppfylt i denne saken.

Er fordelene klart større enn ulempene?
Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Begrepet «klart større» betyr at det må foreligge en kvalifisert overvekt av fordeler. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Et fravær av materielle ulemper gir ikke grunnlag for dispensasjon.

Fordeler ved dispensasjon er fordeler for allmenne interesser, ikke personlige og økonomiske fordeler for søker. Det er i første rekke forhold knyttet til areal- og ressursutnytting som vil være relevante momenter i dispensasjonsvurderingen.

Eiendommen ligger i et område der tiltaksforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 skal praktiseres strengt, og selv mindre tiltak kan være i strid med hensynene til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Her presiserer kommunedirektøren at forbudet gjelder alle tiltak (unntatt fasadeendringer), også riving.

Riving av eksisterende hytte vil ivareta hovedhensynene bak reglene om byggeforbud i 100-metersbeltet og LNF-formålet, og i den forstand forbedre situasjonen for allmennheten. LNF-områder skal helst være ubebygde så sant bebyggelsen ikke tjener LNF-formål.

Det følger imidlertid av kommuneplanens bestemmelser kap. 13.1 og 13.2 at tiltak etter plan- og bygningsloven ikke skal forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter som knytter seg til verneverdige bygninger eller bygningsmiljø.

Slik kommunedirektøren ser det, er det flere ulemper ved tillatelse til riving. Tiltaket fører ikke til en vesentlig forbedring av den eksisterende situasjonen. Riving av eksisterende fritidsbolig vil medføre et uheldig tiltak i det opplevde landskapet. Nåværende bygning er en større del av et kulturhistorisk anlegg, med nærheten til Pynten.

Riving av eksisterende fritidsbolig er en ugjenkallelig handling, som vil endre området og bidra til å forringe kulturmiljøet i området.

Kommunedirektøren finner at heller ikke fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon i denne saken. Vi kan dermed ikke se at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i dette tilfellet.

Det er her ikke relevant å ta stilling til om hvorvidt en ny fritidsbolig kan oppføres da vilkårene for dispensasjon for riving ikke foreligger.

Konklusjon
Kommunedirektøren vurderer at det ikke ligger til rette for å innvilge dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen og tiltaksforbudet i 100-metersbeltet i plan- og bygningsloven § 1-8 da hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene er ikke klart større enn ulempene, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å avslå søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for Fredrikstad kommune, samt tiltaksforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 for riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av ny fritidsbolig og anneks.

Planutvalget i Fredrikstad kommune, ved Ole Johan Lakselv, leder

Jarle Johannessen, gruppeleder Rødt, med flere

Krav om lovlighetskontroll av vedtak i sak i Fredrikstad kommune

Det gjelder: Sak nr 96/2025: Langøyveien 186 – Søknad om riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av ny fritidsbolig og anneks – Eiendom 425/317.

Kommunelovens §27-1 sier følgende: *«Tre eller flere medlemmer av kommunestyret eller fylkestinget kan sammen kreve at departementet kontrollerer om et vedtak er lovlig. Et slikt krav må fremmes innen tre uker fra vedtaket ble truffet. Fristreglene i forvaltningsloven § 30 gjelder. Kravet skal settes fram for det organet som traff vedtaket. Hvis organet opprettholder vedtaket, skal saken sendes til departementet.»*

Vedtaket ble fattet av planutvalget 09.10.25, og krav om lovlighetskontroll er underskrevet av tilstrekkelig antall faste medlemmer i bystyret og oversendt utvalgsleder i Planutvalget 13.10.25. Både fristregler og bestemmelsen i Kommuneloven §27-1 er ivaretatt, og vi ber om at krav om lovlighetskontroll settes opp på sakskartet kommende møte i planutvalget 20.11.25.

De undertegnede viser til Plan- og bygningsloven §19-2 Dispensasjonsvedtaket, der det står: *«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».*

De undertegnede viser til at en rekke hensyn blir tilsidesatt uten grunn i denne saken. Vi anfører:

- Regionale interesser: Området er et LNF-område, der det er byggeforbud. Tilstandsrapporter om eksisterende bebyggelse viser ikke at det er behov for å rive bygget.
- Nasjonale interesser: Plan- og bygningsloven §1-8, som omtaler byggeforbud i 100-metersbeltet. Det vises ikke til særlige grunner i saken som gjør at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vi viser igjen til tilstandsrapporter om eksisterende hytte, som viser at det ikke er behov for riving. Det eksisterer heller ingen andre momenter i saken som kan karakteriseres som at *«fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene».*
- Hytta som er planlagt revet har kulturhistorisk verdi som en av de første «Kråkerøyhyttene» bygget i området.

Siden denne saken kan skape en svært uheldig presedens for fremtidig vedtak om riving og oppføring av nye hytter i 100-metersbeltet og i LNF-områder ber de

undertegnede om at Statsforvalteren beslutter utsatt iverksettelse til et endelig resultat i saken foreligger.

Fredrikstad, 13.10.25

Jarle Johannessen, Rødt

Jonas Markus Qvale, Bymiljølista

Gøran Karlsen, Bymiljølista

Planutvalget i Fredrikstad kommune, ved Ole Johan Lakselv, leder

Jarle Johannessen, gruppeleder Rødt, med flere

Krav om lovlighetskontroll av vedtak i sak i Fredrikstad kommune

Det gjelder: Sak nr 96/2025: Langøyveien 186 – Søknad om riving av eksisterende bebyggelse, samt oppføring av ny fritidsbolig og anneks – Eiendom 425/317.

Kommunelovens §27-1 sier følgende: *«Tre eller flere medlemmer av kommunestyret eller fylkestinget kan sammen kreve at departementet kontrollerer om et vedtak er lovlig. Et slikt krav må fremmes innen tre uker fra vedtaket ble truffet. Fristreglene i forvaltningsloven § 30 gjelder. Kravet skal settes fram for det organet som traff vedtaket. Hvis organet opprettholder vedtaket, skal saken sendes til departementet.»*

Vedtaket ble fattet av planutvalget 09.10.25, og krav om lovlighetskontroll er underskrevet av tilstrekkelig antall faste medlemmer i bystyret og oversendt utvalgsleder i Planutvalget 13.10.25. Både fristregler og bestemmelsen i Kommuneloven §27-1 er ivaretatt, og vi ber om at krav om lovlighetskontroll settes opp på sakskartet kommende møte i planutvalget 20.11.25.

De undertegnede viser til Plan- og bygningsloven §19-2 Dispensasjonsvedtaket, der det står: *«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».*

De undertegnede viser til at en rekke hensyn blir tilsidesatt uten grunn i denne saken. Vi anfører:

- Regionale interesser: Området er et LNF-område, der det er byggeforbud. Tilstandsrapporter om eksisterende bebyggelse viser ikke at det er behov for å rive bygget.
- Nasjonale interesser: Plan- og bygningsloven §1-8, som omtaler byggeforbud i 100-metersbeltet. Det vises ikke til særlige grunner i saken som gjør at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vi viser igjen til tilstandsrapporter om eksisterende hytte, som viser at det ikke er behov for riving. Det eksisterer heller ingen andre momenter i saken som kan karakteriseres som at *«fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene».*
- Hytta som er planlagt revet har kulturhistorisk verdi som en av de første «Kråkerøyhyttene» bygget i området.

Siden denne saken kan skape en svært uheldig presedens for fremtidig vedtak om riving og oppføring av nye hytter i 100-metersbeltet og i LNF-områder ber de

undertegnede om at Statsforvalteren beslutter utsatt iverksettelse til et endelig resultat i saken foreligger.

Fredrikstad, 13.10.25

_____ _____

Jarle Johannessen, Rødt Jonas Markus Qvale, Bymiljølista

_____

Gøran Karlsen, Bymiljølista

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.:	2024/85615
Dokumentnr.:	27
Løpenr.:	11595/2025
Klassering:	209/213

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	20.11.2025	109/25

Furuholtveien 28 - Eiendom 209/213 - Oppretting av matrikkelenhet - grunneiendom

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

Saksparter
Tiltakshaver/søker: TT Utvikling AS

Sammendrag
Det søkes om fradeling av et areal på omtrent 766 m² for opprettelse av ny grunneiendom til boligformål.

Kommunedirektøren anbefalte i utgangspunktet å avslå søknaden, på grunn av at vilkårene for dispensasjon ikke ble ansett å være oppfylt. Under planutvalgets behandling av saken ble søknaden innvilget. I etterkant mottok kommunen klager fra flere naboer i nærområdet. Klagesaken ble behandlet hos Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Statsforvalteren opphevet kommunens vedtak på grunn av mangelfull begrunnelse, og ber nå kommunen om å behandle saken på nytt.

Vilkårene for dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel anses oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, og kan dermed innvilges. Kommunedirektøren anbefaler at søknad om dispensasjon fra plankrav og opprettelse av ny grunneiendom til boligformål godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m, jf. § 21-4.

Vedlegg
1 Oversiktskart Furuholtveien 28
2 1.Situasjonskart.pdf
3 Kommuneplan - hensynssone kulturmiljø
4 Saksprotokoll - planutvalgets sak 11/25 - Furuholtveien 28 - Eiendom 209/213 - Oppretting av matrikkelenhet - grunneiendom
5 Klage på vedtak - Furuholtveien 28 - Eiendom 209/213 - Delesøknad
6 Tilsvar - Klage på vedtak - Furuholtveien 28 - Eiendom 209/213 - Delesøknad
7 Vedtak i klagesak - eiendom 209/213 - Furuholtveien 28 - fradeling ny boligtomt

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige dokumenter i arkivsak 2024/14069.

Saksopplysninger
Det søkes om fradeling av et areal på omtrent 766 m² for opprettelse av ny grunneiendom til bolig. Eksisterende tomt oppgis med et areal på 1 507 m² og er bebygget med en enebolig samt frittliggende garasje/uthus. Gjenværende tomt får, etter fradelingen, et areal på omtrent 741 m². Eiendommen skråner lett mot vest, og den ubebygde del av tomten består av delvis opparbeidet hage og naturlig vegetasjon.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913. Eiendommen er videre omfattet av Hensynssone H570 – kulturmiljø.

Søknad om dispensasjon
Tiltaket er avhengig av at det innvilges dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens bestemmelse pkt. 2.1.

Søkers begrunnelse for dispensasjon fra plankrav:

«*Vi legger følgende forhold til grunn for dispensasjon:*
- Vi vil få en romslig tomt nær Fredrikstad sentrum
- I senere tid har det generelle området furuholtveien sett både rehabilitering og noe nybygg.
- Området er preget av eneboliger.
- Det er tidligere gitt dispensasjoner fra plankravet i Furuholtveien/Kniplefjellet
- Tiltaket har god skolevei.
- Bruken av eiendommen vil ikke bli særlig endret eller vesentlig utvidet.
*- Med denne tomtedelingen vil vi etterkomme ønsket om at tomten vil blir fradelt med eget bruksnummer: Fra tidligere avslag på søknad av 01.10.2023: «*Tidligere gitt dispensasjon i Furuholtveien/Kniplefjellet. Ved en gjennomgang av saker i området ser vi at det i senere tid er gitt dispensasjon fra plankrav for oppføring av 3 nye boliger innenfor området. Dette gjelder bolig på Furuholtveien 17 (riving og oppføring av ny bolig med 2 boenheter) Furuholtveien 24 a ny bolig med hybel og Kniplefjellet 2A enebolig med sekundærbolig. Disse 3 sakene skiller seg ut fra omsøkte tiltak ved at tomtene er fradelt med eget bruksnummer, det oppføres kun en bygningskropp/bolig og plasseringen av disse boligene er lik bygningsstrukturen i området.*»*
- Ved en samlet vurdering mener vi at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.»

Nabovarsel
Naboer er varslet på lovlig vis.

Det har kommet merknader fra nabo på naboeiendommen Furuholtveien 26, eiendom 209/197, Furuholtveien 29, eiendom 209/201 og Furuholtveien 26A, eiendom 209/190. Merknader fra naboer går samlet ut på usikkerhet rundt hva de som naboer sier ja til, da det ikke foreligger tegninger eller skisser for hva slags bygg, eller hvor mange bygg som er tenkt oppført på eiendommen. Videre er det bekymring knyttet til overvannsproblematikk, utkjøring og adkomst samt økt belastning på etablert infrastruktur som vei, vann og avløp. Det vises til tidligere søknadsprosess på eiendommen der uønsket fortetting, urørt stedskarakter og estetikk, samt lys og luft mellom bygninger i området var en vesentlig del av kommunens og også statsforvalter sin vurdering av saken.

Ansvarlig søker kommenterer merknadene slik:

«*Som det framgår av søknaden om deling/justering/oppmåling av eiendom så er formålet på den delte parsellen bolig, dette er også i henhold til kommuneplanens arealdel formål for tomten/området. Angående overvannsproblematikk er dette noe som løses i henhold til krav ved en eventuell senere byggesøknad. Dette er noe som vil bli løst på egen tomt. Punkt 5 av søknaden er det anført at det blir utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Videre ser vi at en oppdeling av tomten til to selvstendige parseller vil passe inn i områdets struktur angående tetthet og tomtestruktur. Kort oppsummert så omfatter klagene i stor grad utfordringer og problemstillinger som vil fremkomme og løses i en senere byggesøknadsprosess – dette vurderer vi at egentlig er irrelevant for selve tomtedelingen det søkes om. Det blir en viktig del av en senere byggesøknad å tilrettelegge et eventuelt nybygg slik at det blir tilpasset området som eiendommen ligger i med tanke på Hensynssonen i området Bjørnefjellet.*»

Det ble i foreløpig svarbrev datert 24. juli 2024 blant annet påpekt at omsøkt deling av grunneiendom var avhengig av at det søkes om og innvilges dispensasjon fra plankravet. Naboer er varslet om dispensasjon, og det er kommet merknad fra Furuholtveien 26, eiendom 209/197 og fra Furuholtveien 28A, eiendom 209/190. Merknadene omhandler i all hovedsak de samme forhold som ved første varsling, samt viktigheten av at området er avsatt til hensynssone kulturmiljø i kommuneplanen, og at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for å ikke godkjenne søknad om dispensasjon. Søker kommenterer at det ikke har videre anmerkninger til disse merknadene da de anses å være besvart tidligere, og/eller ikke er relevante for søknaden.

Relevante bestemmelser
Plan- og bygningsloven § 20-1:

«Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov:
[…]
m. opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn ti år, eller matrikkelomforming, arealoverføring, endring av festegrunn eller andre endringer av grenser for matrikkelenheter, jf. matrikkellova, unntatt endringer som bare omfatter eierseksjoner
[…]»

Plan- og bygningsloven § 21-4:
«*Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. […]*»

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. Side 5 av 6 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. [...]*»

Kommuneplanens arealdels generelle bestemmelser pkt. 2.1:
«*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.*»

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

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

Videre følger det av plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd at bygningsmyndighetene «*skal (…) gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven*». Dette er et uttrykk for legalitetsprinsippet i bygningsretten. Med andre ord kan plan- og bygningsmyndighetene bare avslå en søknad dersom tiltaket er i strid med lov eller juridisk bindende planbestemmelser.

Tiltaksområdet er uregulert, og avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel vedtatt 15. juni 2023, plan-ID 913.

Plankrav
I byggeområdene er det krav om reguleringsplan. Det kommer frem av kommuneplanens generelle bestemmelser 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.*»

Unntatt fra plankravet er «*tiltak som kan ha mindre betydning for miljø og samfunn, der kravet om reguleringsplan virker åpenbart urimelig*», jf. generelle bestemmelser pkt. 2.5. Bygningsmyndighetene kan ikke se at omsøkte tiltak vil omfattes av unntaket fra plankravet. Vi viser i den forbindelse til retningslinjer til bestemmelsen i pkt. 2.6 b. Omsøkte tiltak vil derfor være avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse som stiller krav til reguleringsplan.

Spørsmålet som reiser seg er om det er nødvendig med en reguleringsplan på den aktuelle eiendommen eller i området, eller hvorvidt det kan dispenseres fra dette kravet. Plan- og bygningsloven § 11-9 hjemler kommunens mulighet til å kreve reguleringsplan før tiltak godkjennes. I forarbeidene til bestemmelsen fremgår det at: «*Her gis det hjemmel for å stille krav om at det må utarbeides og foreligge reguleringsplan for enkelte arealer eller for enkelte tiltak før det gis byggetillatelse eller før det gjennomføres tiltak. (…) Hensikten er at kommunen skal ha et redskap som sikrer at det utarbeides områdevise reguleringsplaner. Disse skal gi helhetlige planløsninger for områder der kommunens arealdel ikke gir tilstrekkelige avklaringer. Dette vil gi nødvendige rammer for planlegging av enkeltprosjekter, både private og offentlige.*»

Plankravet sikrer altså at kommunen har et redskap for å gi helhetlige planløsninger for områder der kommuneplanens arealdel ikke gir tilstrekkelige avklaringer.

Dispensasjon
Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningsloven kapittel 19. Loven fastslår følgende i § 19-2: «*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene*».

Spørsmålet om å dispensere fra planer reiser særlige spørsmål. Planer har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. De omhandler konkrete vurderte forhold knyttet til arealutnyttelsen innenfor et bestemt område, og det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse.

Dispensasjoner vil lett kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringene av planen ikke skjer gjennom enkeltdispensasjoner.

Hensynene bak plankravet
Formålet med et plankrav er å styre den nærmere arealdisponeringen innenfor et område. Gjennom en planprosess vil det kunne fastsettes mer i detalj hvordan grunnen innenfor planområdet skal brukes eller vernes i tråd med det aktuelle arealformålet. Gjennom en slik prosess blir allmennheten, berørte naboer og andre sikret medvirkning når det gjelder videreutviklingen av området. Det innebærer at et tiltak av et visst omfang på en eiendom må ses i sammenheng med den ønskede fremtidige utnyttelsen av det større området som eiendommen er en del av. Dette medfører at kommunen unngår at utbygging av deler av et område gir føringer for øvrige deler av området. Hensynet bak et plankrav gjør seg tydeligst gjeldende når bruken av større arealer skal avklares, og det er åpent hva arealet skal brukes til. I slike tilfeller vil behovet være størst for en bred prosess der berørte private og offentlige instanser blir gitt mulighet til å uttale seg.

I denne saken gjelder dispensasjonen et mindre område, der mulighetene for hva eiendommen kan brukes til er begrenset. Omsøkt tiltak skal utføres på en eksisterende boligtomt tilknyttet et allerede etablert boligområde, og en dispensasjon fra plankravet vil ikke innebære en endring av arealformålet. Mange av de forhold som normalt avklares gjennom en reguleringsprosess synes allerede avklart, herunder teknisk infrastruktur som vei, vann og avløp. I hovedsak vil det være nabointeresser som gjør seg mest gjeldende, men dette kan bli belyst gjennom en dispensasjonsbehandling med tilhørende nabovarsling og rom for merknader.

Tiltaket er i utgangspunktet i tråd med de overordnede vurderingene som er gjort om arealdisponeringshensyn i kommunen. Dette taler for at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Ovennevnte er imidlertid momenter som kan gjøres gjeldende i alle uregulerte og etablerte byggeområder der generell infrastruktur allerede er etablert. Kommunen har gjennom kommuneplanen vedtatt et generelt plankrav, og har derfor konkret tatt stilling til dette, noe som taler for at momentene ikke kan tillegges like mye vekt.

Hensynene bak et generelt plankrav vil også kunne gjøre seg gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få større virkninger for et område. Det må derfor vurderes om det er andre forhold som tilsier at det er behov for en helhetlig vurdering av arealutnyttelsen i området.

Parsellen som søkes fradelt er hage- og uteoppholdsareal for eksisterende bolig i Furuholtveien 28, og består hovedsakelig av plen og trær, med noe innslag av stedlig vegetasjon. Eiendommene i denne delen øverst i Furuholtveien, sammen med eiendommene i Bjørnefjellet, framstår som romslige naturtomter. Størrelsen på eiendommene i dette aktuelle området er på mellom 1 mål og 2,4 mål, med forholdsvis lav til

moderat utnyttelsesgrad. Området bærer preg av åpen, villamessig bebyggelsesstruktur. Boligbebyggelsen er plassert «luftig» på eiendommene, med god avstand mellom hverandre. Ny eiendomsgrense er omsøkt plassert i strid med avstandsbestemmelsene i loven. Særskilt avstandserklæring foreligger i saken. Løsningen virker likevel fremmed i dette aktuelle området som eiendommen er en del av.

Kommunedirektøren anser at omsøkt løsning vil kunne medføre utfordringer ved senere utbygging på eiendommen. En bolig på eiendommen vil sannsynligvis komme i konflikt med lovens avstandsbestemmelser. Omsøkt ny tomt og gjenværende tomt med eksisterende bebyggelse, sett hen til størrelse, plassering, og utforming, vurderes å ville skille seg ut fra den etablerte tomte- og bebyggelsesstrukturen, og kan virke fremmed i nærområdet.

Samtidig er dette forhold som avklares senere, i byggesaken. Det er mest sannsynlig at området vil være et boligområde også i framtida, uavhengig av eventuelle reguleringsprosesser. Området er et etablert boligområde, hvor det meste som skal avklares i plan allerede er opparbeidet og avklart. Eiendommen bør kunne utnyttes, så lenge det ikke er store negative konsekvenser knyttet til å gjøre det. Muligheten til medvirkning og påvirkning av nærmiljøet anses også å være tilstrekkelig ivaretatt gjennom nabovarsling, nabomerknader og klagerett på vedtaket.

Samlet sett har kommunedirektøren vurdert at hensynene bak plankravet blir tilsidesatt, men ikke *vesentlig*.

Fordeler og ulemper
For at det skal være adgang til å dispensere fra plankravet, må begge vilkår i § 19-2 være oppfylt. Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler, og særlig arealdisponeringshensyn, som må tillegges vekt i vurderingen. Personlige fordeler for søker kan også være relevant, men har klart mindre vekt i en dispensasjonsvurdering. I forarbeidene til loven står det at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak. Dette tilsier at det ikke er nok i seg selv at ulempene er små. Det må kunne vises til relevante fordeler som er klart større enn ulempene.

Kommunedirektøren bemerker innledningsvis at det å fravike gjeldende kommuneplan er en ulempe i seg selv, da planens informasjonsverdi svekkes ved en fravikelse. Området er sentrumsnært, men ikke pekt ut som et egnet fortettingsområde i kommunens fortettingsstrategi.

Det anses som en fordel at søker og kommunen unngår en reguleringsprosess, som normalt er mer kostnads- og ressurskrevende enn en dispensasjonssak. Det er videre en fordel at eventuell dispensasjon for fradeling ikke medfører vesentlige endringer eller utvidelser av den etablerte bruken av eiendommen, eller infrastruktur i området for øvrig.

Ulemper ved eventuell dispensasjon er i hovedsak gjennomgått ovenfor, og vi viser til disse. I tillegg anser vi at omsøkt fradeling i denne saken vil medføre at eksisterende bolig på eiendommen mister uteoppholdsareal med gode kvaliteter.

Vi anser at det vil være urimelig ressurskrevende å forlange en reguleringsprosess for en eiendom og et tiltak av et såpass begrenset omfang, som er i samsvar med arealformålet og innenfor de rammene som følger av retningslinjene til kommuneplanens bestemmelser.

Etter en samlet vurdering anses fordelene derfor å være klart større enn ulempene.

Oppsummering av dispensasjonsvurderingen
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. Hensynene bak bestemmelsene det

søkes dispensasjon fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene synes klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningslovens § 19-2. Det er vurdert at omsøkte dispensasjon både kan og bør innvilges.

Tidligere gitte dispensasjoner i området

- Furuholtveien/Kniplefjellet

Det kommer frem i saken at det er gitt dispensasjon for deling i området tidligere. Vi refererer til Kniplefjellet 2 A, Furuholtveien 17 og 24 A. Statsforvalteren har i tidligere sak på eiendommen (vedtak datert 08.04.2024, ref. 2023/47413), etter befaring konkludert med at ovennevnte område (Bjørnefjellet) er et naturlig utgangspunkt for vurdering av stedskarakter. Kommunedirektøren har ved vurderingen av denne saken derfor tatt med i betraktning området fra tiltakseiendommen og oppover (øst) samt sørover for tiltakseiendommen. Samme område er avsatt til hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel. Ovennevnte eiendommer er på grunnlag av momentene ovenfor vurdert å ligge utenfor det området som det er naturlig å sammenligne med.

Tiltak – opprettelse av ny grunneiendom til boligformål

Ny tomt synes å være hensiktsmessig arrondert, med unntak av at eksisterende bolig blir liggende for nærme den nye, felles nabogrensa, noe som igjen kan vanskeliggjøre oppføring av ny bebyggelse og ivaretakelse av lovens krav til avstand. Det er tilstrekkelig med uteoppholdsarealer i henhold til kommuneplanens krav, og det anses å være muligheter for å opparbeide uteoppholdsarealer på eiendommen.

I søknaden framkommer ikke parkeringsareal, manøvreringsmuligheter eller ny avkjørsel. Vi legger til grunn at dette løses på en tilfredsstillende måte i den eventuelle byggesaken, og legger vekt på at eiendommen ligger tilknyttet offentlig vei.

Det er heller ikke vist tilknytning til vann- og avløpsanlegg. Vi forutsetter at nødvendige rettigheter til vann- og avløpstrasé, dersom disse skal gå over annen manns grunn, tinglyses.

Det er en forutsetning at rettighetene blir tinglyst så snart omsøkt ny tomt er fradelt med eget bruksnummer. Tinglysningsplikt påhviler grunneier. Etter vår vurdering er tiltaket i samsvar med lovens krav om opprettelse og endring av eiendom i § 26-1.

Nabomerknader

Merknader fra naboer omhandler usikkerhet rundt hva de som naboer skal godkjenne, og knytter seg i hovedsak til framtidig bebyggelse på tomten som søkes fradelt, og at det ved varsling i denne saken ikke er sendt ut noen tegninger eller skisser på tenkt bebyggelse. Videre vises det til tidligere behandling av søknad om oppføring av boliger på eiendommen, og kommunens og Statsforvalteren sine tilbakemeldinger i samme sak. Det påpekes videre at området er omfattet av en hensynssone for kulturmiljø i kommuneplanen.

Den framtidige bebyggelsen vil nabovarsles i forbindelse med byggesøknaden, og naboene vil ha anledning til å komme med merknader til dette. De øvrige merknadene anses besvart i vurderingen over.

Alternative løsninger

Ikke relevant.

Konklusjon

Vilkårene for dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel anses oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, og kan dermed innvilges. Søknad om opprettelse av ny grunneiendom til boligformål godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m, jf. § 21-4.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

0 700 Meter

Målestokk 1:20 000

Dato 22.11.2024

1

SITUASJONSKART
for tiltak etter plan- og bygningsloven

FREDRIKSTAD KOMMUNE

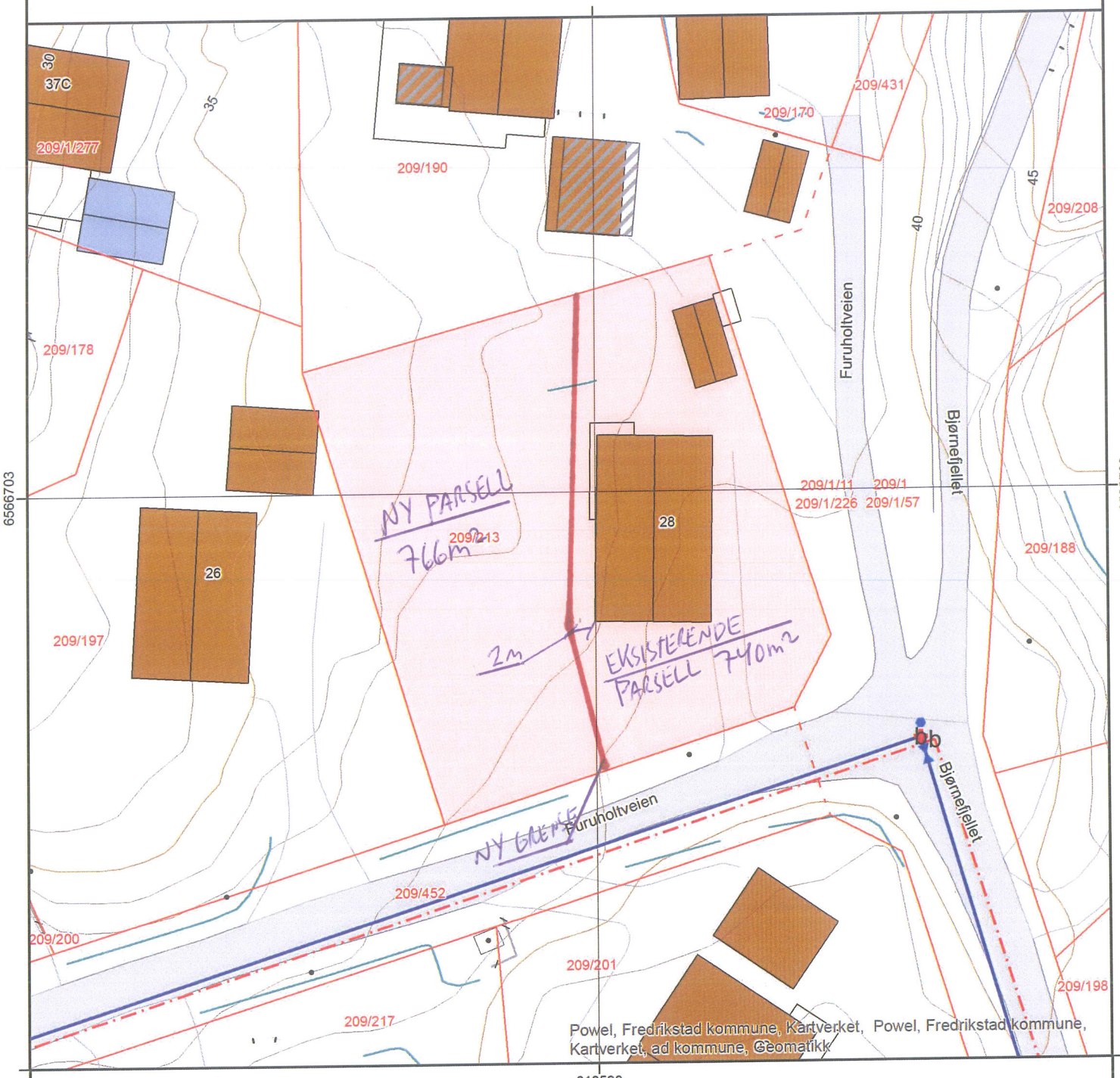
Adresse: Furuholtveien 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 209/213/0/0
Areal: 1507 m□

Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-05-06

N

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



Powel, Fredrikstad kommune, Kartverket, Powel, Fredrikstad kommune, Kartverket, ad kommune, Geomatikk

	Sign: Geomatikk
Målt grense	Vannledning
Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Overvannsledning
Konstruert grense	Spillvannsledning
Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Avløp felles
Krokert grense	Drensledning
Nøyaktighet dårligere enn 2 m	

MATRIKKELMYNDIGHETEN FREDRIKSTAD

H530
H570

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Byggesaksnr.: 2024/85615
Dokumentnr.: 5
Løpenr.: 13274/2024
Klassering: 209/213
Saksbehandler: Heidi Kaspersen

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	19.12.2024	104/24
Planutvalget	27.02.2025	11/25

Furuholtveien 28 - Eiendom 209/213 - Oppretting av matrikkelenhet - grunneiendom

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2 avslår vi søknad om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens arealdel generelle bestemmelser pkt. 2.1.
2. Med hjemmel i kommuneplanens bestemmelser om plankrav i pkt. 2.1, jf. plan- og bygningsloven §1-6 andre ledd, avslår vi søknad om opprettelse av ny grunneiendom til boligformål.

Fredrikstad, 09.12.2024

Planutvalgets vedtak 19.12.2024:

Saken utsettes for befaring.

Planutvalgets behandling 19.12.2024:

Inger Christine Apenes (H) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes for befaring.

Votering:
Utsettelsesforslag fremmet av Inger Christine Apenes ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak 27.02.2025:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2 innvilger vi søknad om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens arealdel generelle bestemmelser pkt. 2.1.

2. Med hjemmel i kommuneplanens bestemmelser om plankrav i pkt. 2.1, jf. plan- og bygningsloven §1-6 andre ledd, innvilger vi søknad om opprettelse av ny grunneiendom til boligformål.

Planutvalgets behandling 27.02.2025:

Planutvalget var på befaring før behandling av saken.

Ken Falleth (FrP) stilte spørsmål ved sin habilitet. Han kjenner tiltakshaver fra barneskolen, klassefester på barneskolen og en reise for 10-12 års siden, men ingen kontakt siden det.

Direktør byutvikling redegjorde for habilitetsvurderingen. Ingen vara.
Et enstemmig planutvalg erklærte Ken Falleth habil.

Pål Tálos (INP) fremmet på vegne av H, FrP, Ap, INP følgende forslag:
1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2 innvilger vi søknad om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens arealdel generelle bestemmelser pkt. 2.1.

2. Med hjemmel i kommuneplanens bestemmelser om plankrav i pkt. 2.1, jf. plan- og bygningsloven §1-6 andre ledd, innvilger vi søknad om opprettelse av ny grunneiendom til boligformål.

Begrunnelse:
Hensynet bak bestemmelsen om plankrav anses ikke vesentlig tilsidesatt. Det vil være uforholdsmessig å kreve utarbeidelse av en reguleringsplan for et såpass beskjedent tiltak.

Planutvalget ser ikke at hensynet til kulturmiljøet blir vesentlig tilsidesatt av å innvilge søknaden. Hver av de nye tomtene blir romslige og fortetting vil ikke forringe området på noe vis. Naturligvis avhengig av videre planer, men det hensyn tas i neste omgang.
Fordelene anses etter en samlet vurdering klart større enn ulempene.

Votering:
Forslag fremmet av Tomas Tálos (INP) ble vedtatt med 7 stemmer (Ap 2, H 2, FrP 2, INP 1) mot 2 stemmer (SV 1 og R 1) som ble avgitt for kommunedirektørens innstilling

Fredrikstad 03.03.2025

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Heidi Kaspersen
direktør byutvikling Per-Erik Torp

Sammendrag
Det søkes om fradeling av et areal på ca. 766 m² for opprettelse av ny grunneiendom til boligformål.

Kommunedirektøren finner etter en omfattende vurdering, også sett hen til søknad om dispensasjon og nabomerknader, at det ikke ligger til rette for å innvilge dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel for fradeling av grunneiendom til boligformål.

Hensynene bak den bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningsloven § 19-2. Fordelene er heller ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunedirektøren anbefaler at søknaden avslås.

Vedlegg
1 Oversiktskart Furuholtveien 28
2 Situasjonskart.pdf
3 Kommuneplan - hensynssone kulturmiljø

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Viser til arkivsak 2024/14069.

Saksopplysninger
Det søkes om fradeling av et areal på ca. 766 m² for opprettelse av ny grunneiendom til bolig. Eksisterende tomt oppgis med et areal på 1 507 m² og er bebygget med en enebolig samt en frittliggende garasje/uthus. Gjenværende tomt får, etter fradelingen, et areal på ca. 741 m². Eiendommen skråner lett mot vest og den ubebygde del av tomten består av delvis opparbeidet hage og naturlig vegetasjon.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, planID 913. Eiendommen er videre omfattet av Hensynssone H570 – kulturmiljø.

Søknad om dispensasjon
Tiltaket er avhengig av at det innvilges dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens bestemmelse punkt 2.1. Det er søkt om dispensasjon.

Søkers begrunnelse for dispensasjon fra plankrav
«*Vi legger følgende forhold til grunn for dispensasjon:*

- *Vi vil få en romslig tomt nær Fredrikstad sentrum*
- *I senere tid har det generelle området furuholtveien sett både rehabilitering og noe nybygg.*
- *Området er preget av eneboliger.*
- *Det er tidligere gitt dispensasjoner fra plankravet i Furuholtveien/Kniplefjellet*
- *Tiltaket har god skolevei.*
- *Bruken av eiendommen vil ikke bli særlig endret eller vesentlig utvidet.*
- *Med denne tomtedelingen vil vi etterkomme ønsket om at tomten vil blir fradelt med eget bruksnummer:*
  Fra tidligere avslag på søknad av 01.10.2023:
  «Tidligere gitt dispensasjon i Furuholtveien/Kniplefjellet. Ved en gjennomgang av saker i området ser vi at det i senere tid er gitt dispensasjon fra plankrav for oppføring av 3 nye boliger innenfor området. Dette gjelder bolig på Furuholtveien 17 (riving og oppføring av ny bolig med 2 boenheter) Furuholtveien 24 a ny bolig med hybel og Kniplefjellet 2A enebolig med sekundærbolig. Disse 3 sakene skiller seg ut fra omsøkte tiltak ved at tomtene er fradelt med eget bruksnummer,det oppføres kun en bygningskropp/bolig og plasseringen av disse boligene er lik bygningsstrukturen i området.»
- *Ved en samlet vurdering mener vi at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.»*

Nabovarsel
Naboer er varslet på lovlig vis. Det har kommet merknader fra nabo på naboeiendommen Furuholtveien 26, eiendom 209/197, Furuholtveien 29, eiendom 209/201 og Furuholtveien 26A, eiendom 209/190.

Merknader fra naboer går samlet ut på usikkerhet rundt hva de som naboer sier ja til, da det ikke foreligger tegninger eller skisser for hva slags bygg, eller hvor mange bygg som er tenkt oppført på eiendommen. Videre er det bekymring knyttet til overvannsproblematikk, utkjøring og adkomst samt økt belastning på etablert infrastruktur som vei, vann og avløp. Det vises til tidligere søknadsprosess på eiendommen der uønsket fortetting, urørt stedskarakter og estetikk, samt lys og luft mellom bygninger i området var en vesentlig del av kommunens og også statsforvalter sin vurdering av saken.

Ansvarlig søker kommenterer merknadene slik:

«*Som det framgår av søknaden om deling/justering/oppmåling av eiendom så er formålet på den delte parsellen bolig, dette er også i henhold til kommuneplanens arealdel formål for tomten/området.*

Angående overvannsproblematikk er dette noe som løses i henhold til krav ved en eventuell senere byggesøknad. Dette er noe som vil bli løst på egen tomt.

Punkt 5 av søknaden er det anført at det blir utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.

Videre ser vi at en oppdeling av tomten til to selvstendige parseller vil passe inn i områdets struktur angående tetthet og tomtestruktur.

Kort oppsummert så omfatter klagene i stor grad utfordringer og problemstillinger som vil fremkomme og løses i en senere byggesøknadsprosess – dette vurderer vi at egentlig er irrelevant for selve tomtedelingen det søkes om.

Det blir en viktig del av en senere byggesøknad å tilrettelegge et eventuelt nybygg slik at det blir tilpasset området som eiendommen ligger i med tanke på Hensynssonen i området Bjørnefjellet.»

Det ble i foreløpig svarbrev datert 24.07.2024 blant annet påpekt at omsøkt deling av grunneiendom var avhengig av at det søkes om og innvilges dispensasjon fra plankravet. Naboer er varslet om dispensasjon, og det er kommet merknad fra Furuholtveien 26, eiendom 209/197 og fra Furuholtveien 28A, eiendom 209/190. Merknadene omhandler i all hovedsak de samme forhold som ved første varsling, samt viktigheten av at området er avsatt til hensynssone kulturmiljø i kommuneplanen, og at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for å ikke godkjenne søknad om dispensasjon.

Søker kommenterer at det ikke har videre anmerkninger til disse merknadene da de anses å være besvar tidligere, og/eller ikke er relevante for søknaden.

Konsekvenser for sosial bærekraft
- Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
- Ikke relevant.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
- Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
- Ikke relevant.

Vurdering
Plan og rettsgrunnlag
Det følger av plan- og bygningsloven § 1-6 (2) at «*Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan.»*
Videre følger det av plan- og bygningsloven § 21-4 (1) at bygningsmyndighetene «*skal (…) gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven*». Dette er et uttrykk for legalitetsprinsippet i bygningsretten.

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

Tiltaksområde er uregulert, avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplan for Fredrikstad 2020-2032, vedtatt 11.02.2021. Statusen er videreført i den nye kommuneplanen som ble vedtatt 15.06.2023, planID 913.

Plankrav
I byggeområdene er det krav om reguleringsplan. Det fremgår av kommuneplanens generelle bestemmelser 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.»*

Unntatt fra plankravet er i generelle bestemmelser pkt. 2.5 *«tiltak som kan ha mindre betydning for miljø og samfunn, der kravet om reguleringsplan virker åpenbart urimelig*».

Bygningsmyndighetene kan ikke se at omsøkte tiltak vil omfattes av unntaket fra plankravet. Vi viser i den forbindelse til retningslinjer til bestemmelsen i pkt. 2.6 b.

Omsøkte tiltak vil derfor være avhengig av dispensasjon fra kommuneplanen, fordi den stiller krav til reguleringsplan. Spørsmålet som reiser seg er om det er nødvendig med en reguleringsplan på den aktuelle eiendommen eller i området, eller hvorvidt det kan dispenseres fra dette kravet.

Plan- og bygningsloven § 11-9 hjemler kommunens mulighet til å kreve reguleringsplan før tiltak godkjennes. I forarbeidene til bestemmelsen fremgår det at:
«*Her gis det hjemmel for å stille krav om at det må utarbeides og foreligge reguleringsplan for enkelte arealer eller for enkelte tiltak før det gis byggetillatelse eller før det gjennomføres tiltak. (…) Hensikten er at kommunen skal ha et redskap som sikrer at det utarbeides områdevise reguleringsplaner. Disse skal gi helhetlige planløsninger for områder der kommunens arealdel ikke gir tilstrekkelige avklaringer. Dette vil gi nødvendige rammer for planlegging av enkeltprosjekter, både private og offentlige.»*

Plankravet sikrer altså at kommunen har et redskap for å gi helhetlige planløsninger for områder der kommuneplanens arealdel ikke gir tilstrekkelige avklaringer.

Dispensasjon
Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningsloven kapittel 19.
Loven fastslår følgende i § 19-2. «*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene».*

Spørsmålet om å dispensere fra planer reiser særlige spørsmål. Planer har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. De omhandler konkrete vurderte forhold knyttet til arealutnyttelsen innenfor et bestemt område, og det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. Dispensasjoner vil lett kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringene av planen ikke skjer gjennom enkeltdispensasjoner.

Hensynene bak plankravet
Formålet med et plankrav er å styre den nærmere arealdisponeringen innenfor et område. Gjennom en planprosess vil det kunne fastsettes mer i detalj hvordan grunnen innenfor planområdet skal brukes eller vernes i tråd med det aktuelle arealformålet. Gjennom en slik prosess blir allmennheten, berørte naboer og andre sikret medvirkning når det gjelder videreutviklingen av området. Det innebærer at et tiltak av et visst omfang på en eiendom må

ses i sammenheng med den ønskede fremtidige utnyttelsen av det større området som eiendommen er en del av. Dette medfører at kommunen unngår at utbygging av deler av et område gir føringer for øvrige deler av området.

Hensynet bak et plankrav gjør seg tydeligst gjeldende når bruken av større arealer skal avklares, og det er åpent hva arealet skal brukes til. I slike tilfeller vil behovet være størst for en bred prosess der berørte private og offentlige instanser blir gitt mulighet til å uttale seg. I denne saken gjelder dispensasjonen et mindre område, der mulighetene for hva eiendommen kan brukes til er begrenset.

Omsøkt tiltak skal utføres på en eksisterende boligtomt tilknyttet et allerede etablert boligområde, og en dispensasjon fra plankravet vil ikke innebære en endring av arealformålet. Mange av de forhold som normalt avklares gjennom en reguleringsprosess synes allerede avklart, herunder teknisk infrastruktur som vei, vann og avløp. I hovedsak vil det være nabointeresser som gjør seg mest gjeldende, men dette kan bli belyst gjennom en dispensasjonsbehandling. Tiltaket er i utgangspunktet i tråd med de overordnede vurderingene som er gjort om arealdisponeringshensyn i kommunen. Dette taler for at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Ovennevnte er imidlertid momenter som kan gjøres gjeldende i alle uregulerte, og etablerte byggeområder der generell infrastruktur allerede er etablert. Kommunen har gjennom kommuneplanen vedtatt et generelt plankrav, og har derfor konkret tatt stilling til dette, noe som taler for at momentene ikke kan tillegges like mye vekt.

Hensynene bak et generelt plankrav vil også kunne gjøre seg gjeldene for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få større virkninger for et område. Det må derfor vurderes om det er andre forhold som tilsier at det er behov for en helhetlig vurdering av arealutnyttelsen i området.

Parsellen som søkes fradelt er hage- og uteoppholdsareal for eksisterende bolig i Furuholtveien 28, og består hovedsakelig av plen og trær, med noe innslag av stedlig vegetasjon. Eiendommene i denne delen, øverst i Furuholtveien fremstår, sammen med eiendommene i Bjørnefjellet som romslige naturtomter. Størrelsen på eiendommene i dette aktuelle området er på mellom 1 mål – 2,4 mål, med forholdsvis lav til moderat utnyttelsesgrad. Området bærer preg av åpen, villamessig bebyggelsesstruktur. Boligbebyggelsen er plassert «luftig» på eiendommene, med god avstand mellom hverandre

Ny eiendomsgrense er omsøkt plassert i strid med avstandsbestemmelsene i loven. Særskilt avstandserklæring foreligger i saken, men denne kan ikke veie opp mot det faktum at en slik løsning virker fremmed i dette aktuelle området som eiendommen er en del av. Bygningsmyndighetene er videre av den oppfatning at omsøkt løsning også kan medføre utfordringer ved senere utbygging på eiendommen. Det er for oss vanskelig å se at en bolig, arkitektonisk tilpasset sine bebygde omgivelser, kan plasseres på tomten uten å komme i konflikt med lovens avstandsbestemmelser.

Omsøkt ny tomt og gjenværende tomt med eksisterende bebyggelse, sett hen til størrelse, plassering, og utforming, vurderes å ville skille seg ut fra den etablerte tomte- og bebyggelsesstrukturen, og virke fremmed i nærområdet. Etablert tomtestruktur kjennetegnes ved luftige naturtomter og bebyggelse som ligger godt i terrenget. Den gode terrengtilpasningen er blant annet muliggjort ved at tomtene er store nok.

Det er også verdt å merke seg at kommuneplanens arealdel kap.7 oppstiller noen krav til utbygging som gjelder både ved regulering av uregulerte byggeområder, og for den enkelte dele- og byggesak. Dette for å tydeliggjøre viktigheten av å opprettholde stedskarakter i

eksisterende småhusområder. Bestemmelsen i pkt. 7.1 sier at «(…) nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur».

Områdekarakteren er videre vurdert til å være så vidt spesiell at den er omfattet av hensynssone kulturmiljø. I kommuneplanen finner vi at området beskrives som et «*godt eksempel på boligområde fra siste halvdel av 1900-tallet, der naturkvaliteter og arkitektur virker sammen*». Det er ingen konkrete bestemmelser eller retningslinjer knyttet til hensynssonen, men det framheves at området er under stort press, og at det av den grunn er valgt særskilt ut. Dette viser at kommunen mener at området har en kvalitet og en viss strøkskarakter som er verdt å videreføre.

På bakgrunn av ovennevnte er kommunedirektøren av den oppfatningen at tiltaket i denne konkrete saken ikke kan ses på isolert sett, men heller i sammenheng med videreutvikling av området som helhet.

Som tidligere nevnt, er det først og fremst hensiktsmessig med en reguleringsplan i tilfeller hvor et tiltak får stor betydning for et område. Tiltaket i denne konkrete saken vil endre tomte- og bebyggelsesstrukturen i området. Derfor er det snakk om et tiltak med stor innvirkning på området. Det er slike tilfeller plankravet skal sikre at berørte parter får delta. Endring av bebyggelsesstrukturen vil også kunne medføre at framtidig regulering av området blir vesentlig vanskeliggjort. Dette taler for at dispensasjon for omsøkte tiltak vil medføre at hensynene bak plankravet blir *vesentlig tilsidesatt*.

Fordeler og ulemper
For at det skal være adgang til å dispensere fra plankravet, må begge vilkår i § 19-2 være oppfylt. Selv om det første vilkåret ikke er oppfylt, ønsker kommunedirektøren å belyse også fordeler og ulemper ved omsøkt tiltak.

Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler, og særlig arealdisponeringshensyn, som må tillegges vekt i vurderingen. Personlige fordeler for søker kan også være relevant, men har klart mindre vekt i en dispensasjonsvurdering. I forarbeidene til loven står det at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak. Dette tilsier at det ikke er nok i seg selv at ulempene er små. Det må kunne vises til relevante fordeler som er klart større enn ulempene.

Kommunedirektøren bemerker innledningsvis at det å fravike gjeldene kommuneplan er en ulempe i seg selv. Dette da planens informasjonsverdi svekkes ved en fravikelse. Området er sentrumsnært, men ikke pekt ut som et egnet fortettingsområde i kommunens fortettingsstrategi.

Det er forståelse for, og anses som en fordel, at ved en dispensasjon fra plankravet unngår søker og kommunen en reguleringsprosess, som normalt er mer kostnads- og ressurskrevende enn en dispensasjonssak. Det er videre en fordel at eventuell dispensasjon for fradeling ikke medfører vesentlige endringer eller utvidelser av den etablerte bruken av eiendommen, eller infrastruktur i området for øvrig. Denne fordelen er imidlertid av en mer generell karakter da den kan påberopes av mange andre grunneiere i kommunen. En fordel av en slik generell karakter kan derfor ikke vektes tungt i spørsmål om dispensasjon fra plankravet.

Som nevnt, det aktuelle området som eiendommen naturlig hører til, er preget av romslige naturtomter med uteoppholdsarealer av stor kvalitet. Stedlig vegetasjon og naturelementer på eiendommene synes tilfredsstillende bevart. Ulemper ved eventuell dispensasjon er i hovedsak gjennomgått ovenfor, og vi viser til disse.

I tillegg anser vi at omsøkt fradeling i denne saken vil medføre at eksisterende bolig på eiendommen mister tilnærmet alt uteoppholdsareal med kvaliteter. Hage- og uteoppholdsareal til eksisterende bolig vil, etter en eventuell fradeling, bestå av et mindre areal i nord og et lite inneklemt areal mellom bolig og vei i sør, samt parkeringsareal og intern adkomst. Videre vil omsøkt fradeling medføre at det samme uteoppholdsarealet med gode kvaliteter forvitrer ytterliggere ved utbygging på omsøkt ny boligtomt. Kommunen ønsker fortetting med kvaliteter og gode bomiljø, noe kommunedirektøren vurderer ikke er godt nok ivaretatt i denne konkrete saken.

Etter en konkret vurdering kan vi ikke se at det foreligger relevante fordeler som er klart større enn ulempene ved en dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen i denne saken. I vurderingen har vi lagt vekt på at fordelene som oppnås ved en dispensasjon er mindre, og at konsekvensene for miljø- og samfunnet krever en helhetlig vurdering.

Kommunedirektøren har etter dette kommet til at vilkårene i pbl. § 19-2 ikke er oppfylt. Søknaden om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen må derfor avslås.

Tidligere gitte dispensasjoner i området Furuholtveien/Kniplefjellet
Det fremkommer i saken at det er gitt dispensasjon for deling i området tidligere. Vi refererer til Kniplefjellet 2a, Furuholtveien 17 og 24a.

Statsforvalter har i tidligere sak på eiendommen (vedtak datert 08.04.2024, ref.2023/47413), etter befaring konkludert med at ovennevnte område (Bjørnefjellet) er et naturlig utgangspunkt for vurdering av stedskarakter.

Kommunedirektøren har ved vurderingen av denne saken derfor tatt med i betraktning området fra tiltakseiendommen og oppover (øst) samt sørover for tiltakseiendommen. Samme område er avsatt til hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.

Ovennevnte eiendommer er på grunnlag av momentene ovenfor vurdert å ligge utenfor det området som det er naturlig å sammenligne med.

Tiltak – opprettelse av ny grunneiendom
Omsøkt tiltak forutsetter dispensasjon fra plankravet. Da dispensasjon fra plankravet i denne konkrete saken ikke kan gis, kan det heller ikke gis tillatelse til fradeling for opprettelse av nye boligeiendommer.

Nabomerknader
Merknader fra naboer omhandler usikkerhet rundt hva de som naboer skal godkjenne, og knytter seg i hovedsak til framtidig bebyggelse på tomten som søkes fradelt, og at det ved varsling i denne saken ikke er sendt ut noen tegninger eller skisser på tenkt bebyggelse. Videre vises det til tidligere behandling av søknad om oppføring av boliger på eiendommen, og kommunens og statsforvalter sin tilbakemeldinger i samme sak. Det påpekes videre at området er omfattet av en hensynssone for kulturmiljø i kommuneplanen.

Kommunedirektøren vurderer at omsøkte tiltak ikke oppfyller vilkårene for å innvilge dispensasjon, sett hen til størrelse, plassering og utforming av både eksisterende og ny tomt. Øvrige merknader på bebyggelse vurderes ikke å være relevante for denne saken.

Konklusjon
Hensynene bak den bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningsloven § 19-2. Fordelene er heller ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunedirektøren anbefaler at søknaden avslås.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
MOTTATT AV FREDRIKSTAD BYARKIV

21 -03- 2025

Tilsvar vedr. Orientering om vedtak – Furuholtveien 28, Eiendom 209/213

Byggesaksnummer: 2024/85615

Til: Fredrikstad kommune, Planutvalget
Fra: Fredrik Myrvang, Marie Therese Sandmoe, Ståle G. Julseth, Christin A. Julseth, Magnus Kvalsvik, Rikke Bye-Andersen.

Dato: 10.03.2025

Innledning

Vi viser til varsel mottatt via Digipost den 06.03.2025 og 07.03.2025 vedrørende planutvalgets vedtak om å innvilge dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom på Furuholtveien 28.

På vegne av varslede naboer ønsker vi å fremme en **formell klage** på vedtaket, med hjemmel i **forvaltningsloven § 28**, som gir adgang til å påklage enkeltvedtak innen tre uker etter mottak. Vi ber også om at klagen gis **oppsettende virkning**, jf. **forvaltningsloven § 42**, slik at tiltaket ikke kan gjennomføres før klagen er ferdigbehandlet.

1. Habilitetsspørsmål

Vi finner det bemerkelsesverdig at et medlem av planutvalget, som har en personlig relasjon til tiltakshaver, ikke ble funnet inhabil i behandlingen av saken.

- **Relevant lovverk: Forvaltningsloven § 6**
  - En offentlig tjenesteperson er inhabil dersom det foreligger «særegne forhold» som kan svekke tilliten til upartiskheten.
  - Inhabilitet kan oppstå ved tidligere vennskap, kameratskap eller kjennskap som kan påvirke vurderingen.

Her har vedkommende **kjent tiltakshaver fra tidligere** og burde ha erklært seg inhabil. Vi stiller spørsmål ved om Statsforvalteren bør se nærmere på kommunens rutiner for habilitetsvurdering.

2. Uklar relasjon mellom medlemmer i planutvalget

Under behandlingen av saken i planutvalget ble dispensasjonen fremmet av **Pål Tálos (INP)**, og vedtaket ble basert på et forslag fremmet av **Tomas Tálos (INP)**.

Vi ber kommunen **avklare om disse to personene er i familie eller står i en nær relasjon**, og vurdere hvorvidt dette kan ha påvirket behandlingen av saken.

Dersom det viser seg at de har en nær tilknytning, kan dette svekke tilliten til en objektiv og uavhengig vurdering. I lys av forvaltningsloven § 6 bør kommunen vurdere om dette utgjør et habilitetsproblem eller en mulig interessekonflikt som kan påvirke gyldigheten av vedtaket.

3. Kommunens opplysningsplikt og begrunnelse for vedtak

Ifølge **forvaltningsloven § 17** har kommunen en plikt til å begrunne sine vedtak grundig og saklig.

- Kommunedirektøren anbefalte **avslag** basert på en omfattende vurdering.
- Planutvalget innvilget likevel søknaden med begrunnelsen om at fordelene er «klart større enn ulempene».
- Dette er en subjektiv vurdering som ikke er tilstrekkelig dokumentert.

- **Relevant lovverk: Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2**
  - Dispensasjon kan **ikke** gis dersom hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.
  - Fordelene må være **klart større** enn ulempene.

I dette tilfellet er det ikke dokumentert **hvilke konkrete fordeler** som veier tyngre enn ulempene for naboene og området.

4. Hensynssone H570 – Kulturmiljø må ivaretas

Området Furuholtveien/Bjørnefjellet er en del av hensynssone **H570 kulturmiljø**, noe som burde tilsi en strengere vurdering av nye tiltak.

- Kommuneplanen beskriver området som et «godt eksempel på boligområde fra siste halvdel av 1900-tallet, der naturkvaliteter og arkitektur virker sammen».
- Dette er et av få sentrumsnære villaområder med **store, luftige tomter**, som nå er under press for fortetting.

- **Relevant lovverk: Pbl. § 11-9**
  - Kommunen har plikt til å kreve reguleringsplan i områder med særskilt bebyggelsesstruktur og kulturmiljø.

En dispensasjon undergraver dette vernet og vil skape presedens for videre utbygging.

5. Bekymring rundt tiltakshaver Bjørn Storm

Tiltakshaver Bjørn Storm er også daglig leder i Eplehagen Eiendomsutvikling AS, som for tiden er involvert i en pågående sak i Råde kommune knyttet til **alvorlige brannsikkerhetsmangler i Bjørnemoseveien 5**.

