FREDRIKSTAD KOMMUNE

Møteinnkalling
Planutvalget

Møtested: Fredrikstad rådhus, møterom Formannskapssalen
Tidspunkt: 22.05.2025 kl. 16:00

Det blir befaring i sak 43/25 før møtet.
Felles transport; fremmøte ved rådhuset kl. 14:15

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 kst.virksomhetsleder byggesak og geomatikk Snorre Huseby snhu@fredrikstad.kommune.no innen onsdag 21.05. kl. 15:00.

Dersom du ønsker å få vurdert din habilitet, send nødvendig informasjon til utvalgsleder Ole Johan Hellås Lakselv, e-post olelak@fredrikstad.kommune.no med kopi til møtesekretær Irene Lundstrøm, e-post irlu@fredrikstad.kommune.no.

Fredrikstad, 13.05.2025

Ole Johan Hellås Lakselv (sign.)
leder

Saksliste

Saksnr.	Innhold	Hjemmel u.off.
OS 5/25	Orientering om Kasernen, ved Fredriksborg Eiendom	
OS 6/25	Orientering fra administrasjonen	
PS 35/25	Referatsaker	
RS 5/25	Eiendom 62/5 og 59/2 - Vedtak i klagesak - omdisponering etter jordloven - fra fulldyrka jord til juletreproduksjon	
PS 36/25	Delegerte vedtak til planutvalgets møte 22.05.2025	
PS 37/25	Torp Bruk - nasjonal arealplanID 3107 1230 - Borge - Planprogram for utarbeidelse av områderegulering og konsekvensutredning - Forslagsstiller: Fredrikstad kommune	
PS 38/25	Moum Næringsområde - nasjonal arealplanID 3107 1229 - Borge - Planprogram for utarbeidelse av områderegulering og konsekvensutredning - Forslagsstiller: Fredrikstad kommune	
PS 39/25	Kortbølgen 9 - Øra - Søknad om oppføring av næringsbygg	
PS 40/25	Dikeveien 4 - Eiendom 738/73 - Søknad om oppføring av nybygg i 2 etg. for handel med plasskrevende varer	
PS 41/25	Voldportgaten 73 - Søknad om bruksendring, fasadeendring og skilt	
PS 42/25	Kongsbergveien 5 - Dispensasjon - Eiendom 17/1	
PS 43/25	Femdalsund 29 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse til riving og gjenoppføring av hytte	

OS 5/25 Orientering om Kasernen, ved Fredriksborg Eiendom
OS 6/25 Orientering fra administrasjonen
PS 35/25 Referatsaker

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 30.04.2025
Vår ref: 2024/34194
Deres dato:
Deres ref:

Vidar Kai Olavesen
Øyenkilveien 50
1622 Gressvik

Saksbehandler, innvalgstelefon
Marit Surlien Hoen, 32 26 67 16

Vedtak i klagesak - omdisponering etter jordloven - fra fulldyrka jord til juletreproduksjon - Fredrikstad - 59/2 - Myra

Klagen din tas ikke til følge. Statsforvalteren stadfester Fredrikstad kommune sitt vedtak av 16. april 2024 om avslag på søknad om omdisponering av 6,5 dekar fulldyrka jord til juletreproduksjon på gnr. 59 bnr. 2, Myra, i Fredrikstad kommune, jf. jordloven §§ 1 og 9.

Statsforvalteren sitt vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Vi viser til mottatt oversendelse av klagesak i brev av 2. september 2024 fra Fredrikstad kommune og beklager lang saksbehandlingstid.

Sakens bakgrunn

Fredrikstad kommune mottok søknad fra deg 27. november 2023 om å få omdisponere et fulldyrka jordbruksareal på 6,3 dekar på gbnr. 59/2 i Fredrikstad kommune til juletreproduksjon.

Du begrunner søknaden med at det ikke er økonomisk lønnsomt med kornproduksjon på dette arealet, da jordprøver viser at jordkvaliteten er dårlig. Av dyreveldferdsmessige grunner mener du at det heller ikke er egnet til bruk som beite.

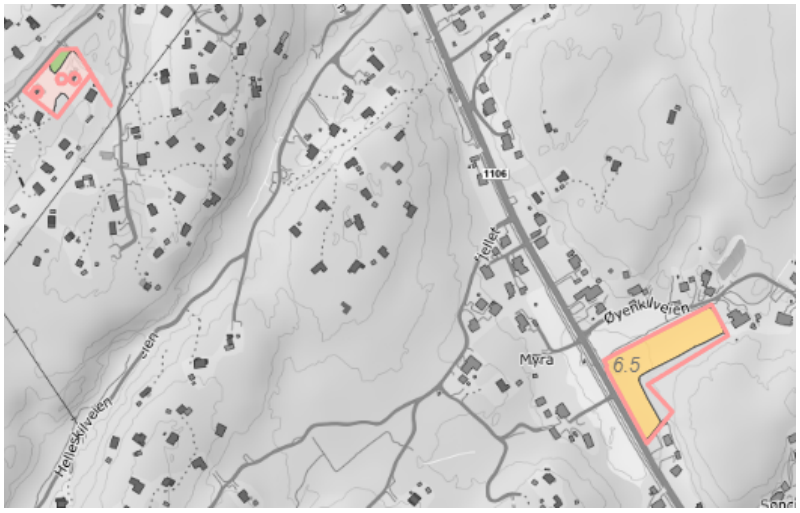
Fredrikstad kommune ved Næringsutvalget behandlet søknaden i møte 16. april 2024. Det ble da fattet følgende vedtak:

> *1. Med hjemmel i jordloven §§ 1 og 9 avslås søknad om omdisponering av 6,3 dekar fulldyrka jord til juletreproduksjon på eiendom 62/5 og 59/2.*
> *2. Arealet settes i stand og drives som jordbruksareal innen 01.05.2025.*

Om eiendommen

Eiendommen Myra har et totalareal på 11,0 dekar hvorav 6,5 dekar er fulldyrka jord, 0,4 dekar er produktiv skog, 1,8 dekar er annet markslag og 2,3 dekar er bebygd, samf., vann, bre. Det kommer

frem av dokument «Eiendom 62/5 og 59/2 – Info vedrørende lagring av avfall/tømmer og oppfølging av driveplikt» datert 10. juni 2021 at du dyrket korn på det omsøkte arealet senest i 1988 og 1989. Senere ble jordet brukt som hestebeite i noen år, før det ble lagerplass for tømmer og masser.



Bildet er hentet fra NIBIOs Gårdskart 24. april 2025.

Kommunens behandling av saken
Kommunen har i vedtak den 16. april 2024 gjort slik vurdering av søknaden fra deg:

«Godkjende planar etter plan- og bygningslova – arealet er avsatt til arealformål LNF – tiltak for stedbunden næring i kommuneplanens arealdel. Det er hensynssone landbruk i området hvor juletreproduksjon er planlagt anlagt. Hensynssone landbruk er opprettet der fulldyrka jord er registrert med svært god jordkvalitet. Dette er et viktig moment i seg selv mot at det gis samtykke til omdisponering etter jordloven.

Drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området – det grunnleggende formålet for jordvernet er å sikre matproduserende areal. Omdisponering til juletreproduksjon kan på sikt føre til at arealet utgår fra vanlig jordbruksproduksjon, noe som taler mot at omdisponering tillates. Arealet ligger i en del av kommunen med mange små teiger fulldyrka jord mellom bebyggelse og utmarksarealer. Mange av disse små teigene blir i dag drevet med grasproduksjon eller brukt som beite, og det er mange eiendommer som har hest. Muligheten for med relativt enkle midler å sette arealet i stand til beite, er et moment som taler mot en omdisponering.

Kulturlandskapet – Med kulturlandskapet menes landskapsbildet, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Det er hensynssone landbruk der juletreproduksjonen er planlagt anlagt. Kommunedirektøren vurderer at juletreproduksjon i et småskala kulturlandskap, preget av små bruk og små teiger kan ha negative konsekvenser for kulturlandskapet.

Det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi – Det vurderes at omdisponeringen vil ikke tilgodese allmennheten eller en større gruppe i vesentlig grad. Det kan derimot hevdes at det er knyttet samfunnsinteresser til det å ta vare på arealene som grunnlag for matproduksjon nå og i framtiden.

Om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon – tilbakeføring av arealet fra juletreproduksjon til vanlig jordbruksproduksjon er mulig, men en slik midlertidig omdisponering til juletreproduksjon kan på sikt føre til at arealet utgår fra vanlig jordbruksproduksjon og transformeres til skogsmark.».

Videre vurderer kommunen at omdisponeringen som omsøkt vil kunne skape presedens for andre tilsvarende søknader, og praksisen med å tillate midlertidig omdisponering av fulldyrka jord til juletreproduksjon bør derfor håndheves strengt.

Klagen
Du påklaget vedtaket om avslag på søknad om omdisponering i brev av 15. mai 2024. I klagen viser du til at næringsutvalget i kommunen befarte arealet 16. april 2024. Det var da ganske mye vann på jordet, og dere så at den kommunale overvannsledningen lå ca. 50 cm under bakken. Du mener at jordkvaliteten på arealet er dårlig og at det er vanskelig å drive grasproduksjon der, som følge av manglende fall som hindrer naturlig avrenning. I tillegg mener du at arealet ligger i et ikke spesielt aktivt landbruksområde, og at det er krevende å få leid ut til beite.

Det lå både jord- og steinmasser og trevirke på arealet under befaringen. På klagetidspunktet skriver du at førstnevnte er fordelt utover jordet, men at trevirket av ulike grunner ennå ikke er fjernet.

Du ber om at søknaden om omdisponering til juletreproduksjon blir behandlet på nytt. Du mener at ordinær jordbruksproduksjon ikke vil lønne seg verken økonomisk eller miljømessig, mens produksjon av juletrær på sikt kan gi noen inntekter.

Kommunedirektøren kunne ikke se at det kom frem nye opplysninger i klagen som hadde betydning for utfallet av saken. Næringsutvalget fattet følgende vedtak 27. august 2024:

> *Klagen tas ikke til følge. Med hjemmel i jordlovens §§ 1 og 9 opprettholdes næringsutvalgets vedtak om avslag på søknad om omdisponering av fulldyrka jord til juletreproduksjon på eiendom 59/2. Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.*

Det vises i sin helhet til kommunens oversendelse av saken inkludert 16 vedlegg.

Statsforvalterens vurdering
Generelt
Klager har klagerett og klagen anses innkommet innenfor klagefristen, jf. forvaltningsloven (fvl) §§ 28 og 29. Statsforvalteren kan som klageinstans prøve alle sider av saken, herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Klagers anførsler skal vurderes, men Statsforvalteren kan også ta opp forhold som klagen ikke berører. Ved prøving av det frie skjønnet skal Statsforvalteren legge stor vekt på det kommunale selvstyret, jf. fvl. § 34.

Rettslig utgangspunkt
Jordloven § 9 første ledd første setning har slik ordlyd:

> *Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.*

Det kan «*i særlege høve*» gjøre unntak fra omdisponeringsforbudet etter første ledd dersom de etter en samlet vurdering av forholdene finner at jordbruksinteressene bør vike, jf. jordloven § 9 annet ledd. I vurderingen av om jordbruksinteressene bør vike, har det betydning hvor sterke jordbruksinteressene er i saken.

Omdisponeringsforbudet legger opp til et strengt jordvern. Det viser kravet om at «*særlige høve*» må foreligge for å gi samtykke. Søknaden kan avslås selv om det foreligger «*særlige høve*». Det skal foretas en samlet vurdering av forholdene. Det kan kreves lagt fram alternative løsninger, jf. § 9

annet ledd siste setning. Ved vurderingen skal det blant annet tas hensyn til godkjente planer etter plan- og bygningsloven, drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet, det samfunnsgagnet en omdisponering vil gi og om arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon, jf. § 9 annet ledd.

I juni 2023 vedtok Stortinget en oppdatert jordvernstrategi, samtidig med nytt jordvernmål på maksimalt 2000 dekar omdisponert per år. Det nye målet skal nås innen 2030. Den nasjonale jordvernstrategien har som mål at jordvernet skal forsterkes ytterligere. Det er et nasjonalt mål å ta vare på den dyrka jorda. I tillegg har Stortinget framhevet at det er viktig å øke produksjonen av mat på det arealet som er til rådighet, og at jordbruksarealet blir holdt i hevd.

Fredrikstad kommunen ved kommunedirektøren kan etter en samlet vurdering av klagers bemerkninger ikke se at det foreligger behov som tilser at en omdisponering gir «samfunnsgagn» av betydning, jf. jordloven § 9 andre ledd. De legger også Statsforvalterens forventningsbrev til kommunene i 2024, samt den nasjonale jordvernstrategien til grunn for at kommunen har fått en mer restriktiv dispensasjonspraksis.

Fredrikstad kommune oppsummerer klagen på avslaget på søknad om omdisponering av fulldyrka jord til juletreproduksjon med følgende punkter:

- Jordkvalitet – det påpekes uheldige konsekvenser av å legge juletreproduksjon på arealer med svært god jordkvalitet.
- Fuktige forhold– det pekes på at fuktige forhold kan søkes løst gjennom gode og robuste tilskuddsordninger som Spesielle miljøtiltak i jordbruket og tilskudd til drenering.
- Lite aktivt landbruksområde - Fredrikstad er en aktiv landbrukskommune med rikelig saue- og hestehold, slik at bruk av arealet til beite kan være aktuelt.
- Inntekter fra juletreproduksjon - Juletreproduksjon er en svært arbeidsintensiv produksjon med store investeringer i startfasen.

Statsforvalteren finner i likhet med kommunen at det ikke er grunnlag for å imøtekomme søknaden om tillatelse til omdisponering av det omsøkte arealet. Kommunen har vurdert søknaden og begrunnet sitt vedtak i samsvar med hensynene til godkjente planer etter plan- og bygningsloven, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området og kulturlandskapet, jf. jordloven § 9. Vår vurdering er at det ikke er grunnlag for å omgjøre kommunens vedtak.

Vi mener at det er viktig at jordbruksarealet holdes i hevd, og at det er fullt mulig å løse dette selv om arealene er for bløte i dag. Retningslinjer for miljøtiltak i landbruket Fredrikstad kommune 2024-2027 angir en del prioriterte tiltak der forurensningstiltak som utbedring og supplering av hydrotekniske anlegg som for eksempel avskjæringsgrøfter, erosjonsforebygging og flomdempende tiltak er høyt på prioriteringslista. Tilskuddssats på denne typen tiltak ligger normalt på 70 %. Det finnes også egen tilskuddsordning for dreneringstiltak.

Annet

Lagring av masser, ved og annet trevirke er verken å anse som i tråd med arealformålet eller jordlovens bestemmelser. Statsforvalteren vil bemerke at det som skal avgjøres i denne saken er om det foreligger «særlege høve» som tilsier at dispensasjon fra jordlovas § 9 første ledd kan gis. Hvordan driveplikten etter § 8 eventuelt skal oppfylles, er etter Statsforvalterens vurdering ikke en avgjørende del av dette spørsmålet, og vi går derfor ikke nærmere inn på dette.

Konklusjon
Statsforvalteren stadfester Fredrikstad kommune sitt vedtak av 16. april 2024 om avslag på søknad om omdisponering av fulldyrka jord til juletreproduksjon på gnr. 59 bnr. 2 i Fredrikstad kommune. Klagen er ikke tatt til følge.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Helge Nordby
seksjonssjef
Landbruksavdelingen

Marit Surlien Hoen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Fredrikstad kommune Postboks 1405 1602 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.:	2011/1384
Dokumentnr.:	316
Løpenr.:	131661/2025
Klassering:	033

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	22.05.2025	36/25

Delegerte vedtak til planutvalgets møte 22.05.2025

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Rapport delegerte vedtak til planutvalgets møte 22.05.2025 tas til orientering.

Vedlegg
1 Rapport delegerte vedtak til møte 22.05.2025 (e-byggesak)
2 Rapport delegerte vedtak til møte 22.05.2025 (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 22.05.2025 til orientering.

Delegerte vedtak

Elements

Seleksjon: Utvalg: 1 - Planutvalget - delegerte | Journaldato: 11.04.2025 - 12.05.2025 | Status (kode): F | E | J | A

Rapport generert: 12.05.2025

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	14307/2024	1755/24	DS	30.04.2025	Tillatelse til dispensasjon - Nedre Vikeråsen 7	J	Astrid Meek
BYG	203/2025	35/25	DS	14.04.2025	Rammetillatelse - Skifte ut eksisterende pumpestasjon med en ny pumpestasjon - Ingen adresse finnes - Eiendom 422/348	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	2635/2025	328/25	DS	22.04.2025	Rammetillatelse - Oppføring av anneks og garasje - Smertuveien 1 - Eiendom 440/24	J	Kajal Hamad
BYG	2684/2025	338/25	DS	07.05.2025	Tillatelse - Ny takkonstruksjon på hytte - Marnetveien 18C - Eiendom 62/639	J	Astrid Meek
BYG	2737/2025	343/25	DS	02.05.2025	Tillatelse - Tilbygg til driftsbygning - Saltnesveien 6 - Eiendom 101/5	J	Astrid Meek
BYG	3306/2025	410/25	DS	02.05.2025	Tillatelse - Dispensasjon, støttemur og bruksendring - Fjæreveien 7 - Eiendom 432/160	J	Erik Stumberg
BYG	3509/2025	433/25	DS	09.05.2025	Tillatelse - Ny enebolig med tilhørende garasje - Jotneveien 16 - Eiendom 610/409	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	3644/2025	445/25	DS	24.04.2025	Tillatelse - Opprettelse av grunneiendom (3 tomter) til fritidsbolig - Eiendom 60/453	J	Heidi Kaspersen
BYG	3688/2025	448/25	DS	14.04.2025	Tillatelse - Påbygg bolig, endring av garasje - Tyrihjellveien 21 - Eiendom 602/26	J	Kajal Hamad
BYG	3779/2025	460/25	DS	14.04.2025	Rammetillatelse - Bruksendring , Skilt/reklame - Rolvsøyveien 205 - Eiendom 201/225	J	Silvia Rossing
BYG	3812/2025	464/25	DS	24.04.2025	Tillatelse - Fasadeendring - Ferjestedsveien 24 - Eiendom 300/468	J	Trond Berg Mathisen
BYG	3836/2025	467/25	DS	14.04.2025	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, mindre fasadeendringer, Endring - bærekonstruksjoner - Langøyveien 38 - Eiendom 425/281	J	Magne Danielsen
BYG	3843/2025	469/25	DS	11.04.2025	Ferdigattest - Oppført balkong - Ettergodkjenning - Raadhusgaten 17A - Eiendom 302/17	J	Snorre Huseby
BYG	3847/2025	470/25	DS	14.04.2025	Tillatelse - Bruksendring fra uthus/verksted til boligenhet - Krepsens Vei 6 - Eiendom 726/129	J	Ulf Roppestad
BYG	3882/2025	475/25	DS	28.04.2025	Rammetillatelse - Nybygg helsehus - Lervik - Eiendom 114/65 - Eiendom 114/68	J	Astrid Meek
BYG	3927/2025	476/25	DS	11.04.2025	Igangsettingstillatelse - Tilbygg til bolig - Sareptaveien 54 - Eiendom 90/7	J	Astrid Meek
BYG	3935/2025	479/25	DS	24.04.2025	Ferdigattest - Fasadeendring - Nygaardsgata 39 - Eiendom 300/897	J	Trond Berg Mathisen
BYG	3937/2025	481/25	DS	16.04.2025	Tillatelse - Fasadeendring, Tilbygg inntil 50 m² - Furukollen 1 - Eiendom 49/194	J	Ulf Roppestad
BYG	3940/2025	482/25	DS	11.04.2025	Ferdigattest - Tilbygg hytte - Sørgarden 23 - Eiendom 124/1/14	J	Astrid Meek
BYG	3943/2025	483/25	DS	14.04.2025	Tillatelse - Bruksendring andre bygg, Fasadeendring, Endring - våtrom, Endring - brannskille, Bygningstekniske installasjoner - nyanlegg - Skolebakken 38 - Eiendom 112/518	J	Magne Danielsen
BYG	3959/2025	484/25	DS	11.04.2025	Ferdigattest - Tilbygg barnehage - Vollebergveien 4 - Eiendom 51/106	J	Helle Kristin Gjølme
BYG	3983/2025	485/25	DS	14.04.2025	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Fasadeendring - Bokfinkveien 15 - Eiendom 49/95	J	Cato Andre Olsen
BYG	3986/2025	487/25	DS	15.04.2025	Rammetillatelse - Tilbygg inntil 50 m², Underbygg - Sigerstadveien 81A og B - Eiendom 303/995	J	Cato Andre Olsen
BYG	3993/2025	488/25	DS	11.04.2025	Endringstillatelse - Oppføring av ny firemannsbolig - Kjølberggaten 19 - Eiendom 610/34	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	4016/2025	489/25	DS	14.04.2025	Ferdigattest - Riving av brannskadd hus og bygging av nytt hus, riving av låve og bygging av ny	J	Heidi Kaspersen

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
					driftsbygning/stall - Evenrødveien 32 - Eiendom 214/3		
BYG	4043/2025	490/25	DS	11.04.2025	Ferdigattest - Bruksendring av kjeller fra boder til diverse oppholdsrom - Roald Amundsens Vei 163A - Eiendom 614/115	J	Svein A. Simensen
BYG	4049/2025	491/25	DS	11.04.2025	Ferdigattest - Fasadeendring, Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Solhjulet 16 - Eiendom 422/60/359	J	Svein A. Simensen
BYG	4059/2025	492/25	DS	25.04.2025	Rammetillatelse - Endring våtrom, Tilbygg inntil 50 m² - Bastevikfjellet 37 - Eiendom 59/19	J	Erik Stumberg
BYG	4070/2025	495/25	DS	28.04.2025	Tillatelse - Bruksendring fra kontor til bolig - Arne Stangebyes gate 11 - Eiendom 300/60	J	Trond Berg Mathisen
BYG	4073/2025	496/25	DS	22.04.2025	Tillatelse - Dispensasjon - Opprettelse av ny grunneiendom til boligformål - Sarpsborgveien 902 - Eiendom 629/4	J	Heidi Kaspersen
BYG	4147/2025	497/25	DS	22.04.2025	Tillatelse - Bruksendring andre bygg, Endring - våtrom - Farmanns gate 1 - Eiendom 300/426	J	Silvia Rossing
BYG	4163/2025	498/25	DS	16.04.2025	Tillatelse - Tilbygg inntil 50 m² - Gros Vei 8 - Eiendom 212/3/173	J	Ulf Roppestad
BYG	4178/2025	499/25	DS	15.04.2025	Tillatelse - Tilbygg inntil 50 m² - Ovalen 30 - Eiendom 610/76/403	J	Cato Andre Olsen
BYG	4180/2025	500/25	DS	15.04.2025	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Bunterveien 14 - Eiendom 609/55/241	J	Cato Andre Olsen
BYG	4199/2025	502/25	DS	16.04.2025	Ferdigattest - Oppføring av kombinert lager- og kontorbygg - Mosseveien 104 - Eiendom 45/171	J	Nina Slavica Bazler
BYG	4234/2025	503/25	DS	08.05.2025	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Fasadeendring - Valhalls Gate 5B - Eiendom 300/1409/0/4	J	Cato Andre Olsen
BYG	4304/2025	505/25	DS	25.04.2025	Endringstillatelse - Oppretting av ny grunneiendom - Johnseveien 13 - Eiendom 112/50	J	Nina Slavica Bazler
BYG	4308/2025	506/25	DS	22.04.2025	Igangsettingstillatelse - Takheving fabrikkbygning - Mosseveien 1 - Eiendom 300/777	J	Thomas Ruyter
BYG	4322/2025	507/25	DS	22.04.2025	Igangsettingstillatelse trinn 2 - Tilbygg fryselager til eksisterende produksjonsanlegg - Pancoveien 16 - Eiendom 45/1/288	J	Thomas Ruyter
BYG	4325/2025	508/25	DS	22.04.2025	Glomboveien 2 - Innseilingen byggetrinn 2 - Avslag på søknad om redusert gebyr	J	Thomas Ruyter
BYG	4329/2025	509/25	DS	22.04.2025	Tillatelse - Skilt/reklame - Dikeveien 37 - Eiendom 733/57	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	4336/2025	510/25	DS	22.04.2025	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Alv Erlingsens gate 32 - Eiendom 610/138	J	Kajal Hamad
BYG	4389/2025	511/25	DS	24.04.2025	Tillatelse - Pipemontering - Bokfinkveien 17 - Eiendom 49/190	J	Magne Danielsen
BYG	4395/2025	512/25	DS	28.04.2025	Ferdigattest - Etablering av fagverksbro for bæring av prosessrør - Habornveien 61 - Eiendom 303/1212	J	Thomas Ruyter
BYG	4396/2025	513/25	DS	28.04.2025	Ferdigattest - Midlertidig brakkerigg som skal benyttes til lærerarbeidsplasser - Lundebuen 14 - Eiendom 432/76	J	Thomas Ruyter
BYG	4398/2025	514/25	DS	25.04.2025	Tillatelse - Oppføring av ny stålpipe - Slevik Platå 2B - Eiendom 64/678	J	Magne Danielsen
BYG	4404/2025	515/25	DS	24.04.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Bunterveien 14 - Eiendom 609/55/241	J	Cato Andre Olsen
BYG	4409/2025	516/25	DS	25.04.2025	Ferdigattest - Gjenoppføring av tremannsbolig etter brann - Svenskeberget 7-11 - Eiendom 439/263	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	4410/2025	517/25	DS	24.04.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Liaåsen 8 - Eiendom 210/1312	J	Ulf Roppestad
BYG	4411/2025	518/25	DS	25.04.2025	Ferdigattest - Bruksendring av kjeller til oppholdsrom og oppretting av nytt bad - Ilaveien 89 - Eiendom 201/74	J	Kajal Hamad
BYG	4413/2025	519/25	DS	24.04.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Sundløkkaveien 24 - Eiendom 639/25	J	Ulf Roppestad

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	4417/2025	520/25	DS	02.05.2025	Tillatelse - Nybygg - boligformål - Brønnerødtoppen 19 - Eiendom 211/87	J	Erik Stumberg
BYG	4418/2025	521/25	DS	24.04.2025	Ferdigattest - Redskapshus - Skovly 1 - Eiendom 112/213	J	Heidi Kaspersen
BYG	4421/2025	522/25	DS	25.04.2025	Tillatelse - Riving/ny kran for båtopptak - Måkeveien 20 - Eiendom 425/19/304	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	4422/2025	523/25	DS	24.04.2025	Godkjent søknad om ansvarsrett - Fasadeendring, skilt - Farmanns gate 17	J	Kariann Magnussen
BYG	4424/2025	524/25	DS	24.04.2025	Tillatelse - Oppføring av ny stålpipe - Slevikstranda 57 - Eiendom 64/89	J	Ulf Roppestad
BYG	4432/2025	525/25	DS	24.04.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Sponheimveien 18 - Eiendom 210/1532	J	Cato Andre Olsen
BYG	4433/2025	526/25	DS	24.04.2025	Ferdigattest - Riving/ny bolig - Eiendomsforhold - Ferjestedsveien 20 - Eiendom 300/466	J	Magne Danielsen
BYG	4452/2025	527/25	DS	25.04.2025	Ferdigattest - Utskiftning av heis Orkla Foods, Stabburet - Stabburveien 22 - Eiendom 201/95	J	Tor Midtvåge
BYG	4458/2025	528/25	DS	28.04.2025	Igangsettingstillatelse - Ny enebolig - Mineveien 1A - Eiendom 424/471	J	Thomas Ruyter
BYG	4460/2025	529/25	DS	28.04.2025	Tillatelse - Rehabilitering av elementskorstein - Nannasvei 11 - Eiendom 610/335	J	Cato Andre Olsen
BYG	4472/2025	531/25	DS	29.04.2025	Tillatelse - Dispensasjon - Oppretting av ny grunneiendom til boligformål - Bossumdalen 16 - Eiendom 96/5 og 96/13	J	Heidi Kaspersen
BYG	4473/2025	532/25	DS	29.04.2025	Tillatelse - Oppføring av nytt kombinert lager- og kontorbygg - Mosseveien 104 - Eiendom 45/171	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	4475/2025	533/25	DS	25.04.2025	Igangsettingstillatelse trinn 1 - Tilbygg til eksisterende bygg - Hotellveien 2 - Eiendom 105/159	J	Caroline Marie Johansen
BYG	4480/2025	534/25	DS	25.04.2025	Tillatelse - Riving av eksisterende garasje og liten terrasse på vegg mot nord samt oppføring av tilbygg/garasje til bolig - Lomveien 3 - Eiendom 425/300	J	Kajal Hamad
BYG	4490/2025	535/25	DS	25.04.2025	Tillatelse - Arealoverføring - Toftebergveien - Eiendom 629/14 og 629/17	J	Nina Slavica Bazler
BYG	4495/2025	536/25	DS	29.04.2025	Tillatelse - Tilbygg inntil 50 m² - Furuveien 3 - Eiendom 49/115	J	Ulf Roppestad
BYG	4496/2025	537/25	DS	25.04.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Drøbaks Vei 3A - Eiendom 205/47	J	Magne Danielsen
BYG	4513/2025	538/25	DS	25.04.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Skjelinveien 13A - Eiendom 645/16	J	Ulf Roppestad
BYG	4551/2025	540/25	DS	25.04.2025	Tillatelse - Opprettelse av ny grunneiendom - Mikkelsens Vei 11 - Eiendom 112/733	J	Nina Slavica Bazler
BYG	4561/2025	541/25	DS	29.04.2025	Tillatelse - Dispensasjon - Oppretting av grunneiendom til boligformål - Veumlia 3 - Eiendom 214/23	J	Heidi Kaspersen
BYG	4577/2025	542/25	DS	29.04.2025	Ferdigattest - Endring av bygg - annet - Ferjestedsveien 24 - Eiendom 300/468	J	Trond Berg Mathisen
BYG	4586/2025	543/25	DS	28.04.2025	Tillatelse - Arealoverføring - Lislebyveien 168A - Eiendom 206/1 og 206/96	J	Nina Slavica Bazler
BYG	4620/2025	544/25	DS	28.04.2025	Igangsettingstillatelse - Endring på plan, fasade samt parkeringsplass knyttet til næringsbygg - Pancoveien 36 - Eiendom 44/23	J	Thomas Ruyter
BYG	4626/2025	545/25	DS	02.05.2025	Tillatelse - Bruksendring fra bod til soverom - Brekkefaret 2F - Eiendom 46/2/76	J	Svein A. Simensen
BYG	4629/2025	546/25	DS	02.05.2025	Igangsettingstillatelse - Grunnarbeider og utvendig VA - Eiendom 114/65 - Eiendom 114/68	J	Astrid Meek
BYG	4631/2025	548/25	DS	02.05.2025	Tillatelse - Bygningstekniske installasjoner - reparasjon - Ila allé 30 - Eiendom 208/1601	J	Svein A. Simensen
BYG	4634/2025	549/25	DS	30.04.2025	Ferdigattest - Oppføring av fritidsbolig - Blåsoppveien 33 - Eiendom 64/653	J	Astrid Meek
BYG	4637/2025	551/25	DS	02.05.2025	Ferdigattest - Tilleggsdel til hoveddel - Eiendom 48/53/176	J	Astrid Meek
BYG	4645/2025	552/25	DS	02.05.2025	Ferdigattest - Ferdigstillelse av massedeponi - Forsetlund Gropa - Ferdigattest - Kolbergveien 3 - Eiendom 28/6	J	Astrid Meek

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	4668/2025	553/25	DS	29.04.2025	Tillatelse - Tilbygg inntil 50 m² - Solviken 18 - Eiendom 112/349	J	Heidi Kaspersen
BYG	4671/2025	554/25	DS	02.05.2025	Tillatelse - Oppføring av ny stålpipe - Slevik Platå 2C - Eiendom 64/678	J	Svein A. Simensen
BYG	4681/2025	555/25	DS	02.05.2025	Igangsettingstillatelse - Rehabilitering av avløpsanlegg Veumdalen - Siste del av etappe 1 - Eiendom 211/38	J	Astrid Meek
BYG	4703/2025	556/25	DS	29.04.2025	Ferdigattest - Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel - Soliveien 34 - Eiendom 724/78	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	4705/2025	557/25	DS	30.04.2025	Endringstillatelse - Riving av hele bygg - Brochs gate 7 - Eiendom 300/211	J	Snorre Huseby
BYG	4711/2025	558/25	DS	29.04.2025	Igangsettingstillatelse - Oppføring av tilbygg - Etablering av ny boenhet - Sølvstien 20B - Eiendom 603/16/59	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	4712/2025	559/25	DS	30.04.2025	Ferdigattest - Innvendig rehabilitering og oppgradering av skorstein - Levvelveien 19 - Eiendom 112/301	J	Cato Andre Olsen
BYG	4714/2025	560/25	DS	30.04.2025	Svar på Tilleggsdokumentasjon - Haugetangveien 16 Eiendom 49/274 - Frittliggende terrasse.	J	Cato Andre Olsen
BYG	4716/2025	561/25	DS	30.04.2025	Tillatelse - Tilbygg inntil 50 m² - Ilebakken 24 - Eiendom 424/1/138	J	Ulf Roppestad
BYG	4718/2025	562/25	DS	02.05.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Damveien 11A - Eiendom 440/95	J	Magne Danielsen
BYG	4719/2025	563/25	DS	02.05.2025	Rammetillatelse - Fasadeendring - Tilbygg - Ilebakken 20D - Eiendom 424/1/193	J	Erik Stumberg
BYG	4723/2025	564/25	DS	30.04.2025	Rammetillatelse - Oppføring av lagerseksjoner - Vallehellene 17 - Eiendom 732/53	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	4726/2025	565/25	DS	02.05.2025	Tillatelse - Riving av eksisterende fritidsbolig og anneks- oppføring av ny fritidsbolig - Sønningveien 62 - Eiendom 125/128	J	Astrid Meek
BYG	4734/2025	566/25	DS	05.05.2025	Tillatelse - Ny balkong - Fjellryggveien 7 - Eiendom 422/293	J	Cato Andre Olsen
BYG	4737/2025	567/25	DS	02.05.2025	Dispensasjon og tillatelse - Tilbygg til hytte - Rødsbråtan 50D - Eiendom 109/43	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	4747/2025	568/25	DS	07.05.2025	Tillatelse - Oppføring av midlertidig modulrigg - St.Josephs gate 8 - Eiendom 300/1638	J	Thomas Ruyter
BYG	4780/2025	571/25	DS	05.05.2025	Tillatelse - Nytt anneks - Bjerkelunden 17 - Eiendom 63/4/122	J	Heidi Kaspersen
BYG	4783/2025	572/25	DS	08.05.2025	Tillatelse - Nybygg - Nytt uthus med drivhus og bod - Ilebakken 15 - Eiendom 424/68	J	Heidi Kaspersen
BYG	4788/2025	573/25	DS	02.05.2025	Ferdigattest - Tilbygg og endring av fasade - Solkollen 15 - Eiendom 45/217	J	Astrid Meek
BYG	4836/2025	576/25	DS	02.05.2025	Igangsettingstillatelse - Riving av eksisterende bolig og uthus og oppføre ny enebolig - Trosvikgata 33 - Eiendom 210/1607	J	Trond Berg Mathisen
BYG	4883/2025	577/25	DS	05.05.2025	Tillatelse - Riving av sidefløyene på "Blikken" mot øst og vest - Kvernhusveien 1 - Eiendom 210/1207	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	4895/2025	578/25	DS	05.05.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe - Søren Klæboes Vei 19 - Eiendom 204/89	J	Magne Danielsen
BYG	4898/2025	579/25	DS	07.05.2025	Tillatelse - Påbygg takopplett/fasadeendring, samt bruksendring av deler av loft fra tilleggsdel til hoveddel - Lavendelåsen 17 - Eiendom 53/336	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	4915/2025	580/25	DS	07.05.2025	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Månestien 2 - Eiendom 603/289	J	Kajal Hamad
BYG	4923/2025	581/25	DS	06.05.2025	Ferdigattest - Nybygg hytte - Kaholmen - Eiendom 429/54	J	Astrid Meek
BYG	4929/2025	582/25	DS	07.05.2025	Ferdigattest - Nytt undervisningsbygg - Møllehjulet - Kvernhusveien 1 - Eiendom 210/1207	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	4941/2025	583/25	DS	07.05.2025	Igangsettingstillatelse - Oppdeling til to boenheter og tilbygg knyttet til eksisterende bolighus samt oppføring av frittliggende bod og riving av garasje - Mads W.Stangs gate 14 - Eiendom 300/753	J	Thomas Ruyter
BYG	4947/2025	584/25	DS	07.05.2025	Ferdigattest - Oppføring av 3-mannsbolig samt riving og oppføring av uthus - Nabbetorpveien 112B -	J	Thomas Ruyter

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
					Eiendom 303/1927		
BYG	4952/2025	585/25	DS	07.05.2025	Rammetillatelse - Oppføring av midlertidig skolepaviljong - Enggata 76 - Eiendom 303/183	J	Thomas Ruyter
BYG	4973/2025	586/25	DS	07.05.2025	Tillatelse - Rive eksisterende terrasse, nytt uteoppholdsareal med svømmebasseng - Hankø 232 - Eiendom 105/296	J	Astrid Meek
BYG	4996/2025	587/25	DS	07.05.2025	Ferdigattest - Bruksendring - Nedre Almgrensvei 4 - Eiendom 50/151	J	Svein A. Simensen
BYG	4997/2025	588/25	DS	07.05.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra bod til soverom - Brekkefaret 2F - Eiendom 46/2/76	J	Svein A. Simensen
BYG	5000/2025	589/25	DS	06.05.2025	Godkjent søknad om ansvarsrett som prosjekterende - Ny enebolig - Manstadåsen 6A	J	Kariann Magnussen
BYG	5003/2025	590/25	DS	06.05.2025	Igangsettingstillatelse - Riving og oppføring av ny bolig - Krosneslund 24 - Eiendom 54/37	J	Silvia Rossing
BYG	5034/2025	591/25	DS	08.05.2025	Ferdigattest - Riving/Oppføring av ny fritidsbolig - Femdalsund 14 - Eiendom 429/7/88	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5046/2025	592/25	DS	08.05.2025	Ferdigattest - Garasje - Vikaneveien 361 - Eiendom 77/3	J	Ulf Roppestad
BYG	5047/2025	593/25	DS	12.05.2025	Igangsettingstillatelse trinn 6 - Oppføring av bygning for produksjon, testing og administrasjon for Sleipner Motor AS - Bruket 23 - Eiendom 48/261	J	Thomas Ruyter
BYG	5055/2025	595/25	DS	09.05.2025	Ferdigattest - Tilbygg til bolig/Fasadeendring - Begbyveien 1 - Eiendom 609/1/5	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5056/2025	596/25	DS	09.05.2025	Ferdigattest - Tilbygg til bolig - Pans Vei 15 - Eiendom 610/75/431	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5060/2025	597/25	DS	08.05.2025	Tillatelse - Bruksendring av kjeller - Sundløkkaveien 66 - Eiendom 638/37	J	Svein A. Simensen
BYG	5061/2025	598/25	DS	07.05.2025	Ferdigattest - Oppføring av enebolig - Krosnes allé - Eiendom 54/231	J	Astrid Meek
BYG	5062/2025	599/25	DS	08.05.2025	Tillatelse - Nybygg - annet inntil 70 m² - Vestre Frydenbergvei 19 - Eiendom 210/144	J	Svein A. Simensen
BYG	5063/2025	600/25	DS	08.05.2025	Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Enerstien 10 - Eiendom 422/572	J	Ulf Roppestad
BYG	5064/2025	601/25	DS	09.05.2025	Igangsettingstillatelse - Rivning av eksisterende bolig og oppføring av tomannsbolig - Tyrihansveien 2 - Eiendom 602/69	J	Silvia Rossing
BYG	5066/2025	602/25	DS	09.05.2025	Tillatelse - Bruksendring fra lagerhall til treningssenter - Rosenlund 14 - Eiendom 203/308	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5067/2025	603/25	DS	08.05.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Tuesgate 4 - Eiendom 611/163	J	Magne Danielsen
BYG	5070/2025	605/25	DS	08.05.2025	Igangsettingstillatelse - Riving av eksisterende anneks og oppføring av nytt anneks - Torgautøyene 23 - Eiendom 60/87	J	Astrid Meek
BYG	5072/2025	606/25	DS	08.05.2025	Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Jaktveien 7 - Eiendom 439/540	J	Cato Andre Olsen
BYG	5075/2025	607/25	DS	08.05.2025	Tillatelse - Rehabilitering av pipe - Sofus Sørensens Vei 20F - Eiendom 422/1/330	J	Svein A. Simensen
BYG	5092/2025	609/25	DS	09.05.2025	Ferdigattest - Riving og gjenoppføring av fritidsbolig - Vraktangen 16 - Eiendom 432/3/15	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5099/2025	610/25	DS	12.05.2025	Endringstillatelse - Oppføring av bygning for produksjon, testing og administrasjon for Sleipner Motor AS - Bruket 23 - Eiendom 48/261	J	Thomas Ruyter
BYG	5117/2025	611/25	DS	08.05.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av skorstein - Kongleveien 47 - Eiendom 726/96/27	J	Ulf Roppestad
BYG	5121/2025	612/25	DS	08.05.2025	Tillatelse - Rehabilitering av en pipe - Vestengaten 54 - Eiendom 625/74	J	Ulf Roppestad
BYG	5122/2025	613/25	DS	08.05.2025	Ferdigattest - Fasadeendring og bruksendring - Veidegrenda 54 - Eiendom 422/1/413	J	Magne Danielsen
BYG	5125/2025	614/25	DS	08.05.2025	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Gamle Rødsvei 34	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	5126/2025	615/25	DS	08.05.2025	Ferdigattest - Fasadeendring - Gunnar Nilsens gate 16 - Eiendom 300/1301	F	Trond Berg Mathisen

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	5147/2025	617/25	DS	12.05.2025	Endringstillatelse - Oppføring av 8 boligblokker med tilhørende parkeringskjeller og utearealer - , Sorgenfri Alle - Eiendom 303/1905	J	Thomas Ruyter
BYG	5152/2025	618/25	DS	09.05.2025	Ferdigattest - Rehabilitering av pipe, Påbygg, Tilbygg inntil 50 m² - Skjoldveien 4 - Eiendom 424/334	J	Kajal Hamad
BYG	5155/2025	619/25	DS	08.05.2025	Tillatelse - Endring - brannskille - Dampskipsbrygga 12A - Eiendom 300/337	F	Trond Berg Mathisen
BYG	5158/2025	620/25	DS	09.05.2025	Ferdigattest - Riving/tilbygg til bolig - Tyrilia 4 - Eiendom 603/282	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5166/2025	622/25	DS	09.05.2025	Tillatelse - Tilbygg til hytte - Futerødveien 88 - Eiendom 437/19	J	Margrethe Nødtveidt
BYG	5174/2025	624/25	DS	09.05.2025	Vedtak om å frata ansvarsrett - Langøyveien 163	J	Rolf Edvard Abelson
BYG	5192/2025	627/25	DS	09.05.2025	Vedtak - Godkjent søknad om ansvarsrett - Liaveien 59 og Skjelinveien 17	E	Rolf Edvard Abelson
BYG	5196/2025	628/25	DS	09.05.2025	Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av ny enebolig - Storhaugveien 3 - Eiendom 422/578	J	Silvia Rossing
BYG	5265/2025	636/25	DS	12.05.2025	Igangsettingstillatelse nr 2 - Nybygg helsehus - Eiendom 114/68	F	Astrid Meek
BYG	5267/2025	637/25	DS	12.05.2025	Igangsettingstillatelse nr 1 - Nybygg - boligformål - 3004/48/103/0/0 - Eiendom 48/103	F	Astrid Meek

Delegerte vedtak

Elements

Seleksjon: Utvalg: 127 - Planutvalget - delegerte | Journaldato: 11.04.2025 - 12.05.2025 | Status (kode): F | E | J | A

Rapport generert: 12.05.2025

Utvalg	Løpenr	Saksnr	Type	Dato	Tittel	Status	Saksbehandler
BYG	102724/2025	9/25	DS	22.04.2025	Ferdigattest for midlertidig bruksendring til Holdbart - Stabburveien 7-9	J	Thomas Ruyter

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.:	2022/20832
Dokumentnr.:	69
Løpenr.:	105735/2025
Klassering:	143

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	22.05.2025	37/25
Formannskapet	05.06.2025	
Bystyret	12.06.2025	

Torp Bruk - nasjonal arealplanID 3107 1230 - Borge
Planprogram for utarbeidelse av områderegulering og konsekvensutredning
Forslagsstiller: Fredrikstad kommune

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:

1. Med hjemmel i forskrift om konsekvensutredninger §16 fastsettes planprogram for områderegulering med konsekvensutredning for Torp Bruk datert 03.05.2024, sist revidert 02.05.2025.

Sammendrag

Planutvalget uttaler seg i saken.

Forslag til planprogram (se vedlegg 2) for områderegulering med konsekvensutredning av Torp Bruk er utarbeidet av Multiconsult AS, på vegne av initiativtaker Torp Marinepark Eiendom AS. Planarbeidet er underlagt kommunal styring, jamfør bystyresak 143/24.

Planområdet omfatter et areal på ca. 260 daa, og er i kommuneplanens arealdel 2023–2035 avsatt til formålene «framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål» (omtalt som KB3), «friområde», «LNF - tiltak for stedbunden næring», «fremtidig blågrønn struktur», «nåværende farled», samt «bruk og vern av sjø, vassdrag og strandsone».

Ut over noe eksisterende bebyggelse består planområdet av skog og annen vegetasjon, samt grus- og biloppstillingsplasser. Deler av planområdet er i dag et naturområde som er registrert med svært viktig verdi. Området grenser til Glomma, og Glommastien går gjennom planområdet.

I planarbeidet skal det legges til rette for utvikling av nye boligområder med tilhørende servicefunksjoner, samt videreføring av eksisterende næring som ønsker videre utvikling. Total prosentvis utnyttelse i planområdet antas å bli ca. 50 prosent, og det antas at det vil kunne etableres ca. 500–1000 nye boenheter. Det skal samtidig tas nødvendig hensyn til det kulturhistoriske industrimiljøet, naturmangfold, landskap og friluftsliv.

Planprogrammet er utarbeidet i henhold til forskrift om konsekvensutredninger, og legger rammer for fremtidig plan- og utredningsprosess. Planprogrammet redegjør for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og opplegg for medvirkning, hvilke alternativer som vil bli vurdert, behovet for utredninger og utredningsmetodikk.

Kommunedirektøren mener foreslåtte utredingstemaer vil sikre tilstrekkelig kunnskaps-grunnlag for å kunne vurdere valg av løsning og faktiske konsekvenser av et fremtidig planforslag.

Forslag til planprogram ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn 21.11.2024, samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Fristen for å komme med uttalelser var 09.01.2025. Det kom inn totalt 15 uttalelser.

Kommunedirektøren anbefaler at planprogrammet fastsettes med hjemmel i forskrift om konsekvensutredninger §16.

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Planprogram datert 03.05.2024, sist revidert 02.05.2025
3 Sammendrag av, og kommentarer til, innspill til varsel om planoppstart og høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram datert 15.01.2025, sist revidert 02.05.2025
4 Samlede uttalelser til varsel om planoppstart og høring og offentlig ettersyn av planprogram

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige saksdokumenter i arkivsak 2022/20832.

Saksopplysninger
På vegne av initiativtaker Torp Marinepark Eiendom AS har Multiconsult AS utarbeidet forslag til planprogram for områderegulering med konsekvensutredning for Torp Bruk (se vedlegg 2). Planarbeidet er underlagt kommunal styring, jamfør bystyresak 143/24.

Planområdet omfatter et areal på ca. 260 daa. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en gradvis utvikling og transformasjon av Torp Bruk. Områdereguleringen vil gi hovedrammene for utvikling, med påfølgende detaljregulering av delområder. Et av delområdene innenfor planområdet vil likevel ha en høyere detaljeringsgrad, slik at det er mulig å gå rett til byggesak.

Det er i 2021/2022 gjennomført en arkitektkonkurranse i regi av Norges Arkitektforbund (NAL). Konkurransen ble gjennomført av NAL, og arrangert av Hersleth Entreprenør AS på vegne av Torp Marinepark Eiendom AS. Konkurranseforslaget «Elvetorpet» ble enstemmig kåret som vinner. Hovedalternativet i planprogrammet bygger på prinsipper fra vinnerforslaget «Elvetorpet». Det er samtidig ikke ensbetydende med at det er slik et endelig planforslag vil se ut, da faglige utredninger og funn i planprosessen vil forme planforslaget. Vinnerforslaget og juryens begrunnelse kan leses her:
https://arkitektforbundet.no/media/x4vlygse/nak-541-torp-bruk.pdf

Det er utarbeidet et planprogram for det videre planarbeidet. Planprogrammet legger rammene for utredningsprosessen, og gjør rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og opplegg for medvirkning, hvilke alternativer som vil bli vurdert, behovet for utredninger og utredningsmetodikk. Videre arbeid med områdereguleringen vil foregå innenfor de rammer som fastsettes i planprogrammet.

Tidligere vedtak i saken
Bystyret behandlet den 13.06.2024 valg av plantype og fordeling av kostnader for områdereguleringen (bystyresak 143/24):

1. *I medhold av plan- og bygningslovens § 12-2 utarbeides det en områderegulering for Torp Bruk.*

2. *Det forutsettes at planarbeidet underlegges kommunal styring. Planen skal ha som utgangspunkt å utvikle området i samsvar med føringene i kommuneplanens arealdel 2023–2035.*
3. *Det forutsettes at initiativtaker, etter nærmere avtale, dekker alle kostnader forbundet med utarbeidelsen av planforslaget, og kommunens kostnader til saksbehandling fram til 1. gangs behandling av planforslaget.*
4. *Det forutsettes at initiativtaker bekoster en kartlegging av naturverdiene i området, utført av ekstern kartlegger med relevant faglig kompetanse. Kartleggingen skal utføres på en slik måte at alle naturverdier og naturmangfoldet gjennom hele året sikres innbefattet i kartleggingen.*
5. *Det forutsettes at planarbeidet ivaretar naturverdiene i området og at bebyggelse skjer med minst mulig negativ påvirkning på disse.*
6. *Det forutsettes at planarbeidet tilrettelegger for allmennhetens tilgang langs elva og til naturverdiene i området.*
7. *Det forutsettes at planarbeidet hensyntar utglidningsproblematikk og rasfare og at utbygging skjer med sikte på å unngå ytterligere masseutglidninger til Glomma.*

Formannskapet behandlet den 07.11.2024 utlegging av forslag til planprogram på høring og offentlig ettersyn (formannskapsak 179/24):

1. *Med hjemmel i plan- og bygningslovens §4-1 og forskrift om konsekvensutredninger §15 sendes planprogram for områderegulering med konsekvensutredning for Torp Bruk på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Det varsles samtidig oppstart av reguleringsplanarbeid, jamfør plan- og bygningsloven §12-8.*
2. *Det er en klar forutsetning at skogområdet og dyrket mark ivaretas.*

<u>Planstatus</u>
Fylkesplanen – Østfold mot 2050.