- **I desember 2024 ble beboere i leiligheter bygget av Eplehagen Eiendomsutvikling kastet ut av sine hjem med umiddelbar virkning** etter at Råde kommune trakk den midlertidige brukstillatelsen.
- Årsaken var **grove feil i brannsikkerheten**, inkludert manglende sprinkleranlegg og feilklassifisering av bygget.
- Statsforvalteren opprettholdt kommunens vedtak, og selskapet ble ansvarliggjort for feilene.

Dette reiser **betydelig tvil** om seriøsiteten og gjennomføringsdyktigheten til tiltakshaver. Vi er bekymret for at lignende problemer kan oppstå i Furuholtveien dersom vedtaket ikke stoppes.

6. Trafikksikkerhet og fremkommelighet

Furuholtveien er allerede en **tungt belastet vei** med smale kjørefelt og dårlige siktforhold.

- Ved **møtende trafikk** må biler ofte kjøre inn på private eiendommer for å unngå kollisjoner.
- Det er **hyppig parkering på begge sider av veien**, noe som hindrer fremkommelighet for **utrykkningskjøretøy**.
- Krysset Furuholtveien/Knipleveien er **uoversiktlig og farlig**, og det har nylig skjedd en trafikkulykke der.

Uten en grundig **trafikkanalyse** og tiltak for utbedring bør det ikke innvilges fortettingsprosjekter som øker belastningen på veinettet.

7. Rådyrtråkk og biologisk mangfold

Furuholtveien er et av få sentrumsnære områder der **rådyr har faste beite- og trekkområder**.

- Omsøkt tomt er et kjent samlingspunkt for rådyr, og vi har **fotodokumentasjon** på dette.
- En utbygging her vil ødelegge habitatet og fortrenge dyrene.

Kommunen bør vurdere dette i lys av **naturmangfoldloven § 9**, som krever at naturverdier skal tas hensyn til i arealplanlegging.

8. Uvisshet og belastning for naboene

Vi har vært i en **langvarig uvisshet** siden denne byggesaken først ble fremlagt i **2019**.

- En annen eiendom i Furuholtveien 24/24B har **stått ubrukt etter stans i sprengning og bygging**, med et gjerdet krater som **forringer strøkets estetikk**.
- Skal vi nå få **en ny byggesak** som drar ut i tid og forverrer bomiljøet ytterligere?
- **Hva skal bygges, og når?** Dette skaper en konstant belastning for naboene.

Planutvalget har **ikke vurdert ulempene ved langvarige byggeprosjekter** for de som allerede bor i området.

9. Konklusjon

Denne dispensasjonen er ikke i tråd med kommunens overordnede planer og tidligere vurderinger av administrasjonen.

- Kommunedirektøren og Statsforvalteren har tidligere **avslått** lignende søknader, og det finnes **ingen nye forhold** som tilsier en endret vurdering.
- Vi ber om at vedtaket oppheves, og at saken enten avvises eller oversendes Statsforvalteren for ny vurdering.
- Vi ber også om at kommunen **avklarer relasjonen mellom Pål Tálos og Tomas Tálos** for å sikre at det ikke foreligger habilitetsproblemer som kan ha påvirket vedtaket.

Vi ber også om at klagen gis **oppsettende virkning**, slik at tiltaket ikke kan iverksettes før klagen er ferdig behandlet.

Fredrikstad, 10.03.2025

Magnus Kvalsvik, Furuholtveien 26
Fredrik Myrvang, Furuholtveien 29
Ståle Greger Julseth, Furuholtveien 28A

Øvrige naboer:

Magnus Kvalsvik
Fredrik Myrvang
Ståle G. Julseth
E. Fagerås
Sigrun Kvaale (Furuholtv. 25)
Otto Kristiansen (Furuholtv. 25)
[illegible] (Kniplefjellet 9)
Tordis Nome Furuholtvn. 27
Dagfinn Nome —"—
Anne Siri K. Heen Furuholtvn 30
Karl Filip Simpelbikken Bjørnfjellet 5

Fra:

TT Utvikling AS
Topasveien 3A
1639, Gamle Fredrikstad

Til: Fredrikstad kommune

Deres ref: 2024/85615

Svar på klage vedrørende dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom – Furuholtveien 28

Viser til klage datert 23.03.2025 angående vedtak om dispensasjon og opprettelse av ny grunneiendom på Furuholtveien 28. Vi ønsker med dette å imøtegå klagen punkt for punkt og påpeke at klagerne ikke har fremmet tilstrekkelig saklige eller juridiske argumenter som tilsier at vedtaket bør omgjøres.

1. Habilitetsspørsmål

Klagernes anførsler om inhabilitet er udokumenterte og spekulative. Forvaltningsloven § 6 fastsetter at inhabilitet oppstår dersom særlige forhold svekker tilliten til upartiskhet. Ingen slike forhold er dokumentert i denne saken. Å kjenne noen fra tidligere er ikke tilstrekkelig for å konstatere inhabilitet, og det foreligger ingen indikasjoner på at planutvalgets behandling er påvirket av utenforliggende hensyn.

2. Relasjon mellom medlemmer i planutvalget

Her ser det ut som det har oppstått en skrivefeil eller misforståelse i referatet fra planmøtet. Det står skrevet at «Pål Tálos» fremmer forslaget, og senere at «Forslag fremmet av Tomas Tálos (INP) ble vedtatt». Vi regner her med at det siktes til medlem fra INP i planutvalget som har fulle navn «Tomas Pål Tálos» og at det kun skrives forskjellige fornavn i referatet. Det er derfor ingen uklar relasjon mellom medlemmer i planutvalget da det er snakk om samme person.

3. Kommunens opplysningsplikt og begrunnelse for vedtak

Klagen hevder at planutvalgets vedtak er dårlig begrunnet, men vedtaket er fattet etter en grundig vurdering. Plan- og bygningsloven § 19-2 gir anledning til å gi dispensasjon dersom fordelene er klart større enn ulempene, noe som er godt dokumentert i saksbehandlingen. Kommunens administrasjon kan ha hatt en annen vurdering, men det er opp til planutvalget å fatte det endelige vedtaket. Dette er en ordinær del av den politiske beslutningsprosessen.

4. Hensynssone H570 - Kulturmiljø

Klagernes påstand om at dispensasjonen undergraver kulturmiljøet er en subjektiv vurdering. Tiltaket er tilpasset områdets karakter, og det er ikke dokumentert at det vil svekke kulturmiljøet i vesentlig grad. Kommuneplanen åpner for fortetting der det kan skje på en skånsom måte.

5. Bekymring rundt tiltakshaver

Påstanden om at et av styremedlemmene i hjemmelshavers tidligere prosjekter er irrelevant for denne saken. Hver byggesak behandles individuelt, og tiltakshaver må følge alle lover og regler uansett tidligere prosjekter. Klagen inneholder usaklige angrep på et av våre styremedlem uten juridisk relevans for denne byggesaken.

6. Trafikksikkerhet og fremkommelighet

Trafikale forhold er allerede vurdert av kommunen, og det foreligger ingen grunnlag for å hevde at tiltaket vil forverre situasjonen i en slik grad at dispensasjon ikke burde vært gitt. Dersom det finnes trafikale utfordringer, er dette et kommunalt ansvar som kan håndteres gjennom tiltak uavhengig av denne dispensasjonen.

7. Rådyrtråkk og biologisk mangfold

Påstanden om at området er en viktig beiteplass for rådyr er ikke dokumentert med biologiske undersøkelser. Bygging i etablerte boligområder medfører alltid en viss påvirkning på naturen, men det betyr ikke at prosjekter skal stoppes på generelt grunnlag. Naturmangfoldloven § 9 krever en helhetlig vurdering, og dette har blitt ivaretatt i saksbehandlingen.

8. Uvisshet og belastning for naboene

At andre byggeprosjekter i området har vært problematiske, er ikke et argument mot dette tiltaket. Kommunen har klare retningslinjer for byggesøknader, og tiltakshaver må forholde seg til disse. Det finnes ingen grunn til å tro at dette prosjektet vil medføre uforholdsmessige ulemper for naboene.

9. Konklusjon

Vedtaket om dispensasjon er fattet på lovlig grunnlag og etter en grundig vurdering. Klagen inneholder spekulasjoner og udokumenterte påstander som ikke gir grunnlag for å oppheve vedtaket. Vi ber derfor om at klagen avvises og at dispensasjonen opprettholdes.

Vennlig hilsen,
TT Utvikling AS
Henrik F. Øby

Fredrikstad 02.04.2025

Henrik F. Øby

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Karin Sand Oftedal, 69 24 70 00

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

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak datert 24.06.2025.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

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

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

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

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

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

Klagerne viser blant annet til:

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

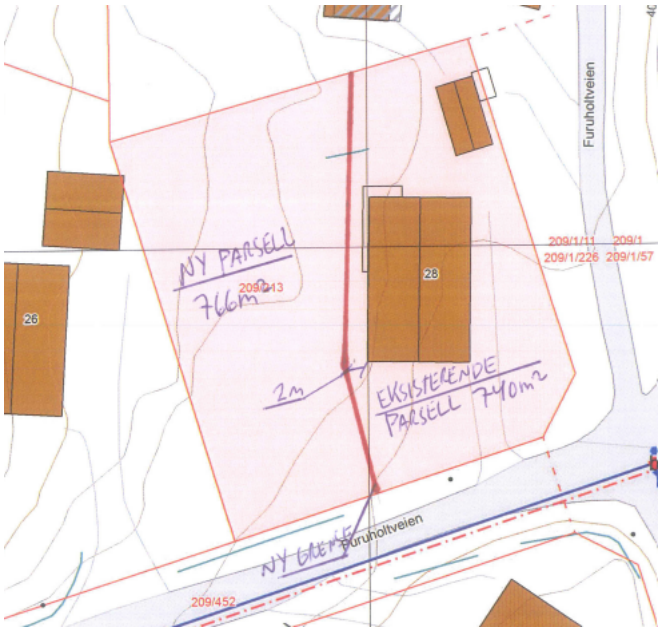
Planutvalget i Fredrikstad kommune tok ikke klagen til følge i møte 19.06.2025, og oversendte saken til Statsforvalteren.

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

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

Statsforvalteren ser slik på saken

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



Utklipp fra innsendt situasjonskart

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planutvalget ga dispensasjon i vedtaket 27.02.2025 med følgende begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med hilsen

Hege Skaanes Nyhus
avdelingsdirektør
Juridisk avdeling

Odd Meldal
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/81678
Dokumentnr.: 12
Løpenr.: 12858/2025
Klassering: 302/36

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	20.11.2025	110/25

Toldbodgaten 34 - Nytt utvendig anlegg for vann og avløp

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

Sammendrag
Luva Prosjekt AS søker på vegne av Forsvarsbygg om separering av eksisterende vanntilførsel og ny tilkobling til kommandantboligens uthus.

Festningsområdet er fredet og Riksantikvaren har bekreftet at tiltaket faller inn under punkt 10 i gjeldene fagavtale mellom Riksantikvaren og Forsvarsbygg.

Vedlegg
1 Gamlebyen
2 H01 Situasjonsplan VAO
3 D01 - Følgesbrev
4 Tilbakemelding fra Riksantikvaren - Kommandangårdens uthus - Toldbodgata 34
5 Skissetegning 28.10.25.pdf

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se saksnummer 2025/27432.

Saksopplysninger
Dagens vanntilkobling går i dag via Ekserserhuset og Kjørbogårdens sidebygning. Vannmåleren til Kjørbogården, Kommandantgården og kommandantgårdens uthus er i dag plassert i Ekserserhuset. Tilkobling for forbruksvann går via Ekserserhuset og Kjørbogården.

Grøfta som skal graves er ca. 3 meter med en dybde på 35 cm, og gir tilgang til den eksisterende vanntilførselen til Kommandantboligen. Fra denne vannledningen vil ny tilførsel til Kommandantgårdens uthus bli etablert. Eksisterende tilførsel, som går via Kjørbogårdens sidebygning vil bli frakoblet.

<u>Planstatus</u>
Eiendommen er avsatt til formålet offentlig bebyggelse og regulert til bevaring i reguleringsplan for «Festningsbyen» (plan-ID 420).

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål og omfattet av hensynssone H310 – ras- og skredfare, H730 – båndlegging etter kulturminneloven og H810 – krav om felles planlegging i kommuneplanens arealdel (plan-ID 913).

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Ikke relevant.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Ikke relevant.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Arbeidene utføres med bakgrunn i de gjeldene fagavtalen mellom Riksantikvaren og Forsvarsbygg. Denne avtalen gir Riksantikvaren Forsvarsbygg tillatelse til å gjennomføre blant annet mindre gravearbeider, mot at arbeidene følges opp av Forsvarsbyggs kulturminneavdeling.

Luva Prosjekt AS har tatt en kontroll på ledningene, og det viser seg at disse ligger på 35 cm under terreng, dette innebærer at etableringen av den nye ledningstraseen ikke vil gå dypere enn dette.

VA-trase opparbeides, og etableres i henhold til Fredrikstad kommunes va-norm, og tekniske bestemmelser i standardabonnementsvilkår for vann og avløp.

Reguleringsplanen for Gamlebyen har bestemmelser om at kulturmyndighetene skal høres med hensyn til etterreformatoriske kulturminner. Bestemmelsen ansees å være ivaretatt ved at saken har vært til uttalelse hos Kulturarv Østfold fylkeskommune og behandling hos Riksantikvaren.

Saken er ellers oversendt kommunens va-avdeling til uttalelse som ikke hadde merknader til tiltaket.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler at planutvalget godkjenner tiltaket med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

0 700 Meter

Målestokk 1:20 000

Dato 31.10.2025

Nord

564250

564200

B

Eks DN32 VL

A

pro DN32 PE SDR11 VL

Y6111450

0 15 30 Meters

TEGNFORKLARING

	PROSJEKTERT	EKSISTERENDE
VANNLEDNING		
Eksisterende konstruksjoner		
Kjørefelt		
TEIGGRENSE		
KOTELINJE		
ANNEN LINJEAVGRENSNING		

MERKNADER

HENVISNINGER

SE LUVA PROSJEKTS TEGN.NR.:

H01 - Situasjonsplan VA

GRUNNLAG

NOTASJONSPUNKTER

A Ny tilkobling forbruksvann

B Frakopbling eksisterende vannledning

Revisjon:	Dato:	Revisjonstittel:	Tegnet:	Kontrollt:	Ansvarlig:
0	15.09.25	ARBEIDSTEGNING	ANW	LCS	KML

Park & Anlegg AS

VL Kommandantens uthus

Situasjonsplan VA

Søknadstegning

Målestokk:	1:250	
Koordinatsystem:	Euref89 - UTM32 - NN200	
Dato:	11.09.25	
Format:	A1	
Tegnet: ANW	Kontrollt: LCS	Ansvarlig: KML
Prosjektnr.: 25-001-22	Tegn.nr.: H01	Revisjon: 0
Disp.type: A	Dok.type: TE	Status: S

LUVA PROSJEKT

Gamle Kongevei 101
1712 Grålum
Tlf: 69 13 03 90

FØLGESBREV
Prosjektnr.: 2025-001-22

IG-SØKNAD

Notat nr.:
1

Dato
15.09.2025

Bakgrunn:

Luva Prosjekt AS er engasjert til å bistå Park og Anlegg AS på vegne av Forsvarsbygg med søknadsarbeider, og prosjektering av utvendig VA for prosjekt i Toldbodgaten 34, 1632 Gamle Fredrikstad, og Kjørbogårdens sidebygning. Med bakgrunn i kommende avhendingen av eiendommene er det ønskelig at vannledningen til kommandantboligens uthus og stoppekran for dette bygget er montert i Ekserserhuset. Det er videre ønskelig at disse arbeidene utføres samtidig som arbeidende med allerede godkjent søknad for tilkobling av spillvannsledning til Ekserserhuset, i hovedsak grunnet planlagt arkeologisk overvåkning under disse arbeidende.

Ved dialog med Fredrikstad Kommunes byggesaksavdeling fremkom det at nabovarsling ikke var nødvendig ved tidligere søknad om tilkobling av avløpsledning for Ekserserhuset, da med bakgrunn av et helhetlig eierskap i berørte områder, herav Forsvarsbygg. Det ses som tilsvarende vurdering for denne søknad.

Arbeidene utføres med bakgrunn i de gjeldene fagavtalen mellom Riksantikvaren og Forsvarsbygg. Denne avtalen gir Riksantikvaren Forsvarsbygg tillatelse til å gjennomføre blant annet mindre gravearbeider, mot at arbeidene følges opp av Forsvarsbyggs kulturminneavdeling. Derfor er det ikke vedlagt noen dispensasjon fra Riksantikvaren.

Beskrivelse av tiltak:

Planlagt forbruksvann:

Dagens vanntilkobling går i dag via Ekserserhuset og Kjørbogårdens sidebygning, vannmåleren til Kjørbogården, Kommandantgården og kommandantgårdens uthus er i dag plassert i Ekserserhuset, videre går tilkobling for forbruksvann via Ekserserhuset og Kjørbogården.
Grøfta som skal graves er ca. 3 meter, og gir tilgang til den eksiterende vanntilførselen til Kommandantboligen. Fra denne vannledningen vil ny tilførsel til Kommandantgårdens uthus bli etablert. Eksisterende tilførsel, som går via Kjørbogårdens sidebygning vil bli frakoblet.

Videre vil arbeidene utføres som forsiktige arbeider grunnet beliggenheten av tiltaket, og i samsvar med føringer fra Riksantikvaren for området.

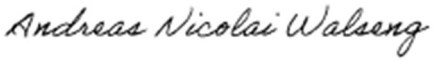
Planlagt Overvannshåndtering:

Luva Prosjekt AS
Gamle Kongevei 101
1712 Grålum
Telefon 69 13 03 90
Telefaks

Luva prosjekt har ikke vurdert overvannshåndtering i saken, og overvann antas som tilstrekkelig håndtert ved eksisterende løsninger.

VA-trase opparbeides, og etableres iht. etter Fredrikstad kommunes VA-norm, og tekniske bestemmelser Standardabonnementsvilkår for vann og avløp.

Med hilsen



Andreas Nicolai Walseng
15.09.2025

Fra: Andreas Walseng[andreas.walseng@luva-prosjekt.no]
Sendt: 31.10.2025 12:26:13
Til: Danielsen Magne[mdan@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: VS: Fredrikstad festning, Kommandangårdens uthus, Toldbodgata 34 - Vedr. anmoding om uttalelse til Fredrikstad kommune

---

Til info.

Med vennlig hilsen
Luva Prosjekt AS

Andreas Nicolai Walseng
VVA - Ingeniør

Gamle Kongevei 101
1712 Grålum

Tlf: 960 12 323
andreas.walseng@luva-prosjekt.no I www.luva-prosjekt.no

LUVA PROSJEKT

Fra: Johansen, Øyvind <Oyvind.Johansen@forsvarsbygg.no>
Sendt: fredag 31. oktober 2025 11:34
Til: Andreas Walseng <andreas.walseng@luva-prosjekt.no>
Kopi: Christiansen, Håvard <havard.christiansen@forsvarsbygg.no>
Emne: VS: Fredrikstad festning, Kommandangårdens uthus, Toldbodgata 34 - Vedr. anmoding om uttalelse til Fredrikstad kommune

Hei Andreas, her er tilbakemeldingen fra Riksantikvaren.

Med vennlig hilsen

Øyvind Johansen
Seniorrådgiver / bygg- og tømrermester
kulturminneseksjonen, resurssenteret

FORSVARSBYGG

Vi bygger forsvarsevne hver dag

Mobil: +47 488 61 877
E-post: oyvind.johansen@forsvarsbygg.no
Internett: www.forsvarsbygg.no

Besøksadresse: Grev Wedelsplass 5
Postadresse: Postboks 405 Sentrum, 0103 Oslo
Sentralbord: +47 468 70 400

Fra: Westre, Josefine Rockett <josefine.rockett.westre@ra.no>
Sendt: fredag 31. oktober 2025 10:49
Til: Johansen, Øyvind <Oyvind.Johansen@forsvarsbygg.no>
Emne: SV: Fredrikstad festning, Kommandangårdens uthus, Toldbodgata 34 - Vedr. anmoding om uttalelse til Fredrikstad kommune

Hei,

Riksantikvaren viser til anmodning om uttalelse i byggesak 2025/81678, vedrørende separering av vanntilførsel til Kommandantgårdens uthus.

Riksantikvaren bekrefter at det beskrevne tiltaket faller inn under punkt 10 i gjeldende fagavtale mellom Riksantikvaren og Forsvarsbygg. Det innebærer at tiltaket kan gjennomføres uten særskilt dispensasjonssøknad, forutsatt at vilkårene i avtalen følges*, jf. dispensasjonskravet etter kulturminneloven § 15a jf. § 22a andre ledd, og § 8 for automatisk fredet byggverk over bakken.*

Punkt 10 i fagavtalen:
«Graving av mindre grøfter for drenering, utskifting av kabler, rør o.l. tillates.»
Tiltaket slik det er beskrevet – med legging av ny vannledning i omrørte masser, begrenset grøftelengde, og en enkel føring av ledning inn i eksisterende modernisert rom – vurderes å være i tråd med dette punktet. Det forutsettes at arbeidet gjennomføres skånsomt og etter antikvariske prinsipper.

- Begrenset inngrep i terreng og eksisterende bygningsstruktur.
- At hulltaking i tømmervegg utføres i minst mulig omfang.

Vennlig hilsen

Josefine Rockett Westre
rådgiver
seksjon for rådgivning og tilskudd
+47 477 92 721

Riksantikvaren
Direktoratet for kulturmiljøforvaltning
Schweigaards gate 28, 0191 Oslo

Fra: Johansen, Øyvind <Oyvind.Johansen@forsvarsbygg.no>
Sendt: fredag 31. oktober 2025 10:25
Til: Riksantikvarens postmottak <RA-postmottak@ra.no>
Kopi: Westre, Josefine Rockett <josefine.rockett.westre@ra.no>
Emne: Fredrikstad festning, Kommandangårdens uthus, Toldbodgata 34 - Vedr. anmoding om uttalelse til Fredrikstad kommune

Hei, viser til epost fra Fredrikstad kommune med byggesaksnummer 2025/81678. dok. 9, dato 30.10.2025 der det anmodes om en uttalelse frå Riksantikvaren i forbindelse med saken (vedlagt).
Saken gjelder Forsvarsbyggs behov for separering av vanntilførsel til Kommandantgårdens uthus. Dette konkrete tiltaket går ut på tilkobling på den eksiterende vanntilførsel, som i dag går til Kommandantgården. Fra denne eksisterende vannledningen ønsker Forsvarsbygg å koble på en isolert vannledning, og føre denne inn i Kommandantgårdens uthus for påkobling til eksiterende anlegg. Den vanntilførslen som benyttes i dag kommer via Kjørbogårdens sidebygning og vil bli frakoblet. Dette utføres ved å frakoble og plugge vannledningene.

Jeg har vurdert tiltaket til at den kan gjennomføres uten dispensasjonssøknad i hht punkt 10 i gjeldene fagavtale mellom Riksantikvaren og Forsvarsbygg: «*Graving av mindre grøfter for drenering, utskifting kabler, rør o.l. tillates».*

Den nye vannledningen skal i stor grad legges i allerede omrørte masser, og legges grunt. Grøftas lengde blir inntil tre meters lengde og ny vannledning vil stige opp til 15-20 under bakkenivået der den går under bunnsvilla til Kommandantgårdens uthus. I Kommdantgårdens uthus vil vannledningen bli trukket under utedoen og føres inn i vaskerommet for påkobling til eksiterende anlegg. Av bygningsmessige tilpasninger vil det bli boret ett hull på ca 7 cm gjennomtømmerveggen under utedoen for tilkobling på eksiterende anlegg inne i vaskerommet. Vaskerommet er modernisert og innvendig kledd med plater. Se vedlagte bilder.

Jeg ber om at dere kan svare ut anmodningen fra Fredrikstad kommune så raskt som mulig. Hvis det er behov for mer informasjon vil jeg bistå etter beste evne.

Med vennlig hilsen

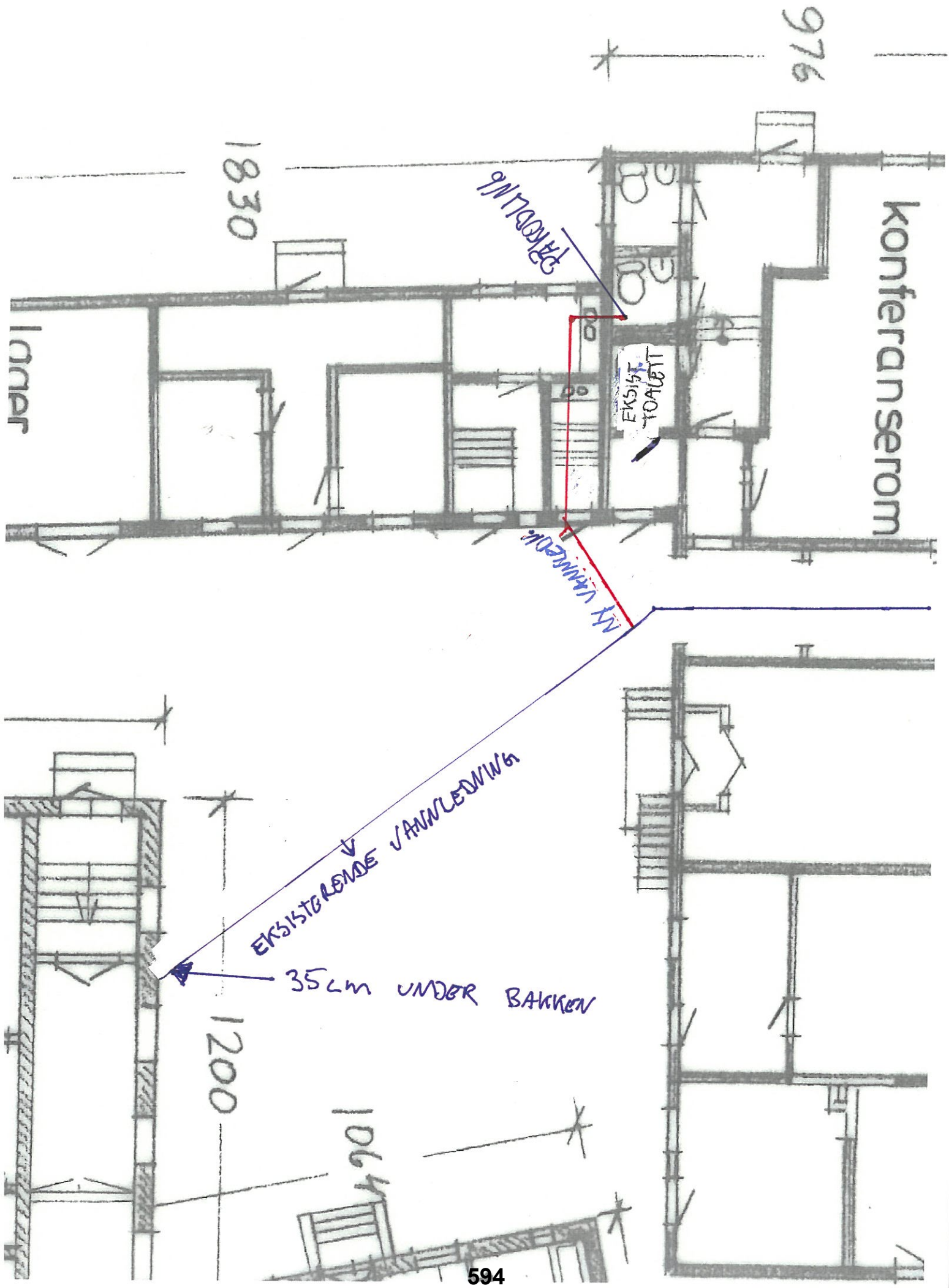
Øyvind Johansen
Seniorrådgiver / bygg- og tømrermester
kulturminneseksjonen, resurssenteret

FORSVARSBYGG

Vi bygger forsvarsevne hver dag

Mobil: +47 488 61 877
E-post: oyvind.johansen@forsvarsbygg.no
Internett: www.forsvarsbygg.no

Besøksadresse: Grev Wedelsplass 5
Postadresse: Postboks 405 Sentrum, 0103 Oslo
Sentralbord: +47 468 70 400


976
1830
konferanserom
lager
EKSIST. TOALETT
NY VANNLEDN.
EKSISTERENDE VANNLEDNING
35cm UNDER BAKKEN
1200
1064

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.:	2025/80702
Dokumentnr.:	17
Løpenr.:	12562/2025
Klassering:	214/135

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	20.11.2025	111/25

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

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

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

Sammendrag

Bas Arkitekter AS søker, på vegne av Veum Hageby AS om oppføring av et nytt leilighetsbygg (boligblokk). Bygget har 4 etasjer i tillegg til parkeringskjeller og ett trapperom. Bygget har til sammen 13 leiligheter. Bygget blir liggende øst for første byggefase av Veum Hageby, i et rekkehus- og tomannsbolig-område.

Tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplan for området. Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne rammesøknaden for oppføring av boligblokka som omsøkt.

Vedlegg

1 Oversiktskart
2 D 02 A10-2 Situasjonsplan M500 A3
3 E 01 A45-1 Fasade Nord og Vest M200 A3
4 E 02 A45-2 Fasade Sør og Øst M200 A3
5 E 11 A45-5 Illustrasjon A3
6 E 09 A45-3 Perspektiv 01 A3
7 E 10 A45-4 Perspektiv 02 A3
8 E 04 A25-0 Plan 0 etasje M100 A3
9 E 05 A25-1 Plan 1 etasje M100 A3
10 E 06 A25-2 Plan 2 etasje M100 A3
11 E 07 A25-3 Plan 3 etasje M100 A3
12 E 08 A25-4 Plan 4 etasje M100 A3
13 E 03 A35-1 Snitt A og B M200 A3
14 F 02 Veum Hageby leilighetsbygg BBB5 - Landskapsbeskrivelse
15 D 03 L-001 Landskapsplan Veum leilighetsbygg BBB5

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Element sak nummer 2025/12979

Saksopplysninger
Det søkes om rammetillatelse for oppføring av et nytt boligprosjekt innenfor et felt avsatt til BBB5 i reguleringsplanen for Veum Park. Det skal oppføres en boligblokk med til sammen 13 boenheter fordelt på 4 plan over felles parkeringskjeller. Boenhetene er fra 4-roms til 3-roms og har et bruksareal fra 116,7 m² til 58,5 m². Samlet bruksareal for alle etasjer blir 1858,5 m².

Gjeldende plangrunnlag for det omsøkte byggetiltaket
Tiltaksområdet er avsatt til Kombinert bebyggelse og anleggsformål i arealdelen til kommuneplanen, plan-ID 909.

Tiltaksområdet er avsatt til Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse BKS1 og Boligbebyggelse-blokkbebyggelse BBB5 i detaljreguleringsplan for Veum Park, plan-ID 1130.

Kommuneplanens §1.1d sier at reguleringsplaner som detaljerer fremtidige byggeområder gjelder fullt ut ved motstrid mellom reguleringsplanen og kommuneplanen.

Nabovarsling
Nabovarsling er gjennomført uten at det er innkommet merknader.

Ansvarlig søkers beskrivelse av tiltaket – oppsummert
«Det søkes om oppføring av nytt boligprosjekt innenfor formålsområde BBB5 i reguleringsplanen for Veum Park. Prosjektet består av en boligblokk med 13 boenheter fordelt på 4 plan over felles parkeringskjeller. Tiltaket er planlagt prosjektert i henhold til intensjonene og bestemmelsene i detaljreguleringsplan for Veum park.

Fellesbestemmelser pkt 2

Estetikk pkt 2.5
Prosjektet vil ha fasader kledd med stående trekledning i kombinasjon med tegl, noe som gir bygningen et variert og nedskalert uttrykk. Ved bruk av ulike fasadematerialer i felt, oppnås en oppbrutt karater. Videre er deler av plan 4 inntrukket, slik at bygget gis differensiering i høyde i tråd med bestemmelsene.

Balkongene utføres med spilerekkverk i stål/aluminium med innsalg av tett felt. Det etablerer også en skjermende veggampe på en side og mindre tak over øverste balkong. Skjermvegg, tak, rekkverk og sleve balkongdekke gis et helhetlig og homogent uttrykk. Endelig produkter og fager for panel, tegl og andre elementer fremlegges ved søknad om igangsettingstillatelse.

Universell utforming pkt. 2.7
Tiltaket er universelt utformet innenfor prosjektområdets utstrekning.

Kvikkelire pkt 2.8
Geoteknisk rapport datert 11.04.2025
«Det er utført en rekke grunnundersøkelser i området. Bla ble det i forbindelse med reguleringen utført supplerende grunnundersøkelser for å kartlegge mulige områder med sprøbruddsmateriale eller kvikkleire for å avgrense mulig kvikkleiresoner inne på området.

For det aktuelle området som det nå søkes ramme for, er det kun funnet lokale lommer, og ingen sammenhengende lag med sprøbruddsmateriale eller kvikkleire. I selve skråningen opp fra bygg F og bygg H mot Hestehagen er det ikke funnet sprøbruddsmateriale eller kvikkleire, men nede på flata er det funnet sprøbruddsmateriale for bygg H.
Området er også svart ut i forhold til de skjerpede kravene som gjelder for den nye NVE 1/2019 som ble utgitt i desember 2020 og gjort gjeldende i plan og bygningsloven fra vinteren 2021.

Lokalstabiliteten vil ivaretas gjennom motfyllinger. Prosjektering og beskrivelse av tiltak mtp. lokalstabiliteten vil bli utført som en del av den geotekniske detaljprosjekteringen.»

Bilparkering og sykkelparkering pkt. 3.2
Bilparkering og sykkelparkering er samsvar med bestemmelsene.

Renovasjon pkt. 3.3
Det er planlagt nedgravd containeranlegg inn gangveien nordvest for bygget.

Sandlekeplass pkt. 3.4
Det er planlagt sandlekeplass rett sydvest for det omsøkte leilighetsbygg.

Solcelleanlegg pkt. 3.5
Løsning redegjøres i igangsettingstillatelse.

Boligbebyggelsen pkt. 3.10
Totalt BYA er 30 % i tråd med bestemmelsen

Byggets høyde er 14.8 m (tillatt 16m). Byggets lengde er 30,2 m (tillatt 32 m).

Grensejustering
Det er igangsatt prosess i forbindelse med nødvendig arealoveføring mellom gnr/bnr 214/172 og 214/314. Bakgrunnen er at tomtegrense i syd avviker mye i forhold til byggegrense BBB5 og åpenbart er utskilt på feil grunnlag.»

Uttalelse fra kommunalteknikk
«Teknisk forvaltning i Fredrikstad kommune tilrår overtagelse av vann- og avløpsledninger til kommunalt eie.

Det søkes om oppføring av ny boligblokk på eiendommen. De fremlagte planene, inkludert ferdig bygget vann og avløpsanlegg samt tilhørende avtaler om teknisk infrastruktur og

foreslåtte tekniske løsninger, vurderes som tilfredsstillende. Teknisk forvaltning godkjenner disse. Gjennomføringsavtale/opparbeidelsesplikt skal være oppfylt før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest.

Overvannshåndtering: For overvannshåndtering av eiendommen er dette kun vist som gresskledde vannveger på situasjonsplan GH001. Det skal for videre utbyggingstrinn etableres et fordrøyningsbasseng nedstrøms området som skal håndtere overvann fra hele utbyggingsområdet.

Vannforsyning og trykk: Brannvannskapasiteten i området er ifølge «brannvannskartet» tilfredsstillende (20–30 l/s), og vanntrykket vurderes som tilstrekkelig for boligbebyggelse. På kote 35 er trykket normalt 3,0–3,5 bar. Søker har redegjort for at etablering av to nye vannkummer vil gi tilstrekkelig brannvannsdekning, jfr. «Redegjørelse for løsninger» av 15.09.2025.

Tilråding om tilkobling
Tilkobling til kommunalt vann- og avløpsnett forutsettes godkjent under følgende vilkår:
• VA-arbeider skal utføres i henhold til Fredrikstad kommunes abonnementsvilkår samt VA-norm.
• Sprinkelkummer skal etableres med tilbakeslagssikring i henhold til Norsk standard NS- EN 1717.
• Takvann og drensvann skal håndteres på egen grunn og må ikke være til sjenanse for nabo. Dersom overvann ledes til naboeiendom, skal det foreligge tinglyst avtale ved ferdigattest. Ved drenering for boligblokk kan vannet føres til kommende fordrøyningsbasseng nedstrøms området.
• As-built- og innmålingsdokumentasjon skal leveres digitalt i henhold til gjeldende SOSI-/GMI-standard samt ledningsregistreringsforskriften.
• Eventuell vannmålere skal monteres frostfritt, plomberes og dokumenteres via Entreprenørportalen «Gemini».

Fremtidige vann, overvann -og avløpsanlegg
Neste utbyggingstrinn med detaljprosjektering av VA-anlegg skal forelegges Teknisk Forvaltning og Teknisk Drift – Vann og Avløp. Godkjenning må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis. Det skal etableres et fordrøyningsmagasin vest/nedstrøms i området for å ivareta overvann fra hele utbyggingsområdet.

Sanitærabonnement
Før boligblokken tilknyttes, og vann- og avløp tas i bruk. Skal søknad om sanitærabonnement være innsendt til Virksomhet Teknisk forvaltning. Søknad om sanitærabonnement skal omsøkes via «Entreprenørportalen» i Gemini.»

Uttalelse fra brannvesenet
«Brannkonsept utarbeidet av Homco AS datert 10.04.2025.

Fravik
• Det er prosjektert med ett fravik for fravær av lavtsittende ledelinjer, dette er fraviksbehandlet i brannkonseptet.
Uavhengig kontroll
• Dette skal utføres før IG.

Innspill fra brannvesenet:
• Slokkevann – det må avklares om ledningsnettet har nødvendig kapasitet til slokkevann i henhold til byggteknisk forskrift, TEK 17 § 11-17.
• Sprinkel - iht TEK 17 § 11-13 skal bygning i risikoklasse 4 med tre etasjer eller flere som har boenhet oppføres med heis som igjen utløser krav til sprinkel. Det må

avklares om ledningsnettet har tilstrekkelig vannkapasitet for sprinkel.
• Detaljert utomhusplan som viser adkomstveier, oppstillingsplasser og brannkummer for brannvesenet må utarbeides.
• Planløsning med ett trapperom – dersom en slik løsning velges er det krav til at brannvesenet høyderedskap har tilgang til alle boenheter via balkong eller vindu i henhold til TEK 17 § 11-17. Nødvendige oppstillingsplasser må da etableres.
    ◦ Rednings- og slukkeinnsats i høyder opp mot 23 meter er svært krevende for brannvesenets personell, men Fredrikstad brannvesen aksepterer bruk av høyderedskap opp til 23 m i tråd med gjeldende forskrift TEK17.
• Veiledningstekst til TEK17§11-17 angir følgende:
    ◦ «Når en brann oppstår, er det viktig at forholdene i og rundt byggverket er lagt til rette for at brannvesenet skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr. Som del av prosjekteringen må ansvarlig prosjekterende innhente informasjon fra brannvesenet om dimensjoneringskriterier for atkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler. Kriteriene kan omfatte veiens minste kjørebredde, maksimal stigning, minste frie kjørehøyde, svingradius, akseltrykk mv.»
    ◦ Fredrikstad brannvesen har publisert gjeldende retningslinjer for redningsog slokkemannskap på kommunens hjemmeside."Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap – Fredrikstad brannvesen".»

Relevante bestemmelser
Ikke relevant

Konsekvenser for sosial bærekraft
Byggetiltaket sikrer at nye og moderne boliger i samsvar med vedtatt regulering kan etableres i Fredrikstad.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Samfunnsmessige konsekvenser
   Ikke relevant

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Grunnforhold og kulturminner er tilstrekkelig avklart for at rammetillatelse for byggetiltaket kan gis. For øvrig går byggetiltaket ikke utover det som allerede er avklart og avgjort i tidligere reguleringssak for området.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant

Vurdering
Byggetiltaket - visuelle kvaliteter
Omsøkte byggetiltak legger til rette for videre utvikling av Veumområdet i form av et nytt attraktivt leilighetsbygg og tilhørende utearealer i samsvar med reguleringsplanen. Sammenhengende grønnstrukturer samt felles leke- og uteoppholdsarealer vil også bidra til dette. Bebyggelsen har utforming med høy arkitektonisk kvalitet med detaljering i fasadene med fargebruk og materialer.

Byggegrunn
Det er kun funnet lokale lommer, og ingen sammenhengende lag med sprøbruddsmateriale eller kvikkleire innenfor dette byggeområdet.

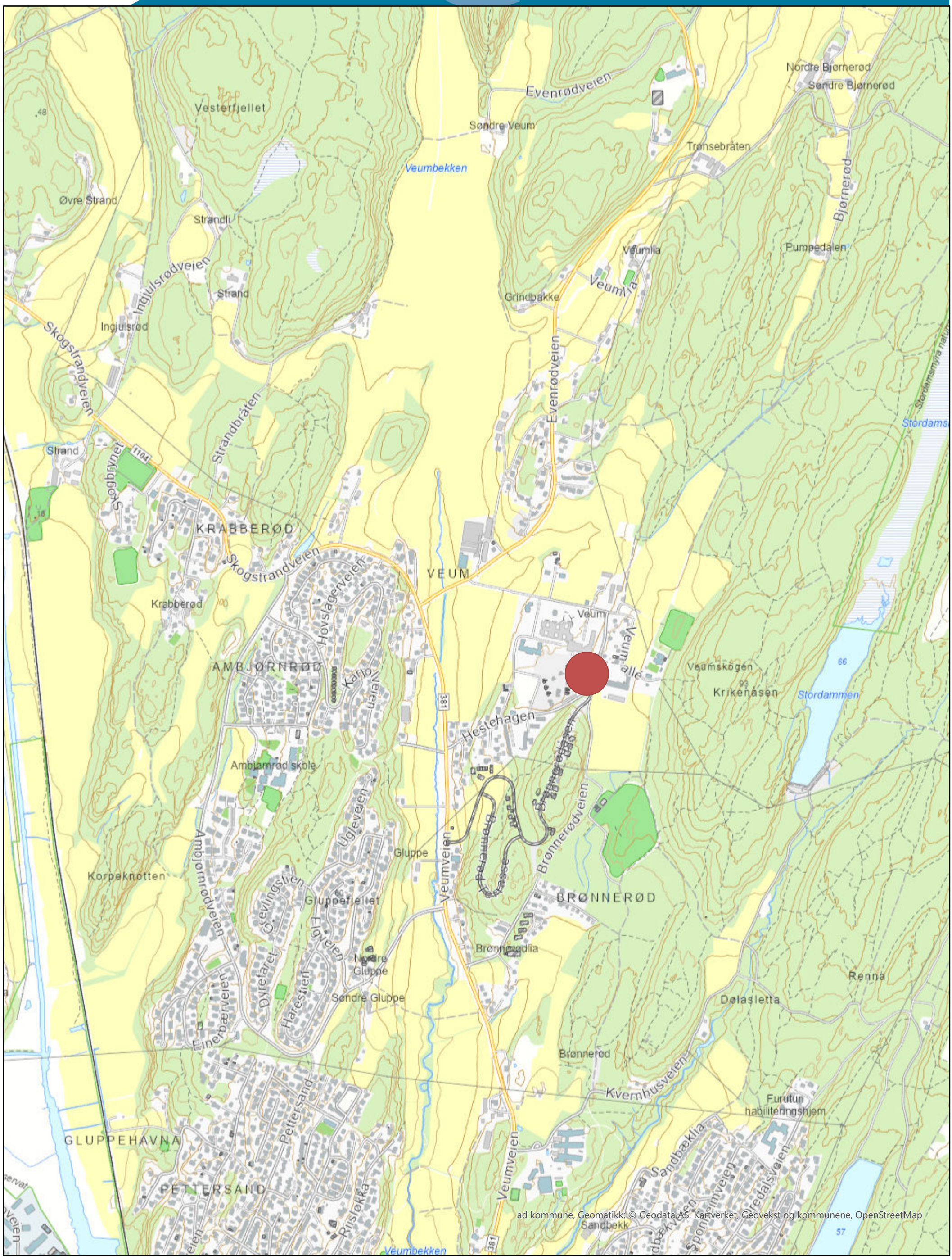
Slike masser kan finnes utenfor hensynssonene også i andre deler av planområdet, og utbygger plikter å dokumentere tilstrekkelig områdestabilitet ved anleggsarbeider og

byggeprosjekt, jf. reguleringsbestemmelsenes §2.6 og §2.8. Kommunedirektøren forutsetter at ansvarlige foretak sørger for forskriftsmessig sikkerhet med hensyn på grunnforhold/skred i den kommende prosjekterings- og utførelsesfasen, jf. også innsendte geotekniske redegjørelse.

Kulturminner
Kommunedirektøren forutsetter at dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses, jf. reguleringsbestemmelsenes §2.4. Melding må snarest sendes kulturvernmyndighetene i Viken fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknaden om tillatelse for oppføring av ny boligblokk som omsøkt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



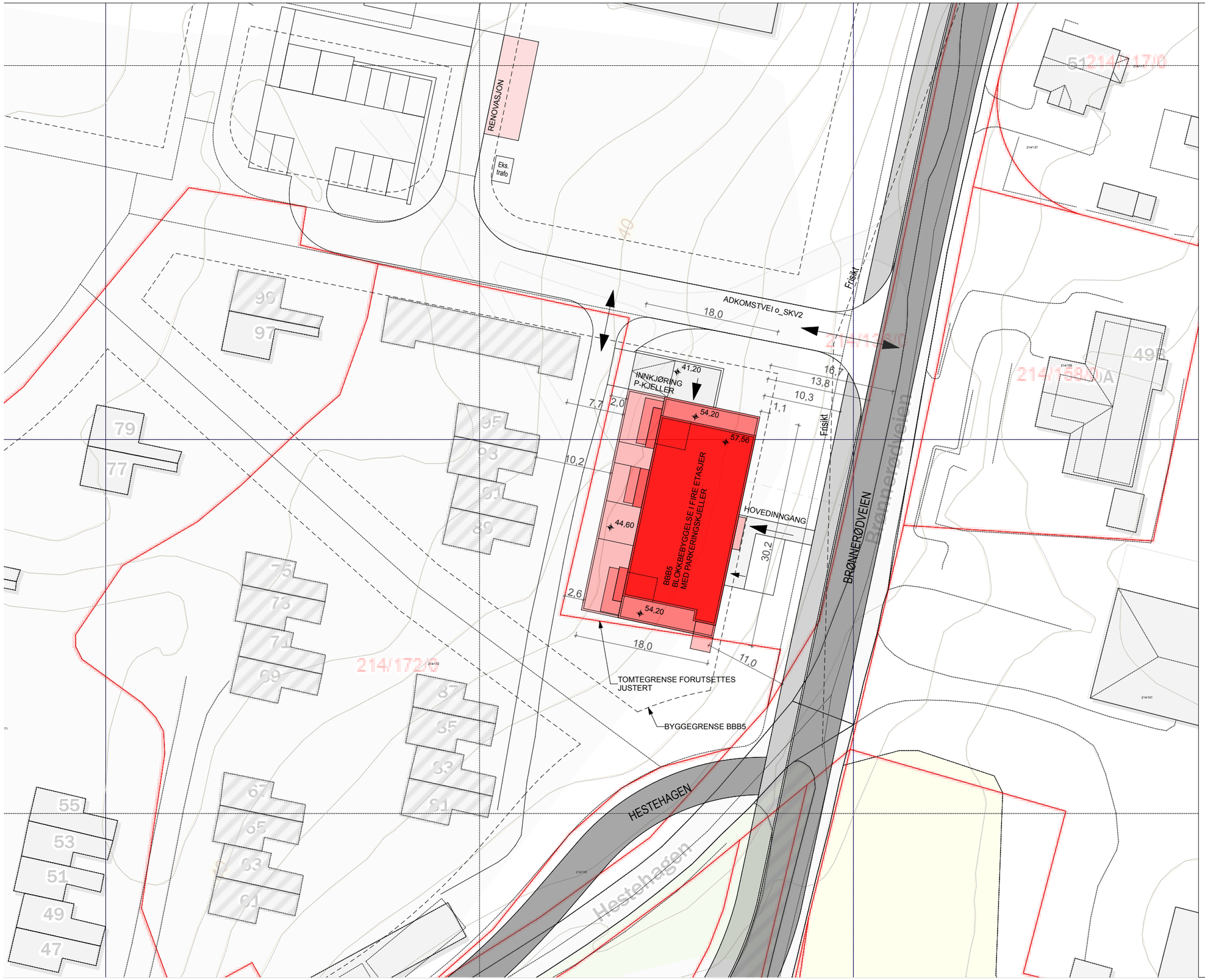
0 305 610 Meter

Målestokk 1:10 000

Dato 27.10.2025

601

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: /Volumes/server/01 SAKER/PROSJEKT 2024/24031 VEUM HAGEBY/7 TEGNINGER/24031 TERRENG.pln



Kartgrunnlag:

Digitalt kartgrunnlag fra Norkart - 18.03.2025

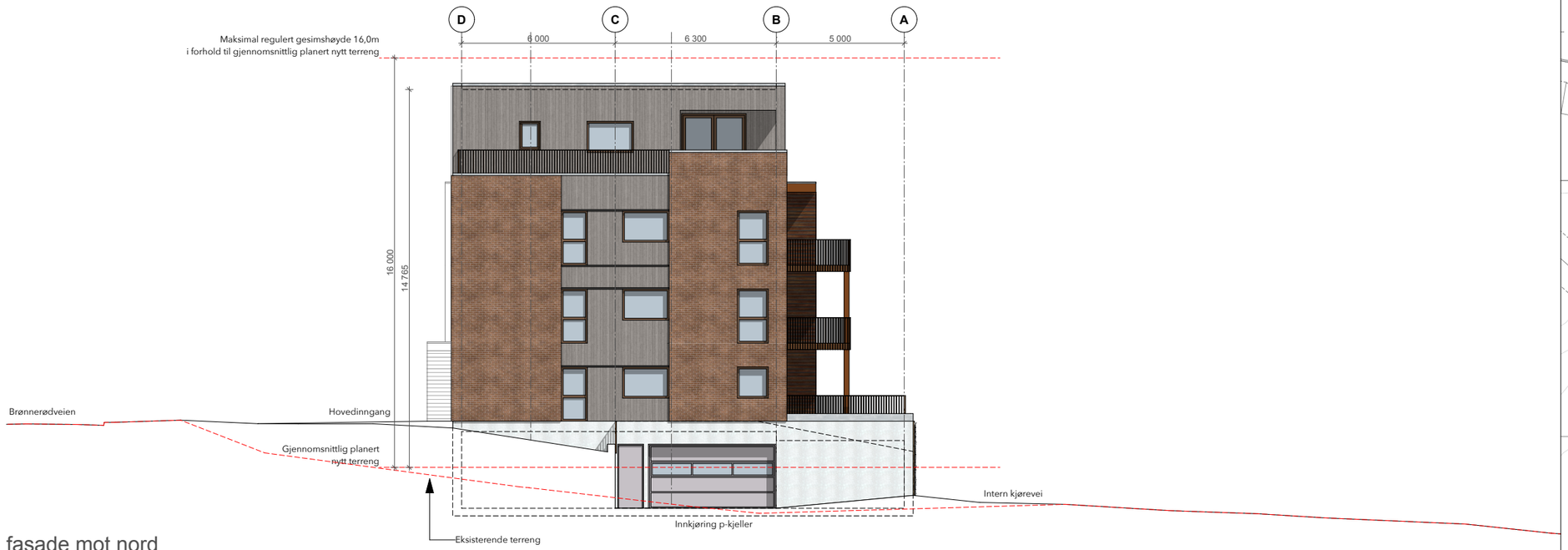
Digital reguleringsplan

Digital oppdatert tegning Brønnerødveien/ Hestehagen

N

Prosjekt	gnr/bnr	Prosj.nr.	Tiltakshaver	Vedlegg	Tegn.nr		Dato	Format	Mål	Rev.
VEUM HAGEBY (BBB5)	214/135	24031	Betonmast Eiendom	**D 02**	A10-2	Situasjonsplan	28.03.2025	A3	1:500	

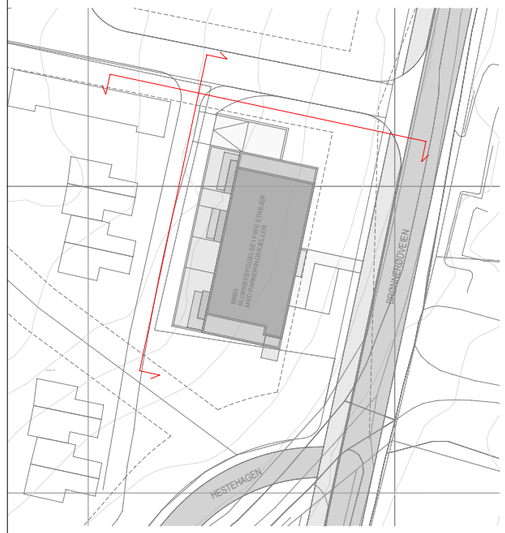
BAS arkitekter
St.Mariegate 107
1706 Sarpsborg
+47 93417888
kct@bas-ark.no



fasade mot nord

fasade mot vest

Orienteringsfigur

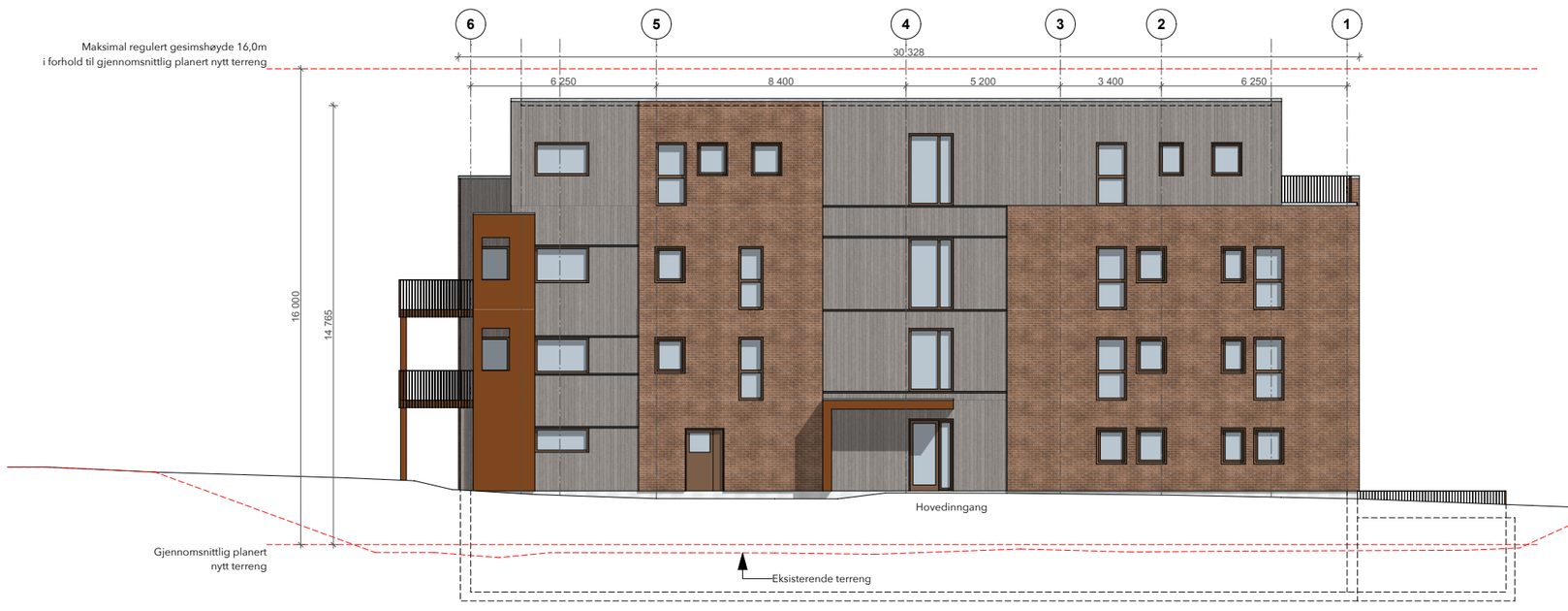


N

Prosjekt	gnr/bnr	Prosj.nr.	Tiltakshaver	Vedlegg	Tegn.nr		Dato	Format	Mål	Rev.
VEUM HAGEBY (BBB5)	214/135	24031	Betonmast Eiendom	**E 01**	A45-1	Fasade Nord og Vest	28.03.2025	A3	1:200	

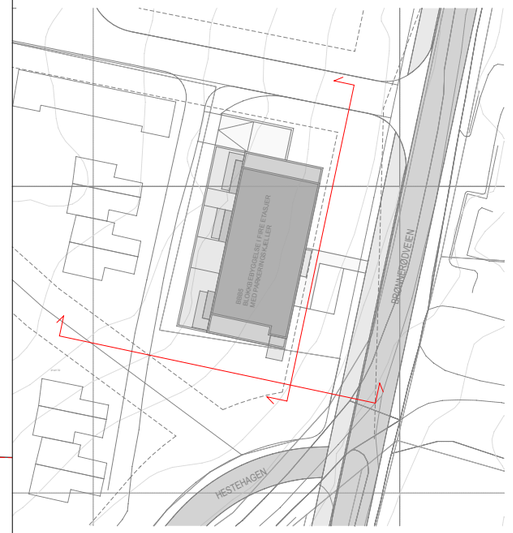
BAS arkitekter
St.Mariegate 107
1706 Sarpsborg
+47 93417888
kct@bas-ark.no

fasade mot sør



fasade mot øst

Orienteringsfigur



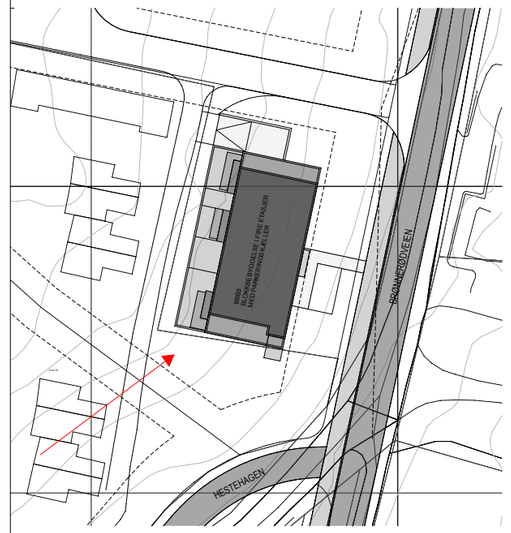
N

Prosjekt	gnr/bnr	Prosj.nr.	Tiltakshaver	Vedlegg	Tegn.nr		Dato	Format	Mål	Rev.
VEUM HAGEBY (BBB5)	214/135	24031	Betonmast Eiendom	**E 02**	A45-2	Fasade Sør og Øst	28.03.2025	A3	1:200	

BAS arkitekter
St.Mariegate 107
1706 Sarpsborg
+47 93417888
kct@bas-ark.no

Illustrasjon sett fra sydvest

Orienteringsfigur



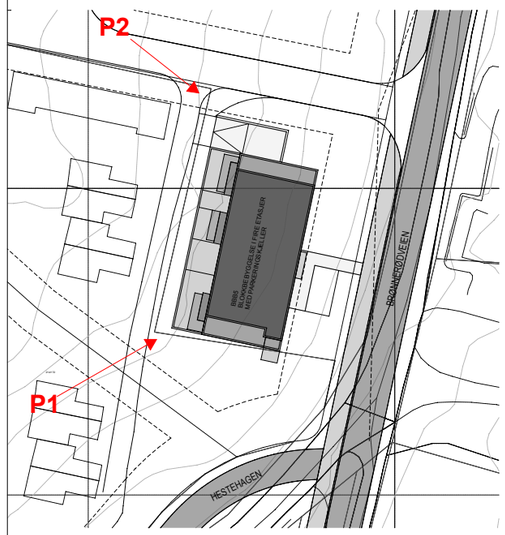
Prosjekt	gnr/bnr	Prosj.nr.	Tiltakshaver	Vedlegg	Tegn.nr		Dato	Format	Mål	Rev.
VEUM HAGEBY (BBB5)	214/135	24031	Betonmast Eiendom	**E 11**	A45-5	Illustrasjon	28.03.2025	A3		

BAS arkitekter
St.Mariegate 107
1706 Sarpsborg
+47 93417888
kct@bas-ark.no

P1 - perspektiv sett fra sydvest

P2 - perspektiv sett fra nordvest

Orienteringsfigur



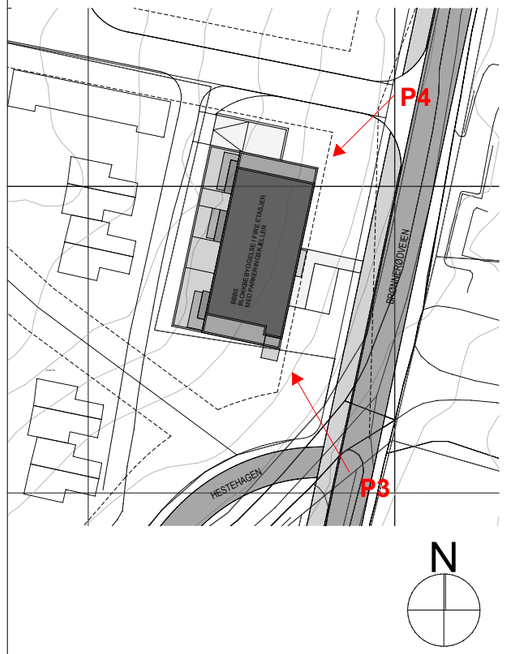
Prosjekt	gnr/bnr	Prosj.nr.	Tiltakshaver	Vedlegg	Tegn.nr		Dato	Format	Mål	Rev.
VEUM HAGEBY (BBB5)	214/135	24031	Betonmast Eiendom	**E 09**	A45-3	Perspektiv 01	28.03.2025	A3		

BAS arkitekter
St.Mariegate 107
1706 Sarpsborg
+47 93417888
kct@bas-ark.no

P3 - perspektiv sett fra sydøst

P4 - perspektiv sett fra nordøst

Orienteringsfigur



Prosjekt	gnr/bnr	Prosj.nr.	Tiltakshaver	Vedlegg	Tegn.nr		Dato	Format	Mål	Rev.
VEUM HAGEBY (BBB5)	214/135	24031	Betonmast Eiendom	**E 10**	A45-4	Perspektiv 02	28.03.2025	A3		

BAS arkitekter
St.Mariegate 107
1706 Sarpsborg
+47 93417888
kct@bas-ark.no

Prosjekt	gnr/bnr	Prosj.nr.	Tiltakshaver	Vedlegg	Tegn.nr		Dato	Format	Mål	Rev.
VEUM HAGEBY (BBB5)	214/135	24031	Betonmast Eiendom	**E 04**	A25-0	Plan 0. etasje	28.03.2025	A3	1:100	

BAS arkitekter
St.Mariegate 107
1706 Sarpsborg
+47 93417888
kct@bas-ark.no

Prosjekt	gnr/bnr	Prosj.nr.	Tiltakshaver	Vedlegg	Tegn.nr		Dato	Format	Mål	Rev.
VEUM HAGEBY (BBB5)	214/135	24031	Betonmast Eiendom	**E 05**	A25-1	Plan 1. etasje	28.03.2025	A3	1:100	

BAS arkitekter
St.Mariegate 107
1706 Sarpsborg
+47 93417888
kct@bas-ark.no

Prosjekt	gnr/bnr	Prosj.nr.	Tiltakshaver	Vedlegg	Tegn.nr		Dato	Format	Mål	Rev.
VEUM HAGEBY (BBB5)	214/135	24031	Betonmast Eiendom	**E 06**	A25-2	Plan 2. etasje	28.03.2025	A3	1:100	

BAS arkitekter
St.Mariegate 107
1706 Sarpsborg
+47 93417888
kct@bas-ark.no

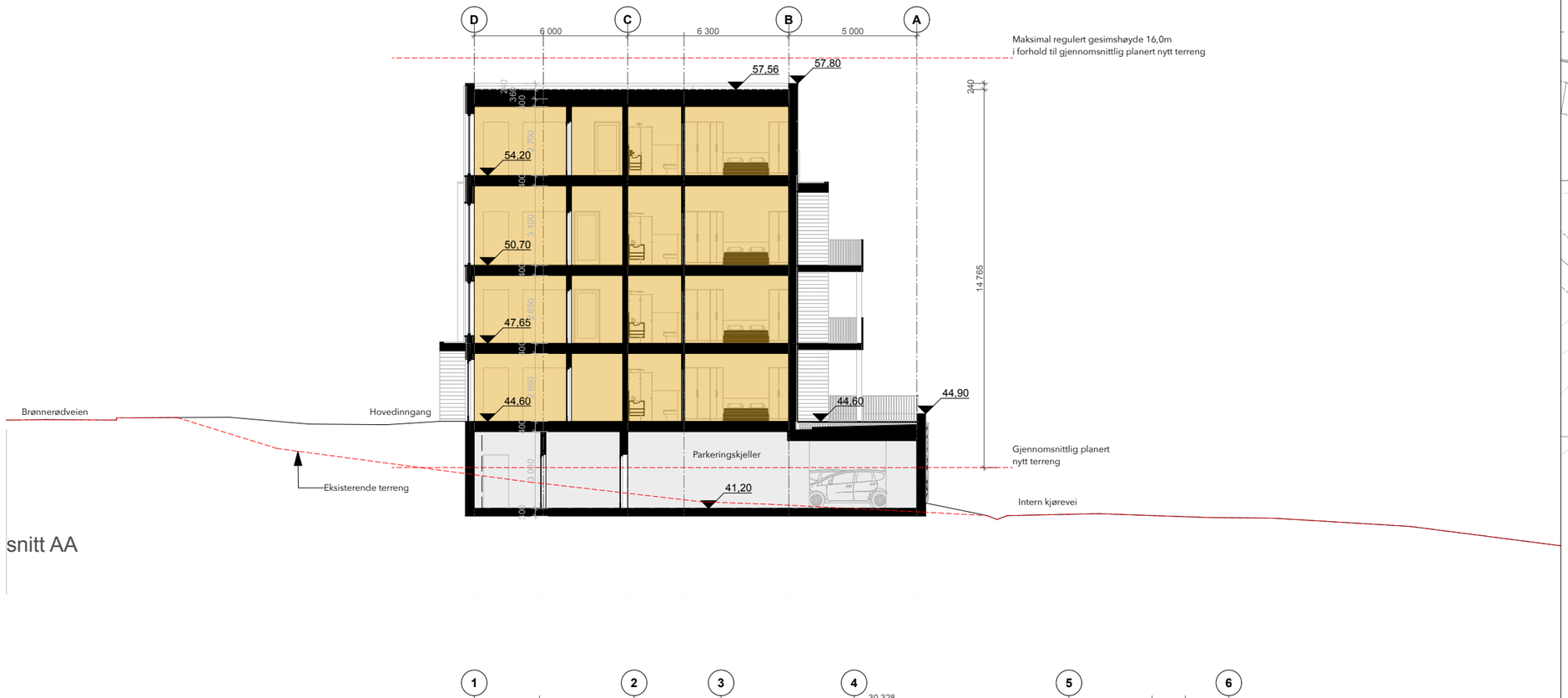
358,3 m² BRA hele planet
387,8 m² BTA hele planet

Prosjekt	gnr/bnr	Prosj.nr.	Tiltakshaver	Vedlegg	Tegn.nr		Dato	Format	Mål	Rev.
VEUM HAGEBY (BBB5)	214/135	24031	Betonmast Eiendom	**E 07**	A25-3	Plan 3. etasje	28.03.2025	A3	1:100	

BAS arkitekter
St.Mariegate 107
1706 Sarpsborg
+47 93417888
kct@bas-ark.no

Prosjekt	gnr/bnr	Prosj.nr.	Tiltakshaver	Vedlegg	Tegn.nr		Dato	Format	Mål	Rev.
VEUM HAGEBY (BBB5)	214/135	24031	Betonmast Eiendom	**E 08**	A25-4	Plan 4. etasje	28.03.2025	A3	1:100	

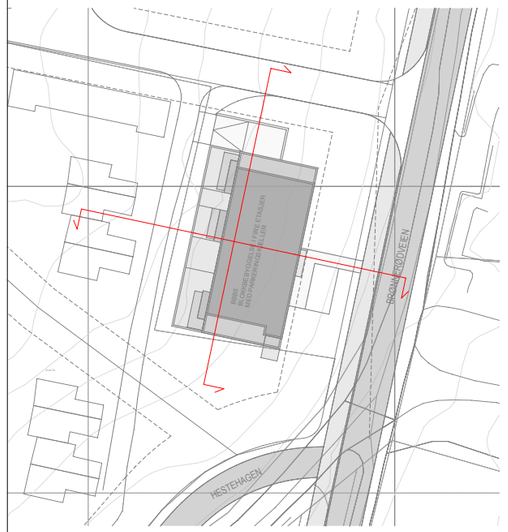
BAS arkitekter
St.Mariegate 107
1706 Sarpsborg
+47 93417888
kct@bas-ark.no



snitt AA

snitt BB

Orienteringsfigur



Prosjekt	gnr/bnr	Prosj.nr.	Tiltakshaver	Vedlegg	Tegn.nr		Dato	Format	Mål	Rev.
VEUM HAGEBY (BBB5)	214/135	24031	Betonmast Eiendom	**E 03**	A35-1	Snitt A og B	28.03.2025	A3	1:200	

BAS arkitekter
St.Mariegate 107
1706 Sarpsborg
+47 93417888
kct@bas-ark.no

Notat 11. april 2025

Veum Hageby leilighetsbygg BBB5 - Landskapsbeskrivelse

Beliggenhet og logistikk

Sørøst i det gamle Veum Sykehus-området er det planlagt et leilighetsbygg på felt BBB5. Bygget blir liggende øst for første byggefase av Veum Hageby, rekkehus- og tomannsbolig-område «Tunet» som er under bygging. Videre østover ligger et eksisterende boligområde med eneboliger, et eldre teglsteinsbygg på 4.etg og en barnehage. Bortenfor ligger Veumskogen, og det gamle Veum Sykehus-området er omkranset av dyrka mark. Terrenget faller fra øst til vest, både på tomten og i området generelt.

Tilkomsten til bygget skjer fra nytt fortau langs Brønnerødveien for gående og syklister. For kjørende vil parkering finnes i parkeringskjelleren, med tilkomst via den planlagte veien til Tunet. Parkeringskjelleren inneholder 14 parkeringsplasser, hvorav 1 HC. All sykkelparkering for prosjektet er planlagt i en innvendig bod med inngang ved siden av hovedinngangen.

Avfallshåndtering er ikke mulig å få til langs Brønnerødveien ettersom veien ikke er bred nok for å tilfredsstille krav om at biler skal kunne passere når renovasjonsbilen står oppstilt her. En plassering her ville også medført heising av containere over fortau. I reguleringsfasen var det planlagt renovasjon nord for bygget langs atkomstvegen, men brattheten til vegen gjør den uegnet for en renovasjonsoppstillingsplass. Renovasjon har derfor blitt samlet inn gangveien nordvest for bygget, ca. 80 m ganglinje fra blokken. Pga. brattheten til atkomstvegen til rekkehusene vil ikke denne tilfredsstille helningskrav til universell utforming, men det er mulig å kjøre bort. Den eksisterende renovasjonsplassen i Hestehagen vil også være tilgjengelig å bruke for beboerne.

Bygget har 4.etg + parkeringskjeller og ett trapperom, som gjør at det er nødvendig med rømning via høyderedskap. Ettersom det ikke er gjennomgående leiligheter trengs det en oppstillingsplass på hver side av bygget. For østsiden vil denne oppstillingsplassen være på Brønnerødveien og det langsgående fortauet her, mens den for vestsiden er på gangveien som forbinder rekkehusene.

Uteoppholdsareal

I forbindelse med utbyggingen av rekkehus og tomannsboliger har det blitt planlagt en sandlekeplass rett sørvest for leilighetsbygget. Dette vil være den nærmeste lekeplassen til blokka, med universell gangatkomst fra parkeringskjelleren via gangveier som blir anlagt som en del av rekkehusprosjektet.

Øst for bygget vil det være oppholdsområder i tilknytning til hovedinngang. Leilighetene i første etasje vil ha terrasser på taket av parkeringskjelleren, mens de øvrige leilighetene har sør- og vestvendte balkonger med utsikt mot rekkehus- og tomannsboligområdet, parken til Veum Hovedbygg og åkrene bortenfor.

Muren mot parkeringskjelleren vil få et espalier med slyngende klatreplanter, for å dempe inntrykket av muren fra rekkehusområdet og skape en grønn vegg mot vest. Ved hovedinngangen er det lagt inn et regnbed for å håndtere overvann fra fortauet og inngangspartiet. Dette er også med på å skape et frodig inngangsparti og forhage mot Brønnerødveien. Overvann vil ellers samles i lavbrekk og gressgrøfter. På grunn av krav til oppstillingsplass for høyderedskap vil det kun være lave frukttrær øst for bygget, men nord og sør for bygget er det rom for høyere trær.

LINK Arkitektur AS
Kirkegata 4
0153 Oslo

Postadresse:
Postboks 383 Sentrum
0102 Oslo

+47 21 52 22 00
post@linklandskap.no
linkarkitektur.com

TEGNFORKLARING

- Prosjektgrense
- Eiendomsgrense
- Byggegrense
- Frisiktlinjer
- Eks. bygg
- Nytt bygg
- Takoverheng
- Inngang
- Terrassedør
- Innkjøring parkeringskjeller
- Asfalt - kjøresterk
- Belegningsstein av betong
- Rullevennlig grus/subbus
- Tredekke
- Gressarmering
- Gress
- Gressgrøft
- Plantefelt
- Nytt tre
- Nytt frukttre
- Benk
- Benk med bord
- Betongmur
- Rekkverk
- Linjerenne
- Belysning
- Forslag til plasserin VA-kum/sluk
- -1:X Eks. prosjektert stigningsforhold
- -1:X Stigningsforhold
- (XX,XX) Eks. prosjektert punkthøyde
- XX,XX Punkthøyde
- Lavbrekk
- Eks. koter
- Ny kote

REV	BESKRIVELSE AV REVISJONEN	DATO	TEGN	KONTR	ANSV

FASE: Rammesøknad
STATUS: G

OPPDRAGSGIVER: Veum Hageby AS — Veum Allé 3, 1615 Fredrikstad

PROSJEKT: Veum Hageby - leilighetsbygg BBB5 — Brønnerødveien, 1615 Fredrikstad

LANDSKAPSARKITEKT

LINK Arkitektur

linkarkitektur.com

Besøksadresse: Kirkegata 4, N-0153 Oslo
Postadresse: Postboks 383, N-0102 Oslo
+47 21 52 22 00

TEGNINGSNAVN: **LANDSKAPSPLAN**

TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
CEV	KV	IFN	11.04.2025

MÅL	FAG	TEGNINGSNR	REV
1:150 (A1) 1:300 (A3)	LARK	L-001	

L:\PROSJEKT\A16200388-05 Veum Park\6 LARK\6-1 PROSJEKTERING\6-12 AUTOCAD

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/80123
Dokumentnr.: 30
Løpenr.: 12933/2025
Klassering: 429/101

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	20.11.2025	112/25

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

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Søknad om dispensasjon for oppføring av brygge og drivhus, avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-8, byggeforbudet i 100-metersbeltet og plan- og bygningsloven § 11-6, LNF-formålet i gjeldende kommuneplan, samt kommuneplanens bestemmelser i kap. 26 og 27, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Sammendrag
I 2007 og senere i 2012 fikk hytteeier tillatelse til å rive bestående hytte med anneks og oppføre nye, tilsvarende bygninger. Hyttas bruksareal ble 80 m² og annekset ble 14,6 m². Kommunen godkjente endring i tillatelsen med to takvinduer i 2009. Siden er det ikke søkt om tillatelse for tiltak for eiendommen. Tiltakshaver oppgir i søknad av 23.03.25 at omsøkte tiltak er gjennomført fra 1999 til juni 2023.

Tiltak på eiendommen, som ikke er omsøkt og godkjent, er vedskur og blomsterkasse, platting, trapp og levegg forbundet med annekset, platting over kløft med spilerekkverk, drivhus, lekehytte m/levegg, og også en brygge oppført på eiendommen 429/1 til grunneier Øiseth.

Når vi behandler søknader om tiltak som allerede er gjennomført, vurderer vi saken som om tiltaket ikke var bygget. Vi må vurdere tiltaket ut fra gjeldende lovverk, bestemmelser og retningslinjer.

I vedlegg til e-post av 07.10.25 skriver tiltakshaver blant annet at deler av dispensasjonssøknaden trekkes tilbake, mens deler opprettholdes. De deler som opprettholdes er drivhuset og brygga.

Saken omfatter nå søknad om ettergodkjenning av brygge og drivhus.

Tiltaksområdet er avsatt til LNF- område (brygga) og LNF-b område (hytteeiendommen) i kommuneplanens arealdel, planID 913.

Deler av eiendommen der hytta er plassert ligger i 100-metersbeltet langs sjø, mens brygga i sin helhet ligger i 100-metersbeltet.

Omsøkte tiltak er avhengige av dispensasjon fra:
1. Byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.
2. Formålet LNF i gjeldende kommuneplan.

3. Kommuneplanbestemmelse kap. 26 om fritidsbebyggelse og kommuneplanbestemmelse kap. 27 om fritidsbebyggelse i områder avsatt med arealformålet LNF-b.

Kommunedirektøren har ved flere anledninger vist til at omsøkte tiltak innebærer en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak byggeforbudet i strandsonen og LNF-formålet, samt kommuneplanens bestemmelser i kap. 26 og 27, og at kommunedirektøren heller ikke kan se at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene. Dette medfører at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å avslå søknad om dispensasjon fra formålet i kommuneplanen for Fredrikstad kommune, tiltaksforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 og kap. 26 og 27 i gjeldende kommuneplan for oppføring av brygge og drivhus.

Vedlegg

1 Oversiktskart - Kaholmen 61
2 Ett-trinns søknad - Kaholmen 61 - Eiendom 429_1_123 - Ettergodkjennelse av brygge - Platting og trapp, samt drivhus, lekestue og levegg
3 Utbedret dispensasjonssøknad Fredrikstad kommune med vedlegg
4 Notat - Møte 11.03.25 - Kaholmen 61 - Eiendom 429 1 123.PDF
5 Uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplan for brygge, platting, drivhus og lekestue - Eiendom 429/101 - Kaholmen 61
6 Uttalelse til søknad om dispensasjon - Oppføre brygge, platting, lekestue med levegg, trapp og drivhus - Kaholmen 61, Kråkerøy - eiendom 42/101
7 2025-10-07 Innsendt oppfølging dispensasjons-søknad. Pdf
8 Foreløpig vurdering - Drivhus og brygge - Kaholmen 61 - Eiendom 429/101
9 Saken opprettholdes - drivhus og brygge - Kaholmen 61

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige dokumenter i arkivsak 2025/3645 Elements.

Saksopplysninger
Følgende tiltak er gjennomført uten søknad og godkjenning:

<u>Tiltak bak 100-metersbeltet</u>

- Vedskur og blomsterkasse
- Platting, trapp og levegg forbundet med annekset
- Platting over kløft med spilerekkverk

<u>Tiltak i 100-metersbeltet</u>

- Drivhus
- Lekehytte med levegg
- Brygger

I vedlegg til e-post av 07.10.25 skriver tiltakshaver, Hogne Vik, blant annet at deler av dispensasjonssøknaden trekkes tilbake mens deler opprettholdes, der delene som opprettholdes er brygga og drivhuset. Kommunedirektøren oppfatter etter dette at vedskur og blomsterkasse, platting, trapp og levegg forbundet med annekset, platting over kløft med spilerekkverk og lekehytte med levegg, fjernes.

Det søkes nå om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, byggeforbudet i 100-metersbeltet og plan- og bygningsloven § 11-6, LNF-formålet i gjeldende kommuneplan, samt kommuneplanens bestemmelser i kap. 26 og 27, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 for oppføring av brygge og drivhus.

Kommunedirektøren ga her tilbakemelding, i brev av 15.10.25, om at selv om deler av saken trekkes, vil det fortsatt ikke ligge til rette for å innvilge dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8, formålet LNF i gjeldende kommuneplan eller kommuneplanens bestemmelse kap. 26 om fritidsbebyggelse og kommuneplanens bestemmelse kap. 27 om fritidsbebyggelse i områder avsatt med arealformålet LNF-b.

Det fremgår av tiltakshavers e-post av 02.11.25 at saken allikevel opprettholdes for brygga og drivhuset.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til LNF- område (brygga), med hensynssone H320, flomfare, samt LNF-b område (hytteeiendommen) i kommuneplanens arealdel, med hensynssone H530, friluftsliv, planID 913.

Deler av eiendommen der hytta er plassert ligger i 100-metersbeltet langs sjø, mens brygga i sin helhet ligger i 100-metersbeltet.

Dispensasjon
Omsøkte tiltak er avhengige av dispensasjon fra:
1. Byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.
2. Formålet LNF i gjeldende kommuneplan.
3. Kommuneplanbestemmelse kap. 26 om fritidsbebyggelse og kommuneplanbestemmelse kap. 27 om fritidsbebyggelse i områder avsatt med arealformålet LNF-b.

Rettslig grunnlag
Plan- og bygningsloven § 11-6, annet ledd sier følgende:
«Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner».

Plan- og bygningsloven § 1-8 sier følgende:
«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann(...)».

Det er i henhold til plan- og bygningsloven kap. 19 søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven §§ 1-8 og 11-6, annet ledd, samt kap. 26 og 27 i gjeldende kommuneplan.

Søkers begrunnelse for dispensasjon
Om brygga:

> *«Vi har valgt å opprettholde del 5 av den opprinnelige dispensasjonssøknaden. Søknad om dispensasjon fra formålet i LNF (landfeste) for brygge satt opp på eiendommen til grunneier Øiseth. Vi har forståelse for at Fredrikstad kommune ønsker å behandle vår dispensasjonssøknad som om det gjelder oppføring av et nybygg, men vi vil understreke at bryggen det her er snakk om ble satt opp «i god tro» -etter at det var gjort avtale med grunneier - året 2000. Bryggen har eksistert og vært i bruk i 25 år. Vi vil videre understreke at bryggen er en av nærmere 15 mindre brygger i den aktuelle bukten på Kaholmen som benyttes til fortøyning av mindre fritidsbåter i løpet av sommersesongen. Bunnforholdene i bukten er av en slik beskaffenhet at bukten er uegnet t i l - og ikke brukes til bading. Bryggen forhindrer heller ikke allmenn ferdsel i området.*

Subsidiert kan vi også vurdere å få en tidsbegrenset dispensasjon for bruk av bryggen - fram til hyttefellesskapet på Kaholmen får satt opp et samlet bryggeanlegg for fritidsbåtene som i dag ligger ved egne, private brygger.

*Bryggen er på tidligere innsendt materiale avmerket med **tallet 7** på oversiktsbildet, **vedlegg 2,** og var da tegnet inn på en arealoversikt, samt sett forfra og fra siden i **vedlegg 7.** Bryggens pilarer, festet til fjell, står delvis under vann ved høyvann. Ved normal vannstand vil omkring 30 cm av søylene være under vann. Ved lavvann vil hele byggkonstruksjonen være over vannflaten. Bryggen er plassert på grunneier Øiseth Andersens eiendom 429/1. Bryggen ble – etter naturskade - gjenoppført på samme måte som den ble bygget året 2000 året - 2022 - med håndverksmessig kvalitet, beskrevet av bygg ansvarlig Flemming Arntzen i Arntzen Håndverker Service AS, med organisasjonsnummer 998 209 366. (handverker@flemming-arntzen.no).*

Vi vil med dette opprettholde søknaden om dispensasjon fra formålet LNF (landfeste) for bryggen satt opp på eiendommen til Øiseth, 429/1, etter plan- og bygningsloven § 20- 3. Bryggen er- slik den framstår i dag - oppsatt av et ansvarlig foretak med blant annet stor bygningsmessig erfaring med oppsett av brygger.»

Om drivhuset:

«Drivhuset er satt opp på egen tomt. Drivhusets plassering hindrer ingen fri ferdsel i området. Drivhuset oppleves av naboene som en berikelse- både opplevelsesmessig ved å se at grønnsaker vokser, og estetisk. Arealet og høyden på drivhuset viser at drivhuset kun kan benyttes til det tiltenkte formålet. En del av det gode liv på hytta er å kunne dyrke egne grønnsaker. Dette er også noe en i samfunnet generelt oppfordrer til. Vi ønsker å få tillatelse til at det oppsatte drivhuset blir stående - eventuelt for en begrenset tidsperiode.»

Høringsuttalelser

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus skriver i uttalelse av 30.07.25 bl.a. at:

«(…). Etter vår vurdering vil det å tillate de omsøkte tiltakene på eiendommen gbnr 429/101 innebære å tillate flere nye element i strandsonen som vil samlet ha en privatiserende effekt på området. Vi er særlig kritiske til drivhuset og lekestuen med tilhørende vegg og platting over kløft som ligger mot sjøen og innenfor 100-metersbeltet. Slike tiltak vil også kunne påvirke hva som defineres som innmark og utmark, og dermed allmennhetens rett til ferdsel. Dette er etter vår vurdering i strid med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Vi minner om at flere tiltak over tid bidrar til en bit-for-bit-nedbygging som til sammen medfører en stor belastning på de allmenne interessene som planmyndigheten skal ivareta.

Etter vår vurdering vil det å tillate den omsøkte bryggen innebære å tillate et nytt element i strandsonen som vil ha en privatiserende effekt av området, vannkanten og kystlandskapet sett fra sjøen. En økt tilrettelegging for motoriserte båter vil i tillegg kunne bidra til en oppvirvling av sediment til skade for det marine naturmangfoldet. På bakgrunn av dette anser vi at den omsøkte bryggen er i strid med nasjonale føringer for forvaltning av strandsonen langs sjøen. Vi fraråder at søknaden innvilges (…).

Vi mener bryggen, drivhuset, lekestuen med tilhørende vegg og platting over kløft er i strid med nasjonale føringer for forvaltning av strandsonen langs sjøen. Vi vurderer det omsøkte tiltaket til å bidra til en unødig økt privatisering av strandsonen og at bryggen i tillegg er uheldig av hensyn til bevaring av marine naturtyper. Vi fraråder derfor kommunen å gi dispensasjon for disse tiltakene. Vi ber om å bli orientert om kommunens videre behandling av saken og vil vurdere å klage på et

eventuelt positivt vedtak om dispensasjon.»

Østfold fylkeskommune skriver i uttalelse av 20.08.25 bl.a. at:

«(…).Båtbrygger
Miljødirektoratet la 3. juni 2025 ut en artikkel i sin nettside der de skriver at brygger truer livet i Oslofjorden, se Brygger truer livet i Oslofjorden - miljodirektoratet.no. De har kartlagt en mengde gruntvannsområder i kystkommuner rundt Oslofjorden. Så mye som sytti prosent av viktige oppvekstområder for fugl og fisk er forringet siden 1950-tallet. Fredrikstad er én av de kommuner der det har vært flest inngrep. Båtbrygger og andre inngrep ødelegger leveområder og hindrer friluftsliv. Brygga tiltakshaver søker dispensasjon for ligger ved en liten vik der det ifølge Miljødirektoratets kartlegging er bløtbunn. Bløtbunnsområdene er viktige leveområder for mange arter som fjæremark, sandmusling og ulike typer snegler. De er også beiteområder for fugler og fisk. Selv om brygga har landfeste, vil båtbruk her rote opp og forstyrre bløtbunnen. Fylkeskommunen fraråder Fredrikstad kommune å gi dispensasjon for brygge her.

Sammenfatning av uttalelse
Østfold fylkeskommune vurderer at omsøkte tiltak er i strid med regionale og nasjonale hensyn vi skal ivareta. Vi viser til vår vurdering ovenfor og fraråder derfor kommunen å innvilge dispensasjon. Om kommunen gir tillatelse, vil vi vurdere å klage.

Dersom kommunen beslutter å innvilge dispensasjon, er det viktig at grunnlag og mulige tilknyttede vilkår kommer klart fram i vedtaksbrevet. Kommunen må vurdere om begge dispensasjonsvilkår er til stede for å gi dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2.

Vi ønsker å få vedtaket tilsendt når saken er behandlet.»

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 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.

Hensyn bak byggeforbudet i 100-metersbeltet
Etter plan- og bygningsloven § 1-8 er det et generelt tiltaksforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Det presiseres at forbudet gjelder alle tiltak (unntatt fasadeendringer), også riving. Forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Det skal tas særskilt hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Hovedformålet med byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er å sikre allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen.

Hensyn bak formålet LNF
Det er nedfelt i loven at tiltak ikke skal være i strid med planens arealformål, generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner. LNF-formålet omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift og for bruk av området til friluftsliv. Man kan si at LNF-formålet setter et generelt byggeforbud for tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

Hensyn bak kap. 26 og 27 i gjeldende kommuneplan
Drivhuset er plassert i område avsatt til LNF-b, i 100-metersbeltet. Slik plassering er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, samt fra kap. 26 bokstav b) i gjeldende kommuneplan.

Av kap. 27 om fritidsbebyggelse i LNF-b områder fremgår det at

> *Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Riving- og gjenoppføring av fritidsbebyggelse og utvidelse av eksisterende lovlig bebyggelse tillates innenfor rammene angitt i punkt a-m under bestemmelse 26 Fritidsboliger og bestemmelse 13 Kulturminner og kulturmiljø. Bruksendring til bolig tillates ikke. Bruksendring og innredning av eksisterende bygninger, for eksempel boliger, sjøboder, uthus, landbruksbebyggelse eller lignende, til fritidsbebyggelse tillates ikke.*

Kap. 26 bokstav d) sier at det tillates kun ett uthus/anneks på eiendommen. Det er her allerede etablert uthus/anneks på eiendommen.

Drivhuset vil være avhengig av dispensasjon fra bestemmelse 26 bokstav d).

Blir hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet, LNF-formålet og kap. 26 og 27 i gjeldende kommuneplan vesentlig tilsidesatt?
Ved vurdering av dispensasjon har vi lagt særskilt vekt på om tiltaket vil komme i konflikt med allmennhetens interesser, natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.

I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I 100-metersbeltet langs sjøen er det et generelt forbud mot alle tiltak, unntatt fasadeendringer. Samlet sett skal en ved all utbygging innenfor 100-metersbeltet legge vekt på løsninger som gagner landskap og allmenn tilgang til sjø. Fredrikstad, som én av kystkommunene i Østfold, omfattes dermed av strengeste føringer etter Statlige planretningslinjer for strandsonen.

Hytta ligger i tredje rekke ytterst på Kaholmen, med utsikt over Kråkerøy-skjærgården. Den omsøkte brygga ligger i en liten bukt ytterst ved Bjørnevågkilen. I Miljødirektoratet sin kartdatabase ligger eiendommen innenfor et område vurdert som et svært viktig friluftslivsområde, mye brukt av befolkningen i hele regionen.

Området ved den omsøkte brygga, inneholder naturtypen bløtbunnsområder. Bløtbunnsområder er svært viktige i en større økologisk sammenheng og fungerer som områder for beiting og oppvekst av yngel og småfisk. Områdene har også stor betydning som beiteområde for fugl. Bløtbunnsområdene i Oslofjorden er under svært stort press som følge av brygger, utfylling, mudring og diverse andre tiltak i disse områdene.

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 hverken skal «straffes» ved at søknaden undergis en særlig streng behandling, eller at tiltaket lettere skal godkjennes som følge av at det allerede er utført. For det andre innebærer det at det normalt er reglene på vedtakstidspunktet, ikke utførelsestidspunktet, som skal legges til grunn ved vurderingen av om søknaden bør godkjennes.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus skriver i uttalelse av 30.07.25 blant annet at det å tillate de omsøkte tiltakene på eiendommen 429/101 vil innebære å tillate flere nye element i strandsonen som samlet vil ha en privatiserende effekt på området. Her vises det til at Statsforvalteren er særlig kritisk til blant annet drivhuset som ligger mot sjøen og innenfor 100-metersbeltet. Slike tiltak vil også kunne påvirke hva som defineres som innmark og utmark, og dermed allmennhetens rett til ferdsel. Statsforvalteren skriver også at det å tillate den omsøkte brygga vil innebære å tillate et nytt element i strandsonen som vil ha en privatiserende effekt på området, vannkanten og kystlandskapet sett fra sjøen. En økt tilrettelegging for motoriserte båter vil i tillegg kunne bidra til en oppvirvling av sediment til skade for det marine naturmangfoldet.

Når det gjelder brygger viser fylkeskommunen til regional kystsoneplan der flere kapitler omhandler brygger, som 7.2 som blant annet sier at *Enkeltbrygger bør saneres og samles i fellesanlegg der forholdene ligger til rette for det*, 8.5 som sier at *Enkeltbrygger bør samles i felles bryggeanlegg på egnede steder, slik at landskap, natur og kulturmiljø og friluftsinteresser hensyntas,* og 8.6 som sier at *Utvidelse av eksisterende brygger, og etablering av nye, skal som hovedregel ikke tillates. Dispensasjon kan vurderes der endring/tiltaket fører til en bedret situasjon ut fra allmenne hensyn, for eksempel gjennom redusert omfang/ inngrep og samling av flere enkeltbrygger til fellesanlegg.*

Tiltakene er bygget over et tidsrom på tjuefire år. Slik stykkevis nedbygging av strandsonen privatiserer og gjør dermed friluftsområdene mindre tilgjengelige for allmennheten. Fylkeskommunen fraråder kommunen å gi tillatelse til blant annet drivhus og brygge.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, samt Østfold fylkeskommune uttaler at omsøkte tiltak er i strid med regionale og nasjonale hensyn vi skal ivareta og fraråder derfor kommunen å innvilge dispensasjon. Om kommunen gir tillatelse, vurdere begge instanser å klage.

Omsøkte tiltak ligger i et område der byggeforbudet skal praktiseres strengt, og selv mindre tiltak kan være i strid med hensynene til blant annet friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Tiltakene vil, slik kommunedirektøren ser det, påvirke landskapsbildet og berøre allmennhetens ferdsel.

Kommunedirektøren er enig i ovennevnte uttalelser, og vurderer her at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken.

I og med at vi har konkludert med at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra vil bli vesentlig tilsidesatt, er vilkårene for dispensasjon ikke oppfylt.

Begge vilkårene må være oppfylt for at en dispensasjon skal kunne gis. Kommunedirektøren vil likevel påpeke at heller ikke vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene er oppfylt i denne saken.

Er fordelene klart større enn ulempene?
Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Begrepet «klart større» betyr at det må foreligge en kvalifisert overvekt av fordeler. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Et fravær av materielle ulemper gir ikke grunnlag for dispensasjon.

Fordeler ved dispensasjon er fordeler for allmenne interesser, ikke personlige og økonomiske fordeler for søker. Det er i første rekke forhold knyttet til areal- og ressursutnytting som vil være relevante momenter i dispensasjonsvurderingen.

Eiendommen, og også eiendommen hvor brygga er etablert, ligger i et område der tiltaksforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 skal praktiseres strengt, og selv mindre tiltak kan være i strid med hensynene til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Omsøkte tiltak må i all hovedsak anses å være en fordel for søker personlig, noe som ikke kan få avgjørende betydning i en dispensasjonsvurdering. Ulemper ved en dispensasjon vil være at området vil bli ytterligere nedbygget og privatisert. Videre vil en dispensasjon bidra til at kommuneplanen, som er kommunens viktigste styringsverktøy for arealbruk, blir svekket. Tiltaket vil innebære en bit for bit nedbygging av strandsonen i strid med regionale og nasjonale hensyn og kommunens intensjoner for området.

Kommunedirektøren finner at heller ikke fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon i denne saken. Vi kan dermed ikke se at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i dette tilfellet.

Konklusjon
Kommunedirektøren vurderer at det ikke ligger til rette for å innvilge dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen og tiltaksforbudet i 100-metersbeltet i plan- og bygningsloven § 1-8, eller kap. 26 bokstav d) og 27 i gjeldende kommuneplan, da hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene er ikke klart større enn ulempene, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å avslå søknad om dispensasjon, som omsøkt, for oppføring av brygge og drivhus.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

0 700 Meter

Dato 23.07.2025

Målestokk 1:20 000

Fra: Hogne Vik[hogne.vik@eqology.no]
Sendt: 24.03.2025 09:02:04
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Kopi: Hogne Vik[hogne.vik@eqology.no];
Tittel: Byggesaksnummer 2025/80123. Tiltak på eiendommen Kaholmen 61, Fredrikstad kommune

---

Byggesaks-nummer 2025/80123

Vedlagt følger søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse 26 og bygningsloven - for eiendommen Kaholmen 61, Fredrikstad kommune.

Hilsen

Hogne Vik

This message contains information which may be confidential and privileged. Unless you are the intended recipient (or authorized to receive this message for the intended recipient), you may not use, copy, disseminate or disclose to anyone the message or any information contained in the message. If you have received the message in error, please advise the sender by reply e-mail, and delete the message. Thank you very much.

Hogne Vik
Holmenkollveien 87a
0784 Oslo
Hogne.vik@eqology.no
Telefon: +47-97535326

Oslo 24.03.2025
Kaholmen/Fredrik/2025-03-24 Disp (F)

Til
Fredrikstad Kommune
Byggesak og geomatikk

Ad sak 2007/4401 og fortsettelse i sak 2012/10723 samt byggesaksnummer 2025/80123.

Søknad for eiendom 429/1/123, Kaholmen 61, om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse 26 bokstav d og i – samt bygningsloven § 1-8 og § 20-3.

Jeg viser til notat fra teams-møte avholdt tirsdag 11.03.2025 hvor en gikk gjennom og vurderte tiltak gjennomført på eiendommen Kaholmen 61 i perioden 1999 fram til juni 2023.

I møtet konkluderte en med følgende:

1. Det er behov for å søke om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse 26 bokstav d for platting og trapp forbundet med annekset til hytta, da det samlede arealet for dette byggverket overstiger 5 kvadratmeter.
2. Det er behov for å søke om dispensasjon fra kapittel 26 bokstav h samt fra bygningsloven § 1-8 for oppsatt platting over kløft i nærheten av lekeområde.
3. Det er behov for å søke om dispensasjon fra bygningslovens § 1-8 for drivhus satt opp i 100-metersbeltet.
4. Det er behov for å søke om dispensasjon fra bygningslovens § 1-8 for lekestue med levegg satt opp i 100-metersbeltet.
5. Det er behov for søknad om dispensasjon fra formålet i LNF (landfeste) for brygge satt opp på eiendommen til grunneier Øiseth. I tillegg er bryggen søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-3, der det i utgangspunktet stilles krav til ansvarlig foretak.

Dispensasjonssøknad – del 1: Søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse 26 bokstav d, for platting og trapp forbundet med annekset til hytta hvor det samlede arealet for byggverket overstiger 5 kvadratmeter.

I forbindelse med oppføring av annekset tilhørende Kaholmen 61, året 2008, ble det oppført en platting i bakkant av annekset som hadde en høyde over bakken som var mindre enn 50 cm. Etter at min hustru fikk innsatt totalproteser i begge knær, ble det behov for å utbedre trappen som førte opp til plattingen. Den nye trappen hadde behov for en ekstra stabilisator. Dette behovet ble ordnet ved at en blomsterkasse ble bygget

som sidestabilisator for trappen, samt at den eksisterende plattingen ble utvidet med omkring 2 kvadratmeter.
Det søkes – med begrunnelsen overfor - om dispensasjon fra regelen om 5 kvadratmeters tilleggsareal for adkomst tilknyttet uthus/anneks.

Dispensasjonssøknad del 2: Søknad om dispensasjon fra kapittel 26 bokstav h samt fra bygningsloven § 1-8 for oppsatt platting over kløft i nærheten av lekeområde.
I området like over lekehytten på eiendommen til Kaholmen 61 er det en kløft i fjellet – som lekende barn kan falle ned i. I forbindelse med lek av barnebarn på tomta (familien har per mars 2025 i alt 9 barnebarn i alderen 2 – 15 år) erfarte vi sommeren 2021 at nysgjerrige småbarn «nesten» falt ned i denne kløfta. Sommeren 2022 ble det derfor lagt et plankegulv (størrelse omkring 3 kvadratmeter) over kløften. Dette tiltaket ble gjort av sikkerhetsmessige forhold. Det skal anføres at kløften ligger slik i terrenget at det ikke – i løpet av de 26 år vi har hatt eiendommen – har vært andre personer som har oppholdt seg i / beveget seg i dette området – enn lekende barn på tomten vår sammen med voksenpersoner som ser etter de minste barna.
Det søkes – med begrunnelsen overfor – om dispensasjon fra regelen om at det ikke tillates å settes opp en frittliggende platting i 100-metersbeltet.

Dispensasjonssøknad del 3: Søknad om dispensasjon kommuneplanbestemmelse 26, d og fra bygningslovens § 1-8 for drivhus satt opp i 100-metersbeltet.
På eiendommens vest-side, ned mot gangstien som går langs tomten, er det satt opp et drivhus på omkring 6 kvadratmeter, med en maksimal takhøyde innendørs lavere enn 190 cm. Drivhuset er ikke definert som et øket bruksareal på tomten. Drivhuset er satt opp på en del av tomten vår som skråner bratt ned mot stien – som benyttes regelmessig av hytteeiere i nærområdet og andre turgåere i terrenget. Skråningen har aldri vært en del av en sti eller «naturlig passasje-område». Drivhuset oppleves i dag som en «vakker innramming» rundt tomten vår, og har fått mange lovord av hyttenaboer og turgåere.
Det søkes om dispensasjon fra gjeldende regler for 100-metersbeltet, og dermed tillatelse til å få ha drivhuset stående på tomten.

Dispensasjonssøknad del 4: Søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse 26, d og fra bygningslovens § 1-8 for lekestue med levegg satt opp i 100-metersbeltet.
Det er satt opp en lekestue på tomten som dekker et areal på 1,7m x 1,2m, med en maksimal takhøyde på 1,70 meter. Lekehytten er plassert tett ved en bratt bakke / skrent i bakkant av inngangen til lekehytten. Samtidig med oppsett av lekehytten ble det – av sikkerhetsmessige hensyn – bygget et gjerde / vegg i bakkant av hytta – for å forsikre oss at lekende barn ikke skulle falle utenfor skrenten. Både lekehytten og gjerdet bak lekehytten er plassert i et område som ikke benyttes av andre hytteeiere eller turgåere, og er ikke til sjenanse eller blokkerer utsikt for noen av nabohyttene.
Det søkes - på bakgrunn av den overstående forklaringen – om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet og om tillatelse til at lekehytta og veggen i bakkant av lekehytta kan bli stående.

Dispensasjonssøknad del 5: Søknad om dispensasjon fra formålet i LNF (landfeste) for brygge satt opp på eiendommen til grunneier Øiseth.
Året 1999 kjøpte familien Vik eiendommen Kaholmen 61 med bryggerett. Den opprinnelige bryggen som var disponert av tidligere eiere av Kaholmen 61, var ubrukelig – da det ikke var mulig å ha en båt liggende til brygge på grunn av lav vannhøyde.
Sommeren 2000 ble det – etter avtale med grunneier Øiseth – satt opp en brygge som skulle benyttes av Kaholmen 61 på eiendommen til Øiseth.
Bryggen var kun festet til land. Fundamentene til bryggen ble ødelagt av isen, og det var behov for reparasjon av bryggen.
Denne reparasjonen ble utført av Arntzen Håndverker Service AS, med organisasjonsnummer 998 209 366 sommeren 2022. Det vedlegges denne søknaden en uttalelse fra Flemming Arntzen – som jeg mottok 23.03.2025.
Det søkes med dette om dispensasjon fro formålet LNF (landfeste) for bryggen satt opp på eiendommen til Øiseth, 429/1.

Søknad om oppsett av brygge på eiendom 429/1: Etter plan- og bygningsloven § 20-3, med beskrivelse av hvordan et ansvarlig foretak var ansvarlig for rehabilitering og oppsett av brygge året 2022.
Som beskrevet over, var selskapet Flemming Arntzen (handverker@flemming-arntzen.no) ansvarlig for rehabiliteringen av bryggen sommeren 2022.

Det søkes med dette om at bryggen – oppført år 2000 – får bli stående, og at det med dette gis dispensasjon fra formålet LNF (landfeste) - samt at bryggens kvalitet og oppføring godkjennes oppført etter plan- og bygningslovens § 20-3.

Med hilsen

Hogne Vik

Vedlegg:
Beskrivelse fra 23.03.2025 av hvordan bryggen ble forskriftsmessig rehabilitert sommeren 2022 av Arntzen Håndverker Service AS.

Brygge til eiendommen 429/1 på Kaholmen Kråkerøy.

Mitt firma, Arntzen Håndverker Service AS orgnr. 998 209 366.

Fikk i sommeren i 2022 i oppdrag å rehabilitere/reparere/utbedre brygge tilhørende eiendommen 429/1.

Brygga var i løpet av vinteren 21-22 delvis ødelagt etter en kombinasjon av høy vannstand og frost/is.

Arbeidet vi utførte gikk ut på å bytte ut ødelagte bærebjelker og stolper/fundament som stod ned i vannet og ødelagt av frost/is.

Arbeidet er utført i trykkimp. Materialer og rustfrie syrefaste skruer, bolter og beslag.

Alt er dim. For å tåle vær, vind og sjø.

198x48mm i bærebjelker og 120x28mm dekke.

Alle stolper som tidligere stod ned i vannet er trukket opp fra vannet for å unngå nye ødeleggelser.

Firma Arntzen håndverker Service AS har ingen sentralgodkjenning, men har ved tidligere søknader stått ansvarlig for følgene eiendommer.

Gnr. 429 Bnr.1 Festenr. 147.

Gnr. 429 Bnr.5 Festenr. 144.

Gnr. 429 Bnr.18.

Hilsen Arntzen håndverker Service AS ved Flemming Arntzen.

Fra: Hogne Vik[hogne.vik@eqology.no]
Sendt: 23.07.2025 07:39:43
Til: byggesak_FK (Byggesøknader)[byggesak_FK@fredrikstad.kommune.no]
Kopi: Hogne Vik[hogne.vik@eqology.no]; Nødtveidt Margrethe[marn@fredrikstad.kommune.no];
Tittel: Utbedret dispensasjonssøknad Fredrikstad kommune med vedlegg.

Til
Fredrikstad kommune.
Byggesak og geomatikk.

Vedlagt følger tilleggsskriv til sak 2007/4401, fortsettelse i sak 2012/10723 med byggesaksnummer 2025/80123.

Jeg viser til tidligere skriv i denne saken. De vedlagte dokumentene er tilsvar på brev fra Fredrikstad kommune om mangelfull søknad datert 23.03.2025 og påminnelsesbrev datert 12.06.2025.

Med hilsen

Hogne Vik

This message contains information which may be confidential and privileged. Unless you are the intended recipient (or authorized to receive this message for the intended recipient), you may not use, copy, disseminate or disclose to anyone the message or any information contained in the message. If you have received the message in error, please advise the sender by reply e-mail, and delete the message. Thank you very much.

7

Hogne Vik
Holmenkollveien 87a
0784 Oslo
Hogne.vik@eqology.no
Telefon: +47-97535326

Oslo 10.07.2025
Kaholmen/Fredrik/2025-03-24 Disp (O-V1)

Til
Fredrikstad Kommune
Byggesak og geomatikk

Tilleggs skriv til sak 2007/4401, fortsettelse i sak 2012/10723 med byggesaksnummer 2025/80123.

Oppdatert søknad for eiendom 429/1/123, Kaholmen 61, om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse 26 bokstav d og i – samt bygningsloven § 1-8 og § 20-3.

Jeg viser til brev fra Fredrikstad kommune datert 25.03.2025, hvor dispensasjonssøknad datert 24.03.2025 ble vurdert mangelfull. I brevet ble det forklart på hvilken måte søknaden måtte endres.

Her følger en revidert dispensasjonssøknad – hvor jeg etter beste evne har fulgt de mottatte rådene.

Dispensasjonssøknad – del 1: Søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse 26 bokstav d, for oppsett av platting og trapp forbundet med annekset til hytta hvor det samlede arealet for byggverket overstiger 5 kvadratmeter.
Den aktuelle plattingen med tilhørende trapp og blomsterkasser er anvist med **tallet 3** på oversikten av eiendommen Kaholmen 61, **vedlegg 1.**
Plattingen blir direkte forbundet med annekset til hytten. Se tegningen i **vedlegg 3.**
Plattingen er avgrenset med et skrånende gjerde mot fellesstien som går langs eiendommens nord-side. Skrågjerdet vil ha største høyde over bakken på 175 cm i hjørnet som er forbundet med annekset; ha en høyde på 160 cm i det hjørnet som vender lengst nord - og gjerdet skråner derfra ned til en høyde på 130 cm i hjørnet nærmest hoved hytten. Plattingen – med et areal på 10 kvadratmeter – blir liggende kant-i kant med overflaten til to innebygde putekasser - som på tegningen sees å være en forlengelse av plattingen, langs anneksets langside. Avstanden fra det langsgående gjerdet på plattingen til tomtegrensen er 1,0 meter.
Det søkes – med begrunnelsen overfor - om dispensasjon fra regelen om 5 kvadratmeters tilleggsareal for adkomst tilknyttet uthus/anneks.

2

Dispensasjonssøknad del 2: Søknad om dispensasjon fra kapittel 26 bokstav h samt fra bygningsloven § 1-8 for oppsatt platting over kløft i nærheten av lekeområde.
Plattingen er anvist med **tallet 4** på oversiktstegningen, **vedlegg 1**. Den er tegnet og vist i **vedlegg 4**.
Byggverket skal dekke en kløft like i nærheten av et mye brukt lekeområde for barn som besøker hytten. Arealet er beregnet til 4,5 kvadratmeter.
I vedlegg 4 er terrenget tegnet slik det framstår fra byggverkets lengste side på 3,05 meter, og fra den siden som vender ned mot lekeområdet - på 2,25 meter.
Byggverket vesentlig er tenkt benyttet som klatrevegg for blomster og planter – for å forhindre barn å falle utenfor kløften. Den minste avstanden fra plattingen til tomtegrensen er 1,0 meter.
Det søkes – med begrunnelsen overfor – om dispensasjon fra regelen om at det ikke tillates å settes opp en frittliggende platting i 100-metersbeltet.

Dispensasjonssøknad del 3: Søknad om dispensasjon kommuneplanbestemmelse 26, d og fra bygningslovens § 1-8 for drivhus satt opp i 100-metersbeltet.
Plasseringen av drivhuset er merket med **tallet 5** på oversiktstegningen, **vedlegg 1**.
Drivhuset er inntegnet på **vedlegg 5.** Møneretningen på drivhuset går parallelt med tomtegrensen. Avstanden fra drivhusets langside til tomtegrensen mot stien er 2,5 meter.
Det søkes om dispensasjon fra gjeldende regler for 100-metersbeltet, og dermed tillatelse til å få ha drivhuset på tomten.

Dispensasjonssøknad del 4: Søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse 26, d og fra bygningslovens § 1-8 for lekestue med levegg satt opp i 100-metersbeltet.
Lekehuset med tilhørende levegg er merket med **tallet 6** på oversiktstegningen av tomten, **vedlegg 1**. Lekehytten er plassert tett ved en bratt bakke / skrent i bakkant av lekehytten. For å forhindre at lekende barn skal falle utfor skrenten - søkes det om å få ha en levegg i bakkant av hytten. Møneretningen på lekehytten vender ut mot plassen foran lekehytten. Avstanden fra leveggen i bakkant av lekehytten til tomtegrensen er omkring 1,0 meter.
Det søkes - på bakgrunn av den overstående forklaringen – om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet og om tillatelse til at lekehytta og veggen i bakkant av lekehytta kan bli stående.

Dispensasjonssøknad del 5: Søknad om dispensasjon fra formålet i LNF (landfeste) for brygge satt opp på eiendommen til grunneier Øiseth.
Bryggen det er snakk om er avmerket med **tallet 7** på oversiktsbildet, **vedlegg 2.**
Bryggen er tegnet med arealoversikt, samt sett forfra og fra siden i **vedlegg 7.** Bryggens pilarer, festet til fjell, står delvis under vann ved høyvann. Ved normal vannstand vil omkring 30 cm av søylene være under vann. Ved lavvann vil hele byggkonstruksjonen være over vannflaten.
Bryggen er plassert på grunneier Øiseth Andersens eiendom 429/1. Bryggen vil bli oppført med håndverksmessig kvalitet, beskrevet av bygg ansvarlig Flemming Arntzen i

Arntzen Håndverker Service AS, med organisasjonsnummer 998 209 366. (handverker@flemming-arntzen.no) **Se vedlegg 8.**

Det søkes med dette om dispensasjon fro formålet LNF (landfeste) for bryggen satt opp på eiendommen til Øiseth, 429/1.
Det søkes med dette om oppsett av brygge på eiendom 429/1: Etter plan- og bygningsloven § 20-3, med beskrivelse av hvordan et ansvarlig foretak er ansvarlig for rehabilitering og oppsett av brygger.

Med hilsen

Hogne Vik

Hogne Vik

Vedlegg:

1. Oversikt over hyttene på ytre del av Kaholmen, inkludert hytteplassering og tomtegrenser for Kaholmen 61, med inntegnede plasseringer av de bygg det søkes om dispensasjon for.
2. Oversikt over bukten ytterst på Kaholmen, og plasseringen av den brygge det søkes om.
3. Oversikt over platting med trapp, blomsterkasser og avgrensende gjerde – tilknyttet nordsiden av annekset.
4. Arealtegning med perspektivtegning av lang- og kort-side av dekke over kløft nær lekeområdet for barn.
5. Tegning av drivhus.
6. Tegning av lekehytte med tilhørende beskyttelsesvegg mot kløft.
7. Tegning av brygge på areal 429/1.
8. Beskrivelse fra bygningsansvarlig for oppsett av brygge – fra Arntzen Håndverker Service AS.
9. Grunneieravtale ift. Til plassering av bryggen.

Kaholmen / 2025-07-04 Revidert vedlegg

Opplysningen® 1881

Skriv ut

© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1. **Kaholmen 61**

Copyright © 2025 Digitale Medier 1881 AS – Norges beste katalogtjeneste.