- Arealstatus er tettbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel 2023–2035

- Planområdet omfattes av en gjennomføringssone med krav om felles planlegging (H810). Innenfor gjennomføringssonen er arealene avsatt til formål framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål (omtalt som KB3), friområde, LNF, fremtidig blågrønn struktur, småbåthavn (framtidig), nåværende farled, bruk og vern av sjø, vassdrag og strandsone.
- Det er angitt to samferdselslinjer for turvegtraser (1140 – fremtidig og nåværende) innenfor planområdet. Det som er avsatt til «fremtidig turvegtrase» følger elvebredden i formålet blågrønn struktur, og det som er avsatt til «nåværende turvegtrase» følger dagens fremføring av Glommastien gjennom formålet KB3. Det er dessuten en «fremtidig turvegtrase» som går gjennom formålet friområde sydøst i planområdet.
- Innenfor KB3 tillates boliger, tjenesteyting, næring og forretning. Annen handel enn dagligvarehandel, nærhandel og strøkstjenlig virksomhet tillates ikke (jf. §7.2). Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen. Eksempel er mindre legekontor, tannlege, frisør, familiebarnehage (jf. §11.3).
- Det er et krav om at det i reguleringsplanen skal vurderes å sette av tomt for ny skole (jf. §7.2).
- Deler av planområdet ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø (H570). I kommuneplanens arealdel er Torp Bruk omtalt slik*: Industribygninger, villa med hageanlegg og arbeiderboliger viser flere sider av et industrisamfunn rundt en bedrift*.
- Planområdet omfattes dessuten av hensynssone for naturmiljø (H560) og faresonene H320 (flomfare) og H310 (ras- og skredfare).

- Planarbeidet vil omfattes av en rekke øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel, blant annet krav til elvepromenade (§6.2 og §6.3), skolekapasitet (§4.2), nærmiljøpark (§12.6), høydebestemmelser, krav til minste uteoppholdsareal med mer.

Gjeldende reguleringsplaner

- Planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan for Torp Bruk (plan-ID 267), vedtatt 16.06.1988. Gjeldende regulering setter av området til boliger, offentlig friområde, industri, småbåthavn, forretning og kjøreveg.
- Deler av planområdet omfattes dessuten av reguleringsplan for Torp Mellom (plan-ID 467), vedtatt 30.05.2001 (sist endret 06.11.2019). Den delen av planområdet som overlapper planen fra Torp Mellom er regulert til industriformål, spesialområde naturvern, idrettsanlegg, felles parkeringsplass og buffersone.

Beskrivelse av planområdet

Eksisterende bebyggelse på Torp Bruk har tidligere huset en papirfabrikk. Det er også rester etter teglverksindustri innenfor planområdet. I dag drives det ulik næringsvirksomhet på eiendommene, men i et mindre omfang.

Planområdet har i dag lav arealutnyttelse. Som del av planarbeidet skal eksisterende bebyggelse vurderes med hensyn til egnethet for bevaring, eventuell ombruk, eller om noe bebyggelse ikke egner seg for videreføring.

Ut over eksisterende bebyggelse består planområdet av skog og annen vegetasjon, samt grus- og biloppstillingsplasser. Deler av planområdet er i dag et naturområde som er registrert med svært viktig verdi. Innenfor planområdet er det dessuten registrert både truede og nær-truede arter, blant annet en av landets viktigste sopplokaliteter vurdert som «svært viktig A» i Miljødirektoratets naturbasekart.

Det er registrert arealer med fulldyrka jord og dyrkbar jord innenfor planområdet. Majoriteten av registreringene er imidlertid ikke fulldyrket jord, og består i dag av skog eller gresslette. Deler av det registrerte området overlappes av naturområde med svært viktig verdi.

Området grenser til Glomma, og Glommastien går gjennom planområdet. Glommastien er registrert som et viktig friluftsområde, og er også en del av nasjonal sykkelrute 1.

Det er registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planavgrensningen. Ifølge Kulturminnesøk er dette en gravhaug fra jernalderen (Torpelunden). Det er også registrert en mulig skålgrop på et lavt svaberg innenfor planområdet (enkeltminne, ikke automatisk fredet).

Grunnen består av tykk hav- og fjordavsetning, og det er svært stor sannsynlighet for marin leire i området.

Vurdering av behovet for konsekvensutredning (KU)

Planarbeidet er vurdert mot forskrift om konsekvensutredning. KU-forskriften § 6 angir hvilke planer etter plan- og bygningsloven som alltid skal ha planprogram og konsekvensutredning. Det er vurdert at planarbeidet faller inn under denne bestemmelsen, og at planarbeidet dermed utløser krav om planprogram og konsekvensutredning.

Utredningsalternativer

I henhold til KU-forskriftens § 14 skal konsekvensutredningen redegjøre for relevante og realistiske alternativer. I planer der det ikke finnes relevante og realistiske alternativer er det kun planen som konsekvensutredes og vurderes opp mot nullalternativet. Relevante alternativ betyr i denne sammenhengen alternative måter for å oppnå målet med planen.

Plan- og utredningsprosessen vil omfatte to alternativer og et referansealternativ (alternativ 0), som er situasjonen alternativene skal vurderes opp mot. Med unntak av ett delområde vil det følge plankrav på hele området, altså krav om detaljregulering før bygging.

Nullalternativet (referansealternativet):
Nullalternativet brukes som sammenlikningsgrunnlag ved vurdering av hvilken påvirkning en plan vil ha. Nullalternativet innebærer derfor ingen utvikling, men videreføring av dagens bruk og miljøtilstand.

Alternativ 1:
Alternativ 1 legger til grunn at planområdet blir utviklet med bolig og tilhørende infrastruktur. Kjøreadkomst til området vil være fra riksvei 22, Sarpsborgveien. Boligområdet vil ha innslag av service, næring og kultur sammen med den næringsaktiviteten som skal videreføres fra dagens situasjon. Boligene vil bestå av en kombinasjon av småhusbebyggelse og blokkbebyggelse med variert høyde og takvinkel. Høydene vil forholde seg til kravene i kommuneplanens arealdel, med maksimale høyder på 18 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Total prosentvis utnyttelse i planområdet antas å bli ca. 50 %. Det antas at det vil kunne etableres ca. 500 – 1000 nye boenheter. I tillegg viser et tidlig skisseprosjekt at andre bygg inkludert mulig skole vil kunne ha et bruttoareal på ca. 33 000 kvm. I tråd med kommuneplanens arealdel vil det vurderes behov for å sette av areal til en ny skole.

Glommastien vil ligge nærmest Glomma, uten ny bebyggelse mellom Glomma og Glommastien, i tråd med kommuneplanens arealdel. Funnene fra konsekvensutredningene vil være med på å forme det endelige planforslaget.

Alternativ 2:
Alternativ 2 er tilnærmet lik alternativ 1. Hensikten med å inkludere alternativ 2 som et ekstra utredningsalternativ er for å svare opp uttalelser fra Statsforvalteren, Naturvernforbundet og naboer, og vise et utbyggingsforslag som tar større hensyn til naturverdiene i området enn til andre kvaliteter. Alternativet vil defineres ytterligere når alle verdiene i området er kartlagt.

<u>Utredningstemaer</u>
Planprogrammet legger føringer for hva som skal utredes og vurderes i planprosessen. For temaene som skal konsekvensutredes skal det redegjøres for konsekvenser ved hvert av utredningsalternativene. Hva som skal utredes må gjenspeile områdets stedegne kvaliteter i dagens situasjon, samt nødvendige forhold for å gi tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for planlegging av fremtidig bruk.

I planprogrammet er det gjort en vurdering av hvilke temaer som skal konsekvensutredes, disse er som følger:

- Naturmangfold og økosystemtjenester
- Kulturminner og kulturmiljø
- Friluftsliv
- Landskap
- Vannmiljø og forurensing
- Stedsutvikling

I tillegg vil følgende temaer vurderes og beskrives som en del av planbeskrivelsen, trafikkanalyse, mobilitetsplan, og/eller risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse):

- Forurenset grunn
- Støyfaglig utredning

- Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger
- Beredskap og ulykkesrisiko
- Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred
- Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen
- Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett
- Barn og unges oppvekstvilkår
- Kriminalitetsforebygging
- Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.

Se for øvrig oversikten over hvilke temaer som konsekvensutredes, og hvilke temaer som kun vurderes og beskrives som en del av planbeskrivelsen og/eller risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i planprogrammet delkapittel 5.2 og kapittel 6.

Innkomne uttalelser ved høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram
Forslaget til planprogram ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn 21.11.2024, samtidig med varsel om oppstart av planarbeid. Fristen for å komme med uttalelser var 09.01.2025. Det kom inn totalt 15 uttalelser. Uttalelsene omfatter både innspill til forslaget til planprogram og innspill til det kommende planarbeidet. Alle uttalelsene er oppsummert og kommentert i et eget notat som følger saken (se vedlegg 3). Kommunedirektøren slutter seg til de vurderingene som er gjort.

Det er gjort følgende endringer i planprogrammet som følge av merknader mottatt ved høring og offentlig ettersyn:

- Delkapittel 2.1 statlige føringer og retningslinjer.
    - Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er erstattet av Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)
    - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning er erstattet av Statlige planretningslinjer for klima- og energi (2024)
- Delkapittel 2.2 Regionale føringer
    - Regional plan for vannforvaltning i vannregionen Glomma 2016-2021 er erstattet av Regional plan for vannforvaltning for Innlandet og Viken vannregion 2022-2027.
    - Omtale av Byvekstavtalen mellom kommunene Fredrikstad og Sarpsborg, Østfold fylkeskommune og Samferdselsdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet.
- Delkapittel 4.4 Alternativ 2.
    - Nytt utredningsalternativ.

Relevante bestemmelser
Se omtale av kommunale føringer i planprogrammet under delkapittel 2.3.

Konsekvenser for sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft
Konsekvenser for sosial og økonomisk vil bli nærmere belyst i det videre planarbeidet.

Konsekvensene som planforslaget kan få for miljømessig bærekraft vil bli belyst ved at temaene naturmangfold, økosystemtjenester og vannmiljø inngår i konsekvensutredningen.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant i saken.

Vurdering
Forslaget til planprogram er utarbeidet i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger, og har vært lagt ut på høring og offentlig ettersyn i henhold til gjeldende prosessregler. Offentlig møte er gjennomført, og er også aktuelt på et senere tidspunkt, når det er lettere å ta stilling til konkrete forhold i selve planutarbeidelsen. De formelle kravene til innhold og medvirkning vurderes å være oppfylt.

Uttalelsene som er mottatt ved varsel om oppstart av planarbeidet og høring av forslaget til planprogram omfatter både innspill til det forestående planarbeidet, og innspill til planprogrammet. Alle innkomne uttalelser er oppsummert og kommentert i vedlagte notat. Av notatet fremkommer også endringer som er gjort i forslaget til planprogram etter høring og offentlig ettersyn. Endringene er innarbeidet med bakgrunn mottatte uttalelser, i samråd med kommuneadministrasjonen.

En transformasjon av Torp Bruk fra industriområde til et kombinert bolig- og næringsområde vurderes å være en ønsket og hensiktsmessig utvikling, og er i tråd med føringer i kommune-planens arealdel. Det vurderes som positivt at man legger opp til en variert boligsammensetning og typologi, og at det er et uttalt mål å bevare bebyggelse med kulturhistorisk verdi.

Planområdet ligger innenfor skolekretsen til Torp barneskole og Borge ungdomsskole. Det er per i dag ledig kapasitet ved Borge ungdomsskole, men det er ikke ledig kapasitet ved Torp barneskole. Kommuneplanens arealdel §4.2 sier at det utenfor byområdet skal være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet før oppstart av reguleringsplan. Selv om det i dette tilfellet ikke er dokumentert skolekapasitet, anbefaler kommunedirektøren likevel oppstart av planarbeid for Torp Bruk. Dette med bakgrunn i at behov for ny skoletomt skal vurderes som en del av planprosessen. Planformen vil dessuten være en områderegulering med krav til påfølgende detaljregulering, med unntak av for et delfelt. Spørsmålet om krav om skolekapasitet vil bli vurdert i forbindelse med det forestående planarbeidet.

Kommunedirektøren mener foreslåtte utredingstemaer vil kunne sikre tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å kunne vurdere valg av løsning og faktiske konsekvenser av et fremtidig planforslag.

Ut over referansealternativet (0-alternativet) er det to utredningsalternativ, alternativet 1 og 2. Alternativ 2 er lagt til etter innspill fra Statsforvalteren, Naturvernforbundet og naboer, og er i all hovedsak likt som alternativ 1, men vil ta mer hensyn til naturverdier i området. Det er foreløpig ikke vurdert at det finnes andre relevante og realistiske utredningsalternativer for dette planarbeidet.

Punkt 4-7 i bystyrets vedtak i sak 143/24 omhandlet temaer som er relevante for behandling av planprogrammet. Kommunedirektøren finner det derfor relevant å vurdere hvordan planprogrammet forholder seg til disse vedtakspunktene.

Punkt 4 og 5 omhandler utredning og sikring av naturverdiene i området. I planprogrammet er naturmangfold angitt som et av temaene som skal konsekvensutredes, og det er opplyst om at både kartlegging og utredning vil gjøres etter Miljødirektoratets anbefalte metodikk. En konsekvensutredning av temaet i tråd med angitt planprogram vil dermed kunne avdekke eventuelle konsekvenser for naturverdier og naturmangfold som følge av planforslaget (hovedalternativet). I tillegg til å identifisere konsekvenser av et tiltak, skal konsekvensutredningen foreslå avbøtende tiltak på eventuelle negative konsekvenser for naturverdier og naturmangfold. I en senere fase, når planforslag skal bearbeides, vil endelig utforming måtte forholde seg til føringene i punkt 5, det vil si at etablering av ny bebyggelse skal skje med minst mulig negativ påvirkning på naturverdiene.

Punkt 6 omhandler allmenhetens tilgang langs elva og til naturverdiene i området. Dette vil falle inn under tema «friluftsliv», som også er angitt som et tema som skal konsekvensutredes i planprogrammet. Etter kommunedirektørens vurdering sikres dermed utredning av allmenhets tilgang langs elva og til naturverdiene i planprogrammet. I likhet med for punkt 5 vil endelig utforming av planforslaget måtte forholde seg til vedtakspunkt 6.

Punkt 7 omhandler utglidningsproblematikk og rasfare. I planprogrammet er grunnforhold angitt som et tema som skal vurderes og redegjøres for i planforslaget (se kapittel 6.1 i planprogrammet). En vurdering av områdestabilitet i tråd med NVEs veileder vil bli gjennomført som en del av planarbeidet.

Punkt 2 i formannskapets vedtak i sak 179/24 omhandler ivaretakelse av et skogområde og dyrka mark. Dyrka mark antas i liten grad å være berørt. Konsekvenser for skog kan ikke utelukkes, men som nevnt ovenfor er naturmangfold angitt som et av temaene som skal konsekvensutredes, og det er opplyst om at både kartlegging og utredning vil gjøres etter Miljødirektoratets anbefalte metodikk. En konsekvensutredning av temaet i tråd med angitt planprogram vil dermed kunne avdekke eventuelle konsekvenser for naturverdier og naturmangfold som følge av det foreslåtte tiltaket, det være seg alternativ 1 eller 2.

Kommunedirektøren understreker at planprogrammet ikke skal stille bestemte krav til bruk eller opparbeiding av området. Slike krav utarbeides senere i planprosessen, når utredningene i henhold til planprogrammet er gjennomført, og kunnskapsgrunnlaget for å ta avgjørelser er tilstrekkelig. Planprogrammets funksjon er å sikre at reelle alternativer vurderes, og at alle relevante forhold utredes for et best mulig kunnskapsgrunnlag slik at man kan ta stilling til detaljer videre i planprosessen.

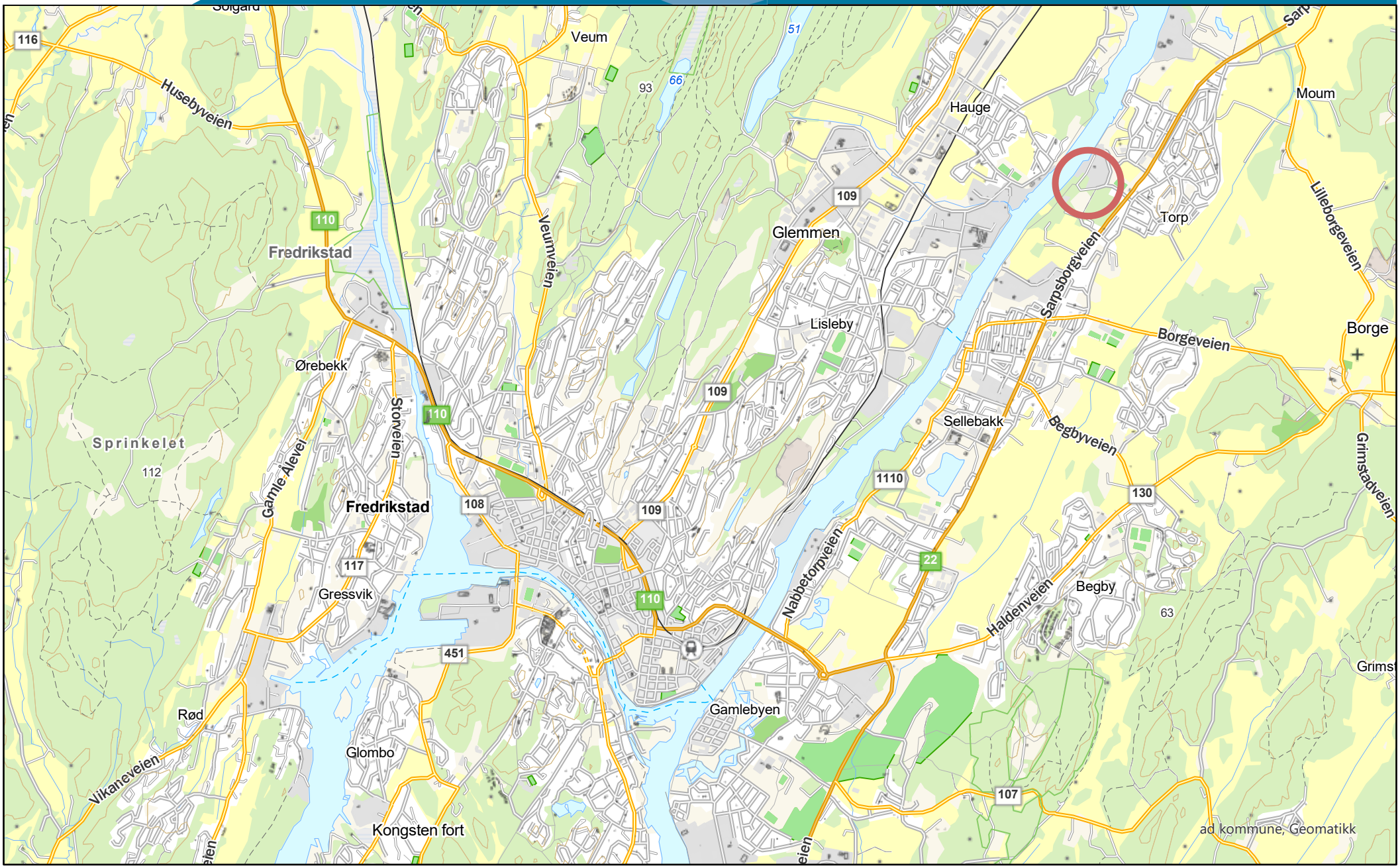
Alternative løsninger
Se omtale av utredningsalternativer ovenfor, og i planprogrammet under kapittel 4.

Konklusjon
Kommunedirektøren anser forslaget til planprogram å oppfylle de formelle kravene som følger av forskrift om konsekvensutredninger, og utgjør etter kommunedirektørens vurdering et godt utgangspunkt for det kommende arbeidet med konsekvensutredning og områderegulering.

Etter høring og offentlig ettersyn har det blitt gjort noen endringer i forslaget til planprogram. Endringene er en oppfølging av høringsuttalelser, og tilbakemeldinger fra kommuneadministrasjonen. Endringene vurderes ikke å være av en slik karakter at forslaget til planprogram må sendes på en ny høring.

Kommunedirektøren anbefaler at forslaget til planprogram fastsettes og legges til grunn for utarbeidelsen av konsekvensutredning og områderegulering.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 1 000 2 000 Meter

Målestokk 1:40 000

Dato 23.08.2024

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Planprogram – Områderegulering Torp Bruk

Forslagsstiller: Fredrikstad kommune
Initiativtaker: Torp Marinepark Eiendom AS

Dato: 03.05.2024
Sist revidert: 02.05.2025

Vedtatt av	Dato
[xx]	[xx.xx.xxx]

INNHOLD

1 Innledning 4
1.1 Aktører 4
1.2 Bakgrunn og formål med planarbeidet 4
1.3 Avgrensning av planområdet 5
1.4 Forskrift om konsekvensutredninger 7
1.5 Hensikten med planprogrammet 8
1.6 Krav til planprogram 8

2 Føringer for planarbeidet 9
2.1 Statlige føringer og retningslinjer 9
2.2 Regionale føringer 10
2.3 Kommunale føringer 12
2.4 Gjeldende reguleringsplaner i planområdet 21

3 Beskrivelse av planområdet – eksisterende situasjon 22
3.1 Planområdet 22
3.2 By- og landskapsbilde 26
3.3 Registrerte arealressurser 29

4 Alternativer og tiltak 30
4.1 Beskrivelse av tiltaket 30
4.2 Alternativ 0 (referansealternativet) 30
4.3 Alternativ 1 30
4.4 Alternativ 2 31

5 Konsekvensutredning 31
5.1 Metode for konsekvensutredning 32
5.2 Utredningstemaer 32
5.3 Beskrivelse av utredningstema 34
5.4 Sammenstilling 36

6 Andre temaer som skal vurderes og redegjøres for i planforslaget 37
6.1 Grunnforhold 37
6.2 Klima og miljø 37
6.3 ROS-analyse 37
6.4 Mobilitet og infrastruktur (trafikale forhold) 37
6.5 Overvann og infrastruktur 37
6.6 Sosial infrastruktur/sosiale forhold 38

7 Planprosess 38
7.1 Framdriftsplan 38
7.2 Medvirkning (hvem og hvordan) 39

8 Referanser 43

1 Innledning

Dette er planprogram for områderegulering for Torp Bruk, i Fredrikstad kommune. Planprogrammet redegjør for planen, det berørte området og de problemstillingene som i den konkrete saken anses viktig for miljø og samfunn. Hvilke alternativer som skal utredes er beskrevet, og det er beskrevet hvordan medvirkning skal gjennomføres.

1.1 Aktører

Forslagsstiller og initiativtaker

Forslagsstiller: Fredrikstad kommune

Initiativtaker er Torp Marinepark Eiendom AS ved Hersleth Entreprenør AS.

Organisasjonsnummer: 924 746 939

Adresse: Hobølveien 4, 1550 Hølen

Prosjektleder: Kristoffer Fledsberg, Hersleth Entreprenør AS.

Rådgivere

Fagansvarlig plan er Add arkitekter, som sammen med JAJA Arkitekter og BOGL landskapsarkitekter er ansvarlige for plan, medvirkning, arkitektur og landskapsarkitektur.

Multiconsult er bidragsyter på planprogram, konsekvensutredning og fagrapporter.

Underkonsulent til Multiconsult for kartlegging av naturmangfold vil være fagressurser fra Biofokus.

1.2 Bakgrunn og formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en gradvis utvikling og transformasjon av Torp Bruk, i henhold til føringer i kommuneplanens arealdel (2023-2035). I planarbeidet skal det legges til rette for utvikling av nye boligområder med tilhørende servicefunksjoner, samt bevaring av eksisterende næring som ønsker en videre utvikling. Samtidig som det skal legges til rette for utvikling og transformasjon, skal det tas nødvendig hensyn til det kulturhistoriske industrimiljøet, naturmangfold (bl.a. hensynet til elvekanten og soppforekomst), landskap og friluftsliv.

Torp Bruk er et område som vil utvikles over tid. Det vil derfor være viktig å skape tilstrekkelig robusthet og fleksibilitet i områdeplanen, slik at den kan ta opp i seg framtidens behov den dagen det enkelte delfeltet er klart for realisering. Intensjonen er å utarbeide en områdereguleringsplan med krav om framtidige detaljreguleringer, med unntak av et område som vil detaljeres ut i tilstrekkelig grad for å kunne gå rett til utbygging.

Torp Bruk har en lang og stolt industrihistorie fra 1865 frem til i dag. Da aktiviteten var som størst, arbeidet det opp mot 400 mennesker her. Områdets kulturhistorie er spennende, og nettopp relasjonen til stedet og landskapet har hatt en stor betydning for både tegl- og papirproduksjonen, hvor relasjonen til elven har vært avgjørende, og hvor også naturressursene har ligget til grunn for produksjonen med leire fra jordbunnen og trevirke fra skogene.

De historiske linjene fra tømmerfløting på Glomma, frakt av varer, elven som ferdselsåre i tillegg til rekreasjonskilde, er allerede godt etablert i regionen. Den sterke relasjonen mellom elverommet, landskapet og byggeriet vil være en grunntanke i planforslaget og i utviklingen av Torp Bruk.

Med de stedegne naturkvalitetene, historien, samt den sentrale plasseringen som bakteppe, skal det planlegges for en urban landsby. Planforslaget skal legge til rette for en langsiktig, tids- og historiebevisst utvikling som ivaretar eksisterende aktører og lokalt engasjement. Med en tydelig identitet og historie i kombinasjon med framtidsrettet og innovativ byutvikling skal transformasjonen bidra til bærekraftig byutvikling, med boliger, natur, kultur og tilrettelegging for lokal produksjon. Arbeidet med bærekraft skal være en integrert del av planprosessen, og sikre en konkret og helhetlig tilnærming til området.

Torps beliggenhet ved Glomma, sentralt plassert midt mellom Sarpsborg og Fredrikstad, gir området et bredt nedslagsfelt fra begge byer. Beliggenheten har potensiale til å knytte byene enda tettere sammen. Transformasjonen skal legge til rette for at Torp styrker interne koblinger og koblingene til omgivelsene, fullfører eksisterende struktur med et nytt bebyggelsesmønster og videreutvikle nettverket av rom og blågrønne strukturer. Området skal utvikles med attraktive bo- og nærmiljøer.

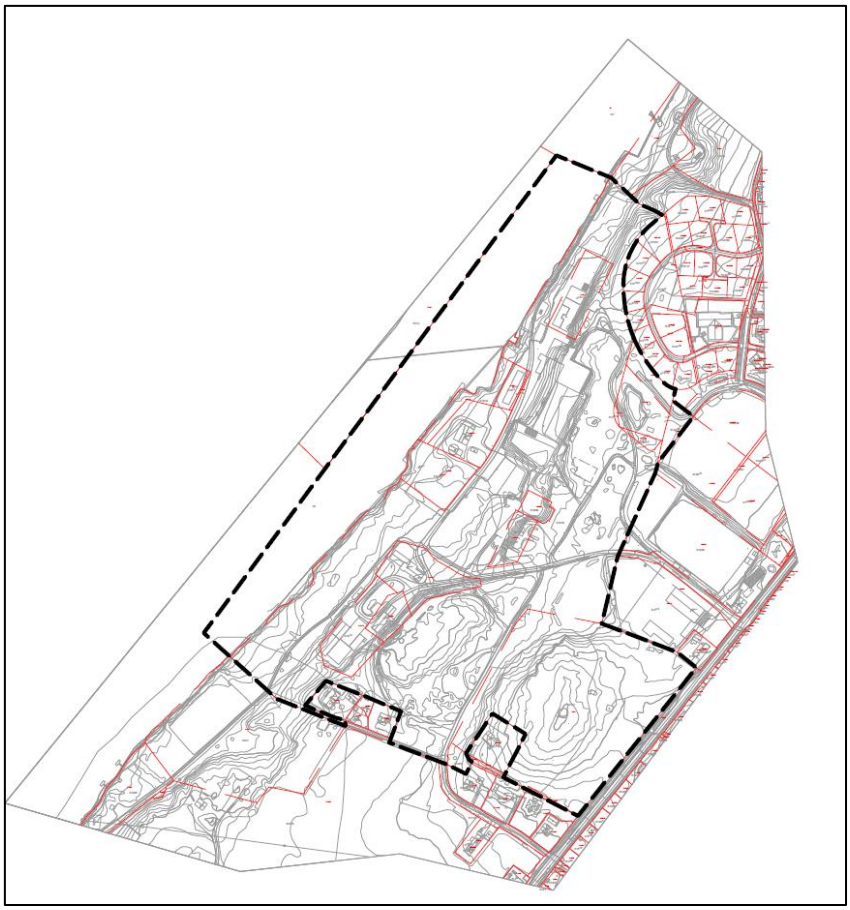
I en overordnet sammenheng kan Torp innlemmes i et større turveisystem som kobles mot Vetatoppen i øst, marka i sørøst, og Kjølbergskogen i den nære konteksten. Intensjonen med planen er å forsterke koblingene og tilrettelegge for rekreasjon og friluftstilbud både langs Glommastien med elvekvaliteter, og til skog og turtilbud i det grønne.

Arkitektkonkurransen

Det har blitt gjennomført en arkitektkonkurranse i regi av Norges Arkitektforbund (NAL) som en plan- og designkonkurranse der 33 nasjonale og internasjonale team søkte om prekvalifisering. 5 av disse teamene ble prekvalifisert og leverte konkurranseforslag. Forslagene ble grundig evaluert etter gitte kriterier i en prosess der juryen bestod av utbygger og en utnevnt arkitekt og landskapsarkitekt fra NAL. Konkurranseforslaget «Elvetorpet» ble enstemmig kåret som vinner. Forslaget er tegnet av Dyrvik arkitekter, JAJA Architects og BOGL.

1.3 Avgrensning av planområdet

Kommuneplanens arealdel 2023-2035 har Hensynssone «krav om felles planlegging» som gir utgangspunkt for planavgrensningen for dette planarbeidet. I nordøst omfatter planavgrensningen noen arealer utenfor område avsatt med krav om felles planlegging, for å kunne gi en mer hensiktsmessig avgrensning av planforslaget.



Figur -1: Foreløpig planavgrensning.

Foreslått planavgrensning omfatter eiendommene gnr/bnr:

gnr/bnr:	**Areal:**	**Eier:**
613/1	ca. 5800 m²(kombinert formål)	Statsskog Glomma AS
613/1	ca. 36 000 m² (grøntareal)	Statsskog Glomma AS
613/16	122 593 m²	TME AS
613/17	4071 m²	TMV AS
613/19	2192 m²	TME AS
613/22	4932 m²	TME AS
613/32	3604 m²	Byggmester Arild Andersen AS
613/57	2072 m²	AS Ocus
613/73	4641 m²	TME AS
613/68	1085 m²	TME AS

613/69	1956 m²	Rene og Tommy Meyer
613/70	5572 m²	Sulfatveien 17 AS
613/72	1216 m²	TME AS
613/74	5231 m²	Sulfatveien 15 AS
613/96	1814 m²	Byggmester Arild Andersen AS
613/112	488 m²	TME AS
613/29	739 m²	Jens Martin Solberg
614/109	1233 m²	Fredrikstad kommune

Figur -2: Eiendommer innenfor planområdet, teiggrenser markert i rødt.

1.4 Forskrift om konsekvensutredninger

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 skal det for «alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet».

Tiltaket er vurdert mot forskrift om konsekvensutredning. § 6 i forskriften angir hvilke planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Foreløpige

skisser viser at totalt omfang når bygg for næring, offentlig privat tjenesteyting og bygg for allmennyttig formål slås sammen, kan overskride 15.000m². Dermed utløser planarbeidet krav til planprogram og konsekvensutredning.

Tiltaket er å anse som et utviklingsprosjekt for by- og tettstedsområder (Vedlegg II -tiltak kategori 10b) og lystbåthavn (Vedlegg II-tiltak kategori 12b) og kommer da også inn under forskriftens § 8, planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Det er gjort vurderinger etter § 10 for å avgjøre om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. I hht Miljødirektoratets naturbase vil tiltaket berøre en av landets viktigste sopplokaliteter vurdert som «svært viktig A». I tillegg vil planforslaget berøre hensynssone for kulturmiljø.

Etter forslagsstillers vurdering utløser planforslaget krav til konsekvensutredning og planprogram.

1.5 Hensikten med planprogrammet

Dette planprogrammet er forfattet etter forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven, vedtatt i 2017. Forskriften sier blant annet følgende om hensikten bak og innholdet i et planprogram.

Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Konsekvensutredningens innhold og omfang skal tilpasses den aktuelle planen eller tiltaket, og være relevant for de beslutninger som skal tas, jf. § 17 første ledd.

Planprogrammet skal inneholde en beskrivelse av tiltaket, det berørte området og hvilke problemstillinger som anses viktig i forhold til miljø og samfunn. Det skal inneholde forholdene som skal konsekvensutredes og metoder som benyttes til dette. Relevante og realistiske alternativer skal beskrives, og det skal fremgå hvordan disse er tenkt behandlet i plan- og utredningsarbeidet. Det skal redegjøres for planprosess med frister, deltakere, opplegg for medvirkning, mm.

Planprogrammet gjør rede for de tema som skal utredes ut fra hva det er viktig å ha fokus på i planarbeidet og hva som er beslutningsrelevant.

1.6 Krav til planprogram

§ 14 i forskrift om konsekvensutredninger sier følgende om krav til planprogram:

Et planprogram og en melding med forslag om utredningsprogram skal inneholde en beskrivelse av:

a) Planen eller tiltaket, det berørte området og de problemstillingene som i den konkrete saken anes viktig for miljø og samfunn

b) Forholdene som etter kapittel 5 utredes, og hvilke metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap

c) Relevante og realistiske alternativer og hvordan disse skal vurderes i konsekvensutredningen

d) Plan- og søknadsprosessen, med frister i prosessen, deltakere og plan for medvirkning fra særlig berørte grupper og andre

Planprogrammet eller meldingen skal også inneholde kart over det berørte området.

2 Føringer for planarbeidet

2.1 Statlige føringer og retningslinjer

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser /1/. Planretningslinjene har differensierte retningslinjer for regioner med større byer, og distriktsområdene. Det er generelle retningslinjer som gjelder for hele landet, som omhandler samordnet areal- og transportplanlegging, sentrumsutvikling, handel og tjenester, bolig og boligsammensetning, fritidsboliger, næring og industri, reindrift og samisk utmarksbruk, villrein, jordvern, klima, naturmangfold og friluftsliv, samfunnssikkerhet, beredskap og naturfare, trafikksikkerhet, kulturmiljø, stedstilpasning og universell utforming. .

Statlige planretningslinjer for klima- og energi (2024)

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene /6/. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring og tilpasning til forventede klimaendringer. Retningslinjene tydeliggjør statens forventninger til hvordan dette skal gjøres, og statens bidrag til kunnskapsgrunnlag og veiledning.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Retningslinjen skal bidra til å styrke barn og unges interesser i planleggingen og setter blant annet krav til gode oppvekstforhold i nærmiljøet, samt krav til utformingen av arealer og anlegg /2/. Arealer og anlegg som brukes av barn skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nabolaget skal det finnes arealer for utfoldelse og til å skape sitt eget lekemiljø. Kommunen skal påse at det avsettes tilstrekkelig store og egnede arealer til barnehager. Ved omdisponering av arealer avsatt til fellesareal eller friområder som er i bruk, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven /3/. Retningslinjen gir føringer for hvordan arealplanleggingen skal brukes til å forebygge og begrense støyulemper.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen

Retningslinjen er statlige anbefalinger om hvordan luftkvalitet bør håndteres i kommunenes arealplanlegging /4/. Retningslinjen har ikke status som en statlig planretningslinje etter plan- og bygningslovens § 6-2. Anbefalingene i retningslinjen er veiledende, men vesentlige avvik fra anbefalingene kan imidlertid gi grunnlag for innsigelse til planen fra offentlige myndigheter, blant annet statsforvalteren.

Tilgjengelighet for alle – universell utforming

Prinsippene for universell utforming er nedfelt i plan- og bygningsloven. Universell utforming er en langsiktig nasjonal strategi for å bidra til et inkluderende samfunn med tilgjengelighet for alle. I den fysiske planleggingen skal bygg, transportsystem og uteområder utformes slik at alle, inkludert bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede, kan bruke dem, uten at det skal være behov for spesiell tilpasning.

Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet

LOV-2022-12-20-121

Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig /5/.

Flaum og skredfare i arealplaner (NVE 2/2011, 2014 /27/) og Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE 1/2019, 2020/27//28/)

Veiledere for utredning av flom, skred og fare for kvikkleireskred som er relevante i arealplaner. Området ligger innenfor område med stor sannsynlighet for forekomst av marin leire.

Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling (rundskriv H-5/18)

Formålet med rundskrivet er å redegjøre for de reglene i plan- og bygningsloven som ivaretar hensynet til samfunnssikkerhet /7/. Rundskrivet gir en grunnleggende oversikt over juridiske og systemmessige forhold, og gir ikke en uttømmende redegjørelse for hvilke risiko- og sårbarhetsmomenter som har betydning etter loven.

Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB-veileder 2017)

Veilederen omhandler ROS-analyser som metode i arealplanleggingen /8/.

2.2 Regionale føringer

Fylkesplan for Østfold («Østfold mot 2050»), vedtatt juni 2018

Fylkesplan «Østfold mot 2050» ble vedtatt 22.08.2018, og omfatter hele Østfold fylke /9/. Det er definert tre hovedtemaer i planen: Klima og miljø, verdiskapning og kompetanse samt levekår og folkehelse.

- **Klima og miljø**: Hovedmålet er at «Østfold skal være et fylke som ivaretar klima, natur, kulturminner og kulturlandskap, og som tar miljøhensyn i offentlig og privat sektor».
- **Verdiskapning og kompetanse:** Hovedmålet er at «Østfold skal være attraktivt for mennesker og kapital og tilby et velfungerende arbeidsmarked. Vi skal ha et bærekraftig næringsliv preget av nyskapning, riktig kompetanse og samhandling».
- **Levekår og folkehelse**: Hovedmålet er «God livskvalitet for alle som bor i Østfold».

Fylkesplanen inneholder en overordnet arealstrategi for Østfold, samt regionale arealstrategier som bygger opp under hovedtemaene. Innenfor regionen Nedre Glomma er det blant annet fokus på bærekraft med effektiv og miljøvennlig reising.

Fylkesplanen bygger på en transportminimerende strategi. Torp Bruk ligger innenfor tettstedsgrensen, og er således avklart for utbygging i fylkesplanen.

Regional transportplan for Østfold mot 2050

Regional transportplan er en oppfølging av fylkesplanen /10/. Samfunnsmålet er at Østfold skal ha et transportsystem som fremmer helse, miljøvennlig og tilgjengelig transportsystem som møter befolkningens og næringslivets behov. Hovedstrategiene er:

• Geografisk tilpasning av tiltak ut fra transportutfordringer og regionale samarbeidsavtaler.

• Fullføring av påbegynte, og oppfølging av vedtatte prosjekter.

• Iverksette tiltak som gir bedre utnyttelse av transportformenes fortrinn, økt verdiskapning og flere arbeidsplasser basert på lokale/regionale fortrinn, og økt fysisk aktivitet og bedre folkehelse.

Regional plan for vannforvaltning for Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 og Vannforskriften

Regional plan for vannforvaltning for Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 gir rammer og føringer for hvordan vannmiljøet og vannressursene skal forvaltes i et langsiktig perspektiv /11/. Den regionale planen for vannforvaltning er et sentralt verktøy for helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannmiljøet og vannressursene. Planen presenterer hvordan vannmiljøet og vannressursene i vannregionen skal forvaltes i et langsiktig perspektiv, slik at vi oppfyller målet om god økologisk og kjemisk tilstand i tråd med vannforskriften. Planen fastsetter miljømål for alle vannforekomstene i vannregionen. Alle myndigheter plikter å legge planen til grunn for sin saksbehandling.

Det skal som hovedregel ikke gis tillatelse til nye inngrep eller ny aktivitet som fører til at miljømålet ikke nås, eller at miljøtilstanden blir dårligere. Foreslåtte tiltak skal følges opp og gjennomføres slik at fastsatte miljømål kan nås innen den fristen som er satt i planen. Hvis miljømålene fravikes gir det grunnlag for å fremme innsigelse etter plan- og bygningsloven.

Regional plan for vannforvaltning bygger på forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften). Ifølge vannforskriften skal tilstanden i overflatevann beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og minst god kjemisk tilstand.

Forventningsbrev 2024, Statsforvalteren i Oslo og Viken

I forventningsbrevet fra Statsforvalteren i 2024 trekkes fram hensynet til barn og unge, fordeling av faktorer som påvirker helse og livskvalitet til folk /12/. Det legges også vekt på det økende antallet eldre som vil kreve planlegging og ressurser fra kommunene som har en stadig mer presset økonomi. Andre viktige tema i forventningsbrevet er hensynet til naturforvaltning og landbruk, samt samfunnssikkerhet og beredskap.

Statsforvalterens forventninger til ivaretakelse av avløpshåndtering i kommunenes arealplanlegging – 30.01.2024 /13/

Brevet inneholder informasjon om Statsforvalterens forventninger til ivaretakelse av avløpshåndtering i kommunenes arealplanlegging. Statsforvalteren varsler sin innsigelsespraksis i saker hvor det er planforslag på høring som tilrettelegger for ny bebyggelse der den planlagte avløpsløsningen ikke er i samsvar med forurensningsregelverket.

Byvekstavtale mellom kommunene Fredrikstad og Sarpsborg, Østfold fylkeskommune og Samferdselsdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet

9. oktober 2024 signerte staten og Nedre Glomma-regionen en byvekstavtale med 10 års varighet. Verdien på avtalen er rundt 1,8 milliarder 2024-kroner. Det overordnede målet for

byvekstavtalen er at klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy skal reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange (nullvekstmålet). Målet skal nås i løpet av avtaleperioden. Dette innebærer at personbiltrafikken ved utløpet av avtaleperioden skal være på samme nivå eller lavere enn referanseåret 2023. Nullvekstmålet gjelder for hele avtaleområdet og alle partene i avtalen skal legge nullvekstmålet til grunn.

Når det gjelder arealutvikling står det blant annet i avtalen at «fremtidige utbyggingsplaner skal begrense transportbehovet og bygge opp under satsingen på gange, sykkel og kollektivtransport i tråd med nullvekstmålet».

2.3 Kommunale føringer

Kommuneplanens samfunnsdel «Fredrikstad mot 2030»

Kommuneplanens samfunnsdel for Fredrikstad kommune ble vedtatt 26.april 2018 /14/. Kommuneplanens samfunnsdel har følgende visjon: «Den lille verdensbyen». Innsatsområder er sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft. Dette knyttes til å leve, å skape og å møte framtiden. Til hvert innsatsområde er det definert mål og strategier. Blant de mest relevante målene er «alle bor godt i rause og aktive lokalsamfunn», «bedrifter ønsker å etablere seg i Fredrikstad og Nedre Glomma», «det er attraktivt å drive næringsvirksomhet, og eksisterende bedrifter finner rom for vekst», og «Fredrikstad integrerer klimatilpasning i all fysisk planlegging». Planen beskriver også overordnede strategier for all arealplanlegging i Fredrikstad kommune.

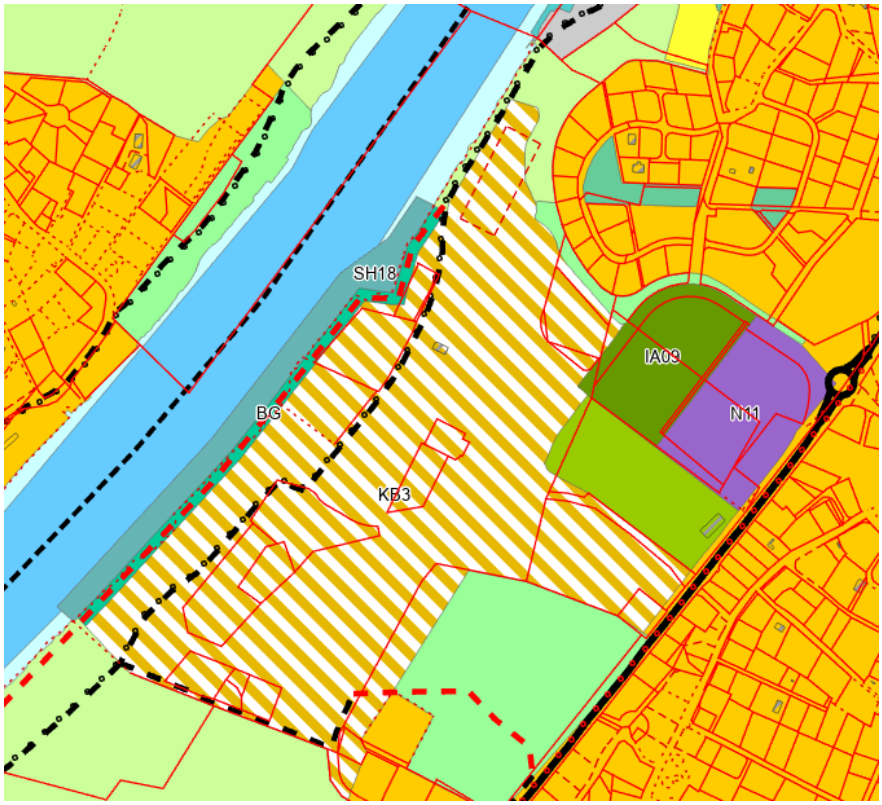
Kommuneplanens arealdel for Fredrikstad kommune (2023-2035)

Kommuneplanens arealdel for Fredrikstad kommune ble vedtatt 15. juni 2023 /15/. Kommuneplanens arealdel har følgende mål: Gjennom innsatsområdene å leve, å skape og å møte framtiden i Fredrikstad, skal kommuneplanens arealdel bidra til at Fredrikstad ikke bare skal være en by i vekst, men en by som vokser på en bærekraftig måte.

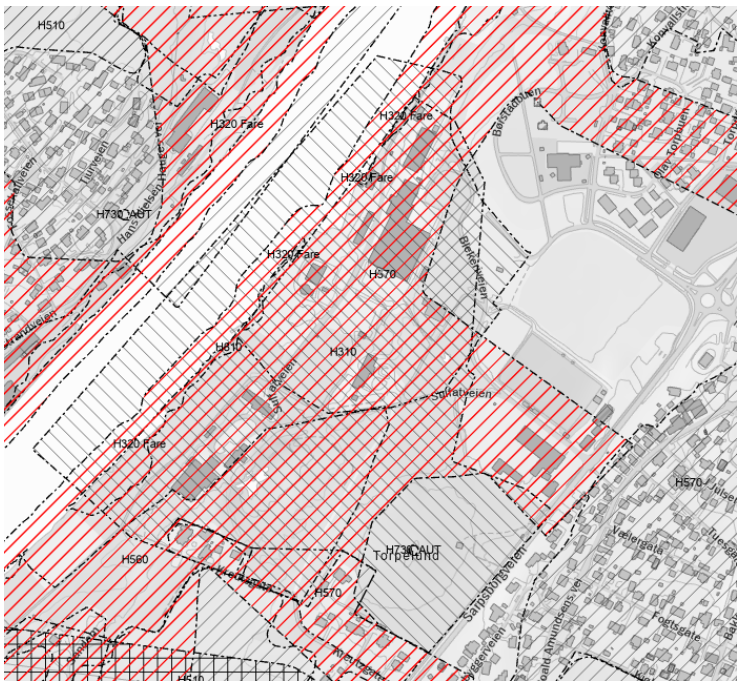
Området omtales som Torp Bruk KB3 i kommuneplanen, med formål framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål. Foreløpig planområde omfatter også tilgrensende arealer til KB3. Disse er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF eksisterende, idrettsanlegg nåværende og framtidig, friområde eksisterende, blågrønn struktur framtidig, småbåthavn framtidig, nåværende farled, bruk og vern av sjø, vassdrag og strandsone.

I KB3 tillates boliger, tjenesteyting, næring og forretning. Planen sier at det i reguleringsplanen skal vurderes å sette av tomt for ny skole. Annen handel enn dagligvarehandel, nærhandel og strøkstjenlig virksomhet tillates ikke. Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen. Eksempel er mindre legekontor, tannlege, frisør, familiebarnehage.

Glommastien ligger inne med eksisterende og framtidig trasé i kommuneplanens arealdel.

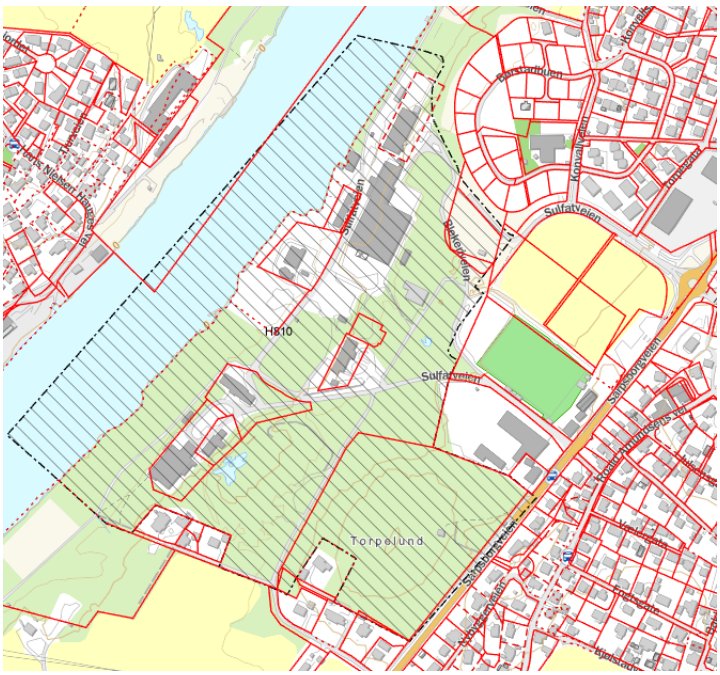


Figur -3: Arealformål og samferdselslinjer i kommuneplanens arealdel (uten hensynssoner)



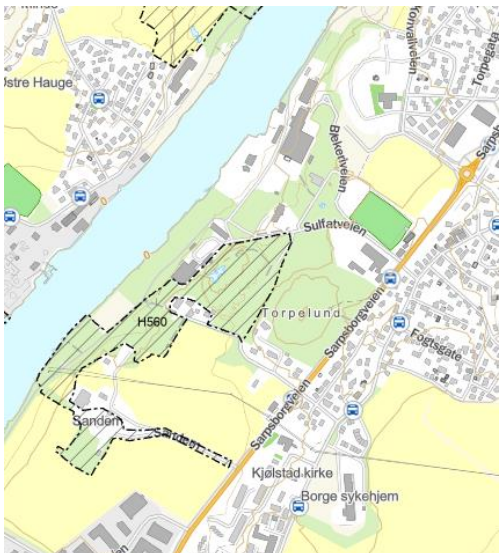
Figur -4: Utklippet over viser hensynssoner i kommuneplanens arealdel.

Planen stiller krav om felles planlegging innenfor avsatt område, se utklipp av hensynssonen under.

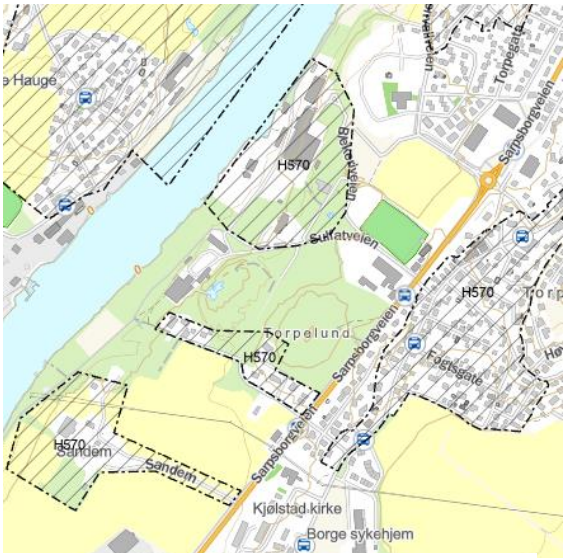


Figur -5: Område som omfattes av krav om felles planlegging – H810

Innenfor planområdet er det hensynssone naturmiljø og kulturmiljø, samt faresone flomfare, rasfare og skredfare.