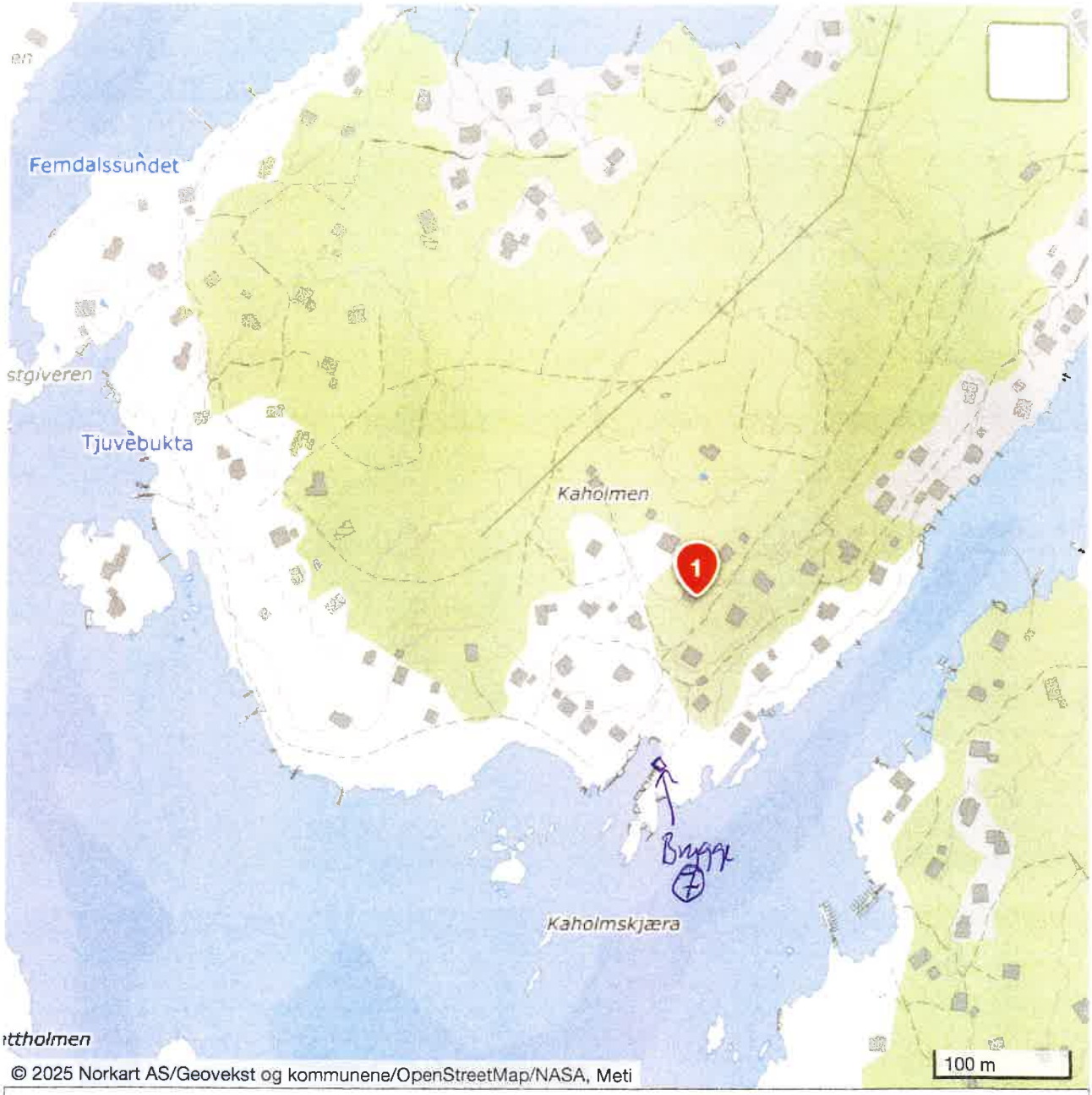
Vedlegg 1.

Lekestue m/vegg (6)
① Mønsretning vender mot sjøen.
Avstand fra tomtegrense ca 1 meter.

DRIVHUS (5)
① Mønsretning parallelt med grense til sjøen.
② Avstand fra sti / tomtegrense = 2,5 meter

Opplysningen® 1881

Skriv ut

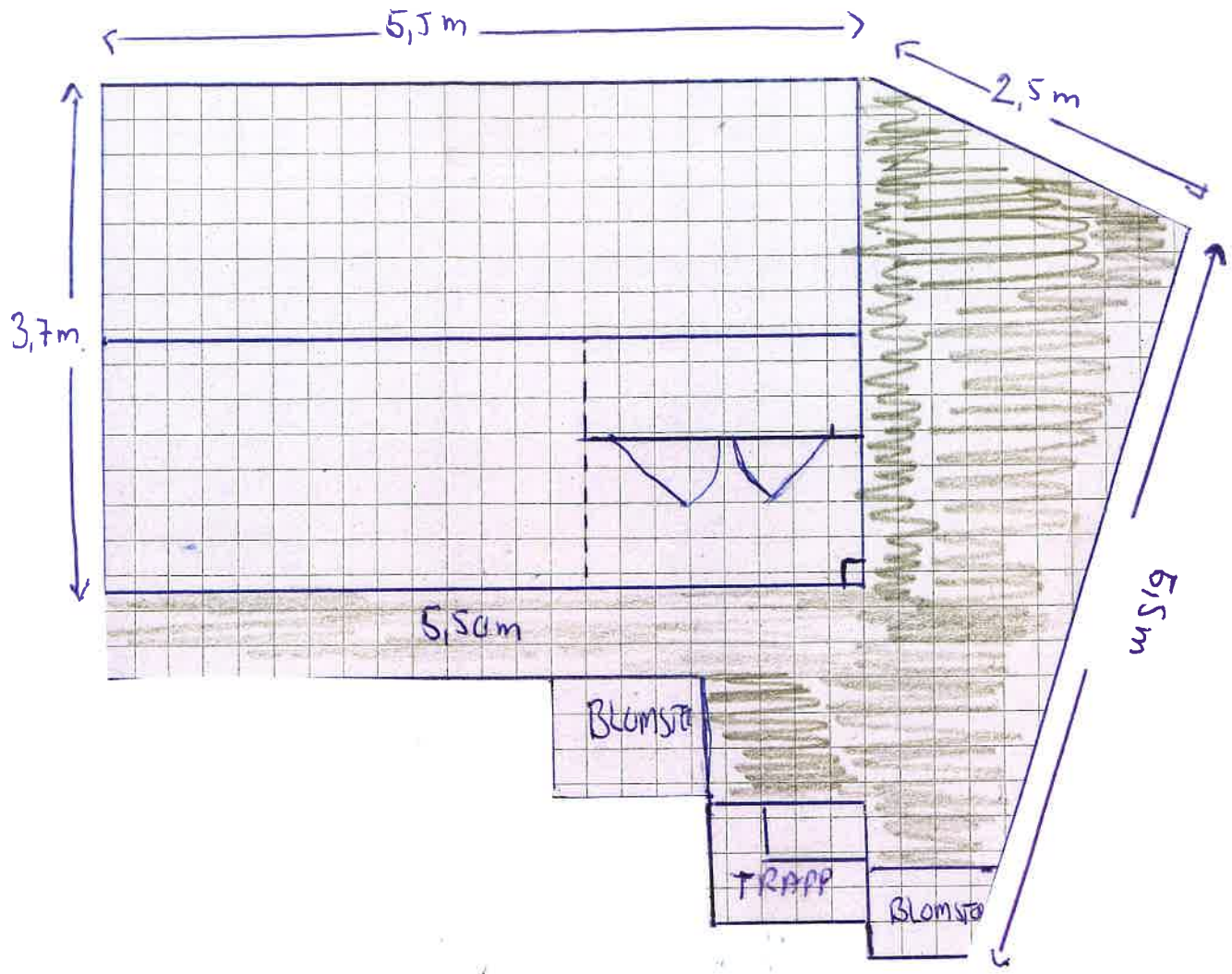


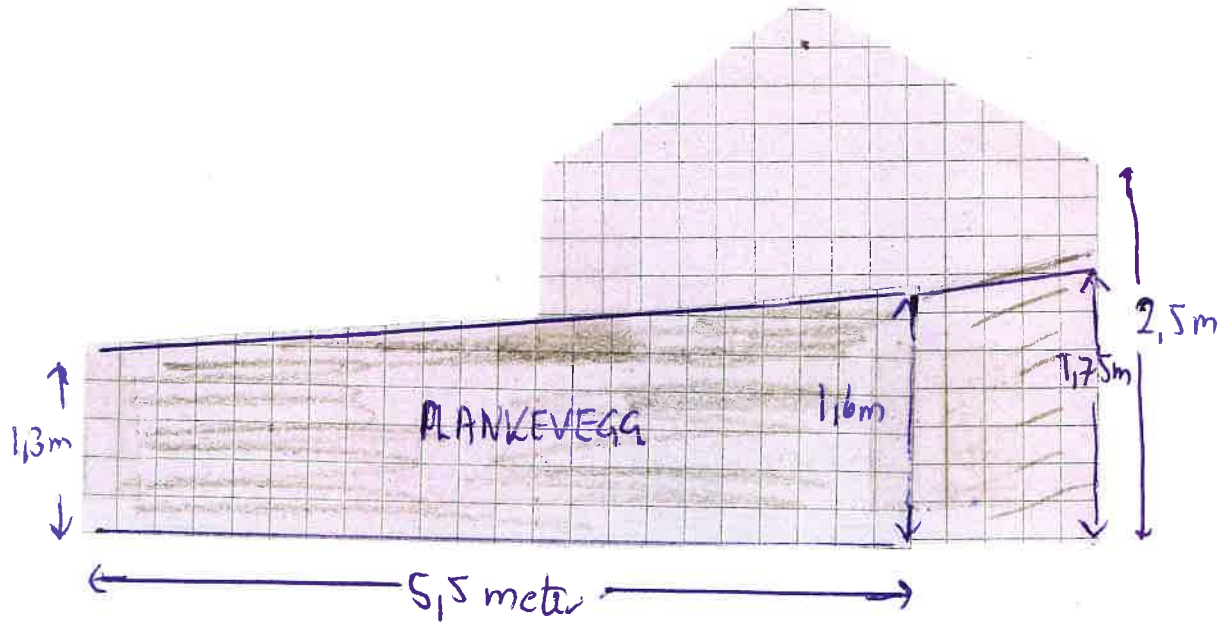
1. **Kaholmen 61**

Copyright © 2025 Digitale Medier 1881 AS – Norges beste katalogtjeneste.

Vedlegg 2.

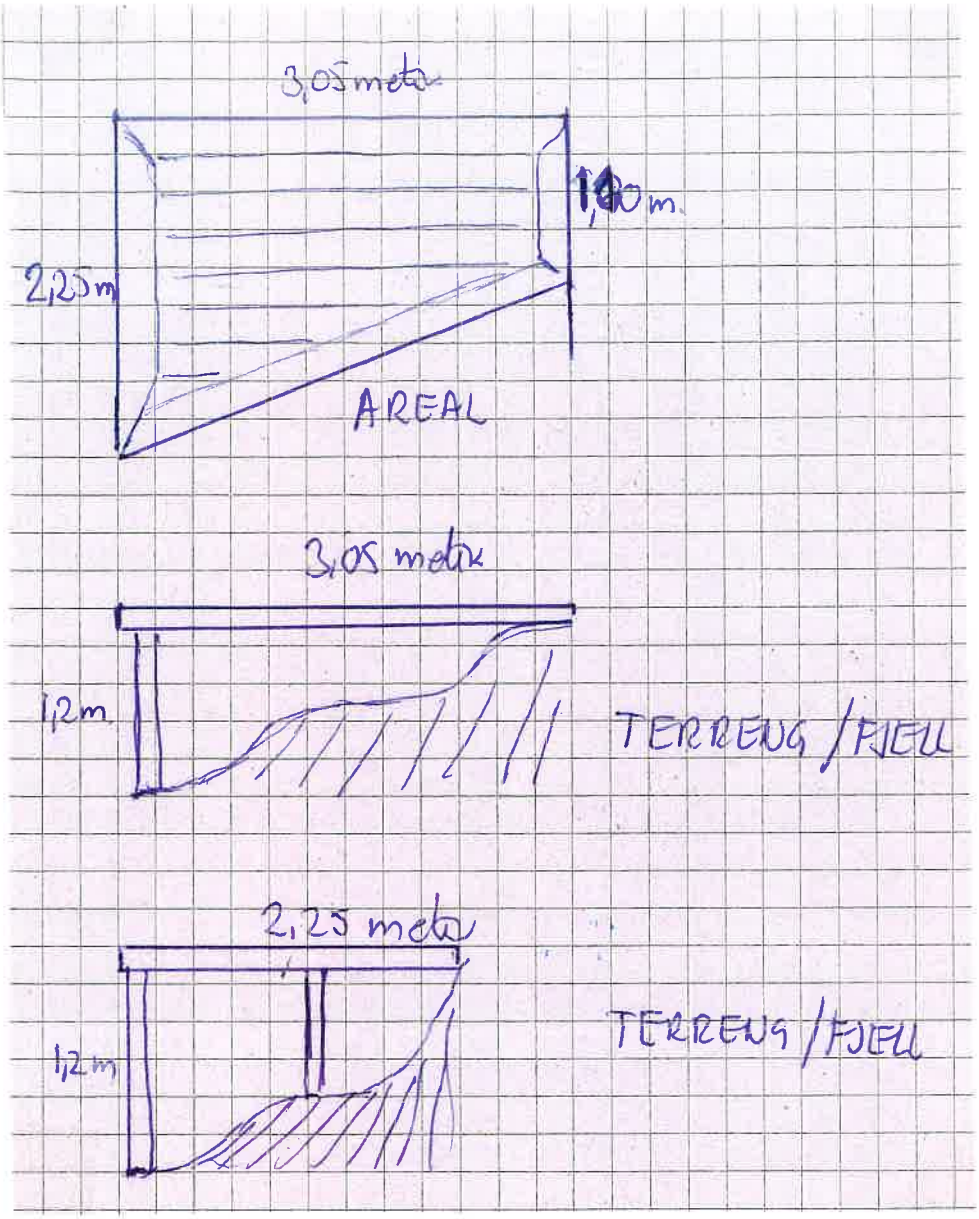
PLATTING MED ANNEKS





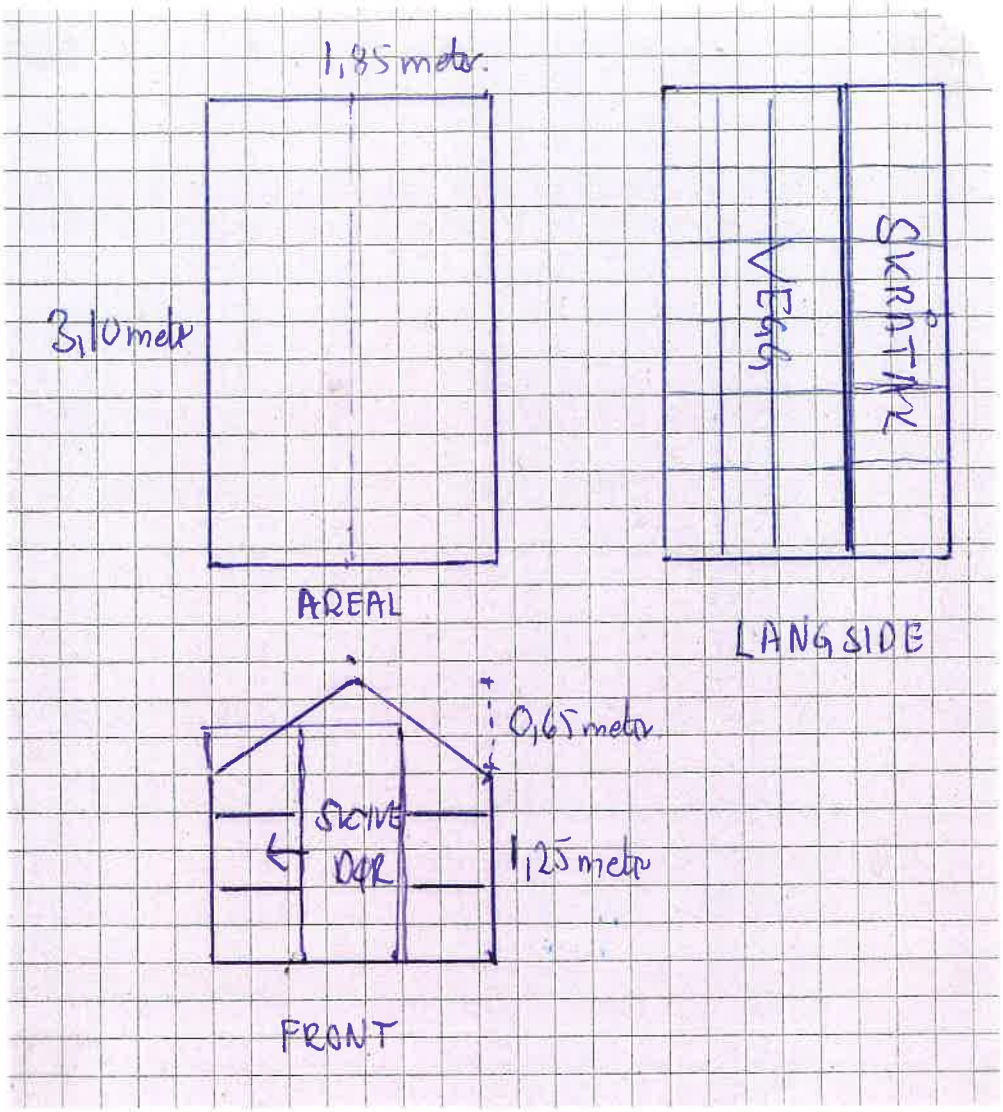
Vedlegg 3

PLATTING OVER KLØFT



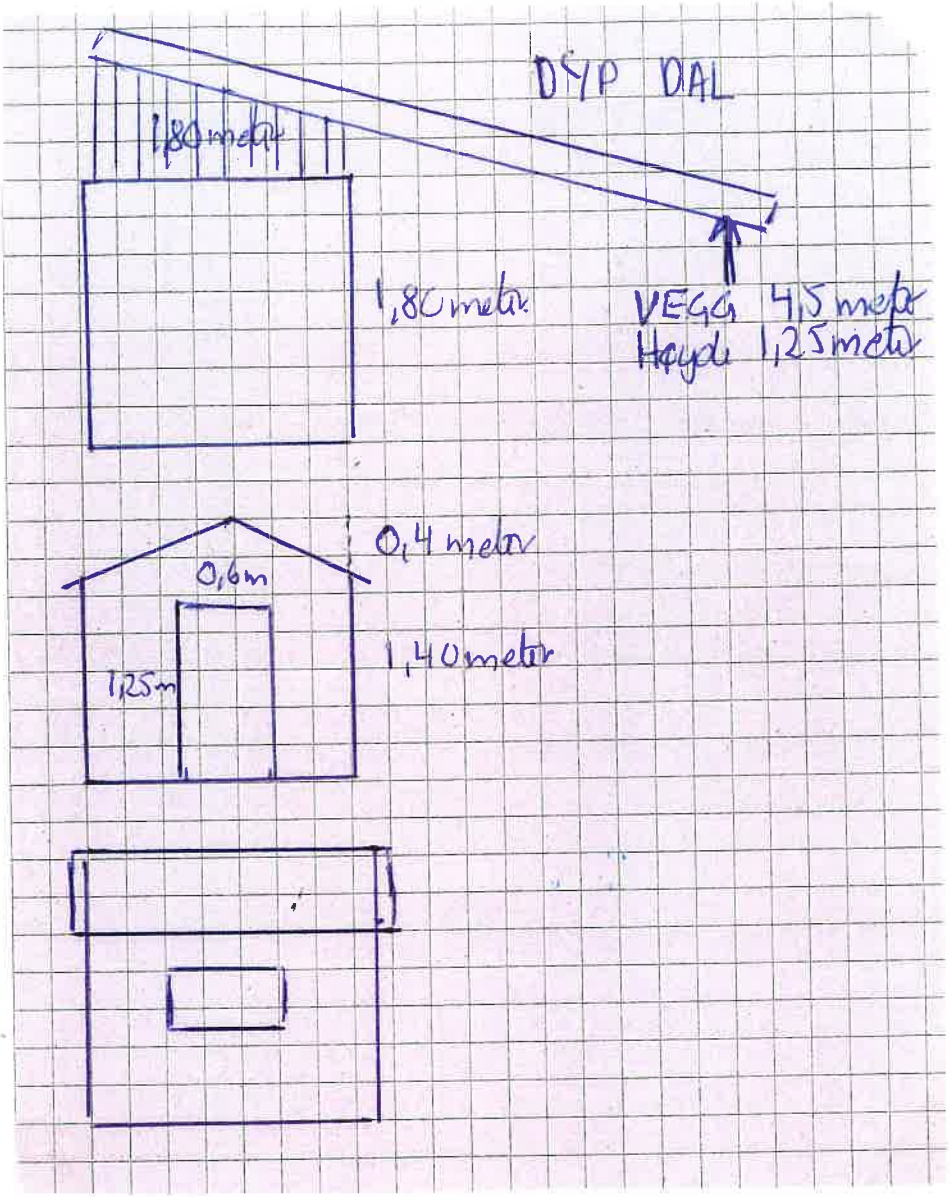
Vedlegg 4

DRIVHUS



Vedlegg 5

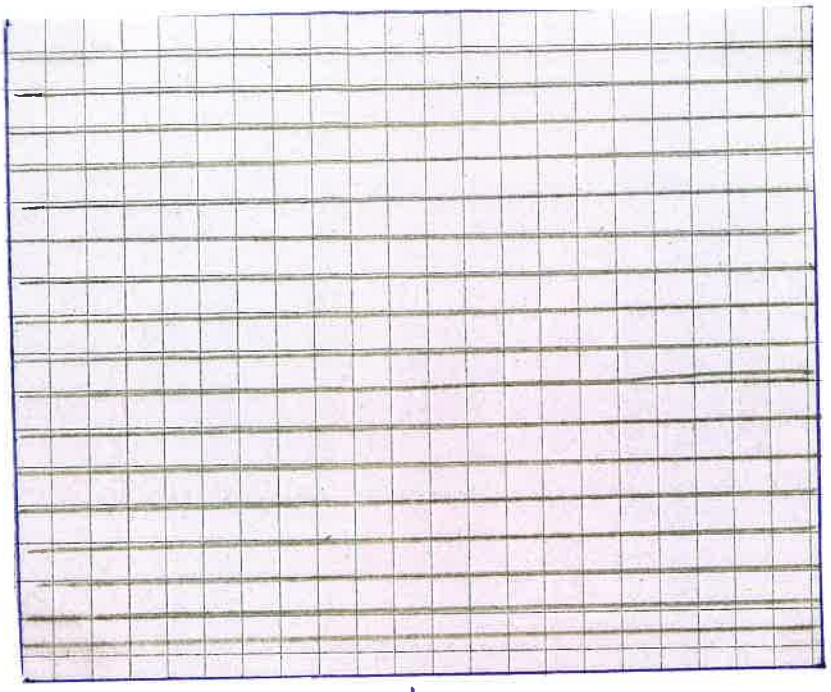
LEKESTUE MED VEGG



Vedlegg 6

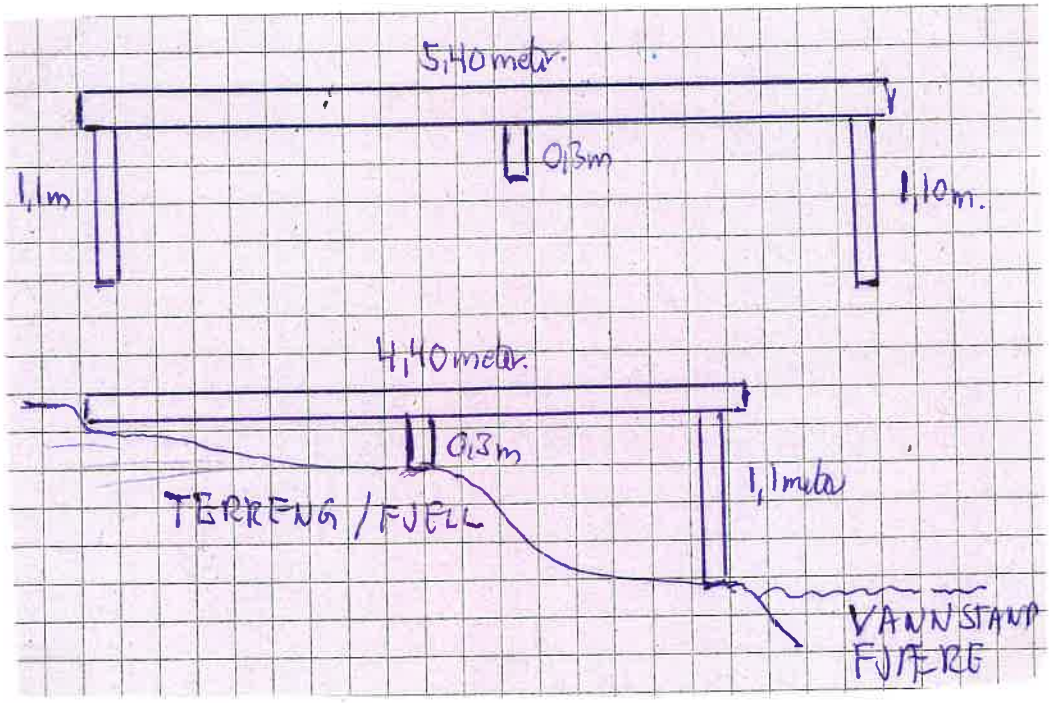
BRYGGE

5,40 meter



4,40 meter

SJØ



Vedlegg 7

Vedlegg. 8

Brygge til eiendommen 429/1 på Kaholmen Kråkerøy.

Mitt firma, Arntzen Håndverker Service AS orgnr. 998 209 366.

Fikk i sommeren i 2022 i oppdrag å rehabilitere/reparere/utbedre brygge tilhørende eiendommen 429/1.

Brygga var i løpet av vinteren 21-22 delvis ødelagt etter en kombinasjon av høy vannstand og frost/is.

Arbeidet vi utførte gikk ut på å bytte ut ødelagte bærebjelker og stolper/fundament som stod ned i vannet og ødelagt av frost/is.

Arbeidet er utført i trykkimp. Materialer og rustfrie syrefaste skruer, bolter og beslag.

Alt er dim. For å tåle vær, vind og sjø.

198x48mm i bærebjelker og 120x28mm dekke.

Alle stolper som tidligere stod ned i vannet er trukket opp fra vannet for å unngå nye ødeleggelser.

Firma Arntzen håndverker Service AS har ingen sentralgodkjenning, men har ved tidligere søknader stått ansvarlig for følgene eiendommer.

Gnr. 429 Bnr.1 Festenr. 147.

Gnr. 429 Bnr.5 Festenr. 144.

Gnr. 429 Bnr.18.

Hilsen Arntzen håndverker Service AS ved Flemming Arntzen.

Kråkerøy 21.07.25

Avtale om Bryggeanlegg for Kaholmen 61.

Dette dokumentet overskriver eventuelle andre eldre avtaledokumenter vedr Bryggeanlegg/båtfeste mellom Grunneier (eiendom 429/1) og Kaholmen 61 (eiendom 429/101) vedr rettighet til båtfeste/bryggeanlegg på grunneiendommen 429/1

Det bekreftes herved at bildedokumentert bryggeanlegg fra år 2000 for eiendommen Kaholmen 61 (nå i senere tid solgt ut av grunneiendommene og blitt egen eiendom 429/101) har avtale om at dette anlegget er akseptert i omfang av grunneier slik det ble oppført i år 2000.

Inkludert i dette er det selvsagt også at anlegget kan utbedres med nyere produkter, såfremt anlegget ikke blir større i omfang, eller endrer plassering.

Mvh for Øiseth Andersen Gårdsdrift.

Thomas Øiseth Andersen.

Gjenopprettelig signatur

Thomas Øiseth Andersen

Signert av: S-1-12-1-2519238595-1212098788-1463492494-3016296845/0bb16a2a-19e2-49e8-8f89-4c2dd695e5

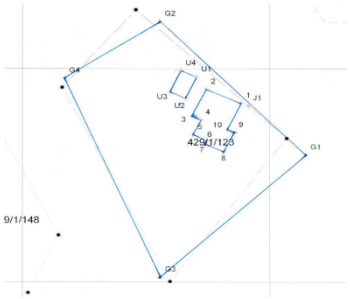
Notat

Byggesaksnr.:	2025/80123
Dokumentnr.:	9
Løpenr.:	2483/2025
Dato:	11.03.2025
Gradering:	
Klassering:	429/1/123

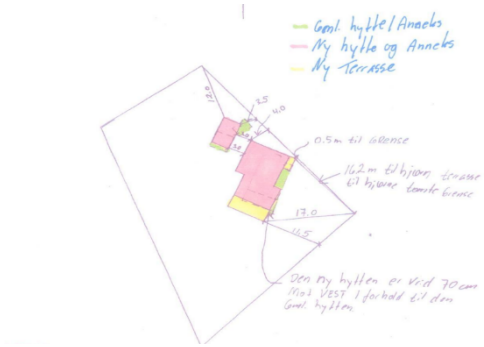
Notat - Møte 11.03.25 - Kaholmen 61 - Eiendom 429/1/123

Tidligere byggesøknader/godkjente tiltak

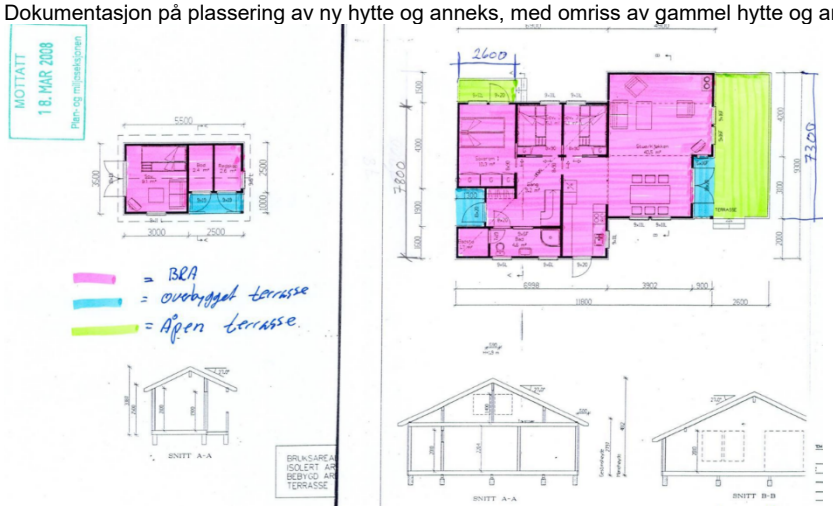
I sak 2007/4401 (fortsettelse i sak 2012/10723) søkes det om og godkjennes riving av eksisterende hytte og anneks, og oppføring av ny hytte og anneks.



Dokumentasjon på plassering av ny hytte og anneks fra nevnte byggesak.



Dokumentasjon på plassering av ny hytte og anneks, med omriss av gammel hytte og anneks.



Plantegninger og snitt over ny hytte og anneks fra byggesaken.

Hytta oppgis å få et bruksareal på 80 m², mens annekset får et bruksareal på 14,6 m².

Innsetting av to takvinduer ble godkjent i endringstillatelse av 23.09.2009, i samme sak.

Ifølge arkivet er dette siste godkjente tilstand på eiendommen. Det har ikke vært søkt om tiltak etter dette.

Vurdering av øvrige tiltak
Tiltak bak 100-metersbeltet
Generelt
I brev av 26.06.23 redegjøres det for følgende tiltak:

- Vedskur og blomsterkasse
- Platting, trapp og levegg forbundet med annekset
- Platting over kløft med spilerekkverk

Tiltak gjennomført på dette arealet reguleres i første rekke av kommuneplanbestemmelse kap. 26 om fritidsbebyggelse og kommuneplanbestemmelse kap. 27 om fritidsbebyggelse i områder avsatt med arealformålet LNF-b.

Vedskur og blomsterkasse
Følgende framgår av kommuneplanbestemmelse 26 bokstav d og i:

> *d) Det tillates kun ett uthus/anneks på eiendommen. Maksimalt bruksareal (BRA) skal ikke overskride 15 kvm. Repos/veranda/trapp for adkomst tilknyttet uthus/anneks tillates med et tilleggsareal på 5 kvm. Uthus/anneks skal tilpasses og underordnes hovedbygningen. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.*
>
> *i) Innhegning, gjerder, forstøtningsmurer, terrengendring eller lignende tillates ikke. Unntak fra forbudet mot gjerder kan gjøres der gjerder er nødvendig av sikkerhetsmessige hensyn.*

Ifølge bestemmelsen tillates det kun ett uthus/anneks. Ett anneks er allerede godkjent og oppført i forbindelse med saken fra 2007. Det fremkommer i møtet 11.03.25 at vedskuret ikke er å regne som et uthus/anneks, da dette ikke har bruksareal, og kun består av vegger av paller med bølgeblikktak, areal 1 m x 4 m. Det må etter dette ikke søkes om dispensasjon fra ovennevnte dersom vedskuret skal kunne bli stående.

Blomsterkassene *kan* oppfattes som faste installasjoner, i forlengelsen av uteplassen til hytta, og *kan* med det omfattes av bokstav i). Oppføring vil i utgangspunktet være avhengig av dispensasjon. Blomsterkassene er å oppfatte som en stabilisator ift. trappa, 0,5 m x 1 m, og anses etter dette som unntatt søknadsplikt, og uten behov for dispensasjon fra bokstav i).

Platting, trapp og levegg forbundet med annekset
Følgende framgår av kommuneplanbestemmelse 26 bokstav d og i:

> *d) Det tillates kun ett uthus/anneks på eiendommen. Maksimalt bruksareal (BRA) skal ikke overskride 15 kvm. Repos/veranda/trapp for adkomst tilknyttet uthus/anneks tillates med et tilleggsareal på 5 kvm. Uthus/anneks skal tilpasses og underordnes hovedbygningen. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.*
>
> *i) Innhegning, gjerder, forstøtningsmurer, terrengendring eller lignende tillates ikke. Unntak fra forbudet mot gjerder kan gjøres der gjerder er nødvendig av sikkerhetsmessige hensyn.*

Dersom areal for plattingen og trappa forbundet med annekset overskrider 5 m^2 vil det være behov for søknad om dispensasjon. Her opplyses det i møtet 11.03.25 at arealet samlet er over 5 m^2. Det vil derfor være behov for søknad om dispensasjon fra kap. 26 bokstav d).

Leveggen faller naturlig inn under bokstav i, der det framgår at slikt tiltak ikke tillates. Det fremkommer i møtet 11.03.25 at leveggen/gjerde i tilknytning til annekset har høyde 1,5 m og lengde 4 m og er etablert av sikkerhetshensyn/innsyn. Det er med dette ikke behov for søknad om dispensasjon for denne.

Platting over kløft med spilerekkverk i nærheten av lekeområdet
Følgende framgår av kommuneplanbestemmelse 26 bokstav h og i:

> *h) Takterrasser og frittliggende opparbeidet uteplass (som for eksempel plattinger/terrasser) tillates ikke.*
>
> *i) Innhegning, gjerder, forstøtningsmurer, terrengendring eller lignende tillates ikke. Unntak fra forbudet mot gjerder kan gjøres der gjerder er nødvendig av sikkerhetsmessige hensyn.*

Ut fra beskrivelsen av tiltaket omfattes dette av bokstav h) i bestemmelsen. Plattingen ligger i tillegg i 100-metersbeltet. Oppføring vil derfor være avhengig av dispensasjon fra kap. 26 bokstav h), samt fra plan- og bygningsloven § 1-8.

Tiltak i 100-metersbeltet
I brev av 26.06.23 redegjøres det for følgende tiltak utenfor byggegrensen fra sjø:

- Drivhus
- Lekehytte med levegg
- Brygger

I området utenfor byggegrensen foreligger det et byggeforbud, jf. plan- og bygningsloven § 1-8, jf. § 1-6.

Det framgår av første setning i § 1-8 at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.
Innenfor dette området er som hovedregel alle tiltak etter § 1-6 første ledd, unntatt fasadeendringer, forbudt, jf. § 1-8 andre ledd.

Ethvert tiltak innenfor 100-metersbeltet, med unntak av fasadeendringer, vil være avhengig av søknad og innvilgelse av dispensasjon, jf. §§ 19-1 og 19-2.

Drivhuset, lekehytta med levegg og oppføring/arbeider knyttet til bryggene er avhengig av dispensasjon som nevnt over. Drivhuset er ca. 6 m², antatt lavere enn 1,90 m. Lekestua har ikke bruksareal, men måler 1,70 x 1,20 m. Levegg 1,5 x 4m – og er etablert av sikkerhetsmessige hensyn.

I tillegg vil brygga være avhengig av dispensasjon fra formålet LNF (landfeste).
(Grunneier er Øiseth – m/bryggeplass - bryggene 429/1 – ikke omsøkt og godkjent. På land LNF, mens bruk og vern av sjø og vassdrag i sjø – plankrav. Kun festet i fjell.)

Fig. viser brygga med rød sirkel

Oppsummering
Det er mye en kan bygge eller sette opp på egen grunn og i eget hus uten at en behøver å søke om tillatelse til det. Bod, og levegger er eksempler på dette. Selv om du ikke trenger å søke om byggetillatelse, **må du overholde forbud og krav i arealplaner for området du bor i,** og det som står i loven og forskriftene.

Ifølge bestemmelsen i kap. 26 bokstav d) tillates det kun ett uthus/anneks. Ett anneks er allerede godkjent og oppført i forbindelse med saken fra 2007. Vedskuret er ikke å regne som et

uthus/anneks, men drivhus og lekehytta vil være avhengig av at det søkes om dispensasjon fra kap. 26 bokstav d).

Det vil også være behov for søknad om dispensasjon fra kap. 26 bokstav d) fordi areal for plattingen og trappa forbundet med annekset overskrider 5 m².

Frittliggende platting over kløft ligger i 100-metersbeltet. Oppføring vil derfor være avhengig av dispensasjon fra kap. 26 bokstav h), samt fra plan- og bygningsloven § 1-8.

Drivhuset, lekehytta med levegg og oppføring/arbeider knyttet til bryggene er avhengig av dispensasjon plan- og bygningsloven § 1-8.

I tillegg er brygga avhengig av dispensasjon fra formålet LNF (landfeste). **Bygga også søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-3** der det i utgangspunktet stilles krav til ansvarlig foretak.

Søknad om dispensasjon må begrunnes.

Se gjeldende kommuneplan - Microsoft Word - Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer vedtatt versjon

Se veileder dispensasjon - dispensasjonsveileder-mai-2022_09.06.2022.pdf

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:	Vår ref:
30.07.2025	2025/31935
Deres dato:	**Deres ref:**
23.07.2025	2025/80123

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Eirik Gundersen, 32266631

Fredrikstad – Uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplan for brygge, platting, drivhus og lekestue - 429/101 - Kaholmen 61

Vi viser til brev datert 23. juli 2025 fra Fredrikstad kommune.

Saken gjelder
Det er søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8, LNF-formålet i gjeldende kommuneplan, og kommuneplanbestemmelse kap. 26 og 27. De omsøkte tiltakene omfatter oppsatt platting over kløft, oppsatt drivhus, oppsatt lekestue med gjerde/vegg i bakkant, oppsatt platting og oppsatt trapp på eiendommen gbnr 429/101, samt brygge satt opp på eiendommen gbnr 429/1. Deler av tiltakene på eiendommen gbnr 429/101 ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Bryggen ligger i 100-metersbeltet.

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.

Statsforvalteren skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, barn og unges interesser, folkehelse, samfunnssikkerhet og gravplasser. Vi skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innenfor våre ansvarsområder. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Statsforvalterens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være en annen Statsforvalter som behandler klagen.

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

Vurdering
Det kommer frem i oversendelsen fra kommunen at tiltakene er allerede oppført. Vi tolker derfor kommunens redegjørelse som at alle de omsøkte tiltakene er utført ulovlig.

Tiltak i strandsonen
Det er et sterkt press på arealene i strandsonen langs Oslofjorden og Fredrikstad kommune er et område med et særlig stort press på arealene. Et viktig tiltak er å sikre en streng praktisering av plan- og bygningsloven § 1-8 med byggeforbud i strandsonen. Med henvisning til at det i området gjennom arealplan er fastsatt særskilt byggegrense mot sjø, bør denne håndheves strengt av kommunen, også for å unngå en vanskelig håndterbar praksis i andre saker. Det følger at av de *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* punkt 6 at avklaring av arealbruk i strandsonen skal skje gjennom planlegging, og ikke gjennom enkeltvise dispensasjoner. Det fremkommer også av *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv* tiltak 59 at kommunene skal sikre en streng praktisering av plan- og bygningsloven § 1-8 med byggeforbud i strandsonen i tråd med de statlige planretningslinjene for strandsonen. Vi viser også til brevet fra klima- og miljøministeren til kommunene datert 15. desember 2023 hvor det oppfordres til streng praktisering av byggeforbudet.

I dispensasjonssaker i strandsonen er det sentralt for vesentlighetsvurderingen hvordan tiltaket påvirker *natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser*. I dette ligger det krav til vurdering av både fysisk fremkommelighet, men også opplevelsen av strandsonen, både fra land og fra vann. Tiltak som utvider den private sonen (som tilbygg, brygger og terrasser), gjør at opplevelsen av å kunne ferdes fritt i strandsonen reduseres. Selv om et tiltak kan virke beskjedent, så vil summen av mange små tiltak (bit-for-bit) kunne medføre store negative konsekvenser. Det er ofte sterke interessemotsetninger i strandsonen, og kommunen må være særskilt klar over dette i avveiningen om dispensasjon kan gis.

Det er bare når hensynene bak byggeforbudet ikke blir vesentlig tilsidesatt, at det skal kunne gis dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. I tillegg skal det gjøres en samlet vurdering av om fordelene ved å tillate tiltaket blir klart større enn ulempene. Sist godkjente situasjon danner utgangspunktet for vurderingen av om det nye tiltaket (med eventuelle avbøtende tiltak) medfører en forbedring sammenlignet med dagens situasjon, jf. vurderingskriteriene i pbl. § 19-2.

Friluftsliv, landskap og naturmangfold på land og i sjø
Hytta ligger i tredje rekke ytterst på Kaholmen, med utsikt over Kråkerøy-skjærgården. Den omsøkte bryggen ligger i en liten bukt ytterst ved Bjørnevågkilen. I Miljødirektoratet sin kartdatabase ligger eiendommen innenfor et område vurdert som et svært viktig friluftslivsområde som er mye brukt av befolkningen i hele regionen.

Området ved den omsøkte bryggen inneholder naturtypen bløtbunnsområder. Bløtbunnsområder er svært viktige i en større økologisk sammenheng og fungerer som områder for beiting og oppvekst av yngel og småfisk. Områdene har også stor betydning som beiteområde for fugl. Bløtbunnsområdene i Oslofjorden er under svært stort press som følge av brygger, utfylling, mudring og diverse andre tiltak i disse områdene.

Vi vet at brygger og båtbruk påvirker den nevnte marine naturtypen negativt. Vi vil fremheve at dispensasjoner som kommer i konflikt med ålegressenger er i strid med innsatsområde 4, punkt T24 i regjeringens *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv*. Her står det

eksplisitt at kommunen skal sikre bløtbunnsområder i planleggingen, samt unngå inngrep i disse områdene.

Vi minner om at dersom et tiltak medfører mudring, så kreves det en egen tillatelse fra Statsforvalteren etter forurensingsforskriften kapittel 22. Mudring defineres som *enhver forsettlig forflytning av masser fra bunnen, herunder slamsuging, forskyvning eller fjerning av bunnsedimenter*, jf. § 22- 2 bokstav d.

De omsøkte tiltakene

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 hverken skal «straffes» ved at søknaden undergis en særlig streng behandling, eller at tiltaket lettere skal godkjennes som følge av at det allerede er utført. For det andre innebærer det at det normalt er reglene på vedtakstidspunktet – ikke utførelsestidspunktet – som skal legges til grunn ved vurderingen av om søknaden bør godkjennes, jf. Sivilombudets uttalelse av 13. mars 2012 (SOM-2011-1482). Vi minner på at kommunen har plikt til å forfølge ulovligheter, jf. pbl. § 32-1.

Etter vår vurdering vil det å tillate de omsøkte tiltakene på eiendommen gbnr 429/101 innebære å tillate flere nye element i strandsonen som vil samlet ha en privatiserende effekt på området. Vi er særlig kritiske til drivhuset og lekestuen med tilhørende vegg og platting over kløft som ligger mot sjøen og innenfor 100-metersbeltet. Slike tiltak vil også kunne påvirke hva som defineres som innmark og utmark, og dermed allmennhetens rett til ferdsel. Dette er etter vår vurdering i strid med *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*. Vi minner om at flere tiltak over tid bidrar til en bit-for-bit-nedbygging som til sammen medfører en stor belastning på de allmenne interessene som planmyndigheten skal ivareta.

Etter vår vurdering vil det å tillate den omsøkte bryggen innebære å tillate et nytt element i strandsonen som vil ha en privatiserende effekt av området, vannkanten og kystlandskapet sett fra sjøen. En økt tilrettelegging for motoriserte båter vil i tillegg kunne bidra til en oppvirvling av sediment til skade for det marine naturmangfoldet. På bakgrunn av dette anser vi at den omsøkte bryggen er i strid med nasjonale føringer for forvaltning av strandsonen langs sjøen. Vi fraråder at søknaden innvilges.

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 2025 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde.

Konklusjon

Vi mener bryggen, drivhuset, lekestuen med tilhørende vegg og platting over kløft er i strid med nasjonale føringer for forvaltning av strandsonen langs sjøen. Vi vurderer det omsøkte tiltaket til å bidra til en unødig økt privatisering av strandsonen og at bryggen i tillegg er uheldig av hensyn til bevaring av marine naturtyper. Vi fraråder derfor kommunen å gi dispensasjon for disse tiltakene.

Vi ber om å bli orientert om kommunens videre behandling av saken og vil vurdere å klage på et eventuelt positivt vedtak om dispensasjon.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Eirik Gundersen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Østfold fylkeskommune Postboks 220 1702 SARPSBORG

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2025/13107-4 Deres ref.:2025/80123 Dato: 20.08.2025

Fredrikstad kommune - Kaholmen 61, Kråkerøy - gbnr. 42/101 - Uttalelse til søknad om dispensasjon - Oppføre brygge, platting, lekestue med levegg, trapp og drivhus

Østfold fylkeskommune viser til oversendelse av 23. juli 2025 fra Fredrikstad kommune. Saken gjelder søknad om dispensasjon for tiltak på eiendommene 42/101 (hytte) og 42/1 (grunneiendom) på Kaholmen på Kråkerøy. Tiltaksområdene ligger vest for Bjørnevågen. Hytteeier søker om tillatelse for allerede utførte tiltak.

Med kommunens anmodning om uttalelse følger vedlegg med oversiktskart, ett-trinns søknad, utbedret dispensasjonssøknad og notat fra møte med hytteeier. Vi savner vedlagt fotografier av tiltakene.

Tiltakene og bakgrunn for saken

I 2007 og senere i 2012 fikk hytteeier tillatelse til å rive bestående hytte med anneks og oppføre nye, tilsvarende bygninger. Hyttas bruksareal ble 80 kvm og annekset ble 14,6 kvm. Kommunen godkjente endring i tillatelsen med to takvinduer i 2009. Siden er det ikke søkt om tillatelse for tiltak for eiendommen. Tiltakshaver oppgir i søknad av 23. mars 2025 at omsøkte tiltak er gjennomført fra 1999 til juni 2023.

Fredrikstad kommune hadde møte med hytteeier 11. mars 2025. Notat fra møtet er vedlagt saken. Der er tidligere byggesøknader gjennomgått og øvrige tiltak vurdert. Følgende tiltak er i ettertid søkt tillatt ifølge kommunen:

Tiltak bak hundremetersbeltet

- Vedskur og blomsterkasse
- Platting, trapp og levegg forbundet med annekset
- Platting over kløft med spilerekkverk ved lekestue

Tiltak i 100-metersbeltet

- Drivhus
- Lekehytte med levegg
- Brygge

PLAN samfunnsplanlegging og miljø
Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG
Telefon: 69 11 70 00
E-post: post@ofk.no
Internett: www.ofk.no
Org.nr.: 930580694

Vi kan ikke se at tiltakshaver har søkt om dispensasjon for vedskur, men det er søkt om blomsterkasse for å støtte opp trapp.

Plangrunnlag

I kommuneplanens arealdel 2023-2035 er tiltaksområdene satt av til arealformålene 5100 - LNF (landbruks-, natur- og friluftsformål) - tiltak for stedbunden næring og til 6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag og strandsone. Hytteeiendommen er i tillegg satt av til arealformål 5200 - LNF - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse der deler av den ligger i hundremetersbeltet langs sjø. Omsøkt brygge ligger ved en liten bukt i hundremetersbeltet. Angitt hensynssone er 530 Hensyn friluftsliv og juridisk linje er 1112 Forbudsgrense sjøen. Omsøkte tiltak ligger i område der det er byggeforbud mot sjø ifølge plan- og bygningslovens § 1-8, annet ledd.

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra:

- Byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.
- Formålet LNF i gjeldende kommuneplan.
- Kommuneplanbestemmelse kap. 26 om fritidsbebyggelse og kommuneplanbestemmelse kap. 27 om fritidsbebyggelse i områder avsatt med arealformålet LNF-b.

I fylkesplan for Østfolds arealkart ligger eiendommen innenfor hundremetersgrense langs sjø og i LNF-område. Temakart i fylkesplanen viser at den ligger i friluftsområde Kyst og med jordverdi Snaumark/Uproduktiv skog.

Søkers begrunnelse

Tiltakshaver begrunner søknad for de ulike tiltak slik:

Platting og trapp forbundet med hyttas anneks – overstiger 5 kvm
Trapp ble utvidet med to kvadratmeter samt blomsterkasse som sidestøtte for at det skulle være lettere for familiemedlem med dårlige knær å komme opp til platting.

Platting på 4,5 kvm over kløft ved lekeområde og lekehytte
Plankegulv på om lag tre kvadratmeter ble lagt over kløft ved lekehytte for å sikre at barnebarn ikke faller ned. Ingen andre enn barn har brukt kløfta.

Drivhus
Et seks kvadratmeter stort drivhus, lavere enn 190 cm, er satt opp mot hytteeiendommens vestside og gangsti. Det gir ikke økt bruksareal på hyttetomta. Her skråner det bratt ned mot gangstien. Drivhuset oppleves av hyttenaboer og turgåere som vakker innramming av eiendommen.

Lekestue med levegg
En lekestue på 1,7 x 1,2 meter, med takhøyde 1,7 meter er satt opp tett ved bratt bakke og skrent. Av sikkerhetshensyn for barn ble det samtidig bygget gjerde/vegg bak hytta. Lekehytte og gjerde er ikke til bry eller stenger utsikt for hyttenaboer eller turgåere.

Brygge
Brygge med kun landfeste ble etter avtale satt opp på grunneiers eiendom da opprinnelig brygge var ubrukelig. Hytteeiendommen ble kjøpt med bryggerett. På grunn av at bryggas feste ble ødelagt av isvinter ble den senere satt i stand av håndverker.

Kommunens foreløpige vurdering

Fredrikstad kommune skriver i sin anmodning om uttalelse at deres foreløpige vurdering er at bygningsmyndighetene avventer sin vurdering til uttalelse er mottatt. Likevel vurderer de omsøkte tiltak i sitt notat etter møte med tiltakshaver 11. mars 2025.

For tiltak bak hundremetersbeltet, skriver kommunen, at her gjelder kommuneplanbestemmelse 26 om fritidsbebyggelse og kommuneplanbestemmelse 27 om fritidsbebyggelse med arealformål LNF-b. For tiltakene vedskur, blomsterkasse, platting, trapp og levegg forbundet med annekset ser kommunen på bestemmelse 26, bokstav d og i. De mener at vedskuret ikke kan regnes som uthus eller anneks da det ikke har bruksareal og skriver at «*Det må etter dette ikke søkes om dispensasjon fra ovennevnte dersom vedskuret skal kunne bli stående*». Vi synes det er uklart hva kommunen mener her. En skriver også at «*Blomsterkassene er å oppfatte som en stabilisator ift. trappa, 0,5 m x 1 m, og anses etter dette som unntatt søknadsplikt, og uten behov for dispensasjon fra bokstav i)*». Platting og trapp forbundet med anneks overskrider 5 kvm så kommunen mener at det derfor vil være behov for søknad om dispensasjon fra bestemmelse 26 bokstav d). Leveggen faller inn under bokstav i, der slikt tiltak ikke tillates, men siden den er bygget av sikkerhetshensyn og mot innsyn mener kommunen at det ikke er behov for søknad om dispensasjon.

For tiltak i hundremetersbeltet skriver kommunen at det er byggeforbud etter plan- og bygningslovens (Pbl) § 1-8, jf. § 1-6. Når det gjelder platting med spilerekkverk over kløft ved lekestue mener kommunen at tiltaket trenger dispensasjon fra bestemmelse 26, bokstav h og fra Pbl § 1-8. Likeså er drivhus, lekestue med levegg og brygge avhengig av tilsvarende dispensasjoner. Kommunen skriver at brygga i tillegg trenger dispensasjon fra formålet LNF (landfeste).

Slik vi leser kommunens vurderinger, vil tiltakene drivhus, lekehytte, plattingen og trappa ved anneks være avhengig av dispensasjon fra bestemmelse 26 bokstav d). Platting over kløft trenger dispensasjon fra bestemmelse 26, bokstav h). Drivhus, lekehytte med levegg og brygge må ha dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8. Til slutt må brygge ha dispensasjon fra formålet LNF (landfeste) og den er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-3 som stiller krav til ansvarlig foretak.

Fylkeskommunens roller

Østfold fylkeskommune har vurdert saken og vi uttaler oss som regional myndighet innen plansaker, kulturminner, friluftsliv, vannforvaltning og som eier for fylkesveier. Vi skal påse at en ikke gir dispensasjon i strid med nasjonale og viktige regionale hensyn. Fylkeskommunen har i tillegg rolle som veileder. Vi ønsker å bidra til gode prosjekter som styrker og ivaretar viktige hensyn til by- og stedsutvikling, kulturminner, bo- og oppvekstsvilkår samt naturmangfold i tråd med bærekraftsmålene i FN17. Vi uttaler oss blant annet med grunnlag i fylkesplan for Østfold: «Østfold mot 2050».

Grunnlag for dispensasjon

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset, jf. plan- og bygningslovens § 19-2. Dispensasjon etter denne lovanvendelses første ledd kan kun gis dersom begge vilkår i andre ledd er oppfylte. Vi viser her til vår Dispensasjonsveileder-mai-2022 (Statsforvalteren.no).

Vilkårene er som følger:

- En dispensasjon kan ikke i vesentlig grad tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra.
- Det skal foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon bygget på en interesseavveining av fordeler og ulemper.

Dersom det foreligger vesentlig tilsidesettelse, kan det ikke gis dispensasjon og kommunen kan avslå søknaden uten å vurdere om det andre vilkår i § 19-2 er oppfylt. Utgangspunktet for vurdering av tilsidesettelse er vurdering av hvilke hensyn som ligger til grunn for bestemmelsen det søkes dispensasjon fra og nasjonale og regionale interesser.

Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interesser som skal avveies, ikke personlige eller økonomiske fordeler for søker. Særlig forhold knyttet til areal- og verdiutnytting vil være utslagsgivende i dispensasjonsvurderingen.

Fylkeskommunens vurdering av saken

Omsøkte tiltak er oppførte uten at det er søkt om tillatelse. Når vi behandler søknader om tiltak som allerede er gjennomførte, vurderer vi saken som at tiltaket ikke var bygget. Vi må vurdere tiltaket ut fra gjeldende lovverk, bestemmelser og retningslinjer.

Plan- og bygningslovens utgangspunkt er at det ikke skal bygges i 100-metersbeltet langs sjø. Statlige planretningslinjer (SPR) for differensiert forvaltning av strandsone langs sjø har i avsnitt 8 retningslinjer for kystkommunene i Oslofjordregionen - SPR-2021. («Differensiert» betyr «tilpasset»). Byggeforbudet i 100-metersbeltet skal praktiseres strengt i planleggingen og en skal unngå dispensasjoner. Samlet sett skal en ved all utbygging innenfor 100-metersbeltet legge vekt på løsninger som gagner landskap og allmenn tilgang til sjø. Fredrikstad, som én av kystkommunene i Østfold, omfattes dermed av strengeste føringer etter SPR for strandsonen. Tiltaksstedene ligger samtidig innenfor virkeområde for kystsoneplanen for Østfold. Fylkeskommunen kan ikke se at omsøkte tiltak vil innebære fordeler for de allmenne interesser som skal vektlegges i 100-metersbeltet.

Kommunen skriver i sitt notat at flere av tiltakene ikke er søknadspliktige. Fylkeskommunen er uenig i vurderingene.

Tiltakene er bygget over et tidsrom på tjuefire år. Slik stykkevis nedbygging av strandsonen privatiserer og gjør dermed friluftsområdene mindre tilgjengelige for allmennheten. Fylkeskommunen fraråder derfor kommunen å gi tillatelse til lekehytte med levegg og platting over kløft, drivhus og brygge. Trapp bør forankres slik at den, medregnet platting, blir fem kvadratmeter som er tillatt i bestemmelsen.

Friluftsliv

Det er søkt om ettergodkjenning av mange forhold. Statsforvalteren har uttalt seg grundig og momentene derfra er vektige.

Området er fastsatt i kommunal friluftslivskartlegging som viktig friluftslivsområde. Det er ikke veier på halvøya og området framstår som sammenhengende utmark med spredte hytter og hytteklynger. Dette særpreg bør tas vare på. En gjennomført og konsekvent dispensasjons-praksis er et middel for å bevare særpreget og ikke øke privatiseringsgraden.

Når det gjelder brygger viser fylkeskommunen til regional kystsoneplan der følgende kapitler omhandler brygger:

7.2
Enkeltbrygger bør saneres og samles i fellesanlegg der forholdene ligger til rette for det.

8.5.
Enkeltbrygger bør samles i felles bryggeanlegg på egnede steder, slik at landskap, natur og kulturmiljø og friluftsinteresser hensyntas.

8.6
Utvidelse av eksisterende brygger, og etablering av nye, skal som hovedregel ikke tillates. Dispensasjon kan vurderes der endring/tiltaket fører til en bedret situasjon ut fra allmenne hensyn, for eksempel gjennom redusert omfang/ inngrep og samling av flere enkeltbrygger til fellesanlegg.