Figur 6: Hensynssone naturmiljø – H560

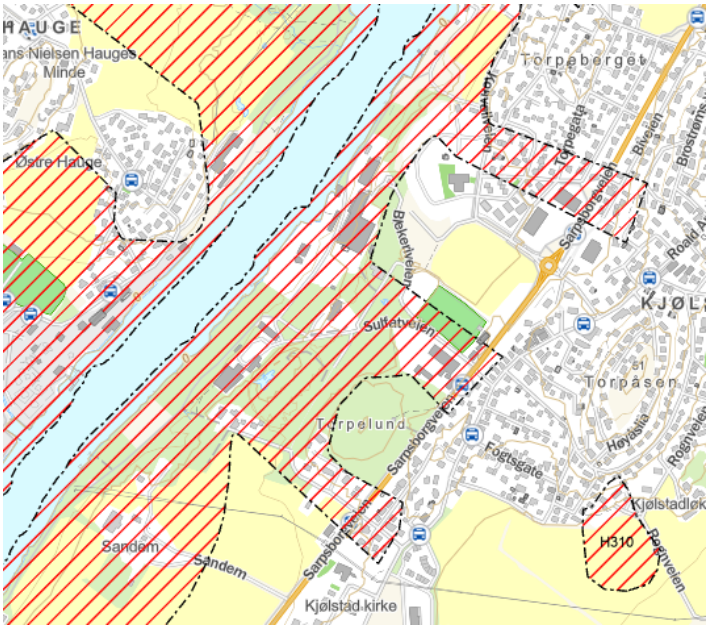


Figur 7: Hensynssone kulturmiljø – H570

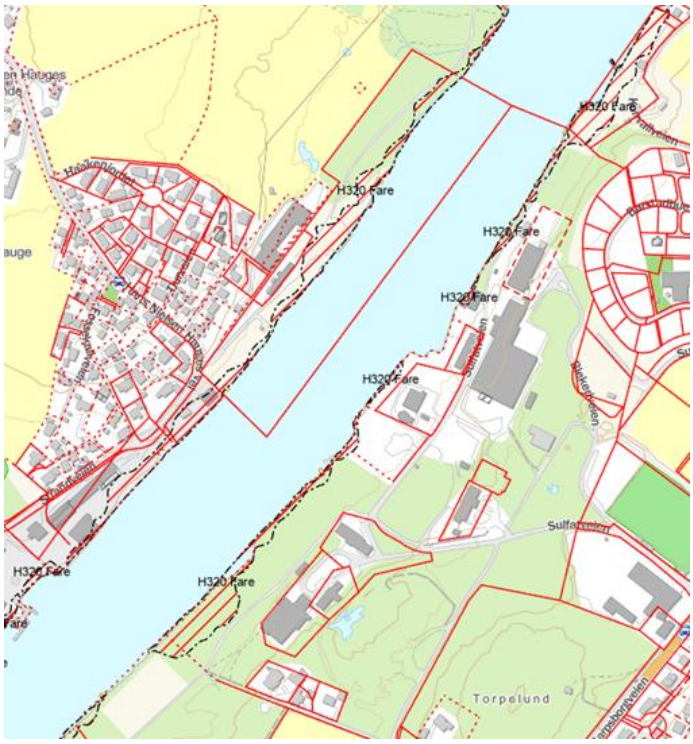
Under temaet viktige kulturmiljøer nevnes Torp Bruk som et lokalt viktig kulturmiljø. Bakgrunnen for dette er at området med sine industribygninger, villa med hageanlegg og arbeiderboliger viser flere sider av et industrisamfunn rundt en bedrift. Bestemmelsen knyttet til hensynssonen sier at hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak.

Bestemmelser knyttet til hensynssone naturmiljø sier at naturverdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak.

Når det gjelder ras- og skredfare stiller planen krav om at tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred dokumenteres. Når det gjelder flomfare sier planen at reell flomfare skal utredes som del av reguleringsplanen. Innenfor hensynssonen tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå 2,5 meter over Glommas normalvannstand med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i byggteknisk forskrift. Åpne flomveier fra områder bak skal sikres gjennom hensynssonen. NVE's retningslinje nr. 2-2011 bør legges til grunn.



Figur 8: Hensynssone rasfare og skredfare – H310



Figur 9: Hensynssone Flomfare - H320

Kommuneplanen gir en del føringer, gjennom bestemmelser. Her gjengis de som anses som mest sentrale for utvikling av Torp Bruk.

- Forholdet til utbyggingsavtale skal avklares i forbindelse med reguleringsplan.
- Utenfor byområdet skal tilstrekkelig skolekapasitet være dokumentert før oppstart av reguleringsplan.
- Fysisk og visuell tilgjengelighet til elva skal opprettholdes og forbedres ved tiltak på eiendommer som grenser til elva eller elvepromenaden.
- Innenfor tettstedet skal det ved regulering langs Glomma settes av areal til elvepromenade til ferdsel og opphold. Det stilles følgende krav til utforming:

  Det skal avsettes areal til ferdsel på minst 6 meter. Avstand fra ferdselsareal til byggegrense skal være minst 2 meter. Total bredde på promenaden skal være minst 10 meter. Der første etasje ikke har utadrettet virksomhet skal det settes av tilstrekkelig areal til forhager som sikrer en god overgang mellom privat og offentlig sone.

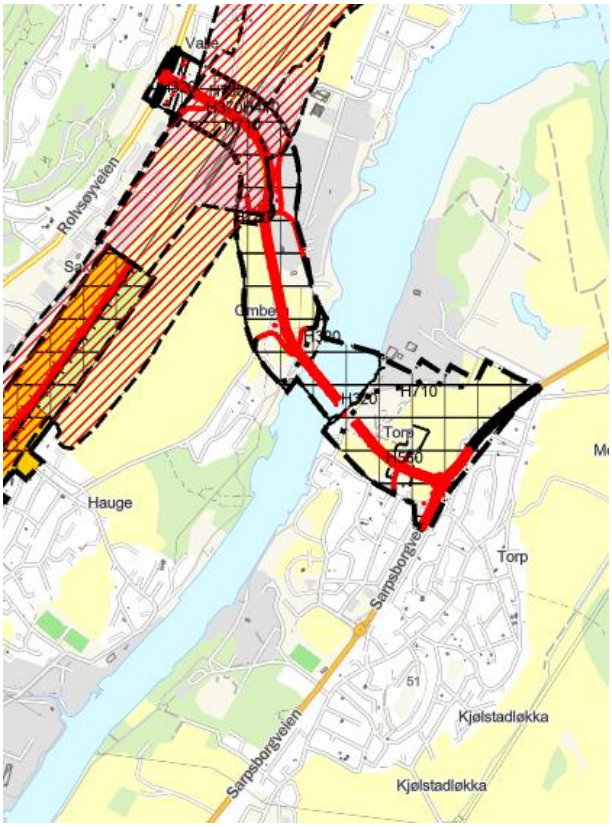
  For næringsområder langs elva kreves ikke elvepromenade, men det kreves etablert forbindelse for ferdsel mellom elvepromenadene på hver side av området.
- For områder med mer enn 200 boenheter skal det settes av areal til barnehage med minst 80 plasser. Uteoppholdsareal for nye barnehager skal være minst 25 kvm pr barn.
- Mer enn 15 prosent enkeltsidige leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.
- For nye reguleringsplaner gjelder at maksimal byggehøyde på bebyggelse er 18 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Konstruksjoner/oppbygg som muliggjør adkomst til takterrasse med trapp/heis og konstruksjoner for tekniske anlegg tillates over maksimal byggehøyde.
- Krav til minst 80 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet:
  - Privat uteplass - Alle boliger skal ha dette
  - Felles - Minst 30 kvm på terreng eller dekke med jordlag
  - Offentlig tilgjengelig – minst 40 kvm på terreng
- For områder med mer enn tre boenheter skal det være sandlekeplass med minimum 100 kvm, med kort gangavstand fra bolig.
- For områder med mer enn 25 boenheter skal det avsettes areal til kvartalslekeplass på minst 0,5 daa, maksimalt 200 meter fra bolig. For områder med mer enn 50 boenheter er det krav om minst 1 daa. Kvartalslekeplass kan plasseres innenfor felles eller offentlig uteoppholdsareal.
- Arealer for lek, rekreasjon, samspill og aktivitet skal samlokaliseres i nærmiljøpark. Nærmiljøparken skal være minimum 2,5 daa, maks 10 minutters gangavstand fra bolig og inngå i offentlig uteoppholdsareal. Nærmiljøparker bør eies av kommunen.
- I tilknytning til nye grunnskoler skal det etableres nærmiljøpark.
- Utomhusplan med beskrivelse skal utarbeides for felles og offentlig uteoppholdsarealer samt andre grøntområder. For arealer som skal overføres til/eller

forvaltes av Fredrikstad kommune, skal planen utformes i samsvar med den til enhver tid gjeldende «Normaler for utomhusanlegg i Fredrikstad».

- Det gis føringer knyttet til kulturminner og kulturmiljø. De gjengis ikke her, men må vurderes i videre planarbeid.
- Universell utforming – minst 50% av alle nye boenheter skal være tilgjengelige ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan.
- Sykkel og gange – Korte og trafikksikre gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt skal ivaretas i all planlegging. Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelveinettet. Ved regulering og opparbeiding av eksisterende og nye gater/veier som omfatter sykkelhovedruter skal sykkel separeres fra øvrige trafikantgrupper.
- Ved regulering av utbyggingsprosjekter større enn 1000 kvm BRA skal det utarbeides mobilitetsplan. Planen skal analysere muligheter for minst bilavhengighet. Planen skal vise løsninger for gange, sykkel, kollektivtrafikk, bil, varetransport og fossilfrie kjøretøy.
- Parkeringskrav for bil og sykkel og krav til utforming av parkeringsplasser.
- Massehåndtering, gjenbruk og transport av ikke forurensende naturlig jord- og steinmasser skal avklares i forbindelse med planprosessen.
- Renovasjonsteknisk plan skal utarbeides og godkjennes før reguleringsplanen vedtas.
- Overvann - Vann og overvann skal søkes utnyttet som positivt element i bymiljøet. Arealer for overvannshåndtering og flomveier skal identifiseres, dimensjoneres og sikres i forbindelse med reguleringsplan. Overvann skal som hovedregel tas hånd om innenfor byggeområdet, gjennom infiltrasjon, fordøying i grunnen og åpne vannveier. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier skal åpnes og restaureres i den grad det er gjennomførbart, og skal alltid vurderes i reguleringsplaner.
- Støy og forurensning: De til enhver tid gjeldende statlige regler og retningslinjer skal legges til grunn. Det skal foretas undersøkelser av om det er forurensning i grunn.
- Brygger - Nye brygger tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn. Bøyer og moringer tillates ikke. I formål farled tillates ikke etablert brygger, kun longside fortøyning langs kaifront.

Kommunedelplan for ny bro over Glomma

Kommunedelplan for ny bro over Glomma omfatter en ny veiforbindelse mellom Torp og Valle (vedtatt febr. 2019) /16/. En eventuell framtidig etablering av denne vil forbedre tilgjengeligheten mellom østsiden og vestsiden av Glomma, inkludert forbedre tilgjengeligheten til planområdet fra nordre del av Fredrikstad sentrum og Rolvsøy.



Figur 10: Kommunedelplan Ny bru over Glomma

Kommunedelplan for klima (2019-2030)

Kommunedelplan for klima omfatter blant annet mål og strategier, samt hvordan det jobbes med gjennomføring av planen (vedtatt sept. 2019) /17/. Det er tre hovedområder: mobilitet, bygg og ressursbruk. Et viktig mål er å tilrettelegge for klimavennlig mobilitet med økt satsning på gange, sykkel og kollektiv.

Kommunedelplan for naturmangfold

Kommunedelplan for naturmangfold er en strategisk plan som gir føringer for hvordan naturverdiene i Fredrikstad skal forvaltes og utvikles (vedtatt okt. 2018) /18/. Mål for naturmangfoldet i Fredrikstad er blant annet å styrke kunnskap og hensyn, ivareta naturområder og sammenhengen mellom dem, sikre viltets mangfold, bekjempe og hindre spredning av uønskede fremmede arter, og ivareta livskraftige bestander. Det er blant annet kartlagt viktige arter i Fredrikstad, og laget et temakart basert på kartleggingen.

Kommunedelplan for kulturminner 2023-2035

Kommunedelplan for kulturminner skal være et verktøy for å ivareta de viktigste kulturminnene i kommunen (vedtatt sept. 2023) /19/. Planen inneholder en oversikt over utvalgte, særskilt verdifulle kulturminner, som skal tas vare på for framtiden. Følgende kulturminner omtales som kulturminner av lokal verdi:

- Kreutz gate 8 – Arkitektur og stil – jugendstil
- Torp Bruk – Teglbygninger
- Torpelunden – Fritid - lund med paviljong

Med unntak av Torpelunden ligger disse innenfor hensynssone kulturmiljø i kommuneplanen.

Kommunedelplan for bolig/boligpolitisk plan (2016) /20/

Mål i planen er å

- sikre en boligutvikling som bidrar til sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft
- sikre en boligutvikling som bidrar til at Fredrikstad blir et attraktivt sted å bo
- bidra til at alle skal bo trygt og godt

Kommunedelplan for folkehelse og levekår 2023-2030

Kommunedelplan for folkehelse og levekår (vedtatt november 2023) er et styringsdokument for framtidig utvikling, og gir føringer for områdene folkehelse og levekår /21/. Folkehelsearbeidet skal funderes på forpliktende innsatsområder med tilhørende strategier. Planens fire innsatsområder er:

- oppvekst – de ti første årene
- bolig og arbeid
- nærmiljø
- likeverdig tilgang til tjenester, helsefremming og forebygging

Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og marka 2019-2031 – «Aktive liv i Fredrikstad»

Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og marka (vedtatt mai 2019) er en strategiplan som skal oppsummere status, utfordringer og ønsket utvikling i en planperiode på 12 år /22/. Planen består av en strategidel og en kunnskapsdel. Strategidelen er det overordnete operative dokumentet som skal gi retningen i arbeidet med å nå kommunens visjon «flere mennesker, mer aktive, enda oftere». Kunnskapsdelen er grunnlagsdokument som skal gi den nødvendige kunnskapen og forståelsen for å følge opp mål og strategier. Planen gir føringer og retningslinjer som må følges opp i bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad – strategi og handling

Plan for hovedsykkelveier i Fredrikstad og Sarpsborg er utarbeidet av partene i Bypakke Nedre Glomma (vedtatt juni 2017) /23/. Planen viser dagens og framtidig standard på sammenhengende sykkelanlegg gjennom Fredrikstad og Sarpsborg kommuner. I planen er hovedsykkelvei vist langs rv. 22 Sarpsborgveien forbi planområdet. Framtidig standard på sykkelveinettet er vist som eget anlegg for sykkel hvor syklistene er adskilt fra andre trafikanter.

Nasjonal sykkelrute nr. 1 Kystruta og nr. 7 Pilgrimsleden følger Glommastien gjennom planområdet.

Trafikksikkerhetsplan 2023-2026

Trafikksikkerhetsplan for Fredrikstad kommune 2023-2026, ble vedtatt 7. sept 2023 /24/. Planen gir grunnlaget for utvikling og prioritering av strategier og tiltak. Hovedhensikten med planen er å øke og samordne kommunens innsats i trafikksikkerhetsarbeidet, for å kunne redusere antall ulykker og utrygghetsfølelse, spesielt hos myke trafikanter. Kommunens visjon for trafikksikkerhet er: *«Fredrikstad skal være et samfunn der ingen blir drept eller hardt skadd i trafikken».*

Trafikksikkerhetsplanen består av en strategidel, en analysedel og en handlingsdel. I planen er det blant annet rettet fokus mot sikkerhet for gående og syklende gjennom følgende:

- Redusere risikoen for gående og syklende, spesielt på de kommunale veiene
- Trafikantrettet/holdningsskapende arbeid i skolen rettet mot barn og foreldre

Fredrikstad kommunes hovedplan for vann og avløp 2023-2043

Hovedplan for vann og avløp 2023-2043 (juni 2023) er den overordnede planen for de samfunnskritiske vann- og avløpstjenestene og er styrende for handlings- og økonomiplanen, som rulleres/gjennomgås årlig /25/. Dokumentet gir en oversikt over rammebetingelsene, status for vannforsyningen og avløpshåndteringen i Fredrikstad kommune. Den gir også en oversikt over tiltakene som er utført i forrige planperiode (2016–2022). Det er foreslått tiltak som er synliggjort i investeringsplanen for perioden 2023–2026.

I nye utbyggingsområder er det stor fokus på overvannshåndtering. Dette må håndteres riktig slik at det ikke medfører skader og utfordringer på anlegg nedstrøms utbyggingsområdet. Hovedprinsippene for overvannshåndtering er at tilførsel av overvann til det offentlige avløpsnettet skal minimaliseres, alt overvann skal fortrinnsvis tas hånd om åpent og lokalt, og det skal settes krav til overvannshåndtering i arealplaner.

Av planlagte tiltak innenfor forvaltningssone Torp ligger det inne fornyelse av hovedavløpsledningen som går fra Toftebergveien og sørover til renseanlegget på Øra i planperioden 2023-2026.

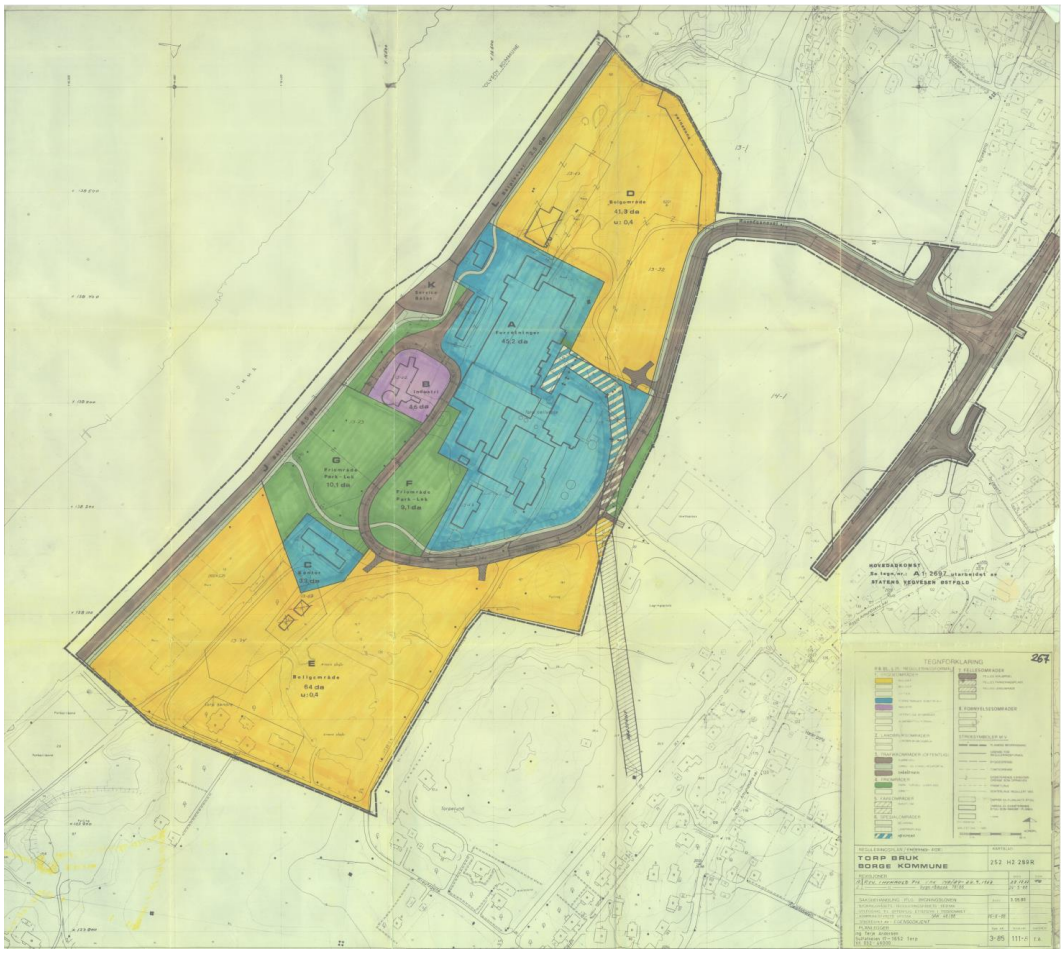
Overvannsrammeplan 2007 - Fredrikstad kommune Teknisk drift

Overvannsrammeplanen skal være et hjelpemiddel for den kommunale arealplanleggingen, synliggjøre hvor i planleggingsprosessene påvirkningsmuligheten er størst med hensyn på løsningsvalg og beskrive prinsipielle tekniske løsninger (datert nov 2007) /26/.

2.4 Gjeldende reguleringsplaner i planområdet

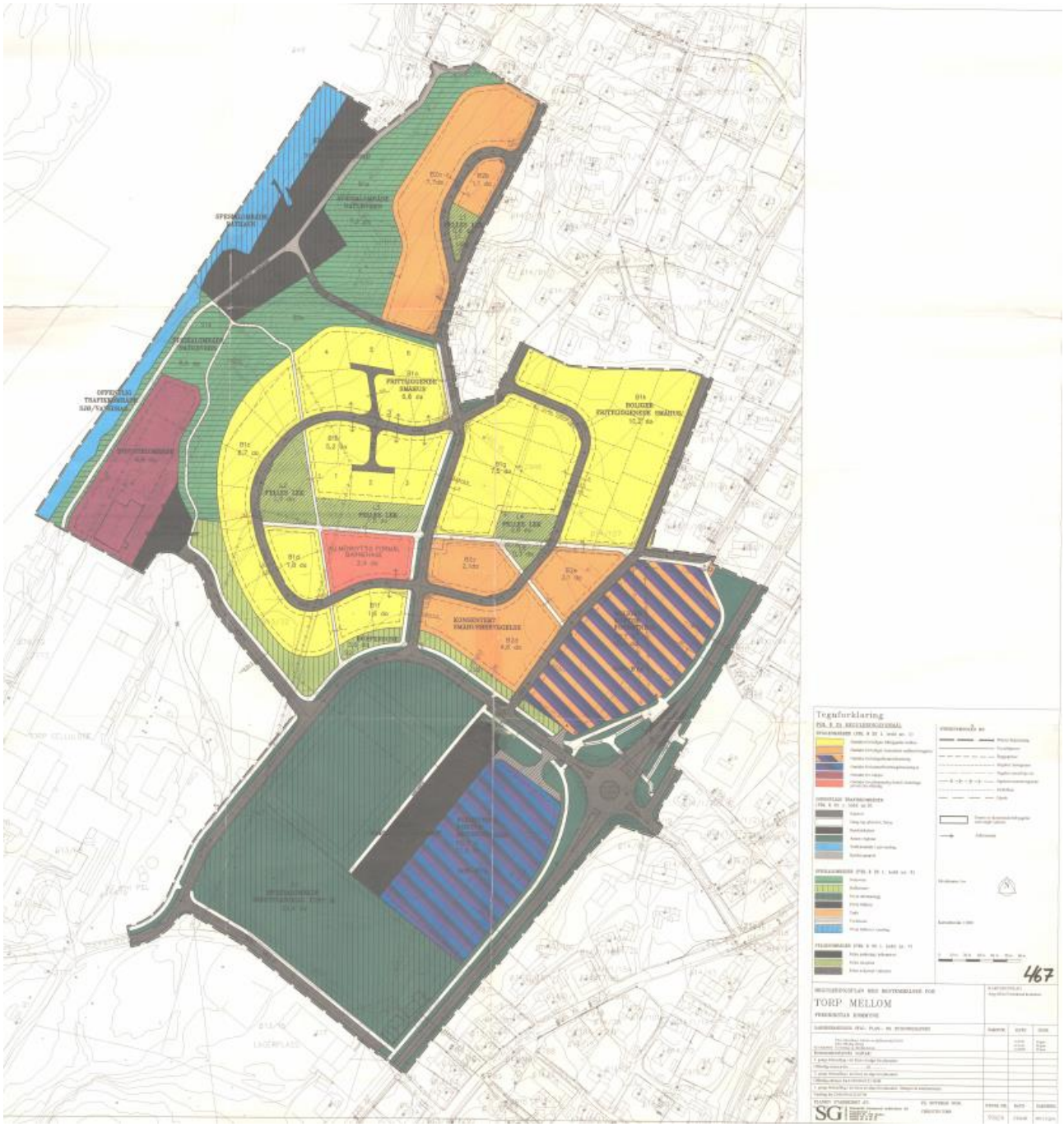
Planområdet berører to gjeldende reguleringsplaner:

Torp Bruk, med plan-ID 267, vedtatt 16.06.1988. Reguleringsplanen setter av området til boliger, offentlig friområde, industri, småbåthavn, forretning og kjøreveg.



Figur 11: Kartet over viser gjeldende reguleringsplan, med plan-ID 267 Torp Bruk.

Torp Mellom med plan-ID 467, vedtatt 30.05.2001 (sist endret 06.11.2019). Den delen av planområdet som overlapper planen fra Torp Mellom er regulert til industriformål, spesialområde naturvern, idrettsanlegg, felles parkeringsplass og buffersone.



Figur 12: Kartet over viser gjeldende reguleringsplan, med plan-ID 467 Torp Mellom.

3 Beskrivelse av planområdet – eksisterende situasjon

3.1 Planområdet

Tomtens karakter

Landskapet kjennetegnes ved den langstrakte strandkanten langs Glomma. En strekning som varierer fra gamle kaikanter til naturlige strandkanter, åpne og med tett skog. Karakteristisk er også stedets topografi som danner et nesten terrassert landskap som stiger

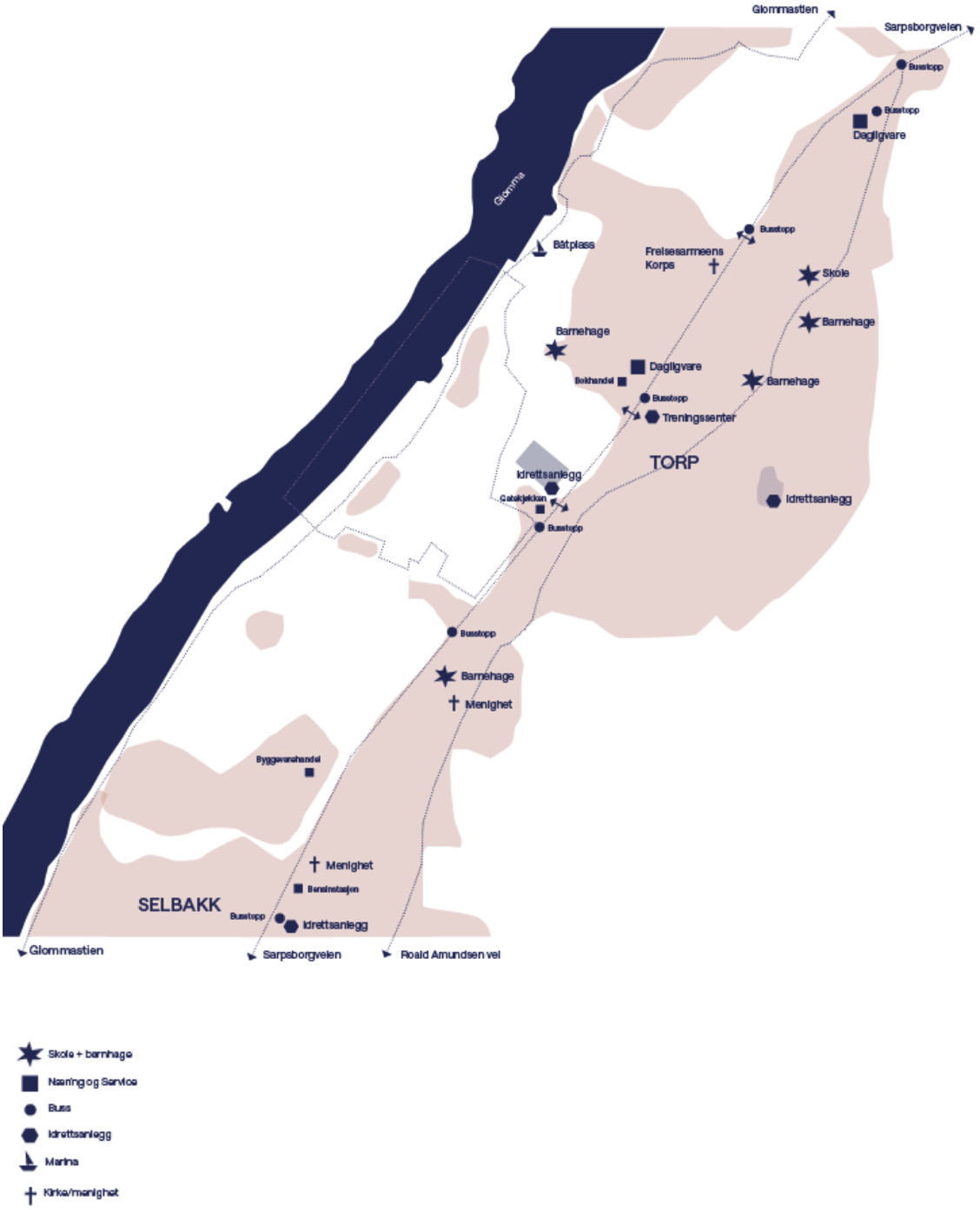
25 meter fra elven og opp til Sarpsborgveien. Et terreng som varierer og skaper et omskiftelig landskap i relasjon til den langstrakte og mer flate strandkanten. I dette landskapet er det etterlatte spor fra den lange industrihistorien, i form av eksisterende bygninger, spor av gamle fundamenter, kaikanter og spor i landskapet som terrasser og leireutgravinger. Landskapet deles naturlig inn i tre hyller, med hovednivå på henholdsvis kote +2.5, kote +8.0 og kote +16.0. Disse nivåene i landskapet gjør at man i alle deler av planområdet har god kontakt og sikt til elverommet.

Koblinger

Glommastien er en godt brukt tur- og forbindelsessti som
går gjennom planområdet. Glommastien er også en del av nasjonal sykkelrute 1, en kystrute på 4500 kilometer som strekker seg fra Svinesund, gjennom Bergen og Trondheim og videre til Kirkenes. Det er en styrke at denne går igjennom planområdet, som både vil bidra med økte rekreasjonsopplevelser samt være en god sykkelkobling mot Sarpsborg og Fredrikstad. Glommastien kobles mot Sarpsborgveien og Statens vegvesen sitt sykkelanlegg mellom de to byene. Det gir gode forutsetninger for sykkelreiser både til arbeid, fritid og rekreasjon. Planlagt ny bro over Glomma vil også bidra til at Torp kobles bedre mot omgivelsene, ikke bare mellom de to store byene. Det er grunn til å tro at kollektivtilbudet også vil få et løft med bedre flyt i trafikken. Med mulig nytt fergestopp på Torp etableres en ny kobling, og attraksjonen av Torp som bosted forsterkes.

Torp ligger sentralt til ved Glommas østlige bredde. Det ligger aktiviteter som skole og barnehage langs Roald Amundsens vei. Flere forretninger og servicevirksomheter er lokalisert langs Sarpsborgveien. Skolen er et viktig knutepunkt øst for rv. 22 Sarpsborgveien, og Torp IF sin idrettsplass er et annet viktig målpunkt vest for rv. 22. Torp er et lokalsenter med flere ulike trossamfunn, butikker, barnehager, turstier, båthavn, lekeplasser, fotballøkke med skøytebane, og bussforbindelser. Det går en gang- og sykkelvei på vestsiden av Sarpsborgveien.

Sellebakk ligger også på østsiden av Glomma mellom Nabbetorp og Torp. Sellebakk var sentrum i gamle Borge kommune med rådhus, de største skolene som Kjølberg og Borge, og forretninger, bank, leger, tannleger, lensmann, kino og Selbak Torv. Sellebakk Handelsområde er i vekst.



Figur 13: Aktiviteter og koblinger i nærområdet.

Historisk utvikling

På Torp Bruk var det i hovedsak en papirfabrikk i de eksisterende bygningene med opptil 400 ansatte på det meste. Ellers var det mange teglverk langs elven. Det meste av dette er borte, men man kan se rester av det over hele området. Det er fortsatt ulik næringsvirksomhet på eiendommene i dag, men i mindre omfang. Området på Torp Bruk er stort, og mesteparten av arealet ligger nå ubrukt og dårlig utnyttet. Torp Marinepark AS har virksomhet på eiendommen i dag og ønsker å videreføre virksomheten frem til en naturlig

utbygging av området vil skje i framtiden. Det er også flere andre næringsvirksomheter på området som i denne sammenheng medtas i areal for planlegging av utbyggingen. Det har «fra gamle dager» vært mye industri langs Glommas bredder mellom Sarpsborg og Fredrikstad.

Den første industrien i Torpeområdet var en sag, «Wiel-saga» som startet i 1865. De hugget bjelker til bruksvirke. I 1896 ble det bygget et teglverk. Da teglproduksjonen ble avsluttet i 1909, tok en ny industri over – papirproduksjonen. Papirfabrikken ble bygd opp i løpet av tre år og ble flere ganger utvidet. En stor produksjon foregikk her med mange ansatte.

Byggene som står igjen på Torp etter tidligere industri er kulturminner som utgjør en viktig del av Torps historie. Bygningene er karakteristiske og gir området særpreg.

Figur 14: Historiske bilder fra Torp Bruk fra 1961 og referanse til tømmerfløting.

Eksisterende bebyggelse

Som del av planarbeidet skal eksisterende bebyggelse vurderes med hensyn til egnethet for bevaring, eventuell ombruk, eller om noe bebyggelse ikke egner seg for videreføring.

Eksisterende bygningsmasse
- flissiloen
- administrasjonen
- jernlagret
- verkstedet
- vannintaksbygget
- papirfabrikken
- mikseriet

Administrasjonen; er et kontorbygg som er i god stand. Bygget er i bruk.

Jernlageret; bygget i en kombinasjon av teglstein og metallplater, og er i bruk av Torp Mekaniske Verksted.

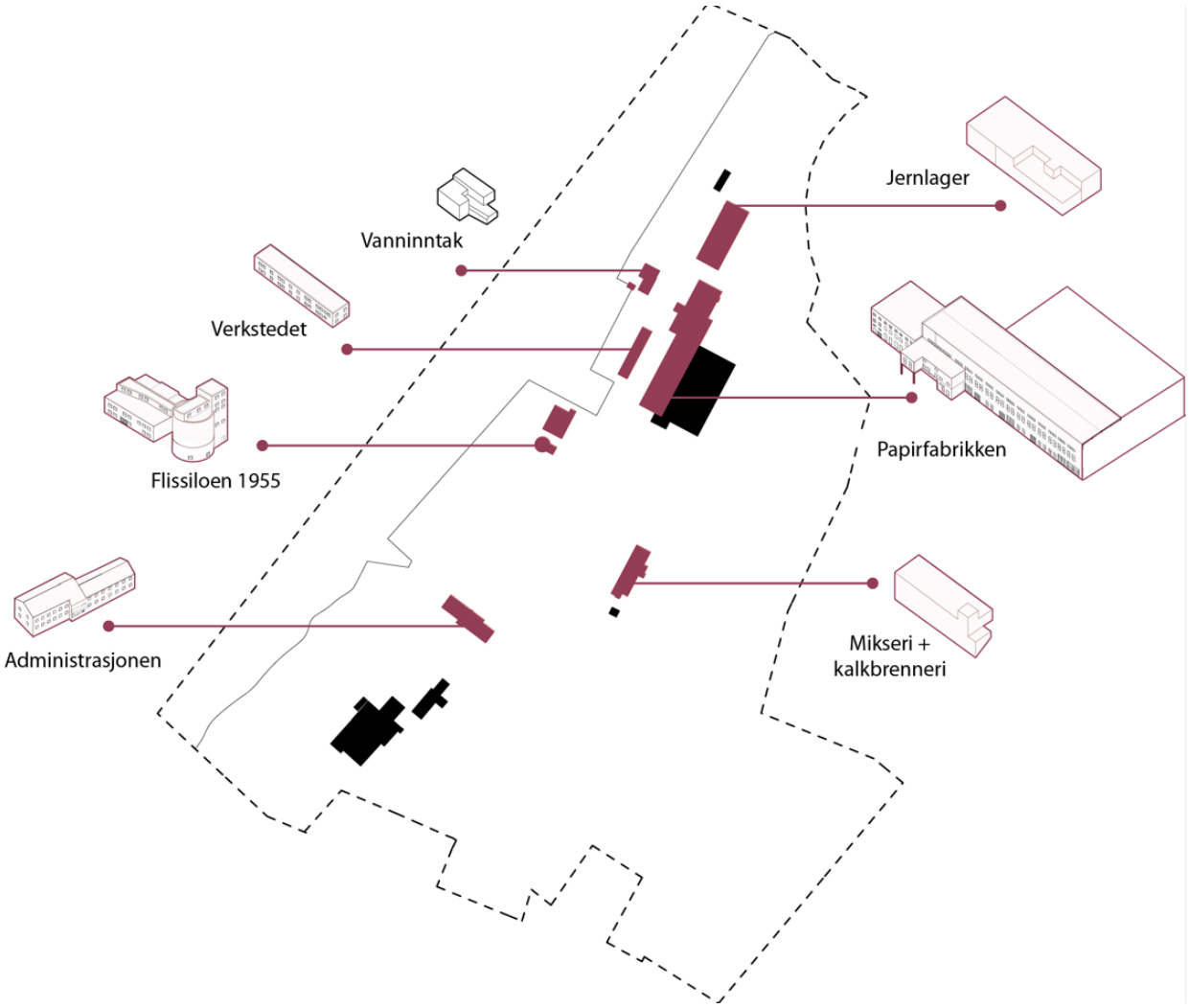
Papirfabrikken; fasade mot elven, gode etasjehøyder og store innvendige arealer egner seg godt for ny bruk.

Flissiloen; står igjen som et karakteristisk kulturminne og et landemerke i en ny landsby. Silobygget er i dårlig stand, men tårnet ønskes bevart såfremt dette lar seg gjøre. Den tilliggende lavere bygningen er i svært dårlig forfatning.

Verkstedbygningen; fremstår som å være i god stand og danner et godt «byrom» mot papirfabrikken.

Mikseriet; plassering i terrenget gir adgang fra både øvre og nedre nivå. Ved å eventuelt ta vare på disse byggene vil man bevare stedets karakter og gi en historisk forankring.

Vanninntaksbygget; har en karakteristisk arkitektur, men er bygningsmessig i svært dårlig stand.

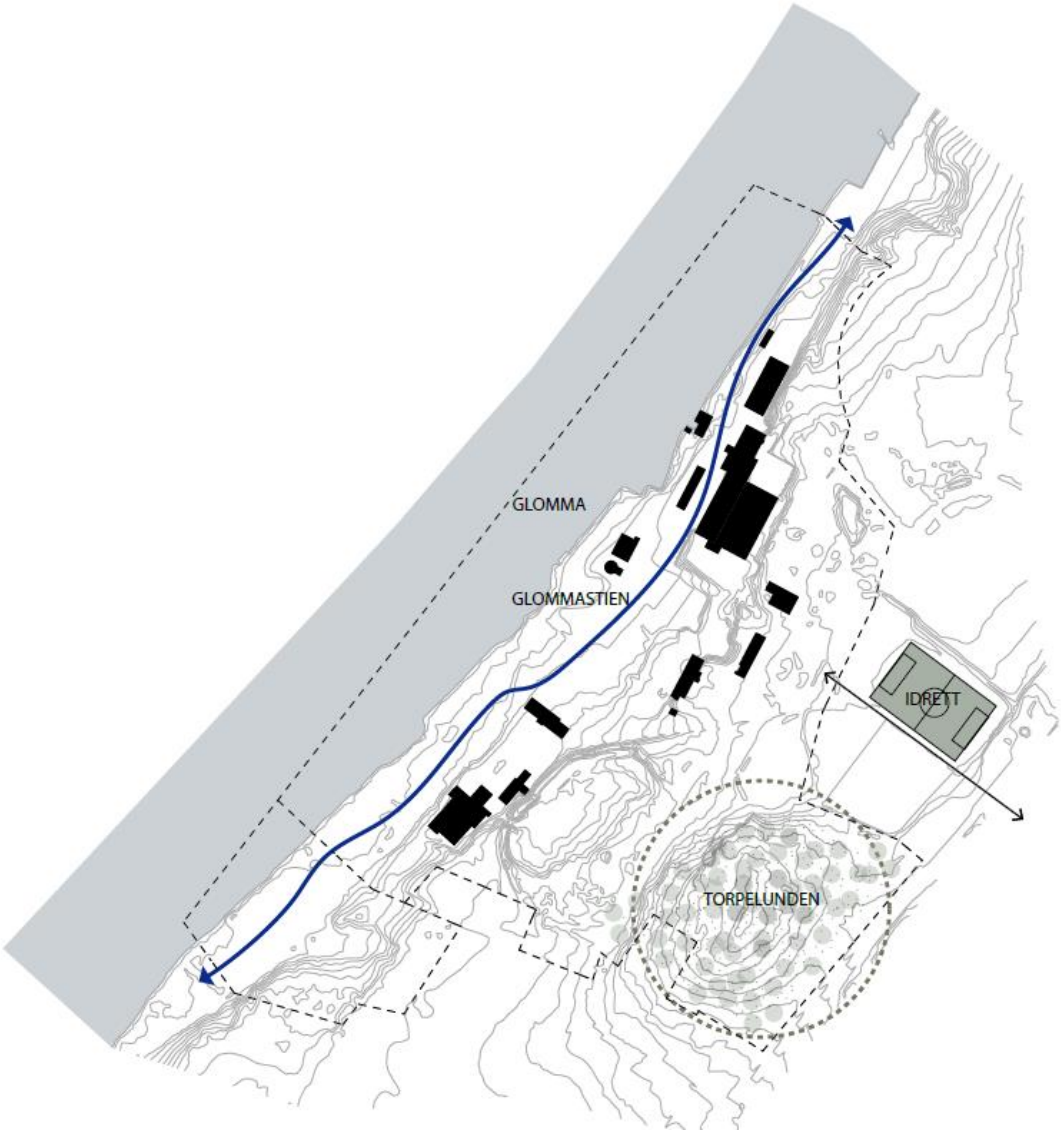


Figur 15: Diagram eksisterende bebyggelse

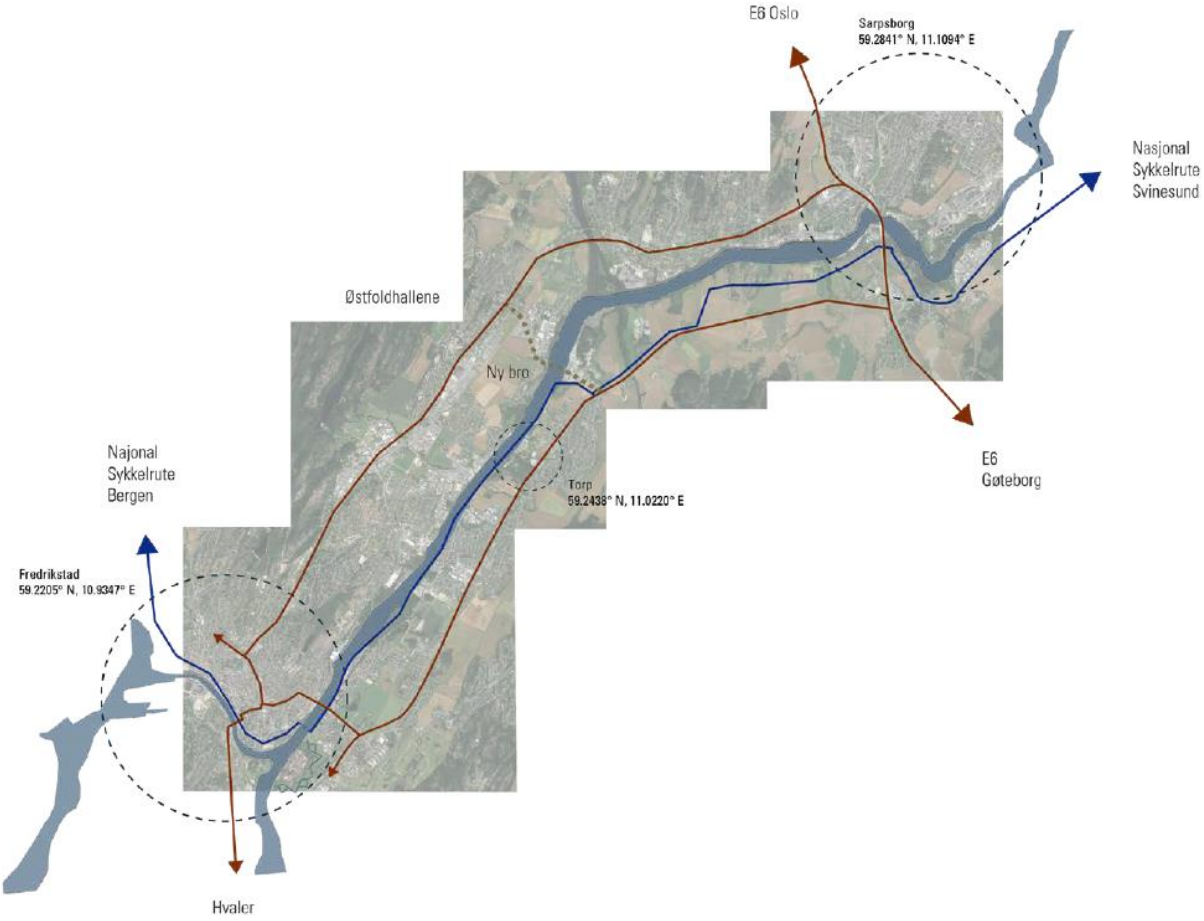
3.2 By- og landskapsbilde

De viktigste registreringene på tomten ligger i prosjektets randsoner, knyttet opp mot nabolagene rundt. Ved å aktivt ta tak i disse elementene kan den nye utbyggingen på Torp knytte seg direkte på de omkringliggende områdene og skaper synergier med disse.

1) Torp idrettsplass
2) Torpelunden
3) Glommastien



Figur 16: Registreringer på tomten



Figur 17: Landskapsrommet rundt Glomma. Glommastien er en del av Nasjonal sykkelrute 1 og går gjennom planområdet.

Figur 17: Landskapet fra nordøst, foto: Hersleth Entreprenør as.

Figur 18: Landskapet fra sør, Foto: Hersleth Entreprenør as

3.3 Registrerte arealressurser

Det er registrert arealer med fulldyrka jord og dyrkbar jord innenfor planområdet. Se figur under.

Figur 19: Utklippet over er fra NIBIOs kartløsning og viser i fulldyrka jord(gult), og dyrkbar jord (skravert i rødt).

4 Alternativer og tiltak

Plan- og utredningsprosessen vil omfatte to alternativer og et referansealternativ (alternativ 0), som er situasjonen alternativene skal vurderes opp mot. Med unntak av ett delområde vil det følge plankrav på hele området, altså krav om detaljregulering før bygging.

4.1 Beskrivelse av tiltaket

Tiltaket omfatter etablering av boligbebyggelse samt service, næring og kultur med tilhørende adkomst, turområder og bevaring av flere av de eksisterende byggene.

4.2 Alternativ 0 (referansealternativet)

Nullalternativet skal brukes som sammenligningsgrunnlag for å vurdere hvilken påvirkning en plan eller et tiltak vil ha. Nullalternativet inkluderer i henhold til veileder M-1941 beskrivelse av nåværende miljøtilstand, altså dagens situasjon. Det foreligger vedtatte reguleringsplaner for området, men disse inkluderes ikke i nullalternativet da det ikke er grunn til å tro at de blir gjennomført.

4.3 Alternativ 1

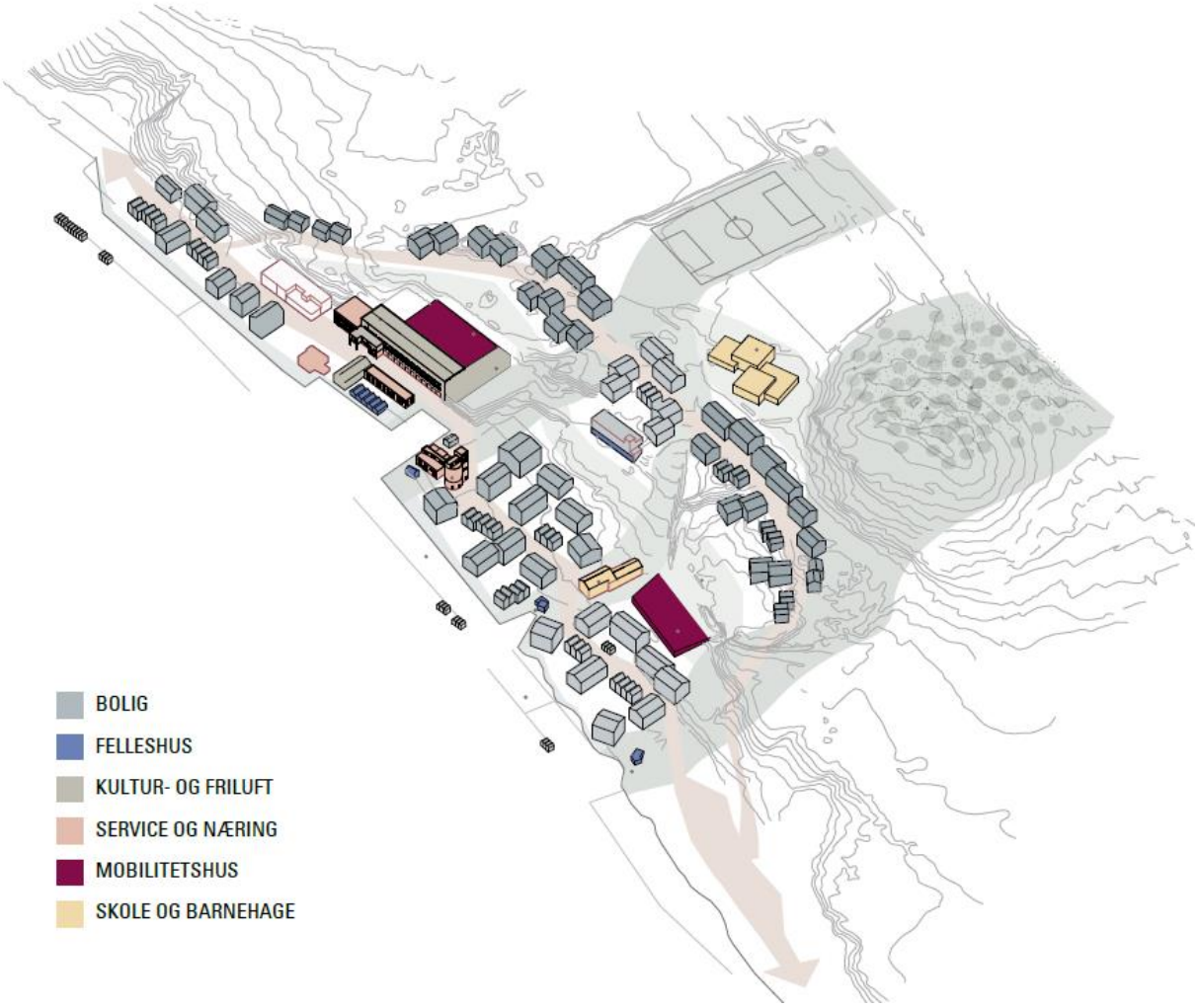
Alternativ 1 legger til grunn at planområdet blir utviklet med bolig og tilhørende infrastruktur. Kjøreadkomst til området vil være fra riksvei 22, Sarpsborgveien. Boligområdet vil ha innslag av service, næring og kultur sammen med den næringsaktiviteten som skal videreføres fra dagens situasjon. Boligene vil bestå av en kombinasjon av småhusbebyggelse og blokkbebyggelse med variert høyde og takvinkel. Høydene vil forholde seg til kravene i kommuneplanens arealdel, med maksimale høyder på 18 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Total prosentvis utnyttelse i planområdet antas å bli ca. 50 %. Det antas at det vil kunne etableres ca. 500 – 1000 nye boenheter. I tillegg viser et tidlig skisseprosjekt at andre bygg inkludert mulig skole vil kunne ha et bruttoareal på ca. 33 000 kvm.

I tråd med kommuneplanens arealdel vil det vurderes behov for å sette av areal til en ny skole.

Glommastien vil ligge nærmest Glomma, uten ny bebyggelse mellom Glomma og Glommastien, i tråd med kommuneplanens arealdel.

Funnene fra konsekvensutredningene vil være med på å forme det endelige planforslaget.



Figur 20: Mulig utvikling av området basert på gjennomført arkitektkonkurranse. Illustrasjonen avviker noe fra hovedforslaget, blant annet vil Glommastien ligge nærmest elven i hovedforslaget.

4.4 Alternativ 2

Alternativ 2 er tilnærmet lik alternativ 1. Alternativ 2 vil vise et utbyggingsforslag som tar større hensyn til naturverdiene i området enn til andre kvaliteter. Alternativet vil defineres ytterligere når alle verdiene i området er kartlagt.

5 Konsekvensutredning

§ 17 i forskrift om konsekvensutredninger sier blant annet følgende om innholdet i en konsekvensutredning;

> *Konsekvensutredningens innhold og omfang skal tilpasses den aktuelle planen eller tiltaket, og være relevant for de beslutninger som skal tas. Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i relevant og tilgjengelig informasjon. Hvis det mangler informasjon om viktige forhold, skal slik informasjon innhentes. Utredninger og feltundersøkelser skal følge anerkjent metodikk og utføres av personer med relevant faglig kompetanse.*

5.1 Metode for konsekvensutredning

Som beskrevet i kapittel 1.4 utløser planen krav om konsekvensutredning. Utredningstemaene som er foreslått i planprogrammet er de som er vurdert som relevante for planarbeidet. Konsekvensutredninger for tema innenfor klima og miljø skal følge Miljødirektoratets veileder M-1941. Se for øvrig tabell i kapittel 5.3 for oversikt over metodikk for de enkelte konsekvensutredningene. Konsekvensutredninger fra de ulike fagtemaene vil sammenstilles i et ikke teknisk sammendrag.

Utredningene vil bli utført av fagkyndige med kompetanse og erfaring innenfor hvert utredningstema. De innledende vurderingene og kunnskapsgrunnlaget for hvert enkelt fagtema, vil danne grunnlaget for utvikling av planforslaget.

Dette vil være en områderegulering med påfølgende plankrav med unntak for ett delområde som skal detaljeres ut på en slik måte at det kan gå rett på søknad, altså uten krav om detaljregulering. Tiltaksbeskrivelse og omfangsvurdering for dette området vil følgelig være på et mer detaljert nivå enn resten av planen. Illustrasjonen under viser hvilket område initiativtaker ser for seg å detaljere ut, og som også vil være første byggetrinn.

Figur 21: I illustrasjonen over er det markert med blått omtrentlig avgrensning av området som vil detaljeres ut til bygging, og som vil være første byggetrinn.

5.2 Utredningstemaer

Forskrift om konsekvensutredning, kapittel 5 § 21, angir hvilke temaer som skal vurderes utredet i en konsekvensutredning. I tabellen under er det gitt en oversikt over temaer som er vurdert som aktuelle å konsekvensutrede, og hvilke temaer som vurderes og beskrives i planbeskrivelsen under «virkning av planen».

Tabellen under viser vurdering av hvilke temaer som skal konsekvensutredes

Tema	KU	Planbeskrivelse eller andre plandokument	Kommentar
Naturmangfold	ja		
Økosystemtjenester	ja		Vil inngå i temaet naturmangfold
Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål	nei	Beskrives i planbeskrivelsen	
Kulturminner og kulturmiljø	ja		
Friluftsliv	ja		
Landskap	ja		
Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)	Ja/nei	Forurenset grunn: Det gjennomføres fase 1-undersøkelse med historisk gjennomgang av planområdet. Dersom det avdekkes behov for videre undersøkelse av grunn gjøres supplerende undersøkelser og prøvetaking. Temaet beskrives i planbeskrivelsen. Det gjøres en støyfaglig utredning iht Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442, og det utarbeides støysonekart. Temaet beskrives i planbeskrivelsen. Det er av stor betydning at kartleggingen gjøres tidlig og samlet, da dette gir de beste forutsetningene for å ivareta forurensningssituasjonen med tilhørende muligheter og kostnader på en optimal måte.	Vurdering av forurensning av vann vil inngå i temaet vannmiljø som del av KU. Utslipp til luft er ikke relevant. Klimagassutslipp: For en områderegulering med lav detaljeringsgrad, vil grunnlaget for beregning av klimagassutslipp bli for usikkert til at det er beslutningsrelevant.
Vannmiljø, jf. vannforskriften	ja		
Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser	nei	Beslag av jordbruksareal beskrives i planbeskrivelsen	
Samisk natur- og kulturgrunnlag	nei		Ikke relevant

Tema	KU	Planbeskrivelse eller andre plandokument	Kommentar
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	nei	Det vil bli utarbeidet trafikkanalyse og mobilitetsplan i tråd med føringer fra kommuneplanen som vedlegg til planforslaget Aktuelle energiløsninger beskrives i planbeskrivelsen	
Beredskap og ulykkesrisiko	nei	Vurderes i ROS-analyse	
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred	nei	Vurderes i ROS-analyse Det vil bli gjort vurdering av områdestabilitet som grunnlag for ROS-analyse og dokumentasjon av sikker byggegrunn.	
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	nei	Beskrives i planbeskrivelsen	
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett	nei	Beskrives i planbeskrivelsen	
Barn og unges oppvekstvilkår	nei	Beskrives i planbeskrivelsen	
Kriminalitetsforebygging	nei	Vurderes i ROS-analyse	
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	nei	Beskrives i planbeskrivelsen	

5.3 Beskrivelse av utredningstema

Tema	Kommentar
Naturmangfold og økosystemtjenester	Deler av planområdet er i dag naturområde som er registrert med svært viktig verdi. Naturtypen er skrotemark. Det skal kartlegges eksisterende naturverdier innenfor planområdet. Naturtypekartleggingen utføres etter NIN-metodikk med nødvendig tilpasning til områdets beliggenhet og størrelse. Det skal vurderes konsekvenser for naturmangfold, blant annet tiltakets påvirkning på naturverdier og økosystemtjenester. Som grunnlag benyttes aktuelle databaser som Naturbase Kart (miljodirektoratet.no), Økologiske grunnkart (artsdatabanken.no),

Tema	Kommentar
	Elvedelta – status og overvåking (miljodirektoratet.no), befaring og kartlegging av området. Utredning av naturmangfold skal gjøres i henhold til metode beskrevet i håndbok M-1941. Omfatter beskrivelse av dagens tilstand, vurdering av områdets verdi, verdikart, vurdering av tiltakets påvirkning og konsekvens, vurdering av usikkerhet og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak. Tiltaket vurderes også i henhold til prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12.
Kulturminner og kulturmiljø	Deler av planområdet ligger innenfor H570 Hensyn kulturmiljø. I kommuneplanens arealdel er Torp Bruk omtalt slik: *Industribygninger, villa med hageanlegg og arbeiderboliger viser flere sider av et industrisamfunn rundt en bedrift*. Det er også registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planavgrensningen. Det skal vurderes konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø. Som grunnlag benyttes aktuelle databaser som Askeladden.ra.no, Kart-Kulturminnesøk (kulturminnesok.no), NB!-registeret (arcgis.com), kommunale og regionale kulturminneplaner og befaring. Utredning av kulturminner og kulturmiljø skal gjøres i henhold til metode beskrevet i håndbok M-1941. Omfatter beskrivelse av dagens tilstand, vurdering av områdets verdi, verdikart, vurdering av tiltakets påvirkning og konsekvens, vurdering av usikkerhet og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.
Friluftsliv	Glommastien mellom Sarpsborg og Fredrikstad er et sammenhengende stisystem som går gjennom området. Dette er registrert som *viktig* friluftsområde. Område kalt Torpelunden er også innenfor planområdet, og er et skogsområde registrert som et viktig friluftsområde. Tiltakets konsekvenser for friluftsliv vurderes, blant annet vurdering av endring av attraktivitet, arealbeslag og barrierer som reduserer tilgjengelighet til friluftsområder. Som grunnlag benyttes aktuelle databaser som Naturbase Kart (miljodirektoratet.no), Ut.no, Skisporet.no, Mtbmap.no, kommunens karttjenester, lokalkunnskap og befaring. Utredning av friluftsliv skal gjøres i henhold til metode beskrevet i håndbok M-1941. Omfatter beskrivelse av dagens tilstand, vurdering av områdets verdi, verdikart, vurdering av tiltakets påvirkning og konsekvens, vurdering av usikkerhet og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.
Landskap	Tiltakets konsekvenser for landskap vurderes. Det gjøres vurderinger av hvordan tiltaket påvirker omgivelsene og landskapet, med fokus på nærvirkning og fjernvirkning, fragmentering av landskapet, skala, formgivning og tilhørighet/identitet. Som grunnlag benyttes aktuelle databaser som Naturbase kart (miljodirektoratet.no), Kilden (nibio.no), NIN-landskap Kart

Tema	Kommentar
	(artsdatabanken.no), digitale 3D-modeller av området, flyfoto og befaring. Utredning av landskap skal gjøres i henhold til metode beskrevet i håndbok M-1941. Omfatter beskrivelse av dagens tilstand, vurdering av områdets verdi, verdikart, vurdering av tiltakets påvirkning og konsekvens, vurdering av usikkerhet og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak. Det skal utarbeides 3D-modeller og/eller fotomontasjer som synliggjør virkningene i landskapet, spesielt sett fra relevante ståsted. For vurdering av fjernvirkning vil det vurderes: • Visuelt inntrykk • Terrengtilpasning • Arkitektonisk utforming og bebyggelsesstruktur
Vannmiljø, jf. vannforskriften og forurensing	Området grenser til Glomma og er innenfor nedslagsfeltet til vannforvaltning i vannregion Glomma. Konsekvenser av tiltaket vurderes opp mot relevante bestemmelser i Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma. Som grunnlag benyttes aktuelle databaser som Vannmiljø (miljodirektoratet.no), VannNett-Portal (Vann-nett.no) og Vannportalen. Utredning av vannmiljø skal gjøres i henhold til metode beskrevet i håndbok M-1941. Omfatter beskrivelse av dagens tilstand, vurdering av områdets verdi, verdikart, vurdering av tiltakets påvirkning og konsekvens, vurdering av usikkerhet og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak. Nødvendige tiltak for å oppfylle relevante bestemmelser i vannforskriften og Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma beskrives.
Stedsutvikling	Torp tettsted består i dag av mange funksjoner som er ulikt plassert. Det vil bli gjort en overordnet vurdering av funksjonsfordeling i dagens tettsted på Torp og tilliggende «lokalsenter» Sellebakk og Årum for å si noe om virkningen av etablering av utbygging på Torp Bruk.

5.4 Sammenstilling

I sammenstilling av konsekvensutredningen presenteres hovedtrekk fra fagutredningene. Fra de ulike fagutredningen presenteres verdier, påvirkning, konsekvens og avbøtende tiltak, rangering av alternativer og usikkerhet ved utredningen.

For å vurdere samlet konsekvens benyttes kriterier i henhold til tabell 1 i veileder M-1941. Valg av samlet konsekvens og hvilke verdier som er vektlagt skal begrunnes. Anbefaling av alternativ gjøres på bakgrunn av sammenstillingen.

6 Andre temaer som skal vurderes og redegjøres for i planforslaget

6.1 Grunnforhold

Grunnen består av tykk hav- og fjordavsetning, og det er svært stor sannsynlighet for marin leire i området.

- Vurdering av områdestabilitet.

6.2 Klima og miljø

Det utarbeides overordnede klima- og miljømål for prosjektet. Målene må som minimum svare ut lov- og forskriftskrav, samt kommunens overordnede klima- og miljømål.
Med bakgrunn i miljømålene skal det utarbeides et konkret miljøprogram som beskriver forhold som skal følges opp gjennom prosjektering og utførelse for hele planområdet. Miljøprogrammet brukes som utgangspunkt for delområdene etter hvert som de realiseres. Eksempel på tema kan være LCA Life Cycle Assessment og klimagassregnskap.

Som grunnlag for utvikling av planforslaget skal det gjøres en ombrukskartlegging av eksisterende bebyggelse.

6.3 ROS-analyse

Det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse som del av planforslaget. Virkninger for sjøtrafikken vil også vurderes.

6.4 Mobilitet og infrastruktur (trafikale forhold)

Mobilitet og infrastruktur vil inngå i en mobilitetsplan for området.

- Privat bilisme
- Bylogistikk / Varelevering
- Brann- og redning
- Båttrafikk
- Byferge
- Kollektivtransport
- Sykkel og mikromobilitet

6.5 Overvann og infrastruktur

Overvann og infrastruktur knyttet til dette, vil beskrives som del av planforslaget. Grønne uterom(kiler) kan være viktige for å klimasikre området. Håndtering av overvann fra tak og utearealer, med unntak av veiarealer, kan håndteres lokalt i grunnen og føres og forsinkes i uterommene/kilene som vil lede vannet ned mot Glomma. Veivannet kan samles opp separat, og renses før det ledes videre. På denne måten kan regnvannet utnyttes for å gi kvaliteter for rekreasjon, lek og biodiversitet.

Avløp vil beskrives og vurderes som en del av planforslaget.

6.6 Sosial infrastruktur/sosiale forhold

Det vil som del av planforslaget gjøres beskrivelser av:

- Folkehelse (Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen)
- Barn og unges oppvekstsvilkår
- Kultur- og idrettsliv
- Nærmiljø/bomiljø/naboskap og -lag
- Boligsammensetning og bokvalitet
- Fellesskapsløsninger
- Skolekapasitet og skoleplassering
- Barnehagekapasitet, barnehageplassering og barnehagebehov
- Områdedemografi og sosioøkonomiske forhold

7 Planprosess

7.1 Framdriftsplan

Foreløpig framdriftsplan viser følgende aktiviteter. Dette er foreløpig, og justeringer kan skje underveis i planprosessen.

Aktivitet:	**Antatt tidsrom:**
Møte med kommunen, oppstart	Februar 2024
Møte med kommunen, dialog	Mars 2024
Innsending planprogram	Mai/Juni 2024
Politisk sak om valg av plantype og kostnadsfordeling	Planutvalget 23. Mai 2024 Formannskapet 6.juni.2024 Bystyret 13. Juni 2024
Politisk behandling høring og offentlig ettersyn planprogram	Høst 2024
Høring planprogram og varsel om oppstart regulering	Høst 2024
Planprogram fastsetting	Vår 2025
Oppstartsmøte planmyndighet	Vår 2025
Utredning, analyser	Mai 2024/juni 2025 (forurenset grunn/naturmangfold og områdestabilitet mai/juni 2024)
Medvirkning: - Informasjonsmøte/åpent møte - Interessentanalyse - Digital medvirkning - Forslagskasse på eiendommen - Dialog med interessenter, herunder LSU Torp og Torp IF - Workshop med elevråd/Torp barneskole - Workshop med naboer og interessenter på medvirkningslokalet	 Høst/vinter 2024-25 Okt/nov 2024 Høst/vinter 2024 Høst 2024Høst 2024 Løpende Høst/vinter 2024/25 Høst/vinter 2024/25
Områdemodning	Høst/vinter 2024-25
Konsekvensutredning	Vår/høst 2025

Utarbeide planforslag Plankart *Planbestemmelser Planbeskrivelse Kvalitetsprogram ROS-analyse	Høst 2025
Planforslag til kommunen:	Høst/vinter 2025/2026
Førstegangsbehandling, politisk	Vinter/vår 2026
Offentlig ettersyn	Vår/sommer 2026
Sluttbehandling, politisk.	Høst 2026

*Et delfelt detaljreguleres
**Framdriftsplanen er basert på erfaring med tilsvarende planprosesser, endringer kan forekomme

7.2 Medvirkning (hvem og hvordan)

Målet med medvirkningsprosessen er å sikre at sentrale problemstillinger i prosjektet blir belyst fra ulike perspektiv og at alle blir hørt. Dette forutsetter en bred og inkluderende prosess, hvor man innhenter innsikt og innspill fra aktører og et representativt utvalg av innbyggerne.

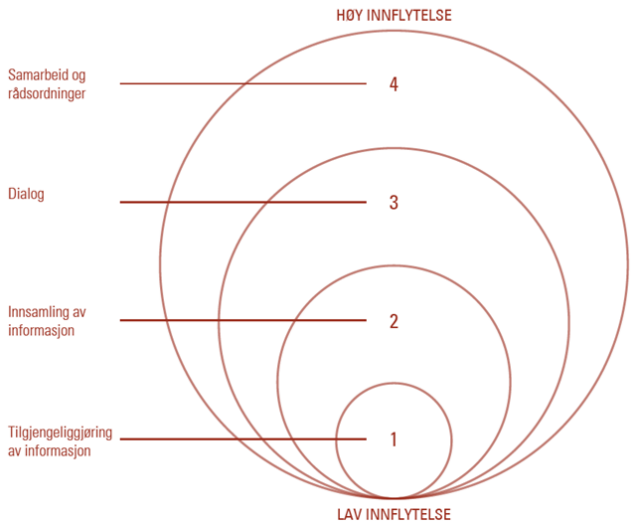
Det legges opp til en medvirkningsprosess som både skal sørge for at lokale behov ivaretas og at de lokale ressursene som finnes tas med i selve transformasjonsprosessen og utviklingen av Torp som sted.

I planarbeidet vil det legges opp til medvirkning på ulike nivåer tilpasset de ulike fasene av planprosessen. Dette inkluderer de formelle høringsrundene. En god medvirkningsprosess krever ofte at man går utover *plan- og bygningslovens* minstekrav, og at det legges til rette for en mer åpen og transparent prosess der metoder og resultater dokumenteres godt. Det vil derfor bli tilrettelagt for at den formelle medvirkningsprosessen koblet til planarbeidet oppleves som inkluderende og reell med en større variasjon enn det som er vanlig i medvirkningsmetoder og -aktiviteter. Medvirkningsaktiviteter vil bli koblet til områdemodningsprosessen slik at også initiativer og innspill fra denne som er mulig å realisere på kort sikt, videreføres parallelt med planarbeidet. Dette vil både kunne bidra til at engasjementet i utviklingen økes og at spesielt barn og unge kan oppleve økt interesse i å delta når det er kortere tidshorisont for realisering av deres innspill og mulighet for å delta i realiseringen av selve tiltakene.

Interessentkartlegging

Det er allerede satt opp en rekke medvirkningsaktiviteter som er planlagt gjennomført i forbindelse med planarbeidet. I tillegg til disse skal det ved oppstart av planarbeidet gjennomføres en interessentkartlegging med utgangspunkt i «innflytelsessirkelen», som skal resultere i interessentgruppene som skal inviteres og inkluderes i medvirkningsarbeidet. Interessentkartleggingen skal følge en definert metodikk som redegjøres for i dokumentasjon av medvirkningsprosessen, og interessentkartleggingen skal svare ut følgende spørsmål:

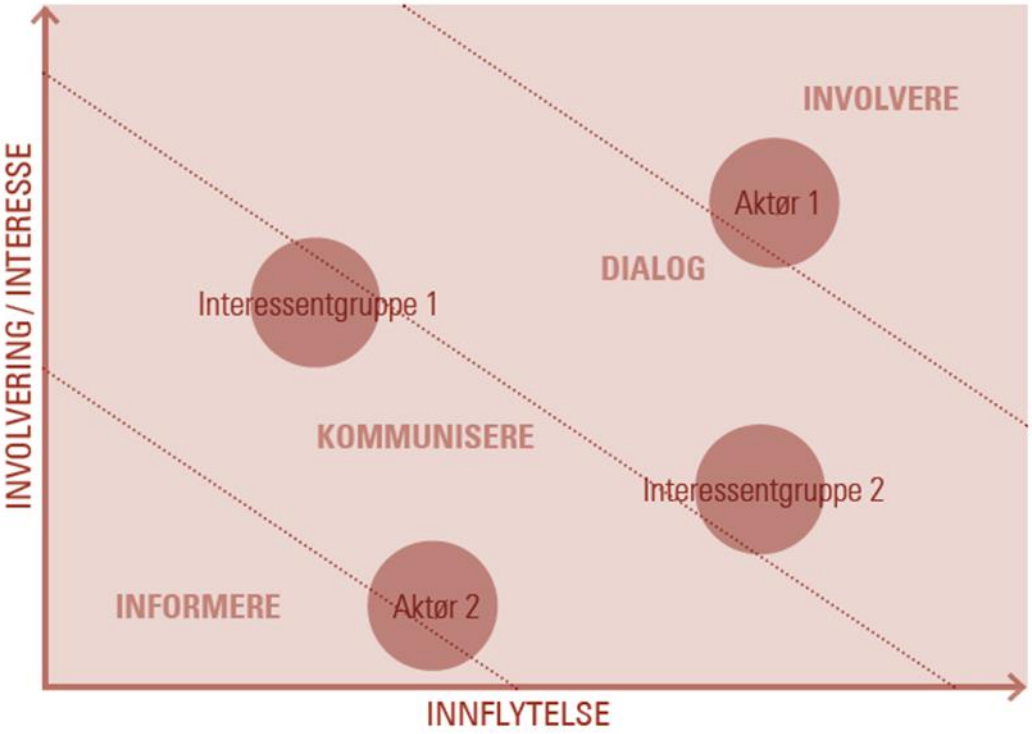
- Hvem er relevante interessenter som kan påvirke prosjektets resultater?
- Hvordan skal interessentene håndteres?
- Hvilke tiltak er planlagt for å møte interessentenes forventninger?
- Hvordan oppnår vi støtte til prosjektet fra sentrale interessenter?



Aktiviteter og metode for medvirkning

Medvirkningsprosesser innbefatter ulike grader av involvering som gjerne består av at man skal informere, kommunisere, skape dialog og involvere.

- Informere: Holde interessentene jevnlig informert om prosjektet (media/hjemmesider/mail/brev)
- Kommunisere: Gi alle involverte parter anledning til å gi tilbakemelding og innspill til prosjektet (direkte henvendelser/digital innspillsløsning /særmøter/besøk på pop-up «bylab» på stedet)
- Skape dialog: Ha løpende dialog og møter med interessentgruppene underveis i prosjektet hvor diskusjoner kan gi innspill til konkrete løsninger (verksteder/særmøter/folkemøter m.m.)
- Involvere: Skape forankring gjennom direkte involvering av interessentene (inviterte verksteder/bylab/særmøter med fagressurser/særmøter med spesielt relevante interessenter)



Som resultat av interessentkartleggingen skal det legges en plan for hver enkelt aktør som skal svare ut:

1. Valgt aktør
2. Grad av involvering
3. Arena
4. Hensikt
5. Budskap

Medvirkningsprosessen skal i hovedsak gjennomføres parallelt med utarbeidelsen av planforslaget, slik at innspill, kunnskap og erfaringer fra medvirkningsprosessen fanges opp og implementeres i planforslaget. Med grunnlag i interessentkartleggingen skal det utarbeides en detaljert plan for medvirkning. Hovedaktivitetene i medvirkningen er lagt inn i framdriftsplanen, men det kan komme aktiviteter også utover disse.

Så langt er disse interessegruppene kartlagt som viktige bidragsytere i medvirkning i planprosessen:

- Innbyggere i kommunedelen og innbyggere i kommunen for øvrig som bruker området i dag, eller som kan ha interesse av framtidig tilbud og funksjoner i området.
- Barn og unge - elevrådet Torp barneskole
  Skolene (elevrådet -noen kommuner/skoler har rutine på at skolene ved elevrådet uttaler seg til plansaker i eget nærmiljø. Det er opp til elevrådet selv å kalle inn andre medelever til prosess dersom det er behov for kunnskap om planområdet som de selv ikke besitter). Metoden kan være å legge opp til aktiv medvirkning for barn og unge som en del av offentlig ettersyn, ved å informere om planforslaget som legges ut til høring, for deretter å fasilitere et opplegg for utarbeidelse av uttalelsene til offentlig ettersyn gjennom workshop e.l. aktiviserende arrangement (i hht pbl §1-1 og § 5-1)
- Torp idrettslag
- Grunneiere/eiendomsutviklere i området
- Lokalt næringsliv, nærutvalg, velforeninger og interessegrupper/frivillighet
- Torp og Sellebakk lokalsamfunnsutvalg
- Berørte statlige og regionale myndigheter
- Relevante råd i kommunen

Medvirkningsaktiviteter
Detaljert plan for medvirkning skal utarbeides med utgangspunkt i disposisjonen under:

Rammer for involvering
a. Temaer til behandling: Hvert tema skal redegjøre for hhv hensikt-mål-premisser-usikkerheter
b. Fremdrift/tidsramme for medvirkning per planfase: Hver planfase skal redegjøre for hhv arenaer-metoder-frister for innspill-prosessansvarlig
i. Oppstart planarbeid/planprogram
ii. Utarbeidelse av planforslag
c. Deltakende aktører
i. Politiske interessentaktører
ii. Offentlige interessentaktører
iii. Interessentaktører fra frivillige organisasjoner/frivilligheten
iv. Interessentaktører fra naboer og beboere
v. Interessentaktører barn og unge
vi. Ungdomsrådet

Metode – Metode for medvirkningsprosessen grupperes i 4 kategorier; hvordan formidle ut planarbeidet, hvordan innhente informasjon, hvordan anvende informasjonen, og hvordan forvalte materiale fra medvirkningsprosessen.

a. Metoder for tilgjengeliggjøring av informasjonen
b. Metoder for innsamling av informasjonen
c. Metoder for dialog
d. Metoder for samarbeid

Det planlegges for følgende medvirkningsaktiviteter:
Medvirkningslokale:

Et egnet lokale på området, som vil benyttes som møteplass gjennom planprosessen Lokalet vil utgjøre en lavterskel mulighet for å medvirke, samt gi mulighet for å få informasjon om prosessen og avholde idémøter og samarbeide omkring tiltak med nabolaget. For å sikre at vi når mindre digitale interessenter vil vi legge til rette for en fysisk forslagskasse. Denne blir synlig for forbipasserende og brukere av Glommastien. På sikt vil lokalet kunne være en utstillingsarena hvor man kan følge med på hva som skjer i prosessen og hvilke aktiviteter som planlegges.

Digital medvirkning

For effektiv innhenting av innspill/ønsker vil vi opprette et digitalt spørreskjema. Undersøkelsen tilgjengeliggjøres på prosjektets egne nettsider, samt i sosiale medier og lokalmedia. Vi vil også synliggjøre undersøkelsen ved hjelp av fysisk informasjonsmateriell på eiendommen, og informasjonsskriv i postkassene i nærområdet.

Åpne informasjonsmøter

Det arrangeres åpne møter der beboere, foreninger, grunneiere, nøkkelpersoner og bedrifter i nærmiljøet aktivt inviteres til å delta og få informasjon om prosessen. Informasjon formidles om planer og tiltak, og det tilrettelegges for mulighet for deltagerne på møtet til å komme med innspill. Gjerne møter i form av en hyggelig og uformell sosial setting med grilling, lunsj, kaffe eller annen småmat for å oppmuntre til deltagelse også blant de som ellers ikke ville møtt opp, og gjøre det til en trivelig- lystbetont setting der man ønsker å bidra.

Workshops

Det arrangeres workshops der man inviterer beboere, foreninger, grunneiere, nøkkelpersoner og bedrifter i nærmiljøet til gjennom ulike medvirkningsmetoder - å bidra til informasjonsinnhenting i prosessen tilknyttet å danne seg et godt bilde av eksisterende, tidligere og framtidig bruk, behov og verdi tilknyttet Torp Bruk. Enten åpne workshops, eller mer formelle samlinger arrangert i samråd med foreninger, interessegrupper eller institusjoner.

8 Referanser

/1/ Kommunal- og distriktsdepartementet, Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, 24.01.2025

/2/ Miljøverndepartementet 1995. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Forskrift av 20.09.1995, nr. 4146.

/3/ Klima- og miljøverndepartementet, Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), 11.06.2021

/4/ Klima- og miljøverndepartementet, Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), 30.05.2012

/5/ Kommunal- og distriktsdepartementet, lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet, LOV-2022-12-20-121, des. 2022

/6/ Kommunal- og distriktsdepartementet, Statlige planretningslinjer for klima- og energi, 20.12.2024

/7/ Kommunal og moderniseringsdepartementet, Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling (rundskriv H-5/18), okt. 2018

/8/ Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (veileder), 2017

/9/ Østfold fylkeskommune. Fylkesplan for Østfold. Østfold mot 2050, vedtatt 21.06.2018

/10/ Østfold fylkeskommune. Regional transportplan - for Østfold mot 2050, vedtatt 2018

/11/ Innlandet og Viken vannregion, Regional plan for vannforvaltning for Innlandet og Viken vannregion 2022-2027.

/12/ Statsforvalteren i Oslo og Viken, forventningsbrev 2024

/13/ Statsforvalteren i Oslo og Viken, Statsforvalterens forventninger til avløpshåndtering i kommunenes arealplanlegging, 30.01.2024

/14/ Fredrikstad kommune, Kommuneplanens samfunnsdel 2023-2035, vedtatt 26.04.2018

/15/ Fredrikstad kommune, Kommuneplanens arealdel for Fredrikstad kommune (2023-2035), vedtatt 15.06.2023

/16/ Fredrikstad kommune, Kommunedelplan for ny bro over Glomma, vedtatt 07.02.2019

/17/ Fredrikstad kommune, Kommunedelplan for klima 2019-2030, vedtatt 05.09.2019

/18/ Fredrikstad kommune, Kommunedelplan for naturmangfold, vedtatt 18.10.2018

/19/ Fredrikstad kommune, Kommunedelplan for kulturminner 2023-2035, vedtatt sept. 2023

/20/ Fredrikstad kommune, Kommunedelplan for bolig/boligpolitisk plan, vedtatt 2016

/21/ Fredrikstad kommune, Kommunedelplan for folkehelse og levekår, vedtatt 09.11.2023

/22/ Fredrikstad kommune, Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og marka, vedtatt 02.05.2019

/23/ Fredrikstad kommune/Bypakke Nedre Glomma, Plan for hovedsykkelveier i Fredrikstad og Sarpsborg, vedtatt juni 2017

/24/ Fredrikstad kommune, Trafikksikkerhetsplan for Fredrikstad kommune 2023-2026, vedtatt 07.09.2023

/25/ Fredrikstad kommune, Hovedplan for vann og avløp 2023-2043, vedtatt 16.06.2023

/26/ Fredrikstad kommune, Overvannsrammeplan, datert 08.11.2007

/27/ Flaum og skredfare i arealplaner (NVE 2/2011, 2014)

/28/ Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE 1/2019, 2020

Sammendrag av innspill til varsel om oppstart av planarbeid, høring og offentlig ettersyn av planprogram - Områderegulering Torp Bruk

Høringsperiode: 21.11.2024 -09.01.2025

Dato: 15.01.2025

Sist revidert 02.05.2025

Avsender	Dato
Offentlige	
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap	26.11.2024
Bane NOR	03.12.2024
NVE	09.12.2024
Østfold fylkeskommune, Kulturminne	03.01.2025
Østfold fylkeskommune, Kulturminne	30.01.2025
Mattilsynet	06.01.2025
Østfold fylkeskommune	06.01.2025
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus	06.01.2025
Kystverket	08.01.2025
Statens vegvesen	08.01.2025
Østfold fylkeskommune, Kulturminne	30.01.2025
Private	
Siako Hamadamin	28.11.2024
Eileen og Håkon Jahren Jordan-Nilsen	02.01.2025
Naturvernforbundet	07.01.2025
Torp Mekaniske verksted	08.01.2025
Torp Idrætsforening	08.01.2025
Borgny Høidahl	09.01.2025
Torp ve og vel	09.01.2025

Innspill	Kommentar
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap DSB har sendt ut et generelt svar på grunn av kapasitetsutfordringer. DSB samarbeider med Statsforvalteren på de temaene de har ansvaret for. DSB vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.	Innspillet tas til orientering.
Bane NOR Bane NOR har ingen merknader til planarbeidet.	Innspillet tas til orientering.
NVE NVE har gitt sitt generelle innspill til varsel om oppstart og offentlig ettersyn av	Innspillet tas til følge.

planprogrammet. Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlig regionale interesser jf. NVEs veileder. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.	
Østfold fylkeskommune – Arkeologi 1. Foreløpig uttalelse fra Norsk Maritimt museum: Varsler om at det vil bli stilt krav om marinarkeolologiske registreringer i forbindelse med offentlig ettersyn av planen. Museet anbefaler at forholdet til marine kulturminner blir klarlagt så tidlig som mulig i planprosessen. Andre innspill: 2. Bevaring av Gravfelt: På land er det registrert et automatisk fredet gravfelt med to gravhauger fra jernalderen i Torpelunden. Disse må bevares med tilstrekkelig sikringssone. 3. Arkeologisk Registrering**:** Det er nødvendig med arkeologisk registrering i skogsområdet ved Torpelunden, da det er sannsynlig å finne arkeologiske kulturminner. Registreringen vil bli utført ved maskinell sjakting. Fylkeskommunen understreker at forholdet til arkeologiske kulturminner må avklares i forbindelse med områdereguleringen. Dette gjelder selv om arealet er planlagt bevart/uendret. Fylkeskommunen vedlegger budsjett for undersøkelsene. Dersom det under registreringen blir gjort omfattende arkeologiske funn, og tiltakshaver ønsker å utnytte arealer der det ligger fredede kulturminner, må tiltakshaver søke fylkeskommunen om dispensasjon fra kulturminneloven. **Epost 30.01.2025** Etter dialog med forslagsstiller, gjennomførte fylkeskommunen en befaring i det aktuelle området. Bakgrunnen for dette var at arealet er tenkt bevart i planen og selve registreringsmetoden kan være noe destruktiv. Under befaringen ble det tatt prøver med jordbor for å kunne gjøre nye arkeologiske funn.	1. Innspillene tas til følge. Dialog med Norsk Maritimt Museum gjennomføres i løpet av planprosessen. 2. Innspillet tas til følge. Vil ivaretas i planforslaget. 3. Innspill tas til orientering. Se punkt under om frafaller krav om registreringer på land.

Fylkeskommunen informerer om at de ved en senere reguleringsendring kan kunne kreve ny arkeologisk registrering. Fylkeskommunen frafaller sitt krav om registrering på land. Dette skyldes hovedsakelig de overordnede føringene som tilsier at det er lite sannsynlig at det aktuelle arealet vil bli utbygd/nedbygd de nærmeste årene. I tillegg er det kun en begrenset del av arealet som har et visst potensial for å kunne inneholde nye arkeologiske funn. Fylkeskommunen minner om at Norsk Maritimt Museum har varslet krav om marinarkeologiske registreringer i Glomma og at de fredede gravhaugene i Torpelunden må innlemmes i en hensynssone, jf. deres brev datert 03.01.2025.	
Mattilsynet 1. Mattilsynet forventer at det utarbeides en VA-plan for området, som omfatter tiltak for levering av helsemessig nok og trygt drikkevann til enhver tid. De forutsetter at kapasiteten for forsyning av drikkevann inkludert slukkevann, økes om nødvendig. Dersom planen vedtas før tilstrekkelig vann til planområdet er sikret, forutsetter de at det stilles et rekkefølgekrav til dette. 2. Mattilsynet forvalter forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjørere og forskrift om floghavre. Faren for spredning er størst i områder med tidligere eller nåværende dyrka mark. Mattilsynet ser det som viktig at det i planarbeidet belyses at det finnes reguleringer for å unngå spredning av alvorlige planteskadegjørere og floghavre som kan forekomme i landbruksarealer. De forventer at det i planbeskrivelsen inkluderer kartlegging av jordas status i forhold til eventuelle planteskadegjørere og floghavre, og nødvendige tiltak som ivaretar at arbeidet gjennomføres uten å spre smitte. Dette gjelder både for selve anleggsarbeidet og eventuell flytting av matjord.	1. Innspillet tas til følge. Vil ivaretas i planforslaget. 2. Innspillet tas til følge. Vil ivaretas i planforslaget.
Østfold fylkeskommune 1. Bærekraftsmål: Fylkeskommunen ber om at FNs bærekraftsmål synliggjøres i planen, med	1. Innspillet tas til orientering.

fokus på sosiale, miljømessige og økonomiske hensyn.	
2. Barn og unge: Fylkeskommunen viser til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen som en viktig føring for planarbeidet sammen med rundskrivet T-2/08 Om barn og planlegging. Arealer bruk av barn og unge skal være sikret mot støy, trafikkfare og annen helsefare. De viser og til veilederen Barn og unge i plan og byggesak, sist oppdatert i oktober 2021.	2. Innspillet tas til følge. Vil ivaretas i planforslaget.
3. Medvirkning: Fylkeskommunen ser positivt på at medvirkning er en stor del av planprogrammet, og oppfordrer til bred involvering av skoler og lokalsamfunnet.	3. Innspillet tas til følge. Planprogrammet legger opp til flere medvirkningsaktiviteter i hele planprosessen.
4. Østfold fylkeskommune oppfordrer også Fredrikstad kommune til å se utviklingen av Torp Bruk i sammenheng med andre pågående planer i området, som reguleringsplanen for Moum næringsområde og ny bru over Glomma	4. Innspillet tas til orientering.
5. Jordvern: Det er registrert arealer med fulldyrket og dyrkbar jord innenfor planområdet. Fylkeskommunen viser til nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, hvor jordvern er et viktig tema. Jordvern er også en del av fylkesplanen Østfold mot 2050. Det står i retningslinjene til fylkesplanen at dyrket mark ikke skal tas i bruk til utbygging. Fortetting og transformasjon skal prioriteres. Unntatt er arealer som allerede er bundet i reguleringsplan. Jordbruksarealene i dette området er særdeles verdifullt, og med stort avlingspotensiale. Omdisponering av jordbruksarealer bør derfor unngås. Alternativt bør det settes krav til flytting av dyrka jord som et kompenserende tiltak. Flytting av dyrket mark er en form for kompenserende tiltak, og er vurdert som en siste utvei dersom en ikke kan unngå nedbygging og avbøtende gjennom tilpasninger av utbyggingen i arealplanleggingen.	5. Innspillet tas til følge. Vil ivaretas i planforslaget.
6. Folkehelse og Sosial Bærekraft: Planen bør fremme gode oppvekstsvilkår, sunne levevaner, fellesskap, trygghet, inkludering og deltakelse.	6. Innspillet tas til orientering.

Det bør være en tydelig satsning på variert boligsammensetning og fellesarealer.	
7. Alternative Energikilder: Muligheter for bruk av alternative energikilder som solceller bør utredes i planarbeidet.	7. Innspillet tas delvis til følge. Aktuelle energiløsninger vil beskrives i planforslaget.
8. Vannmiljø: Fylkeskommunen påpeker at planprogrammet må oppdateres til gjeldende plan for vannforvaltning. Planen må vurdere påvirkningen på vannmiljøet og sikre at vannforskriftens krav overholdes.	8. Innspillet tas til følge. Kapittel 5.2 og 5.3 stiller krav om utredning av konsekvenser for vannmiljø. Dette inkluderer eventuelle avbøtende tiltak.
9. Nullvekstmål for Biltrafikk: Planen bør vise hvordan nullvekstmålet for biltrafikk skal realiseres, med fokus på kollektivtransport, sykling og gange.	9. Innspillet tas til følge. Vil ivaretas i planforslaget
10. Kriminalitetsforebygging: Fylkeskommunen minner om at plan- og bygningsloven tydeliggjør kommunens oppgave som samfunnsutvikler. Den skal fremme befolkingens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet. Fylkeskommunen ber om at kriminalitetsforebygging vurderes i planen. Planen bør inkludere tiltak for å forebygge kriminalitet, som tydelige skiller mellom privat og offentlig areal og unngå monotone fasader.	10. Innspillet tas til følge. Vil ivaretas i planforslaget. Kriminalitetsforebygging skal vurderes som en del av ROS-analysen. Eventuelle behov for tiltak vil komme frem der.
11. Grunnforhold og naturfare: Det er registrert marin leire innenfor planområdet. Kommunen har et generelt ansvar for å ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet. Fylkeskommunen skriver at der det ikke er praktisk mulig å styre utenom fareområder, må det fastsettes hensynssoner med bestemmelser som ivaretar sikkerhet i samsvar med sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift. Sårbarhet med tanke på ustabil grunn og flom er del av ROS-analysen. Kommunen har ansvaret for at faren er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til når planen vedtas.	11. Innspillet tas til følge. Vil ivaretas i planforslaget. Det vil bli gjort vurdering av områdestabilitet som grunnlag for ROS-analyse og dokumentasjon av sikker byggegrunn.
12. Universell Utforming: Planen må sikre universell utforming for å gjøre området tilgjengelig for alle, inkludert eldre og personer med redusert mobilitet.	12. Innspillet tas til følge. Vil ivaretas i planforslaget.

13. Trafikkanalyse: En trafikkanalyse bør inkluderes for å belyse de trafikale konsekvensene av utbyggingen. De trekker frem krysset med fv. 109 og den nye brua over Glomma.	13. Innspillet tas delvis til følge. De trafikale konsekvensene for alle trafikantgrupper vil bli belyst i trafikkanalysen. Kapasitet og konsekvenser for trafikkavvikling på eksisterende rv. 22, basert på dagens og fremtidig situasjon som følge av utbygging på Torp bruk, vil bli vurdert. Planen for Torp bruk vil gi input til planarbeidet for ny bru over Glomma.
14. Gange, sykkel og kollektiv: Fylkeskommunen mener at god tilrettelegging for gående og syklende innebærer at det må sikres gode forbindelser internt i området, men og sammenhengende tilbud ut til det overordnede sykkel- og kollektivnettet. Fylkeskommunen forventer at mobilitetsplanen blir brukt aktivt i det videre planarbeidet for å finne løsninger som kak bidra til reduksjon av personbilbruk og øke andelen reisende med kollektiv, sykkel og gange.	14. Innspillet tas til følge. Vil ivaretas i planforslaget.
15. Hjertesone: Fylkeskommunen oppfordrer til etablering av hjertesone ved planlegging av ny skole. Ideelt sett bør prosjektet utformes slik at omgivelsene motiverer foreldrene til å la være å kjøre barna til skolen.	15. Innspillet tas til orientering.
16. Skolekapasitet: Behovet for nye skoletomter bør vurderes, spesielt med tanke på kapasiteten ved Torp barneskole.	16. Innspillet tas til følge. Behovet for ny skoletomt er en del av planarbeidet.
17. Kulturarv: Planen må ivareta kulturminneinteressene i området og integrere dem best mulig.	17. Innspillet tas til følge. Kapittel 5.2 og 5.3 stiller krav om utredning av konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø. Dette inkluderer eventuelle avbøtende tiltak.
18. Regionalt planforum: Fylkeskommunen minner om muligheten til å melde reguleringsplanen inn for drøfting i regionalt planforum.	18. Innspillet tas til orientering.
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus	
1. Planleggingen skal bidra til å redusere nedbygging av viktige naturarealer, redusere klimagassutslipp fra arealbruksendringer, og sikre at veksten i persontransport tas med kollektivtransport, sykling og gange. Planområdet ligger utenfor byområdet, og det må belyses hvordan planforslaget påvirker	1. Innspillet tas til følge. Vil ivaretas i planforslaget

utbyggingsfordelingen mellom byområdet og tettstedet.	
2. Planforslaget må sikre god gang- og sykkeladkomst til kollektivtrafikken på rv. 22, samt vurdere sikker adkomst til bussholdeplass.	2. Innspillet tas til følge. Kapittel 6.4 gjør rede for hvilke temaer som skal være med i mobilitetsplanen for området. Hvordan området skal betjenes at kollektivtransport er en del av dette arbeidet. Adkomst til kollektivholdeplass fra planområdet er en del av dette arbeidet.
3. Utbyggingsomfanget må vurderes opp mot områdets beliggenhet og verdier. Det er uheldig om første byggetrinn skal bygge ned naturareal fremfor å prioritere allerede utbygde arealer.	3. Innspillet tas til følge. Vurderes som en del av planarbeidet.
4. I 100-metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det må tas hensyn til Glommastien og kantvegetasjonen langs Glomma bør ivaretas og styrkes. Statsforvalteren viser til kommunedelplan for naturmangfold, og henviser til handlingsdelen til planen hvor det fremgår at gjenværende løvskogområder langs Glomma bør hensyntas. Kantvegetasjon er viktig for å redusere uheldig avrenning begrense elveerosjon og ivareta naturmangfold i og langs vassdrag. Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr, jf. vannressursloven §11. Statsforvalteren kan, etter søknad, gi dispensasjon fra bestemmelsen.	4. Innspillet tas til følge. Kapittel 5.2 og 5.3 stiller krav om utredning av konsekvenser for Kulturminner og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og naturmangfold. Dette inkluderer eventuelle avbøtende tiltak.
5. Statsforvalteren forutsetter at den unike soppplokaliteten Torp Bruk, blir tatt hensyn til, da det er registrert flere truede og rødlistede arter. Tidligere kartlegginger bør brukes som kunnskapsgrunnlag, og det må hentes inn kunnskap som ikke er digitalisert. Statsforvalteren forutsetter at den unike sopplokaliteten blir tatt hensyn til. De forutsetter at det blir benyttet soppspesialister for å finne løsningsforslag til å ta vare på sopplokaliteten og vurdere virkningen av eventuelle utbyggingsforslag.	5. Innspillet tas til følge. Kapittel 5.2 og 5.3 stiller krav om utredning av konsekvenser for naturmangfold. Dette inkluderer eventuelle avbøtende tiltak.

6. Dammene i området må ivaretas og inngå i grøntstrukturen, da det er registrert storsalamander og småsalamander i en dam. Det er viktig at tilhørende funksjonsområde på land ivaretas.	6. Innspillet tas til følge. Kapittel 5.2 og 5.3 stiller krav om utredning av konsekvenser for naturmangfold. Dette inkluderer eventuelle avbøtende tiltak.
7. Planforslaget grenser til vannforekomsten Glomma, og nye inngrep må vurderes opp mot miljømål.	7. Innspillet tas til følge. Tiltak i planen vurderes opp mot miljømål i vannforskriften. Kapittel 5.2 og 5.3 i planprogrammet stiller krav om utredning av konsekvenser for vannmiljø.
8. Planforslaget grenser til og omfatter deler av vannforekomsten 002-4230-R Glomma fra Greåker til sjøen som munner ut i 0101010405-C Østerelva. For nye inngrep, aktiviteter og utslipp må kommunen ta hensyn til vannmiljøet og i tilstrekkelig grad vurdere effekter av planlagte tiltak opp mot fastsatte miljømål. Det skal som hovedregel ikke gis tillatelse til ny aktivitet eller nye inngrep som kan føre til en varig forringelse av miljøtilstanden. Reguleringsplanen må sikre løsninger og avbøtende tiltak for å unngå uheldig avrenning til vassdrag.	8. Innspillet tas til følge. Kapittel 5.2 og 5.3 stiller krav om utredning av konsekvenser for vannmiljø. Dette inkluderer eventuelle avbøtende tiltak.
9. Gode overvannsløsninger kan dempe effektene av klimaendringer, redusere forurensninger og bidra til naturmangfold og opplevelser. Løsninger for håndtering av overskuddssnø må beskrives for å unngå negativ påvirkning på vannmiljøet.	9. Innspillet tas til orientering. Kapittel 5.2 og 5.3 stiller krav om utredning av konsekvenser for vannmiljø. Dette inkluderer eventuelle avbøtende tiltak.
10. Statsforvalter ber om at det i størst mulig grad legges vekt på å unngå inngrep i elva utover eventuelle nødvendige sikringstiltak. Hvis ikke NVE konsesjonsbehandler, vil inngrep i vassdrag kreve tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Siden det er anadrom fisk i Glomma, er det Statsforvalteren som er rette myndighet til å behandle søknad etter forskriften.	10. 1. Innspillet tas til følge. Vil ivaretas i det videre planarbeidet.
11. Arealplanleggingen må sees i sammenheng med avløpsinfrastrukturens kvalitet og kapasitet. Statsforvalter viser til sitt brev av 30. januar 2024 til kommunene med forventninger til ivaretagelse av avløpshåndtering i kommunenes arealplanlegging. Det er viktig at brevet er nevnt som en overordnet føring for planarbeidet.	11. Innspillet tas til følge. Vil ivaretas i det videre planarbeidet. Tekst er tatt inn i planprogrammet.

Statsforvalter ber om at det settes en bestemmelse om at nye påkoblinger til kommunalt avløpsanlegg ikke gjennomføres før nye Fredrikstad avløpsrenseanlegg settes i drift 1. august 2026. Statsforvalteren ber om at det tydeliggjøres i planprogrammet at planen skal vurdere og beskrive avløp som et aktuelt tema.	
12. Utfyllingsarbeider i Glomma vil kreve tillatelse etter forurensningsloven. Miljørisikovurderingen for anleggsfasen danner grunnlaget for behovet for avbøtende tiltak for å begrense spredning av forurensning ved utfylling i vannforekomsten. Miljørisikovurderingen må synliggjøre hvordan utslipp av partikler, plast og nitrogenforbindelser begrenses.	12. Innspillet tas til følge.
13. Arbeider i forurenset grunn på land må avklares med kommunen som forurensningsmyndighet.	13. Innspillet tas til følge.
14. Regional plan for vannforvaltning for Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 må erstatte tidligere plan.	14. Innspillet tas til følge. Tekst i planprogrammet oppdateres.
Uttalelser til foreslått planprogram:	
15. Statlige Planretningslinjer**:** De nylig vedtatte statlige planretningslinjene for areal og mobilitet, samt klima og energi, må erstatte de tidligere retningslinjene som er oppført i planprogrammet. Planarbeidet må belyse hvordan føringene i retningslinjene blir ivaretatt.	15. Innspillet tas til følge. Tekst i planprogrammet oppdateres.
16. Byvekstavtale: Byvekstavtalen for Nedre Glomma bør innarbeides som en føring for planarbeidet. Planarbeidet må belyse hvordan føringene i byvekstavtalen blir ivaretatt.	16. Innspillet tas til følge. Tekst i planprogrammet oppdateres.
17. Statsforvalteren mener at det må ses på effektene av ulik utbyggingsomfang og ber om at det innarbeides alternativ(er) som ivaretar dette. Statsforvalteren mener og at det bør innarbeides utbyggingsalternativ som i større grad tar hensyn til naturverdiene i området og vegetasjonen langs Glomma.	17. Innspillet tas til følge. Alternativ 1 bygger på prinsipper fra konkurranseforslaget «Elvetorpet». Dette er ikke ensbetydende med at det er slik et endelig planforslag vil se ut. Glommastien vil ligge nærmest Glomma, uten ny bebyggelse mellom Glomma og Glommastien, i tråd med kommuneplanens arealdel. Endelig planforslag vil bli formet av de

	faglige utredningene i konsekvensutredningen og andre fagrapporter/funn i planprosessen. Dersom det viser seg at det er behov for å bygge ned noen av de verdiene som er kartlagt i arbeidet, synliggjøres dette i konsekvensutredningen. I tillegg til referansealternativet (0-alternativet) legges det inn et alternativ 2 i planprogrammet. Alternativ 2 vil vise et utbyggingsforslag som tar større hensyn til naturverdiene i området enn til andre kvaliteter. Tekst i planprogrammet oppdateres.
18. Naturkartleggingen må sikre tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for naturmangfold i ferskvann. Det må og også gjøres tilpasning for soppartene som er ny for vitenskapen og ikke fremgår av Norsk rødliste for arter 2021.	18. Innspillet tas til følge.
19. De vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp. Statsforvalter ber om å få tilsendt vedtatt planprogram.	19. Innspill tas til orientering.
Kystverket 1. Kystverket informerer om at planområdet ligger ved Glomma og omfatter omtrent halve Glommas bredde. Glomma er registrert som biled og trafikkeres av skip som skal til havneterminaler i Glomma. Dersom det planlegges for etablering av brygger, båtplasser eller andre tiltak langs Glomma, forventer Kystverket at virkninger for sjøtrafikken utredes og tas hensyn til i planarbeidet.	1. Innspillet tas til følge. Vil ivaretas i planforslaget.
2. Kystverket informerer om at data fra kystdatahuset viser at over 950 fartøy passerte planområdet i 2024. Dette er i hovedsak lasteskip, tankskip og taubåter som skal til havneterminaler i Glomma. Det er etablert sjømerker i kort avstand fra planområdet.	2. Innspill tas til orientering.
3. Etablering av en småbåthavn vil føre til en innsnevring av Glomma, mer trafikk i elva og en mer uoversiktlig trafikksituasjon. Kystverket forventer at virkninger for sjøtrafikken tas med i planprogrammet kap. 6.4 «mobilitet og infrastruktur» - Trafikale forhold.	3. Innspillet tas til følge.
4. Kystverket lister opp (ikke uttømmende) forhold som kan være aktuelle å utrede: Ferdsel for næringsfartøy og fritidsfartøy	4. Foreslåtte tema tas inn i ROS-analysen. Tekst i planprogrammet oppdateres.