Båtbrygger

Miljødirektoratet la 3. juni 2025 ut en artikkel i sin nettside der de skriver at brygger truer livet i Oslofjorden, se Brygger truer livet i Oslofjorden - miljodirektoratet.no. De har kartlagt en mengde gruntvannsområder i kystkommuner rundt Oslofjorden. Så mye som sytti prosent av viktige oppvekstområder for fugl og fisk er forringet siden 1950-tallet. Fredrikstad er én av de kommuner der det har vært flest inngrep. Båtbrygger og andre inngrep ødelegger leveområder og hindrer friluftsliv. Brygga tiltakshaver søker dispensasjon for ligger ved en liten vik der det ifølge Miljødirektoratets kartlegging er bløtbunn. Bløtbunnsområdene er viktige leveområder for mange arter som fjæremark, sandmusling og ulike typer snegler. De er også beiteområder for fugler og fisk. Selv om brygga har landfeste, vil båtbruk her rote opp og forstyrre bløtbunnen. Fylkeskommunen fraråder Fredrikstad kommune å gi dispensasjon for brygge her.

Sammenfatning av uttalelse

Østfold fylkeskommune vurderer at omsøkte tiltak er i strid med regionale og nasjonale hensyn vi skal ivareta. Vi viser til vår vurdering ovenfor og fraråder derfor kommunen å innvilge dispensasjon. Om kommunen gir tillatelse, vil vi vurdere å klage.

Dersom kommunen beslutter å innvilge dispensasjon, er det viktig at grunnlag og mulige tilknyttede vilkår kommer klart fram i vedtaksbrevet. Kommunen må vurdere om begge dispensasjonsvilkår er til stede for å gi dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2.

Vi ønsker å få vedtaket tilsendt når saken er behandlet.

Vennlig hilsen

Elin Tangen Skeide
Seksjonsleder

Ellen Arntzen
Rådgiver

Medsaksbehandlere:

Kultur og idrett, friluftsliv – Per Kristen Gisleberg

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Hogne Vik
Holmenkollveien 87a
0784 Oslo
Hogne.vik@eqology.no
Telefon: +47-97535326

Oslo 07.10.2025
Kaholmen/Fredrik/2025-10-07 Oppfølging dispensasjonssøknad (V1)

Til
Fredrikstad Kommune
Byggesak og geomatikk

Oppfølging til sak 2007/4401, fortsettelse i sak 2012/10723 med byggesaksnummer 2025/80123.

Oppfølging til dispensasjonsøknad for eiendom 429/1/123, Kaholmen 61, fra kommuneplanbestemmelse 26 bokstav d og i – samt bygningsloven § 1-8 og § 20-3.

Jeg viser til mitt brev til Fredrikstad kommune 24.03.2025, svarbrev fra Fredrikstad kommune datert samme dag - 24.03.2025, tilleggs skriv fra undertegnede datert 10.07.2025, svarbrev fra Fredrikstad kommune datert 26.08.2025 og endelig samtale med Margrethe Nødtveidt og Christian Ingolfsrud på Teams tirsdag 02.09.2025.

På bakgrunn av tilbakemeldinger gitt fra Fredrikstad kommune – hvor kommunen har uttrykt at den ikke vil godkjenne dispensasjonssøknadene tidligere nummerert som del 2, del 3, del 4 og del 5 - har vi besluttet å trekke dispensasjonssøknadene del 2 og del 4 - som tidligere er sendt inn for eiendom 429/1/123, Kaholmen 61.

Deler av dispensasjonssøknad som trekkes tilbake.
Dispensasjonssøknad del 2: Søknad om dispensasjon fra kapittel 26 bokstav h samt fra bygningsloven § 1-8 for oppsatt platting over kløft i nærheten av lekeområde.

Dispensasjonssøknad del 4: Søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse 26, d og fra bygningslovens § 1-8 for lekestue med levegg satt opp i 100-metersbeltet.

Plattingen (opprinnelig dispensasjonssøknad del 2) vil bli fjernet.
Lekestuen (opprinnelig dispensasjonssøknad del 4) vil bli fjernet.

Deler av dispensasjonssøknad som opprettholdes.
A: Dispensasjonssøknad for oppsett av drivhus.
Vi har valgt å opprettholde dispensasjonssøknaden for drivhuset (opprinnelig dispensasjonssøknad del 3. Søknad om dispensasjon kommuneplanbestemmelse 26, d og fra bygningslovens § 1-8 for drivhus satt opp i 100-metersbeltet.

Drivhuset er satt opp på egen tomt. Drivhusets plassering hindrer ingen fri ferdsel i området. Drivhuset oppleves av naboene som en berikelse – både opplevelsesmessig ved å se at grønnsaker vokser, og estetisk. Arealet og høyden på drivhuset viser at drivhuset kun kan benyttes til det tiltenkte formålet. En del av det gode liv på hytta er å kunne dyrke egne grønnsaker. Dette er også noe en i samfunnet generelt oppfordrer til. Vi ønsker å få tillatelse til at det oppsatte drivhuset blir stående – eventuelt for en begrenset tidsperiode.

B: Dispensasjon for å få beholde oppsatt brygge.
Vi har valgt å opprettholde del 5 av den opprinnelige dispensasjonssøknaden. Søknad om dispensasjon fra formålet i LNF (landfeste) for brygge satt opp på eiendommen til grunneier Øiseth.
Vi har forståelse for at Fredrikstad kommune ønsker å behandle vår dispensasjonssøknad som om det gjelder oppføring av et nybygg, men vi vil understreke at bryggen det her er snakk om ble satt opp «i god tro» -etter at det var gjort avtale med grunneier - året 2000. Bryggen har eksistert og vært i bruk i 25 år.
Vi vil videre understreke at bryggen er en av nærmere 15 mindre brygger i den aktuelle bukten på Kaholmen som benyttes til fortøyning av mindre fritidsbåter i løpet av sommersesongen. Bunnforholdene i bukten er av en slik beskaffenhet at bukten er uegnet til – og ikke brukes til bading. Bryggen forhindrer heller ikke allmenn ferdsel i området.

Subsidiert kan vi også vurdere å få en tidsbegrenset dispensasjon for bruk av bryggen – fram til hyttefellesskapet på Kaholmen får satt opp et samlet bryggeanlegg for fritidsbåtene som i dag ligger ved egne, private brygger.

Bryggen er på tidligere innsendt materiale avmerket med **tallet 7** på oversiktsbildet, **vedlegg 2**, og var da tegnet inn på en arealoversikt, samt sett forfra og fra siden i **vedlegg 7.** Bryggens pilarer, festet til fjell, står delvis under vann ved høyvann. Ved normal vannstand vil omkring 30 cm av søylene være under vann. Ved lavvann vil hele byggkonstruksjonen være over vannflaten.
Bryggen er plassert på grunneier Øiseth Andersens eiendom 429/1. Bryggen ble – etter naturskade – gjenoppført på samme måte som den ble bygget året 2000 året - 2022 - med håndverksmessig kvalitet, beskrevet av bygg ansvarlig Flemming Arntzen i Arntzen Håndverker Service AS, med organisasjonsnummer 998 209 366.
(handverker@flemming-arntzen.no).

Vi vil med dette opprettholde søknaden om dispensasjon fra formålet LNF (landfeste) for bryggen satt opp på eiendommen til Øiseth, 429/1, etter plan- og bygningsloven § 20-3. Bryggen er – slik den framstår i dag - oppsatt av et ansvarlig foretak med blant annet stor bygningsmessig erfaring med oppsett av brygger.

Med hilsen
Hogne Vik

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

Hogne Vik

Holmenkollveien 87 A
0784 Oslo

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2025/80123	28	MARN	429/101	15.10.2025

Foreløpig vurdering - Drivhus og brygge - Kaholmen 61 - Eiendom 429/101

Det vises til tidligere korrespondanse i saken, senest i e-post av 07.10.25.

Foreløpig vurdering
I brev av 26.08.25 skriver bygningsmyndighetene bl.a at

> *«(…). Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, samt Østfold fylkeskommune uttaler at omsøkte tiltak er i strid med regionale og nasjonale hensyn vi skal ivareta og fraråder derfor kommunen å innvilge dispensasjon. Om kommunen gir tillatelse, vurdere begge instanser å klage.*
>
> *Omsøkte tiltak ligger i et område der byggeforbudet skal praktiseres strengt, og selv mindre tiltak kan være i strid med hensynene til blant annet friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Tiltakene vil, slik bygningsmyndighetene ser det, påvirke landskapsbildet og berøre allmennhetens ferdsel.*
>
> *Omsøkte tiltak må i all hovedsak anses å være en fordel for søker personlig, noe som ikke kan få avgjørende betydning i en dispensasjonsvurdering. Ulemper ved en dispensasjon vil være at området vil bli ytterligere nedbygget og privatisert. Videre vil en dispensasjon bidra til at kommuneplanen, som er kommunens viktigste styringsverktøy for arealbruk, blir svekket. Tiltaket vil innebære en bit for bit nedbygging av strandsonen i strid med regionale og nasjonale hensyn og kommunens intensjoner for området.*
>
> *Etter en foreløpig vurdering, anser bygningsmyndighetene at omsøkte tiltak innebærer en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak byggeforbudet i strandsonen og LNF-formålet, samt kommuneplanens bestemmelser i kap. 26 og 27. Vi kan heller ikke se at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene. Dette medfører at vilkårene i pbl. § 19-2 ikke er oppfylt.*
>
> *Dersom saken opprettholdes slik den foreligger, vil vi vurdere avslå søknaden. Hjemmel for avslag vil kunne være plan- og bygningsloven § 1-8 (byggeforbudet i 100-metersbeltet), plan- og bygningsloven § 11-6 (formål), og kommuneplanens bestemmelser i kap. 26 og 27.*

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

Vi gjør oppmerksom på at ved avslag ilegges grunngebyr og gebyr for de deler av søknaden som er tatt til behandling. Gebyrets størrelse er det samme for tillatelser som for avslag, jf. regulativets § 3-4.

Vi ber om snarlig tilbakemelding på
- *om saken opprettholdes slik den foreligger*
- *eller om allerede gjennomførte tiltak tilbakeføres/rettes.*

*Frist for tilbakemelding, som over, settes til **07.10.25 (…).»***

I vedlegg til e-post av 07.10.25 skriver tiltakshaver bl.a. at deler av dispensasjonssøknaden trekkes tilbake mens deler opprettholdes. Deler som opprettholdes er drivhuset og brygga.

For drivhuset fremkommer det at

«(…). Vi har valgt å opprettholde dispensasjonssøknaden for drivhuset (opprinnelig dispensasjonssøknad del 3. Søknad om dispensasjon kommuneplanbestemmelse 26, dog fra bygningslovens § 1-8 for drivhus satt opp i 100-metersbeltet.

Drivhuset er satt opp på egen tomt. Drivhusets plassering hindrer ingen fri ferdsel i området. Drivhuset oppleves av naboene som en berikelse- både opplevelsesmessig ved å se at grønnsaker vokser, og estetisk. Arealet og høyden på drivhuset viser at drivhuset kun kan benyttes til det tiltenkte formålet. En del av det gode liv på hytta er å kunne dyrke egne grønnsaker. Dette er også noe en i samfunnet generelt oppfordrer til. Vi ønsker å få tillatelse til at det oppsatte drivhuset blir stående - eventuelt for en begrenset tidsperiode.

For brygga fremkommer det at

(…). Vi har valgt å opprettholde del 5 av den opprinnelige dispensasjonssøknaden. Søknad om dispensasjon fra formålet i LNF (landfeste) for brygge satt opp på eiendommen til grunneier Øiseth.

Vi har forståelse for at Fredrikstad kommune ønsker å behandle vår dispensasjonssøknad som om det gjelder oppføring av et nybygg, men vi vil understreke at bryggen det her er snakk om ble satt opp «i god tro» -etter at det var gjort avtale med grunneier - året 2000. Bryggen har eksistert og vært i bruk i 25 år. Vi vil videre understreke at bryggen er en av nærmere 15 mindre brygger i den aktuelle bukten på Kaholmen som benyttes til fortøyning av mindre fritidsbåter i løpet av sommersesongen. Bunnforholdene i bukten er av en slik beskaffenhet at bukten er uegnet til - og ikke brukes til bading. Bryggen forhindrer heller ikke allmenn ferdsel i området.

Subsidiert kan vi også vurdere å få en tidsbegrenset dispensasjon for bruk av bryggen - fram til hyttefellesskapet på Kaholmen får satt opp et samlet bryggeanlegg for fritidsbåtene som i dag ligger ved egne, private brygger (…).»

Selv om deler av saken trekkes, vil det fortsatt ikke ligge til rette for å innvilge dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8, formålet LNF i gjeldende kommuneplan eller kommuneplanens bestemmelse kap. 26 om fritidsbebyggelse og kommuneplanens bestemmelse kap. 27 om fritidsbebyggelse i områder avsatt med arealformålet LNF-b.

Vi ber om snarlig tilbakemelding på
- om saken opprettholdes slik den foreligger, nå gjeldende drivhus og brygge
- eller om allerede gjennomførte tiltak tilbakeføres/rettes.

Som tidligere nevnt i brev av 26.08.25, vil vi vurdere å avslå søknaden dersom saken opprettholdes slik den foreligger, og også om tiltaket nå kun gjelder drivhus og brygge.

Vi minner om at ved avslag ilegges grunngebyr og gebyr for de deler av søknaden som er tatt til behandling. Gebyrets størrelse er det samme for tillatelser som for avslag, jf. regulativets § 3-4.

Frist for tilbakemelding ift. om saken opprettholdes (gjeldende drivhus og brygge) eller om gjennomførte tiltak tilbakeføres/rettes**,** settes til **05.11.25.**

Spørsmål
Har du spørsmål til saken kan du ta kontakt med saksbehandler:
Margrethe Nødtveidt
Tlf.: 69305614 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. Saksnummeret er 25/80123.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Margrethe Nødtveidt
overingeniør

Fra: Hogne Vik[hogne.vik@eqology.no]
Sendt: 02.11.2025 11:51:05
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Kopi: Nødtveidt Margrethe[marn@fredrikstad.kommune.no]; Hogne Vik[hogne.vik@eqology.no];
Tittel: Byggesaksnummer 2025/80123 - siste korrespondanse 15.10.2025

Oslo søndag 02.11.2025

Til
Fredrikstad kommune
Byggesak og geomatikk

Jeg viser til tidligere korrespondanse i denne saken.
Jeg vil med dette informere om at saken angående drivhus og brygge oppført på Eiendom 429/101 opprettholdes.

Med vennlig hilsen

Hogne Vik

This message contains information which may be confidential and privileged. Unless you are the intended recipient (or authorized to receive this message for the intended recipient), you may not use, copy, disseminate or disclose to anyone the message or any information contained in the message. If you have received the message in error, please advise the sender by reply e-mail, and delete the message. Thank you very much.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2025/81217
Dokumentnr.: 8
Løpenr.: 11714/2025
Klassering: 440/385

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	20.11.2025	113/25

Kråkerøyveien 37 - Nybygg - boligformål, Riving av hele bygg

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Søknad om riving av eksisterende enebolig avslås med hjemmel i plan og bygningsloven § 29-2, jf. kommuneplanens arealdel pkt. 13.2.
2. Søknad om oppføring av tomannsbolig avslås med hjemmel i plan og bygningsloven § 29-2, jf. kommuneplanens arealdel punkt 7.1 d og 13.1.

Sammendrag
Kråkerøy bygg AS søker på vegne av POPPENSTREET AS om riving av hele eksisterende enebolig og oppføring tomannsbolig, eiendom 440/385.

Kommunedirektøren anser at søknad om riving av eksisterende enebolig og oppføring av ny tomannsbolig bør avslås. Eksisterende enebolig er i brukbar stand og utgjør en naturlig del av et verneverdig bygningsmiljø. Ny tomannsbolig er dessuten ikke godt nok tilpasset omgivelsene.

Vedlegg
1	Situasjonsplan
2	1 - Plantegning
3	2 - Plantegning
4	3 - Tegning - snitt
5	4 - Fasader
6	5 - Fasadetegning
7	Nabomerknad #1
8	Vedlegg #1 til Nabomerknad #3
9	Nabomerknad #2
10	Svar på merknader til nabovarsel

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige dokumenter i arkivsak 2025/21014

Saksopplysninger
Det søkes om riving av eksisterende enebolig samt oppføring av tomannsbolig på Kråkerøyveien 37 – eiendom gnr. 440 bnr. 385.

<u>Planstatus</u>
Tiltaksområdet er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, plan ID 913.

Eiendommen ligger i hensynssone 570 – hensyn kulturmiljø.

Kommuneplanens bestemmelse 13 om kulturminner og kulturmiljø, med hensynssone H570, gjelder i tillegg til reguleringsplanens formål om byggeområde bolig, uten bevaring. Da

kommuneplanen er nyere enn reguleringsplanen, vil hensynssonen med bestemmelsene i kapittel 13 overstyre reguleringsplanens bestemmelser for eiendommen.

Høringsuttalelser
Fra Fredrikstad kommunes byantikvar datert 04.11.2025
«*Byantikvaren fraråder på det sterkeste at riving tillates.*

- *Eiendommen er omfattet av hensynssone kulturmiljø H570 i kommuneplanens.*
- *Eiendommen er omfattet av reguleringsplanen for Smertu/Nøkledypet.*

Hensynssonen ble innført ved rullering av kommuneplanen i 2020 og legges i tillegg til bestemmelsene i reguleringsplanen fra 1992. Om det hadde vært motstrid mellom kommuneplan og reguleringsplan, ville kommuneplanen i dette tilfellet gått foran.

Eksisterende bolig er en jugend-villa bygget i første kvartal av 1900-tallet. Den har karakteristisk halvvalmet tak som mange andre tilsvarende villaer langs Kråkerøyveien. Bygningsmiljøet langs Kråkerøyveien innenfor hensynssonen er i sin helhet preget av tidlig 1900-tallsbebyggelse, med for den tidens fremtredende stilarter; jugend og sveitserstil.

Boligen i nr 37 har på et senere tidspunkt, antagelig 40-50-tall, fått nyere og typisk modernistiske 50-talls-vinduer. Tilsvarende endringer har andre boliger i området gjennomgått, men volumene og hovedformene er fremdeles intakte. Dette bygningsmiljøet med sine volumer, sammenhenger og mellomrom er hensynssonen satt til å bevare.

I området ser man en klar tendens til en sakte tilbakeføring, noe man også ser i boligområder fra samme epoke i andre norske byer. Nye eiere benytter anledningen til å rette opp i gamle feil etter overtakelse, og man klarer på en og samme tid å oppruste boligen energimessig og hente tilbake det opprinnelige uttrykket. Kråkerøyveien 37 vil relativt enkelt kunne la seg tilbakeføre til opprinnelig stil. Bygningen bærer heller ikke preg av å være i dårlig teknisk stand.

Kommuneplanens § 13.2 krever at verneverdi vurderes ved tiltak på bygninger bygget før 1940. § 13.2 gir også kommunen hjemmel til å nekte riving. Byantikvaren kan ikke se at verneverdien er vurdert på en faglig tilfredsstillende måte i søknaden. Byantikvarens vurdering er at verneverdien er betydelig både for huset som enkeltobjekt og som del av et større bygningsmiljø. Denne vurderingen baserer seg på ovenstående, og er i tråd med kommuneplanens hensynssone kulturmiljø*.*

Det omsøkte nybygget har også store mangler når det gjelder tilpasning til kulturmiljøet. Man søker et moderne uttrykk uten forankring i stedet, og prosjektet illustrerer et fravær av forståelse for kontekst og bygningsmiljø. Hensynssonen er innført for å motvirke en slik utvikling. Om søknaden hadde dreid seg om oppføring av ny bygning etter brann eller annen skade, ville Byantikvaren på det sterkeste frarådet at det ble gitt tillatelse til oppføring av omsøkt tiltak».

Nabomerknader
Det er mottatt merknad fra Heidi Wang Erlandsen i Nøkledypveien 10A, som sier:
«*Undertegnede; Heidi Wang Erlandsen, eier av Nøkledypveien 10A, 1672 Kråkerøy (G.nr. 440, B.nr. 267), har mottatt nabovarsel vedrørende riving av eksisterende bygg, og bygging av ny tomannsbolig i Kråkerøyveien 37, 1672 Kråkerøy (G.nr. 440, B.nr. 385).*

Jeg vil starte med å si at jeg anerkjenner at enhver huseier er i sin rett til å ha planer, ønsker og drømmer for disponering og utvikling av egen eiendom. Det gjelder oss alle. Jeg forventer og aksepterer følgelig at det ved planer som disse som er frasatt i nabovarslet, vil være en byggeperiode med aktivitet som fører til støv, uro, støy og

ubehag.

Jeg ser også for meg at det ved oppføring av to boenheter, hvor det er inntegnet fire soverom i hver enhet, i årene framover vil kunne bli betraktelig mye mer aktivitet og støy i det daglige liv, enn det vi har vært vant til med en enslig eldre dame boende på adressen. Det er også en endring man som nabo må akseptere.

Det som jeg derimot finner å måtte rope et varsko om, er at det tvers over hagen i Kråkerøyveien 37, ligger nedgravd vann og avløpsledninger tilhørende Nøkledypveien 10 (G.nr. 440, B.nr.13) og Nøkledypveien 10A (G.nr. 440, B.nr.267) Disse ledningene er koblet til det kommunale vann og avløpssystemet som ligger i Kråkerøyveien. Opprinnelig stoppekran ligger i hekken, rett innenfor gjerdet i Kråkerøyveien 37, cirka 11,5m fra lysstolpen ved eiendommens innkjørsel. Det ligger en «vannkum» i fortauet utenfor gjerdet ca. 2,75m nord for stoppekranen. Fra tilkoblingen til det kommunale nettverket, ligger vann og avløpsledningene nedgravd i hagen i Kråkerøyveien 37, og går tvers over eiendommen/hagen fram til ca. tomtegrensen mellom Nøkledypveien 10 og Nøkledypveien 10A. Den går videre oppover i en kløft i fjellet opp til der ledningen deler seg og går videre opp til de respektive husene. Der ledningene deler seg står det nå relativt nye stoppekraner til de respektive eiendommene.

*Nøkledypveien 10 (G.nr. 440, B.nr. 13) er et av de aller eldste husene i området, og er bygget omtrent i 1894. Da dette huset fikk innlagt kommunalt vann og avløp ble det altså lagt som beskrevet over. Jeg har i tillegg dokumenter som bekrefter at da eiendommen Nøkledypveien 10A (Gnr. 440, B.nr. 267) i 1974 ble skilt ut fra Nøkledypveien 10 (G.nr. 440, B.nr. 13), ble det utstedt en erklæring fra daværende eier av Kråkerøyveien 37, Hanna Engebretsen (datert 26.1.1974) at det ble gitt rett til at den nye eiendommen (G.nr. 440, B.nr. 267) kunne koble seg til det eksisterende vann- og kloakkanlegget som lå på hennes eiendom, og sitat: «..*rett til å utføre det tilsyn og de reparasjonsarbeider som måtte bli nødvendig i fremtiden.*»*

Det er altså en gammel heftelse på eiendommen Kråkerøyveien 37, som må tas hensyn til i forbindelse med byggeplanene. Vi som er involvert må derfor orienteres om hvordan utbygger ser for seg å løse dette.

Jeg legger også merke til at det på snitt-tegningen i nabovarslet har angitt tomtegrensen til å gå langt oppe i fjellskråningen. Dette er jeg ikke sikker på om er riktig, da vi i alle år har oppfattet det som at grensene går langs den granittmuren som ligger i overgangen mellom plenen i hagen og fjellskråningen. Siden snittet et lagt i området til G.nr. 440, B.nr.13, går jeg ut ifra at dette kan bekreftes/avkreftes i dokumentasjonen fra en Grenseoppgang som ble foretatt i 2018 mellom eiendommene G.nr.440, B.nr.385, G.nr.440, B.nr.13 og G.nr.440, B.nr. 1/483

Ellers forventer jeg at det som gjelder av Bygningslov, byggeforskrifter og gjeldende lover og regler for byggeaktivitet blir overholdt, og at naboer blir varslet når det skal foregå aktiviteter som kan påvirke oss».

Det er mottatt merknad fra Wiggo Olsen, i Kråkerøyveien 28, som sier:
«*1. Synes personlig at fasader ikke i stil med omkringliggende bebyggelse.*
2. Sydøstre hjørne av tomt Kråkerøyveien 37 skal – i flg min avdøde far – ha kum/koblingspunkt for vann /tror jeg det var han sa) til Kråkerøyveien 28. HVIS dette stemmer, må denne funksjonen opprettholdes under og etter byggeperioder.»

Tilsvar til nabomerknader
Kråkerøy bygg AS på vegne POPPENSTREET AS uttalte følgende i tilsvar til nabomerknader:

«*Det er kommet nabomerknader fra naboer i Nøkledypveien 10 og 10 A samt Kråkerøyveien 28.*

Hovedsakelig omhandler merknadene VA ledninger som går gjennom eiendom Kråkerøyveien 37. Det er ingen konkret kjennskap hvor de ledningene er plassert, men ut ifra kumlokk og stoppekran plassering antydes det at det er på sydsiden av tomten. Det omhandler ikke kommunale infrastruktur, men private stikkledninger. Vi anser dette som privatrettslig sak, og bekrefter med dette at eksisterende VA skal ivaretas under og etter gjennomføring av tiltaket. Per i dag er det ikke mulig å si om eksisterende VA kommer i konflikt med planlagt tiltak, da bygget kommer i god avstand fra syd-grense. Tiltakshaver bekrefter videre at ved eventuell konflikt med VA ledningene, skal det ivaretas på en god måte og i samarbeid med berørte naboer.

Videre er naboene bekymret for ulempene som støy under anleggsperiode. Det bekreftes at alt byggeaktivitet blir godt kommunisert på forhånd med naboene, og arbeidene vil bli utført iht. gjeldende lover.

Når det gjelder utvidet bruk av eiendommen, så vil vi påpeke at det prosjekterte tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon, og at bruken som planlegges er innenfor de rammene som er lagt inn reguleringsplanen for område.»

Hjemmel for avslag

Plan- og bygningsloven § 29-2. Visuelle kvaliteter

«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 bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.»

Kommuneplanens bestemmelse pkt. 7.1 d Stedskarakter

«Stedskarakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes. Ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur. Fortetting med blokkbebyggelse tillates ikke.»

Kommuneplanens bestemmelse pkt. 13.1 Tilpasning

«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.»

Kommuneplanens bestemmelse pkt. 13.2 Bevaring og gjenoppretting

«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.
(Retningslinje: 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.»

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Ikke relevant.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Ikke relevant.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Utgangspunktet for kommunens vurdering i byggesaker
Det rettslige utgangspunktet ved behandlingen av en byggesøknad, er 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 omfatter riving av eksisterende hus i Kråkerøyveien 37 og oppføring av ny vertikaldelt tomannsbolig. Det finnes i dette tilfellet hjemler til å avslå både riving og oppføring av ny tomannsbolig.

Visuelle kvaliteter
Områdevurdering
Straks man kjører på den gamle Kråkerøybroa legger man merke til den gamle bebyggelsen på Kråkerøysiden. Etter å ha passert trafikkmaskinen med bensinstasjon og butikker, hvor den eldre bebyggelsen ligger mer tilbaketrukket, kommer man inn et område med en særegen karakter. Sydover her ligger trevillaene som perler på en snor på begge sider av gaten. Husene er typisk oppført i sveitserstil, jugendstil og enkel jugendstil. Området har da også i kommuneplanen fått sin hensynssone kulturmiljø H570.

Eksisterende hus i seg selv
Kråkerøyveien 37 er et hus med hovedmøneretning langs gaten, gesims over førsteetasje-planet og en innredet annenetasje under et halvvalmstak. Huset er opprinnelig oppført i en enkel jugendstil antagelig rundt 1920. Jugendvinduene er skiftet ut på 50-tallet og gir huset sitt nåværende uttrykk. Huset løftes opp av grunnmur i granitt, og er ganske høyreist. Opprinnelig hovedform er intakt. Bygningen virker ikke preget av hverken råte eller forfall. Kråkerøyveien 37 kan med enkle grep bringes tilbake til originalutførelsen.

Eksisterende hus i forhold til dets bygde omgivelser og plassering
Huset ligger typisk plassert i byggeflukten langs Kråkerøyveien. Huset er ett av flere like hus i umiddelbar nærhet oppført på samme tid, og bidrar slik det er inn i områdets hensynssone. De færreste av husene i hensynssonen er helt originale, men alle har bevart noe eller mange av originale bygningselementer og bidrar sammen til særpreget som er langs Kråkerøyveien. Bygningsvolumene er tydelig lesbare. Området får dermed høy verneverdi, og huset i Kråkerøyveien 37 er i dag en viktig komponent.

Tiltaket i seg selv
Det minnes om kommuneplanbestemmelse 13.2 hvor verneverdi på hus eldre enn 1940 skal vurderes, og ut fra beskrivelsen over fremstår det klart som et helt galt premiss å rive eksisterende bolig.

Tiltaket i forhold til dets bygde omgivelser og plassering Villabebyggelsen langs Kråkerøyveien har fått stå lenge. Med økende oppmerksomhet rundt bevaringshensyn er det grunn til å forvente at man ved behov for fasadeendringer vil gå i retning av tilbakeføring snarere enn å fjerne mer av bygningenes autentisitet.

Forslag til ny vertikaldelt tomannsbolig innfører dessuten en ny bygningstype som synes fremmed i det aktuelle gateløpet. Tiltaket slik det er vist ville for eksempel neppe blitt tillatt dersom det hadde vært snakk om gjenoppføring etter en brann. Vi kan heller ikke se at tiltaket utgjør en nytolkning av områdets eksisterende bebyggelse. Dersom man her tillater en riving og ny oppføring av tiltaket, vil man åpne for en utvikling som klart går i feil retning.

Kvikkleireområde
Det gjøres videre oppmerksom på at tiltaket er tenkt plassert innenfor et område hvor det er registrert kvikkleira i Kråkerøyveien 37.

Grunn kan bare bebygges eller eiendom opprettes dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare og vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av et tiltak. Dette fremkommer i plan- og bygningsloven §§ 28-1 og 29-5. Kravene til sikkerhet er konkretisert i byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde der det er en viss fare for kvikkleireskred.

Kommunedirektøren innstiller i dette tilfellet på et avslag og har derfor ikke bedt søker om å innhente geoteknisk vurdering. Dersom tiltaket godkjennes, må det forutsette at det gjennomføres nødvendige geotekniske vurderinger i tråd med NVEs veileder 1/2019 av fagkyndig som grunnlag for prosjekteringen. Det vil si fagkyndige som innehar kompetanse til å kunne erklære ansvarsrett for geoteknisk prosjektering i tiltaksklasse 2.

Nabomerknader
Når det gjelder merknader knyttet til VA-ledninger, anser kommunedirektøren at dette er et privatrettslig forhold som må ivaretas i forbindelse med eventuell bygging.

Når det gjelder om støv, uto, støy og ubehag, så bekreftes det av ansvarlig søker at all byggeaktivitet vil bli godt kommunisert på forhånd med naboene, og at arbeidene vil bli utført i henhold til gjeldende lover.

Kommunedirektøren slutter seg til merknader om at nye fasader ikke står i stil med omkringliggende bebyggelse.

Konklusjon

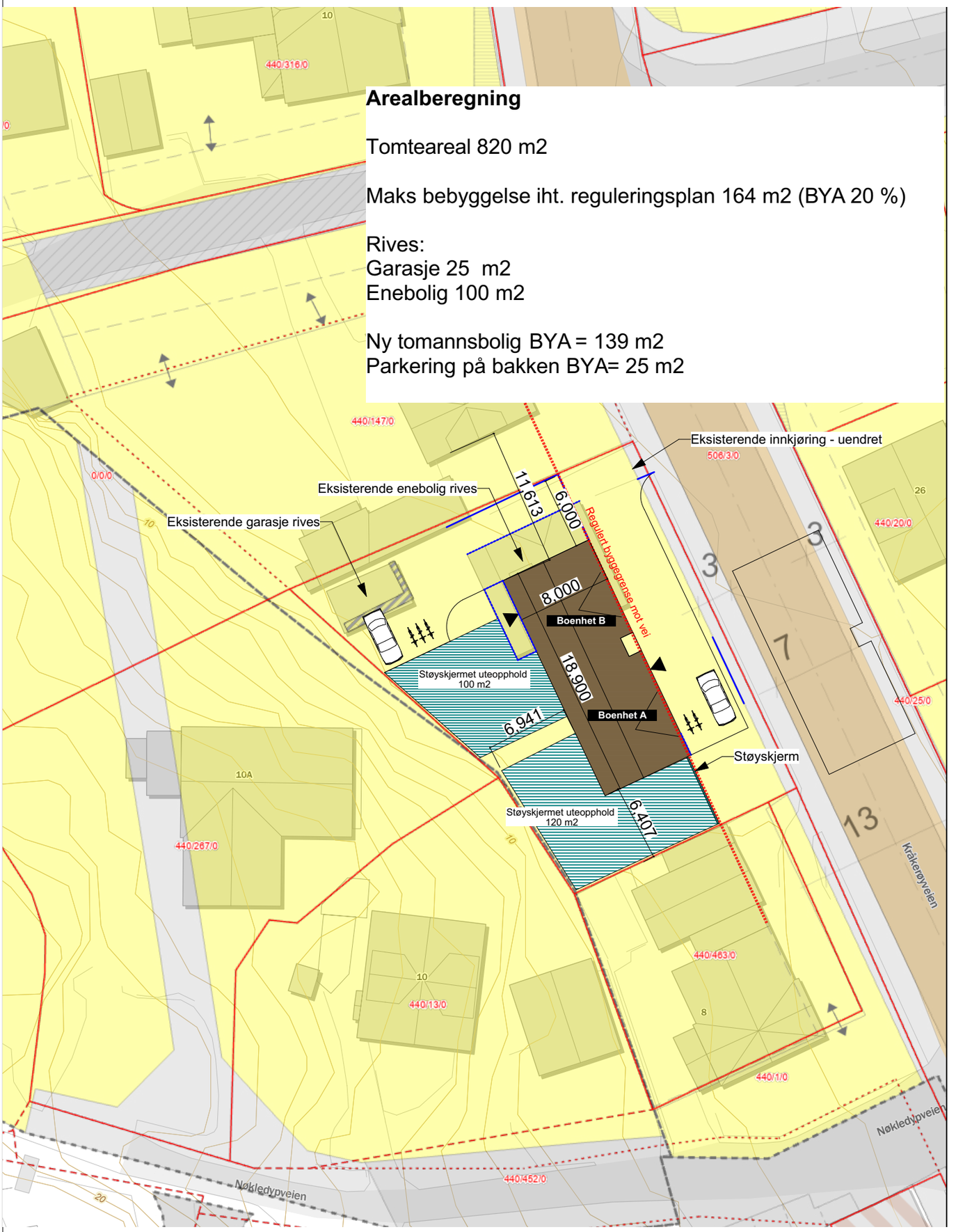
Kommunedirektøren anser at søknad om riving av eksisterende enebolig og oppføring av ny tomannsbolig bør avslås. Eksisterende enebolig er i brukbar stand og utgjør en naturlig del av et verneverdig bygningsmiljø. Ny tomannsbolig er dessuten ikke godt nok tilpasset omgivelsene.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

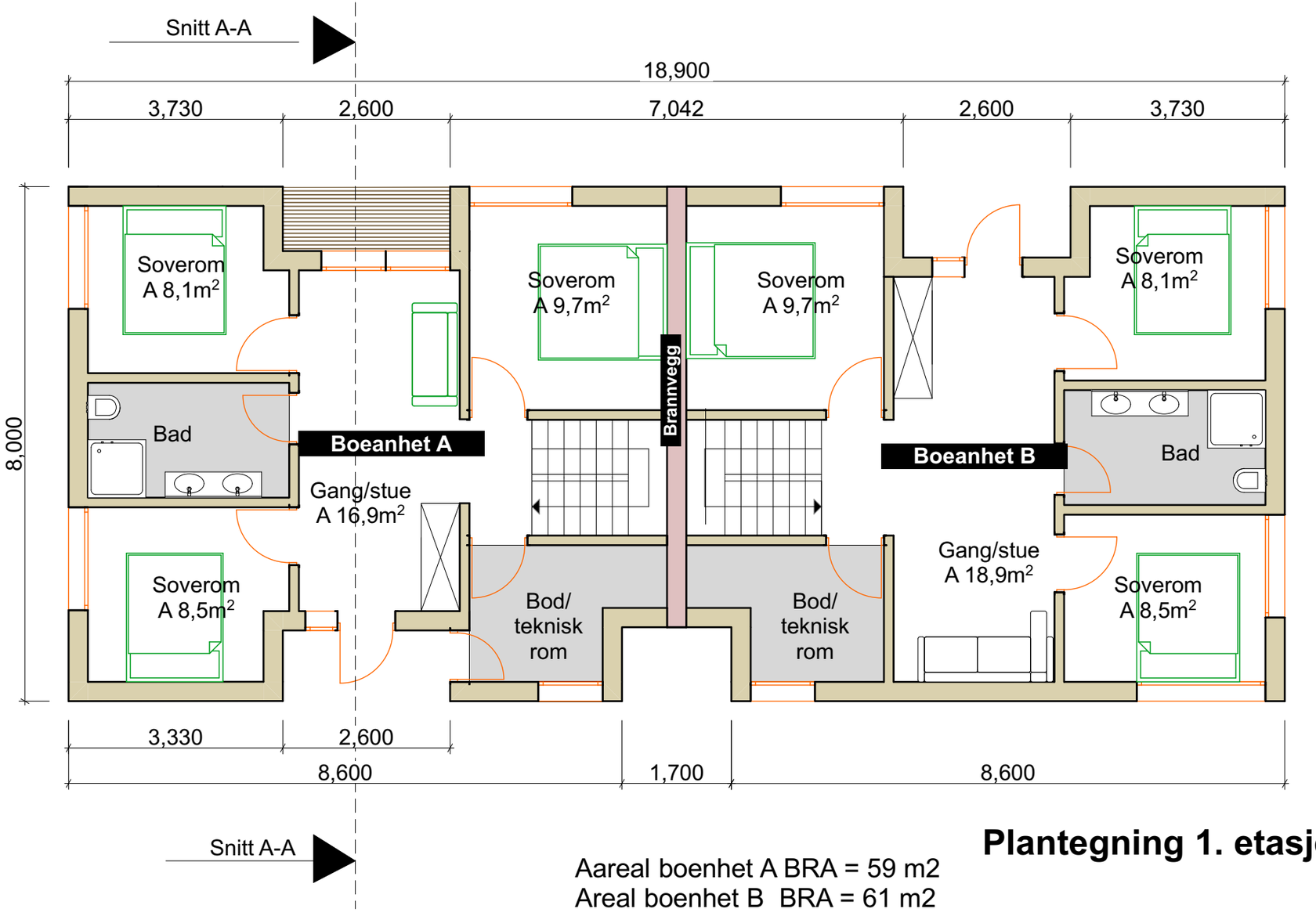
0 700 Meter

Målestokk 1:20 000

Dato 09.11.2025



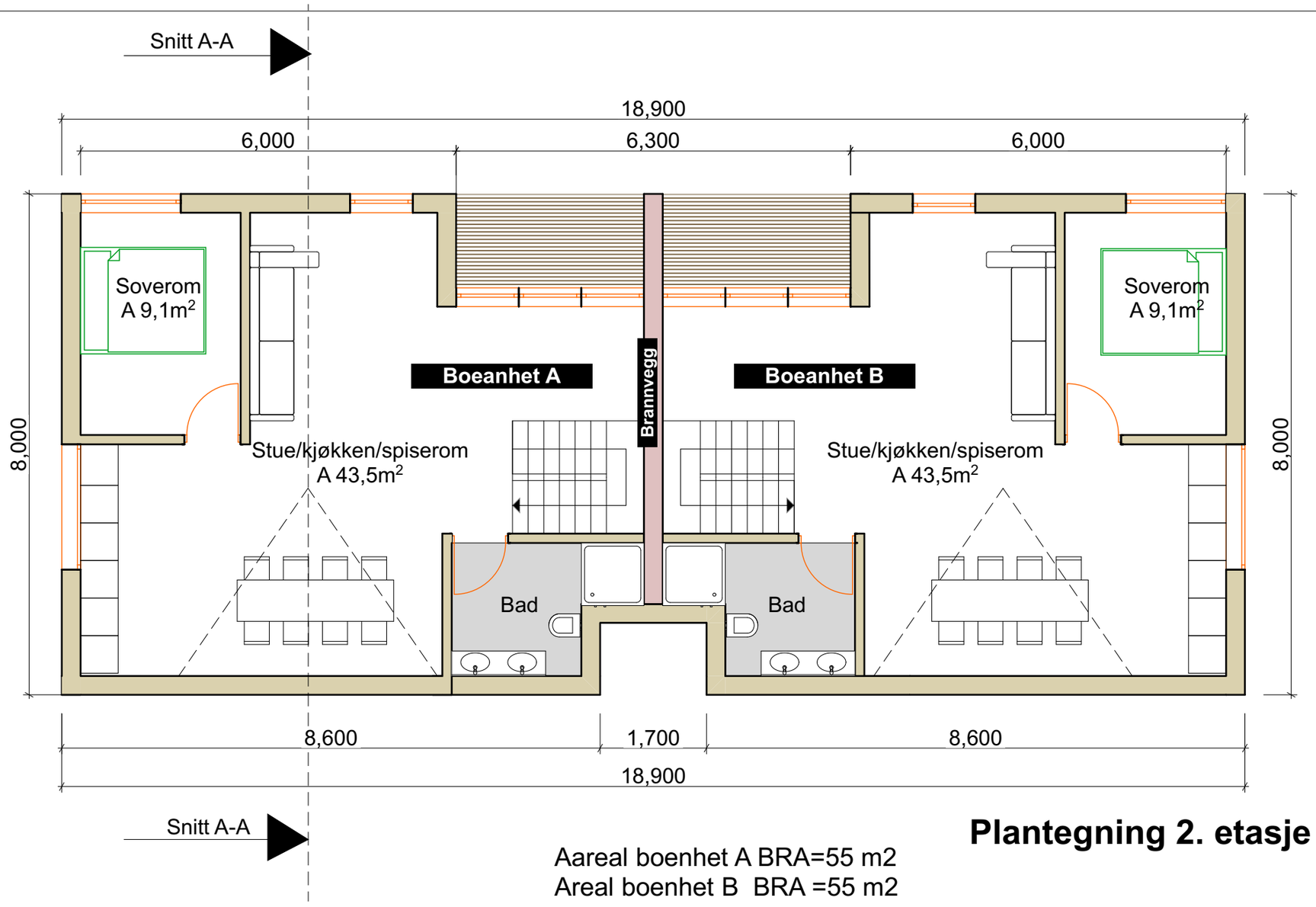
Tiltak på eiendom:	Ansvarlig søker/prosjekterende:	Byggemeldingstegning:	Målestokk:
Kråkerøyveien 37 Kråkerøy Gnr/bnr 440/385	**Kråkerøy Bygg As**	**Situasjonsplan**	**1:100**
			Tegnet dato: **09/06-2025** Korrigert dato:



Plantegning 1. etasje

Aareal boenhet A BRA = 59 m2
Areal boenhet B BRA = 61 m2

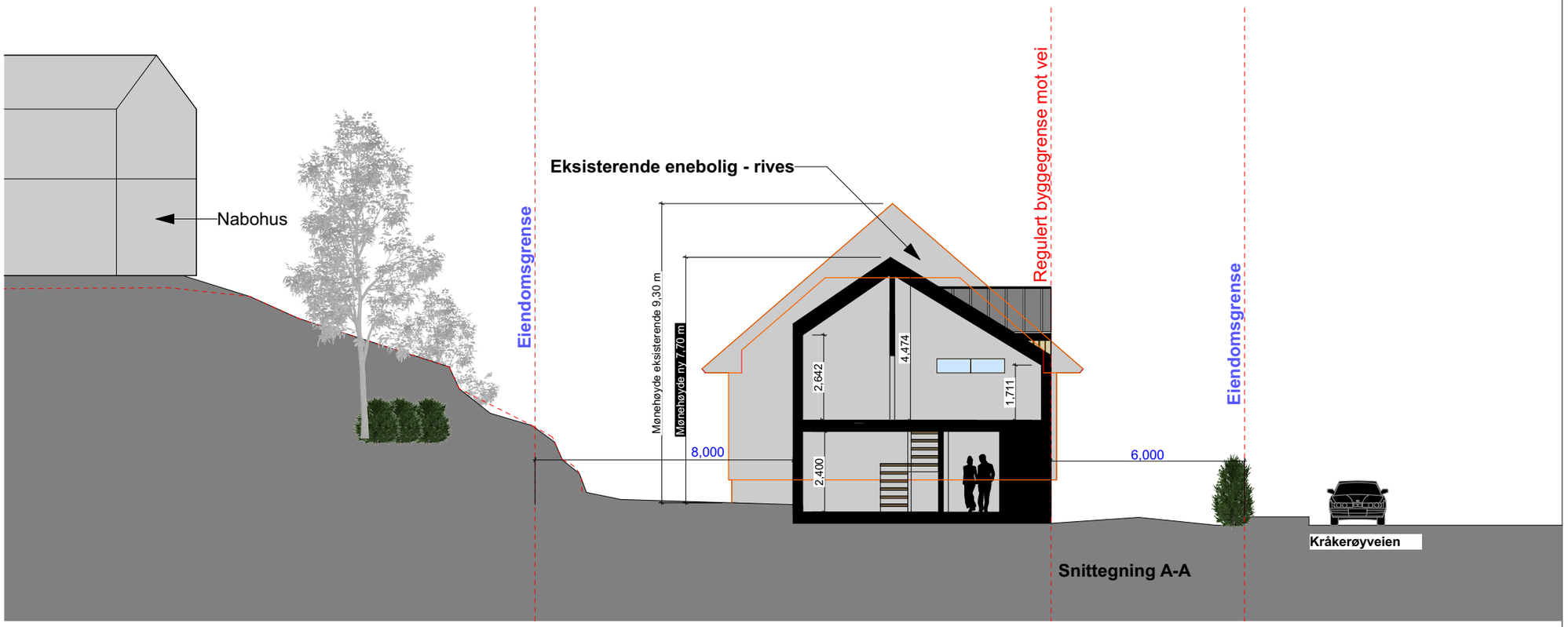
Tiltak på eiendom: Kråkerøyveien 37 Kråkerøy Gnr/bnr 440/385	Ansvarlig søker/ prosjekterende: **Kråkerøy Bygg As**	Byggemeldingstegning: **Fasade-, plantegninger**	Målestokk: **1:100** Tegnet dato: **09/06-2025** Korrigert dato:



Plantegning 2. etasje

Aareal boenhet A BRA=55 m2
Areal boenhet B BRA =55 m2

Tiltak på eiendom:	Ansvarlig søker/ prosjekterende:	Byggemeldingstegning:	Målestokk:
Kråkerøyveien 37 Kråkerøy Gnr/bnr 440/385	**Kråkerøy Bygg As**	**Fasade-, plantegninger**	**1:100** Tegnet dato: **09/06-2025** Korrigert dato:

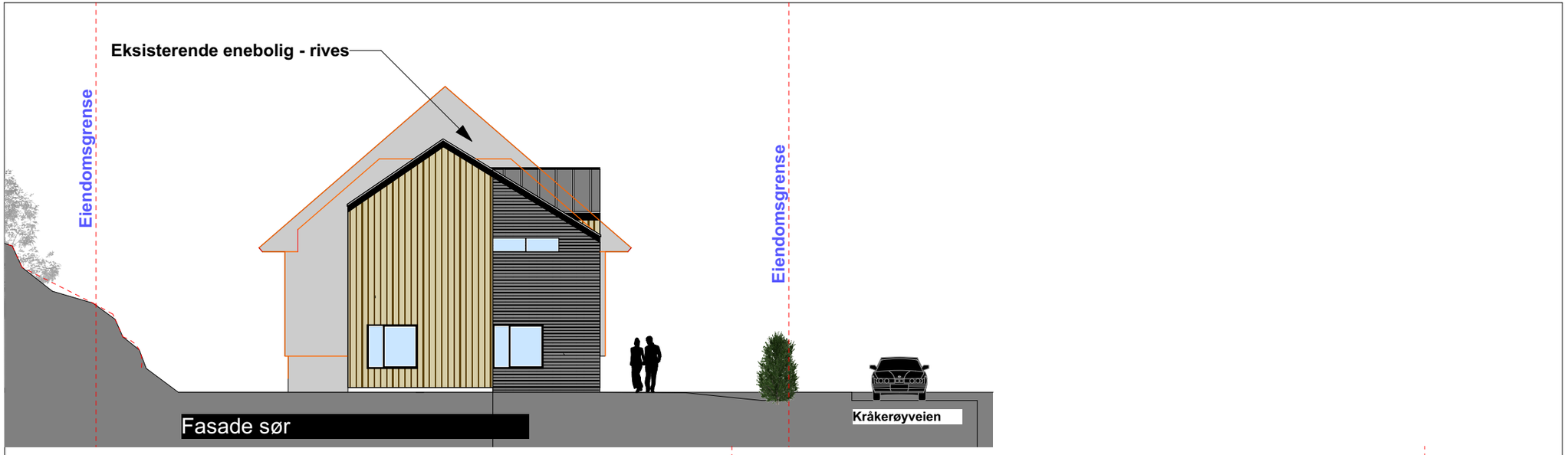


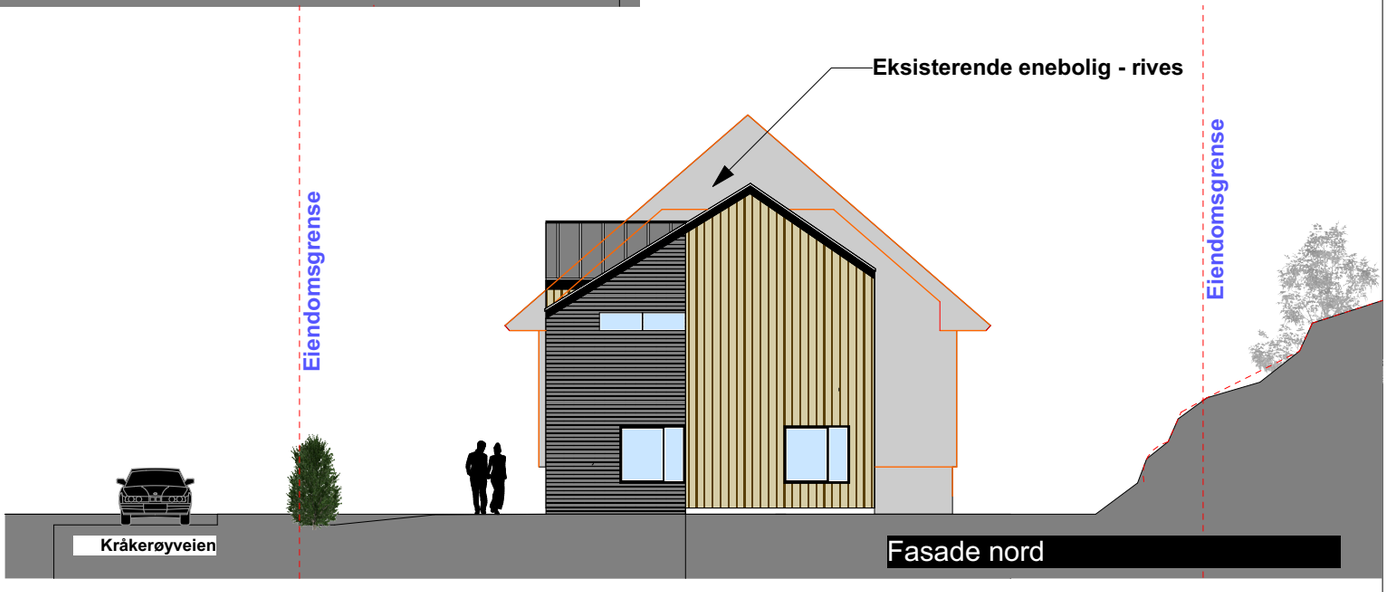
Tiltak på eiendom: Kråkerøyveien 37 Kråkerøy Gnr/bnr 440/385	Ansvarlig søker/ prosjekterende: **Kråkerøy Bygg As**	Byggemeldingstegning: **Fasade-, plantegninger**	Målestokk: **1:100** Tegnet dato: **09/06-2025** Korrigert dato:

Fasade øst vises med omkringliggende bebyggelse M 1:200

Fasade vest M 1:100

Tiltak på eiendom: Kråkerøyveien 37 Kråkerøy Gnr/bnr 440/385	Ansvarlig søker/ prosjekterende: **Kråkerøy Bygg As**	Byggemeldingstegning: **Fasade-, plantegninger**	Målestokk: **1:100** Tegnet dato: **09/06-2025** Korrigert dato:





Tiltak på eiendom: Kråkerøyveien 37 Kråkerøy Gnr/bnr 440/385	Ansvarlig søker/ prosjekterende: **Kråkerøy Bygg As**	Byggemeldingstegning: **Fasade-, plantegninger**	Målestokk: **1:100** Tegnet dato: **09/06-2025** Korrigert dato:

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.

22.06.2025 21:35:18 AR687055351

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Prosjektnavn: Kråkerøyveien 37

Adresse: Kråkerøyveien 37, 1672 KRÅKERØY

Kommune: FREDRIKSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
440	385	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: STENSLAND HEIDI A

Adresse: Nøkledypveien 10, 1672 KRÅKERØY

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
440	13	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:

Svar på NABOVARSEL fra Kråkerøyveien 37, 1672 Kråkerøy

Undertegnede; Heidi Alexandersen Stensland, eier av Nøkledypveien 10, 1672 Kråkerøy (G.nr. 440, B.nr. 13), har mottatt nabovarsel som gjelder riving av eksisterende bygg, og bygging av ny tomannsbolig i Kråkerøyveien 37, 1672 Kråkerøy (G.nr. 440, B.nr. 385).

22.06.2025 21:35:18 AR687055351

Vil starte med å si at jeg anerkjenner at enhver huseier er i sin rett til å ha planer, ønsker og drømmer for disponering og utvikling av egen eiendom. Det gjelder oss alle. Jeg forventer og aksepterer følgelig at det ved planer som disse som er frasatt i nabovarslet, vil være en byggeperiode med aktivitet som fører til støv, uro, støy og ubehag.
Jeg ser også for meg at det ved oppføring av to boenheter, hvor det er inntegnet fire soverom i hver enhet, i årene framover vil kunne bli betraktelig mye mer aktivitet og støy enn det vi har vært vant til.
Det som jeg derimot må presisere og som må tas hensyn til, er at det tvers over hagen i Kråkerøyveien 37, ligger nedgravd vann og avløpsledninger tilhørende Nøkledypveien 10 (G.nr. 440, B.nr.13) og Nøkledypveien 10A (G.nr. 440, B.nr.267) Disse ledningene er koblet til det kommunale vann og avløpssystemet som ligger i Kråkerøyveien. Opprinnelig stoppekran ligger i hekken, rett innenfor gjerdet i Kråkerøyveien 37, cirka 11,5m fra lysstolpen ved eiendommens innkjørsel. Det ligger en vannkum/kran i fortauet utenfor gjerdet ca. 2,75m nord for stoppekranen. Fra tilkoblingen til det kommunale nettverket, ligger vann og avløpsledningene nedgravd i hagen i Kråkerøyveien 37, og går tvers over eiendommen/hagen fram til ca. tomtegrensen mellom Nøkledypveien 10 og Nøkledypveien 10A. Slik det nye bygget er tegnet vil disse ledningene bli liggende midt under det nye bygget. Den går videre oppover i en kløft i fjellet opp til der ledningen deler seg og går videre opp til de respektive husene. Der ledningene deler seg står det nå relativt nye stoppekraner til de respektive eiendommene.
Nøkledypveien 10 (G.nr. 440, B.nr. 13) er et av de aller eldste husene i området, og er bygget i 1894. Da dette huset fikk innlagt kommunalt vann og avløp ble det altså lagt som beskrevet over. Jeg har i tillegg dokumenter som bekrefter at da eiendommen Nøkledypveien 10A (Gnr. 440, B.nr. 267) i 1974 ble skilt ut fra Nøkledypveien 10 (G.nr. 440, B.nr. 13), ble det utstedt en erklæring fra daværende eier av Kråkerøyveien 37, Hanna Engebretsen (datert 26.1.1974) at det ble gitt rett til at den nye eiendommen (G.nr. 440, B.nr. 267) kunne koble seg til det eksisterende vann- og kloakkanlegget som lå på hennes eiendom, og sitat: «..rett til å utføre det tilsyn og de reparasjonsarbeider som måtte bli nødvendig i fremtiden.»
Det er altså en gammel heftelse på eiendommen Kråkerøyveien 37, som må tas hensyn til i forbindelse med byggeplanene. Vi som er involvert må derfor orienteres om hvordan utbygger ser for seg å løse dette.
Jeg legger også merke til at det på snitt-tegningen i nabovarslet har angitt tomtegrensen til å gå langt oppe i fjellskråningen. Dette er jeg ikke sikker på om er riktig, da vi i alle år har oppfattet det som at grensene går langs den granittmuren som ligger i overgangen mellom plenen i hagen og fjellskråningen. Siden snittet et lagt i området til G.nr. 440, B.nr.13, går jeg ut ifra at dette kan bekreftes/avkreftes i dokumentasjonen fra en Grenseoppgang som ble foretatt i 2018 mellom eiendommene G.nr.440, B.nr.385, G.nr.440, B.nr.13 og G.nr.440, B.nr. 1/483
Ellers forventer jeg at det som gjelder av Bygningslov, byggeforskrifter og gjeldende lover og regler for byggeaktivitet blir overholdt, og at naboer blir varslet når det skal foregå aktiviteter som kan påvirke oss.
Ønsker lykke til med prosjektet!
Med vennlig hilsen
Heidi Alexandersen Stensland, Nøkledypveien 10, 1672 Kråkerøy

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: heidialexstens@yahoo.no

Telefonnummer: 92061795

SIGNERT AV

HEIDI ALEXANDERSEN STENSLAND på vegne av
STENSLAND HEIDI A 22.06.2025

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

679

22.06.2025 21:35:18 AR687055351
22.06.2025 21:35:18 AR687055351

Svar på NABOVARSEL fra Kråkerøyveien 37, 1672 Kråkerøy

Undertegnede; Heidi Wang Erlandsen, eier av Nøkledypveien 10A, 1672 Kråkerøy (G.nr. 440, B.nr. 267), har mottatt nabovarsel vedrørende riving av eksisterende bygg, og bygging av ny tomannsbolig i Kråkerøyveien 37, 1672 Kråkerøy (G.nr. 440, B.nr. 385).