Tilkomst/manøvrering ved brygger mv. Risiko og sårbarhetsanalyse for ulykker til sjøs. 5. ROS-analysen til planen må omfatte forhold knyttet til sjøtrafikken, som fare for grunnstøting, kollisjon mot bygningsmasse/anlegg/land, kollisjon mellom fartøy mv. Endringer av bølge- og strømningsforhold bør også vurderes. Dersom ROS-analysen avdekker behov for sikringstiltak må disse følges opp i planen. 6. Bebyggelse, anlegg og lyskilder må planlegges slik at belysningen fra sjømerkene ikke blir skjermet eller forsvinner i annen belysning eller fører til at sjøfarende blir blendet. 7. Kystverket forventer at støy fra skipstrafikk og havnevirksomhet er en del av støyutredningen. De forventer at det redegjøres for beregningsgrunnlag, påvirkningsgrad og hvordan eventuell konflikt bør håndteres. 8. Alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i Glomma er søknadspliktige etter havne- og farvannslovens §14. Søknad vil bli behandlet av Kystverket. 9. Kystverket ber om bli holdt orientert videre i planprosessen.	5. Innspillet tas til følge. Vil ivaretas i planforslaget. 6. Innspillet tas til følge. Vil ivaretas i planforslaget. 7.Innspilllet tas til følge. Det gjøres en støyfaglig utredning iht. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442, og det utarbeides støysonekart. Temaet beskrives i planbeskrivelsen. Det er av stor betydning at kartleggingen gjøres tidlig og samlet, da dette gir de beste forutsetningene for å ivareta forurensningssituasjonen med tilhørende muligheter og kostnader på en optimal måte. 8. Innspillet tas til orientering. 9. Innspillet tas til orientering.
Statens vegvesen 1. Statens vegvesen har ingen merknader til vurderingene knyttet til krav om konsekvensutredning. 2. Statens vegvesen informerer om at Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging (2014) er nå erstattet av statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024). Retningslinjene gir målsetninger for større byer innen følgende tema: nullvekstmål, miljøvennlig mobilitet, kollektivknutepunkt, transport og fortetting og transformasjon.	1. Innspillet tas til orientering. 2. innspillet tas til orientering.

3. Statens vegvesen minner om at det i Byvekstavtalen for Nedre Glomma stilles krav til at det skal redegjøres for virkningene på nullvekstmålet ved behandling av reguleringsplaner.	3. Innspillet tas til følge. Vil ivaretas i planforslaget.
4. Det må gjennomføres en trafikkanalyse for å turede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. SVV mener at analysen bør omfatte vurdering av trafikksikkerhet og trafikkavvikling i kryss og avkjørsler. Trafikkanalysen vil gi grunnlag for vurdering av fremtidige støyforhold.	4. Innspillet tas til følge. Det vil bli utarbeidet trafikkanalyse som en del av planarbeidet.
5. De anbefaler at offentlige trafikkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker. Løsninger bør planlegges slik at store kjøretøy ikke trenger å rygge, arealer tiltenkt lekeplasser bør ikke plasseres i tilknytning til manøvreringsarealer for renovasjonskjøretøy eller parkeringsarealer som baserer seg på ryggende kjøretøy.	5. Innspillet tas til orientering.
6. SVV minner om at det er viktig å ivareta barn og unges behov i planleggingen av fremtidens transportsystem og lokalsamfunn. SVV viser til barnas transportplan. Et godt transportsystem skal være trafikksikkert og tilpasset alle og lar barn og unge leve aktive liv.	6. Innspillet tas til følge. Planprogrammet legger opp til bred medvirkning i planarbeidet. Dette inkluderer medvirkning med og for barn og unge.
*7. Adkomst fra riksveg 22***.** SVV mener at hele planområdet må få adkomst fra riksveg 22 via rundkjøringen i kryss med Sulfatveien. Krysset mellom Sulfatveien i sør og riksveg 22 må stenges. Dette vil være i samsvar med reguleringsplan for Torp mellom, planID 3107_467. I bestemmelse §10 til reguleringsplan for Torp Mellom står følgende: «Kryss med rundkjøring og gang- og sykkelvei langs riksvegen og langs vei B frem til vei C skal være ferdig opparbeidet før næringsområder og mer enn 10 boliger kan bygges. Det samme gjelder fotgjengerundergangen. Veg C skal stenges så snart veg B er bygget.» Kravet fra reguleringsplan for Torp mellom hvor veg B med gang- og sykkelvei og stenging av veg C (Sulfatveien i sør) må innarbeides i ny	7. Innspillet tas til følge. Planområdet vil få adkomst fra riksveg 22. Rekkefølgekrav om stenging av krysset mellom Sulfatveien i sør og riksveg 22 må stenges skal sikres i den videre planprosessen. Viser til møte med SVV 21.01.2025, hvor sammenhengen mellom denne områdereguleringen, SVV sine planer om reguleringsplan for sykkelanlegg ved rv. 22 og Torp mellom ble diskutert.

plan. Dersom dette ikke gjøres må SVV vurdere innsigelse til planen.	
8. SVV anbefaler at kryss og avkjørsler utformes iht. SVVs håndbok N100 (versjon 2023).	8. Innspill tas til orientering.
9. Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør og omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder.	9. Innspillet tas til følge. Det skal utarbeides en mobilitetsplan for området. Viser til planprogrammets kapittel 6.4. Kollektivtrafikk og sykkel er en del av denne mobilitetsplanen.
10. SVV mener at planen bør vise hvordan den kan knyttes til rutenettet som inngår i «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad» og Kommuneplanens arealdel 2023-2035, bestemmelse 15.1 bokstav c med krav om effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelveinettet, og bestemmelse 17 om parkering for sykkel.	10. Innspillet tas følge. Vil ivaretas i planforslaget.
11. SVV viser til deres Nasjonale gåstrategi. Ved riktig utforming av fysiske omgivelser kan man legge til rette for mer gåing. Snarveier med stier, trapper og forbindelser gjennom bebyggelse fungere som supplement til resten av gangnettet. Der snarveien er hovedløsningen, må denne ha universell utforming.	11. Innspillet tas til orientering.
12. Reguleringsplanen må redegjøre for, og vise hvordan universell utforming ivaretas, for eksempel skal transportsystemet, inkludert parkeringsplasser for forflytningshemmede, være universelt utformet.	12. Innspillet tas til følge. Vil ivaretas i planforslaget.
13. Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyforholdene. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser. Som et minimum bør det tas inn en bestemmelser 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 bestemmelsene.	13. Innspillet tas til følge. Vil ivaretas i planforslaget.
14. SVV minner om at det er viktig at det i planleggingen, dimensjoneringen og utformingen av den fysiske infrastrukturen tas hensyn til varmedistribusjon og utarbeider løsninger som legger til rette for effektiv, miljøvennlig og trafikksikker distribusjon. Varemottak bør utformes slik at rygging og snuing kan skje utenfor offentlig veg. Det bør	14. Innspillet tas til orientering.

planlegges slik at det er behov for så lite rygging som mulig. 15. Varelevering bør ikke være i konflikt med annen parkering eller arealer for gående.	15. Innspillet tas til orientering.
Siako Hamadamin Avsender er eier av Sarpsborgveien 415. Avsender lurer på hvordan planarbeidet berører hans eiendom. Avsender har forstått det slik at dette ikke fører til endringer av hans bygg eller eiendom. Videre har avsender spørsmål til fremdrift og dette vil være attraktivt og positivt for hans eiendom.	Siako Hamadamin har fått svar på epost om hvordan planarbeidet berører hans eiendom. Videre har han blitt informert om fremdrift og at han har fått brev med varsel om oppstart da hans eiendom er nabo til planområdet.
Eileen og Håkon Jahren Jordan-Nilsen Avsender er nabo til planområdet. 1. Det er viktig for avsender at det tas hensyn til natur- og kulturmiljøet som er ved Torp Bruk og Torpelunden. 2. Det er viktig å ha respekt for og tilpasse seg historien til Torp og Torp bruk når man skal utnytte denne plassen på nytt. Avsender håper det settes bestemmelser for tilbakeføring og restaurering av området og bygningene. 3. Det gule administrasjonsbygget som fortsatt står på Torp Bruk skal være tegnet av Arkitekt Arne Pedersen, og i byggeprosessen av dette ble en jugendbygning bygget inn. Avsender håper at denne arkitekturen og hageanlegget blir hensyntatt og videreført i planprosessen. 4. Avsender vil motsette seg høyder over to etasjer inntil deres eiendom (Kreutzgate 10) og Torpelunden. Dette vil medføre mer innsyn til de, samtidig som det vil redusere verdiene som allerede eksisterer i Kreutzgate. 5. Avsender mener det er viktig at bebyggelsen som skal ligge nærme de gamle direktørboligene i Kreutzgate er tilpasset disse med høyder, volum, byggemønster, BYA, form og materialer. 6. Avsender håper at bestemmelse § 35.5 i kommuneplanens arealdel blir hensyntatt og at det blir utformet egne bestemmelser for å ivareta kulturmiljøet- Videre mener de at hensynet til	1. Innspillet tas til orientering. Kapittel 5.2 og 5.3 stiller krav om utredning av konsekvenser for Kulturminner og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og naturmangfold. Dette inkluderer eventuelle avbøtende tiltak. 2. Innspillet tas til orientering. Kapittel 5.2 og 5.3 stiller krav om utredning av konsekvenser for Kulturminner og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og naturmangfold. Dette inkluderer eventuelle avbøtende tiltak. 3. Innspillet tas til orientering. Kapittel 5.2 og 5.3 stiller krav om utredning av konsekvenser for Kulturminner og kulturmiljø. Dette inkluderer eventuelle avbøtende tiltak. 4. Innspillet tas til orientering. 5. Innspillet tas til orientering. Kapittel 5.2 og 5.3 stiller krav om utredning av konsekvenser for Kulturminner og kulturmiljø. Dette inkluderer eventuelle avbøtende tiltak. 6. Innspillet tas til orientering. Kapittel 5.2 og 5.3 stiller krav om utredning av konsekvenser for Kulturminner og kulturmiljø. Dette inkluderer eventuelle avbøtende tiltak.

kulturmiljøene og de antikvariske verdiene bør være førende for arealbruken og bygge- og anleggstiltakene. 7. De informerer om at Torpelunden har et rikt dyreliv, som de håper blir hensyntatt gjennom prosessen. De håper at skogen der ikke blir utbygget og at flora og fauna får lov til fortsatt å eksistere. 8. De mener at mer trafikk i Kreutzgate ikke vil være mulig. 9. Avsender håper at skrotemark, rødlistede arter og friluftsområdet blir ivaretatt i planarbeidet. 10. Avsender håper at reguleringsplanen vil bidra til å gjøre området mer attraktivt og at området blir transformert med respekt for historien og tidligere arkitektur. De håper at Glommastien får en renessanse, og at reguleringsplanen vil inneholde lekeplasser og turstier.	7. Innspillet tas til orientering. Kapittel 5.2 og 5.3 stiller krav om utredning av konsekvenser for friluftsliv og naturmangfold. Dette inkluderer eventuelle avbøtende tiltak. 8. Innspillet tas til orientering 9. Innspillet tas til orientering. Kapittel 5.2 og 5.3 stiller krav om utredning av konsekvenser. Dette inkluderer eventuelle avbøtende tiltak. 10. Innspillet tas til orientering.
Naturvernforbundet 1. Naturvernforbundet informerer om den viktige skrotemarken i planområdet og opprinnelsen til denne. I forbindelse med cellulose- og papirfabrikken som var i drift fra 1910-1972, har store mengder kalkslam blitt blandet med den marine leiren i grunnen og dannet et helt unikt habitat som vi ikke finner maken til i Norge. Så langt er det registrert 100 ulike arter skivesopper og ca 80 arter sekksporesopper her. Blant disse er området typelokalitet for blant annet to morkler. I dammen i samme området er det også registrert storsalamander, kategorisert som nær truet i Norge, samt andre nær truede arter som blant annet gulknollvrangmose. Naturvernforbundet i Østfold oppfordrer Fredrikstad kommune til å ta ansvar for skrotemarken på Torp Bruk av hensyn til artssammensetningen direkte knyttet til Fredrikstad kulturhistorie som «Plankebyen» og av hensyn til forskningen og artsregistreringene som har pågått i området i over 45 år. 2. Naturvernforbundet berømmer at bøkelunden og Glommastien skal bevares og anbefaler at	1. Kapittel 5.2 og 5.3 i planprogrammet stiller krav om utredning av konsekvenser for naturmangfold. Dette inkluderer eventuelle avbøtende tiltak. 2. Innspillet tas til orientering. Kapittel 5.2 og 5.3 stiller krav om utredning av konsekvenser

disse områdene tas hensyn til i det videre arbeidet med planen. 3. Naturvernforbundet oppfordrer til bruk av riktig ekspertise for utredningstema naturmangfold. Skrotemarken må kartlegges på nytt gjennom faktisk feltarbeid, og dette bør gjøres av og i samråd med soppeksperter	for friluftsliv, landskap og naturmangfold. Dette inkluderer eventuelle avbøtende tiltak. 3. Innspillet tas til orientering.
Torp Mekaniske Verksted AS 1. Torp Mekaniske Verksted AS er opptatt av at de må bli hensyntatt i planarbeidene. 2. De har behov for vei for transport inn og ut av området. De er 40 ansatte hvor ca 20-25 daglig kjører ut på oppdrag hver dag. 3. TMV savner at deres bedrift er nevnt i planprogrammet, og er derfor bekymret for utbyggingen og deres forutsetninger for videre drift. 4. TMV mener at den gamle fabrikken hvor det er båthotell og mindre lokaler for småindustri, området til Fredrikstad industrilakk og TVM sine lokaler bør forbeholdes industri og næring. Dette er spesielt på grunn av fremtidig behov for industriområder.	1. Det er allerede avholdt møte med Torp mek. Det er planlagt flere slike møte videre i planprosessen. Innspillet tas til orientering. 2. Innspillet tas til følge. Vil ivaretas i planforslaget. 3. I kapittel 3.1 er det nevnt at Jernlageret er i bruk av Torp mekaniske verksted. Innspillet tas til orientering. 4. Innspillet tas til orientering.
Torp Idrætsforening 1. Torp IF ønsker tett dialog med kommunen og utbygger i perioden fremover. 2. Torp IF har, i samarbeid med Torp lokalsamfunn, planlagt et nærmiljøanlegg innenfor S3 i reguleringsplanen for Torp Mellom. De foreslåtte grensene for Torp Bruk overlapper planen for Torp Mellom. Dersom det arealet som er satt av til Spesialområde-idrettsanlegg Torp IL endre, kan det bety at det planlagte nærmiljøanlegget må endres og planlegges på nytt. 3. Torp IF mener det vil være en stor fordel for den videre planleggingen og etableringen av nærmiljøanlegg og den videre utviklingen av idrettsanlegget på Torp IF, at en avklaring av om det skal bygges skole innenfor denne området eller ikke – i løpet av kort tid. 4. Torp IF minner om at det er viktig å få en trygg adkomst for alle som benytter idrettsanlegget. Det blir viktig å gjøre gode og	1. Innspillet tas til orientering. Det er allerede avholdt flere møter mellom Torp IF, Kommune og utbygger om planene ved Torp Bruk. 2. Innspillet tas til orientering. 3. Innspillet tas til orientering. 4. Innspillet tas til orientering.

trygge valg i etableringen og plasseringen av Sulfatveien. Det blir viktig å planlegge for trygg ferdsel for gående og syklende når tungtransport skal kjøre forbi idrettsanlegget. 5. Torp IF mener det er uheldig at eiendommene 613/15 og 613/9 er en del av planområdet. 6. Det er viktig at kommunene finner gode løsninger for kryssing av rv. 22, sammen med Statens vegvesen. Krysset med Sulfatveien og Sarpsborgveien ved Torp IF sitt klubbhus er i dag skummel.	5. Vi antar at det er en skrivefeil i innspillet, at avsender mener det er uheldig at eiendommene 613/15 og 613/9 ikke er med i planområdet. Innspillet tas til orientering. 6. Innspillet tas til orientering.
Borgny Høidahl 1. Avsender informerer om at Lutveien er per i dag knapt farbar og at Kreutzgate er en privat vei som er flere hull. Det er ikke ønskelig med en trafikkøkning i denne gaten. 2. Avsender ber om at beboerne i Kreutzgate blir minst mulig skadelidende av prosjektet.	1. Innspillet tas til orientering, adkomst via Kreutzgate er ikke en del av planområdet. 2. Innspillet tas orientering.
Torp ve og vel og Torp LSU 1. Avsender ønsker utbyggingen av Torp Bruk-området velkommen. 2. Avsender trekker frem Torpelunden som et viktig friluftsområde for nærmiljøet. Det er viktig å beholde et tilstrekkelig stort område av skogområdet i og rundt Torpelunden. 3. Avsender støtter at det blir adkomst til planområdet via dagens rundkjøring ved rv. 22 og Meieribakken. 4. Avsender er bekymret for gangfeltet som krysser rv. 22 ved Torp IF sitt klubbhus. Her krysser det folk i alle aldre som skal videre til Glommastien eller til idrettsanlegget. De ber om at dette ses i sammenheng med adkomst til planområdet, og at det er et prioritert tiltak før anleggsarbeidet tar til. 5. Trafikksikkerhet i anleggsperioden er viktig, særlig for gående og syklende.	1. Innspillet tas til orientering 2. I planprogrammets kapittel 5.2 stilles det krav til at konsekvenser for friluftsliv og kulturminner og kulturmiljø utredes i konsekvensutredningen. Dette inkluderer eventuelle avbøtende tiltak. Torpelunden kommer inn under disse temaene vil bli utredet i konsekvensutredningen. 3. Innspillet tas til orientering. 4. Innspillet tas til orientering, trafikksikkerhet i anleggsperioden vil bli vurdert i det videre planarbeidet. Gangfeltet over rv. 22 er ikke en del av planarbeidet for Torp Bruk. 5. Innspillet tas til orientering, trafikksikkerhet i anleggsperioden vil bli vurdert i det videre planarbeidet.

6. Avsender informerer om aktivitetsparken som Torp IF har arbeidet med i flere år. De ser det som viktig å holde dialog med Torp IF angående dette.	6. Innspillet tas til orientering.
7. Avsender mener det ville være en stor forsømmelse og svært kortsiktig å ikke sette av areal til ny skole i planområdet. De vet at barn må ha en skole og at nåværende Torp skole er for liten.	7. Innspillet tas til orientering. I tråd med kommuneplanens arealdel vil det vurderes behov for å sette av areal til ny skole innenfor planområdet.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

Vår saksbehandler	Dokumentdato	Vår referanse
Monica Drage Thorbjørnsen	26.11.2024	2024/87-
	Deres dato	Deres referanse
		2022/20832

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Automatisk tilbakemelding - Torp bruk - varsel om oppstart av planarbeid, høring og offentlig ettersyn av planprogram samt oppstart av arbeid med utbyggingsavtale - planID 3107 1230

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tuneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften.

Vi viser til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Arkiv

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Postadresse
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

Postboks 2014
3103 Tønsberg

Besøksadresse
Rambergveien 9, 3115 Tønsberg

E-post
Postmottak@dsb.no

Telefon
33 41 25 00

Internett
www.dsb.no

Organisasjonsnummer
974 760 983

BANE NOR

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Dato: 03.12.2024
Saksref: 202418627-2
Deres ref.: 2022/20283-37
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Nina Michalowska
Telefon:
Mobil: +4745632022
E-post: Nina.Michalowska@banenor.no

Fredrikstad kommune - Varsel om oppstart av planarbeid for Torp bruk - Høring og offentlig ettersyn av planprogram samt oppstart av arbeid med utbyggingsavtale - Bane NORs uttalelse

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid, datert 20.11.2024.

Planområdet berører ikke jernbanens interesser og vi har derfor ingen merknader.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
assisterende sjef Planforvaltning
Drift og vedlikehold

Nina Michalowska
planforvalter

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

NVE
Norges vassdrags- og energidirektorat

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår dato: 09.12.2024
Vår ref.: 202420943-2
Deres ref.: 2022/20832-37

Saksbehandler: Daniel Thoresen Lossius/dalo@nve.no

NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planprogram - Områderegulering for Torp bruk - Planid 3107 1230 - Fredrikstad kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 20.11.2024.

Om NVE
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle veiledning
NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, https://www.nve.no/arealplanlegging/

På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

Meld inn faresoner
NVE ønsker tilgang til alle flom- og skredfareutredninger, både rapporter og eventuelle kartlagte faresoner. Informasjon som NVE får inn, vil bli brukt til å oppdatere farekartene i NVE Atlas og det offentlige kartgrunnlaget (DOK). Kommunen kan bidra til dette ved selv å melde inn, eller å oppfordre forslagsstiller til å melde inn naturfareutredninger til NVE via Altinn. Vi oppfordrer også til å melde inn grunnundersøkelser til NADAG. Mer informasjon finnes her: Innmelding av farekartlegging - NVE.

NVE sin oppfølging av planarbeidet
Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Daniel Thoresen Lossius
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Kopimottakere:
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

ØSTFOLD
FYLKESKOMMUNE

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2024/25556-6 Deres ref.: Dato: 03.01.2025

Torp bruk i Fredrikstad - arkeologi - foreløpig uttalelse og oversendelse av budsjett for arkeologisk registrering

Vi viser til varsel om oppstart av områderegulering for Torp bruk.

Området ble befart tidligere i høst.

Denne uttalelsen omhandler kun arkeologi.

Foreløpig uttalelse fra Norsk Maritimt museum – berørt areal i Glomma

Norsk Maritimt Museum varsler om at det vil bli stilt krav om marinarkeologiske registreringer i forbindelse med offentlig ettersyn av planen, jf. Kml. § 9. Tiltakshaver plikter å dekke kostnadene for arkeologiske undersøkelser, jf. kml § 10. Museet anbefaler at forholdet til marine kulturminner blir klarlagt så tidlig som mulig i planprosessen, og anmoder derfor tiltakshaver om å ta kontakt med museet for utarbeidelse av budsjett.

Potensialet for funn av arkeologiske kulturminner på land

På land er det registrert et automatisk fredet gravfelt. Dette gravfeltet med to gravhauger fra jernalderen befinner seg i Torpelunden. Gravhaugene må søkes bevart i planen med tilstrekkelig sikringssone/buffersone.

Planområdet bærer ellers preg av utbygging og tidligere terrengarbeider. Imidlertid fremstår dagens friområde ved Torpelunden temmelig urørt, og vi mener det er sannsynlig at en kan gjøre arkeologiske funn i dette skogsområdet. Vi varsler derfor at vi må gjennomføre en arkeologisk registrering i tiltaksområdet, jf. kulturminneloven § 9, før vi kan gi en endelig uttalelse til saken.

Registreringsmetoder

Den arkeologiske registreringen vil hovedsakelig bli gjennomført ved bruk av maskinell sjakting med gravemaskin.

KNK kulturarv
Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG
Telefon: 69 11 70 00
E-post: post@ofk.no
Internett: www.ofk.no
Org.nr.: 930580694

Dette er en søkemetode der matjord- eller torvlaget blir fjernet i 2-3 m brede sjakter. På denne måten kan en påvise spor av forhistorisk aktivitet som ikke er synlig på dagens markoverflate. Metoden er godt egnet for å finne kulturminner, som for eksempel rester etter gårdsbosetning og gravlegginger.

Strategi og metode

Det vil kun bli registrert ved Torpelunden, hovedsakelig i områdene nærmest riksveien. Gravearbeidet vil selvsagt utføres så skånsomt som mulig, siden Torpelunden er avsatt som grøntområde/friområde i kommuneplanen.

Vi påpeker at forholdet til arkeologiske kulturminner må avklares ifm. områdereguleringen. Dette gjelder selv om areal er planlagt bevart/uendret. Det er kun i helt spesielle tilfeller mulig å utsette undersøkelsesplikten til senere detaljreguleringer eller byggesaker. Tidlig avklaring er også viktig forutsetning for god forutsigbarhet i den videre planprosessen.

Alle arkeologiske kulturminner vil bli målt inn av fylkeskommunen. Den arkeologiske registreringen vil bli sammenfattet i en rapport.

Omfang og budsjett for arkeologisk registrering

Utgifter til registreringen vil bli belastet tiltakshaver, jf. Kulturminnelovens § 10.
Vi ber om at budsjettet på inntil kroner 146 798 vurderes av tiltakshaver, og at eventuell aksept returneres skriftlig. Det skal også opplyses om fakturaadresse og evt. organisasjonsnummer.

Budsjettet er utarbeidet i henhold til Riksantikvarens retningslinjer for budsjettering og gjennomføring av arkeologiske registreringer.

Vi benytter oss av priser og satser for 2024, og disse må justeres i tråd med årlige endringer.

Budsjett arkeologisk registrering

Østfold fylkeskommune

Saksnr.	2024/25556	Saksbeh.:	Tryggve Csisar
Prosjektnr.			
		Dato:	02.01.2025
Sted/ gård, kommune	Områderegulering Torp bruk, Fredrikstad		
Tiltakshaver	Torp Marinepark eiendom AS v/Hersleth Entreprenør		
Adresse	Hobølveien 4 1550 HØLEN		

TIMEKOSTNADER	timer		à kr		sum
Forarbeid	7,5	kr	1 001	kr	7 508
Feltarbeid u/overnatting	30,0	kr	1 001	kr	30 030
Feltarbeid m/overnatting		kr	1 337	kr	-
Etterarbeid	37,5	kr	1 001	kr	37 538
Sum timekostnader	75			**kr**	**75 075**

REISEUTGIFTER			
Reiseutlegg	Tot. 80 km (kr. 2,5 kr pr km)	kr	120
Leiebil el. tilsvarende	850 pr. dag (4 dager)	kr	3 400
Sum reiseutgifter		**kr**	**3 520**

KJØP AV TJENESTER			
Gravemaskin	30 t á kr. 1500	kr	45 000
Annet teknisk utstyr			
Delsum		*kr*	*45 000*
Naturvitenskapelige analyser			
14C	2 stk á kr. 7500 + 4 vedart á kr. 1300	kr	20 200
annet			
Delsum naturvitenskap		*kr*	*20 200*
Andre konsulenttjenester			
Sum kjøp av tjenester		**kr**	**65 200**

Håndtering av funn, prøver og dokumentasjonsmateriale (inntil 10 % av lønnskostnader)			
	4 %	kr	3 003

SUM BUDSJETT (maksimum)	**kr**	**146 798**

Gravemaskin
I vårt budsjett har vi ført opp utgifter til gravemaskin med fører, men vi presiserer at det er opp til tiltakshaver å velge om det er fylkeskommunen eller tiltakshaver selv som skal stå ansvarlig for å inngå avtale om gravemaskin.

Inkludert i timeprisen og den totale summen i budsjettet er utgifter til vask, rigg, flytting, kabelpåvisning, anleggsledelse, m.m.

Fylkeskommunen har rammeavtale med graveentreprenør, der det bl.a. er faste timespriser for gravemaskin med fører. Noen graverelaterte utgifter kan derimot variere stort fra prosjekt

til prosjekt, og lar seg vanskelig spesifisere nærmere i budsjettet. Spesielt gjelder dette nødvendig kabelpåvisning – som er en ekstern tjeneste - og vask av maskin ifm. skadelige organismer i den dyrka marka. En viss oversikt over utgifter til dette vil en først få ved oppstart av registreringen. Det vil selvsagt kun bli fakturert for faktiske medgåtte utgifter, og fakturaen fra vår graveentreprenør vil også bli lagt ved sluttfakturaen for den arkeologiske registreringen.

Vi gjør også oppmerksom på at det ikke er mva på arkeologiske registreringer. Dette innebærer at tiltakshaver heller ikke betaler mva på gravemaskintjenester dersom fylkeskommunen står ansvarlig for anskaffelse av gravemaskin.

Dersom tiltakshaver selv ønsker å inngå avtale med maskinfirma, blir denne posten tatt ut av vårt budsjett. Faktura sendes i stedet direkte fra maskinfirmaet til dere. Det er i så fall viktig at dere er oppmerksomme på følgende utstyrskrav: Budsjettet er basert på at gravemaskinen er minimum 8 tonn, og har rotortilt. Det er nødvendig med en skuffebredde på minimum 1,1 m, og skuffen må ha flatt skjær. Dersom det brukes en mindre maskin vil arbeidet bli mer tidkrevende og mindre effektivt, og budsjettet må justeres opp. Det er også viktig at det er utført kabelpåvisning før den arkeologiske registreringen gjennomføres.

Noen typer funn kan frigis under registreringen
Vi gjør oppmerksom på at fylkeskommunen kan grave ut/frigi et fåtall kulturminner under registreringen. Dette gjøres i så fall i samråd med tiltakshaver.

Det bes om at grunneiere varsles og aksept innhentes. Tiltakshaver/konsulentfirma har ansvar for dette. Fylkeskommunen kan ikke utføre registrering før dette er klart. Det er viktig at det er utført kabelpåvisning i god tid før den arkeologiske registreringen gjennomføres. Normalt legges dette ansvaret til graveentreprenør.

Arbeidet er estimert til inntil 10 dagsverk for arkeologer, med forarbeid, feltarbeid og etterarbeid/rapport, samt kostnader til 2 dateringsprøver. Dersom arbeidet tar kortere tid og/eller det sendes inn færre dateringsprøver enn beregnet, vil kostnaden selvsagt bli redusert. Det vil bli fakturert for faktisk medgått arbeidstid. Fylkeskommunens beslutning om omfanget av undersøkelsene er ikke et enkeltvedtak, og kan dermed ikke påklages. Tiltakshaver kan likevel be Riksantikvaren vurdere rimeligheten i omfanget av undersøkelsene.

Videre saksgang
Dersom det under registreringen blir gjort omfattende arkeologiske funn, og tiltakshaver ønsker å utnytte arealet der det ligger fredete kulturminner, må tiltakshaver søke fylkeskommunen om dispensasjon fra kulturminneloven. Dersom planen godkjennes, skjer dette vanligvis under forutsetning av at det foretas en arkeologisk utgravning før planen realiseres. I de fleste tilfeller vil utgifter til arkeologisk utgravning bæres av tiltakshaver, jf. kulturminnelovens § 10.

For at registreringen skal skje på en mest mulig effektiv måte, vil vi ha oversendt plangrensen på enten en Shape- eller Sosi-fil.

Vi ber dere melde fra om eventuelle endringer av planområdet eller annet som kan påvirke kostnadsoverslaget. Ved vesentlige uforutsette forhold kan det være nødvendig å foreta budsjettjusteringer. Slike forhold kan for eksempel være:

- Utvidelse/innskrenking av planområdet
- sesongmessige utfordringer som følge av for eksempel frost eller snø, og som sinker arbeidet.
- manglende oppfylling fra tiltakshavers side av avtalte forhold knyttet til hogst, slått/innhøsting eller lignende
- manglende tilgang til (deler av) planområdet

Tiltakshaver må selv avtale tidspunkt og nærmere vilkår for registreringen med saksbehandler – se under for kontaktopplysninger.

Registreringer kan bare foretas når bakken er snø- og telefri. Da det er stor pågang, spesielt på høsten, bør bestilling gjøres i god tid for å sikre fremdriften i prosjektet.

Vi minner også om at funn fra arkeologiske registreringer kan bli delt på Facebook eller andre sosiale medier dersom tiltakshaver ikke skriftlig motsetter seg det. De overordnede konklusjonene og resultatene fra registreringene deles ikke på sosiale medier.

Med hilsen

Morten Hanisch
Seksjonsleder Kulturarv

Tryggve Csisar
rådgiver / arkeolog
Telefon: 990 86 561
tryggvec@ofk.no

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
HERSLETH ENTREPRENØR AS

Fra: Tryggve Csisar[tryggvec@ofk.no]
Sendt: 30.01.2025 13:15:58
Til: Bjerk May Lund[maybje@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Torp bruk - arkeologi

Hei.

Jeg viser til nylig kontakt.

PS! Jeg har ikke epost-adressen til utvikler, men jeg regner med at du holder dem orientert.

I vår foreløpige uttalelse fra tidligere i januar varslet vi behov for arkeologisk registrering, både på land og i sjøarealet. Registreringen på land skulle ha blitt utført i Torpelunden. Pga. problematikken med at dette arealet er tenkt bevart i planen, jf. kommuneplanens arealdel, og at selve registreringsmetoden kan være noe destruktiv (graving med gravemaskin), så gjennomførte jeg tidligere i uka en mer grundig befaring i området. Blant annet benyttet jeg jordbor for bedre å kunne vurdere potensialet for å kunne gjøre nye arkeologiske funn. Jeg tenker at grøntområdet, og da en forholdsvis begrenset del av skogsområdet, har et visst potensial til å inneholde nye arkeologiske funn, men potensialet kan ikke sies å være enormt.

Generelt så må vi, som jeg nevnte i telefonsamtalen, gjennomføre arkeologiske registreringer på *områdereguleringsnivå.* En arkeologisk registrering kan kun i svært sjeldne tilfeller utsettes til senere detaljregulering eller byggesaksbehandling. Dette gjelder selv om areal er tenkt avsatt til bevaring eller grøntareal. Det er fordeler og ulemper med dette. Forvaltningsmessig er det trolig hensiktsmessig, da dette hindrer ytterligere saksbehandling og byråkrati på et senere tidspunkt, eksempelvis ved søknader om mindre endringer/tiltak innenfor disse arealene. Sånn sett er det mer forutsigbart for alle parter. Ved en senere regulerings*endring* kan vi derimot kunne kreve ny arkeologisk registrering.

Vi tenker likevel i dette tilfellet at vi etter en helhetsvurdering frafaller vårt krav om registrering på land. Hovedsakelig skyldes dette de overordnede føringene, som tilsier at det er lite sannsynlig at det aktuelle arealet vil bli utbygd/nedbygd de nærmeste årene. I tillegg er det kun en begrenset del av arealet som har et visst potensial for å kunne inneholde nye arkeologiske funn.

Vi minner avslutningsvis om at Norsk Maritimt Museum har varslet krav om marinarkeologiske registreringer i Glomma, og at fredete gravhaugene i Torpelunden må innlemmes i en hensynssone, jf. vårt brev datert 03.01.2025.

Vennlig hilsen

Tryggve Csisar
Rådgiver/arkeolog
Seksjon for kulturarv

Telefon: 990 86 561
web: www.ofk.no

ØSTFOLD
FYLKESKOMMUNE

Mattilsynet

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Deres ref:
Vår ref: 2024/304084
Dato: 06.01.2025

Innspill til Områderegulering Torp Bruk - 2022/20832

Mattilsynet viser til høring og offentlig ettersyn av planprogrammet Torp bruk planID 3107 1230 i Fredrikstad kommune. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for havne- og næringsvirksomhet på Moum, i henhold til føringer i kommuneplanens arealdel (2023-2035). Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en gradvis utvikling og transformasjon av Torp Bruk, i henhold til føringer i kommuneplanens arealdel (2023-2035)

Som statlig sektormyndighet og høringsinstans har Mattilsynet i oppgave å bidra til at planer ivaretar nasjonale og regionale interesser innenfor områdene drikkevann, plantehelse, fiskehelse/fiskevelferd og dyrehelse/dyrehelsevelferd.

Mattilsynets innspill til reguleringsplanen

Drikkevann
Det kommer ikke fram hvordan området skal forsynes med tilstrekkelige mengder drikkevann. I drikkevannsforskriften er det krav til leveringssikkerhet og distribusjonssystem. Vi forventer at det utarbeides en VA-plan for området, som omfatter tiltak for å sørge for levering av helsemessig nok og trygt drikkevann til enhver tid.
Vi forutsetter at kapasiteten for forsyning av drikkevann, inkludert slokkevann, økes om nødvendig. Dersom reguleringsplanen skal vedtas før tilstrekkelig vann til planområdet er sikret, forutsetter vi at det stilles relevante rekkefølgekrav.

Plantehelse
Mattilsynet forvalter *forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjørere* (FOR 2000-12-01-1333) og *forskrift om floghavre* (FOR-2015-06-22-752). Hensikten med regelverket er å forhindre spredning av floghavre og planteskadegjørere som kan ha alvorlige samfunnsøkonomiske konsekvenser.

Uønsket spredning kan skje både med jordmasser som flyttes og med maskiner med rester av jord, frø og planter. Faren for spredning er størst fra områder med tidligere eller nåværende dyrka mark.

Mattilsynet
Seksjon planter, fôr og innsatsvarer Stor-Oslo

Postadresse: Felles postmottak, Postboks 383, 2381 BRUMUNDDAL
E-post: postmottak@mattilsynet.no
Tlf: 22 40 00 00
Org.nr: 985399077

Vi viser til planbeskrivelsen *punkt 3.3 Registrerte arealressurser* som nevner at deler av planområdet består av fulldyrka jord og dyrkbar jord og tema *jordvern* i *pkt 5.2 om utredningstemaer.*

I forvaltning av jordressurser og under anleggsarbeid ser vi det som viktig at det i planarbeid belyses at det finnes reguleringer for å unngå spredning av alvorlige planteskadegjørere og floghavre som kan forekomme i landbruksarealer. Vi forventer derfor at det i planbeskrivelsen inkluderes kartlegging av jordas status i forhold til eventuelle planteskadegjørere og floghavre, og nødvendige tiltak som ivaretar at arbeidet gjennomføres uten å spre smitte (generell aktsomhetsplikt etter matloven § 18). Dette gjelder både for selve anleggsarbeid og eventuell flytting av matjord.
Videre informasjon om dette kan leses i Mattilsynets nettside:
Hvordan unngå å spre planteskadegjørere og ugras ved anleggsarbeid og flytting av jord | Mattilsynet

Med hilsen

Katri Helena Laubo
spesialinspektør

ØSTFOLD
FYLKESKOMMUNE

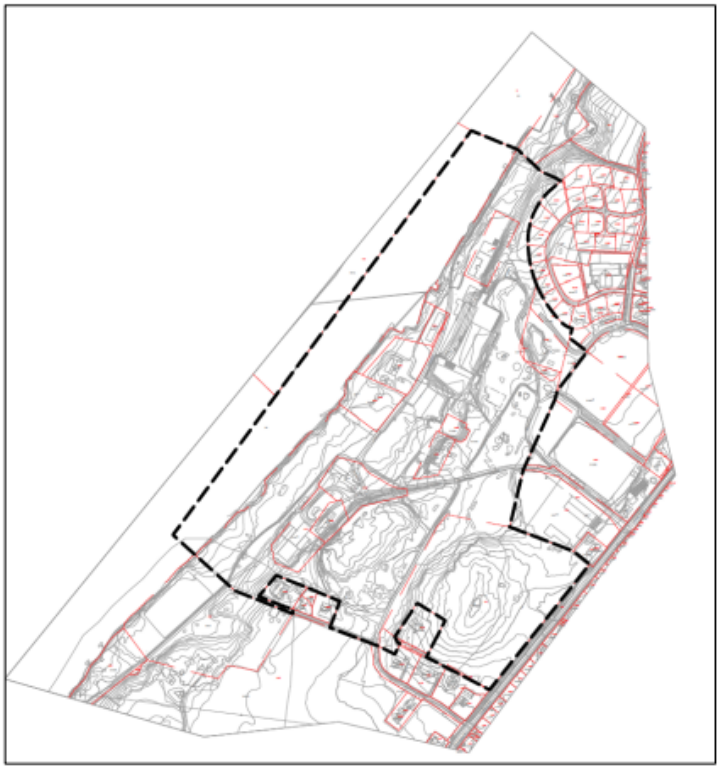
Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2024/25556-3 Deres ref.: 2022/20832 Dato: 06.01.2025

Svar - Torp bruk - varsel om oppstart av planarbeid, høring og offentlig ettersyn av planprogram samt oppstart av arbeid med utbyggingsavtale - planID 3107 1230

Vi viser til brev av 20.11.2024, hvor Fredrikstad kommune varsler oppstart av planarbeid for områderegulering med planprogram for Torp Bruk.

Planområdet



Figur 1: Foreløpig planavgrensning.

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

Planområdet omfatter følgende eiendommer: Gnr/bnr: 613/1, 613/16, 613/17, 613/19, 613/22, 613/29, 613/32, 613/57, 613/73, 613/68, 613/69, 613/70, 613/72, 613/70, 613/72, 613/74, 613/96, 613/112 og 614/109.

Planområdet ligger i Fredrikstad kommune. Området ligger på østsiden av Glomma, med adkomst fra riksveg 22.

Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en gradvis utvikling og transformasjon av Torp Bruk, i henhold til føringer i kommuneplanens arealdel (2023-2035). I planarbeidet skal det legges til rette for utvikling av nye boligområder med tilhørende servicefunksjoner, samt bevaring av eksisterende næring som ønsker en videre utvikling. Samtidig som det skal legges til rette for utvikling og transformasjon, skal det tas nødvendig hensyn til det kulturhistoriske industrimiljøet, naturmangfold, landskap og friluftsliv.

Planområdet er, i kommuneplanens arealdel, avsatt til formål framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål, friområde, LNF, framtidig blågrønn struktur, framtidig småbåthavn, nåværende farled, bruk og vern av sjø, vassdrag og strandsone. Det tillates boliger, tjenesteyting, næring og forretning. Annen handel enn dagligvarehandel, nærhandel og strøkstjenlig virksomhet tillates ikke. Planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan for Torp Bruk (plan-ID 267). Gjeldende regulering setter av området til boliger, offentlig friområde, industri, småbåthavn, forretning og kjøreveg. Deler av planområdet omfattes av reguleringsplan for Torp Mellom (plan-ID 467). Den delen av planområdet som overlapper planen for Torp Mellom er regulert til industriformål, spesialområde naturvern, idrettsanlegg, felles parkeringsplass og buffersone.

FNs bærekraftsmål

FNs 17 bærekraftsmål er verdens oppskrift for hvordan vi kan oppnå en bedre og mer bærekraftig fremtid for alle. Målene adresserer de globale utfordringene vi står ovenfor, med likeverdig vekting på sosiale, miljømessige og økonomiske hensyn.
Fylkeskommunen ber om at bærekraftsmålene synliggjøres i planen.

Planprogram og KU

Tiltaket er vurdert mot forskrift om konsekvensutredning. §6 i forskriften angir hvilke planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Foreløpige skisser viser at totalt omfang når bygg for næring, offentlig privat tjenesteyting og bygg for allmennyttig formål slås sammen, kan overskride 15.000m2. dermed utløser planarbeidet krav til planprogram og konsekvensutredning.

Konsekvensutredningen er begrenset til bare å gjelde planområdet for denne planen. Samtidig er det under utarbeidelse reguleringsplan for næringsområde på Moum og ny bru over Glomma ved Moum. Det er naturlig at disse sees i sammenheng, og også komme frem i konsekvensutredningen.

Barn og unge

Vi viser til *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen* som en viktig føring for planarbeidet og rundskrivet *T-2/08 Om barn og planlegging,* som vektlegger tilrettelegging for et godt oppvekstmiljø for barn og unge. Her er det lagt til grunn at arealer brukt av barn og unge skal være sikret mot støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre viser vi til veilederen *Barn og unge i plan og byggesak*, sist oppdatert i oktober 2021. I planlegging og i krav til hvert enkelt byggetiltak skal hensynet til barn og unge sikres.

Medvirkning

Østfold fylkeskommune synes det er positivt at medvirkning i planprosessen er en stor del av planprogrammet. Det er gjort en foreløpig vurdering på viktige bidragsytere i planprosessen. Det er lagt opp til at skolene skal ha en aktiv medvirkning i planprosessen. Tiltaket er av et slikt omfang at det vil påvirke barn og unge i stor grad.

Planprogrammet beskriver en prosess for medvirkning som bør gi gode muligheter for å påvirke planarbeidet for de som er interessert. Det legges opp til både digital høring, åpne informasjonsmøter og workshops. Østfold fylkeskommune oppfordrer Fredrikstad kommune at det i medvirkningsprosessen sees på utviklingen av et større område enn bare det som er planavgrensningen i denne planen. Det er under utarbeidelse reguleringsplan for Moum næringsområde og også ny bru over Glomma ved Moum. Disse planene bør sees i sammenheng, fordi alle tre reguleringsplanene til sammen vil endre dette området vesentlig. For innbyggerne og de som har interesser i dette området er totalutviklingen interessant, og bør være en del av informasjonen som gis på informasjonsmøter og tas opp på workshops.

Jordbruksareal

Det er registrert arealer med fulldyrka og dyrkbar jord innenfor planområdet. I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027, er jordvern et viktig tema, og det er stilt konkrete forventinger om at fylkeskommuner og kommuner følger dette opp i sin arealforvaltning:

Det er viktig at fylkeskommunene og kommunene følger opp den nasjonale jordvernstrategien, slik at utbyggingsbehov balanseres bedre mot det langsiktige hensynet til innenlands matproduksjon. Særlig i pressområder er det viktig å praktisere et strengt jordvern for å hindre at viktige jordbruksarealer blir bygd ned.

Av hensyn til beredskap og mulighetene for matproduksjon, er det nødvendig å ta vare på jordressursene over hele landet og sikre at jorda holdes i drift. Bevaring av dyrka jord er derfor en nasjonal interesse. Omdisponering av dyrka jord skal reduseres, og arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med ny jordvernstrategi fra 2023.

Jordvern er også en del av fylkesplanen Østfold mot 2050. Her står det i retningslinjene at dyrka mark skal ikke tas i bruk til utbygging. Fortetting og transformasjon skal prioriteres.

Unntatt er arealer som allerede er bundet i regulerings plan. Føringene i fylkesplanen skal følges opp og utdypes/detaljeres i kommunale planer.

I planprogrammet er jordbruksarealer en del av kap. 5.2 Utredningstemaer. For jordbruksareal skal beslag av jordbruksareal beskrives i planbeskrivelsen. Østfold fylkeskommune mener at dette ikke er i tråd med de nasjonale forventingene som er satt for jordvern, og heller ikke er i samsvar med fylkesplanen Østfold mot 2050. Jordbruksarealene i dette området er særdeles verdifullt, og med stort avlingspotensiale. Omdisponering av jordbruksarealer bør derfor unngås. Alternativt bør det settes krav til flytting av dyrka jord i planarbeidet. Flytting av jord er en form for kompenserende tiltak, og er vurdert som en siste utvei dersom en ikke kan unngå nedbygging og avbøte gjennom tilpasninger av utbyggingen i arealplanleggingen.

Folkehelse/sosial bærekraft

Levekårs undersøkelser viser at Fredrikstad har forskjeller mellom ulike områder i kommunen. Helse påvirkes av både individuelle og sosiale faktorer. De sosiale faktorene omfatter tilgangen til materielle og sosiale ressurser som oppvekstsvilkår, utdanning, inntekt og arbeid. Det lokale folkehelsearbeidet handler om å skape gode oppvekstsvilkår for barn og unge og utvikle et samfunn som gir sunne levevaner og fremmer fellesskap og trygghet, inkludering og deltakelse.

Østfold fylkeskommune er opptatt av at det skapes en bykultur som inkluderer alle aldersgrupper og innbyggere med ulik bakgrunn og funksjonsnivå. Det skal være trygt å ferdes i Fredrikstad sentrum og i de andre bydelene til alle tider på døgnet. Vi er derfor opptatt av at det etableres gode byrom som inviterer til aktivitet og møter mellom mennesker gjennom hele døgnet. Vi ønsker oss en tydeligere satsning på generelt mennesker i sentrum uavhengig av alder, funksjon og kulturell bakgrunn.

FNs bærekraftsmål bidrar til en sterk samarbeidstenkning, og fylkeskommunen er opptatt av at det skal være bærekraft i alt det vi gjør. Fylkeskommunen ser at det er behov for større innovasjon og mangfold i boligsektoren. Vi oppfordrer derfor til variert boligsammensetning, og boliger i ulike prisnivå, eie og leie, samt legge til rette for felles goder eller andre fellesarealer.

Alternative energikilder

Planarbeidet bør også utrede muligheter for alternative energikilder som solceller etc.

Vannmiljø/Vannforskriften

Planområdet berører både Glomma og flere bekker som renner til Glomma. Disse ligger i Glomma vannregion, og er omfattet av regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion for perioden 2022-2027. Planprogrammet inkluderer den regionale planen for

2016-2021 under regionale føringer. Det er bra at planprogrammet omtaler den regionale planen for vannforvaltning, men teksten må oppdateres med den gjeldende planen for 2022-2027. Vi gjør oppmerksom på at Glomma var en del av Innlandet og Viken vannregion i perioden 2020-2024.

Den regionale planen for vannforvaltning fastsetter konkrete miljømål for alle vannforekomstene i planområdet. Konsekvensutredningen må vurdere om planarbeidet vil påvirke muligheten for å oppnå miljømålene i vannforekomstene.

Planprogrammet omtaler vannmiljø som et tema som skal konsekvensutredes etter vannforskriften, og det henvises til nødvendige databaser og Miljødirektoratets håndbok M-1941. Dette er bra. Vi minner om at det ifølge vannforskriften ikke er tillatt å forringe vannmiljøet. Dette gjelder både det enkelte kvalitetselement og samlet miljøtilstand i vannet. Konsekvensutredningen må gi tilstrekkelig kunnskap til å vurdere evt. forringelse og mulige behov for avbøtende tiltak. Konsekvensutredningen må også gi tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag til at ansvarlig myndighet kan vurdere om vannforskriftens §12 kommer til anvendelse. Alle vannforekomstene i planområdet skal inkluderes i konsekvensutredningen, og effekten av evt. påvirkninger må vurderes samlet og hver for seg.

I tillegg til planarbeidet for Torp bruk pågår det planarbeid for tilstøtende områder. Det innebærer totalt sett en potensiell stor påvirkning på vannmiljøet i Glomma og øvrige vannforekomster i dette området. Fylkeskommunen anbefaler at det gjøres en samlet konsekvensutredning for vannmiljøet i hele dette området.

Bypakke nullvekst, gang/sykkelvei

Gjennom belønningsavtalen med staten har Fredrikstad kommune forpliktet seg til at personbiltrafikken ikke skal øke selv om byen vokser, nullvekstmålet. Det skal gjennom blant annet arealforvaltningen legges til rette for at det skal være enklere for flere å velge bort bilen, og heller reise med kollektivtransport, sykle eller gå. Bypakka er i planprogrammet ikke tatt med som en del av føringene for planarbeidet, men er absolutt en del av premissene for planarbeidet. Det bør derfor gå frem i planarbeidet hvordan nullvekstmålet er tenkt å realiseres, selv med den veksten som det legges opp til i dette området.

Kriminalitetsforebygging

Plan- og bygningsloven tydeliggjør kommunens oppgave som samfunnsutvikler. Den skal fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet.
Kriminalitet er tett knyttet til steder og fysiske omgivelser, og fylkeskommunen ber om at kriminalitetsforebygging vurderes i planen. Utydelige skiller mellom privat, halvprivat, halvoffentlig og offentlig areal skaper uklarhet om eierforhold. Dette vanskeliggjør også uformell sosial kontroll i området. Områder uten særpreg og egenart er oftere utsatt for kriminalitet. Fylkeskommunen mener at lange fasader bør unngå monotoni og at dette må beskrives nærmere i planen.

Grunnforhold og naturfare

Ifølge NVEs aktsomhetskart er det registrert marin leire innenfor planområdet. Kommunen har et generelt ansvar for å ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet. Plan- og bygningsloven pålegger kommunen å forebygge risiko gjennom sin rolle som kommunal planmyndighet.
Der det ikke er praktisk mulig å styre utenom fareområder, må det fastsettes hensynssoner med bestemmelser som ivaretar sikkerheten i samsvar med sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift (TEK17). Sårbarhet i fht ustabil grunn og flom er del av ROS-analysen. Kommunen har ansvaret for at farene er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til når planer vedtas.

Universell utforming

I Meld. St. 15 «Leve hele livet» vises det til at andelen eldre blir høyere og det blir flere av de eldste. Samtidig skal flest mulig eldre bli boende i egen bolig. I meldingen fokuseres det blant annet på hvordan fysisk inaktivitet og ensomhet kan forebygges. Aldersvennlig stedsutvikling er viktig for å legge til rette fysiske omgivelser som gjør det mulig for eldre å være aktive samfunnsdeltakere så lenge som mulig. Et universelt tilrettelagt nærmiljø gjør at flere, både eldre og andre med redusert forflytnings og orienteringsevne, kan ferdes tryggere, være fysisk aktive og benytte seg av sosiale møteplasser, grøntområder og kollektivtransport. Prinsippet om universell utforming må komme frem i planarbeidet.

Innspill Samferdsel

Trafikkanalyse

Gjennom samarbeidsavtalen for Nedre Glomma har Østfold fylkeskommune fått ansvaret for å følge opp kommunedelplanen for ny bru over Glomma med et reguleringsprosjekt ved navn «Ny bru Omberg-Torp». Det er ikke varslet planoppstart for dette planarbeidet enda, men det er avholdt formelt oppstartsmøte med Fredrikstad kommune. Hovedmålet i dette prosjektet er å redusere sårbarhet i transportsystemet. Samtidig er prosjektet en del av Bypakke Nedre Glomma og nullvekstmålet er derfor også et viktig hovedmål. Kommunedelplanen med et båndlagt område etter plan- og bygningsloven § 11-8 d, ligger ca. 400 m nordøst for varslet planområde for Torp bruk.

Jamfør planprogrammet skal det bli utarbeidet en trafikkanalyse som vedlegg til planforslaget. Vi forutsetter at de trafikale konsekvensene av planforslaget for alle trafikantgrupper belyses gjennom planarbeidet, bla. hvilken betydning utbyggingen vil ha for nytt kryss mellom fv. 109 og en ny bruforbindelse over Glomma.

Gange, sykkel og kollektiv

Nullvekstmålet i personbiltrafikken er for Fredrikstad kommune avtalefestet gjennom samarbeidsavtalen om areal- og transportutvikling i Nedre Glomma og gjennom belønningsavtale med staten. I planbeskrivelsen til Kommuneplanens arealdel i Fredrikstad

står det at nullvekstmålet bla. skal nås ved å kreve god tilrettelegging av gang- og sykkelforbindelser i nye utbyggingsområder.

Resultater fra byutredningene viser at god tilrettelegging for sykkel er avgjørende for å få flere til å sykle. Vi mener god tilrettelegging innebærer at det må sikres gode forbindelser internt i området, men også sammenhengende tilbud ut til det overordnede sykkel- og kollektivnettet. Iht. planprogrammet skal det gjennom planarbeidet utarbeides en mobilitetsplan. Vi forventer at denne vil brukes aktivt i videre planarbeid for å finne løsninger som kan bidra til reduksjon av personbilbruk og øke andel reisende med kollektiv, sykkel og gange.

Hjertesone

Planområdet ligger innenfor skolekretsen til Torp barneskole og Borge ungdomsskole. Jamfør saksprotokollen er det imidlertid ikke ledig kapasitet ved Torp barneskole. Behov for å sette av areal til en ny skoletomt skal vurderes som en del av planprosessen, i tråd med Kommuneplanens arealdel.

Vi oppfordrer til etablering av hjertesone ved planlegging av en ny skole. Ideelt sett bør prosjektet utformes slik at omgivelsene motiverer foreldrene til å la være å kjøre barna til skolen. Det står mer om hjertesone i koblingene lagt inn under: Hjertesone – tryggere skolevei – trygg trafikk: https://www.tryggtrafikk.no/barnehage-og-skole/hjertesone-tryggere-skolevei/

Hjertesone rundt skoler – tiltakskatalog for transport og miljø:

https://www.tiltak.no/b-endre-transportmiddelfordeling/b-5-mobilitetsplanlegging-og-kampanjer/b-5-6/

Kulturarv – arkeologi

Kulturarv sender eget brev i saken.

Kulturarv – nyere tid

Deler av planområdet ligger innenfor hensynssone H570 kulturmiljø, Torp Bruk. I kommuneplanens arealdel er Torp Bruk omtalt som Industribygninger, villa med hageanlegg og arbeiderboliger viser flere sider av et industrisamfunn rundt en bedrift. Området vurderes til å ha høy lokal kulturminneverdi. Noen av arbeiderboligene (Wielestuene) ligger rett utenfor planområdet og vurderes å ha regional kulturminneverdi. Østfold var et industrifylke, særlig i perioden 1860-1960, som også var Torp Bruks blomstringstid. Sagbrukene var blant de viktigste industrivirksomhetene i Nedre Glomma-regionen. Rundt brukene oppsto det egne lokalsamfunn. Kulturmiljøet er derfor viktig for den lokale stedstilhørigheten og identiteten.

Planområdet skal konsekvensutredes for kulturminner og kulturmiljø, hvilket er grunnleggende for å ivareta kulturminneinteressene i området og integrere dem best mulig i planen. Seksjon for kulturarv står til disposisjon for dialog og rådgivning i forbindelse med dette arbeidet.

Avslutning

Som avslutning vil Østfold fylkeskommune minne om muligheten for å melde reguleringsplanen inn for drøfting i regionalt planforum. Regionalt planforum er en møteplass mellom kommunene og det regionale forvaltingsnivået for diskusjon, samhandling og avklaring rundt større plansaker. Saken kan eventuelt meldes inn via denne linken:

Regionalt planforum - Østfold fylkeskommune

Vennlig hilsen

Øyvind Thømt
spesialrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Medsaksbehandlere:

Vannmiljø: Helene Gabestad, Spesialrådgiver

Samferdsel: Sigrun Gjølberg, Ingeniør

Norsk Maritimt Museum: Jørgen Johannessen

Kulturarv – nyere tid: Adam Lindhagen Rådgiver

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

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:	Vår ref:
06.01.2025	2024/18054
Deres dato:	Deres ref:
20.11.2024	2022/20832

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Carl Henrik Jensen, 69247049

Fredrikstad - innspill til varslet oppstart av områderegulering for Torp bruk

Vi viser til deres oversendelse datert 20. november 2024 med varslet oppstart av områderegulering for Torp bruk.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å legge til rette for en gradvis utvikling og transformasjon av Torp Bruk, i henhold til føringer i kommuneplanens arealdel. I planarbeidet skal det legges til rette for utvikling av nye boligområder med tilhørende servicefunksjoner, samt bevaring av eksisterende næring som ønsker en videre utvikling. Samtidig som det skal legges til rette for utvikling og transformasjon, skal det tas nødvendig hensyn til det kulturhistoriske industrimiljøet, naturmangfold, landskap og friluftsliv. Det legges opp til krav om detaljregulering før utbygging, med unntak av et område som vil detaljeres tilstrekkelig til å gå rett til byggesaksbehandling. Det er utarbeidet forslag til planprogram for konsekvensutredning.

Planarbeidet har vært drøftet i regionalt planforum 23. april 2024. Vi har den 29. august 2024 hatt et eget møte med kommunen om geoteknikk, forurensning og behov for utfylling i Glomma.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Det er nylig vedtatt *Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet* og *Statlige planretningslinjer for klima og energi*. Det er også inngått en byvekstavtale for Nedre Glomma. Et planforslag for området må belyse hvordan føringene blir ivaretatt.

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

Planlegging skal blant annet bidra til å nå målet om å redusere nedbygging av særlig viktige naturarealer, redusere klimagassutslipp fra arealbruksendringer og til at veksten i persontransport skal tas med kollektivtransport, sykling og gange. Planområdet ligger utenfor byområdet og det må belyses hvordan planforslaget påvirker utbyggingsfordelingen mellom byområdet og tettstedet. Planforslaget må sikre god gang- og sykkeladkomst til kollektivtrafikken på rv. 22. Det må også gjøres en vurdering av sikker adkomst til bussholdeplass.

Utbyggingsomfanget må vurderes opp mot områdets beliggenhet utenfor byområdet og de verdiene som finnes på stedet. Det er i planprogrammet angitt et areal som tenkes planlagt detaljert for byggesaksbehandling, uten krav om detaljregulering. Vi mener det er uheldig om første byggetrinn skal være å bygge ned naturareal fremfor å prioritere allerede utbygde arealer i området først.

Naturmangfold og friluftsliv

I 100-metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Vi forutsetter at det tas hensyn til Glommastien. Vi mener også at kantvegetasjonen langs Glomma bør ivaretas og styrkes. Vi viser i den forbindelse også til kommunedelplanen for naturmangfold hvor det fremgår at «på grunn av stor industriell aktivitet gjennom flere hundre år er det lite igjen av opprinnelig natur langs Glommas hovedløp». I handlingsdelen fremgår det at gjenværende løvskogsområder langs Glomma bør hensyntas. Kantvegetasjon er viktig for å redusere uheldig avrenning, begrense elveerosjon og ivareta naturmangfold i og langs vassdrag. Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr, jf. vannressursloven § 11. Statsforvalteren er myndighet og kan etter søknad gi dispensasjon fra bestemmelsen. *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv* presiserer også viktigheten av gode kantsoner.

Vi forutsetter at den unike sopplokaliteten Torp Bruk blir tatt hensyn til. Her er det registrert en rekke arter, også truede og rødlistede arter. Siden noen av soppartene er nye for vitenskapen, vil det kunne være vanskelig å fange opp verdiene i en konsekvensutredning. Vi forutsetter at det brukes soppspesialiser for å finne løsningsforslag for å ta vare på sopplokaliteten og vurdere virkning av eventuelle utbyggingsforslag. Vi forutsetter at tidligere kartlegginger brukes som kunnskapsgrunnlag, og at det også hentes inn kunnskap som ikke ennå er digitalisert.

Dammer i området må ivaretas og inngå i grøntstrukturen. Ut fra tilgjengelig artskart er det blant annet registrert storsalamander og småsalamander i en dam, og det er viktig at også tilhørende funksjonsområde på land ivaretas.

Vannmiljø

Planforslaget grenser til og omfatter deler av vannforekomsten *002-4230-R Glomma fra Greåker til sjøen* som munner ut i *0101010405-C Østerelva*. For nye inngrep, aktiviteter og utslipp må kommunen ta hensyn til vannmiljøet og i tilstrekkelig grad vurdere effekter av planlagte tiltak opp mot fastsatte miljømål. Dette gjelder også for resipienter for avløpsvann som ligger utenfor planområdet, jf. eget avsnitt om avløp. Det skal som hovedregel ikke gis tillatelse til ny aktivitet eller nye inngrep som kan føre til en varig forringelse av miljøtilstanden (for minst ett kvalitetselement eller for samlet tilstandsklasse) eller gjøre det vanskeligere å oppnå miljømålene.

I den forbindelse er det viktig at reguleringsplanen sikrer løsninger og avbøtende tiltak for å unngå uheldig avrenning fra området til vassdrag. Det må legges vekt å åpne og naturbaserte løsninger og

avsettes tilstrekkelige arealer for dette. Gode overvannsløsninger kan dempe effektene av klimaendringer, redusere forurensninger og samtidig bidra til naturmangfold og opplevelser.

Vi ber om at løsninger for håndtering av overskuddssnø fra området beskrives. Snø kan ha negative påvirkninger dersom det deponeres i sårbare områder, og smeltevannet skal slippes ut på en måte som ikke påvirker vannmiljøet negativt. Vi ser positivt på at muligheter for oppsamling og rensing av veivann er nevnt i planprogrammet.

Reguleringsplanen må ta hensyn til vassdrag, strandsoner og verdifullt naturmangfold gjennom arealformål og bestemmelser. I forslaget til planprogram er naturmangfold et viktig tema som skal konsekvensutredes.

I gjennomførte møter er det opplyst om at det foreløpig er usikkert i hvilken grad kantvegetasjonen vil berøres av fyllinger i elva. I områdene det per nå vurderes erosjonssikring er det generelt lite kantvegetasjon. Vi ber om at det legges vekt på å ivareta kantvegetasjonen langs vassdrag.

Vi ber også om at det i størst mulig grad legges vekt på å unngå inngrep i elva utover eventuelle nødvendige sikringstiltak. Hvis ikke NVE konsesjonsbehandler, vil inngrep i vassdrag kreve tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Siden det er anadrom fisk i Glomma, er det Statsforvalteren som er rette myndighet til å behandle søknad om tillatelse etter forskriften.

Avløp

Arealplanleggingen må sees i sammenheng med avløpsinfrastrukturens kvalitet og kapasitet samt eventuelle behov for tiltak. Plan- og bygningsloven § 27-2 stiller krav til at avløp skal være sikret og i samsvar med forurensningsloven før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse.

Det er viktig at Statsforvalterens brev av 30. januar 2024 til kommunene med forventninger til ivaretakelse av avløpshåndtering i kommunenes arealplanlegging er nevnt som en overordnet føring for planarbeidet. Her varslet vi kommunene om en innskjerping av vår innsigelsespraksis i plansaker som legger opp til ny bebyggelse der den planlagte avløpsløsningen ikke er i samsvar med forurensningsregelverket.

Vi skrev videre at i områder med utilfredsstillende renseløsninger for avløp er gode rekkefølgebestemmelser et av de viktigste virkemidlene som kommunen har for å forhindre forurensning av ytre miljø. Rekkefølgebestemmelsen må sikre at det før tilknytning av avløpsvann må kunne dokumenteres at det aktuelle avløpsanlegget driftes iht. tillatelse og forurensningsregelverket, samt at det har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen.

Vi ber derfor om at det settes inn en bestemmelse om at nye påkoblinger til kommunalt avløpsanlegg ikke gjennomføres før nye Fredrikstad avløpsrenseanlegg settes i drift 1. august 2026, samt at fornyelse av hovedavløpsledningen som går fra Toftebergveien og sørover til avløpsrenseanlegget må være gjennomført. Vi ber om at det tydeliggjøres i planprogrammet at planen skal vurdere og beskrive avløp som et aktuelt tema.

Forurensningsregelverk

Ved eventuell utfylling eller graving i vassdrag er Statsforvalteren myndighet etter forurensingsloven og skal vurdere om tiltaket krever en tillatelse. De aktuelle utfyllingsarbeidene i Glomma vil kreve tillatelse etter forurensningsloven, og det må følgelig søkes om tillatelse. Søknadsskjema og øvrig

informasjon rundt regelverket er nærmere beskrevet på Statsforvalteren sin nettside.

Miljørisikovurderingen for anleggsfasen danner grunnlaget for behovet for avbøtende tiltak for å begrense spredning av forurensning ved utfylling i vannforekomsten. I miljørisikovurderingen må forurensningene vurderes i størrelse og type og ses i sammenheng med resipientens sårbarhet.

Miljørisikovurderingen bør også ta hensyn til at det finnes annen forurensning og andre påvirkninger som er med på å øke den samlede belastningen. Utfylling av eventuell sprengstein til sjø og vassdrag kan medføre betydelige tilførsler av partikler, plast og nitrogenforbindelser. Miljørisikovurderingen må synliggjøre hvordan det legges opp til å begrense utslipp av disse komponentene. Vi minner om at eventuelle arbeider i forurenset grunn på land må avklares med kommunen som forurensningsmyndighet etter forurensningsforskriften kapittel 2.

Uttalelse til foreslått planprogram
Vi har nedenfor noen merknader til ulike punkt i foreslått planprogram.

2. Føringer for planarbeidet
De nylig vedtatte *Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet* og *Statlige planretningslinjer for klima og energi* må erstatte de oppførte Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Regional plan for vannforvaltning for Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 må erstatte Regional plan for vannforvaltning i vannregionen Glomma 2016-2021.

Det bør også vurderes å innarbeide byvekstavtalen for Nedre Glomma, som en føring for planarbeidet.

4. Alternativer
En svært viktig del av en konsekvensutredning er å vurdere alternativer. Det foreslås i planprogrammet å utrede kun ett alternativ, i tillegg til 0-alternativet.

Omfanget av utbygging må vurderes opp mot stedets beliggenhet utenfor byområdet og områdets verdier. Vi mener det må ses på effektene av ulike utbyggingsomfang og ber om at det innarbeides alternativ(er) som ivaretar dette. Det bør innarbeides utbyggingsalternativ som i større grad tar hensyn til naturverdiene i området og vegetasjonen langs Glomma.

5.3 Utredningstema
Det står at naturkartleggingen skal utføres etter NIN-metodikk, men vi legger til grunn at det også sikres et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for naturmangfold i ferskvann. Det må også gjøres tilpasning for soppartene som er ny for vitenskapen og ikke fremgår av Norsk rødliste for arter 2021.

Ellers viser vi til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og Miljøstatus.

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp. Vi ber om å få tilsendt vedtatt planprogram.

Med hilsen

Brede Kihle
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Østfold fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Statens Vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER

KYSTVERKET

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Deres ref	Vår ref	Arkiv nr	Saksbehandler	Dato
2022/2082-37	2024/5112-2		Tanya Boye Worsley	08.01.2025

Uttalelse - oppstart av planarbeid og høring av planprogram - områderegulering for Torp Bruk - Fredrikstad kommune - Østfold fylke

Vi viser til brev av 20. november 2024 om oppstart av planarbeid og høring av planprogram for områderegulering for Torp Bruk i Fredrikstad kommune.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av nye boligområder, samt bevaring av eksisterende næring som ønsker en videre utvikling.

Planområdet ligger ved Glomma og omfatter omtrent halve elvas bredde. Glomma er registret som biled og trafikkeres av skip som skal til havneterminaler i Glomma. Sjøtrafikk i Glomma er en nasjonal interesse som Kystverket skal ivareta.

Dersom det planlegges for etablering av brygger, båtplasser eller andre tiltak langs Glomma, forventer Kystverket at virkninger for sjøtrafikken utredes og tas hensyn til i planarbeidet.

Kystverket
Kystverket er en nasjonal etat for kystforvaltning, sjøsikkerhet og beredskap mot akutt forurensning. Kystverket forvalter en rekke eiendommer, anlegg og installasjoner langs kysten, deriblant fyrstasjoner, sjømerker og fiskerihavner. Kystverket ligger under Nærings- og fiskeridepartementet.

Kystverket er sektormyndighet etter havne- og farvannsloven sammen med kommunene. Havne- og farvannsloven skal fremme sjøtransport som transportform og legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havn og bruk av farvann, samtidig som det skal tas hensyn til et konkurransedyktig næringsliv.

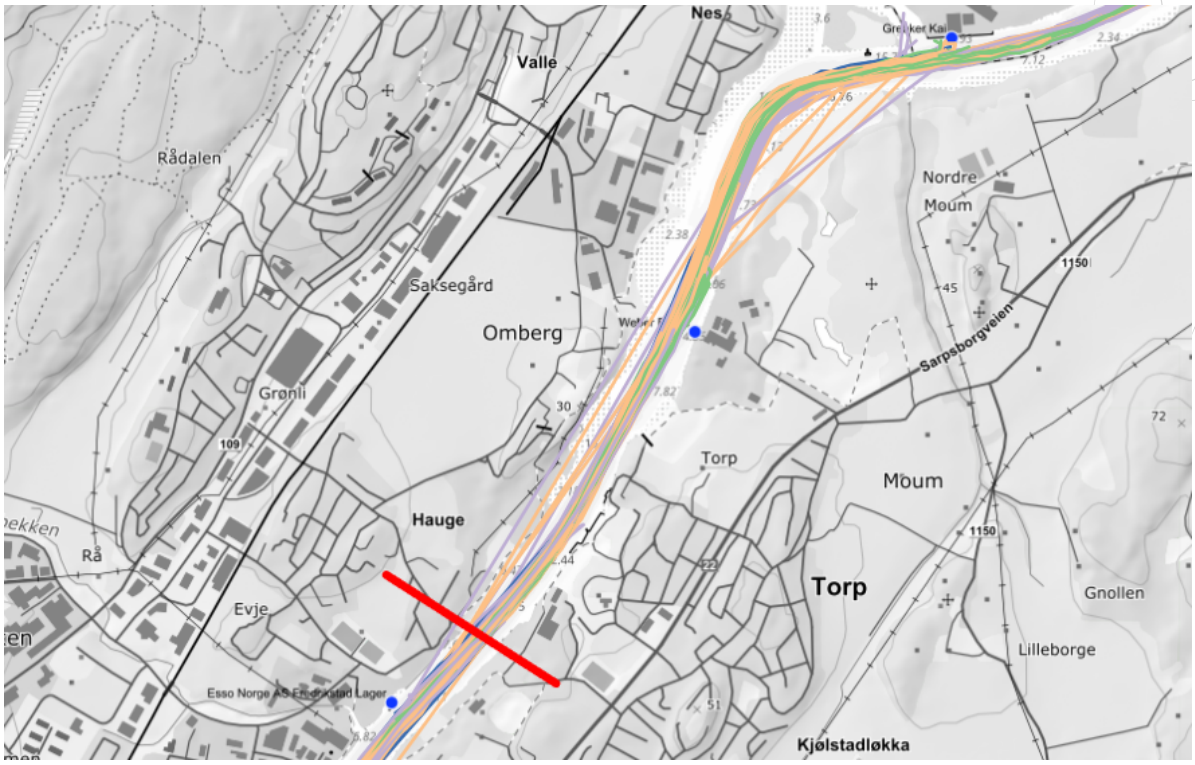
Kystverket har veiledning og informasjon om vår rolle i arealplanlegging på våre nettsider[1].

[1] https://www.kystverket.no/sjotransport-og-havn/arealplanlegging/

Sentral postadresse: Kystverket, postboks 1502, 6025 ÅLESUND
Telefon: 07847
E-post: post@kystverket.no
Internett: https://kystverket.no
Org.Nr.: 874783242
Bankgiro: 7694 05 06766

Kystverkets innspill til planarbeidet
Kystverket skal sikre havne- og sjøtransportinteresser i planprosesser.

Planområdet ligger på østsiden av Glomma og omfatter omtrent halve elvas bredde. Glomma er registrert som biled[2]. Data fra Kystdatahuset viser at over 950 fartøy[3] passerte planområdet i 2024, jf. figur 1. Dette er i hovedsak lasteskip, tankskip og taubåter som skal til havneterminaler i Glomma. Det er etablert sjømerker i kort avstand fra planområdet.



Figur 1. AIS-data (Automatisk identifikasjons-system) fra fartøy som passerte planområdet (rød strek) i 2024. Figuren viser AIS-data fra skipskategoriene lasteskip (oransje), offshorefartøy og spesialfartøy som taubåter (lilla), tankskip (grønt) og passasjerskip (blått). Havneterminaler er markert med blå punkt. Kilde: Kystdatahuset https://kystdatahuset.no/

Sjøtrafikk i Glomma
Planarbeidet har til hensikt å legge til rette for en utvikling av området i henhold til føringer i kommuneplanens arealdel 2023-2035. Vi registrerer at kommuneplanens arealdel viser arealer langs Glomma med arealformålet småbåthavn, men vi er ikke kjent med at etablering av en småbåthavn i dette området er utredet i nyere tid. Etablering av en småbåthavn vil føre til en innsnevring av elva, mer trafikk i elva og en mer uoversiktlig trafikksituasjon. Kystverket forventer derfor at virkninger for sjøtrafikken utredes og tas hensyn til i planarbeidet. Vi ber om at dette tas med i planprogrammet kap. 6.4 «Mobilitet og infrastruktur (trafikale forhold)».

Følgende forhold kan være aktuelle å utrede for å synliggjøre eventuelle konflikter med sjøtrafikken (listen er ikke uttømmende):

[2] Bileden Fredrikstad – Sarpsborg, farlednummer 2015. Bilder er sammen med hovedleder hovedveiene på sjøen.
[3] Fartøy som fører AIS-transponder

- Ferdsel for næringsfartøy og fritidsfartøy
- Tilkomst/manøvrering ved brygger mv.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse for ulykker til sjøs (se under)

Vi registrerer at det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), jf. planprogrammets kap. 6.3. ROS-analysen må omfatte forhold knyttet til sjøtrafikken, som fare for grunnstøting, kollisjon mot bygningsmasse/anlegg/land, kollisjon mellom fartøy mv. Endringer av bølge- og strømningsforhold bør også vurderes. Dersom ROS-analysen avdekker behov for sikringstiltak må disse følges opp i planen.

Sjømerker
Det er etablert sjømerker[4] i kort avstand fra planområdet.

Bebyggelse, anlegg og lyskilder må planlegges slik at belysningen fra sjømerkene ikke blir skjermet eller forsvinner i annen belysning, eller fører til at sjøfarende blir blendet.

Kontakt Kystverket ved spørsmål om sjømerker ved planområdet.

Støy
Vi registrerer at støy er blant temaene som skal utredes, jf. planprogrammet kap. 5.2. Vi forventer at støyutredningen omfatter alle relevante støykilder, herunder eventuell støy fra skipstrafikk og havnevirksomhet. Vi forventer at det redegjøres for beregningsgrunnlag, påvirkningsgrad og hvordan eventuell konflikt bør håndteres.

Havne- og farvannsloven
Alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i farvannet er søknadspliktige etter havne- og farvannsloven § 14. Myndighet etter havne- og farvannsloven § 14 er delt mellom kommune og staten v/ Kystverket. Ettersom Glomma er registrert som biled skal søknader etter havne- og farvannsloven § 14 som hovedregel behandles av Kystverket.

Søknadsplikten etter havne- og farvannsloven er selvstendig. Ved vurdering av en eventuell søknad etter havne- og farvannsloven vil hensyn til sikkerheten og ferdselen i farvannet vil være avgjørende.

Informasjon om sjøtrafikk mv.
Kystverket anbefaler å benytte kompetansen hos kommunalt havnevesen ved vurdering av ny arealbruk i/ved farvann. Videre kan Kystverkets karttjenester, www.kystinfo.no og www.kystdatahuset.no, være til nytte i forbindelse med planarbeidet. Her finnes informasjon om sjøtrafikk, farleder, sjømerker mm.

Videre planprosess
Kystverket ber om at våre innspill hensyntas i den videre prosessen.

Vi ser frem til å følge planarbeidet, og ber om å bli holdt orientert videre.
Videre kontakt i saken rettes til tanya.boye.worsley@kystverket.no og merkes med saksnr. 2024/5112.

Vi ønsker dere lykke til i planarbeidet!

[4] https://www.kystverket.no/sjovegen/fyr-lykter-og-sjomerker

Med hilsen

Ruben Alseth
avdelingsleder

Tanya Boye Worsley
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Eksterne kopimottakere:

Borg Havn IKS	Øraveien 27	1630	GAMLE FREDRIKSTAD
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus	Postboks 325	1502	MOSS
Fiskeridirektoratet	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN

Statens vegvesen

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405

1602 FREDRIKSTAD

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Transport og samfunn	Jan Antonsen / 69243554	24/318490-3	2022/20832-37 (MAYBJE)	08.01.2025

Innspill - varsel om oppstart av planarbeid, høring og offentlig ettersyn av planprogram samt oppstart av arbeid med utbyggingsavtale - områdereguleringsplan for Torp Bruk - planID 3107_1230 - Fredrikstad kommune

Vi viser til brev av 20. november 2024 med varsel om ovennevnte planarbeider.

Bakgrunn

Målet med planarbeidet er å tilrettelegge for en gradvis utvikling og transformasjon av Torp Bruk, i tråd med retningslinjene i kommuneplanens arealdel (2023-2035). Planen skal fremme utvikling av nye boligområder med tilhørende servicefunksjoner, samtidig som eksisterende næringsvirksomhet som ønsker videre utvikling, bevares. Det skal også tas hensyn til det kulturhistoriske industrimiljøet, naturmangfold, landskap og friluftsliv under utviklings- og transformasjonsprosessen.

Forslagsstiller er Fredrikstad kommune etter initiativ fa Torp Marinepark Eiendom AS ved Hersleth Entreprenør AS. Fagansvarlig plan er Add arkitekter.

Statens vegvesens ansvar

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i nasjonal transportplan (NTP), statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen.

Vi skal bidra til å følge opp FNs bærekraftsmål rettet mot transportsektoren gjennom oppfølgingen av NTP-målene hvor hovedmålet er et effektivt, miljøvennlig og trygt transportsystem i 2050. Under er det fem likestilte mål:

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00

firmapost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

- Enklere reisehverdag og økt konkurranseevne for næringslivet
- Bidra til å oppfylle Norges klima- og miljømål
- Nullvisjon for drepte og hardt skadde
- Effektiv bruk av ny teknologi
- Mer for pengene

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Vårt sektoransvar for vegnettet betyr at vi har et overordnet ansvar for at trafikksikkerhet, framkommelighet, universell utforming, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Gjennom vårt sektoransvar skal vi bidra til samarbeid mellom aktuelle myndigheter, næringsliv og innbyggerne med mål om en bærekraftig utvikling.

Innspill

Konsekvensutredning

Planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger:

- § 6 a, vedlegg I pkt. 24: forventet bruksareal for næringsbebyggelse på mer enn 15 000 m^2
- § 6 a, vedlegg II pkt. 10 b: utviklingsprosjekt for by og tettstedsområder
- § 6 a, vedlegg II pkt. 12 b: lystbåthavn
- § 8: Tiltaket vil kunne få vesentlige virkninger for miljø og samfunn siden tiltaket vil berøre en av landets viktigste sopplokaliteter vurdert som «svært viktig A». I tillegg vil planforslaget berøre hensynssone for kulturmiljø.

Vi har ingen merknader til disse vurderingene.

Arealutnyttelse

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) er nå erstattet av statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024). Retningslinjene angir følgende målsettinger for regioner med større byer (kapittel 4):

- Nullvekstmålet
  - Reduksjon av klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy gjennom effektiv arealbruk.
  - Vekst i persontransport skal tas med kollektivtransport, sykling og gange.
  - Planlegging i byområder med statlige avtaler eller tilskudd skal baseres på dette målet.
  - Bolig- og arbeidsplassvekst skal planlegges for å begrense transportbehovet og fremme kollektivtrafikk, sykling og gange.
  - Vekst i byvekstavtaleområder skal skje i eller nær større knutepunkter.

- Miljøvennlig mobilitet
  - Styrking av kollektivtransport, sykkel og gange som transportformer.

  - Planer for sammenhengende gang- og sykkelvegnett med høy kvalitet bør utarbeides.

- Kollektivknutepunkt
  - Gode overgangsmuligheter mellom ulike transportmidler.
  - Robuste og fleksible knutepunkter som kan inkludere nye mobilitetsløsninger.
  - Trygg og tilgjengelig sykkelparkering ved alle knutepunkter.
  - Innfartsparkering langs hovedlinjene for kollektivtrafikken, i sammenheng med fortetting og effektiv arealutnyttelse.

- Transport
  - Prioritering av infrastruktur og framkommelighet for kollektivtrafikken i planleggingen.
  - Areal og kapasitet til bane og annen kollektivtrafikk skal prioriteres i transportkorridorer.

- Fortetting og transformasjon
  - Høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med kvalitet i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter.
  - Vektlegging av kulturmiljø, stedskvaliteter, gode uteområder, bokvalitet og tilgang til grøntstrukturer og naturområder.

Byvekstavtale for Nedre Glomma

Byvekstavtale for Nedre Glomma 2024-2033 ble vedtatt 9. oktober 2024. Planen har et nullvekstmål som betyr at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykling og gange. Nullvekstmålet gjelder ikke gjennomgangstrafikk, trafikkarbeid knyttet til offentlig og privat tjenestetransport og næringstransport. Det er en ambisjon at tiltakene for å nå nullvekstmålet skal føre til færre hardt skadde og drepte i trafikken i tråd med nullvisjonen.

Byvekstavtalen forplikter kommunene til å forankre nullvekstmålet i kommunens planverk. Ved behandling av reguleringsplaner skal det redegjøres for virkningene på nullvekstmålet, jf. avtalens pkt. 7.3.3.

Trafikkanalyse

Det må 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.

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. Vi anbefaler at alle offentlige trafikkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker. Vi tenker da spesielt på fri sikt i kryss og avkjørsler. 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.

Vi vil også peke på at Nasjonal transportplan 2025—2036 inneholder et eget kapittel om barnas transportplan. Det er viktig å vareta barn og unges behov i planleggingen av fremtidens transportsystem og lokalsamfunn. I barnas transportplan 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. God trafikk- og arealplanlegging tar hensyn til de yngste og deres behov.

Barn og unge har en lovfestet rett til å bli hørt i all plan- og byggesaksbehandling. Dette ivaretas i dag gjennom diverse kartleggingsprosesser. Mange fylkeskommuner og kommuner har etablert Ungdommens fylkesting og Barnas kommunestyre for å gi aldersgruppen mulighet til å påvirke i saker som gjelder egne levekår. Det er viktig at disse foraene er aktive ved behandling av saker som gjelder barn og unges trafikksikkerhet.

Vi viser også til Fredrikstad kommunes Trafikksikkerhetsplan 2023-2026 med tilhørende Handlingsplan for trafikksikkerhet 2023-2026.

Adkomst fra riksveg 22

Vi mener hele planområdet må få adkomst fra riksveg 22 via rundkjøring i kryss med Sulfatveien (nord). Krysset mellom Sulfatveien (sør) og riksveg 22 må stenges. Denne løsningen vil være i samsvar med reguleringsplan for Torp mellom, planID 3107_467.

I bestemmelse § 10 til reguleringsplan for Torp mellom er det blant annet tatt inn følgende krav:

> *«Kryss med rundkjøring og gang- og sykkelvei langs riksvegen og langs vei B frem til vei C skal være ferdig opparbeidet før næringsområder og mer enn 10 boliger kan bygges. Det samme gjelder fotgjengerundergangen.*
>
> *Veg C skal stenges så snart veg B er bygget.»*

Kryss med rundkjøring og gang- og sykkelveg langs riksvegen er bygget. Kravet om bygging av veg B med gang- og sykkelveg og stenging av veg C (Sulfatveien sør) må innarbeides i ny plan. I motsatt fall må vi vurdere innsigelse til planen.

Kryss og avkjørsler

Kryss og avkjørsler bør utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (versjon 2023), 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).

I tillegg bør det tas inn en bestemmelse om at det innenfor sikttrekanten ikke skal være sikt-hindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) som er høyere enn 0,5 m over kjøre-banenivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå innenfor sikttrekanten. Eventuelle trær i sikttrekanten skal oppstammes slik at trekrona ikke hindrer sikt. Se kapittel 4.1.1.6 i håndbok N100.

Kollektivtrafikk

Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder. Økt bruk av miljøvennlig transport i byene vil gi bedre bymiljø, klima og framkommelighet. God framkommelighet i byene er viktig for både nærings- og persontransport. Dette gir også synergieffekter i form av bedre folkehelse.

Vi viser også til kommuneplanens arealdel 2023—2035, bestemmelse 14.3 om publikums-bygg, som krever at det skal tas hensyn til hvordan bygningen er knyttet til kollektivtrafikk. Bestemmelse 15.1 om sykkel og gange krever korte og trafikksikre gang- og sykkelforbin-delser til viktige målpunkt som kollektivholdeplass. Bestemmelse 15.2 setter krav om mobi-litetsplan som skal vise løsninger for kollektivtrafikk.

Syklende og gående

Det er en overordnet nasjonal strategi om å øke andelen syklende. Sykling gir god helse, sykling er bra for miljøet og sykling er god samfunnsøkonomi. For å oppnå dette er det blant annet viktig å etablere sammenhengende hovednett for sykkeltrafikk i byer og tettsteder, herunder å sørge for sikker sykkelparkering.

Planen bør derfor vise hvordan den kan knyttes til rutenettet som inngår i «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad», jf. også kommuneplanens arealdel 2023—2035, bestemmelse 15.1 bokstav c med krav om effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelvegnettet, og be-stemmelse 17 om parkering for sykkel.

Statens vegvesen har utarbeidet en Nasjonal gåstrategi. Strategien har to hovedmål om at det skal være attraktivt å gå for alle og at flere skal gå mer. Økt gange vil medføre redusert biltrafikk og gi positive helseeffekter. Dette omfatter først og fremst gåing i nærmiljøet der folk bor og i byer og tettsteder. Det er her flest går i hverdagen og det største potensialet for økt gåing ligger.

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.

Universell utforming

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. I § 1-1 heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til

det enkelte byggetiltak. Dette betyr at likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse skal fremmes gjennom plan- og bygningslovens system og bestemmelser. Universell utforming er en samfunnskvalitet med særlig betydning for personer med funksjonsnedsettelse, jf. regjeringens handlingsplan for bærekraft og like muligheter - et universelt utformet Norge 2021-2025 og regjeringens veileder i universell utforming (mai 2021). Vi viser også til likestillings- og diskrimineringsloven som trådte i kraft 1. januar 2018.

Reguleringsplanen må redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas, for eksempel skal transportsystemet, inkludert parkeringsplasser for forflytningshemmede, være universelt utformet..

Nasjonal transportplan fremhever også hensynet til barn og unge i et eget kapittel, og legger føringer om at flest mulig skal kunne sykle og gå til skolen. Dette må skje gjennom planlegging av transportsystemene, og 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.

Vi viser også til kommuneplanens arealdel 2023—2035, bestemmelse 14 om universell utforming og 16.2 om parkering for funksjonshemmede.

Støy

Støy bidrar til mistrivsel og svekket helsetilstand. Støy forstyrrer blant annet nattesøvn og hindrer kommunikasjon, konsentrasjon og læring. Det er påvist at støy kan gi kortvarige fysiologiske forandringer som er typiske for psykisk stress. Helseplager grunnet støy er det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge.

Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser, jf. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 og veileder M-2061 (oppdatert 2024), jf. også kommuneplanens arealdel 2023—2035, bestemmelse 24.2 om støy, støv og vannkvalitet, bestemmelse 24.3 om støy fra næringsvirksomhet, bestemmelse 24.4 om bygging i rød støysone, og bestemmelse 24.5 om støy og støv i bygge- og anleggsfasen.

Statens vegvesen har kartlagt støyutsatte områder langs riks- og fylkesveger. Disse kartene finnes på nettsiden: Støysoner for riks- og fylkesveger.

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.

Varelevering

Det er viktig at man i planlegging, dimensjonering og utforming av den fysiske infrastruktur tar hensyn til varedistribusjon og utarbeider løsninger som legger til rette for effektiv, miljøvennlig og trafikksikker distribusjon.

Varelevering er ikke eget formål etter plan- og bygningsloven. Løsninger for varelevering i reguleringsplaner bør omtales i bestemmelsene eller vises i plan som del av kjøreareal eller parkeringsareal.

Varemottak bør utformes slik at rygging og snuing kan skje utenfor offentlig veg. Behovet for rygging skal være minst mulig, og bør være begrenset til manøvrering inn til selve oppstillingsplassen. Der rygging er nødvendig, må det sikres at dette kan gjøres på en sikkerhetsmessig forsvarlig måte. Områder hvor rygging er nødvendig, skal være godt opplyste og oversiktlige, uten søyler eller andre fysiske hindre.

Varelevering bør ikke være i konflikt med annen parkering eller arealer for gående.

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Anders O. T. Hagerup
seksjonssjef

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS, Postboks 325, 1502 MOSS
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Fra: siako Hamadamin[siako_97@hotmail.com]
Sendt: 28.11.2024 09:10:27
Til: Bjerk May Lund[maybje@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Torp bruk

Hei
Jeg er eier av Sarpsborgveien 415 1658 Torp. Hat fått brev angående fremtidig planarbeid Torp bruk. Jeg lurer på hvordan dette berører min eiendom?
Slik jeg forstod tegningen så vil ikke dette føre til endringer av mitt bygg eller eiendom? Eller har jeg forstått feil?

Mvh Siako Hamadamin

Sendt fra min iPhone

Fra: siako Hamadamin[siako_97@hotmail.com]
Sendt: 28.11.2024 09:24:41
Til: Bjerk May Lund[maybje@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Re: Torp bruk

Den er god, takk for svar!

Vet du evt når denne planen starter opp og muligens blir ferdig? Dette vil vel kanskje være attraktivt og positivt for min eiendom?

-Siako
Sendt fra min iPhone

> 28. nov. 2024 kl. 09:20 skrev Bjerk May Lund <maybje@fredrikstad.kommune.no>:
>
> Hei
>
> Det er helt riktig, din eiendom gnr 613 bnr 9 er ikke en del av det varslede planområdet.
> Grunnen til at du har fått brev med varsel om oppstart, er at du er nabo til planområdet.
>
> Håper det ga svar på spørsmålet ditt.
>
> Vennlig hilsen
> May Lund Bjerk
>
> Arealplanlegging
> Miljø- og byutviklingsetaten - Bærekraftig samfunnsutvikling
> Fredrikstad kommune
> Tel: +4769306762
> Web: www.fredrikstad.kommune.no
> Facebook: www.facebook.com/Fredrikstad.kommune
> Twitter: www.twitter.com/fredrikstadkomm
>
>
> -----Opprinnelig melding-----
> Fra: siako Hamadamin <siako_97@hotmail.com>
> Sendt: torsdag 28. november 2024 09:10
> Til: Bjerk May Lund <maybje@fredrikstad.kommune.no>
> Emne: Torp bruk
>
> Hei
> Jeg er eier av Sarpsborgveien 415 1658 Torp. Hat fått brev angående fremtidig planarbeid Torp bruk. Jeg lurer på hvordan dette berører min eiendom?
> Slik jeg forstod tegningen så vil ikke dette føre til endringer av mitt bygg eller eiendom? Eller har jeg forstått feil?
>
> Mvh Siako Hamadamin
>
>
> Sendt fra min iPhone

Fra: Eileen Jahren Eriksen[eileen.jahreneriksen@gmail.com]
Sendt: 02.01.2025 14:16:52
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Torp bruk - 2022/20832 - Merknader til varsel om oppstart av planarbeid

---

> Hei,
>
> Vi viser til innsendte varsel om oppstart av planarbeid, høring og offentlig ettersyn av planprogram for Torp bruk, vi vil med dette gi våre merknader til planarbeidet og planprogrammet.
>
> Planområdet viser at store deler av Torp bruk skal utvikles, inkludert deler av Torpelund.
> For oss som bor tett inntil både planområdet, Torp bruk og til Torpelunden, er det viktig å poengtere at det bør tas hensyn til natur- og kulturmiljøet som er her. Vi vil derfor nedenfor redegjøre for de momentene som vi som naboer mener det er viktig å hensynta.
>
> Torp bruk er et område med lang historie, og er på mange måter Torps identitet. Før bedriften her ble lagt ned var dette arbeidsplassen til mange torpinger, og bedriften er roten til Torps historiske utvikling. Torp ble tidlig et eget brukssamfunn med bruksskole, butikker og alt hva et lite samfunn trengte, tett på Torp bruk. Det ble i sammenheng med utviklingen av Torp bruk også bygget arbeiderboliger, direktørboliger og det var generelt en stor boligutbygging her på slutten av 1800-tallet og førsten av 1900-tallet. Når denne plassen nå skal utnyttes, er det viktig å ha respekt for og tilpasse seg denne historien og det allerede etablerte samfunnet her.
>
> Vi mener at arkitektonisk tilpasning, tilpasning av høyder og materialer er viktige momenter for å få til en god utvikling av området. Dessverre er store deler av bebyggelsen på Torp bruk revet, og den bebyggelsen som står igjen er uttrykksmessig svært endret fra industriarkitekturen som var her. Vi håper derfor at det gjennom reguleringsplanen settes bestemmelser for tilbakeføring og restaurering av området og bygningene, feks gjennom gjenbruk av støpejernsvinduer, bruk av teglstein, tannborder, buer, former og gjenbruke uttrykkene (se foto nedenfor) fra den tidligere industriarkitekturen i gammel og ny bebyggelse. Dette vil være med på å forskjønne området, tilpasse bebyggelsen til historien og samtidig gjøre dette attraktivt, tror vi. Den gule administasjonsbygningen (se foto nedenfor) som fortsatt står på Torp bruk, skal være tegnet av Arne Pedersen, og i byggeprosessen av denne ble en jugendbygningen bygget inn, vi håper at denne arkitekturen og hageanlegget blir hensyntatt og videreført i planprosessen, jfr. hensynssone H570 i KPA.

>

>

>
> Vi vil motsette oss høyder over to etasjer tett inntil vår eiendom og Torpelunden, da dette vil medføre mer innsyn til oss, og samtidig redusere verdiene som allerede eksisterer i Kreutzgate. Det er viktig at bebyggelsen som skal ligge nærme de gamle direktørboligene i Kreutzgate er tilpasset denne hva gjelder høyder, volum, byggemønster, BYA, form og materialer; en moderne form for bebyggelse vil være med på å redusere hensynssonen som er her. Selvom hensynssonen ikke er omfattet av planen, er dette i randsonen og tiltak inntil denne vil kunne redusere verdiene her vesentlig. Vi håper derfor at § 35.5 i KPA blir hensyntatt og at det blir utformet egne bestemmelser for å ivareta kulturmiljøet: hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak. Generelle bestemmelser for kulturmiljøer bør vektlegges sterkt i områder med hensynssone kulturmiljø.
>
> Torpelunden har et rikt dyreliv, som vi håper at blir hensyntatt gjennom prosessen. Vi håper derfor at skogen her ikke blir utbygget, og at faunaen (og flora) her får lov til fortsatt å eksistere, jfr. hensynssone H560.
>
> Det er ikke vist til vei og hvordan logistikken skal løses, og vi mener at ytterligere trafikk i Kreutzgate ikke vil være mulig. Denne lille grusveien er ikke dimensjonert for dette, og økt trafikk her ut på Sarpsborgveien vil minimere trafikksikkerheten her betraktelig.
>
> Det er i området skrotemark, rødlistede arter og friluftsområde som vi håper at blir ivaretatt gjennom planarbeidet, og henviser til retningslinjene i KPA for H560: Hensynet til naturverdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak.
>
> Vi håper ellers at reguleringsplanen vil være med på å gjøre området mer attraktivt og transformere området med respekt for historien og tidligere arkitektur, at Glommastien her får en renessanse, at reguleringsplanen vil inneholde feks lekeplasser og turstier.

>
>
> Vennlig hilsen
> Eileen og Håkon Jahren Jordan-Nilsen/ Kreutzgate 10

Innsendt: 09.01.2025 20:36

Ref.nr: SZVDVH

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Hjemmeside: https://www.fredrikstad.kommune.no

Offentlig høring - høringssvar

Innsender

Innsender er:
Organisasjon registrert i Enhetsregisteret

Org.nr.	971248149
Forening/organisasjon	Naturvernforbundet i østfold
Adresse	Kirkegaten 31b
Postnr.	1632
Poststed	Gamle Fredrikstad
Telefonnr.	98409856
E-postadresse	post@naturostfold.no

Kontaktperson:

Fornavn og ev. mellomnavn	Martine
Etternavn	Stave

Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til	Torp Bruk - Planprogram for områderegulering med konsekvensutredning - høring og offentlig ettersyn
Saksnr.	2022/20832
Høringssvar	Se vedlagt fil for høringssvar fra Naturvernforbundet i Østfold.

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon
Torp Bruk – 2022:20832.pdf

Naturvernforbundet
Østfold

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Dokumentet er innsendt elektronisk

Skiptvet, 7. januar 2025

Høringssvar, Torp Bruk – Varsel om oppstart av planarbeid, høring av planprogram samt oppstart av arbeid med utbyggingsavtale (planID 3107 1230, saksnr. 2022/20832)

Naturvernforbundet er den største natur- og miljøvernorganisasjonen i Norge med over 40 000 medlemmer. Vi har økende medlemstall og engasjerer oss for bevaring av natur og artsmangfold. Det er mye verdifull natur i Østfold, men disse arealene er under hardt press som følge av nedbygging og fragmentering. Naturvernforbundet i Østfold engasjerer seg særlig for utbyggingssaker som truer naturverdier.

Sør i det varslede planområdet, innenfor hensynssone naturmiljø – H560 i planbeskrivelsen, ligger et kraterformet område kartlagt som skrotemark (se Vedlegg 1). Området på ca. 22 daa beskrives i Naturbase som «En av landets viktigste sopplokaliteter med hensyn til antall arter ny for landet og vitenskapen som er funnet her». I forbindelse med cellulose- og papirfabrikken som var i drift fra 1910 til 1972, har store mengder kalkslam blitt blandet med den marine leiren i grunnen og dannet et helt unikt habitat som vi ikke finner maken til i Norge. Her har det blitt oppdaget 20 nye sopparter som eneste sted i landet. Så langt er det registrert ca. 100 ulike arter skivesopper og ca. 80 arter sekksporesopper her. Blant disse er området typelokalitet for blant annet to morkler; *Morchella conicopapyracea* og *Morchella Norvegiensis*. I dammen i samme område er det også registrert storsalamander (*Triturus cristatus*), kategorisert som nær truet i Norge, samt andre nær truede arter som blant annet gulknollvrangmose (*Imbribryum tenuisetum*).

I publikasjonen *The genus Boubovia (Velen.) Svrček in Norway* (R. Kristiansen, 2016) beskrives skrotemarken ved Torp bruk som en «gullgruve» for bestemte sopparter. Med disse unike verdiene mener vi at området ikke bare er verneverdig, men krever skjøtsel i samråd med soppeksperter. Naturvernforbundet i Østfold oppfordrer Fredrikstad kommune til å ta ansvar for å bevare skrotemarken på Torp bruk – av hensyn til artssammensetningen direkte knyttet til Fredrikstads kulturhistorie som «Plankebyen», og av hensyn til forskningen og artsregistreringene som har pågått i området i over 45 år.