Jeg vil starte med å si at jeg anerkjenner at enhver huseier er i sin rett til å ha planer, ønsker og drømmer for disponering og utvikling av egen eiendom. Det gjelder oss alle. Jeg forventer og aksepterer følgelig at det ved planer som disse som er frasatt i nabovarslet, vil være en byggeperiode med aktivitet som fører til støv, uro, støy og ubehag.

Jeg ser også for meg at det ved oppføring av to boenheter, hvor det er inntegnet fire soverom i hver enhet, i årene framover vil kunne bli betraktelig mye mer aktivitet og støy i det daglige liv, enn det vi har vært vant til med en enslig eldre dame boende på adressen. Det er også en endring man som nabo må akseptere.

Det som jeg derimot finner å måtte rope et varsko om, er at det tvers over hagen i Kråkerøyveien 37, ligger nedgravd vann og avløpsledninger tilhørende Nøkledypveien 10 (G.nr. 440, B.nr.13) og Nøkledypveien 10A (G.nr. 440, B.nr.267) Disse ledningene er koblet til det kommunale vann og avløpssystemet som ligger i Kråkerøyveien. Opprinnelig stoppekran ligger i hekken, rett innenfor gjerdet i Kråkerøyveien 37, cirka 11,5m fra lysstolpen ved eiendommens innkjørsel. Det ligger en «vannkum» i fortauet utenfor gjerdet ca. 2,75m nord for stoppekranen. Fra tilkoblingen til det kommunale nettverket, ligger vann og avløpsledningene nedgravd i hagen i Kråkerøyveien 37, og går tvers over eiendommen/hagen fram til ca. tomtegrensen mellom Nøkledypveien 10 og Nøkledypveien 10A. Den går videre oppover i en kløft i fjellet opp til der ledningen deler seg og går videre opp til de respektive husene. Der ledningene deler seg står det nå relativt nye stoppekraner til de respektive eiendommene.

Nøkledypveien 10 (G.nr. 440, B.nr. 13) er et av de aller eldste husene i området, og er bygget omtrent i 1894. Da dette huset fikk innlagt kommunalt vann og avløp ble det altså lagt som beskrevet over. Jeg har i tillegg dokumenter som bekrefter at da eiendommen Nøkledypveien 10A (Gnr. 440, B.nr. 267) i 1974 ble skilt ut fra Nøkledypveien 10 (G.nr. 440, B.nr. 13), ble det utstedt en erklæring fra daværende eier av Kråkerøyveien 37, Hanna Engebretsen (datert 26.1.1974) at det ble gitt rett til at den nye eiendommen (G.nr. 440, B.nr. 267) kunne koble seg til det eksisterende vann- og kloakkanlegget som lå på hennes eiendom, og sitat: «..rett til å utføre det tilsyn og de reparasjonsarbeider som måtte bli nødvendig i fremtiden.»

Det er altså en gammel heftelse på eiendommen Kråkerøyveien 37, som må tas hensyn til i forbindelse med byggeplanene. Vi som er involvert må derfor orienteres om hvordan utbygger ser for seg å løse dette.

Jeg legger også merke til at det på snitt-tegningen i nabovarslet har angitt tomtegrensen til å gå langt oppe i fjellskråningen. Dette er jeg ikke sikker på om er riktig, da vi i alle år har oppfattet det som at grensene går langs den granittmuren som ligger i overgangen mellom plenen i hagen og fjellskråningen. Siden snittet et lagt i området til G.nr. 440, B.nr.13, går jeg ut ifra at dette kan bekreftes/avkreftes i dokumentasjonen fra en Grenseoppgang som ble foretatt i 2018 mellom eiendommene G.nr.440, B.nr.385, G.nr.440, B.nr.13 og G.nr.440, B.nr. 1/483

Ellers forventer jeg at det som gjelder av Bygningslov, byggeforskrifter og gjeldende lover og regler for byggeaktivitet blir overholdt, og at naboer blir varslet når det skal foregå aktiviteter som kan påvirke oss.

Ønsker lykke til med prosjektet!

Med vennlig hilsen

Heidi Wang Erlandsen, Nøkledypveien 10A, 1672 Kråkerøy

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.

19.06.2025 11:08:48 AR686717176

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Prosjektnavn: Kråkerøyveien 37

Adresse: Kråkerøyveien 37, 1672 KRÅKERØY

Kommune: FREDRIKSTAD

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
440	385	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: OLSEN WIGGO

Adresse: Kråkerøyveien 28, 1672 KRÅKERØY

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
440	25	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:

1. Synes personlig at fasader ikke står i stil med omkringliggende bebyggelse.
2. Sydøstre hjørne av tomt Kråkerøyveien 37 skal - i flg min avdøde far - ha kum/koblingspunkt for vann (tror jeg det var han sa) til Kråkerøyveien 28. HVIS dette stemmer, må denne funksjonen opprettholdes under og etter byggeperiode.

19.06.2025 11:08:48 AR686717176

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

WIGGO OLSEN på vegne av OLSEN WIGGO	19.06.2025

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

19.06.2025 11:08:48 AR686717176

19.06.2025 11:08:48 AR686717176

Svar på merknader til nabovarsel

Det er kommet nabomerknader fra naboer i Nøkledypveien 10 og 10 A samt Kråkerøyveien 28.

Hovedsakelig omhandler merknadene VA ledninger som går gjennom eiendom Kråkerøyveien 37. Det er ingen konkret kjennskap hvor de ledningene er plassert, men ut ifra kumlokk og stoppekran plassering antydes det at det er på sydsiden av tomten. Det omhandler ikke kommunale infrastruktur, men private stikkledninger. Vi anser dette som privatrettslig sak, og bekrefter med dette at eksisterende VA skal ivaretas under og etter gjennomføring av tiltaket. Per i dag er det ikke mulig å si om eksisterende VA kommer i konflikt med planlagt tiltak, da bygget kommer i god avstand fra syd-grense. Tiltakshaver bekrefter videre at ved eventuell konflikt med VA ledningene, skal det ivaretas på en god måte og i samarbeid med berørte naboer.

Videre er naboene bekymret for ulempene som støy under anleggsperiode. Det bekreftes at alt byggeaktivitet blir godt kommunisert på forhånd med naboene, og arbeidene vil bli utført iht. gjeldende lover.

Når det gjelder utvidet bruk av eiendommen, så vil vi påpeke at det prosjekterte tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon, og at bruken som planlegges er innenfor de rammene som er lagt inn reguleringsplanen for område.

Hilsen Diana Hansen

For Kråkerøy Bygg As

Planutvalgets vedtak 09.10.2025:
Saken utsettes for befaring.

Planutvalgets behandling 09.10.2025:
Anja Rolf (Bym) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes for befaring.

Votering:
Utsettelsesforslag fremmet av Anja Rolf ble enstemmig vedtatt.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.: 2022/6679
Dokumentnr.: 55
Løpenr.: 225150/2025
Klassering: 64/344

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	09.10.2025	98/25
Planutvalget	20.11.2025	114/25

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

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Klagen fra Slevik Platå Beboerforening og naboer i området tas ikke til følge.
2. Saken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Saksparter
Tiltakshaver: Heidi Merete Langgård
Søker: Byggmester Arild Andersen AS
Klagere: Slevik Platå beboerforening ved styreleder Enrique Arnesen, samt naboene Kevin Tor Engen, Toril Dahle, Per Gunnar Halvorsrød, Przemyslaw Zacharek og Jan Erik Tvete

Sammendrag
Saken omhandler søknad om etablering av avkjørsel til eiendommene 64/344 og 64/485, over kommunal eiendom 64/281, jf. veglova § 40. Arealet benyttes i dag som gang- og sykkelsti, i tråd med reguleringsplanen Slevik II, plan-ID 139. Omsøkt bruk strider med arealformålet på stedet, og det ble av den grunn også søkt om dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Søknaden om etablering av avkjørsel og dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen ble innvilget i vedtak av 7. juni 2024. Vedtaket ble påklaget av Slevik Platå Beboerforening og naboer i området. Klagen ble i hovedsak begrunnet med at gang- og sykkelstien benyttes av mange, blant annet som skolevei, og at sikkerheten på stedet blir vesentlig dårligere ved å tillate bilkjøring. Videre anføres det blant annet at naboene ikke føler seg hørt, at det finnes bedre alternative plasseringer av en adkomst som ikke er vurdert i saken, og at vilkårene for å innvilge dispensasjon samlet sett ikke er til stede. Under behandlingen av klagen i planutvalget, ble klagen ikke tatt til følge. Den ble derfor sendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse. Statsforvalteren sendte saken tilbake til kommunen for ny behandling, se vedlegg 10.

I etterkant har kommunen behandlet saken på nytt, og fattet nytt vedtak om dispensasjon, i vedtak av 4. juni 2025. Slevik Platå Beboerforening og naboer i området har klaget, og det er denne nye klagen som behandles i saken her.

Kommunedirektøren vurderer at det ikke framkommer opplysninger i klagen som tilsier at vedtaket skal endres, og anbefaler at klagen ikke tas til følge. Saken sendes dermed til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Vedlegg
1 Oversiktskart - Slevik platå
2 Søknad om dispensasjon m/vedlegg
3 Anmodning om uttalelse om adkomst til tomt over kommunal eiendom - Slevik Alle, Gressvik - Eiendom 64/344 og 485
4 Dispensasjon fra formålet - Tillatelse om adkomst til tomt over kommunal eiendom - Slevik Alle - Eiendom 64/344 og 485
5 Sladdet versjon - Klage på dispensasjon_ (002)
6 Skisse Alternativ Adkomst.pdf
7 Svar på klage på dispensasjonsvedtak - Eiendom Gnr 64, bnr 485
8 Bygningsmyndighetene gir ikke utsatt iverksetting - Slevik allé - Eiendom 64/344 og 64/485
9 Saksprotokoll - planutvalgets sak 87/24 - Klage på dispensasjon og tillatelse til etablering av adkomst - Slevik allé - Eiendom 64/344 og 64/485
10 Vedtak i klagesak - eiendom 64/344 og 64/485 - Slevik Allé - klage dispensasjon avkjørsel
11 Bilder fra befaring
12 Bilder fra befaring
13 Brev
14 Dispensasjon fra formålet - Tillatelse om adkomst til tomt over kommunal eiendom - Slevik Alle - Eiendom 64/344 og 485
15 Klage på dispensasjonsvedtak.pdf
16 Svar på klage for dispensasjonsvedtak - Eiendom 64/485

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se ytterligere saksdokumenter i arkivsak 2022/6679.

Saksopplysninger
Saken gjelder
Saken omhandler søknad om etablering av avkjørsel til eiendommene 64/344 og 64/485, over kommunal eiendom 64/281, jf. veglova § 40. Arealet benyttes i dag som gang- og sykkelsti, i tråd med reguleringsplanen Slevik II, plan-ID 139. Omsøkt bruk strider med arealformålet på stedet, og det ble av den grunn også søkt om dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Søknaden om etablering av avkjørsel og dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen ble innvilget i vedtak av 7. juni 2024. Vedtaket ble påklaget av Slevik Platå Beboerforening og naboer i området. Klagen ble i hovedsak begrunnet med at gang- og sykkelstien benyttes av mange i området, blant annet som skolevei, og at sikkerheten på stedet blir vesentlig dårligere ved å tillate bilkjøring. Videre anføres det blant annet at naboene ikke føler seg hørt, at det finnes bedre alternative plasseringer av en adkomst som ikke er vurdert i saken, og at vilkårene for å innvilge dispensasjon samlet sett ikke er til stede. Under behandlingen av klagen i planutvalget, ble klagen ikke tatt til følge. Den ble derfor sendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse. Statsforvalteren sendte saken tilbake til kommunen for ny behandling, se vedlegg 10.

I etterkant har kommunen behandlet saken på nytt, og fattet nytt vedtak om dispensasjon, i vedtak av 4. juni 2025. Slevik Platå Beboerforening og naboer i området har klaget, og det er denne nye klagen som behandles i saken her.

Klagefrist og rettslig klageinteresse
Vedtaket er datert 4. juni 2025, og klagen innkom 23. juni 2025. Klagen er mottatt innenfor fristen for å klage på 3 uker, satt i forvaltningsloven § 29 første ledd, første setning. Klagerne vurderes å ha rettslig klageinteresse ved å være naboer og beboerforening i området, jf. forvaltningsloven § 28.

Planstatus
Arealet som skal opparbeides og benyttes som adkomstvei er regulert til gangvei i reguleringsplanen Slevik II, plan-ID 139. Eiendommen som skal benytte adkomsten er ikke regulert i reguleringsplan.

Området er avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende) i kommuneplanen for Fredrikstad kommune, plan-ID 913.

Anførsler i klagen
Slevik Platå Beboerforening og naboer i området opprettholder den opprinnelige klagen (se vedlegg 5) og vil supplere denne. De mener at det nye vedtaket heller ikke oppfyller vilkårene for dispensasjon etter veglova § 40. Videre viser de til mangelfull behandling da tiltaket også skulle ha vært avklart etter kommuneplanens bestemmelser i kap. 2 om plankrav.

De supplerende anførslene er i hovedsak:
- Kravet om at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene er fremdeles ikke oppfylt
- Alternative adkomster er ikke tilstrekkelig vurdert eller dokumentert
- Trafikksikkerhet og lokalmiljø er vesentlig tilsidesatt
- Dispensasjon fra reguleringsplanen svekker både planens autoritet og forutberegneligheten for øvrige beboere og utbyggere i området
- Det mangler en bred vurdering av konsekvensene tiltaket har for trafikksikkerhet, barn, miljø, støy og bruk av gangveien
- Arealdisponeringsfordelene som søker angir er irrelevante

Klagen er vedlagt i sin helhet, se vedlegg 15.

Tilsvar til klagen
Thore Martin Olsen, på vegne av Byggmester Arild Andersen AS, har kommet med tilsvar til klagen. De mener at klagen er en gjentakelse fra tidligere klage, og at kommunen har svart meget utfyllende på punktene. Videre opplyser Olsen at det er en faktafeil i klagen. Klagerne hevder at eiendom 64/485 ble skilt ut av 64/344. Eiendommen ble imidlertid opprettet i 1990 av eiendom 64/281, og har aldri vært en del av 64/344. Argumentasjonen om at det skulle gis adgang via 64/344, på bakgrunn av at det tidligere skal ha vært en felles eiendom, faller dermed bort.

Videre avvises påstandene om at tiltakshaver har relasjoner med ansatte i kommunen.

Tilsvaret er vedlagt i sin helhet, se vedlegg 16.

Relevante bestemmelser
Plan- og bygningsloven § 19-2 om dispensasjon.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Dersom klager får medhold i planutvalget eller hos Statsforvalteren, vil klager kunne få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få vedtaket endret. Dette fremgår av forvaltningsloven § 36.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdert for uttalelser i rådene
Ikke relevant.

Vurdering
Generelt
Vi kan ikke se at det anføres nye momenter i klagen som vil kunne endre standpunktet satt i vedtaket av 4. juni 2025. Saken har pågått over lengre tid, og de sentrale klagepunktene har tidligere også vært anført som nabomerknader. Disse vurderes å være tilstrekkelig besvart i saksbehandlingen og i vedtaket.

Kommunedirektøren har likevel noen utfyllende kommentarer.

Dispensasjonsvurderingen
Adgangen til å gi dispensasjon og lovens vilkår
Utgangspunktet og hovedregelen er at lov-, plan- og forskriftsbestemmelser skal følges. Etter plan- og bygningsloven § 19-2 har kommunen etter nærmere vurdering likevel anledning til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av nevnte lov.

Bestemmelsen i § 19-2 oppstiller to vilkår, som begge må innfris for å kunne dispensere. Dersom begge vilkår innfris, skal det i tillegg foretas en helhetlig vurdering, hvor det avgjøres om dispensasjon skal gis. Dispensasjon er noe kommunen kan innvilge dersom vilkårene oppfylles, jf. bestemmelsens ordlyd.

For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

For det andre må fordelene ved å innvilge dispensasjon være klart større enn ulempene dispensasjonen vil medføre.

Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies. Det vil derfor i hovedsak være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som har vekt når det er snakk om fordeler og ulemper. I en dispensasjonsvurdering er det ikke tilstrekkelig at situasjonen for de allmenne interessene ikke forverres. Det må også påvises en fordel av dispensasjonen, primært for allmenne interesser. Personlige fordeler/forhold vil bare unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering.

Hensyn
Arealet som tiltakshaver ønsker å kjøre bil over er regulert i reguleringsplan til gangvei/fortau. Det er ikke knyttet reguleringsbestemmelser til formålet. Hensynet bak å regulere til gangvei/fortau er å sikre at gående kan bevege seg trygt, uten å dele veien med biler. Området består av flere byggefelt og reguleringsplaner, og en gangvei kan knytte feltene sammen, uten å øke gjennomgangstrafikk med bil.

Tilsidesettes hensynene vesentlig?
Bilkjøring på et areal som er avsatt til gående for at disse skal kunne ferdes trygt, uten biltrafikk, vurderes å være i strid med hensynet i saken. Spørsmålet er om det er snakk om en vesentlig tilsidesettelse av hensynet.

I søknaden om dispensasjon legges det vekt på at veien skal oppgraderes slik at den er dimensjonert for å kunne kjøres på, og at sikkerheten med det blir ivaretatt. Videre legges det vekt på at det kun er snakk om at dispensasjonen skal gjelde for én bolig. Motargumentene er at én bil er én bil for mye, på en gangvei. Selv ved oppgraderinger vil sikkerheten bli betraktelig lavere for gående og syklende. I tillegg er det i dag vanlig med flere biler per husstand, i tillegg til besøk fra andre.

Vi ser begge sider av saken og har forståelse for at det ikke er ønskelig med bilkjøring på strekningen. Slik saken står vurderer vi likevel at oppgradering av veien etter kommunens veinorm, der trafikksikkerhet er vurdert, avhjelper i tilstrekkelig grad til at hensynet ikke tilsidesettes i vesentlig grad. I denne vurderingen er det også sentralt at strekningen som skal kjøres er relativt kort, og at dispensasjonen kun skal gjelde for en husstand.
Vi vurderer på bakgrunn av dette at formålet ikke tilsidesettes i vesentlig grad. Vi viser også til Statsforvalterens vurdering av det samme forholdet, hvor de delte kommunens syn. Det første vilkåret for dispensasjon er med det oppfylt.

Fordeler og ulemper
På den ene siden ser vi at det vil være ulemper ved å innvilge dispensasjon, og åpne for biltrafikk til boligen. Gangveien brukes etter hva vi forstår av mange, blant annet til skolevei. Dette er en ulempe ved å innvilge dispensasjon, som vil berøre lokalsamfunnet. Vi ser også at selv om det kun åpnes for kjøring til én bolig, vil det normalt være mer enn én bil som knyttes til boligen.

Alternative adkomster har blitt vurdert. Som klagerne anfører, er ett alternativ å ha adkomst over naboeiendommen 64/344, som eies av samme person som 64/485. Kommunen har vært på befaring på stedet, og strekningen som avkjørselen skulle ha gått over, er svært bratt. En adkomst her ville ha medført store støttemurer ned mot tilgrensende naboer. Det er sannsynlig at det ikke hadde vært mulig å løse på egen tomt. Etter en helhetlig vurdering kan ikke kommunen se at dette er et bedre alternativ enn det omsøkte.

Et annet alternativ hadde vært en adkomst nordfra, over eiendom 65/14, rett før bommene. Isolert sett anser kommunedirektøren dette som den beste løsningen. Dette har imidlertid ikke vært mulig å løse privatrettslig, og anses derfor heller ikke som en reell mulighet per i dag.

Tomten det på sikt ønskes å bygges bolig på er en mindre tomt, men som ønskes utvidet ved arealoverføring fra tilgrensende tomt. Tomtene eies av samme person, som også står for søknad i saken som nå er til behandling om dispensasjon og avkjøringstillatelse. Tomten er ikke regulert i reguleringsplan, men avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Ved å innvilge dispensasjon tilrettelegger man for at tomten potensielt skal kunne utnyttes. Området vurderes ellers å være ferdig utbygd. Det anses som en samfunnsøkonomisk fordel å utnytte areal til det det er avsatt til.

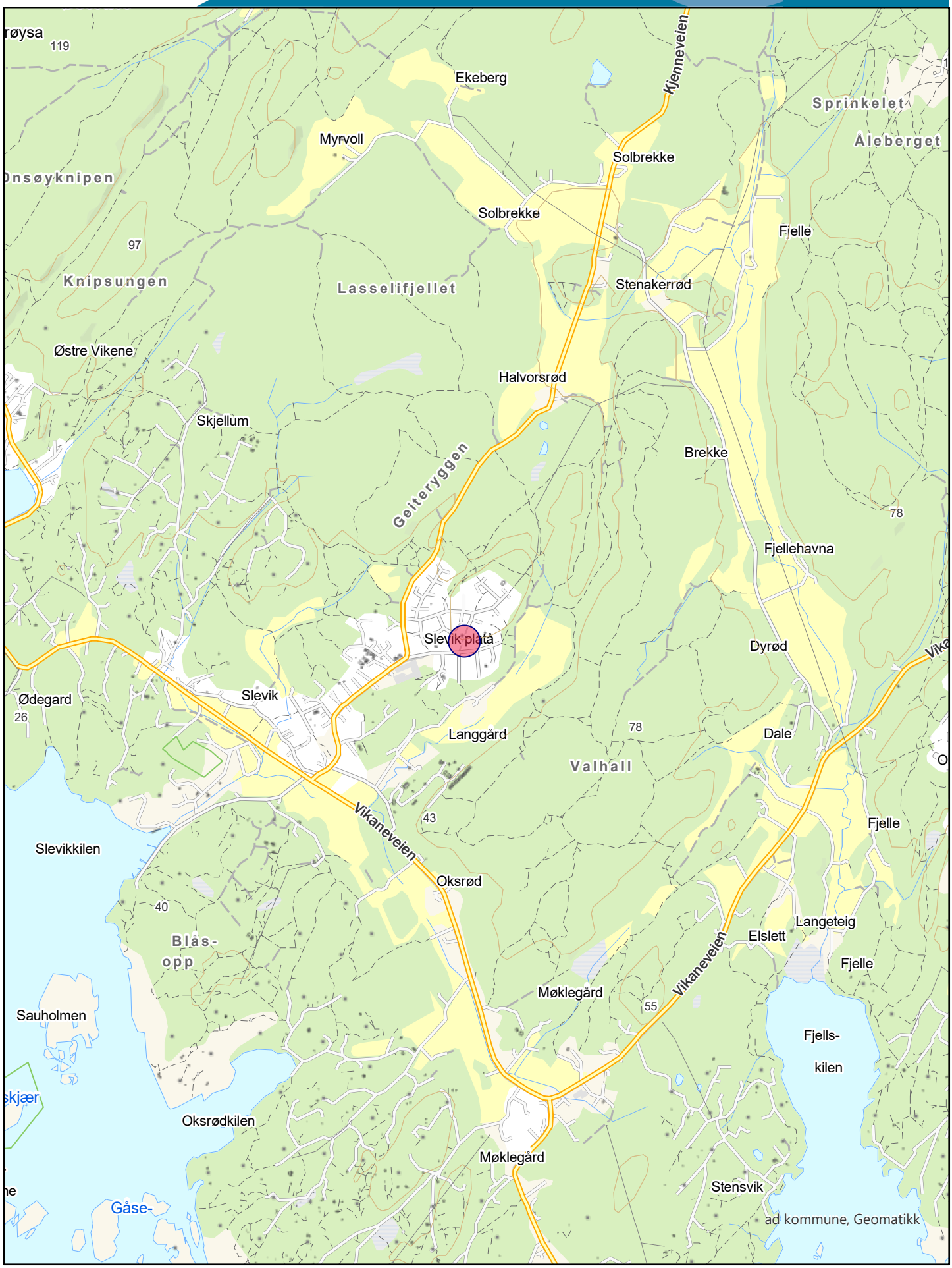
Samlet sett vurderer vi at fordelene ved å innvilge dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene. Det er ingen andre reelle alternativer til adkomst per i dag. Vi vektlegger at det kun er snakk om å tillate trafikk til en resttomt, med potensielt én bolig. I tillegg vil strekningen bli utbedret, noe som bidrar til å dempe ulempene.

Konklusjon
Samlet sett vurderer vi at vilkårene for å innvilge dispensasjon er til stede.

Alternative løsninger
Ikke relevant utover det som allerede er vurdert.

Konklusjon
Kommunedirektøren kan ikke se at klagen inneholder nye momenter av betydning for saken. Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge, og at saken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 700 Meter

Dato 06.08.2024

Målestokk 1:20 000

B-1

NORDBOHUS Bygd for å vare

BYGGMESTER ARILD ANDERSEN

Postboks 123, 1650 Sellebakk
Besøksadresse: Strykerveien 10
Tlf: 69 36 00 60 Fax: 69 34 76 70
Foretaksregisteret NO 982 798 620 MVA

Fredrikstad Kommune
Nygaardsgt 16
1602 Fredrikstad

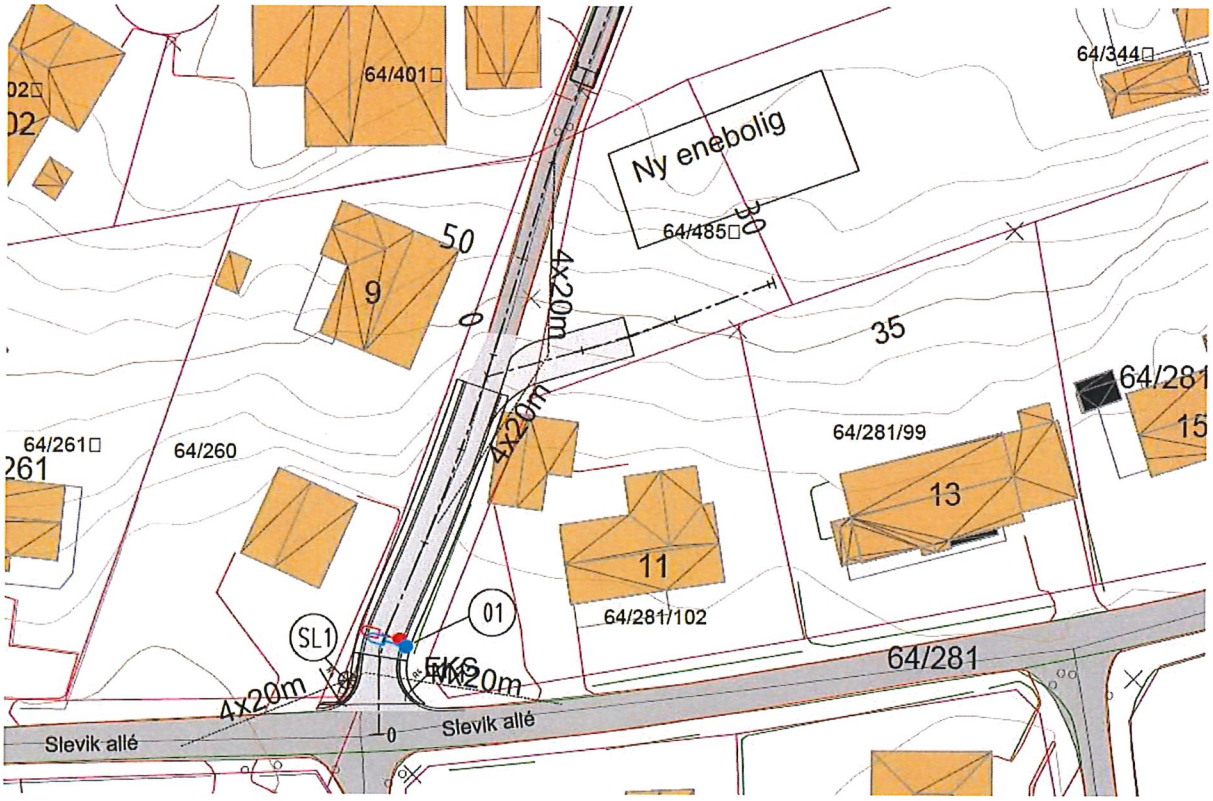
Deres ref: 2022/6679

Dato: fredag 03. april 2024

Søknad om Dispensasjon for Bruk av Gang- og Sykkelsti som adkomst til eiendom.
Vi søker herved om dispensasjon fra formålet i reguleringsplan for opparbeidelse og bruk av en del av kommunal gang- og sykkelsti som adkomst til eiendommen gnr 64, bnr 485 i Slevik allé.

Bakgrunn:
Tomten det søkes adkomst til planlegges for oppføring av bolig som en del av fortetting i området. Vi søker også parallelt (egen søknad) om arealoverføring fra gnr 64 bnr 344, hvor det er samme eier av begge eiendommene.

Beskrivelse av Søknaden:
Den aktuelle gang- og sykkelstien er i dag sperret av en bom ved grensen mot nord av den omsøkte eiendommen. Vi søker kun om bruk av den nedre delen av gang- og sykkelstien, og bruken vil være minimal, da det kun er for en boenhet.



Sikkerheten vil bli ivaretatt gjennom oppgradering av veien i samsvar med kommunens krav angående bredde, stigningsforhold og siktlinjer. Ing. Svendsen & co AS som er godkjent av Fredrikstad kommunes veiavdeling v/Morten Larsen, har prosjektert og redegjort for tilpasning av veilys, sluk, skilt og geometri for sikt og veilinjer, samt oppgradering av eksisterende sluk i veikryss.

Vurdering av Dispensasjonssøknaden:
Ved innvilgelse av dispensasjon vil det være at man bryter med bestemmelsen i plan. Man kan også si at det kan skape uheldig presedens i området, men det synes å være lite sannsynlig da området allerede er utbygget.

Kommunens krav til bilkjøring er håndtert gjennom veioppgraderingen og hvor eksiterende bom rett ovenfor omsøkte adkomst/avkjøring er også positivt med tanke på å reguler trafikkhastighet for gående og syklende. Bilkjøring blir minimale da adkomsten er til kun en boenhet.

Fordelen er at man på tomten får bygget en bolig med gode kvaliteter som er i tråd med kommunens strategi vedr høyere befolkningstetthet innenfor eksisterende tettsteder, og hvor det er god skolekapasitet.

Vi mener det foreligger særskilte grunner som berettiger innvilgelse av dispensasjon. Fordelene ved å innvilge dispensasjonen vurderes som betydelig større enn eventuelle ulemper.

Vi håper på en positiv behandling av vår dispensasjonssøknad og står til disposisjon for eventuelle spørsmål eller behov for ytterligere informasjon.

Vedlegg:
01 - VA ledningsplan.
02 - Veiplan og profil.
03 – Teknisk notat fra Svensen & co AS.
04 – Situasjonsplan.

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

Vedlegg nr.
C – 1

Opplysninger gitt i nabovarsel **sendes kommunen sammen med søknaden**

(Gjenpart av nabovarsel)
Pbl § 21-3

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
64	485	0	0		1622	GRESSVIK

Eier/fester	Kommune
Heidi Langgård	FREDRIKSTAD

Det varsles herved om

- [ ] Nybygg
- [ ] Anlegg
- [ ] Endring av fasade
- [ ] Riving
- [ ] Påbygg/tilbygg
- [ ] Skilt/reklame
- [ ] Innhegning mot veg
- [ ] Bruksendring
- [ ] Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg
- [ ] Antennesystem
- [ ] Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste
- [x] Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

- [ ] Plan- og bygningsloven med forskrifter
- [ ] Kommunale vedtekter
- [x] Arealplaner
- [ ] Vegloven

Vedlegg nr. B – 1

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

- [ ] Arealdel av kommuneplan
- [x] Reguleringsplan
- [ ] Bebyggelsesplan
- [ ] Eventuelt andre planer

Navn på plan
Reguleringsplan for Slevik II

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Det søkes om dispensasjon fra formålet i reguleringsplan for opparbeidelse og bruk av en del av kommunal gang- og sykkelsti som adkomst til eiendommen gnr 64, bnr 485 i Slevik allé.

Vedlegg nr. Q –

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver
BYGGMESTER ARILD ANDERSEN AS

Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Thore Olsen	thore@nordbohus.fredrikstad.no	69360060	

Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk): WWW.

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn	Postadresse
BYGGMESTER ARILD ANDERSEN AS	Postboks 123
Postnr. / **Poststed**: 1650 SELLEBAKK	E-post: post@nordbohus.fredrikstad.no

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1 — 1	☐
Situasjonsplan	D	1 — 2	☐
Tegninger snitt, fasade	E	—	☒
Redegjørelser/kart	F	1 — 1	☐
Andre vedlegg	Q	1 — 1	☐

Underskrift

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere.
Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
TORP	03.04.2024	Thore Olsen
		Gjentas med blokkbokstaver: THORE OLSEN

Vedlegg	Side	- av
C - 2	2	3

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	64	485	0	0			FREDRIKSTAD
	Adresse				Postnr.	Poststed	
					1622	GRESSVIK	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
64	401	0	0

Adresse: Slevik platå 32

Postnr. 1622 Poststed GRESSVIK

Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel | Dato | S

Denne del klistres på kvittering RR 1152 9313 5 NO

Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom

Eiers/festers navn: JAN ERIK TVETE

Adresse: SLEVIK PLATÅ 32

Postnr. 1622 Poststed GRESSVIK

Dato sendt e-post

Kvittering vedlegges

Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket | Dato | Sign.

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
64	281	102	0

Adresse: Slevik allé 11

Postnr. 1622 Poststed GRESSVIK

Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel | Dato | S

Denne del klistres på kvittering RR 1152 9314 4 NO

Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom

Eiers/festers navn: PRZEMYSLAW OG EWELINA JUSTYNA

Adresse: SLEVIK ALLÉ 11

Postnr. 1622 Poststed GRESSVIK

Dato sendt e-post

Kvittering vedlegges

Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket | Dato | Sign.

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
64	260	0	0

Adresse: Slevik allé 9A

Postnr. 1622 Poststed GRESSVIK

Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel | Dato | S

Denne del klistres på kvittering RR 1152 9315 8 NO

Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom

Eiers/festers navn: TORIL DAHLE

Adresse: SLEVIK ALLÉ 9

Postnr. 1622 Poststed GRESSVIK

Dato sendt e-post

Kvittering vedlegges

Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket | Dato | Sign.

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
64	281	112	0

Adresse: Slevik allé 15

Postnr. 1622 Poststed GRESSVIK

Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel | Dato

Denne del klistres på kvittering RR 1152 9316 1 NO

Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom

Eiers/festers navn: KARIANNE OG KRISTIAN BRAATHEN

Adresse: SLEVIK ALLÉ 15

Postnr. 1622 Poststed GRESSVIK

Dato sendt e-post

Kvittering vedlegges

Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket | Dato | Sign.

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
65	17	0	0

Adresse: Slevik platå 52

Postnr. 1622 Poststed GRESSVIK

Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel | Dato

Denne del klistres på kvittering RR 1152 9317 5 NO

Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom

Eiers/festers navn: NINA CECILIE GJØLBERG NORDLI

Adresse: SLEVIK PLATÅ 52

Postnr. 1622 Poststed GRESSVIK

Dato sendt e-post

Kvittering vedlegges

Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket | Dato | Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5 Sign.

121437 Dato: 3.04.24

Vedlegg	Side	- av
C - 2	3	3

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	64	485	0	0			FREDRIKSTAD
	Adresse				Postnr.	Poststed	
					1622	GRESSVIK	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
64	564	0	0	KNUT ARILD HANSEN	
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Slevik allé 21				SLEVIK ALLÉ 21	
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
1622	GRESSVIK			1622 GRESSVIK	
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Denne del klistres på kvittering RR 1152 9318 9 NO		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
64	281	114	0	HEGE TORGERSEN OG KNUT JOHAN EKELI	
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Slevik allé 17				SLEVIK ALLÉ 17	
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
1622	GRESSVIK			1622 GRESSVIK	
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Denne del klistres på kvittering RR 1152 9319 2 NO		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 2 Sign.

121437 Dato: 03.04.24

Vedlegg	Side	- av
C - 2	1	3

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	64	485	0	0			FREDRIKSTAD
	Adresse				Postnr.	Poststed	
					1622	GRESSVIK	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
64	281	0/99 /102/112/	0	FREDRIKSTAD KOMMUNE	
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
				Postboks 1405	
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
				1602 FREDRIKSTAD	
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Denne del klistres på kvittering RR 1152 9308 7 NO		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
64	281	99	0	PER GUNNAR HALVORSRØD	
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Slevik allé 13				SLEVIK ALLÉ 13	
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
1622	GRESSVIK			1622 GRESSVIK	
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Denne del klistres på kvittering RR 1152 9309 5 NO		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
64	344	0	0	HEIDI MERETE LANGGÅRD	
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Slevik allé 17A				SLEVIK ALLÉ 17A	
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
1622	GRESSVIK			1622 GRESSVIK	
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Denne del klistres på kvittering RR 1152 9310 0 NO		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
65	14	0	0	LARS VIGGO MELLEGÅRD MIKKELSEN	
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Slevik platå 48				MELLEGÅRDSVEIEN 12	
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
1622	GRESSVIK			1622 GRESSVIK	
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Denne del klistres på kvittering RR 1152 9311 3 NO		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
65	14	0	0	KEVIN TOR ENGEN	
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Slevik platå 48				SLEVIK PLATÅ 48	
Postnr.	Poststed			Postnr. Poststed	Poststedets reg.nr.
1622	GRESSVIK			1622 GRESSVIK	
Personlig kvittering for ☐ mottatt varsel	Dato	Denne del klistres på kvittering RR 1152 9312 7 NO		Personlig kvittering for ☐ samtykke til tiltaket	Dato / Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5 Sign.

121437 Dato: 03.04.24

C-3

Thore Olsen

Fra:	Slevik Platå Beboerforening <slevikplataa.bf@gmail.com>
Sendt:	tirsdag 16. april 2024 10:45
Til:	Thore Olsen
Kopi:	kajh@fredrikstad.kommune.no; heidi.langaard@online.no
Emne:	Merknader til Nabovarsel for B.nr 64 B.nr 485

Vi viser til våre tidligere anførsler angående denne saken, sist vårt dokument av 26.2.2024.
Vi vil likevel forsterke noen av våre synspunkter på søknaden om dispensasjon.

Det helt spesielle i denne saken er at det ikke tas hensyn til alle de som daglig bruker gangveien her på Slevik Platå.
Her er det først og fremst snakk om trafikksikkerhet og risiko for personskader, men også negative miljømessige konsekvenser.
Både kommunen og Slevik beboere har hatt trafikksikkerhet høyt på agendaen i mange år, blant annet ble det i sin tid sikret gode forhold rundt Slevik Skole med snuplass for buss m.m.
Det har vært en trygghet for beboere på Slevik Platå at barna har en gang- og sykkelvei som sin skolevei.

Utdrag fra Plan og bygningsloven:

> **§ 19-2.Dispensasjonsvedtaket**
>
> *Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*
>
> *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*
>
> *Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.*

Vi mener at sikkerheten i dette tilfelle kun dreier seg om ivaretakelse av tekniske krav begrenset til en liten del av gangveien, og ikke om konsekvenser for brukere av gangveien, som i stor grad dreier seg om barn i lek og på vei til skolen.
Etter vårt syn er det ingen særskilte grunner som tilsier berettigelsen av en dispensasjon, spesielt ikke når det finnes en alternativ adkomst via tiltakshaver tomt.

I begrunnelsen for søknaden står det «*Fordelene ved å innvilge dispensasjonen vurderes som betydelig større enn eventuelle ulemper*»
Fordelene er kun for eier av tomt 64/344.
For berørte naboer og beboere på Slevik Platå er det kun ulemper.

Som brukere av gangveien har vi erfart hvor krevende den nederste delen er på vinterstid.
Det er ofte svært glatt og dårlig brøytet, og kan være vanskelig å ta seg fram selv til fots.

Slevik, 16.4. 2024

Enrique Arnesen
Styreleder

C-4

Thore Olsen

Fra: Kevin Engen <kevin.engen@gmail.com>
Sendt: tirsdag 16. april 2024 10:40
Til: Thore Olsen
Emne: Merknader til Nabovarsel for B.nr 64 B.nr 485

Vi viser til våre tidligere argumenter på bruksendring av gang og sykkelstien, av 7.11.2022 og 19.2.2024.
I tillegg gjør vi oppmerksom på at selv om det i utgangspunktet kun planlegges for en boenhet nå, så vil en familie med barn fort disponere flere biler som skal trafikkere vegen i tillegg til besøkende. I en byggeperiode som kan vare et år, skal den trafikkeres av tung og stor anleggstrafikk.
Gang og sykkelstien er i dag 2,5 m bred. Det planlegges å utvide til 3,5 m, noe som vil medføre at vegen kommer svært nær nabotomtene, 64/260 og 64/281/102. Her er det beplantning av hekk samt gjerder og kantstein som kan skades.
Vi ser at gang og sykkelstien må bygges opp, for å redusere stigningsvinkelen. Det vil medføre at vegen blir høyere enn de to nevnte nabotomtene. Snømasser etter snøbrøyting vil utvilsomt havne i bed og hekk inne på disse tomtene.
I tillegg vil Altibox fiberkabel (tomt 64/260) som er gravd ned like på utsiden av hekk/kantstein kunne skades ved opparbeiding av vegen.

Det anføres at en dispensasjon neppe skaper en uheldig presedens i området. Dette er vi uenig i.
Med området mener vi hele gangveien som starter ved Slevik Platå 48 og ned til Slevik Alle.
Her kan det oppstå situasjoner både med nybygg/utvidelser som også kan ha ønske om kjøreadkomst fra denne gangveien.

Oppgraderingen det her vises til vil ikke bedre sikten for de som kommer ovenfra og ned mot Slevik Alle, ei heller nedenfra for myke trafikanter som kommer derfra.(Gående, syklende m.m)

Vi vil nok en gang gjøre oppmerksom på at eier av tomten, kan skaffe seg adgang til denne tomten via sin egen tomt (64/344) ,på nedsiden av egen garasje. Her vil det avgjort bli lettere å kjøre inn på den nye tomten både med privat bil og lastebiler.

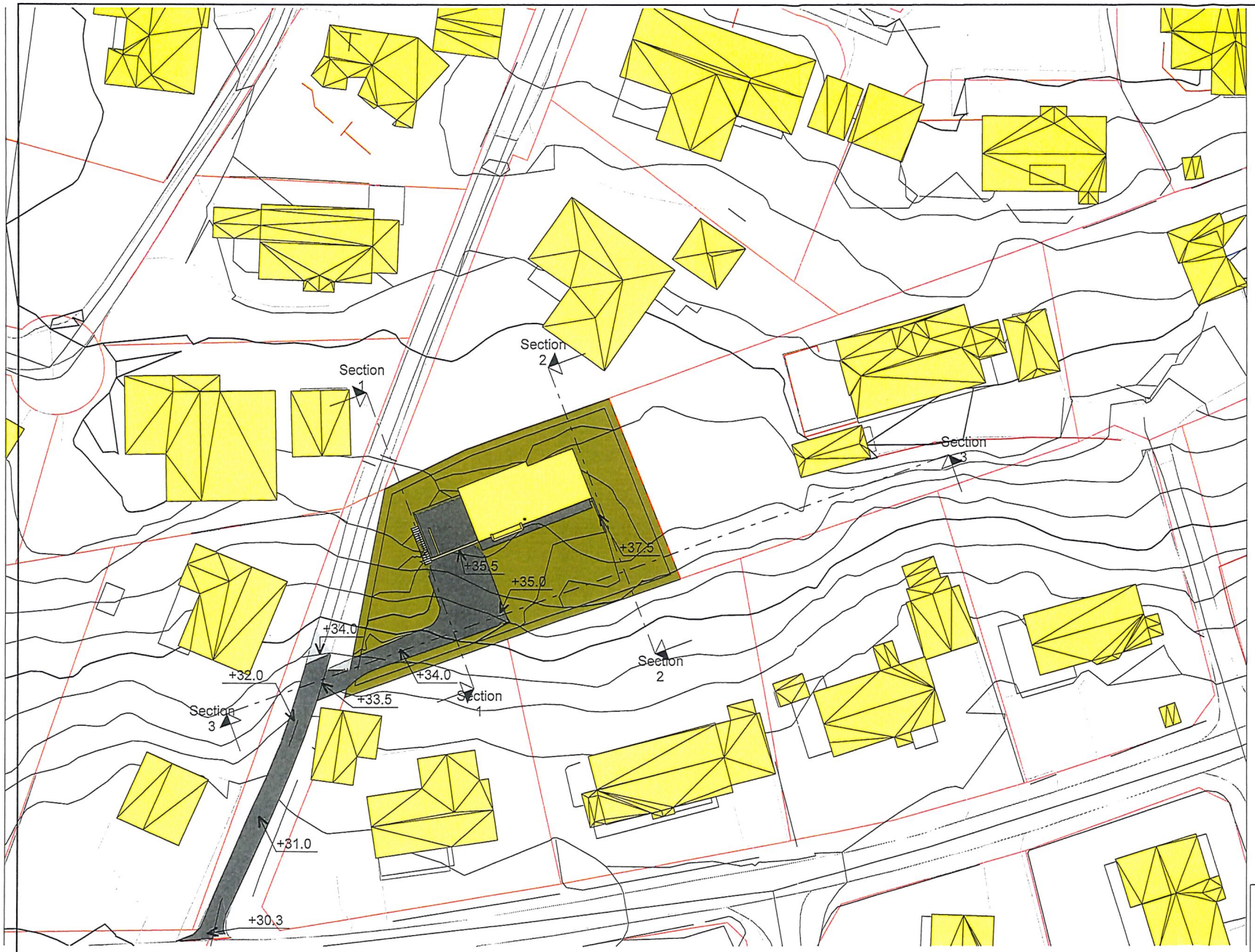
Vi forventer at saken om sammenslåing av de to tomtene som skal bebygges ikke kommer til behandling før saken om adkomstvei er avgjort.

Vi ber om at fremtidige nabovarsler sendes digitalt. Denne gangen tok det 6 dager i posten før vi fikk dette.
I tillegg risikerer man ikke å vite om nabovarselet hvis man er bortreist, som kan gjøre det umulig å få svart på varselet.

Slevik 16.4.2024

Toril Dahle – Slevik Alle 9
Per Halvorsrød – Slevik Alle 13
Przemek Zacharek – Slevik Alle 11
Jan Tvete – Slevik Platå 32
Kevin Engen – Slevik Platå 48

D-1



ANMERKNINGER:

- Tegningen er basert på kartinfo levert av Ambita / e-torg / kommunen (FKB). Erfaring tilsier at avvik kan forekomme. Verifisering er derfor nødvendig.
- **Koordinatsystem:** UTM EUREF89 lokal sone
- VA nett ikke lokalisert. Må kontrolleres.

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

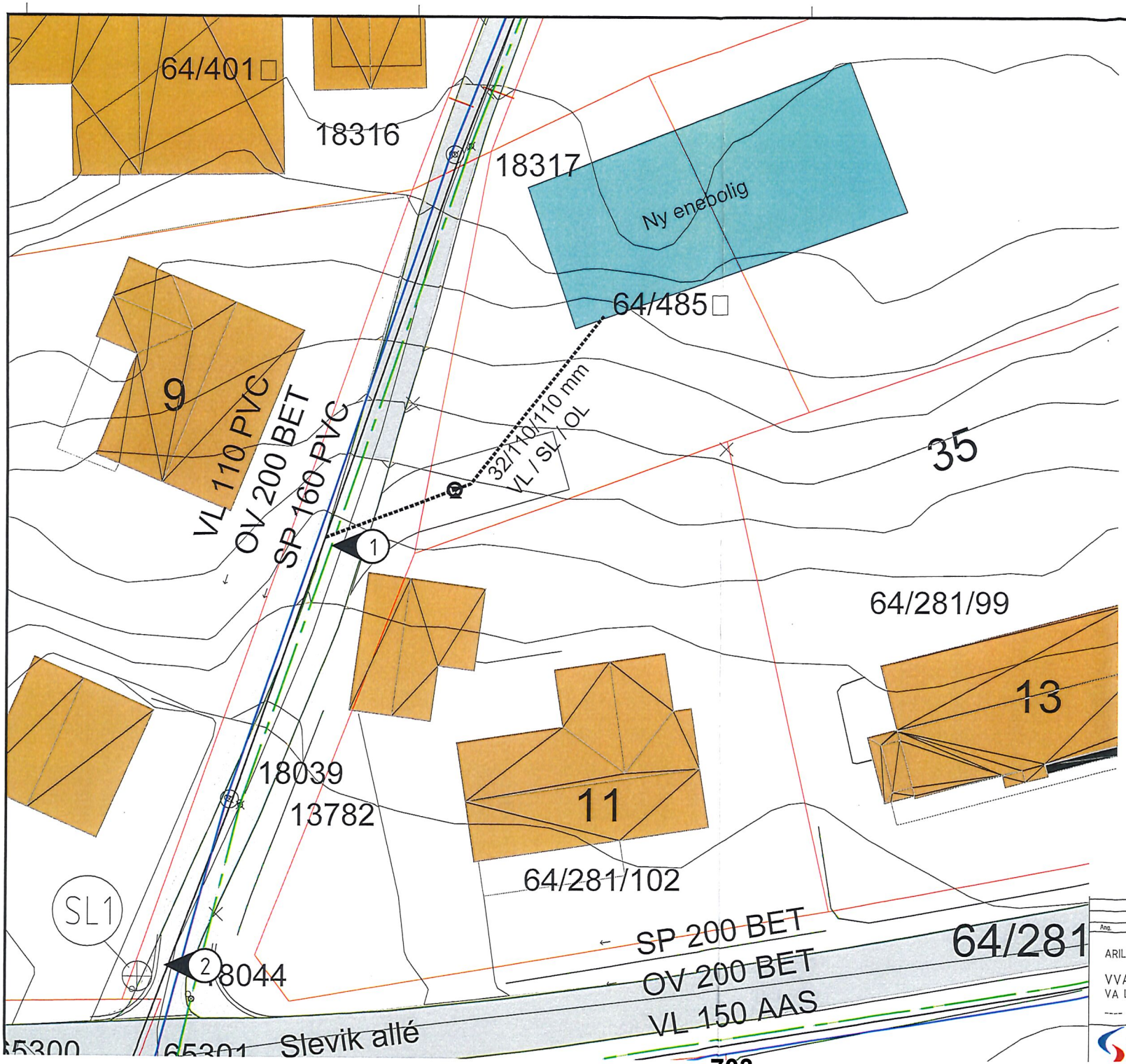
MEDLEM:	Byggmester Arild Andersen AS
TILTAKSHAVER:	Byggmester Arild Andersen AS
G.nr/B.nr:	64/485
BYGGEPLASS:	Slevik Alle
KOMMUNE:	Fredrikstad

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN. INNHOLD: Situasjonsplan				FORMAT: A3	MÅLESTOKK: 1 : 500
PROSJEKT: Slevik Alle					PROSJEKT NR: 20230342
ARKITEKT: MGA	DATO: 09.05.23	TEGN: MIL	REV:		TEGN.NR: U10.02

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

D-2



Spillvannsledninger skal være rødbrunde PVC SN8
Overvannsledninger skal være rødbrunde PVC SN8
Vannledning skal ha blå stripe og i PE SDR11

Det tillates kun drensvann til offentlig ledning. Overvann håndteres på egen grunn.

Etablering av SL1 tilpasses grøft og det benyttes ø650mm sluk pga plassforholdene mot tomtegrenser.

Dybder på eks VA-nett må kontrolleres før utførelse, og nye anlegg forstsikres ekstra ved behov.

1 Foreslått påkoblingspunkt til off VA. Det etableres anboring på vannledning og gren for selvfallsledninger. Stoppekran og stakepunkt på egen tomt.

2 Nytt sandfang i grøft. ø650mm benyttes pga plassmangel.

TEGNFORKLARING :

- STIKKLEDNINGSTRASÉ
- PROSJ. PRIVAT KUM
- PROSJ. SANDFANG M/KUPPELRIST
- PROSJ STOPPEKRAN
- EKSISTERENDE. KUM
- EKSISTERENDE VANNLEDNING
- EKSISTERENDE SPILLVANNSLEDNING
- EKSISTERENDE OVERVANNSLEDNING

Ang.	Rev.	Dato	Sign.

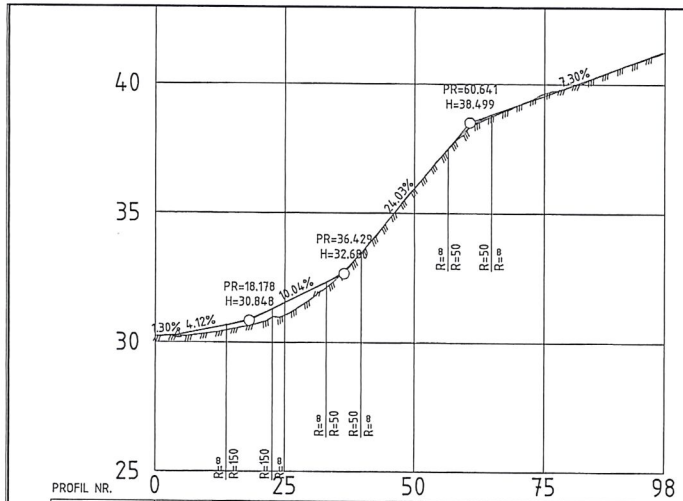
ARILD ANDERSEN - ENEBOLIG SLEVIK

VVA ENEBOLIG SLEVIK ALLÈ
VA LEDNINGSPLAN

Målestokk 1:250
Dato 08.01.23 / Tegn. NPN
Prosj. Ansv. NPN
Ks JAT
Prosj. Nr. 537.010
Tegn. Nr. Rev.

INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

F-1


40
35
30
25
0
25
50
75
98
PR=60.641
H=38.499
7.30%
24.03%
PR=36.429
H=32.680
PR=18.178
H=30.848
10.04%
4.12%
1.30%
R=∞
R=150
R=50

| PROFIL NR. | | |

Q-1

INGENIØRFIRMAET
SVENDSEN & CO AS

Til: Arild Andersen AS
Prosjekt: Slevik Allè 64/485, Fredrikstad kommune
Prosjekt-nr: 537.010
Dato: 28.12.2023

VVA-Notat Slevik Allè 64/485

Privat enebolig
Oppdragsgiver: Arild Andersen AS

Ing. Svendsen & co AS er engasjert av Arild Andersen AS for å redegjøre for tilknytning til offentlig infrastruktur for Slevik Allè 64/485 i Fredrikstad kommune.

Eksisterende forhold – offentlig VA.

Offentlig kart av ledningsnett viser at det er 110mm vannledning, 160mm spillvannsledning og 200mm Overvannsledning i umiddelbar nærhet til tomten. Dette er tilstrekkelig for å kunne håndtere utbyggingen av 1 ekstra enebolig. Vannkum med DN150mm ledning er plassert i krysset ca 30m sør for tomten.

Vann

Forbruksvann kan tilknyttes offentlig ledningsnett ihht vedlagt ledningsplan. Offentlig ledningsnett skal ha kapasitet for både forbruksvann og slukkevann i området, og det er 150mm vannledning nært tomten. Kommunen har pågående plan for forsterkning av vannforsyning med ny trykkøker for området.

Det er behov for 32mm forbruksvannsledning. Dette spesifiseres ved søknad om sanitærabonnement før utførelse. Privat VA-anlegg utstyres med tilbakeslagssikring slik at NS-EN1717 er ivaretatt og beskytter offentlig nett mot tilbakeslag.

Spillvannet bør under utførelse undersøkes om stikkledning for spillvanns kan beholdes og benyttes i utbyggingen. Det bør tas høyde for å bytte ut eksisterende ledning med ny med tanke på alder. Alle utstikk fra bygg påmonteres stake/inspeksjonspunkter på privat grunn dersom ikke eksisterende fungerer tilfredsstillende.

Overvann

Eksisterende tomt er skrånende og består hovedsakelig av fjell med tynt torv/vegetasjonsdekke.

Overvannshåndtering på egen tomt vises på situasjonsplan i rammesøknad. 3trinnsstrategien skal ivaretas med infiltrasjon og fordrøyning på egen tomt og overløp i trinn 3 til eksisterende avrenningslinje/flomvei, som her er veigrøft som leder til sluk.

Vei / adkomst

Tomten har adkomst via en oppgradert del av gang-sykkelveien som går fra Slevik Allè og mot nord opp i boligfeltet Slevik Platå.

Vedlagt tegning C01 viser oppgradering av avkjørsel fra Slevik Allè og tilpasning av veilys, sluk, skilt og geometri for sikt og veilinjer.

Eksisterende veisluk ved hjørnet av tomt 64/260 er i dårlig forfatning og det er avtalt med veiavdelingen at dette byttes til et nytt og tilpasses ny geometri. Det opparbeides og sikres avrenning i grøft langs 64/261 til oppgradert nytt sluk SL1.

Det må gjøres en grenseoppgang langs eksisterende eiendom 64/281/102 før tiltaket kan gjennomføres.

For Ing. Svendsen & co AS

Nils Petter Nicolaysen

Vedlegg:

01 – GH01 Ledningsplan

02 – C01 Veiplan og profil

FREDRIKSTAD KOMMUNE
NOTAT

Saksnr.: 2022/6679-24
Dato: 17.04.2024

Anmodning om uttalelse om adkomst til tomt over kommunal eiendom - Slevik Alle, Gressvik - Eiendom 64/344 og 485

Hei,

Vedlagte skisser ser ut til å ta hensyn til vegavdelingens krav om opparbeidelse notat med saksnummer 2022/6679 datert 01.12.2022 og vi har derfor ingen ytterligere kommentarer.

Vennlig hilsen

Morten Larsen

Overingeniør - Fagansvar sykkel
Etat for bydrift - Forvaltning vei
Fredrikstad kommune
E-post: morl@fredrikstad.kommune.no
Mob: +4745723365

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Arild Andersen AS - Thore Olsen

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2022/6679-30-125910/2024-KAJH	64/344	07.06.2024

Dispensasjon fra formålet - Tillatelse om adkomst til tomt over kommunal eiendom - Slevik Alle - Eiendom 64/344 og 485

Delegert vedtak

Behandlet av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	38/24

Vi viser til søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4.
Søknad er mottatt 16.08.2022 og revidert søknad med nytt nabovarsel er mottatt 22.04.2024.
Foreløpig svar er sendt 06.07.2022, 06.10.2022, 22.11.2022, 21.12.2022, 27.03.2024 og 14.05.2024.
Komplett søknad er mottatt 14.05.2024.

Avkjørsel fra kommunal vei behandles etter vegloven § 40.

Saksopplysninger
Saken gjelder
Det søkes om etablering av adkomst til tomt på gnr 64 bnr 485 over kommunal eiendom/ gang - og sykkelvei.

Planstatus
Den del av eiendommen der adkomst ønskes etablert er regulert ihht. reguleringsplan nr.139 «Slevik II», med formål gangvei.

Søknad om dispensasjon
Det søkes om dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven kap. 19 fra formålet i gjeldene reguleringsplan.

Søkers begrunnelse

«Ved innvilgelse av dispensasjon vil det være at man bryter med bestemmelsen i plan. Man kan også si at kan skape uheldig presedens i området, men det synes å være lite sannsynlig da området allerede er utbygget.

Kommunens krav til bilkjøring er håndtert gjennom veioppgraderingen og hvor eksiterende bom rett ovenfor omsøkte adkomst/avkjøring er også positivt med tanke på å reguler

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 940039541
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 15 Bankkonto:5122 05 77000

trafikkhastighet for gående og syklende. Bilkjøring blir minimale da adkomsten er til kun en boenhet.

Fordelen er at man på tomten får bygget en bolig med gode kvaliteter som er i tråd med kommunens strategi vedr høyere befolkningstetthet innenfor eksisterende tettsteder, og hvor det er god skolekapasitet.

Vi mener det foreligger særskilte grunner som berettiger innvilgelse av dispensasjon. Fordelene ved å innvilge dispensasjonen vurderes som betydelig større enn eventuelle ulemper».

Høringsuttalelser
Saken er oversendt til veiavdeling den for uttalelse.

I uttalelse mottatt 17.04.2024 uttaler veiavdeling.

«Vedlagte skisser ser ut til å ta hensyn til vegavdelingens krav om opparbeidelse notat med saksnummer 2022/6679 datert 01.12.2022 og vi har derfor ingen ytterligere kommentarer».

Nabovarsel
I forbindelse med søknaden har du varslet de naboene som etter din vurdering berøres av tiltaket. Det har kommet merknader fra Slevik Platå Beboerforening, Toril Dahle - gnr 64 bnr 260, Per Halvorsrød – gnr 64 bnr 281 fnr 99, Przemek Zacharek – gnr 64 bnr 281 fnr 102, Jan Tvete – gnr 64 bnr 401 og Kevin Engen – gnr 65 bnr 14 .

Nabomerknader gjelder:

«*Vi viser til våre tidligere anførsler angående denne saken, sist vårt dokument av 26.02.2024. Vi vil likevel forsterke noen av våre synspunkter på søknaden om dispensasjon.*

Det helt spesielle i denne saken er at det ikke tas hensyn til alle de som daglig bruker gangveien her på miljømessige konsekvenser.
Både kommunen og Slevik beboere har hatt trafikksikkerhet høyt på agendaen i mange år, blant annet ble det i sin tid sikret gode forhold rundt Slevik Skole med snuplass for buss m.m. Det har vært en trygghet for beboere på Slevik Platå at barna har en gang. Og sykkelvei som sin skolevei.

> *§ 9-2.Dispensasjonsvedtaket*
>
> *Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*
>
> *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*
>
> *Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.*

Vi mener at sikkerheten i dette tilfelle kun dreier seg om ivaretakelse av tekniske krav begrenset til en liten del av gangveien, og ikke om konsekvenser for brukere av gangveien, som i stor grad dreier seg om barn i lek og på vei til skolen.
Etter vårt syn er det ingen særskilte grunner som tilsier berettigelsen av en dispensasjon, spesielt ikke når det finnes en alternativ adkomst via tiltakshaver tomt.

I begrunnelsen for søknaden står det «Fordelene ved å innvilge dispensasjonen vurderes som betydelig større enn eventuelle ulemper»

Fordelene er kun for eier av tomt 64/344.
For berørte naboer og beboere på Slevik Plata er det kun ulemper.

Som brukere av gangveien har vi erfart hvor krevende den nederste delen er på vinterstid. Det er ofte svært glatt og dårlig brøytet, og kan være vanskelig å ta seg fram selv til fots».

«Vi viser til våre tidligere argumenter på bruksendring av gang og sykkelstien, av 07.11.2022 og 19.02.2024.
I tillegg gjør vi oppmerksom på at selv om det i utgangspunktet kun planlegges for en boenhet nå, så vil en familie med barn fort disponere flere biler som skal trafikkere vegen i tillegg til besøkende. I en byggeperiode som kan vare et år, skal den trafikkeres av tung og stor anleggstrafikk. Gang og sykkelstien er i dag 2,5 m bred. Det planlegges å utvide til 3,5 m, noe som vil medføre at vegen kommer svært nær nabotomtene, 64/260 og 64//281/102. Her er det beplantning av hekk samt gjerder og kantstein som kan skades.

Vi ser at gang og sykkelstien må bygges opp, for å redusere stigningsvinkelen. Det vil medføre at vegen blir høyere enn de to nevnte nabotomtene. Snømasser etter snøbrøyting vil utvilsomt havne i bed og hekk inne på disse tomtene.
I tillegg vil Altibox fiberkabel (tomt 64/260) som er gravd ned like på utsiden av hekk/kantstein kunne skades ved opparbeiding av vegen.

Det anføres at en dispensasjon neppe skaper en uheldig presedens i området. Dette er vi uenig i. Med området mener vi hele gangveien som starter ved Slevik Plata 48 og ned til Slevik Alle. Her kan det oppstå situasjoner både med nybygg/utvidelser som også kan ha ønske om kjøreadkomst fra denne gangveien.

Oppgraderingen det her vises til vil ikke bedre sikten for de som kommer ovenfra og ned mot Slevik Alle, ei heller nedenfra for myke trafikanter som kommer derfra. (Gående/ syklende m.m) Vi vil nok en gang gjøre oppmerksom på at eier av tomten, kan skaffe seg adgang til denne tomten via sin egen tomt (64/344), på nedsiden av egen garasje. Her vil det avgjort bli lettere å kjøre inn på den nye tomten både med privat bil og lastebiler.

Vi forventer at saken om sammenslåing av de to tomtene som skal bebygges ikke kommer til behandling før saken om adkomstvei er avgjort.

Vi ber om at fremtidige nabovarsler sendes digitalt. Denne gangen tok det 6 dager i posten før vi fikk dette. I tillegg risikerer man ikke å vite om nabovarselet hvis man er bortreist, som kan gjøre det umulig å få svart på varselet».

Tilsvar på nabomerknader fra ansvarlig søker

«I henhold til dispensasjonssøknaden vil opparbeidelsen av gang- og sykkelstien etter kommunens krav til bilkjøring bli håndtert gjennom veioppgraderingen, som er prosjektert av Svendsen & co AS. Dette prosjektet tar hensyn til aspekter som sikkerhet, siktlinjer, veilys, sluk, skilt og andre relevante faktorer for å sikre en trygg og funksjonell infrastruktur.

Viser også til vedlegg i søknaden som viser opparbeidelse, høyder og siktlinjer.

Som nevnt tidligere er dette adkomst kun til en boenhet hvor bilkjøring blir minimal.

Det er mottatt en bemerkning fra beboerforening som ikke er nabo og er heller ikke blitt varslet».

Reglene om nabovarsling fremgår av plan- og bygningsloven § 21-3.

Nabomerknader
Bygningsmyndighetene må ha hjemmel i plan- og bygningsloven for å kunne avslå en søknad om byggetillatelse. Dette følger av legalitetsprinsippet i plan- og bygningsretten.

Søknaden i denne saken kan derfor bare avslås dersom tiltaket er i strid med materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven, arealformål eller juridisk bindende bestemmelser i gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan.

Det søkes om etablering av adkomst til tomt på gnr 64 bnr 485 over kommunal eiendom/ gang - og sykkelvei og dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven kap. 19 fra formålet i gjeldene reguleringsplan

For å få et godt naboforhold er det likevel viktig at man tar hensyn til hverandre, noe ansvarlig søker viser i sitt tilsvar til merknadene fra naboeiendommene.

På bakgrunn av dette ovennevnte er det klart at merknadene fra naboeiendommene ikke inneholder opplysninger som gjør at vi kan avslå.

Bygnings- og reguleringssjefen anser på bakgrunn av dette at nabos interesser er ivaretatt på en god måte, og det anses derved ikke som rimelig å ta naboprotesten til følge.

Vurdering
Ved avkjørselsvurdering må en ta utgangspunkt i veglovens formålsparagraf § 1 a som sier følgende:

> «*Formålet med denne lova er å tryggje planlegging, bygging, vedlikehald og drift av offentlege og private vegar, slik at trafikken på dei kan gå på eit vis som trafikantane og samfunnet til ei kvar tid kan vere tente med. Det er ei overordna målsetting for vegstyremaktene å skape størst mogleg trygg og god avvikling av trafikken og ta omsyn til grannane, eit godt miljø og andre samfunnsinteresser elles.*»

Vegloven § 40 2. ledd sier at «*Ligg det ikkje føre nokon reguleringsplan som nemnd, eller planen ikkje omfattar avkjørsle må avkjørsle frå riksveg eller fylkesveg ikkje byggast eller nyttast utan løyve frå regionvegkontoret og avkjørsle frå kommunal veg ikkje byggast eller nyttast utan løyve frå kommunen* (...).»

Fredrikstad kommune sitt delegasjonsreglement sier at det er bygningsmyndighetene som skal saksbehandle og fatte vedtak i henhold til vegloven § 40.

Vi gjør oppmerksom på at det tillates normalt **kun en avkjørsel pr eiendom.**
Bygningsmyndighetene anser at det ligger til rette for etablering av avkjørsel, som omsøkt.

<u>Dispensasjon</u>
Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningsloven kapittel 19.
Loven fastslår følgende i § 19-2:
Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene.
Det må foreligge en <u>klar overvekt</u> av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

«Vei / adkomst
Tomten har adkomst via en oppgradert del av gang-sykkelveien som går fra Slevik Allè og mot nord opp i boligfeltet Slevik Platå.

Vedlagt tegning C01 viser oppgradering av avkjørsel fra Slevik Allè og tilpasning av veilys, sluk, skilt og geometri for sikt og veilinjer.

Eksisterende veisluk ved hjørnet av tomt 64/260 er i dårlig forfatning og det er avtalt med veiavdelingen at dette byttes til et nytt og tilpasses ny geometri. Det opparbeides og sikres avrenning i grøft langs 64/261 til oppgradert nytt sluk SL1.

Det må gjøres en grenseoppgang langs eksisterende eiendom 64/281/102 før tiltaket kan gjennomføres».

Bygningsmyndigheten anser derfor at det i dette tilfellet ligger til rette for innvilge dispensasjon som omsøkt. Tiltaket vil ikke skape presedens og alle andre naboeiendommer har allerede adkomst til eiendommen sin.

Er fordelene er større enn ulempene?
Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler, og særlig arealdisponeringshensyn, som må tillegges vekt i denne vurderingen. Personlige fordeler for søker er også relevant, men har klart mindre vekt i dispensasjonsvurdering. I forarbeidene til loven står det at det ikke er nok i seg selv at ulempene er små. Det må kunne vises til relevante fordeler som er klart større enn ulemper.

Adkomsten er kun til en boenhet hvor bilkjøring blir minimal. Vi anser at tiltaket ikke vil medføre ulemper for allmennhetens ferdsel på stedet.

I plankartet der adkomst ønskes etablert er det regulert iht. reguleringsplan nr.139 «Slevik II», med formål gangvei. Disse er juridisk bindende for formål gangvei innenfor regulert område.

I henhold til dispensasjonssøknaden vil opparbeidelsen av gang- og sykkelstien etter kommunens krav til bilkjøring bli håndtert gjennom veioppgraderingen, som er prosjektert av Svendsen & co AS. Dette prosjektet tar hensyn til sikkerhet, siktlinjer, veilys, sluk, skilt.

Ubebygd tomt får bygget en bolig med gode kvaliteter som er i tråd med kommunens strategi vedrørende høyere befolkningstetthet innenfor eksisterende tettsteder, og hvor det er god skolekapasitet. Adkomsten er kun til en boenhet hvor bilkjøring blir minimal.

Oppsummering og konklusjon
Bygningsmyndigheten anser at det ligger til rette for en innvilgelse av dispensasjon i denne saken. Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er også klart større enn ulempene, jfr. vurderingstemaet i dispensasjonsbestemmelsen i loven §19-2.

Bygningsmyndigheten finner, etter en konkret vurdering, at det ligger til rette for å dispensere fra formålet i gjeldene plan.

På bakgrunn av det ovennevnte, anser vi at hensynene bak formålet i reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken.

Etter en helhetlig vurdering har vi kommet fram til at vilkårene for dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen foreligger, og kan innvilges.

Forholdet til utvalgte naturtyper
Ikke relevant.

Vedtak
Søknad om etablering av avkjørsel godkjennes med hjemmel i vegloven § 40.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra formålet i reguleringsplan (kode 165)

Dokumentasjon, mottatt 22.04.2024, er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Fremtidig bebyggelse på eiendom 64/485, eller ny eiendom som tar opp i seg dette arealet, skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Store terrenginngrep som oppfyllinger og utsprengning/utgraving skal unngås, jfr. kommuneplanen § 6.6.

- Stedskarakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes. Ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur, jfr. kommuneplanen § 7.1, d.

Søknaden godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
Tegninger mottatt 27.03.2024, er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.

Gebyr for saksbehandling beregnes slik:

Grunngebyr for søknad med ansvarsrett - papir og e-post (24): 4 450;-

Dispensasjon (24):17 800;-

Faktura vil bli ettersendt.

Klagemulighet
Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er statsforvalteren. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.
Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Tormod Hundsnes Førre
overarkitekt

Kajal Hamad
avdelingsingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

Kevin Tor Engen	Slevik Platå 48	1622	Gressvik
Slevik Platå Beboerforening			
Toril Dahle	Slevik Allé 9	1622	Gressvik
Per Gunnar Halvorsrød	Slevik Allé 13	1622	Gressvik
Przemyslaw Zacharek	Slevik Allé 11	1622	Gressvik
Jan Erik Tvete	Slevik Platå 32	1622	Gressvik

KLAGE VEDR. DISPENSASJONSVEDTAK (Mottatt 10.6.24)

Klagen sendes på vegne av naboer og Slevik Platå Beboerforening. (Org.nr 886304862) Beboerforeningen representerer 104 boenheter.

Vi påklager følgende:

1. **Vedtaket om å innvilge dispensasjon fra reguleringsformålet gang- og sykkelvei for å kunne etablere en ny boligtomt midt i gang- og sykkelveien. (Pbl. § 19-2)**
2. **Vedtaket om avkjørselstillatelse etter veglovas § 40.**

Vedtaket baser seg på følgende lovhjemler:

1. Plan og Bygningslovens §19-2 om dispensasjon
2. Veglovens §1 a som angir lovens formål
3. Veglovens § 40 avkjørsel fra kommunal vei.

Kommunen beslutter med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 med tilhørende bestemmelser og forskrifter

1. Plan og Bygningslovens §19-2 om dispensasjon

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir ***vesentlig tilsidesatt****.* ***I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering»***

Lovens formål er at den skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner

En kjørevei over et areal avsatt til gang- og sykkelvei, fremstår i utgangspunktet for å være en **vesentlig tilsidesettelse** av de hensyn planen skal ivareta.

Vi mener at vedtaket medfører en **betydelig svekkelse av trafikksikkerheten** og forverrer miljøet i tilknytning til gang- og sykkelveien. Dette er ikke godt behandlet i vedtaket.
Til tross for de tiltak som foreslås utført for å bedre siktforhold, mener vi dette ikke er nok for å sikre en god og trygg ferdsel for gående og syklende.

Spesielt vanskelig blir ved utkjøringen fra eiendommen. Denne blir liggende i den bratteste delen av bakken, hvor hastigheten på nåde sykler og sparkesykler blir høye. Da må fører spesielt passe på myke trafikanter fra nordvest. Myke trafikanter må være svært påpasselig både nord- og sørfra.

Barn og ungdom bruker dette som skolevei, og har ofte en rask og uforutsigbar adferd nedover veien. Som direkte naboer til gang og sykkelveien har vi registrert at barn og ungdom ikke har noe problem med å passere bommen i relativt stor hastighet.

Trafikken fra en mulig ny avkjøring vil skje på de tidspunkter hvor det er mest trafikk på gangveien, - om morgenen når barn skal rekke skolen og folk skal på jobb og må rekke bussen. Dette har vi sett mange eksempler på.

Det er en åpenbar risiko for personskader, spesielt vinterstid når det er glatt og mørkt.

Det er overveiende sannsynlig at det her vil oppstå problemer. Det er ikke angitt beredskapsplaner for dette. Å sikre denne delen av gang- og sykkelveien vinterstid krever hyppigere vedlikehold og økte kostnader for kommunen.

Det anføres at det blir minimalt med bilkjøring som en ikke har noen garanti for. Veldig mange familier på Slevik disponerer flere biler fordi det som regel er eneste mulighet for å komme seg på jobb, til sentrum, til fritidsaktiviteter m.m. Vedtaket setter ingen begrensninger ift bilkjøringen.

Særskilte grunner – Fordeler og ulemper

Det er ikke oppgitt noen **særskilte grunner** fra tiltakssøker som berettiger en dispensasjon.
Ei heller finner vi **fordeler som er større enn ulempene** i dette tiltaket.

Fordelene oppgis i vedtaket til å være samfunnsmessige fordeler og særlig arealdisponeringshensyn. Det oppgis ingen ulemper hvilket er oppsiktsvekkende. Fordelene skal være **betydelig** i vektingen mot ulempene.

Vi kan ikke se at det her foreligger noen samfunnsmessige fordeler, men derimot samfunnsmessige ulemper.

Når det gjelder arealdisponering har både naboer og foreningen har flere ganger påpekt at det er en løsning å lage adkomst via kommunal vei til tiltakshavers tomt. Første gang var 7.11.2022 (Dok nr. 15 i Einnsyn) (Vedlagt følger en enkel skisse over denne løsningen) Denne løsningen vil innfri arealdisponeringshensynet.

Den alternative adkomstmuligheten vil være den rimeligste løsning for kommunen vedlikeholdsmessig. Adkomst fra gang- og sykkelveien om vinteren vil kreve brøyting og strøing i et langt større omfang enn det som skjer i dag.

Denne løsningen er ikke besvart hverken av tiltakssøker eller kommunen og vi opplever dette som en bevisst utelatelse og en omgåelse av dispensasjonskravene.

I tillegg til at det her foreslås en alternativ adkomst, anføres det at gang- og sykkelveien også benyttes til intervalltrening og aking. Akingen har foregått trygt ved at foreldre har sørget for å beskytte barna mot at de skulle komme ut i veien (Slevik Alle)

Direkte berørte naboer (64/280 og 64/281- Disse ligger nederst i gangveien)

Vi vet ikke om grensene er ordentlig sikre når man sammenligner plankart og eiendoms-plangrenser og dette må verifiseres.

Etableringen og tilretteleggelse for adkomstvei er søknadspliktig i seg selv over denne gang- og sykkelveien, som da skal gjøres om til kjørevei og adkomstvei til tomt. Særlig vil adkomstveien inn på tomten bli utfordrende i skrånende terreng, som innebærer «vesentlig terrenginngrep»

Dette kan tilsi krav om samtykke fra naboer etter § 29-4, hvor det foreligger krav om 4 meter til grensen. Siden det ser ut som om gang- og sykkelveiens planformål ligger noe inn på 64/260, så må det samtykkes i dette ved utvidelse av veien.

64/281 får en ny kjørevei i vest og nord, tett inntil grensen. Dette er ikke kun et mindre tiltak som kommunen kan unnta fra søknadsbehandling. Innkjøringen kan betinge vesentlig terrenginngrep som er søknadspliktig i seg selv.

Gang- og sykkelveien utvides fra 2.5 til 4 meter.
For tilstøtende naboer nederst i gang- og sykkelveien betyr tiltaket at opparbeidet hekk, kantstein mv. vil skades og all snø/sand fra brøyting vil havne inn på disse tomtene. Sluket står i dag på tomt 64/260.

Tiltaket er ikke godt nok beskrevet i søknadsdokumentet. Det er vanskelig for oss å se for oss hvordan dette kommer til å se ut på bakgrunn av lite lesbare tegninger. Vi etterlyser derfor gode profiltegningen som viser høyden og volum på oppfylling av masse og også hvordan denne skal sikres mot utgliding.

Vi ønsker også innsyn i hvordan opprettelsen av tomt 64/485 som grenser til gang- og sykkelveien ble opprettet og ber om at dette blir fremlagt.

For de berørte naboer representer tiltaket en miljømessig ulempe og forringelse av eiendommene.

Klare fordeler vurdert opp mot vesentlige vurderingstemaer mangler i vedtaket.

Oppsummert mener vi at det her foreligger kun ulemper, og at risikoen knyttet til liv og helse er neglisjert.

Reglene sier også at «Personlige forhold for søker er også relevant, men har **klart mindre vekt** i dispensasjonsvurdering» Dette kan aldri ha avgjørende betydning.
Det er angitt en fordel som er å få bygget en bolig, samt at dette er i tråd med kommunens mål om fortetting. Fortetting gjelder først og fremst i byområdene hvor folk kan gå, sykle og bruke offentlig kommunikasjon. Dette er ikke tilfelle på Slevik. Det er også pågående flere boligprosjekter på Slevik innenfor lovens rammer, samt at Slevik Terrasse nærmer seg fullføring med mange nye boliger.

Vi vil nok en gang understreke at ***saken berører alle brukere av gang- og sykkelveien.***
Deres interesser er ikke ivaretatt.

Samtlige husstander på Slevik Platå er orientert om denne saken via protokoll fra foreningens årsmøte 15.4.2024

Vi mener at vedtaket ikke innfrir de krav som i § 19-2 overfor, men også at det strir mot formålet i vegloven.

2. Veglovens §1 a som angir lovens formål

«Formålet med denne lova er å tryggje planlegging, bygging, vedlikehald og drift av offentlege og private vegar, slik at trafikken på dei kan gå på eit vis som trafikantane og samfunnet til ei kvar tid kan vere tente med. Det er ei overordna målsetting for vegstyremaktene å skape størst mogleg trygg og god avvikling av trafikken og ta omsyn til grannane, eit godt miljø og andre samfunnsinteresser elles.»

Dispensasjonsvedtaket mener vi er i strid med lovens formål.

Nabovarsel
henhold til nabolovens §21-3 kan kommunen kreve at **andre enn tilstøtende naboer** skal varsles. Vi mener at kommunen formelt skulle ha krevd varsling til øvrige berørte når saken startet opp,

Ansvarlig søker bemerker at Slevik Platå Beboerforening ikke er nabo og er heller ikke blitt varslet.

Dette er feil iht ovenstående
Det er ikke kommet tilsvar på foreningens merknad av 19.4.2024

Presedens
Det anføres i vedtaket at tiltaket ikke vil skape presedens, hvilket vi bestrider. Eksempelvis har beboer i [redacted] Der er det bratte trapper opp til husets inngang og det kan derfor være aktuelt å finne en annen løsning for å komme seg inn og ut av sitt hus. Da kan en løsning være å få adkomst fra gang- og sykkelveien på oversiden huset, med innkjøring fra Slevik Platå og ned gang- og sykkelveien.

Det kan også skje at andre beboere av forskjellige grunner ønsker tilgang fra gang- og sykkelveien og søker om dette.

Skulle slike ting skje vil i praksis gang- og sykkelveien være omgjort til en kjørevei.

NABOFORHOLD

I vedtaksbrevet står det følgende:

«For å få et godt naboforhold er det likevel viktig at man tar hensyn til hverandre, noe ansvarlig søker viser i sitt tilsvar til merknadene fra naboeiendommene.
På bakgrunn av dette ovennevnte er det klart at merknadene fra naboeiendommene ikke inneholder opplysninger som gjør at vi kan avslå.
Bygnings- og reguleringssjefen anser på bakgrunn av dette at nabos interesser er ivaretatt på en god måte, og det anses derved ikke som rimelig å ta naboprotesten til følge.»

Ovenstående uttalelser oppleves som graverende, provoserende og feil i forhold til alle de motforestillinger naboer og Slevik Platå Beboerforening har kommet med de to siste årene.

Det opplyses og at det er foretatt en «helhetlig vurdering» Ingen ting i vedtaket tyder på at dette er gjort, med mindre vi feiltolker hva utrykket innebærer.

- **Ansvarlig søker har ikke hensyntatt merknadene**

- **Berørte interessenter er neglisjert og disses interesser er ikke ivaretatt**

KONKLUSJON

Innholdet i vedtaket preges av arroganse overfor berørte parter. Det tas hensyn til én beboer på bekostning av direkte berørte naboer og en stor gruppe personer som bruker gang- og sykkelveien daglig gjennom hele året.

Selv etter gjentatte henvendelser over flere år har hverken tiltakssøker eller kommunen forstått at tiltaket omfatter flere enn de direkte tilstøtende naboer.

Vi vil hevde at adkomst via gang- og sykkelveien ikke har dekning i de strenge kravene som stilles i Plan og Bygningslovens §19-2

Vedtaket mangler også henvisning til hvilke vilkår som må settes for å sikre at de sentrale hensynene til sikkerhet m.v.er ivaretatt.

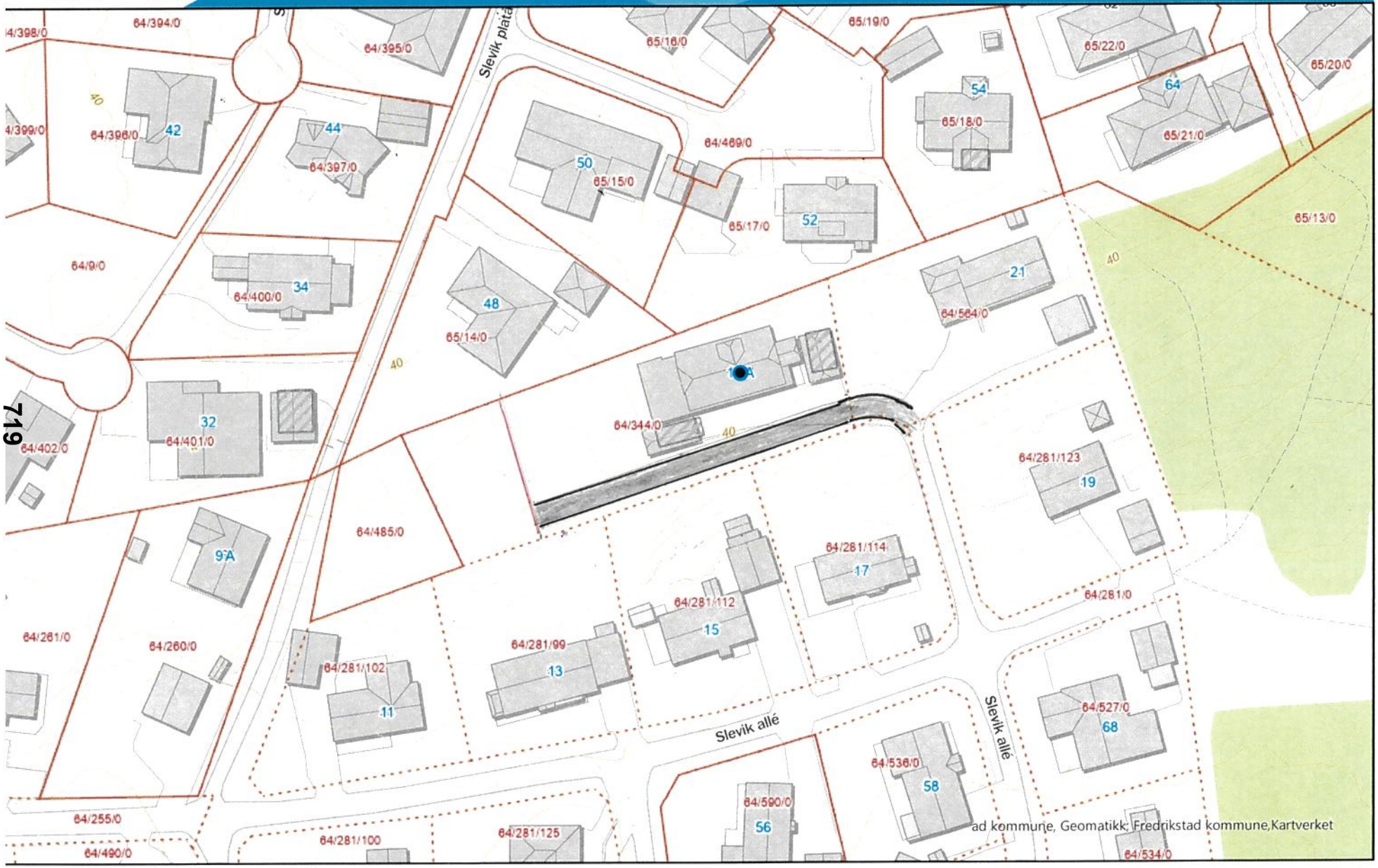
Vi påklager derfor vedtakene, ber om avslag og en felles befaring med politikere og beboere, og at klagen gis utsatt iverksetting etter forvaltningslovens § 42.

Hvis vedtaket blir endret til vår gunst gjør vi krav på refusjon av kostnader knytt til juridisk bistand etter Forvaltningsloven § 36 første ledd.

Slevik, 28.6 2024

Slevik Platå Beboerforening ved styreleder Enrique Arnesen, Slevik Platå 66
Kevin Tor Engen Slevik Platå 48 1622 Gressvik
Toril Dahle Slevik Allé 9 1622 Gressvik
Per Gunnar Halvorsrød Slevik Allé 13 1622 Gressvik
Przemyslaw Zacharek Slevik Allé 11 1622 Gressvik
Jan Erik Tvete Slevik Platå 32 1622 Gressvik

FREDRIKSTAD KOMMUNE



719

25 50 Meter

Målestokk 1:856

Dato 17.06.2024

Fra: Thore Olsen[thore@fredrikstad.nordbohus.no]
Sendt: 02.07.2024 10:17:48
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Kopi: Hamad Kajal[kajh@fredrikstad.kommune.no];
Tittel: Svar på klage på dispensasjonsvedtak - Eiendom Gnr 64, bnr 485

Hei

Viser til saksnummer 2022/6679.

Vi har ingen kommentarer utover det som allerede er belyst fra vår side, men registrerer at tidsfrist for klage ikke er overholt.

.....

Med vennlig hilsen

Thore Martin Olsen
Byggmester/prosjektleder

NORDBOHUS Bygd for å vare

ÅRETS MEST TILFREDSE EAT-KUNDER

MEST TILFREDSE KUNDER 2023 KTI

Byggmester Arild Andersen AS
Strykerveien 10, 1658 Torp
Postboks 123, 1650 Sellebakk
Telefon: 69 36 00 66
Mobil: 934 97 078
thore@bmaa.as
www.nordbohus.no/fredrikstad

Vår bedrift fikk årets beste kundetilfredshet 2013, 2015, 2017, 2022 og 2023

Fra: postmottak@fredrikstad.kommune.no <postmottak@fredrikstad.kommune.no>
Sendt: fredag 28. juni 2024 15:51
Til: Thore Olsen <thore@fredrikstad.nordbohus.no>
Emne: E-postforsendelse

Vår ref 2022/6679

Vennlig hilsen

Kajal Hamad | avdelingsingeniør
Fredrikstad kommune
e-post: kajh@fredrikstad.kommune.no

FREDRIKSTAD KOMMUNE

SLEVIK PLATÅ BEBOERFORENING

Slevik platå 48
1622 GRESSVIK

Deres referanse	Vår referanse	Dato
	2022/6679-38 (MRSKAR)	16.08.2024

Bygningsmyndighetene gir ikke utsatt iverksetting - Slevik allé - Eiendom 64/344 og 64/485

Vi viser til sak om dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan og avkjøringstillatelse. Vedtak om tillatelse til nevnte ble påklaget i brev av 26.06.2024. I klagen begjæres det utsatt iverksetting fram til saken er endelig avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Klagen vil i sin helhet bli behandlet politisk i planutvalget. I dette brevet tar vi kun stilling til anførselen om utsatt iverksetting.

Vurdering
En tiltakshaver som har fått et positivt vedtak etter plan- og bygningsloven, kan som hovedregel iverksette byggearbeidet i tråd med tillatelsen straks vedtaket er meddelt ham. En klage hindrer ikke at tiltaket kan settes i gang. Forvaltningsloven § 42 gir imidlertid forvaltningen en mulighet til å gripe inn for å forhindre gjennomføringen, dersom et vedtak fører til uopprettelig skade eller tap.

Vi viser til Kommunaldepartementets rundskriv H-17/92 som gir nærmere retningslinjer for hvordan bestemmelsen om utsatt iverksetting skal brukes i saker etter plan- og bygningsloven.

Klagerne ber om at iverksetting av tiltaket utsettes fram til saken er endelig avgjort.
Vi har forståelse for at klagerne ikke ønsker biltrafikk på stedet før nødvendig, og at det oppleves problematisk at gående og kjørende skal dele veien.

På den andre siden ligger det allerede en opparbeidet gang- og sykkelvei her, og arbeidene som skal utføres er utbedring av veien. Dersom vedtaket oppheves vil det i hovedsak si at det likevel ikke kan kjøres bil på gang- og sykkelveien. Vi kan av den grunn ikke se at igangsetting av tiltaket vil medføre uopprettelig skade eller tap.

På bakgrunn av dette beslutter vi at det ikke gis utsatt iverksetting.

Det presiseres at arbeidene igangsettes på eget ansvar i saker der byggearbeidene igangsettes før klagen er endelig behandlet. Tiltakshaver må selv bære tapet ved et eventuelt pålegg om retting.

Virksomhet Regulering og byggesak
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Org.nr: 940 039 541 Bank: 5122 05 77000
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00

Beslutning
Vi beslutter å ikke gi utsatt iverksetting, jf. forvaltningsloven § 42.

En beslutning om utsatt iverksetting er en prosessuell avgjørelse og ikke enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Dette innebærer at en avgjørelse om utsatt iverksetting ikke kan formelt påklages etter forvaltningsloven, fordi forvaltningslovens regler om klage kun gjelder enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 28 jf. § 3.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Mari Stenstad Karlsen
juridisk rådgiver

Kopi til eksterne mottakere:

BYGGMESTER ARILD ANDERSEN AS	Thore Olsen	Postboks 123	1650	SELLEBAKK

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.:	2022/6679
Dokumentnr.:	35
Løpenr.:	175179/2024
Klassering:	64/344
Saksbehandler:	Mari Stenstad Karlsen

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	31.10.2024	87/24

Klage på dispensasjon og tillatelse til etablering av adkomst - Slevik allé - Eiendom 64/344 og 64/485

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Klagen fra Slevik Platå Beboerforening og naboer i området tas ikke til følge.
2. Saken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Fredrikstad, 21.10.2024

Planutvalgets vedtak 31.10.2024:
1. Klagen fra Slevik Platå Beboerforening og naboer i området tas ikke til følge.
2. Saken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Planutvalgets behandling 31.10.2024:
Votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fredrikstad 04.11.2024
Rett utskrift:

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Mari Stenstad Karlsen
direktør byutvikling Per-Erik Torp

Sammendrag
Saken omhandler søknad om etablering av avkjørsel til eiendom 64/344 og 64/485 over kommunal eiendom, 64/281, jf. vegloven § 40. Arealet benyttes i dag som gang- og sykkelsti, i tråd med reguleringsplanen Slevik II, plan-ID 3107 139. Omsøkt bruk strider med arealformålet på stedet, og det ble av den grunn også søkt om dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Søknaden om etablering av avkjørsel og dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen ble innvilget i vedtak av 07.06.2024.

Vedtaket ble påklaget av Slevik Platå Beboerforening og naboer i området. Klagen begrunnes i hovedsak med at gang- og sykkelstien benyttes av mange i området, blant annet som skolevei, og at sikkerheten på stedet blir vesentlig dårligere ved å tillate bilkjøring. Videre anføres det blant annet at naboene ikke føler seg hørt, at det finnes bedre alternative plasseringer av en adkomst som ikke er vurdert i saken, og at vilkårene for å innvilge dispensasjon samlet sett ikke er til stede.

Kommunedirektøren vurderer at det ikke framkommer opplysninger i klagen som tilsier at vedtaket skal endres, og anbefaler at klagen ikke tas til følge. Saken sendes dermed til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Vedlegg
1 Oversiktsskart - Slevik platå
2 Søknad om dispensasjon m/vedlegg
3 Anmodning om uttalelse om adkomst til tomt over kommunal eiendom - Slevik Alle, Gressvik - Eiendom 64/344 og 485
4 Dispensasjon fra formålet - Tillatelse om adkomst til tomt over kommunal eiendom - Slevik Alle - Eiendom 64/344 og 485
5 Sladdet versjon - Klage på dispensasjon_ (002)
6 Skisse Alternativ Adkomst.pdf
7 Svar på klage på dispensasjonsvedtak - Eiendom Gnr 64, bnr 485
8 Bygningsmyndighetene gir ikke utsatt iverksetting - Slevik allé - Eiendom 64/344 og 64/485

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Ytterligere saksdokumenter i arkivsak 2022/6679.

Saksopplysninger
Saken gjelder
Saken omhandler søknad om etablering av avkjørsel til eiendom 64/344 og 64/485 over kommunal eiendom, 64/281, jf. vegloven § 40. Arealet benyttes i dag som gang- og sykkelsti, i tråd med reguleringsplanen Slevik II, plan-ID 3107 139. Omsøkt bruk strider med arealformålet på stedet, og det ble av den grunn også søkt om dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Søknaden om etablering av avkjørsel og dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen ble innvilget i vedtak av 07.06.2024.

Vedtaket ble påklaget av Slevik Platå Beboerforening og naboer i området.

Klagefrist og rettslig klageinteresse
Vedtaket i saken er datert 07.06.2024, og klagen innkom 27.06.2024. Klagen innkom med det innenfor fristen for å klage på 3 uker, satt i forvaltningsloven § 29 første ledd, første setning.

Klagerne vurderes å ha rettslig klageinteresse ved å være naboer og beboerforening i området, jf. forvaltningsloven § 28.

Planstatus

Arealet som skal opparbeides og benyttes som adkomstvei er regulert til gangvei i reguleringsplanen Slevik II, plan-ID 3107139. Eiendommen som skal benytte adkomsten er ikke regulert i reguleringsplan.

Området er avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende) i kommuneplanen for Fredrikstad kommune.

Anførsler i klagen
I klagen fra naboer og Slevik Platå Beboerforening ble følgende i hovedsak anført:

- Vedtaket medfører betydelig svekkelse av trafikksikkerheten og utgjør en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn reguleringsplanen skal ivareta.
- Den nye adkomsten vil bli plassert på et spesielt uheldig sted på gangveien – adkomsten plasseres i den bratteste delen av bakken, der farten på sykler og sparkesykler blir høy.
- Barn og ungdom bruker gangveien som skolevei.
- Vedtaket forutsetter at det vil bli lite trafikk, men det er ingen garanti for dette – mange i området har flere biler, og mange gjøremål i løpet av en dag der bil benyttes, slik som jobb, skole og fritidsaktiviteter.
- Søker har ikke vist til noen særskilte grunner som tilsier at dispensasjon bør gis, og fordelene framstår heller ikke større enn ulempene.
- Alternative plasseringer for adkomsten er ikke vurdert.
- Etablering av adkomstvei for bil på gang- og sykkelvei er i seg selv søknadspliktig. Fordi adkomsten er bratt vil det også være behov for å utføre vesentlige terrenginngrep, som igjen kan medføre at det må innhentes samtykke fra tilgrensende naboer fordi terrengendringen utføres nærmere enn 4 meter fra felles grense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.
- Adkomstveien utvides langs flere eiendommer, og hekker og kantstein vil kunne bli ødelagt, i tillegg til at det vil kunne komme skader senere som følge av snøbrøyting.
- Tiltaket er ikke godt nok beskrevet i søknadsdokumentasjonen.
- Klagerne ønsker innsyn i sak om opprettelse av tomt 64/485 som grenser til gang- og sykkelveien.
- Klagerne mener at kommunen burde krevd utvidet varsling ut over kun de tilstøtende naboene.
- Saken vil kunne føre til presedens, og gang- og sykkelveien ender opp som kjørevei på mer fast basis.
- Naboers interesser er ikke hensyntatt eller vurdert.
- Klagerne ber om at vedtaket omgjøres til avslag, at området befares med politikere og beboere, og at det i mellomtiden vedtas utsatt iverksetting etter forvaltningsloven § 42.

Klagen vedlegges, i tillegg til skisse for alternativ adkomst, utformet av klagerne, se vedlegg 5 og 6. I vedlagte versjon av klagen er sensitive opplysninger sladdet.

Tilsvar til klagen
Thore Martin Olsen ved Byggmester Arild Andersen AS uttalte følgende i tilsvar til klagen:

> *«Vi har ingen kommentarer utover det som allerede er belyst fra vår side, men registrerer at tidsfrist for klage ikke er overholt.»*

Tilsvaret legges ved, se vedlegg 7.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Dersom klager får medhold i planutvalget eller hos Statsforvalteren, vil klager kunne få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å få vedtaket endret. Dette fremgår av forvaltningsloven § 36.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Generelt
Vi kan ikke se at det anføres nye momenter i klagen som vil kunne endre standpunktet satt i vedtaket av 07.06.2024. Saken har pågått over lengre tid, og de sentrale klagepunktene har tidligere også vært anført som nabomerknader. Disse vurderes å være tilstrekkelig besvart i saksbehandlingen og i vedtaket.

Kommunedirektøren har likevel noen utfyllende kommentarer.

Dispensasjonsvurderingen
Adgangen til å gi dispensasjon og lovens vilkår
Utgangspunktet og hovedregelen er at lov-, plan- og forskriftsbestemmelser skal følges. Etter plan- og bygningsloven § 19-2 har kommunen etter nærmere vurdering likevel anledning til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av nevnte lov.

Bestemmelsen oppstiller to vilkår, som begge må innfris for å kunne dispensere. Dersom begge vilkår innfris, skal det i tillegg foretas en helhetlig vurdering, hvor det avgjøres om dispensasjon skal gis. Dispensasjon er noe kommunen kan innvilge dersom vilkårene oppfylles, jf. bestemmelsens ordlyd.

For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

For det andre må fordelene ved å innvilge dispensasjon være klart større enn ulempene dispensasjonen vil medføre.

Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies. Det vil derfor i hovedsak være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som har vekt når det er snakk om fordeler og ulemper. I en dispensasjonsvurdering er det ikke tilstrekkelig at situasjonen for de allmenne interessene ikke forverres. Det må også påvises en fordel av dispensasjonen, primært for allmenne interesser. Personlige fordeler/forhold vil bare unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering.

Hensyn
Arealet som tiltakshaver ønsker å kjøre bil over er regulert i reguleringsplan til gangvei/fortau. Det er ikke knyttet reguleringsbestemmelser til formålet. Hensynet bak å regulere til gangvei/fortau er å sikre at gående kan bevege seg trygt, uten å dele veien med biler. Området består av flere byggefelt og reguleringsplaner, og en gangvei kan knytte feltene sammen, uten å øke gjennomgangstrafikk med bil.

Tilsidesettes hensynene vesentlig?

Bilkjøring på et areal som er avsatt til gående for at disse skal kunne ferdes trygt, uten biltrafikk, vurderes å være i strid med hensynet i saken. Spørsmålet er om det er snakk om en vesentlig tilsidesettelse av hensynet.

I søknaden om dispensasjon legges det vekt på at veien skal oppgraderes slik at den er dimensjonert for å kunne kjøres på, og at sikkerheten med det blir ivaretatt. Videre legges det vekt på at det kun er snakk om at dispensasjonen skal gjelde for en bolig. Motargumentene er at én bil er én bil for mye, på en gangvei. Selv ved oppgraderinger vil sikkerheten bli betraktelig lavere for gående og syklende. I tillegg er det i dag vanlig med flere biler per husstand, i tillegg til besøk fra andre.

Vi ser begge sider av saken og har forståelse for at det ikke er ønskelig med bilkjøring på strekningen. Slik saken står vurderer vi likevel at oppgradering av veien etter kommunens veinorm, der trafikksikkerhet er vurdert, avhjelper i tilstrekkelig grad til at hensynet ikke tilsidesettes i vesentlig grad. I denne vurderingen er det også sentralt at strekningen som skal kjøres er relativt kort, og at dispensasjonen kun skal gjelde for en husstand.

Vi vurderer på bakgrunn av dette at formålet ikke tilsidesettes i vesentlig grad. Det første vilkåret for dispensasjon er med det oppfylt.

Fordeler og ulemper
På den ene siden ser vi at det vil være ulemper ved å innvilge dispensasjon, og åpne for biltrafikk til boligen. Gangveien brukes etter hva vi forstår av mange, blant annet til skolevei. Dette er en ulempe ved å innvilge dispensasjon, som vil berøre lokalsamfunnet. Vi ser også at selv om det kun åpnes for kjøring til en bolig, vil det normalt være mer enn en bil som knyttes til boligen.

Oppgradering av strekningen etter kommunal standard kan anses som en samfunnsmessig fordel ved å innvilge dispensasjon. Oppgraderingen gjøres av et fagkompetent firma, og ifølge søknaden tas det hensyn til trafikksikkerhet, siktlinjer, veilys, sluk og skilting.
Tomten det på sikt ønskes å bygges bolig på er en mindre tomt, men som ønskes utvidet ved arealoverføring fra tilgrensende tomt. Tomtene eies av samme person, som også står for søknad i saken som nå er til behandling om dispensasjon og avkjøringstillatelse. Tomten er ikke regulert i reguleringsplan, men avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Ved å innvilge dispensasjon tilrettelegger man for at tomten potensielt skal kunne utnyttes. Området vurderes ellers å være ferdig utbygd. Det anses som en samfunnsøkonomisk fordel å utnytte areal til det det er avsatt til.

Samlet sett vurderer vi at fordelene ved å innvilge dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene. Vi vektlegger at oppgraderingen av veien vil være en generell samfunnsmessig fordel, og at det kun er snakk om å tillate trafikk til en resttomt, med potensielt én bolig.

Konklusjon
Samlet sett vurderer vi at vilkårene for å innvilge dispensasjon er til stede.

<u>Avkjøringstillatelse</u>
I henhold til vegloven § 40 skal avkjørsel ikke opparbeides eller brukes uten at dette er avklart i reguleringsplan eller uten at det er gitt løyve fra vegmyndighet. Etter kommunens delegeringsreglement er Regulering og byggesak vegmyndighet. Avkjørsler langs sakens vei er ikke avklart i reguleringsplan, og det er derfor søkt om avkjøringstillatelse.

Ved avkjørselsvurderingen må det tas utgangspunkt i vegloven § 1 a som sier at:

> *«Formålet med denne lova er å tryggje planlegging, bygging, vedlikehald og drift av offentlege og private vegar, slik at trafikken på dei kan gå på eit vis som trafikantane*

og samfunnet til ei kvar tid kan vere tente med. Det er ei overordna målsetting for vegstyremaktene å skape størst mogleg trygg og god avvikling av trafikken og ta omsyn til grannane, eit godt miljø og andre samfunnsinteresser ellers».

Veien det søkes om avkjørsel fra er en kommunal gangvei. I søknadsdokumentasjonen og i vurderingen over er det redegjort for hvorfor vi anser det som forsvarlig å gi dispensasjon fra formålet. For å kunne benytte gangveien som adkomst for bil må det nødvendigvis også ligge til rette for å etablere en avkjørsel.

Tiltakshaver har vært i dialog med veiavdelingen i kommunen og saken har vært sendt til høring samme sted av bygningsmyndighetene. Avkjørselen er prosjektert av et fagkompetent foretak, og standarden som nå er planlagt samsvarer med kommunens veinorm. Etter siste høringsrunde uttalte veiavdelingen at de ikke ville ha innvendinger til tiltaket.

Samlet sett vurderer vi at avkjøringstillatelse kan gis, jf. vegloven § 40.

Nabovarsling
Klagerne anfører at en større krets burde vært nabovarslet i saken. Videre anføres det at naboenes merknader ikke er vurdert eller hensyntatt.

Reglene om nabovarsling framgår av plan- og bygningsloven § 21-3, og utdypes i byggesaksforskriften § 5-2. Utgangspunktet er at naboer og gjenboere skal varsles før søknad sendes inn til kommunen, med en frist for å komme med merknader. I tilfeller der naboer eller gjenboer ikke eller i liten grad berøres av tiltaket, kan varsling unnlates. Kommunen kan også kreve at en større krets enn det som følger av hovedregel varsles, dersom det vurderes at disse vil bli påvirket av tiltaket.

Saken omhandler en kommunal gangvei som benyttes av mange, og berører med det potensielt en stor krets av mennesker. Eiendommene som ligger nærmest og som har blitt vurdert til å bli sterkest berørt, også ved selve utbedringene og arbeidene som skal pågå, er varslet.

Beboerforeningen som nå påklager vedtaket opplyser i klagen om at de representerer mange husstander på området, og disse er informert om saken via referat fra deres møter. Saken har i tillegg pågått over en lengre tid, og de som har ønsket å ytre sin mening har hatt muligheten til dette – enten til søker, direkte til kommunen, både før vedtaket og nå i klageomgangen. Selv om hver enkelt husstand i området ikke har fått en separat varsling fra søker vurderer vi at det har blitt gitt nok informasjon samlet sett til at berørte skal kunne ivareta sine interesser.

Hvor inngående nabomerknader vurderes i vedtak avhenger av saken og hvor relevante merknadene er. Det er ikke et krav at alle anførsler besvares inngående. Vi har som tidligere skrevet forståelse for at saken er utfordrende for klagerne. Samlet sett har vi likevel kommet til at det ligger til rette for å kunne innvilge dispensasjon, basert på søknaden og dialog med veiavdelingen i kommunen.

Søknadsplikt, søknadsdokumentasjon og alternativ plassering
Klagerne anfører at utbedringene av veien i seg selv utgjør et søknadspliktig tiltak, og at søknadsdokumentasjonen er dårlig utformet. Videre anføres det at alternativ plassering av adkomst i større grad burde vært vurdert.

Slik vi forstår saken er det i hovedsak bredden på veien som skal utvides noe, i tillegg til utbedring på grøfter og sluk, og noe avretting for å få en hensiktsmessig avkjøring. Nærmeste nabo, eiendom 64/281/102, har usikre grenser, og søker opplyser om at dette

skal avklares før arbeidene settes i gang. Vi kan ikke se at utbedringene på veien, etter behandling av avkjøringstillatelse og dispensasjon, krever en separat søknadsbehandling.

I forbindelse med behandling av saken har kommunen blant annet fått oversendt skisser over veiplan og profil, ledningsplan og kart som viser ønsket framtidig utbygging av tomten. Samlet sett kan vi ikke se at søknadsdokumentasjonen er mangelfull.

Når det kommer til alternative plasseringer av adkomstvei er dette ikke omtalt i særlig grad i saken. Dette burde vært gjort, i og med at valgte løsning har fått mye negativ oppmerksomhet fra naboer, at saken innebærer dispensasjon og at det kan se ut til at det finnes reelle alternativer.

Alternativet som klagerne viser går via en annen adkomstvei, på motsatt side, langs tiltakshavers allerede bebygde eiendom. Tiltakshaver har per nå adkomst via denne kanten. Adkomsten er uregulert, kommunal vei som fører til to eiendommer i dag.

For at eiendom 64/485 skulle fått kjørevei via denne kanten måtte adkomsten gått over tiltakshavers eiendom, i tillegg til nabo på eiendom 64/564. En fordel med den alternative løsningen er at dette ikke er en gangvei, og at færre gående med det berøres. En foreløpig, forenklet vurdering av alternativet, basert på kart og flyfoto, viser på den andre siden at det trolig hadde blitt et større, mer komplisert inngrep i bratt terreng. Valgte alternativ gir adkomst rett til den aktuelle eiendommen, med kun behov for utbedringer på eksisterende vei.

Oppsummert burde alternativer vært omtalt, men alt i alt ser det ut til at valgte løsning er mest hensiktsmessig.

Innsyn i sak om deling av eiendom
Klagerne ønsker innsyn i sak om arealoverføring fra eiendom 64/344 til eiendom 64/485. Arkivsaksnummer er 2024/6331.

Søknad innkom i februar 2024. Søker fikk tilbakemelding fra kommunen om at sak om arealoverføring var avhengig av om dispensasjon og avkjøringstillatelse kunne gis. Dispensasjon og avkjøringstillatelse er nå gitt, men vedtaket er påklaget. Videre behandling av sak om arealoverføring er derfor satt på vent fram til klagesaken er avklart.

For å lese sakens dokumenter kan innsynsløsningen på kommunens hjemmeside benyttes:

- Fredrikstad.kommune.no – søkeord «Innsyn byggesak»

Vurdering av utsatt iverksetting
Klagerne ønsker at det besluttes utsatt iverksetting fram til saken er endelig avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Bygningsmyndighetene har vurdert at det ikke gis utsatt iverksetting i saken. Dette er vurdert i eget brev som er sendt til de involverte, se vedlegg 8 for mer informasjon.

Konklusjon
Kommunedirektøren kan ikke se at klagen inneholder nye momenter av betydning for saken. Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge, og at saken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 30.01.2025
Vår ref: 2024/43341
Deres dato:
Deres ref:

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Trygve Elgheim, 69 24 70 00

Vedtak i klagesak - Fredrikstad - 64/344 og 64/485 - Slevik Allé - klage dispensasjon avkjørsel

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 04.11.2024 (ref.: 2022/6679-40 (MRSKAR)).

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak datert 07.06.2024 (delegert saksnummer 38/24, ref.: 2022/6679-30-125910/2024-KAJH). Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra ansvarlig søker Byggmester Arild Andersen AS, på vegne av tiltakshaver Heidi Merete Langgård, om etablering av avkjørsel til eiendom med gnr./bnr. 64/344 og 64/485, over eiendommen med gnr. 64, bnr. 281. Tiltaket avhenger av dispensasjon fra arealformålet gangvei i reguleringsplanen.

Administrasjonen i Fredrikstad kommune godkjente søknaden i vedtak datert 07.06.2024. Vedtaket lyder:

> «Søknad om etablering av avkjørsel godkjennes med hjemmel i vegloven § 40.
>
> I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra formålet i reguleringsplan (kode 165)
>
> Dokumentasjon, mottatt 22.04.2024, er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.
>
> Dispensasjon gis på følgende vilkår:

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

• Fremtidig bebyggelse på eiendom 64/485, eller ny eiendom som tar opp i seg dette arealet, skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Store terrenginngrep som oppfyllinger og utsprengning/utgraving skal unngås, jfr. kommuneplanen § 6.6.

• Stedskarakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes. Ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur, jfr. kommuneplanen § 7.1, d.

Søknaden godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
Tegninger mottatt 27.03.2024, er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket».