Av det som fremkommer av planbeskrivelsen, ser vi at bøkelunden i området skal få stå og at Glommastien skal ivaretas. Det vil vi berømme og anbefaler at disse områdene også hensyntas i det videre arbeidet med planområdet.

Under utarbeidelse av konsekvensutredningen for Torp bruk vil vi sterkt oppfordre til bruk av riktig ekspertise for utredningstema naturmangfold. Til tross for eksisterende registreringer i området må skrotemarken kartlegges på nytt gjennom faktisk feltarbeid, og dette bør gjøres av og i samråd med soppeksperter. Siden det er snakk om helt unike arter innen et svært

komplisert fagfelt, anser vi dette som helt nødvendig for å kunne påse at verdiene i områdene ikke overses.

Med vennlig hilsen

Naturvernforbundet i Østfold
Kirkegaten 31B
1632 Fredrikstad

Martine Stave
Fylkessekretær
Naturvernforbundet i Østfold

Vedlegg

Vedlegg 1: *Skrotemark i planområdet.*

Referanser

- Kristiansen, R. (2016). The genus Boubovia (Velen.) Svrček in Norway. *Agarica* 37: 55.

Innsendt: 08.01.2025 20:56

Ref.nr: RNUTPB

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Hjemmeside: https://www.fredrikstad.kommune.no

Offentlig høring - høringssvar

Innsender

Innsender er:
Organisasjon registrert i Enhetsregisteret

Org.nr.	998053633
Forening/organisasjon	Torp mek. verksted as
Adresse	Sulfatveien 28
Postnr.	1658
Poststed	Torp
Telefonnr.	69 35 13 10
E-postadresse	firmapost@torpmek.com

Kontaktperson:

Fornavn og ev. mellomnavn	Runar
Etternavn	Syversen

Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Torp Bruk - Planprogram for områderegulering med konsekvensutredning - høring og offentlig ettersyn

Saksnr.
2022/20832

Høringssvar

Vi ved Torp Mek Verksted vil med dette legge vekt på at vi må bli hensyntatt i planarbeidene. Bla vårt behov for vei, (transporter inn og ut), og ettersom vi er et mekanisk verksted kan det tidvis også være noe støyende aktivitet på vårt område.
Vi er i dag 40 ansatte, hvor ca 20 - 25 daglig kjører ut på service/reparasjons oppdrag.

Ved gjennomlesning av planprogrammet for område reguleringen finner vi lite eller ingenting om vår bedrift. Og ser da med bekymring på hvor sterkt denne utbygning vil påvirke våre forutsettinger for videre drift.

Den gamle fabrikken som nå er blitt et veldig fint båthotell med service stasjoner og med mindre lokaler for utleie til småindustri i andre deler av bygningen. Samt området til Fredrikstad Industrilakk og våre lokaler bør forbeholdes industri og næring.
Spesielt sett opp mot hvor langt frem i tid det vil være å få frem nye industriområder.

Vi ser frem imot dialog og samarbeid i arbeidet med planarbeidet.

Mvh
Runar Syversen
Daglig leder - Torp Mek Verksted as

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon

Innsendt: 08.01.2025 20:39

Ref.nr: VZNXFR

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Hjemmeside: https://www.fredrikstad.kommune.no

Offentlig høring - høringssvar

Innsender

Innsender er:
Organisasjon registrert i Enhetsregisteret

Org.nr.	889156872
Forening/organisasjon	Torp idrætsforening
Adresse	Sarpsborgveien 419
Postnr.	1658
Poststed	Torp
Telefonnr.	95743860
E-postadresse	leder@torpif.no

Kontaktperson:

Fornavn og ev. mellomnavn	Ole Jørgen
Etternavn	Torp

Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Torp Bruk - Planprogram for områderegulering med konsekvensutredning - høring og offentlig ettersyn

Saksnr.
2022/20832

Høringssvar

Innspill til planprogrammet for Torp Bruk

Torp IF er nærmeste nabo til planområdet. Vi ønsker også svært gjerne å ha tett dialog med kommunen og utbygger i perioden fremover dersom det er uklarheter eller ønsker om innspill, utdypinger eller kommentarer så ta kontakt.

Momenter vi ønsker å påpeke:

1. Overlapp av planområdet for Torp Bruk om gjeldende reguleringsplan Torp Mellom.
Torp IF har sammen med Torp lokalsamfunn planlagt nærmiljøanlegg på område S3 i tråd med de fastlagte formålsgrensene i reguleringsplanen som er gjeldende for området, Torp Mellom. De foreslåtte grensene for Torp Bruk planen overlapper og dersom formålet for det området som i dag er avsatt til Spesialområde - Idrettsanlegg til Torp IF endres, vil det kunne ha som konsekvens at det planlagte nærmiljøanlegg må endres og planlegges på nytt.

2. Avklaring på plassering av skole
Slik Torp IF har forstått er det ikke endelig avklart om det kommer en skole i området slik det er avsatt areal til i planprogrammet. Det vil være en stor fordel for den videre planlegging og etablering av nærmiljøanlegg, samt i den videre utviklingen av idrettsanlegget på Torp IF, at en avklaring på hvorvidt det skal bygges skole i dette området eller ikke blir tatt i løpet av kort tid.

3. Tilrettelegging for myke trafikanter, barn/ungdom som bruker idrettsanlegget
Det er viktig for Torp IF å få en trygg adkomst for alle som benytter idrettsanlegget. Det vil da være viktig i planprosessen å gjøre gode og trygge valg i etablering og plassering av Sulfatveien som går området. Etter hva vi har fått beskjed om tidligere vil innkjøring til Sulfatveien kun bli gjennom rundkjøringen ved Meieribakken, dermed vil også tilførselsvei til industriområdet Vogn-Service bli gjennom området. Det vil da være viktig å planlegge for trygg ferdsel for sykkel gående sammen med tungtransport tett på et idrettsanlegg. Torp IF synes det er uheldig at eiendommene 613/15 og 613/9 er med i planprogrammet for områdereguleringen.

4. Krysset Sulfatveien / Sarpsborgveien ved Torp IF klubbhus
Dette krysset er i dag skummelt. Det er gangfelt som går på skrå inn i et T-kryss med busstopp rett ved. Mange barn og unge som benytter idrettsanlegget må krysse riksveien via dette krysset og heldigvis har det ikke vært alvorlige ulykker her. I den videre prosessen er det viktig at kommunen sammen med Statens Vegvesen finner gode løsninger på hvordan vi best kan lage en trygg passering av riksveien. Dette ligger ikke inne i planprogrammet, men er uansett viktig å påpeke.

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon

Fra: Borgny[borhoi@hotmail.com]
Sendt: 09.01.2025 16:16:04
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Torp bruk - 2022/20832

Hei.

Eit innspel til planane for Torp bruk:

- Ser at nokre av husa skal ha utkjøring frå eigedommen via litt av Lutveien og ut i Kreutzgate. Lutveien er pr i dag knapt farbar. Delvis gjengrodd og fleire tre er velta over veien. Så det er ingen trafikk der. Kreutzgate er ein privat grusveg som ikkje er spesielt godt fundamentert og no er full av hol. Gata munnar ut i Sarpsborgveien i eit allerede belasta kryss. Så auka trafikk i gata og krysset er ikkje å anbefala.
-Vi er fleire hus i Kreutzgate som vil bli naboar med prosjektet når arbeidet kjem i gang. Ber om at det blir tatt hensyn til oss som alt bur her slik at vi blir minst mulig skadelidande.

Helsing Borgny Høidahl

Innsendt: 09.01.2025 21:42

Ref.nr: PWGVPW

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Hjemmeside: https://www.fredrikstad.kommune.no

Offentlig høring - høringssvar

Innsender

Innsender er:
Organisasjon registrert i Enhetsregisteret

Org.nr.	914774322
Forening/organisasjon	Torp ve og vel
Adresse	C/o dag r. martiniussen
Postnr.	1658
Poststed	Torp
Telefonnr.	91881404
E-postadresse	jm.torp@hotmail.com

Kontaktperson:

Fornavn og ev. mellomnavn	Johan Magnus
Etternavn	Torp

Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Torp Bruk - Planprogram for områderegulering med konsekvensutredning - høring og offentlig ettersyn

Saksnr.
2022/20832

Høringssvar

Torp Ve & Vel og Torp LSU gir felles høringssvar i denne saken:

1. Vi ønsker en organsiert utbygging av Torp Bruk -området velkommen. Dette vil føre til forskjønnelse av området og gi et attraktivt bosted for mange i årene som kommer.

2. Torpelunden

Vi er svært opptatt av at Torplunden fortsatt må bestå som et friluftsområde. Dette er et område som blir mye brukt av befolkningen, skolen og barnehager på Torp og Kjølberg allerede. Området har gravhauger fra jernalderen som er fredet.

Hvert år bidrar en 10. klasse fra Borge Ungdomsskole til rydding og vedlikehold av stadig større deler av Torpelunden, noe som bidrar til fellesfølelse og ansvar for felles møteplasser, samt at området utvikles mer og mer i retning av en naturpark tilpasset ferdsel ut over den som allerede er der.

Torpelunden vil være et nyttig friluftsområde også for ny bebyggelse på Torp Bruk.

Planlagt bebyggelse på i underkant av 1000 boenheter (ca dobling av befolkningen i Torp skolekrets) medfører behov for betydelige friområder i nærheten av boligfeltet. Det er derfor viktig å beholde et TILSTREKKELIG STORT OMRÅDE av skogområdet i og rundt Torpelunden.

3. Adkomst til - og trafikk i planområdet
I foreløpige planer er det tegnet adkomst til området fra rundkjøringen ved krysset rv 22 og Meieribakken. Dette støtter vi.
Vi har i flere år påpekt risikoen for ulykker i krysset med rv.22 og Sulfatveien ved Torp If sitt klubbhus. Her det mye trafikk fra eksisternde næring på Torp bruk-området, og det er gangfelt SOM ENDER OPP MIDT I KRYSSET. Her krysser folk i alle aldre som skal videre til Glommastien eller til klubbhuset på Torp for å trene fotball og bryting, for å møtes på forsamlingslokalet, eller på cafeen Tommeliten. Vi er og har i mange år vært opptatt av at dette krysset utbeders eller stenges, og at vi får en tryggere krysningsmulighet for folk på Torp.
Vi ber om at dette ses i sammenheng med adkomst til planområdet, og at det er et prioritert tiltak før anleggsarbeidet tar til, og trafikken i dette krysset øker ytterligere.
Vi er også opptatt av at ferdsel i områder under utbygging styres og tilrettelegges slik at det ikke oppstår fare for folk å ferdes der det er åpent for ferdsel. Tidlig anlegg av gang og syllekstier eller fortau er nødvendig for å skille biltrafikk og tungtrafikk fra myke trafikanter.

4. Aktivitetstilbud under utvikling av Torp IF.
Torp If har i flere år arbeidet med å få opprettet en aktivitetspark i tilknytning til sine anlegg. Den er planlagt øst for området. Vi ser det som svært viktig å holde DIALOG MED TORP IF om planelementer som kan berøre Torp If sin utvikling av parken. Vi antar at Torp If sender egen høringsuttalelse.

5. Tomteareal for skole
Med en planlagt utbygging på i underkant av 1000 boenheter blir det avgjort behov for en større skole enn dagens Torp skole. Kapasitet inne og tilgjengelig uteareal er allerede fullt utnyttet, og med en ca dobling av befolkningen i skolekretsen, vil det være behov for en ny større skole. Det er det ikke plass til på nåværende skoletomt.
Vi mener det ville være en STOR FORSØMMELSE, og svært kortsiktig Å IKKE SETTE AV AREAL TIL NY SKOLE I PLANOMRÅDET.
Vi VET at barn må ha en skole, og vi vet at nåværende Torp skole blir for liten.
----------oo----------

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.:	2022/21550
Dokumentnr.:	75
Løpenr.:	123489/2025
Klassering:	L12

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	22.05.2025	38/25
Formannskapet	05.06.2025	
Bystyret	12.06.2025	

Moum Næringsområde - nasjonal arealplanID 3107 1229 - Borge Planprogram for utarbeidelse av områderegulering og konsekvensutredning Forslagsstiller: Fredrikstad kommune

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:

1. Med hjemmel i forskrift om konsekvensutredninger §16 fastsettes planprogram for områderegulering med konsekvensutredning for Moum Næringsområde, datert 27.08.2024, sist revidert 05.05.2025

Sammendrag

Planutvalget uttaler seg i saken.

Forslag til planprogram (se vedlegg 2) for områderegulering med konsekvensutredning for Moum Næringsområde er utarbeidet av Henning Larsen AS på vegne Borg Havn IKS, Saint-Gobain Byggevarer AS («Leca»), Isegran Eiendom AS og Fredrikstad kommune. Planarbeidet er underlagt kommunal styring, jamfør formannskapets sak 64/24.

Foreslått planområde er ca. 834 daa hvorav cirka 630 daa er landarealer og det øvrige er arealer i Glomma. I kommuneplanens arealdel er arealene avsatt til formålene "eksisterende bebyggelse og anlegg", "næringsbebyggelse", "landbruk-, natur-, og friluftsområde - LNF" og «bruk og vern av sjø og vassdrag». Den største delen av arealet (felt "N10") er avsatt til næringsbebyggelse. Kommuneplanens arealdel viser ny fremtidig trasé for Glommastien gjennom deler av planområdet.

Planområdet består i dag av eksisterende og tidligere industriarealer, arealer som tidligere er brukt som masseuttak og deponi, dyrket mark som i hovedsak er oppfylt og dyrket opp i nyere tid, samt eksisterende blå/grønn struktur. Langs eksisterende adkomst til området (Moumgata) ligger et mindre antall boliger. Glommastien har trase gjennom deler av planområdet. Store deler av planområdet er i dag helt eller delvis avstengt, og derfor lite tilgjengelig for allmenheten.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for en videreutvikling av området med nærings- og havnearealer som vil avlaste og supplere havne- og næringskapasitet på Øra. Samtidig skal naturverdier, terreng, viktig grønnstruktur og allmennhetens interesser bli kartlagt og ivaretatt. I kommuneplanens arealdel er Glommastien vist med ny fremtidig trasé gjennom deler av planområdet og endelig trase skal utredes og avklares gjennom planarbeidet.

Planprogrammet er utarbeidet i henhold til forskrift om konsekvensutredninger, og legger rammer for fremtidig plan- og utredningsprosess. Planprogrammet redegjør for formålet med

planarbeidet, planprosessen med frister og opplegg for medvirkning, hvilke alternativer som vil bli vurdert, behovet for utredninger og utredningsmetodikk.

Kommunedirektøren mener foreslåtte utredingstemaer vil sikre tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å kunne vurdere valg av løsning og faktiske konsekvenser av et fremtidig planforslag.

Forslag til planprogram ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn 21.11.2024, samtidig med varsel om oppstart av planarbeid. Fristen for å komme med uttalelser var 09.01.2025. Det kom inn totalt 15 uttalelser.

Kommunedirektøren anbefaler at planprogrammet fastsettes med hjemmel i forskrift om konsekvensutredninger §16.

Vedlegg
1 Oversiktskart
2 Planprogram datert 27.08.2024, sist revidert 05.05.2025
3 Oppsummering av merknader ved varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram, med kommentarer
4 Samlede uttalelser til varsel om planoppstart og høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige saksdokumenter i arkivsak 2022/21550.

Saksopplysninger
Henning Larsen AS har utarbeidet forslag til planprogram for områderegulering av næringsområdet på Moum på vegne Borg Havn IKS, Saint-Gobain Byggevarer AS («Leca»), Isegran Eiendom AS (kommunalt eiendomsselskap) og Fredrikstad kommune (se vedlegg 2). Planarbeidet er underlagt kommunal styring, jamfør formannskapets sak 64/24.

Foreslått planområde er ca. 834 daa hvorav ca. 630 daa er landarealer og det øvrige er arealer i Glomma innenfor planavgrensningen. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for en videreutvikling av området med nærings- og havnevirksomhet slik kommuneplanens arealdel legger opp til, samtidig som naturverdier, terreng, viktig grønnstruktur og allmennhetens interesser kartlegges og ivaretas.

I kommuneplanens arealdel er det angitt havneformål langs store deler av planområdets avgrensning mot Glomma. Utviklingen av området vil ha betydning for å avlaste og supplere havnevirksomheten for Borg Havn, som har lite gjenværende havne- og næringskapasitet på Øra. Tilrettelegging for havneformål vil også bidra til at sjøveis transport på Glomma kan videreføres og styrkes, noe som bidrar til å begrense veitransport.

Forslaget til planprogram skisserer fremtidig bruk av området med blant annet tilrettelegging for næringsbebyggelse. Etableringer i området vil være «C-virksomheter» i samsvar med kommuneplanens bestemmelser pkt. 25.2, som lager og industri, i tillegg til opprettholdelse av eksisterende virksomhet på «Leca». Det legges også opp til å utvide eksisterende kai ved Leca som en kai/elveforbindelse for næringsområdet. Planarbeidet vil definere type virksomhet, utnyttelsesgrad, byggehøyder og trafikkløsninger.

Det er utarbeidet forslag til planprogram for det videre planarbeidet. Planprogrammet gjør rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt for grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert, behovet for utredninger og utredningsmetodikk.

Det videre arbeidet med områdereguleringen vil foregå innenfor de rammer som fastsettes i planprogrammet.

Tidligere vedtak i saken
Sak for valg av plantype og fordeling av kostnader for regulering av Moum Næringsområde ble behandlet av formannskapet den 25.04.24 i sak 64/24. Formannskapets vedtak lød:

1. *I medhold av plan- og bygningslovens § 12-2 vedtas det å utarbeide en områderegulering for Moum næringsområde.*
2. *Det forutsettes at planarbeidet underlegges kommunal styring. Planen skal ha som utgangspunkt å utvikle området som et næringsområde, i samsvar med føringene i kommuneplanens arealdel 2023–2035, og de føringer som vil følge av et planprogram for arbeidet.*
3. *Det forutsettes at forslagsstiller, etter nærmere avtale, dekker alle kostnader forbundet med utarbeidelsen av planforslaget, og kommunens kostnader.*

Formannskapet behandlet den 07.11.2024 utlegging av forslag til planprogram på høring og offentlig ettersyn (formannskapsak 178/24) og fattet følgende vedtak:

1. *Med hjemmel i plan- og bygningslovens §4-1 og forskrift om konsekvensutredninger §15 sendes planprogram for områderegulering med konsekvensutredning for Moum Næringsområde på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Det varsles samtidig oppstart av reguleringsplanarbeid, jamfør plan- og bygningsloven §12-8.*
2. *Det er en klar forutsetning at skogområdet og dyrket mark ivaretas.*

Planstatus
Fylkesplanen – Østfold mot 2050
- Arealstatus for planområdet er tettbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel 2023–2035
- Foreslått planområde er avsatt til formålene "eksisterende bebyggelse og anlegg", "næringsbebyggelse", "landbruk-, natur-, og friluftsområde - LNF" og «bruk og vern av sjø og vassdrag». Den største delen av arealet (felt "N10") er avsatt til næringsbebyggelse.
- Området er delvis omfattet av hensynssoner for skredfare, flom og naturmiljø. Nesten hele det foreslåtte planområdet er omfattet av hensyn for skredfare. Arealene nærmest Glomma er i tillegg omfattet av hensynssone for flom. En av de to dammene innenfor planområdet, samt deler av det nordligste arealet er omfattet av hensynssone for naturmiljø.
- Det stilles krav til utredninger av adkomstløsning (trafikk) og områdestabilitet/ skredfare før området kan utbygges.
- I kommuneplanens arealdel er Glommastien vist med fremtidig trasé gjennom deler av planområdet.

Gjeldende reguleringsplaner
- Rv. 111 Holdeplasser Torpeveien-Vesten, plan-ID 1140, vedtatt 20.10.2016.
- G/s-vei Moum Sellebakk alt. Vest Rv. 111, plan-ID 369, vedtatt 09.12.1993.
- Riksveg 111 – Sellebakk-Moum, plan-ID 427, vedtatt 03.12.1998.
- G/s-vei Moum/Vesten Rv. 111, plan-ID 387, vedtatt 15.05.1995.
- Kryss Rv. 111 og Roald Amundsens vei, plan-ID 182, vedtatt 11.07.1984
- Roald Amundsens vei – 2 parseller, plan-ID 496, vedtatt 13.02.2003

Pågående planarbeid

- Østfold Fylkeskommune har 18.02.25 varslet oppstart av planarbeid for ny bro over Glomma. Planlagt trasé for ny bro over Glomma er fastsatt i kommunedelplan, og området er båndlagt frem til februar 2027.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet strekker seg fra elvebredden ved Glomma til riksvei 22. Fra slutten av ca. 1890 til omkring 1960 var området benyttet til teglverksdrift, og Lecas produksjon i området har pågått fra 1954. Begge disse virksomhetene har medført både terrenginngrep for uttak av leire og omdisponering av store arealer til produksjon. Borge kommune hadde et avfallsdeponi på Moum fra 1970-tallet til 1990-tallet.

Området består i dag av eksisterende industriarealer (Leca), arealer som tidligere er brukt som masseuttak og deponi, dyrket mark og blå/grønn struktur. Dyrket mark er i hovedsak arealer hvor det tidligere er drevet industri/masseuttak, som siden er tilbakefylt og dyrket opp. Arealer i sørøst er under oppfylling (se planprogrammet s.11, figur 5). Langs eksisterende adkomst til området (Moumgata) ligger et mindre antall eksisterende boliger. Store deler av området er helt eller delvis avstengt, og vanskelig tilgjengelig for allmenheten. Området grenser til Glomma, og Glommastien går i dag delvis gjennom planområdet. Eksisterende trase går langs den sørlige delen av planområdet, langs åker ved Nordre Torp Gård, deretter parallelt med Moumgaten og så videre langs riksvei 22. I kommuneplanens arealdel er Glommastien vist med ny fremtidig trasé gjennom deler av planområdet.

Langs Glomma ligger terrenget på kotehøyde +1,5-3 meter, mens terrenget langs riksvegen ligger på kotehøyde +15. Sentralt i planområdet ligger det to mindre dammer som forbindes med et bekkedrag med utløp til Glomma. Sentralt i planområdet ligger et sammenhengende skog/vegetasjonsbelte. Deler av dette er et tidligere kommunalt avfallsdeponideponi som er gradvis gjengrodd siden slutten av 80-tallet, andre deler har eldre vegetasjon (se planprogrammet s.15, figur 6). Arealene som benyttes av Leca i dag er enten bebygd og i drift, eller har tidligere blitt benyttet til å mellomlagre eller deponere masser. Dette gjelder alt lavtliggende areal langs Glomma.

Gjennomgang av eksisterende databaser viser at det er registrert både truede og fremmede arter i og nær planområdet. Det er gjennomført kartlegging av amfibier, hvor det er påvist salamander og spissnutefrosk i begge dammene innenfor planområdet. I tillegg er det registrert karuss (fisk) i nordre dam. Karuss er en fremmedart som det er ønskelig å fjerne, og som man må påse at ikke vandrer til søndre dam. Det kan fastslås at det er naturverdier knyttet til dammene og bekken tilknyttet disse. Håndtering av disse verdiene må derfor tillegges stor vekt i det videre arbeidet.

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleireskred og delvis innenfor registrert kvikkleireforekomst. Grunnforhold skal utredes i konsekvensutredningen.

Vurdering av behovet for konsekvensutredning (KU)

Planarbeidet er vurdert mot forskrift om konsekvensutredning. Planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning etter § 6 b) fordi det vil være et forventet bruksareal for næringsbebyggelse på mer enn 15.000 m^2. Planarbeidet omfattes dermed av pkt. 24 i forskriftens vedlegg I.

Utredningsalternativer

I henhold til KU-forskriftens § 14 skal konsekvensutredningen redegjøre for relevante og realistiske alternativer. I planer der det ikke finnes relevante og realistiske alternativer er det kun planen som konsekvensutredes og vurderes opp mot nullalternativet. Relevante alternativ betyr i denne sammenhengen alternative måter for å oppnå målet med planen.

Foreslått planprogram legger opp til to utbyggingsalternativer og et referansealternativ (alternativ 0), som er situasjonen alternativene skal vurderes opp mot.

- 0-alternativet (referansealternativet): Dette innebærer ingen større utvikling, men videreføring av dagens bruk og miljøtilstand. I denne situasjonen vil bruken av planområdet bare kunne endres gjennom utvikling som medfører mindre konsekvenser for området og som derfor kan gjennomføres uten regulering. Alternativet tar med mulighet for utvidelse av «Leca» med et nytt fabrikkbygg (beskrevet i arkivsak 23/37607).

- Alternativ 1: Alternativ 1 legger til grunn at planområdet, med unntak av dagens Leca, benyttes til arealformålet «havn». Med formålet havn menes, kai, havneterminal, havnelager, molo og navigasjonsinstallasjon.

- Alternativ 2: Alternativ 2 legger til grunn at planområdet blir sammensatt av ulike formål. Deler av planområdet får formålet «havn» og resten av planområdet får formålet «kombinert bebyggelse- og anleggsformål». Innenfor det kombinerte formålet vil det bli tilrettelagt for næringsvirksomhet (C-virksomheter) med mulighet for å etablere nødvendige kontorer og lager.

Funnene fra konsekvensutredningene vil gi kunnskapsgrunnlag og avklaringer som kan legges til grunn for prioriteringer og valg ved utformingen av planforslaget.

<u>Utredningstemaer</u>
Planprogrammet legger føringer for hva som skal utredes og vurderes videre i planprosessen. Disse utredningene skal redegjøre for konsekvenser ved hvert av utredningsalternativene. Hva som skal utredes må gjenspeile områdets stedegne kvaliteter i dagens situasjon, samt nødvendige forhold for å gi tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for planlegging av fremtidig bruk.

Følgende temaer skal konsekvens utredes:
- Trafikk
- Sjøtrafikk
- Støy
- Naturmangfold
- Økosystemtjenester
- Naturressurser
- Landskap
- Kulturmiljø
- Friluftsliv, inkludert barn og unge
- Forurensing
- Vannmiljø
- Grunnforhold
- Klimagassutslipp
- Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)

Innkomne uttalelser ved høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram
Forslaget til planprogram ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn 21.11.2024, samtidig med varsel om oppstart av planarbeid. Fristen for å komme med uttalelser var 09.01.2025. Det kom inn totalt 15 uttalelser. Uttalelsene omfatter både innspill til forslaget til planprogram og innspill til det kommende planarbeidet. Alle uttalelsene er oppsummert og kommentert i et eget notat som følger saken (se vedlegg 3). Kommunedirektøren slutter seg til de vurderingene som er gjort.

Det er gjort følgende endringer i planprogrammet som følge av merknader mottatt ved høring og offentlig ettersyn:

- Kapittel 4: Oppdatert og revidert med gjeldende planer, føringer og pågående planarbeid. Både tekst og figurer er oppdatert.
- Kapittel 7.2: Redegjørelsen for planforslaget er supplert.
- Kapittel 7.4: Tabellen med utredninger og metodikk er supplert. Sjøtrafikk er tatt inn som nytt utredningstema.
- Kapittel 7.5: Oppsummering og samlet vurdering av konsekvenser er supplert for å tydeliggjøre sumvirkningen for planområdet.
- Kapittel 8.3: Revidert for å inkludere medvirkning med barn og unge.

I tillegg til disse endringene er det gjort mindre redaksjonelle endringer i teksten.

Relevante bestemmelser
Se omtale av kommunale føringer i planprogrammet under delkapittel 4.2

Konsekvenser for sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft
Konsekvenser for sosial og økonomisk bærekraft vil bli nærmere belyst i det videre planarbeidet.

Konsekvensene som planforslaget kan få for miljømessig bærekraft vil bli belyst ved at temaene naturmangfold, økosystemtjenester, naturressurser, forurensning, vannmiljø og klimagassutslipp inngår i konsekvensutredningen.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant i saken.

Vurdering
Forslaget til planprogram er utarbeidet i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger, og har vært lagt ut på høring og offentlig ettersyn i henhold til gjeldende prosessregler. Det er etablert dialog og gjennomført møte med grunneiere innenfor planområdet, naboer og nærmeste omgivelser. Offentlig møte vil bli gjennomført senere, når det er lettere å ta stilling til konkrete forhold i selve planutarbeidelsen. De formelle kravene til innhold og medvirkning vurderes å være oppfylt.

De uttalelsene som er mottatt ved varsel om oppstart av planarbeid og høring av forslag til planprogram omfatter både innspill til det forestående planarbeidet, og innspill til planprogrammet. Alle innkomne uttalelser er oppsummert og kommentert i vedlagte notat. Av notatet fremkommer også endringer som er gjort i forslaget til planprogram etter høring og offentlig ettersyn. Endringene er innarbeidet med bakgrunn mottatte uttalelser, i samråd med kommuneadministrasjonen.

Utvikling av næringsområde på Moum vil være i tråd med føringene gitt i kommuneplanens arealdel. Det er avsatt arealer til fremtidig næringsbebyggelse og havn på Moum i kommuneplanens arealdel, i tillegg til arealer med eksisterende virksomhet («Leca»), som er avsatt som nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanen. Fredrikstad kommune har en tydelig intensjon om tilrettelegging for næringsvirksomhet i kommuneplanens samfunnsdel og i kommunens næringsplan. Av gjeldende kommuneplan (2023-2035) fremgår det at «*tidligere antakelse om at fremtidens vekst vil være innenfor kompetansebedrifter med liten eller ingen produksjon, har vist seg å være feil. Dette har medført at det er mangel på egnede arealer til plasskrevende virksomhet, som logistikk og lett og tung produksjon*».

En videreutvikling av området på Moum vil avlaste og supplere havnevirksomheten for Borg Havn, som har lite gjenværende havne- og næringskapasitet på Øra. Tilrettelegging for havneformål vil også bidra til at sjøveis transport på Glomma kan videreføres og styrkes, noe som bidrar til å begrense veitransport.

Kommunedirektøren mener foreslåtte utredingstemaer vil kunne sikre tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å kunne vurdere valg av løsning og faktiske konsekvenser av et fremtidig planforslag.

Punkt 2 i formannskapets vedtak i sak 178/24 omhandler ivaretakelse av skogområde og dyrket mark. Skissert planavgrensning omfatter både dyrkbar mark og dyrket mark. Planprogrammet forutsetter at det utarbeides matjordplan som skal sikre videre ivaretagelse og bruk av all matjord som eventuelt omdisponeres. De krav planprogrammet stiller til utredninger, samt krav til matjordplan, vil kunne gi et godt kunnskapsgrunnlag for endelig disponering av arealer med dyrkbar eller dyrket mark innenfor planområdet. Planprogrammet forutsetter videre at både naturmangfold, økosystemtjenester, naturressurser, landskap og friluftsliv skal konsekvensutredes, etter metodikken i veileder M-1941.
Plan- og utredningsarbeidet vil dermed kunne bidra til å sikre fremtidig ivaretagelse og forvaltning av disse verdiene.

Kommunedirektøren understreker at planprogrammet ikke skal stille bestemte krav til bruk eller opparbeiding av området. Slike krav utarbeides senere i planprosessen, når utredningene i henhold til planprogrammet er gjennomført, og kunnskapsgrunnlaget for å ta avgjørelser er tilstrekkelig. Planprogrammets funksjon er å sikre at reelle alternativer vurderes, og at alle relevante forhold utredes for et best mulig kunnskapsgrunnlag slik at man kan ta stilling til detaljer videre i planprosessen.

Alternative løsninger
Se omtale av utredningsalternativer ovenfor, og i planprogrammet under kapittel 6.

Konklusjon
Kommunedirektøren er av den oppfatning at forslag til planprogram anses å oppfylle de formelle kravene som følger av forskrift om konsekvensutredninger, og utgjør etter kommunedirektørens vurdering et godt utgangspunkt for det kommende arbeidet med konsekvensutredning og områderegulering.

Etter høring og offentlig ettersyn er det gjennomført enkelte endringer i forslaget til planprogram som er en oppfølging av høringsuttalelser, og tilbakemeldinger fra kommuneadministrasjonen. Endringene vurderes ikke å være av en slik karakter at forslaget til planprogram må sendes på en ny høring.

Kommunedirektøren anbefaler at forslaget til planprogram fastsettes og legges til grunn for utarbeidelsen av konsekvensutredning og områderegulering.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

0 2 000 Meter

Dato 01.08.2023

Målestokk 1:80 000

Oppdragsgiver
Borg Havn IKS

Rapporttype
Planprogram til områderegulering

Dato
2024-08-27
Sist revidert: 05.05.2025

Områderegulering
MOUM NÆRINGSOMRÅDE

Henning Larsen

Oppdragsnr.: 1350048500
Oppdragsnavn: Moum Næringsområde – reguleringsplan med KU
Dokument nr.: [Tekst]
Filnavn: Moum_planprogram_20250505.docx

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00	27.08.24	Opprinnelig planprogram	MADJ	PATOST	PATOST
01	05.05.25	Revisjoner etter at planprogrammet lå ute på høring	MADJ	PATOST	PATOST

Innhold

1. Bakgrunn ... 4
1.1 Bakgrunn for planarbeidet ... 4
1.2 Planprogram og konsekvensutredningsplikt ... 4
2. Hensikt ... 5
2.1 Hensikten med planen ... 5
3. Dagens situasjon ... 5
3.1 Planområdets beliggenhet og avgrensning ... 5
3.2 Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet ... 8
4. Planer og føringer ... 30
4.1 Nasjonale og statlige føringer ... 30
i) Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 ... 30
ii) Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet (2024) ... 30
iii) Statlige planretningslinjer (SPR) for klima og energi (2024) ... 30
iv) Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995) ... 31
v) T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planlegging (2012) ... 31
vi) T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2021) ... 31
vii) Nasjonal jordvernstrategi (2023) ... 31
4.2 Regionale og kommunale planer og føringer ... 31
i) Fylkesplan Østfold – «Østfold mot 2050» ... 31
ii) Regional plan for klima og energi i Østfold (2019) ... 33
iii) Regional plan for næringsutvikling, forskning og innovasjon i Østfold 2017-2021 ... 34
iv) Regional transportplan for Østfold mot 2050 (2018) ... 34
v) Regional plan for vannforvaltning 2022-2027 (2022) ... 35
vi) Kommuneplanens samfunnsdel ... 35
vii) Kommuneplanens arealdel ... 35
viii) Kommunedelplan for ny bro over Glomma ... 37
ix) Kommunedelplan for klima ... 38
x) Kommunedelplan for naturmangfold (2018) ... 38
xi) Næringsplan for Fredrikstad kommune (2021) ... 38
xii) Landbruksplan 2023-2033 (2023) ... 39
xiii) Overvannsrammeplan (2007) ... 39
xiv) Trafikksikkerhetsplan for Fredrikstad 2018-2021 (2019) ... 39
xv) Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad (2017) ... 39
xvi) Veileder for renovasjonsteknisk planlegging (2022) ... 40
xvii) Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap – Fredrikstad brannvesen (2023) ... 40
xviii) Veinorm – Fredrikstad kommune (2016) ... 40
xix) Byvekstavtale for Nedre Glomma 2024-2033 (2024) ... 40
4.3 Reguleringsplaner ... 40
i) Pågående arbeid ... 42
4.4 Tidligere vedtak ... 43
5. Tiltaket ... 44
5.1 Beskrivelse av tiltaket ... 44

6. Alternativer **44**
6.1 0-alternativet 44
6.2 Alternativ 1 44
6.3 Alternativ 2 44
6.4 Forskjellen mellom alternativene 45
7. Konsekvensutredning **45**
7.1 Innledning 45
7.2 Redegjørelse for planforslaget 45
7.3 Metodikk 45
7.4 Utredninger 46
7.5 Oppsummering og samlet vurdering av konsekvenser 51
7.6 Oppsummering av skadereduserende tiltak 51
7.7 Nærmere undersøkelser 51
8. Planprosess **52**
8.1 Fremdriftsplan 52
8.2 Samarbeidsavtale 52
8.3 Informasjon og medvirkning 52

1. Bakgrunn

1.1 Bakgrunn for planarbeidet

Fredrikstad kommune har på generelt grunnlag behov for nye næringsarealer. Behovet for næringsarealer er også spesifikt for å avlaste og supplere havnevirksomheten for Borg Havn, som har lite gjenværende havne- og næringskapasitet på Øra. Det er i kommunen behov for plasskrevende virksomheter med f.eks. industri, lager og havn. Av gjeldende kommuneplan (2023-2035) fremgår det at «*tidligere antakelse om at fremtidens vekst vil være innenfor kompetansebedrifter med liten eller ingen produksjon, har vist seg å være feil. Dette har medført at det er mangel på egnede arealer til plasskrevende virksomhet, som logistikk og lett og tung produksjon*». I kommuneplanen er det av den grunn avsatt arealer til fremtidig næringsbebyggelse og havn på Moum. I tillegg kommer arealer med eksisterende virksomhet («Leca»), som er avsatt som nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanen. Totalt planområde er ca. 834 daa. Planområdet går delvis ut i Glomma. Langs planområdets vestre avgrensning mot Glomma er det i kommuneplanen avsatt arealer til fremtidig havneformål.

I kommuneplanens bestemmelser pkt. 25.2 er det bestemt at «*all lokalisering av næring skal skje etter ABC-prinsippet*». Det vil si rett virksomhet på rett plass, og er med på å redusere transportbehovet i kommunen. I planbeskrivelsen til kommuneplanen er C-områder definert slik:

- C-områder er områder med god biltilgjengelighet og mindre godt kollektivtilbud.

På Moum næringsområde er det tenkt å legge til rette for C-virksomheter. Det er altså virksomheter som krever mye areal, som ikke er arbeidsplass-, besøks- eller kundeintensive og som bør ligge med en viss avstand til tettbebyggelse på grunn av fare for forurensning i form av f.eks. støy eller støv. Det er ikke aktuelt å anlegge handel eller rene kontorvirksomheter innenfor området.

For å legge til rette for en langsiktig utvikling av næringsområdet igangsettes arbeid med områdereguleringsplan. Planarbeidet vil utløse krav om konsekvensutredning. Se redegjørelse i kap. 1.2.

Utarbeidelse av planen og utviklingen av næringsområdet er et samarbeid mellom tre parter; Borg Havn IKS, Saint-Gobain Byggevarer AS («Leca») og Isegran Eiendom AS (kommunalt eiendomsselskap). I og med at det er en områderegulering, er Fredrikstad kommune formell planeier og forslagsstiller. Plankonsulent er Henning Larsen Architects AS.

1.2 Planprogram og konsekvensutredningsplikt

Planarbeidet er vurdert etter plan- og bygningsloven av 1. juni 2008, sist endret 01.12.2021, og forskrift om konsekvensutredninger av 1. juli 2017, sist endret 01.11.2021.

I plan- og bygningsloven § 4-1 står det at: «*For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet. […] Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn normalt samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten*.»

§ 6 i Forskrift om konsekvensutredninger angir hvilke planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Bokstav b) omfatter *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 reguleringsplan er i samsvar med denne tidligere planen.

Planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning etter § 6 b) fordi det vil være et forventet bruksareal for næringsbebyggelse på mer enn 15.000 m^2. Planarbeidet omfattes dermed av pkt. 24 i forskriftens vedlegg I.

Planprogrammet skal redegjøre for hensikten med planarbeidet og planprosessens gang, ved å opplyse om forventet fremdrift og opplegg for medvirkning. Det skal beskrives hvilke alternativer som vurderes, utredningsbehov og metoder for utredning. Planprogrammet skaper på denne måten en forutsigbarhet ved å klargjøre hva som skal planlegges og konsekvensutredes, og hvordan ulike interesser kan delta i planleggingen.

2. Hensikt

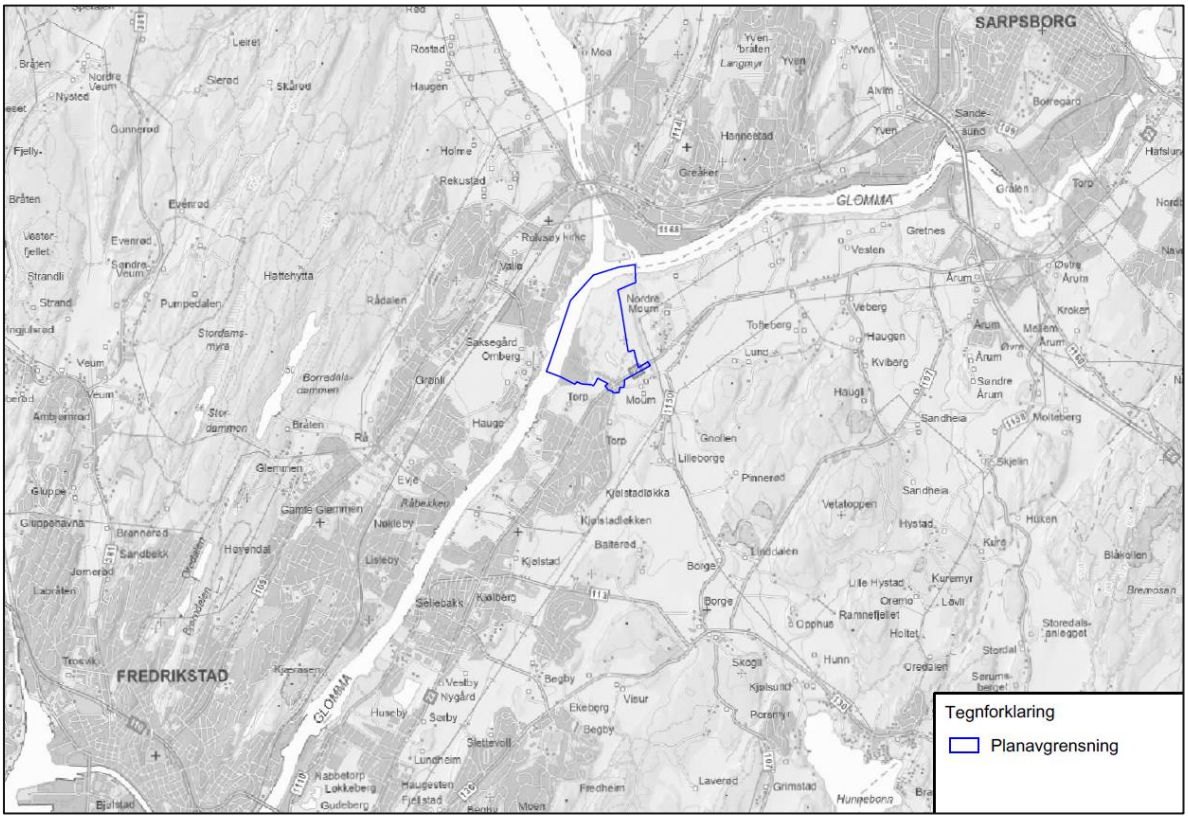
2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for havne- og næringsvirksomhet på Moum. I tillegg skal det kartlegges og ivaretas viktige naturverdier, terreng, viktig grønnstruktur og allmennhetens interesser. Planarbeidet vil blant annet definere type virksomhet, utnyttelsesgrad, byggehøyder og trafikkløsninger.

3. Dagens situasjon

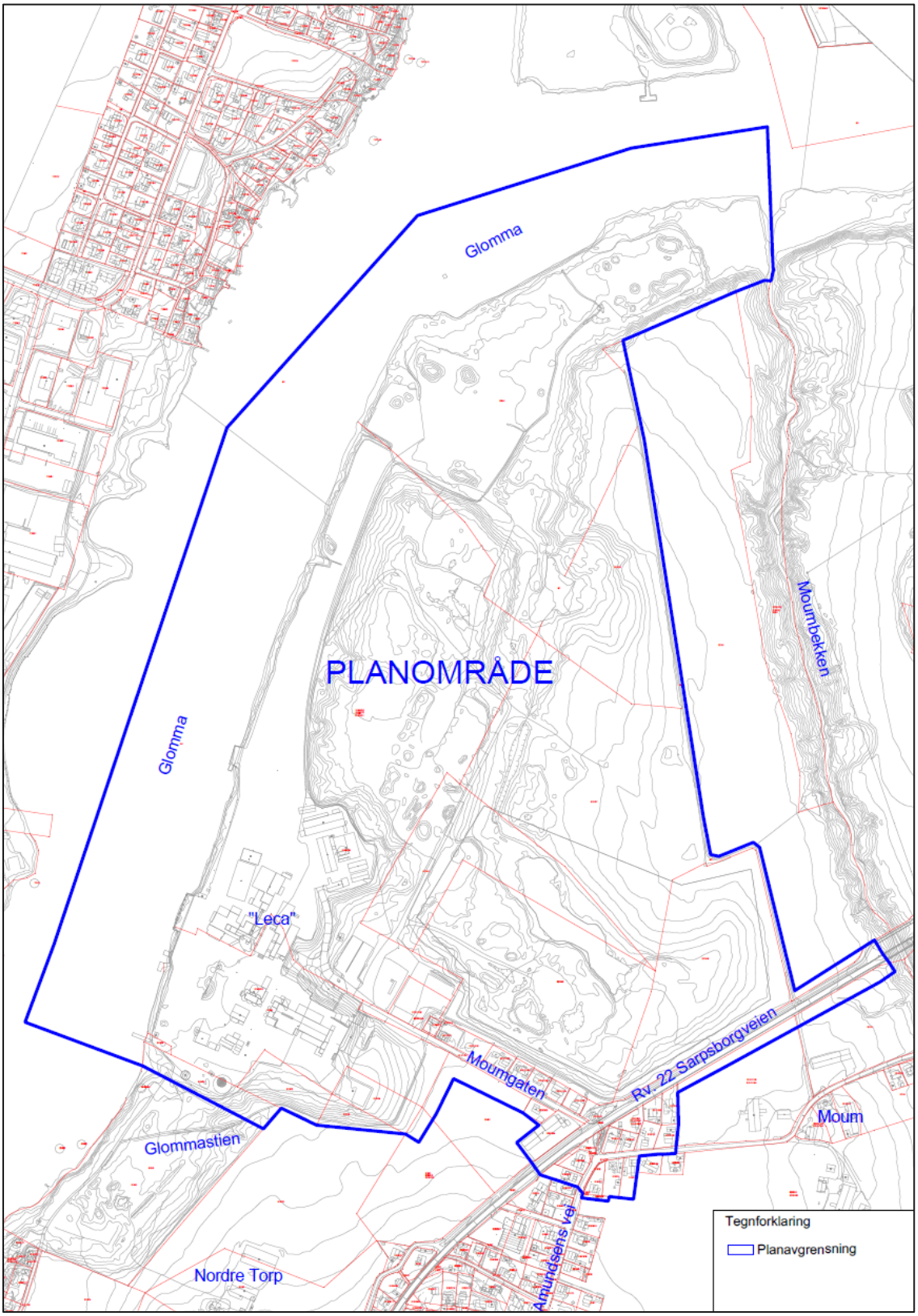
3.1 Planområdets beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger i Fredrikstad kommune, omtrent midt mellom Fredrikstad og Sarpsborg sentrum. Det ligger på østsiden av Glomma, med adkomst fra riksveg 22, Sarpsborgveien. Planområdets beliggenhet fremgår av kartutsnittet i figur 1, hvor planområdet er markert med blått omriss.



Figur 1: Planområdets beliggenhet, markert med blått omriss. (kilde: Fredrikstad kommunekart).

Kartet nedenfor viser foreløpig avgrensning av planområdet (Figur 2). Totalt omfatter dette området ca. 834 daa. Dette inkluderer også et areal ut i Glomma. Arealet på land omfatter ca. 630 daa.

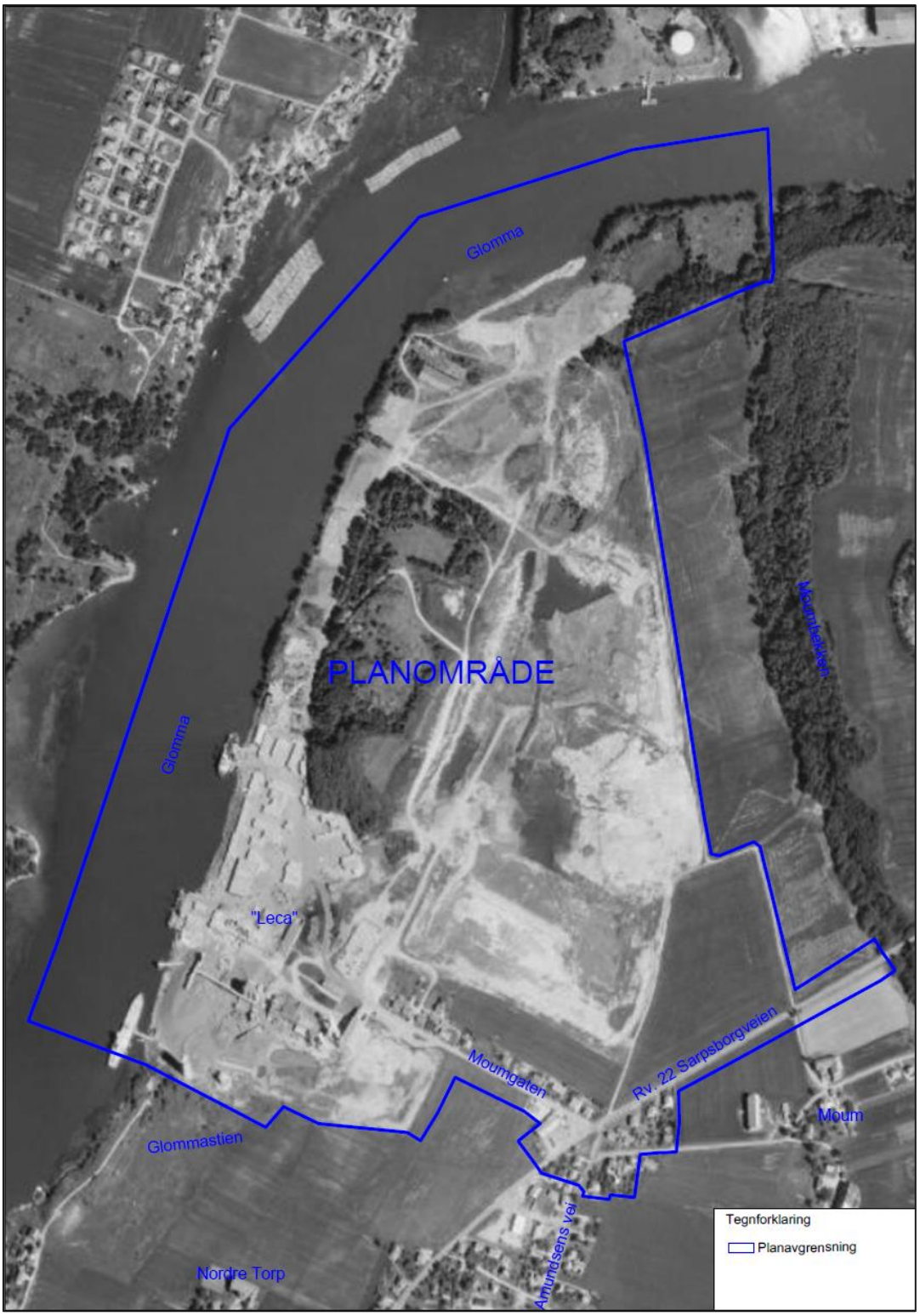


Figur 2: Foreløpig planavgrensning vist med blått omriss.