Slevik Platå beboerforening klaget på vedtaket i klage datert 28.06.2024. I hovedsak anfører klager:

- En kjørevei over gangveien vil i utgangspunktet innebære en vesentlig tilsidesettelse av hensynene planen skal ivareta.
- Vedtaket innebærer en betydelig svekkelse av trafikksikkerheten.
- Avkjørselen forverrer miljøet i tilknytning til gang- og sykkelveien.
- Til tross for tiltak som foreslås for å bedre siktforhold, vil ikke tiltaket sikre tilstrekkelig trygg og god ferdsel for gående og syklende.
- Utkjøringen fra eiendommen blir liggende i den bratteste delen av bakken, hvor hastigheten på sykler og sparkesykler blir høye.
- Barn og unge bruke dette som skolevei, og har ofte en rask og uforutsigbar adferd.
- Trafikken fra eiendommen vil i hovedsak skje i perioden hvor gang- og sykkelveien er mest trafikkert.
- Tiltaket innebærer en åpenbar risiko for personskader.
- Det er overveiende sannsynlig at det vil oppstå problemer, og det er ikke angitt beredskapsplaner for dette. Sikring av denne delen av gang- og sykkelveien vil kreve hyppigere vedlikehold og økte kostnader for kommunen.
- Det er ingen garanti for at det vil bli minimalt med bilkjøring.
- Det er ikke oppgitt noen særskilte grunner som berettiger en dispensasjon. Fordelene er heller ikke større enn ulempene.
- Det er oppsiktsvekkende at det ikke nevnes ulemper ved tiltaket.
- Det er en løsning å lage adkomst via kommunal vei over tiltakshavers tomt.
- Gang- og sykkelveien benyttes til intervalltrening og til aking.
- Det er mulig grensene ikke er ordentlig sikre.
- Etableringen av adkomstveien innebærer vesentlige terrenginngrep, noe som kan tilsi at tiltaket krever nabosamtykke da det ligger for nærme nabogrensen.
- Tiltaket innebærer en utvidelse av veien, til skade for naboene nederst i gangveien.
- Tiltaket er utilstrekkelig beskrevet i søknaden.
- Personlige fordeler skal ha klart mindre vekt i dispensasjonsvurderingen.
- Fortettingshensyn gjør seg ikke gjeldende på Slevik.
- Saken berører alle brukere av gang- og sykkelveien, uten at alle disse er varslet.
- Kommunen skulle krevd at andre enn tilstøtende naboer ble varslet.
- Klager bestrider at tiltaket ikke vil skape presedens. Andre beboere kan ønske å legge om sin egen avkjørsel til der tiltaket er.
- Det er graverende, provoserende og feil når kommunen skriver at naboers interesse er ivaretatt på en god måte, jf. alle motforestillingene beboerforeningen har kommet med de siste to årene.
- Det er ingenting i vedtaket som tyder på at det er foretatt en helhetlig vurdering.
- Innholdet i vedtaket preges av arroganse overfor berørte parter.

- Vedtaket mangler henvisning til hvilke vilkår som må settes for å sikre at sentrale hensyn til sikkerhet er ivaretatt.

Planutvalget i Fredrikstad kommune tok ikke klagen til følge i møte 31.10.2024 (saksnummer 87/24), og oversendte saken til Statsforvalteren.

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

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

Statsforvalteren ser slik på saken
Innledende bemerkninger
Det fremgår av saksdokumentene at ansvarlig søker mener det er klaget for sent. Vi kan ikke se at det er tilfelle, da klagen er datert nøyaktig tre uker etter at vedtaket er datert. Uansett fremgår det av klagen at vedtaket ble mottatt 10.06.2024. Kommunen har heller ikke vurdert dette annerledes.

Videre er vår vurdering at en beboerforening tilknyttet området tiltaket skal utføres i, herunder tilknyttet den aktuelle gangveien, har en tilstrekkelig interesse i sakens utfall at det foreligger rettslig klageinteresse.

Klager har anført at kommunen burde benyttet seg av muligheten i plan- og bygningsloven § 21-3 til å utvide nabovarslingens mottakerkrets, siden beboerne i området vil bli berørt av tiltaket. Kommunens vurdering av dette beror på et fritt forvaltningsskjønn, som Statsforvalteren skal være varsom med å overprøve. Vi viser i denne forbindelse til forvaltningsloven § 34 andre ledd, tredje setning. Uansett er vår vurdering at klagers argumentasjon i prinsippet kan gjelde de aller fleste tiltak som påvirker slike fellesarealer; vi kan ikke se at det er presentert noen spesielle forhold i denne saken som tilsier at kretsen av de som skal varsles burde utvides. For øvrig viser vi til kommunens vurdering i saksfremstillingen forut for Planutvalgets klagebehandling.

I klagen er det også anført at tiltaket kommer for nærme nabogrensen, jf. plan- og bygningsloven § 29-4. Bestemmelsen gjelder i utgangspunktet for byggverk, og man må foreta en konkret vurdering av om bestemmelsen passer ved anleggelse av vei, jf. plan- og bygningsloven § 30-4. I utgangspunktet skal det noe til før det er et krav om at en avkjørsel må tilpasses avstandskravet, da et slikt veianlegg av sin natur som oftest vil måtte berøre nabogrensen. Imidlertid ser vi ikke grunn til å ta endelig stilling til spørsmålet i denne saken, da kommunen ikke har vurdert dette og da det er satt som vilkår at store terrenginngrep skal unngås.

Plan- og rettsgrunnlag
I kommuneplanens arealdel, vedtatt 15.06.2023, er området avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende).

Kommuneplanen § 1.1 første ledd og annet ledd bokstav g) lyder:

> «Reguleringsplaner og kommunedelplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanen, og dersom ikke annet er bestemt i plan.

> Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner, med følgende unntak:
> (...)
> g) De deler av eksisterende reguleringsplan som regulerer areal til kommunaltekniske anlegg, lekeplasser og andre grønne arealer, gjelder fullt ut».

Den aktuelle gangveien som søkes benyttet til avkjørsel er i reguleringsplanen Slevik II, endelig stadfestet 08.04.1981, regulert til gangveg, fortau.

Siden en avkjørsel med biltrafikk ikke vil være i tråd med dette arealformålet, er tiltaket avhengig av dispensasjon.

Dispensasjon
Plan- og bygningsmyndighetene kan gi dispensasjon, men bare dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Det første vilkåret er at de hensyn som ligger til grunn for lovens formålsparagraf, den/de bestemmelser det er aktuelt å dispensere fra, eller statlige eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret er at fordelene ved dispensasjon må være klart større enn ulempene. I forarbeidene til loven, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242, uttales det at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak.

Spørsmålet om å dispensere fra planer reiser særlige spørsmål. Planer er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. De omhandler konkret vurderte forhold knyttet til arealutnyttelsen innenfor et bestemt område, og det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. Dispensasjoner vil lett kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringer av planene ikke skjer gjennom enkeltdispensasjoner.

Blir hensynene vesentlig tilsidesatt?
I vedtaket datert 07.06.2024 skriver kommunen:

> «Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene.
> Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.
>
> «*Vei / adkomst*
> *Tomten har adkomst via en oppgradert del av gang-sykkelveien som går fra Slevik Allè og mot nord opp i boligfeltet Slevik Platå.*
>
> *Vedlagt tegning C01 viser oppgradering av avkjørsel fra Slevik Allè og tilpasning av veilys, sluk, skilt og geometri for sikt og veilinjer.*
>
> *Eksisterende veisluk ved hjørnet av tomt 64/260 er i dårlig forfatning og det er avtalt med veiavdelingen at dette byttes til et nytt og tilpasses ny geometri. Det opparbeides og sikres avrenning i grøft langs 64/261 til oppgradert nytt sluk SL1.*

Det må gjøres en grenseoppgang langs eksisterende eiendom 64/281/102 før tiltaket kan gjennomføres».

Bygningsmyndigheten anser derfor at det i dette tilfellet ligger til rette for innvilge dispensasjon som omsøkt. Tiltaket vil ikke skape presedens og alle andre naboeiendommer har allerede adkomst til eiendommen sin».

Videre skriver kommunen i saksfremlegget forut for Planutvalgets klagebehandling:

«*Hensyn*
Arealet som tiltakshaver ønsker å kjøre bil over er regulert i reguleringsplan til gangvei/fortau. Det er ikke knyttet reguleringsbestemmelser til formålet. Hensynet bak å regulere til gangvei/fortau er å sikre at gående kan bevege seg trygt, uten å dele veien med biler. Området består av flere byggefelt og reguleringsplaner, og en gangvei kan knytte feltene sammen, uten å øke gjennomgangstrafikk med bil.

Tilsidesettes hensynene vesentlig?
Bilkjøring på et areal som er avsatt til gående for at disse skal kunne ferdes trygt, uten biltrafikk, vurderes å være i strid med hensynet i saken. Spørsmålet er om det er snakk om en vesentlig tilsidesettelse av hensynet.

I søknaden om dispensasjon legges det vekt på at veien skal oppgraderes slik at den er dimensjonert for å kunne kjøres på, og at sikkerheten med det blir ivaretatt. Videre legges det vekt på at det kun er snakk om at dispensasjonen skal gjelde for en bolig. Motargumentene er at én bil er én bil for mye, på en gangvei. Selv ved oppgraderinger vil sikkerheten bli betraktelig lavere for gående og syklende. I tillegg er det i dag vanlig med flere biler per husstand, i tillegg til besøk fra andre.

Vi ser begge sider av saken og har forståelse for at det ikke er ønskelig med bilkjøring på strekningen. Slik saken står vurderer vi likevel at oppgradering av veien etter kommunens veinorm, der trafikksikkerhet er vurdert, avhjelper i tilstrekkelig grad til at hensynet ikke tilsidesettes i vesentlig grad. I denne vurderingen er det også sentralt at strekningen som skal kjøres er relativt kort, og at dispensasjonen kun skal gjelde for en husstand.

Vi vurderer på bakgrunn av dette at formålet ikke tilsidesettes i vesentlig grad. Det første vilkåret for dispensasjon er med det oppfylt».

Etter vårt syn er kommunens vurdering av det første dispensasjonsvilkåret i vedtaket ikke tilfredsstillende. Hensynene blir ikke identifisert, og kommunens vekting mangler.

Imidlertid er vår vurdering at kommunen i klageomgangen reparerer saksbehandlingsfeilen, ved å synliggjøre de vurderinger som er gjort; kommunen redegjør i klageomgangen for relevante hensyn, og foretar en vekting.

Slik vi vurderer saken, vil ikke dispensasjon medføre at gangveien åpnes for biltrafikk; reguleringsformålet endres ikke ved at det gis dispensasjon, slik at det fortsatt vil være en gangvei (om enn med en tilhørende avkjøringstillatelse).

Selv om dispensasjon for etablering av avkjørsel innebærer økt biltrafikk på veien, som tilsidesetter hensynene bak reguleringsformålet, er vi enig med kommunen i at tilsidesettelsen ikke er vesentlig.

Er fordelene klart større enn ulempene?
Kommunen skriver i vedtaket datert 07.06.2024:

> «Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler, og særlig arealdisponeringshensyn, som må tillegges vekt i denne vurderingen. Personlige fordeler for søker er også relevant, men har klart mindre vekt i dispensasjonsvurdering. I forarbeidene til loven står det at det ikke er nok i seg selv at ulempene er små. Det må kunne vises til relevante fordeler som er klart større enn ulemper.
>
> Adkomsten er kun til en boenhet hvor bilkjøring blir minimal. Vi anser at tiltaket ikke vil medføre ulemper for allmennhetens ferdsel på stedet.
>
> I plankartet der adkomst ønskes etablert er det regulert iht. reguleringsplan nr.139 «Slevik II», med formål gangvei. Disse er juridisk bindende for formål gangvei innenfor regulert område.
>
> l henhold til dispensasjonssøknaden vil opparbeidelsen av gang- og sykkelstien etter kommunens krav til bilkjøring bli håndtert gjennom veioppgraderingen, som er prosjektert av Svendsen & co AS. Dette prosjektet tar hensyn til sikkerhet, siktlinjer, veilys, sluk, skilt.
>
> Ubebygd tomt får bygget en bolig med gode kvaliteter som er i tråd med kommunens strategi vedrørende høyere befolkningstetthet innenfor eksisterende tettsteder, og hvor det er god skolekapasitet. Adkomsten er kun til en boenhet hvor bilkjøring blir minimal».

I tillegg skriver kommunen i sin saksfremstilling forut for Planutvalgets klagebehandling:

> «På den ene siden ser vi at det vil være ulemper ved å innvilge dispensasjon, og åpne for biltrafikk til boligen. Gangveien brukes etter hva vi forstår av mange, blant annet til skolevei. Dette er en ulempe ved å innvilge dispensasjon, som vil berøre lokalsamfunnet. Vi ser også at selv om det kun åpnes for kjøring til en bolig, vil det normalt være mer enn en bil som knyttes til boligen.
>
> Oppgradering av strekningen etter kommunal standard kan anses som en samfunnsmessig fordel ved å innvilge dispensasjon. Oppgraderingen gjøres av et fagkompetent firma, og ifølge søknaden tas det hensyn til trafikksikkerhet, siktlinjer, veilys, sluk og skilting. Tomten det på sikt ønskes å bygges bolig på er en mindre tomt, men som ønskes utvidet ved arealoverføring fra tilgrensende tomt. Tomtene eies av samme person, som også står for søknad i saken som nå er til behandling om dispensasjon og avkjøringstillatelse. Tomten er ikke regulert i reguleringsplan, men avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Ved å innvilge dispensasjon tilrettelegger man for at tomten potensielt skal kunne utnyttes. Området vurderes ellers å være ferdig utbygd. Det anses som en samfunnsøkonomisk fordel å utnytte areal til det det er avsatt til.
>
> Samlet sett vurderer vi at fordelene ved å innvilge dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene. Vi vektlegger at oppgraderingen av veien vil være en generell samfunnsmessig fordel, og at det kun er snakk om å tillate trafikk til en resttomt, med potensielt én bolig».

At veien vil bli oppgradert til kjøreveistandard, i tråd med kommunens veinorm, er etter vårt syn ikke en fordel ved å gi dispensasjon. Denne fordelen, om en slik oppgradering skulle være nødvendig, kan også oppnås uten at det gis dispensasjon for å bruke veien som avkjørsel. I høyden er dette momentet en reduksjon av ulemper, ikke en fordel i seg selv.

Videre har vi vanskelig for å se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at utviklingen av eiendommen faktisk betinger en avkjørsel over gangveien. Klager har vist til at gnr. 64, bnr. 344 allerede har en avkjørsel som den nye eiendommen kan koble seg på. Vi kan ikke se at denne anførselen i tilstrekkelig grad er redegjort for i vedtaket eller i saksdokumentene vi har mottatt, og kan heller ikke se at kommunens vurdering i klageomgangen er tilstrekkelig. Vi bemerker at det er relevant i dispensasjonsvurderingen hvorvidt tiltaket kan gjennomføres på en alternativ måte som ikke fordrer dispensasjon. Anførselen om fortetting vil etter vårt syn ha klart mindre vekt om eiendommen kan bebygges uten behov for dispensasjon.

Vi understreker imidlertid at vi på kart og bilder ser at det er skrånende terreng på denne delen av eiendommen, og utelukker dermed ikke at en avkjørsel over gnr. 64, bnr. 344 innebærer betydelig omprosjektering og/eller øvrige tiltak.

Etter vårt syn må det også anses som en klar ulempe at en gangvei, som også benyttes som en skolevei, blir trafikkert. En dispensasjon tilfører et faremoment til veien, noe som etter vårt syn er en ulempe.

Slik vi vurderer saken, er det ikke i tilstrekkelig grad synliggjort noen tungtveiende arealdisponeringsfordeler, som veier opp for ulempene i saken. Ut fra de tilsendte dokumentene kan vi ikke se at det andre vilkåret for å gi dispensasjon er oppfylt.

Konklusjon
Statsforvalteren opphever kommunens vedtak datert 07.06.2024 (delegert saksnummer 38/24, ref.: 2022/6679-30-125910/2024-KAJH). Klagen har ført frem. Kommunen må behandle saken på nytt.

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

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

Med hilsen

Anne Danielsen Haugland
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Eline Kristiansen Sedal
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Heidi Merete Langgård	Slevik Allé 17 A	1622	Gressvik
SLEVIK PLATÅ BEBOERFORENING	Slevik platå 48	1622	GRESSVIK
BYGGMESTER ARILD ANDERSEN AS	Postboks 123	1650	SELLEBAKK

Fra: tormod f?rre[tormodfoerre@hotmail.com]
Sendt: 25.02.2025 10:36:44
Til: Hamad Kajal[kajh@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Slevik 1

SAND

Fra: tormod f?rre[tormodfoerre@hotmail.com]
Sendt: 25.02.2025 10:37:56
Til: Hamad Kajal[kajh@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Slevik2

NORDBOHUS Bygd for å vare

BYGGMESTER ARILD ANDERSEN A/S

Fredrikstad Kommune
Nygaardsgt 16
1602 Fredrikstad

Postboks 123, 1650 Sellebakk
Besøksadresse: Strykerveien 10
Tlf: 69 36 00 60 Fax: 69 34 76 70
Foretaksregisteret NO 982 798 620 MVA

Dato: fredag 7. mars 2025

Svar på vedtak i klagesak - 64/344 og 64/485 - Slevik Allè.

Vi viser til Statsforvalterens brev datert 30.01.2025, hvor kommunens vedtak oppheves. Vi ønsker med dette å gi en ytterligere redegjørelse for saken.

Statsforvalteren har gitt kommunen prinsipielt medhold for kjøring på gangsti, men etterlyste arealdisponeringer og vurdering av alternativ adkomst som vi belyser her.

Følgende fordeler ved arealdisponeringen vil bli belyst under

- Behov for flere boliger i Fredrikstad kommune
- Effektiv utnyttelse av areal i by- og tettstedsutvikling
- Bedre plassutnyttelse i boligområder (ingen alternative bruksområder for tomten)
- Samlokalisering av funksjoner som kollektivtransport, skoler m.m.
- Redusert miljøpåvirkning ved bruk av eksisterende infrastruktur
- Bidrag til sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft

<u>Behov for flere boliger i Fredrikstad kommune</u>

Hovedgrunnen for bebyggelse av tomten er at det er mangel på boliger i Fredrikstad kommune. Det er en økt befolkningstilvekst i Fredrikstad kommune og Ihht SSB bor 9,7% i Fredrikstad kommune trangt. Utbyggingen av nye boenheter har gått saktere enn opprinnelig planlagt.

Tomten ligger i et område som allerede er avsatt til boliger og størrelsen på den foreslåtte tomten passer inn i eksisterende bebyggelse. Det finnes ingen alternative bruksområder for dette arealet.

<u>Kommunens arealplan 2023–2035</u>

Tiltaket er i tråd med kommunens arealplan for 2023–2035, som prioriterer økt befolkningstetthet innenfor etablerte tettsteder. Eiendommen ligger innen gangavstand til Slevik skole, som har god kapasitet og behov for flere elever. Skolen har også et etablert tilfluktsrom, en ressurs som det er mangel på i Fredrikstad kommune.

Samfunnsøkonomiske vurderinger

Det eksisterer allerede et etablert veinett, og utbygger vil dekke kostnadene for oppgradering av den aktuelle delen av gangveien. Kommunen vil derfor ikke påføres økonomiske forpliktelser knyttet til denne utvidelsen.

I 2023 hadde 13,8% elever behov for skoleskyss. Den lokale skolen som har tilstrekkelig kapasitet til å ta imot flere elever, ligger få minutters gange fra den foreslåtte tomten. Dette sikrer optimal utnyttelse av eksisterende infrastruktur.

Flom- og skredfare

Ifølge Naturskadefondet ble det i perioden 2016 – september 2021 utbetalt ca. 47,2 millioner kroner i erstatning for flom, stormflo og skred i Østfold fylke. Tomten som planlegges bebygget ligger imidlertid på fjell og er ikke utsatt for risiko knyttet til oversvømmelse eller skred.

Bebyggelse av dette arealet vil bidra til å dekke et behov for boliger i kommunen. Vi anser at fordelene ved utnyttelse av eiendommen og gjennomføring av tiltaket er større enn ulempene, selv om det medfører bruk av gangsti til avkjøring. Da arealet ikke er dyrkbar mark eller LNF område, og heller ikke kan brukes til andre formål, anser vi det som samfunnsnyttig og bruke det til boligformål

Vurdering av alternative adkomster

Statsforvalteren påpeker «Videre har vi vanskelig for å se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at utviklingen av eiendommen faktisk betinger en avkjørsel over gangveien»

Følgende vurderinger viser at kun den omsøkte adkomsten lar seg gjennomføre.

Alt. 1
Adkomst via gnr. 64 bnr. 344

Kommunen har gjennomført to uavhengige befaringer, blant annet med veisjefen, og konkludert med at denne løsningen ikke er hensiktsmessig på grunn av områdets topografi. Adkomst over denne traseen slik klager foreslår, vil kreve omfattende terrenginngrep og bygging av høye støttemurer grunnet store høydeforskjeller, som fremgår av situasjonskartet. Videre oppfyller dagens adkomst til Slevik Allé 17A ikke kommunens veinorm.

Alt. 2
Adkomst via gangveien fra Slevik Platå

Muligheten for adkomst fra nordsiden via gangstien er vurdert, men anses som en lite tilfredsstillende løsning. Dette alternativet vil kreve avkjøring på gangstiens bratteste punkt og føre til økt kjørelengde på gangveien. I tillegg er det ikke mulig å utvide gangveien på denne enden til dagens standard, da tilstøtende eiendommer ligger for tett på eksisterende trase.

Alt. 3
Adkomst via nedre del av gangveien fra Slevik Allé

Dette alternativet vurderes som det mest hensiktsmessige. Her er det god avstand mellom eiendommene på hver side av gangstien, noe som muliggjør en oppgradering. Oppgraderingen vil heve standarden, slik at gangveien/innkjørselen blir i samsvar med kommunens gjeldende veinorm.

Med vennlig hilsen

Thore Olsen

Byggmester Arild Andersen AS

FREDRIKSTAD KOMMUNE

BYGGMESTER ARILD ANDERSEN AS

Postboks 123
1650 SELLEBAKK

Deres referanse	Vår referanse	Dato
	2022/6679-49 (KAJH)	04.06.2025

Dispensasjon fra formålet - Tillatelse om adkomst til tomt over kommunal eiendom - Slevik Alle - Eiendom 64/344 og 485

Delegert vedtak

Behandlet av	Utvalgssaksnummer
Planutvalget - delegerte	8/25

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 jfr § 20-3.
Søknad er mottatt 16.08.2022 og revidert søknad med nytt nabovarsel er mottatt 22.04.2024.
Foreløpig svar er sendt 06.07.2022, 06.10.2022, 22.11.2022, 21.12.2022, 27.03.2024 og 14.05.2024.
Fullstendig søknad er mottatt 14.05.2024.
Eiendommen ble besiktiget av bygningsmyndigheten den 25.02.2025.

Vi viser til Statsforvalterens brev datert 30.01.2025, hvor kommunens vedtak oppheves.
Ansvarlig søker ønsker med dette å gi en ytterligere redegjørelse for saken den 07.03.2025.

Avkjørsel fra kommunal vei behandles etter vegloven § 40.

Saksopplysninger
Saken gjelder
Det søkes om etablering av adkomst til tomt på gnr 64 bnr 485 over kommunal eiendom/ gang - og sykkelvei.

Planstatus
Den del av eiendommen der adkomst ønskes etablert er regulert ihht. reguleringsplan nr.139 «Slevik II», med formål gangvei.

Søknad om dispensasjon
Det søkes om dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven kap. 19 fra formålet i gjeldene reguleringsplan.

Søkers begrunnelse

«Ved innvilgelse av dispensasjon vil det være at man bryter med bestemmelsen i plan. Man kan også si at kan skape uheldig presedens i området, men det synes å være lite sannsynlig da området allerede er utbygget.

Kommunens krav til bilkjøring er håndtert gjennom veioppgraderingen og hvor eksiterende bom rett ovenfor omsøkte adkomst/avkjøring er også positivt med tanke på å reguler trafikkhastighet for gående og syklende. Bilkjøring blir minimale da adkomsten er til kun en boenhet.

Fordelen er at man på tomten får bygget en bolig med gode kvaliteter som er i tråd med kommunens strategi vedr høyere befolkningstetthet innenfor eksisterende tettsteder, og hvor det er god skolekapasitet.

Vi mener det foreligger særskilte grunner som berettiger innvilgelse av dispensasjon. Fordelene ved å innvilge dispensasjonen vurderes som betydelig større enn eventuelle ulemper».

«Svar på vedtak i klagesak - 64/344 og 64/485 - Slevik Allé.

«Vi viser tit Statsforvalterens brev datert 30.01.2025, hvor kommunens vedtak oppheves. Vi ønsker med dette å gi en ytterligere redegjørelse for saken.

Statsforvalteren har gitt kommunen prinsipielt medhold for kjøring på gangsti, men etterlyste arealdisponeringer og vurdering av alternativ adkomst som vi belyser her.

Følgende fordeler ved arealdisponeringen vil bli belyst under

- *Behov for flere boliger i Fredrikstad kommune*
- *Effektiv utnyttelse av areal i by- og tettstedsutvikling*
- *Bedreplassutnyttelse i boligområder (ingen alternative bruksområder for tomten)*
- *Samlokalisering av funksjoner som kollektivtransport, skoler m.m.*
- *Redusert miljøpåvirkning ved bruk av eksisterende infrastruktur*
- *Bidrag til sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft*

<u>Behov for flere boliger i Fredrikstad kommune</u>

Hovedgrunnen for bebyggelse av tomten er at det er mangel på boliger i Fredrikstad kommune. Det er en økt befolkningstilvekst i Fredrikstad kommune og Ihht SSB bor 9,7% i Fredrikstad kommune trangt. Utbyggingen av nye boenheter har gått saktere enn opprinnelig planlagt.

Tomten ligger i et område som allerede er avsatt til boliger og størrelsen på den foreslåtte tomten passer inn i eksisterende bebyggelse. Det finnes ingen alternative bruksområder for dette arealet.

<u>Kommunens arealplan 2023-2035</u>

Tiltaket er i tråd med kommunens arealplan for 2023-2035, som prioriterer økt befolkningstetthet innenfor etablerte tettsteder. Eiendommen ligger innen gangavstand til Slevik skole, som har god kapasitet og behov for flere elever. Skolen har også et etablert tilfluktsrom, en ressurs som det er mangel på i Fredrikstad kommune.

<u>Samfunnsøkonomiske vurderinger</u>

Det eksisterer allerede et etablert veinett, og utbygger vil dekke kostnadene for oppgradering av den aktuelle delen av gangveien. Kommunen vil derfor ikke påføres økonomiske forpliktelser knyttet til denne utvidelsen.

I 2023 hadde 13,8% elever behov for skoleskyss. Den lokale skolen som har tilstrekkelig kapasitet tit å ta imot flere elever, ligger få minutters gange fra den foreslåtte tomten. Dette sikrer optimal utnyttelse av eksisterende infrastruktur.

Flom-og skredfare

Ifølge Naturskadefondet ble det i perioden 2016-september 2021 utbetalt ca. 47,2 millioner kroner i erstatning for flom, stormflo og skred i Østfold fylke. Tomten som planlegges bebygget ligger imidlertid på fjell og er ikke utsatt for risiko knyttet til oversvømmelse eller skred.

Bebyggelse av dette arealet vil bidra til å dekke et behov for boliger i kommunen. Vi anser at fordelene ved utnyttelse av eiendommen og gjennomføring av tiltaket er større enn ulempene, selv om det medfører bruk av gangsti til avkjøring. Da arealet ikke er dyrkbar mark eller LNF område, og heller ikke kan brukes til andre formål, anser vi det som samfunnsnyttig og bruke det til boligformål

Vurdering av alternative adkomster

Statsforvalteren påpeker «Videre har vi vanskelig for å se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at utviklingen av eiendommen faktisk betinger en avkjørsel over gangveien»

Følgende vurderinger viser at kun den omsøkte adkomsten lar seg gjennomføre.

Alt. 1 Adkomst via gnr. 64 bnr. 344

Kommunen har gjennomført to uavhengige befaringer, blant annet med veisjefen, og konkludert med at denne løsningen ikke er hensiktsmessig på grunn av områdets topografi. Adkomst over denne traseen slik klager foreslår, vil kreve omfattende terrenginngrep og bygging av høye støttemurer grunnet store høydeforskjeller, som fremgår av situasjonskartet. Videre oppfyller dagens adkomst til Slevik Allé 17A ikke kommunens veinorm.

Alt. 2
Adkomst via gangveien fra Slevik Platå

Muligheten for adkomst fra nordsiden via gangstien er vurdert, men anses som en lite tilfredsstillende løsning. Dette alternativet vil kreve avkjøring på gangstiens bratteste punkt og føre til økt kjørelengde på gangveien. I tillegg er det ikke mulig å utvide gangveien på denne enden til dagens standard, da tilstøtende eiendommer ligger for tett på eksisterende trase.

Att. 3
Adkomst via nedre del av gangveien fra Slevik Allé
Dette alternativet vurderes som det mest hensiktsmessige. Her er det god avstand mellom eiendommene på hver side av gangstien, noe som muliggjør en oppgradering. Oppgraderingen vil heve standarden, slik at gangveien/innkjørselen blir i samsvar med kommunens gjeldende veinorm».

Høringsuttalelser
Saken er oversendt til veiavdeling for uttalelse.

I uttalelse mottatt 17.04.2024 uttaler veiavdeling:
«Vedlagte skisser ser ut til å ta hensyn til vegavdelingens krav om opparbeidelse notat med saksnummer 2022/6679 datert 01.12.2022 og vi har derfor ingen ytterligere kommentarer».

Nabovarsel
I forbindelse med søknaden har du varslet de naboene som etter din vurdering berøres av tiltaket. Det har kommet merknader fra Slevik Platå Beboerforening, Toril Dahle - gnr 64 bnr 260, Per Halvorsrød – gnr 64 bnr 281 fnr 99, Przemek Zacharek – gnr 64 bnr 281 fnr 102, Jan Tvete – gnr 64 bnr 401 og Kevin Engen – gnr 65 bnr 14.

Nabomerknader gjelder:
«*Vi viser til våre tidligere anførsler angående denne saken, sist vårt dokument av 26.02.2024. Vi vil likevel forsterke noen av våre synspunkter på søknaden om dispensasjon.*

Det helt spesielle i denne saken er at det ikke tas hensyn til alle de som daglig bruker gangveien her på miljømessige konsekvenser.
Både kommunen og Slevik beboere har hatt trafikksikkerhet høyt på agendaen i mange år, blant annet ble det i sin tid sikret gode forhold rundt Slevik Skole med snuplass for buss m.m. Det har vært en trygghet for beboere på Slevik Platå at barna har en gang. Og sykkelvei som sin skolevei.

> *§ 9-2.Dispensasjonsvedtaket*
>
> *Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*
>
> *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*
>
> *Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.*

Vi mener at sikkerheten i dette tilfelle kun dreier seg om ivaretakelse av tekniske krav begrenset til en liten del av gangveien, og ikke om konsekvenser for brukere av gangveien, som i stor grad dreier seg om barn i lek og på vei til skolen.
Etter vårt syn er det ingen særskilte grunner som tilsier berettigelsen av en dispensasjon, spesielt ikke når det finnes en alternativ adkomst via tiltakshaver tomt.

I begrunnelsen for søknaden står det «Fordelene ved å innvilge dispensasjonen vurderes som betydelig større enn eventuelle ulemper»

Fordelene er kun for eier av tomt 64/344.
For berørte naboer og beboere på Slevik Platå er det kun ulemper.

Som brukere av gangveien har vi erfart hvor krevende den nederste delen er på vinterstid. Det er ofte svært glatt og dårlig brøytet, og kan være vanskelig å ta seg fram selv til fots».
«Vi viser til våre tidligere argumenter på bruksendring av gang og sykkelstien, av 07.11.2022 og 19.02.2024.

I tillegg gjør vi oppmerksom på at selv om det i utgangspunktet kun planlegges for en boenhet nå, så vil en familie med barn fort disponere flere biler som skal trafikkere vegen i tillegg til besøkende. I en byggeperiode som kan vare et år, skal den trafikkeres av tung og

stor anleggstrafikk. Gang og sykkelstien er i dag 2,5 m bred. Det planlegges å utvide til 3,5 m, noe som vil medføre at vegen kommer svært nær nabotomtene, 64/260 og 64//281/102. Her er det beplantning av hekk samt gjerder og kantstein som kan skades.

Vi ser at gang og sykkelstien må bygges opp, for å redusere stigningsvinkelen. Det vil medføre at vegen blir høyere enn de to nevnte nabotomtene. Snømasser etter snøbrøyting vil utvilsomt havne i bed og hekk inne på disse tomtene.
I tillegg vil Altibox fiberkabel (tomt 64/260) som er gravd ned like på utsiden av hekk/kantstein kunne skades ved opparbeiding av vegen.

Det anføres at en dispensasjon neppe skaper en uheldig presedens i området. Dette er vi uenig i. Med området mener vi hele gangveien som starter ved Slevik Plata 48 og ned til Slevik Alle. Her kan det oppstå situasjoner både med nybygg/utvidelser som også kan ha ønske om kjøreadkomst fra denne gangveien.

Oppgraderingen det her vises til vil ikke bedre sikten for de som kommer ovenfra og ned mot Slevik Alle, ei heller nedenfra for myke trafikanter som kommer derfra. (Gående/ syklende m.m) Vi vil nok en gang gjøre oppmerksom på at eier av tomten, kan skaffe seg adgang til denne tomten via sin egen tomt (64/344), på nedsiden av egen garasje. Her vil det avgjort bli lettere å kjøre inn på den nye tomten både med privat bil og lastebiler.

Vi forventer at saken om sammenslåing av de to tomtene som skal bebygges ikke kommer til behandling før saken om adkomstvei er avgjort.

Vi ber om at fremtidige nabovarsler sendes digitalt. Denne gangen tok det 6 dager i posten før vi fikk dette. I tillegg risikerer man ikke å vite om nabovarselet hvis man er bortreist, som kan gjøre det umulig å få svart på varselet».

Tilsvar på nabomerknader fra ansvarlig søker
«I henhold til dispensasjonssøknaden vil opparbeidelsen av gang- og sykkelstien etter kommunens krav til bilkjøring bli håndtert gjennom veioppgraderingen, som er prosjektert av Svendsen & co AS. Dette prosjektet tar hensyn til aspekter som sikkerhet, siktlinjer, veilys, sluk, skilt og andre relevante faktorer for å sikre en trygg og funksjonell infrastruktur.

Viser også til vedlegg i søknaden som viser opparbeidelse, høyder og siktlinjer.

Som nevnt tidligere er dette adkomst kun til en boenhet hvor bilkjøring blir minimal.

Det er mottatt en bemerkning fra beboerforening som ikke er nabo og er heller ikke blitt varslet».

Reglene om nabovarsling fremgår av plan- og bygningsloven § 21-3.

Vurdering
Avkjørsel
Ved avkjørselsvurdering må en ta utgangspunkt i veglovens formålsparagraf § 1 a som sier følgende:

> «*Formålet med denne lova er å tryggje planlegging, bygging, vedlikehald og drift av offentlege og private vegar, slik at trafikken på dei kan gå på eit vis som trafikantane og samfunnet til ei kvar tid kan vere tente med. Det er ei overordna målsetting for vegstyremaktene å skape størst mogleg trygg og god avvikling av trafikken og ta omsyn til grannane, eit godt miljø og andre samfunnsinteresser elles.*»

Vegloven § 40 2. ledd sier at «*Ligg det ikkje føre nokon reguleringsplan som nemnd, eller planen ikkje omfattar avkjørsle må avkjørsle frå riksveg eller fylkesveg ikkje byggast eller nyttast utan løyve frå regionvegkontoret og avkjørsle frå kommunal veg ikkje byggast eller nyttast utan løyve frå kommunen* (...).»

Fredrikstad kommune sitt delegasjonsreglement sier at det er bygningsmyndighetene som skal saksbehandle og fatte vedtak i henhold til vegloven § 40.

Vi gjør oppmerksom på at det tillates normalt **kun én avkjørsel pr eiendom.**
Bygningsmyndighetene anser at det ligger til rette for etablering av avkjørsel, som omsøkt.

Nabomerknader
Bygningsmyndigheten anser at trafikksikkerhet godt i varetatt. Oppgraderingen vil heve standarden, slik at gangveien/innkjørselen blir i samsvar med kommunens gjeldende veinorm. Vi viser også til ansvarlig søker sin redegjørelse.

Dispensasjon
Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningsloven kapittel 19.
Loven fastslår følgende i § 19-2:
Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

«Vei / adkomst
Tomten har adkomst via en oppgradert del av gang-sykkelveien som går fra Slevik Allè og mot nord opp i boligfeltet Slevik Platå.

Vedlagt tegning C01 viser oppgradering av avkjørsel fra Slevik Allè og tilpasning av veilys, sluk, skilt og geometri for sikt og veilinjer.

Eksisterende veisluk ved hjørnet av tomt 64/260 er i dårlig forfatning og det er avtalt med veiavdelingen at dette byttes til et nytt og tilpasses ny geometri. Det opparbeides og sikres avrenning i grøft langs 64/261 til oppgradert nytt sluk SL1.

Det må gjøres en grenseoppgang langs eksisterende eiendom 64/281/102 før tiltaket kan gjennomføres».

Bygningsmyndigheten anser derfor at det i dette tilfellet ligger til rette for innvilge dispensasjon som omsøkt. Tiltaket vil ikke skape presedens og alle andre naboeiendommer har allerede adkomst til eiendommen sin.

Er fordelene er større enn ulempene?
Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler, og særlig arealdisponeringshensyn, som må tillegges vekt i denne vurderingen. Personlige fordeler for søker er også relevant, men har klart mindre vekt i dispensasjonsvurdering. I forarbeidene til loven står det at det ikke er nok i seg selv at ulempene er små. Det må kunne vises til relevante fordeler som er klart større enn ulemper.

Adkomsten er kun til én boenhet hvor bilkjøring blir minimal. Vi anser at tiltaket ikke vil medføre ulemper for allmennhetens ferdsel på stedet.

I plankartet der adkomst ønskes etablert er det regulert iht. reguleringsplan nr.139 «Slevik II», med formål gangvei. Disse er juridisk bindende for formål gangvei innenfor regulert område.

I henhold til dispensasjonssøknaden vil opparbeidelsen av gang- og sykkelstien etter kommunens krav til bilkjøring bli håndtert gjennom veioppgraderingen, som er prosjektert av Svendsen & co AS. Dette prosjektet tar hensyn til sikkerhet, siktlinjer, veilys, sluk, skilt.

Ubebygd tomt får bygget en bolig med gode kvaliteter som er i tråd med kommunens strategi vedrørende høyere befolkningstetthet innenfor eksisterende tettsteder, og hvor det er god skolekapasitet. Adkomsten er kun til en boenhet hvor bilkjøring blir minimal.

Oppsummering og konklusjon
Bygningsmyndigheten anser at det ligger til rette for en innvilgelse av dispensasjon i denne saken. Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er også klart større enn ulempene, jfr. vurderingstemaet i dispensasjonsbestemmelsen i loven §19-2.

Bygningsmyndigheten finner, etter en konkret vurdering, at det ligger til rette for å dispensere fra formålet i gjeldene plan.

På bakgrunn av det ovennevnte, anser vi at hensynene bak formålet i reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i denne saken.

Etter en helhetlig vurdering har vi kommet fram til at vilkårene for dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen foreligger, og kan innvilges.

Forholdet til utvalgte naturtyper
Ikke relevant.

Vedtak
Søknad om etablering av avkjørsel godkjennes med hjemmel i vegloven § 40.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra formålet i reguleringsplan (kode 165)

Dokumentasjon, mottatt 22.04.2024, er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Fremtidig bebyggelse på eiendom 64/485, eller ny eiendom som tar opp i seg dette arealet, skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Store terrenginngrep som oppfyllinger og utsprengning/utgraving skal unngås, jfr. kommuneplanen § 6.6.
- Stedskarakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes. Ny bebyggelse og nye tomter skal følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur, jfr. kommuneplanen § 7.1, d.

Tegninger mottatt 27.03.2024, er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.

Din rett til å klage
Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive

hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
kst. virksomhetsleder

Kajal Hamad
avdelingsingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

Kevin Tor Engen	Slevik Platå 48	1622	Gressvik
Toril Dahle	Slevik Allé 9	1622	Gressvik
Per Gunnar Halvorsrød	Slevik Allé 13	1622	Gressvik
Przemyslaw Zacharek	Slevik Allé 11	1622	Gressvik
Jan Erik Tvete	Slevik Platå 32	1622	Gressvik

KLAGE PÅ DISPENSASJONSVEDTAK MOTTATT 4.6.2025

Dispensasjon fra formålet - Tillatelse om adkomst til tomt over kommunal eiendom - Slevik Alle - Eiendom 64/344 og 485
Kommunens ref.: Sak. 2022/6679-49 (KAJH)

Klagen sendes på vegne av naboer og Slevik Platå Beboerforening (Org.nr 886304862)

Vi påklager følgende:

1. **Vedtaket om å innvilge dispensasjon fra reguleringsformålet gang- og sykkelvei for å kunne etablere en ny boligtomt midt i gang- og sykkelveien. (Pbl. § 19-2)**
2. **Vedtaket om avkjørselstillatelse etter veglovens § 40.**

INNLEDNING
Vi vil påpeke at Slevik Platå Beboerforening **ikke har mottatt vedtaket.**
I vår klage av 27.6.2024 står foreningen som avsender sammen med berørte naboer.
Vi viser også til Statsforvalterens brev av 30.1.25 hvor det står at *«Videre er vår vurdering at en beboerforening tilknyttet den aktuelle gangveien, har en tilstrekkelig interesse i sakens utfall at det foreligger rettslig klageinteresse».*
Beboerforeningen representer de daglige brukere av gang- og sykkelveien og arbeider for at disse skal kunne ferdes trygt og ikke utsettes for trafikal risiko.

Vi viser nå til kommunens nye vedtak av 04.06.25, hvor det på ny gis dispensasjon fra reguleringsplan for etablering av kjøreadkomst over eksisterende gang- og sykkelvei. Vi opprettholder tidligere klage av 27.06.2024, og supplerer denne. Vi mener at det nye vedtaket heller ikke oppfyller vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 og heller ikke vilkårene etter veglovas § 40, jmf. formålet i § 1. I tillegg er saken mangelfullt behandlet idet tiltaket også skulle ha vært avklart i forhold til plankravet i kommuneplanens kapittel 2.

Vi viser også til vår klage av 27.6.2024 hvor våre argumenter klart tydeliggjøres i lys av ovenstående lovparagrafer.
Disse fremkommer også i Statsforvalterens brev.

Vi kan ikke se at det i dette nye vedtaket kommer frem noen vesentlige nye argumenter som tilsier tillatelse til kjøreadkomst fra gang- og sykkelveien

1. KRAVET OM AT FORDELENE MÅ VÆRE KLART STØRRE ENN ULEMPENE ER FORTSATT IKKE OPPFYLT

Kommunen har i sitt nye vedtak lagt til noen momenter knyttet til boligbehov og forbedring av veistandard. Dette er imidlertid generelle forhold som ikke har tilstrekkelig vekt til å oppfylle det strenge kravet i § 19-2 andre ledd.

- At tiltakshaver ønsker å etablere en ny boligtomt gir ingen klar samfunnsmessig fordel i denne sammenheng.
- Oppgradering av adkomsten er en forutsetning for å redusere ulemper, og kan ikke samtidig regnes som en fordel.

- Risiko for konflikter mellom kjøretøy og myke trafikanter, herunder skolebarn, er fortsatt til stede og tillegges for liten vekt i kommunens vurdering. Se pbl § 19-2, 3. ledd hvor hensynene til følgende skal tillegges særlig vekt: «konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

2. ALTERNATIVE ADKOMSTER

A. Adkomst via g.nr 64 b.nr 344

Dette alternativet er ikke tilstrekkelig vurdert eller dokumentert

Statsforvalteren pekte i sitt tidligere vedtak på at det ikke var dokumentert at alternativ adkomst via tiltakshavers egen eiendom (gnr/bnr. 64/344) ikke lot seg gjennomføre. Kommunen henviser nå til skrånende terreng og lav hensiktsmessighet, men har fortsatt ikke sannsynliggjort at alternativet er upraktisk, umulig eller uforholdsmessig. Her må man foreta en noe grundigere og mer omfattende vurdering med innhenting av faktiske opplysninger. Tilleggstomten er jo tross alt hentet fra gnr/bnr. 64/344, som i praksis er det eneste stedet å bygge bolig på. Både av hensyn til byggegrensen mot vei (vegl. § 29) og på grunn av ganske så stigende terreng.

Dette alternativet har vært utelatt i prosessen frem til vi påpekte dette.
Det står at kommunen har gjennomført to uavhengige befaringer hvorav en 25.2.25 hvorav veisjefen har deltatt på en av disse.
Vi har registrert at en konstituert byantikvar fra kommunen har vært og tatt bilder av Alt. 1 og Alt. 3 og oversendt disse til saksbehandler i kommunen.

Vi har ikke sett noen skriftlige redegjørelser fra veisjefen fra befaringen og etterlyser dette. Likevel konkluderer kommunen med at denne løsningen ikke er hensiktsmessig på grunn av områdets topografi.
Det er fullt mulig å lage en adkomst denne veien, det er god plass og ikke så mange meter det er snakk om. Garasjen kan også flyttes eller demonteres. Den er en av to garasjer på eiendommen og er strategisk plassert i forhold til en innkjøring denne veien.
Dette vil koste mer for tiltakshaver, hvilket vi mener er irrelevant.

Det er derimot ikke umulig, og vi savner en utredning for denne muligheten, og dette bør gjøres av en uhildet instans.

Tiltakssøker skriver «Videre oppfyller dagens ankomst til *Slevik Alle 17A ikke kommunens veinorm»*
Dette mener vi er irrelevant siden det samme gjelder for tiltaket på gangveien.
2 boliger bruker p.t. denne innkjøringsveien som vedlikeholdes av kommunen.

Vi har i vår klage av 27.6.2024 bedt om en felles befaring med politikere og beboere. Dette har vi ikke fått noe svar på.
Vi etterlyser en befaring der kommunens fagansvarlige for trafikksikkerhet deltar, - hvis dette finnes. At kun veiavdelingen deltar blir for snevert.

B. Adkomst via gangveien nordfra
Dette anses som «en lite tilfredsstillende løsning» fra tiltakssøker, og det å vurdere dette i det hele tatt virker kunstig og oppkonstruert. Det vil i praksis gjøre hele gangveien til en kjørevei.
Det skal anføres at beboerforeningen i april 2022 henvendte seg til kommunen og ba om at denne delen av gangveien måtte repareres siden røtter hadde ødelagt asfaltdekket og dermed var en ulykkesrisiko.
Til tross for gjentatte henvendelser har dette enda ikke blitt reparert.
Foreningen ringte fagansvarlig for gang- og sykkelveier i november 2023 og fikk opplyst at dette kunne utføres våren 2024 da de allikevel skulle grave nederst i gangveien. (Som jo skal bekostes av tiltakshaver). Denne koblingen til angjeldende sak finner vi underlig.

Det er etter vår mening en meget betenkelig og uryddig prosess her. Personlige forhold for tiltakssøker skal ha mindre vekt i dispensasjonsvurderingen.
Her mener vi det motsatte har skjedd.

C. Adkomst via nedre del av gangveien fra Slevik Alle

Tiltakssøker mener dette er eneste løsning, hvilket vi bestrider.

3. TRAFIKKSIKKERHET OG LOKALMILJØ ER VESENTLIG TILSIDESATT

Konklusjonen fra Statsforvalteren 30.1.25 er:
«Etter vårt syn må det også anses som en klar ulempe at en gangvei, som også benyttes som en skolevei, blir trafikkert. En dispensasjon tilfører et faremoment til veien, noe som etter vårt syn er en ulempe.
Slik vi vurderer saken, er det ikke i tilstrekkelig grad synliggjort noen tungtveiende arealdisponeringsfordeler, som veier opp for ulempene i saken. Ut fra de tilsendte dokumentene kan vi ikke se at det andre vilkåret for å gi dispensasjon er oppfylt.»

Denne saken har pågått i flere år nå og det er ganske oppsiktsvekkende at både kommunen og ansvarlig søker i liten grad har vært opptatt av trafikksikkerheten. Dette står i kontrast til kommunens mål om trafikksikkerhet som er nedfelt i trafikksikkerhetsplanen:

«Fredrikstad kommunes mål for trafikksikkerhet er å redusere antall trafikkulykker og øke trygghetsfølelsen, spesielt for myke trafikanter som gående og syklister. Dette arbeidet er forankret i kommunens Trafikksikkerhetsplan 2023–2026, som bygger på regjeringens nullvisjon om null drepte og hardt skadde i trafikken»

Selv med de tiltak som beskrives utført blir sikten for dårlig både nedenfra og ovenfra mot den planlagte innkjørselen.
Vi har ikke fått noe svar på hvilken plan kommunen har for vedlikehold av veien vinterstid når barn og voksne skal ned den bratte bakken hvor snø og is kan skape problemer.
VI vil også påpeke at en utvidelse av veien fra 2.5m til 4m vil føre til at snø og sand ved brøyting vinterstid vil havne i hekk og bed i naboeiendommene nederst i gangveien.

Den aktuelle gang- og sykkelveien benyttes daglig av skolebarn, unge og eldre til skole og fritid. Det innebærer en reell risiko for ulykker og redusert trygghet, noe kommunen ikke har tillagt tilstrekkelig vekt. Tiltaket svekker også bruken av gangveien som rekreasjons- og trygg ferdselsåre for lokalmiljøet og særlig for barn og unge. Se også FNs barnekonvensjon art. 3. Vi

lurer i den anledning på om bygningsavdelingen har konferert med intern instans som skal sikre at barns hensyn blir ivaretatt. Dette gjøres alltid når nye reguleringsplaner skal utarbeides.

Det gjøres alt i dag for at barn skal ha trygghet i trafikken og en trygg skolevei. Det har de her på Slevik nå. Det skulle vært unødvendig i dag å kjempe for at gang og sykkelvei ikke gjøres om til bilvei.
Vi vil påpeke at hvis tiltaket gjennomføres, er det naboer både som grenser til gangveien og andre, hvor foreldrene her må leve med en konstant uro og bekymring, for de vet aldri når det kommer en bil.
I dette tilfellet finnes det faktisk alternativ til vei til huset som skal bygges. Alternativet vil ikke berøre gang og sykkelveien her.

4. SVEKKING AV REGULERINGSPLANENS FORUTBEREGNELIGHET OG PRESEDENSFARE

Ved å dispensere fra reguleringsplanen i dette tilfellet, svekkes både planens autoritet og forutberegneligheten for øvrige beboere og utbyggere i området. Dersom én eiendom får etablere kjøretrasé over gang- og sykkelvei, åpner det for tilsvarende krav i senere saker. Kommunens avvisning av presedensfare er etter vårt syn ubegrunnet og urealistisk.

Dette kan og vil bli benyttet som et eksempel og andre steder i kommunen når noen ønsker å tjene penger på å slå sammen uegnede små arealer til store nok som boligtomter. Dersom området hadde vært regulert før noen bebyggelse hadde blitt oppført i området, vil man aldri kunne funnet på en slik løsning som det nå søkes om.

5. MANGLENDE KONSEKVENSUTREDNING OG SAKKYNDIG VURDERING

Kommunens vedtak bygger ikke på en bred vurdering av konsekvensene tiltaket har for trafikksikkerhet, barn, miljø, støy eller bruk av gangveien. Det er heller ikke innhentet uavhengige faglige vurderinger, og vurderingene fremstår som mangelfulle og lite objektive.

6. BRUDD PÅ PLANKRAV I KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Etter kommuneplanens arealdel kapittel 2 gjelder det et generelt plankrav for etablering av nye boliger og tomter til dette formålet. Dispensasjon fra plankravet kan bare gis dersom tiltaket ikke berører vesentlige interesser. I denne saken må det anføres at slike interesser faktisk berøres, herunder trafikksikkerhet, skolevei, og konsekvenser for barn og nærmiljø. Det foreligger derfor ikke grunnlag for å unnta fra plankravet, og det er ikke dokumentert at tiltaket tilfredsstiller forutsetningene i bestemmelsen punkt 2.5 for unntak.
Det kreves også at nye tomter i området skal ha et minimumsareal på 800 m². I dette tilfellet oppnås dette kun ved å overføre 426 m² fra naboeiendommen gnr/bnr. 64/344. Dette innebærer en sammenslåing av tomtearealer som ikke fremstår som helhetlig planlagt, og hvor topografiske forhold kun gjør det mulig å bygge på «tilleggstomten». Store deler av tomten 64/485, skråner kraftig ned mot vei, og det må vurderes om deler har stigningsforhold brattere enn 1:3, noe som kan gjøre tomten uegnet til vanlig boligbygging. Det er heller ikke gjort en vurdering av hvilken type bolig som faktisk vil kunne etableres på tomten. Dette er relevant både for vurdering av utnyttelse, støy, adkomst og landskapstilpasning. Kommunen kan ikke treffe dispensasjonsvedtak uten at det foreligger et

konkret utbyggingskonsept som viser hvilke muligheter og begrensninger som er mulig og som gjelder. På tidligere tegninger vises en stigning på 24%, noe som også er svært bratt. Det er også nødvendig å vurdere konsekvensene for gjenværende areal på avgivereiendommen (gnr/bnr. 64/344), som etter fradeling kan få en utnyttelsesgrad på over 30 %. Dette kan medføre, total sett, at de hensyn planen skal ivaretas ikke blir vurdert; Det viser til følgende;
«(.....) stedskarakter, bebyggelses- og tomtestruktur, samt bygningstypologi, opprettholdes.»

Tidligere tegninger viser også at adkomstveien kan komme nærmere nabogrensen i syd enn 4 meter. Dette betinger i så fall aktivt samtykke fra naboen i syd. Dette foreligger ikke.

Slik saken står, fremstår tiltaket som resultat av en usystematisk sammenstilling av tomtebiter, uten at det foreligger et helhetlig grep. Dette er en praksis kommunen ikke bør åpne for. Det finnes tilstrekkelig antall regulerte boligtomter i Fredrikstad kommune, og behovet for en slik dispensasjon kan derfor ikke anses å være dokumentert.

AREALDISPONERINGSFORDELER
Ansvarlig søker angir en rekke fordeler:

- Behov for flere boliger i Fredrikstad kommune
- Effektiv utnyttelse av areal i by- og tettstedsutvikling
- Bedre plassutnyttelse i boligområder (ingen alternative bruksområder for tomten)
- Samlokalisering av funksjoner som kollektivtransport, skoler m.m.
- Redusert miljøpåvirkning ved bruk av eksisterende infrastruktur
- Bidrag til sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft

Vi mener dette er Irrelevant siden disse fordelene er uavhengig av hvilket adkomstsalternativ en velger.

7. KONKLUSJON

Beboerforeningen og naboer mener det nye vedtaket ikke ivaretar de rettslige kravene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Det er ikke dokumentert tilstrekkelige fordeler som klart overstiger ulempene. Risikoen for økt konflikt mellom kjøretøy og myke trafikanter er reell, og hensynet til trafikksikkerhet og barns trygghet på skolevei må veie tungt. Det foreligger dermed heller ikke hjemmel for å gi avkjørselstillatelse.
Etter en ny gjennomgang av saken fremgår det også at tiltaket er i strid med plankravet og at saken må sendes tilbake for ny prosjektering, nytt nabovarsel og ny søknad om dispensasjon. En evt. dispensasjon vil uthule hensynet til planens integritet og kan danne en uønsket presedens for senere saker. På denne bakgrunn bes kommunen om å oppheve også det nye vedtaket.

Vi vurderer dette slik at kommunen har gjentatt sitt tidligere vedtak, uten vesentlig nye argumenter, og dette vedtaket er allerede avvist av Statsforvalter. Ulempene ved å gi dispensasjon for bilkjøring på gang og sykkelvei er klart større enn fordelene for beboere i Slevik Alle og Slevik Platå.
Etter vår oppfatning gir det foreslåtte tiltaket kun en fordel til tiltakshaver i form av en enklere og rimeligere løsning samt fritak av bilkjøring forbi sin egen eiendom.
Dette er på bekostning av beboere på Slevik Platå og Slevik Alle.

Vi mener kommunen i første rekke må vektlegge trafikksikkerheten og derved brukere av gang- og sykkelveien, og derved hele miljøet på Slevik.

Vi påklager derfor vedtaket.

Slevik, 23.6 2025

Slevik Platå Beboerforening ved styreleder Enrique Arnesen, Slevik Platå 66

Enrique Arnesen

Kevin Tor Engen, Slevik Platå 48 1622 Gressvik

Kevin Tor Engen

Toril Dahle, Slevik Allé 9 1622 Gressvik

Toril Dahle

Per Gunnar Halvorsrød, Slevik Allé 13 1622 Gressvik

Per Halvorsrød

Przemyslaw Zacharek, Slevik Allé 11 1622 Gressvik

Przemyslaw Zacharek

Jan Erik Tvete, Slevik Platå 32 1622 Gressvik

Jan E Tvete

NORDBOHUS Bygd for å vare

BYGGMESTER ARILD ANDERSEN AS

Fredrikstad Kommune
Nygaardsgt 16
1602 Fredrikstad

Postboks 123, 1650 Sellebakk
Besøksadresse: Strykerveien 10
Tlf: 69 36 00 60 Fax: 69 34 76 70
Foretaksregisteret NO 982 798 620 MVA

Dato: torsdag 14. august 2025

Svar på klage for dispensasjonsvedtak - Eiendom gnr 64, bnr 485

Vi mener at kommunen har svart meget utfyllende på de punktene klageren har satt opp, noe vi anser som en gjentagelse fra tidligere klage.

Vi vil likevel påpeke faktafeil i klagen.

Klagerne hevder at tomten 64/485 ble skilt ut av 64/344. Tomten 64/485 ble opprettet i 1990 av gnr 64/281 (samme hovedbøl som bl.a. Slevik Alle 11 (64/281/102), 13 og 15). 64/485 ble omnummerert ved kommuneendring i 2020 og har aldri vært en del av 64/344. Argumentasjonen om at det skulle gis adgang via 64/344 på bakgrunn av at det tidligere skal ha vært en felles tomt faller dermed bort.

Ref klagerens pkt 1b - Adkomst via gangveien nordfra
Her blander klageren inn andre forhold som ikke har noe med dispensasjonen om adkomst til tomt 64/485 gitt fra Fredrikstad kommune å gjøre. Klageren hevder at det eksisterer personlige forhold til tiltakssøker, noe vi på det sterkeste avviser. Nordbohus er heller ikke kjent med at kunden skal ha spesielle relasjoner med ansatte i kommunen.

Med vennlig hilsen
Byggmester Arild Andersen AS

Thore Martin Olsen

OS 16/25 Orientering fra kommunedirektør