3.2 Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

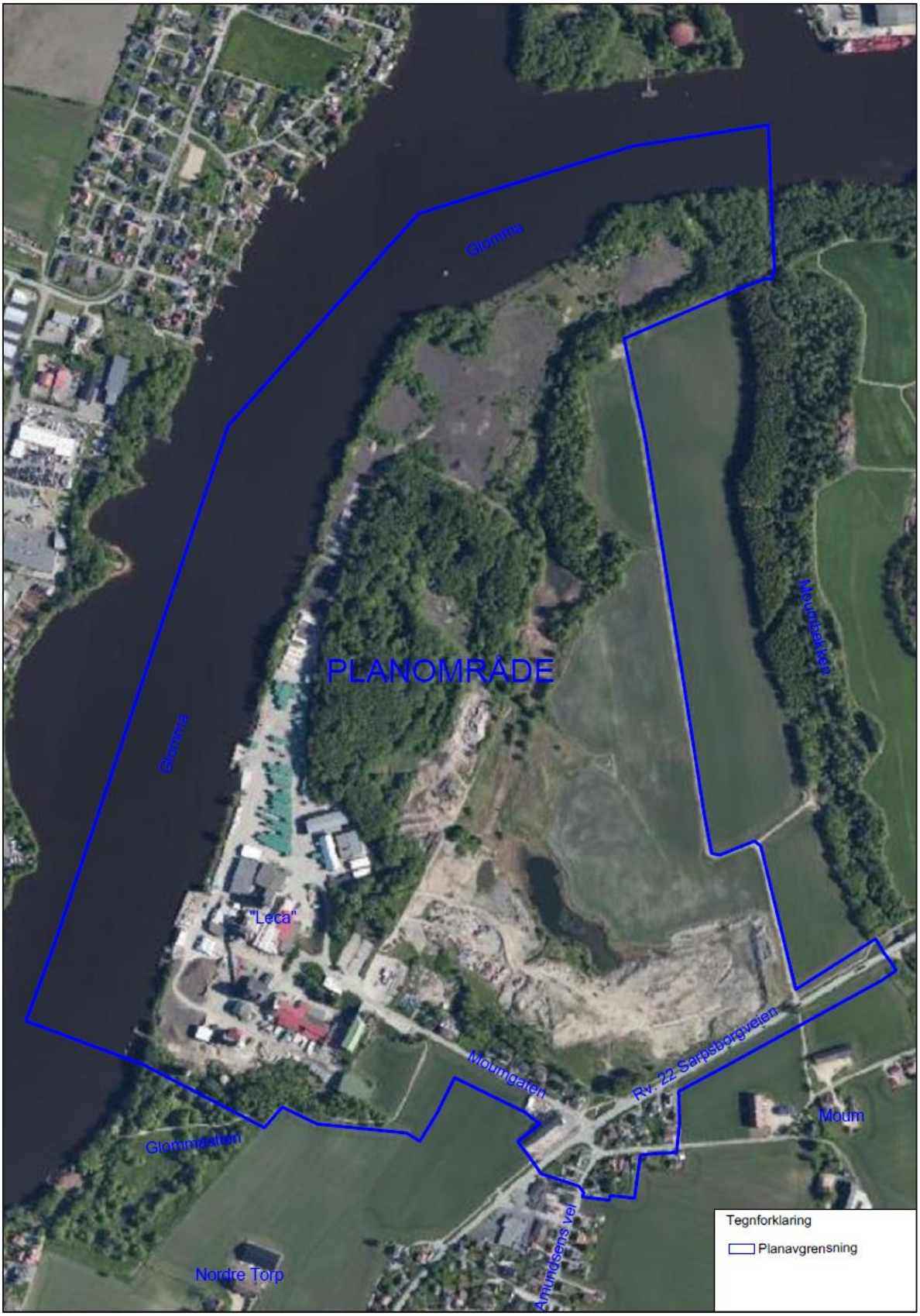
Arealbruk og eksisterende bebyggelse:

Planområdet er i stor grad preget av tidligere og eksisterende næringsvirksomhet. Det har i en årrekke vært uttak av leire til produksjon av tegl i området. Dette har medført inngrep i terrenget og landskapet. Figur 3 viser et utsnitt med flyfoto som viser at store deler av planlagt næringsområde var berørt av aktivitet i 1978.



Figur 3: Utsnitt med flybilde fra 1978 viser at store deler av planområdet (blått omriss) var berørt av aktivitet. (Kilde kart.finn.no)

Utsnitt med flyfoto i Figur 4viser arealbruken i 2021.



Figur 4: Utsnitt med flybilde som viser arealbruk i 2021. (Kilde kart.finn.no)

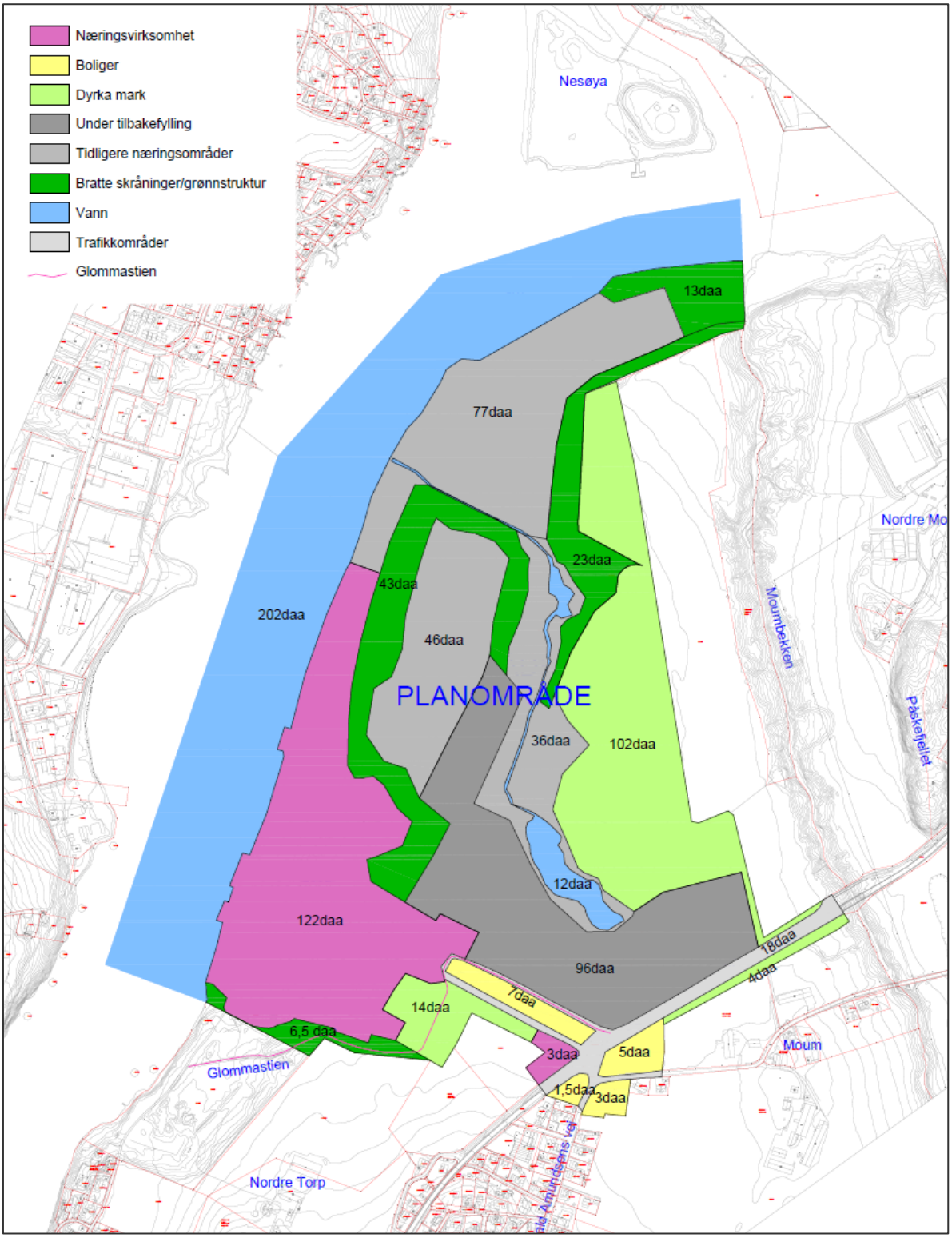
Siden 1980-tallet har de østlige delene av planområdet gradvis blitt fylt opp og tilbakeført som dyrket mark. Det er en prosess som har pågått helt fram til det siste. De sørøstlige arealene er i ferd med å fylles

opp. I og med at tilbakefyllingen har pågått over så lang tid, har man ikke full kontroll på hva slags masser det er tilbakefylt med. Uttak av prøver tyder på at det ikke er særlig forurensede masser. Øverst er det tilbakeført et lag med matjord. Matjordlaget ser ut til å være tynt (10-15 cm). Tykkelse og kvalitet på matjorda må imidlertid undersøkes nærmere.

Virksomheten ved «Leca» er opprettholdt, mens en del andre arealer har ligget brakk og har grodd noe igjen. Langs Glomma og i den nordre delen av planområdet er terrenget relativt flatt med høyde kote +1,5-3. Dette har tidligere vært benyttet til leireuttak og utskiping av produkter fra den historiske virksomheten og har i nyere tid blitt benyttet til mellomlagring av blant annet Leca. Det ligger fortsatt noe slike masser i området. Hele den nordre flaten er dekket med lecamasser.

Relativt sentralt i planområdet er det to dammer som forbindes av et fuktig bekkedrag. Dette er dammer som har oppstått etter uttak av masser. Vannet renner fra den søndre dammen via den nordre dammen og ut i Glomma. Mellom ulike høydenivåer innenfor planområdet er det markante, vegetasjonskledte skråninger.

Langs nordsiden av Moumgaten ligger 7 boliger. Glommastien kommer inn i planområdet fra sørvest, krysser Moumgaten, går langs nordsiden av boligene og kommer ut i gang-/sykkelvegen langs Rv. 22 Sarpsborgveien. Dagens arealbruk og fordeling av arealer innenfor planområdet fremgår av Figur 5.



Figur 5: Oversikt over dagens arealbruk.

Totalt er det følgende arealbruk innenfor området:

Arealbrukskategori	**Ca. areal**
Næringsvirksomhet	125 daa
Boliger	17 daa
Dyrka mark	120 daa
Under tilbakefylling	96 daa

Tidligere næringsområder (sporadisk virksomhet, til dels gjengrodd)	159 daa
Bratte skråninger/grønnstruktur	86 daa
Vann	215 daa
Trafikkområder	18 daa
SUM	834 daa

Eiendomsforhold (pr. 08.05.2024):

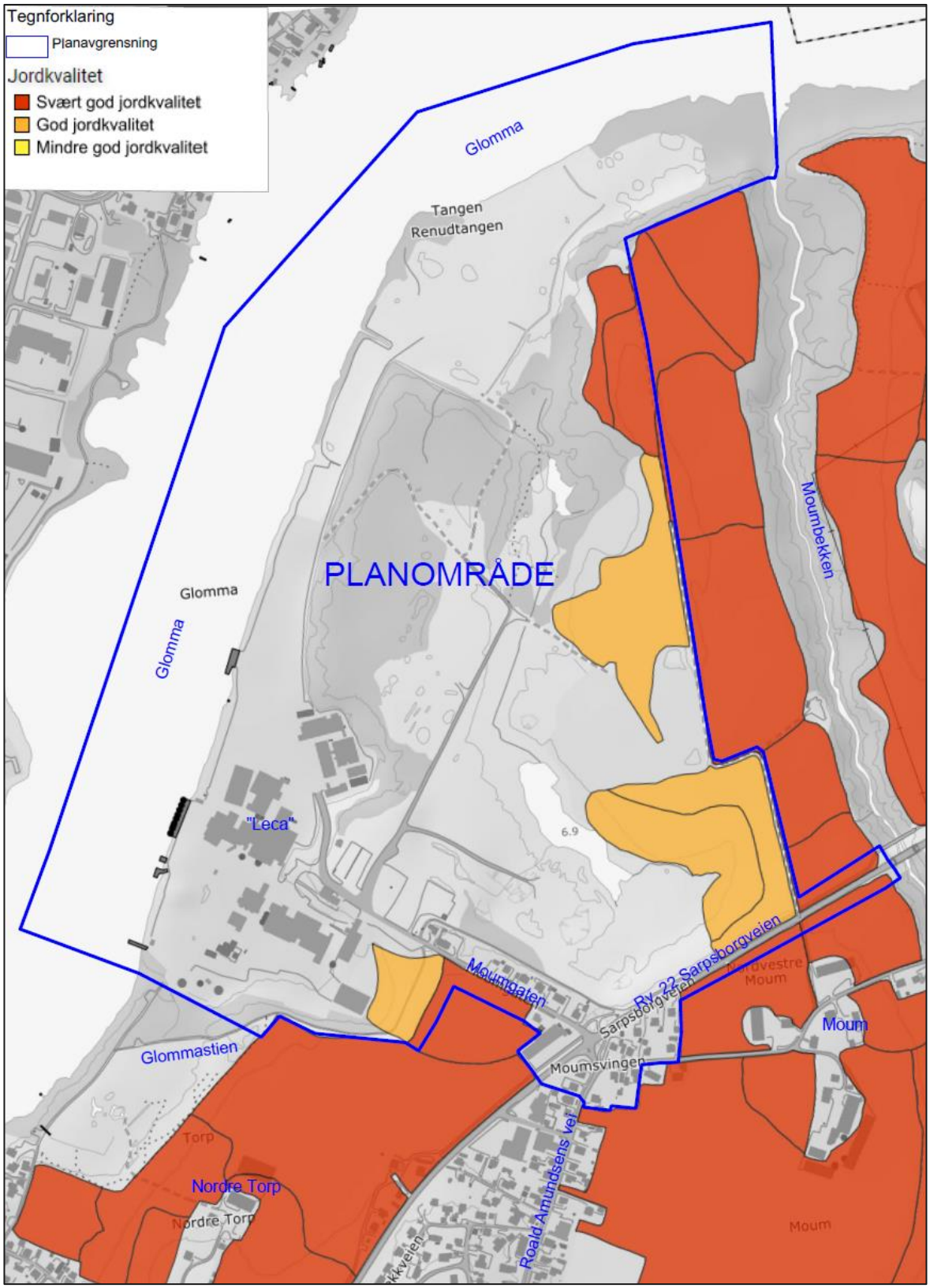
GNR/BNR	EIER/FESTER	Størrelse
611/153	Offentlig	104 072 m²
615/39	Privat	5.771,7 m²
615/38	Privat	
615/33	Privat	5.541,9 m²
615/34	Privat	4.381,7 m²
615/35	Privat	2.388,3 m²
620/2	Privat	14.805,8 m²
615/6	Privat	47.087,8 m²
619/5	Privat	167.686,4 m²
619/5/20	Privat	340 m²
619/5/22	Privat	
619/5/23	Privat	660 m²
619/5/28	Privat	724 m²
619/5/29	Privat	715 m²
619/5/21	Privat	351,7 m²
621/1	Privat	24.883 m²
621/1/42	Offentlig	568 m²
621/1/180	Privat	595,1 m²
621/1/184	Privat	628,4 m²
621/1/185	Privat	629,8 m²
621/1/183	Privat	610,4 m²
621/1/182	Privat	792 m²
621/1/181	Privat	793 m²
621/1/12	Privat	-
620/2/50	Privat	764,8 m²
620/2/49	Privat	817, 3 m²
620/1/59	Privat	201,7 m²
619/1/3	Privat	710,1 m²

619/24	Privat	1076 m²
619/1/9	Privat	1013 m²
621/1/28	Privat	739,7 m²
619/40	Privat	859,6 m²
619/1/6	Privat	563,1 m²
619/1/4	Privat	585,6 m²
621/1/86	Privat	846,1 m²
621/1/88	Privat	703,1 m²
621/1/87	Privat	932 m²
620/2/68	Privat	663,8 m²
620/2/54	Privat	2.541,6 m²
620/2/102	Offentlig	572,5 m²
506/6	Offentlig	319.071,6 m²
621/1/156	Privat	724 m²
621/1/186	Offentlig	46 m²
620/4	Privat	30 150,3 m²
620/11	Privat	79 941 m²
620/50	Privat	10 109,3 m²
621/35	Privat	32.358,5 m²
621/37	Privat	69.438,2 m²
621/48	Privat	38.056,6 m²
621/4	Privat	138.572,6 m²

Landbruk:
Deler av planområdet er i dag dyrka mark. Innenfor fremtidig næringsområde er dette arealer hvor det tidligere er tatt ut masser og som er tilbakefylt og dyrket opp. Kartlagt jordkvalitet fremkommer av Figur 6. Jordkvalitetskartet har tre klasser. Gult markerer mindre god jordkvalitet, oransje markerer god jordkvalitet og rødt markerer svært god jordkvalitet. Som det fremgår nedenfor, er jordkvaliteten innenfor planområdet av både «god jordkvalitet» og «svært god kvalitet». Jordbruksarealer langs Sarpsborgveien er klassifisert som «svært god jordkvalitet». God jordkvalitet er arealer som blant annet kan begrense vekstvalg og påvirke den agronomiske praksisen. Svært god jordkvalitet er arealer som er lettdrevne og normalt gir gode avlinger av vekster som er tilpasset området, i tillegg har arealene mindre enn 20 % helning. Dette er arealer som kan bli berørt av tiltaket. Det bør nevnes at kartleggingsåret er 1996.

I og med at registreringene er såpass gamle, har det skjedd endringer innenfor planområdet siden den gang. Noen arealer har blitt tilbakeført til landbruk, mens andre ikke er landbruk per dags dato. Status for dyrka mark registrert i 1996 er vist i Figur 6. Som det fremgår av denne, er det ca. 72 daa dyrka mark mot øst, ca. 12 daa dyrka mark mot sørvest og ca. 3.7 daa dyrka mark mot sørøst. Totalt ca. 87,7 daa. Det vil bli gjennomført en mer inngående vurdering og klassifisering av den dyrka marka. Den nordre delen med «svært god jordkvalitet» antas ikke å bli berørt av utbyggingen, men inngår i planområdet for å vurdere trasé for Glommastien.

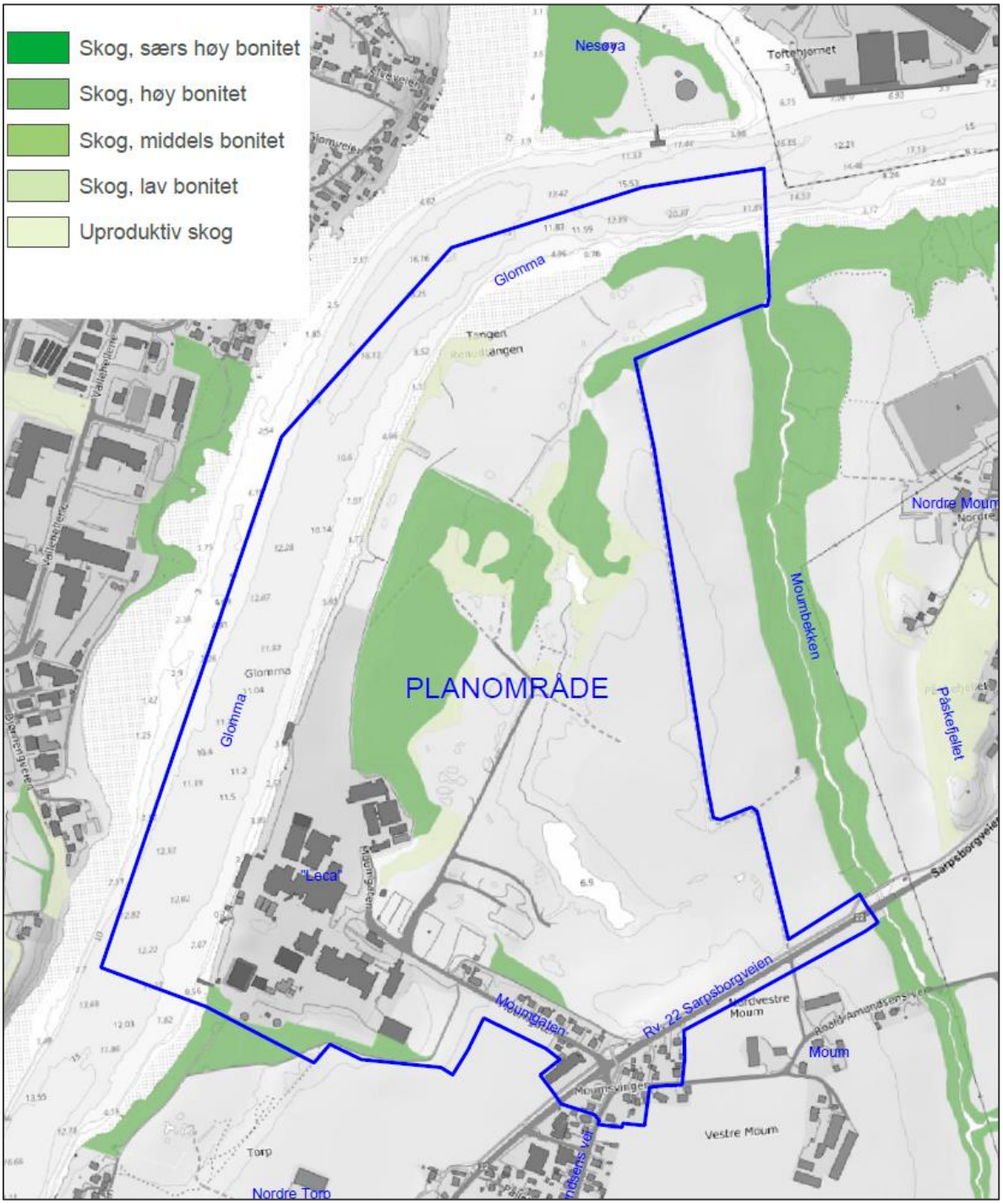
Deler av planområdet som i dag er dyrka mark er avsatt til fremtidig næringsområde i kommuneplanens arealdel.



Figur 6: Utsnitt med jordkvalitet registrert pr. 1996. Plangrense vist med blå strek. (kilde: NIBIO, Kilden).

Skog:

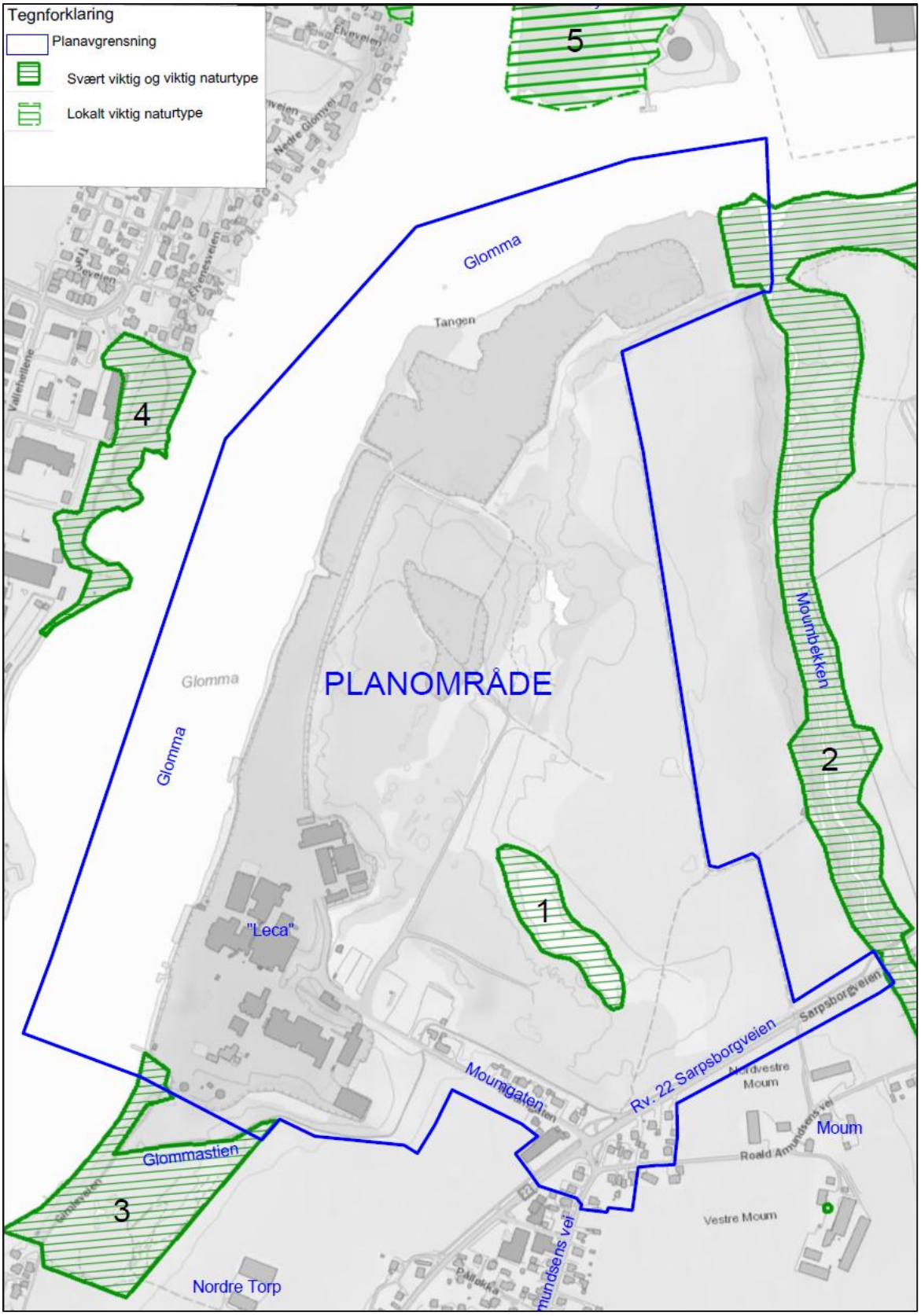
Deler av planområdet har skog. Figur 7 viser hvilken bonitet de ulike arealene innenfor planområdet er klassifisert. Skogsområdene innenfor planområdet har boniteten «skog, høy bonitet» og «uproduktiv skog». Skog av høy bonitet har en produksjonsevne på 0,5-1,0 m^3 per dekar per år, og uproduktiv skog har en produksjonsevne på <0,1m^3 per dekar per år. Det bør påpekes at de ulike områdene er kartlagt til ulik tid. Det største området med skog av høy bonitet ble kartlagt i 1995, mens de andre områdene er kartlagt fra 2011-1019. Deler av de sentrale områdene det i dag er skog på, har tidligere blitt benyttet til søppelfylling av Borge kommune. Dette har medført noe forurenset grunn samt at det ligger synlig søppel i overflaten en del steder.



Figur 7 Skogbonitet over planområdet. Planområdet er markert med blått omriss. (kilde: NIBIO, Kilden).

Naturmangfold:

Det er først gjort en gjennomgang av eksisterende registreringer/databaser. Det er ikke registrert naturvernområder i eller nær planområdet, men det er registrert viktige naturtyper. Se kartutsnitt i Figur 8.

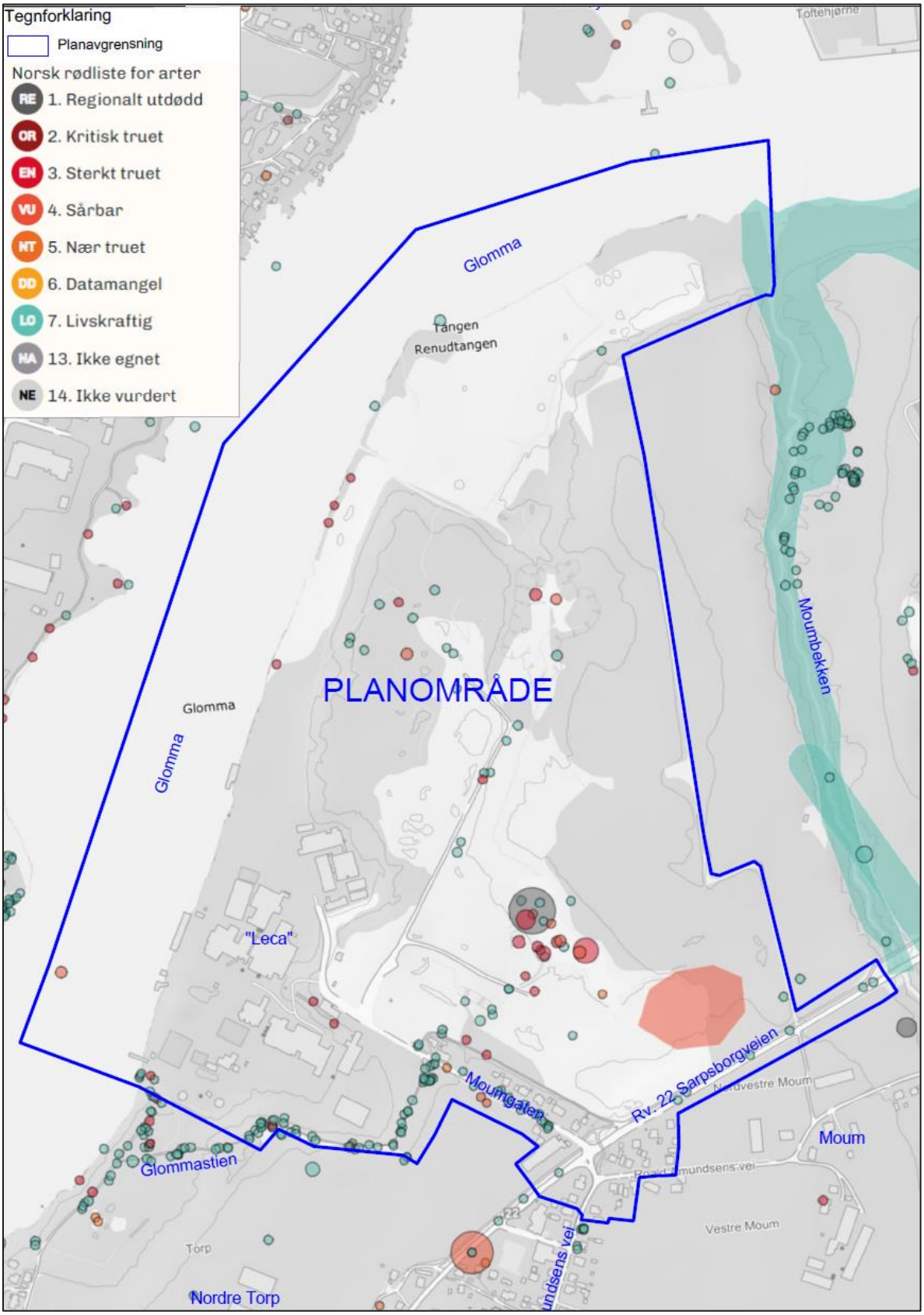


Figur 8: Utsnitt med registrerte naturtyper iht. DNs håndbok 13 (kilde: naturbase.no).

Registrerte naturtyper er (ref. nummerering på kartet i Figur 8):

1. Dam inne i planområdet.
   Registreringsdato 22.06.2009. Artsinventaret i dammen var ikke kartlagt, men ut fra potensial og føre var prinsipp ble den vurdert som viktig. Fare for igjenfylling.
2. Moumbekken
   Registreringsdato 22.06.2009. Gråor heggeskog med innslag av edelløvtrær. Viktig viltbiotop og viktig landskapsøkologisk funksjon. Rødlistearter påvist. Vurdert som viktig.
3. Torp V
   Registrert 22.06.2009. Naturbeitemark. Lokaliteten er relativt stor og i god hevd. Ligger i et hardt utnyttet landskap hvor den kan ses i sammenheng med tilsvarende naturtype vest for Glomma. Lokaliteten vurdert til viktig. Ingen spesielle arter registrert ved befaringen, men potensial for både planter, sopp og insekter. Parkslirekne bør fjernes og beite opprettholdes.
4. Walle bruk
   Registrert 30.07.2009. Småbiotoper. Skogholt med engpartier. Område som naturen har kommet langt i å ta tilbake. Feltsjiktet langs elvekanten er artsrikt. Ett av få mindre skogområder som er igjen langs Glomma i Fredrikstad. Vurdert til viktig.
5. Nesøya
   Registrert 01.01.1996. Rik sump- og kildeskog. Lokaliteten ikke tilstrekkelig kartlagt. Påvirket av utbygging. Foreløpig vurdert til lokalt viktig.

Det er registrert både fremmede og truete arter i og nær planområdet. Nedenfor er kartutsnitt med truede arter (Figur 9). Dette omfatter da arter som er nær truet, sårbar, sterkt truet og kritisk truet. Som det framgår, er mange av artene registrert i tilknytning til dammer/bekk.



Figur 9: Kartutsnitt med registrerte rødlistearter (Kilde: artsdatabanken.no)

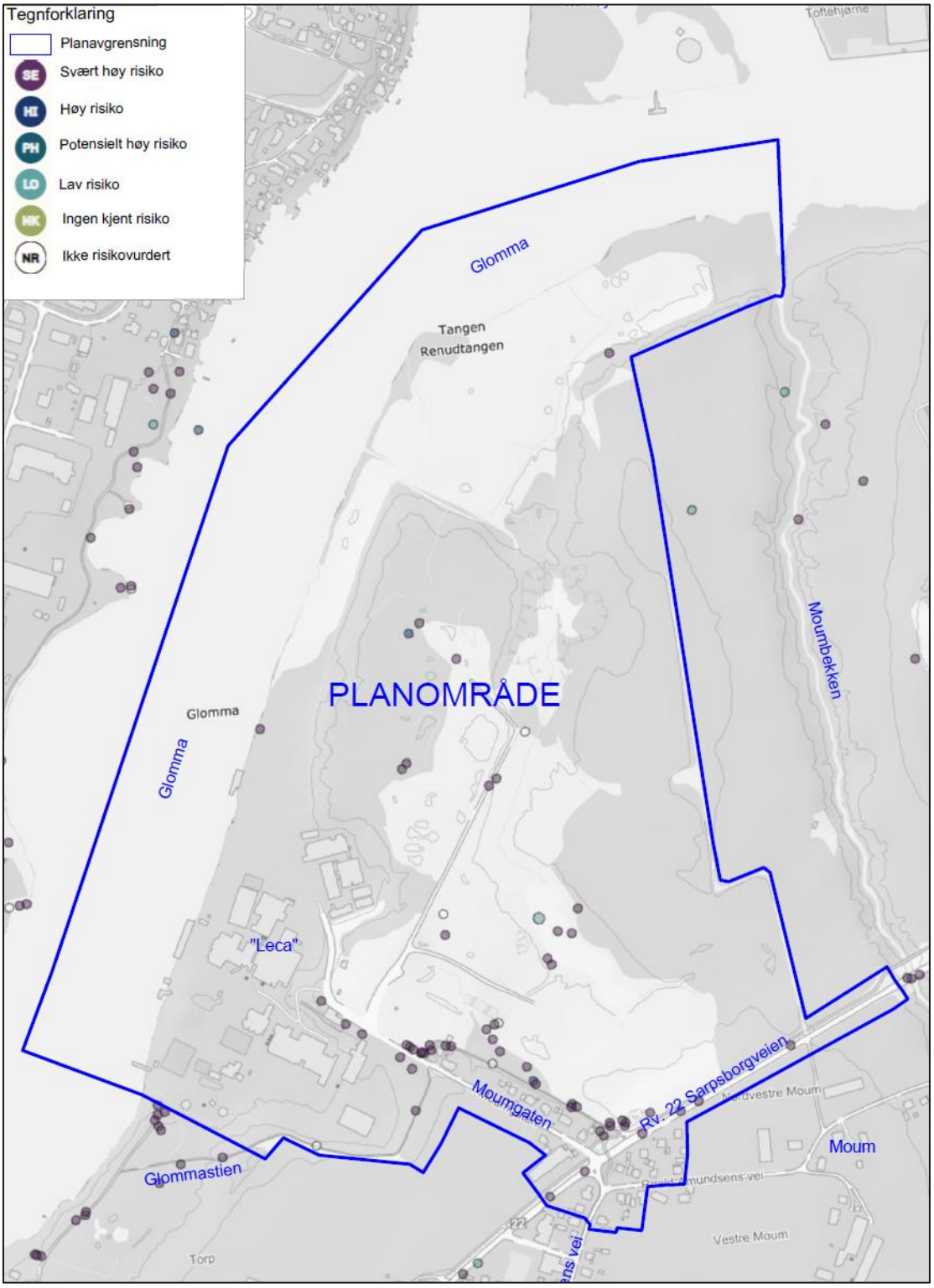
Truete arter registrert i planområdet:

- Ask
- karminspinner, heibladmåler

- sandsvale, gulspurv, sivhøne, sothøne, dvergdykker, horndykker, gråmåke, grønnfink, hønsehauk, fiskemåke, hettemåke, vipe, dverglo, gråspurv, tårnseiler, stær, taksvale, sivhauk
- storsalamander

Det er registrert rapphøne innenfor planområdet. Denne er registrert som regionalt utdødd.

Det er også registrert fremmedarter i og nær planområdet. I Figur 10 er kartutsnitt med fremmede arter. Dette omfatter arter med lav risiko, potensielt høy risiko, høy risiko og svært høy risiko.



Figur 10: Utsnitt med registrerte fremmedarter (kilde: artsdatabanken.no).

Fremmede arter registrert i planområdet:

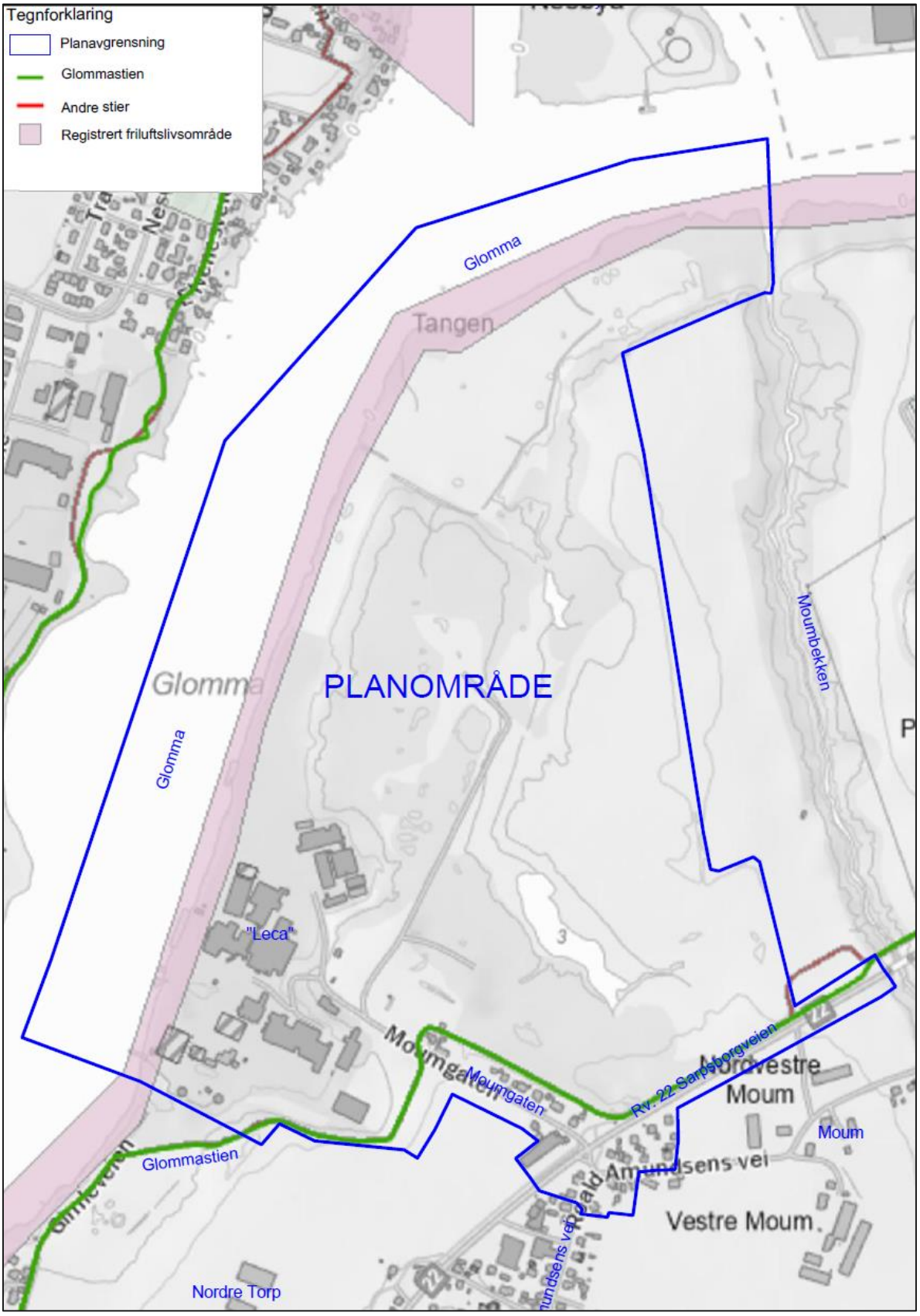
- valurt, hagelupin, rødhyll, kanadagullris, vinterkarse, parkslirekne, russeblåstjerne, rynkerose, fagerfredløs, svensk asal, kanadagullris er i tillegg registrert langs fylkesveien

I tillegg til gjennomgang av eksisterende databaser, er det påbegynt kartlegging av naturmangfold i området. Det er blant annet foretatt gjennomført en del kartlegging av amfibier. Det er påvist salamander og spissnutefrosk i begge dammene. I tillegg er det registrert karuss (fisk) i nordre dam. Karuss er en fremmedart som det er ønskelig å fjerne, og som man må påse at ikke vandrer til søndre dam. Endelig rapport på naturkartlegging foreligger ikke per dato, men det er på det rene at det er naturverdier knyttet til dammene og bekken tilknyttet disse. Håndtering av disse verdiene må derfor tillegges stor vekt i det videre arbeidet.

Friluftsliv:
Nedenfor er kartutsnitt med registrerte friluftsinteresser i området. Det rosa arealet som går langs Glomma er et overordnet område som går helt fra Fredrikstad til Sarpsborg, og som er en grønnkorridor kartlagt av MD i 2016. Dette er beskrevet som områder langs Glommas bredd som brukes til friluftsliv og sportsfiske. Lite tilgjengelig og tilrettelagt. Brukerfrekvensen er beskrevet som «noe» og det er nesten aldri brukt av regionale eller nasjonale brukere. Opplevelseskvaliteter og symbolverdi er beskrevet som middels.

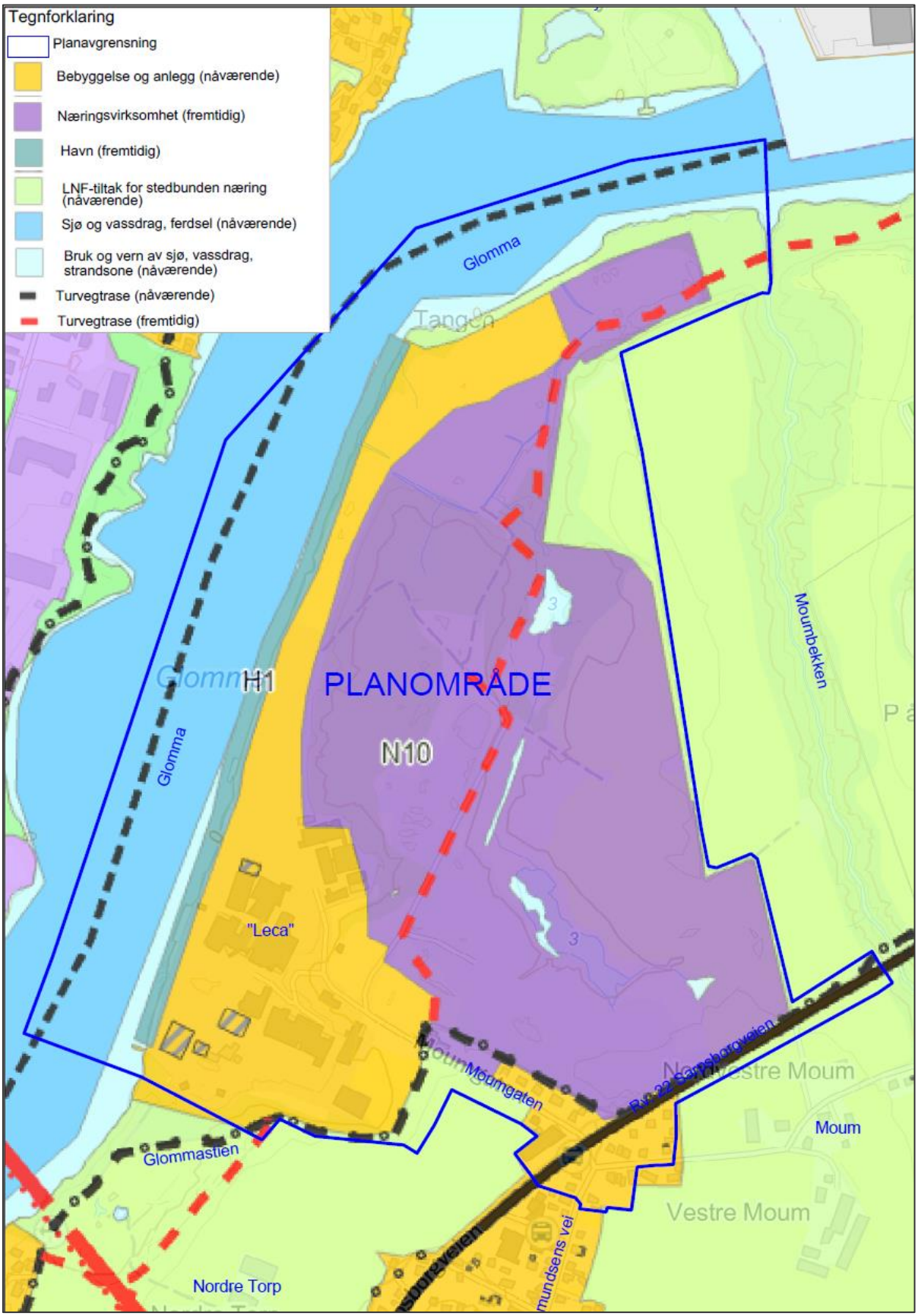
Mer konkret, innenfor planområdet, har det i svært lang tid vært næringsvirksomhet. Store deler av elvebredden har derfor vært svært lite tilgjengelig.

En friluftslivsverdi som vurderes å være viktigere i og nær planområdet er Glommastien (Figur 11). Denne kommer inn i planområdet i sørvest, krysser over Moumgaten, ligger langs nordsiden av boligene og kommer ut i gang-/sykkelvegen langs Sarpsborgveien. Glommastien er markert med grønn strek på kartutsnittet nedenfor.



Figur 11: Utsnitt med registrerte friluftslivsverdier (kilde: Fredrikstad kommunekart).

I kommunens arealplan ligger Glommastien inne som en fremtidig turvei/sti gjennom planområdet. Se kartutsnitt i Figur 12.



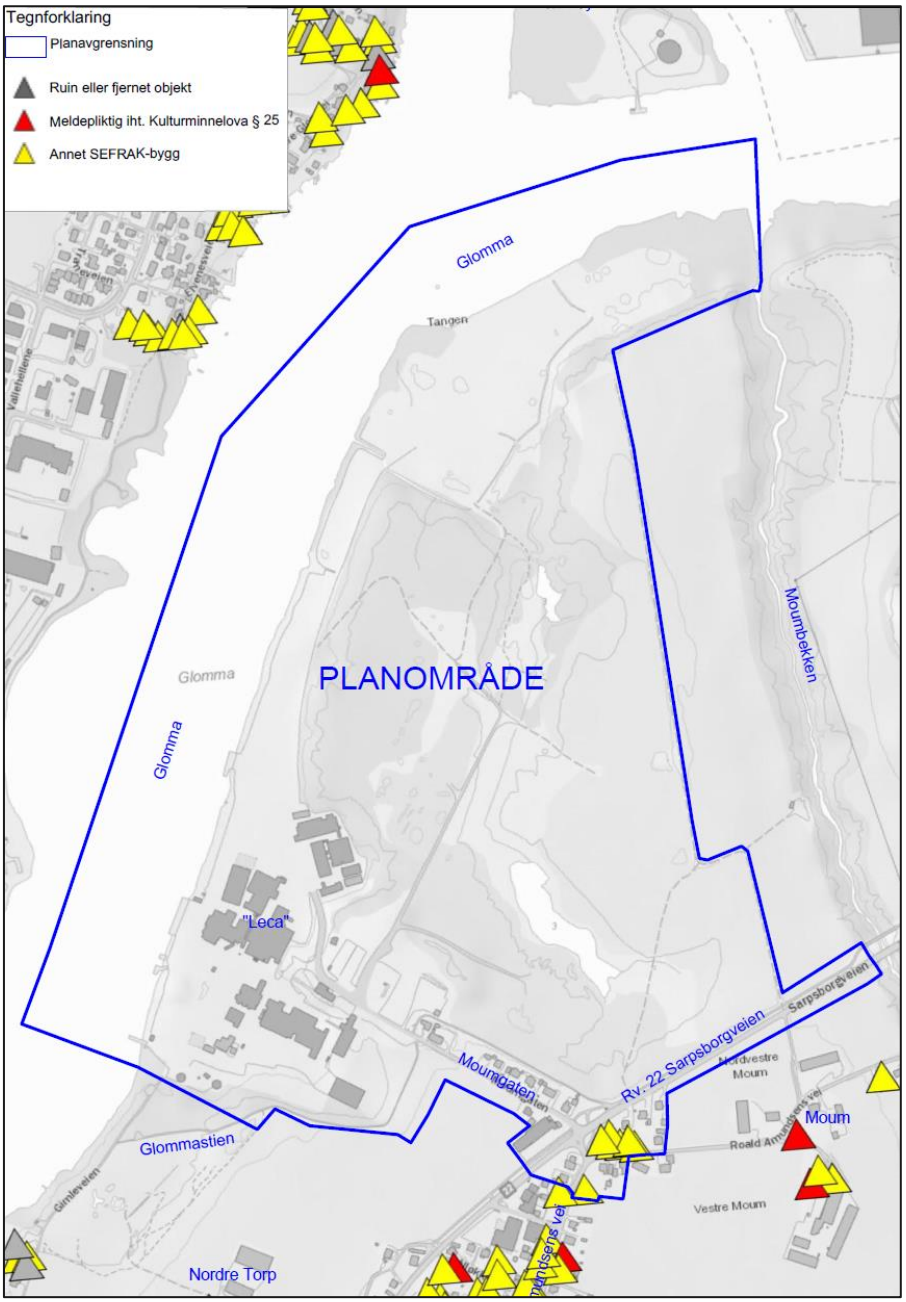
Figur 12: Utsnitt med kommuneplanens arealdel, hvor eksisterende del av Glommastien er vist med sort, stiplet linje og fremtidig trasé er vist med rød, stiplet linje. (kilde: Fredrikstad kommunekart).

Barn og unges interesser:
Planområdet har i lang tid vært benyttet til næringsvirksomhet, og store deler av området er stengt med gjerde og bom.. Ingen av arealene har vært særlig tilgjengelige eller attraktive for barn og unge. Det er derfor ikke registrert viktige arealer for barn og unge.

Kulturminner:
Det er registrert en del kulturminner et stykke øst for planområdet, hvor den nye adkomsten til Viken Park er planlagt. I tillegg er det en del SEFRAK-registrerte bygninger (gule og røde trekanter) i nærheten av planområdet (Figur 13).

I og med at det har vært såpass omfattende inngrep i grunnen innenfor næringsområdet, regnes det ikke som sannsynlig å finne automatisk fredete kulturminner på land. Fylkeskonservator har uttalt at det ikke er behov for arkeologiske registreringer på land.

Deler av planområdet går ut i Glomma. Det vil bli gjennomført registrering av kulturminner under vann.

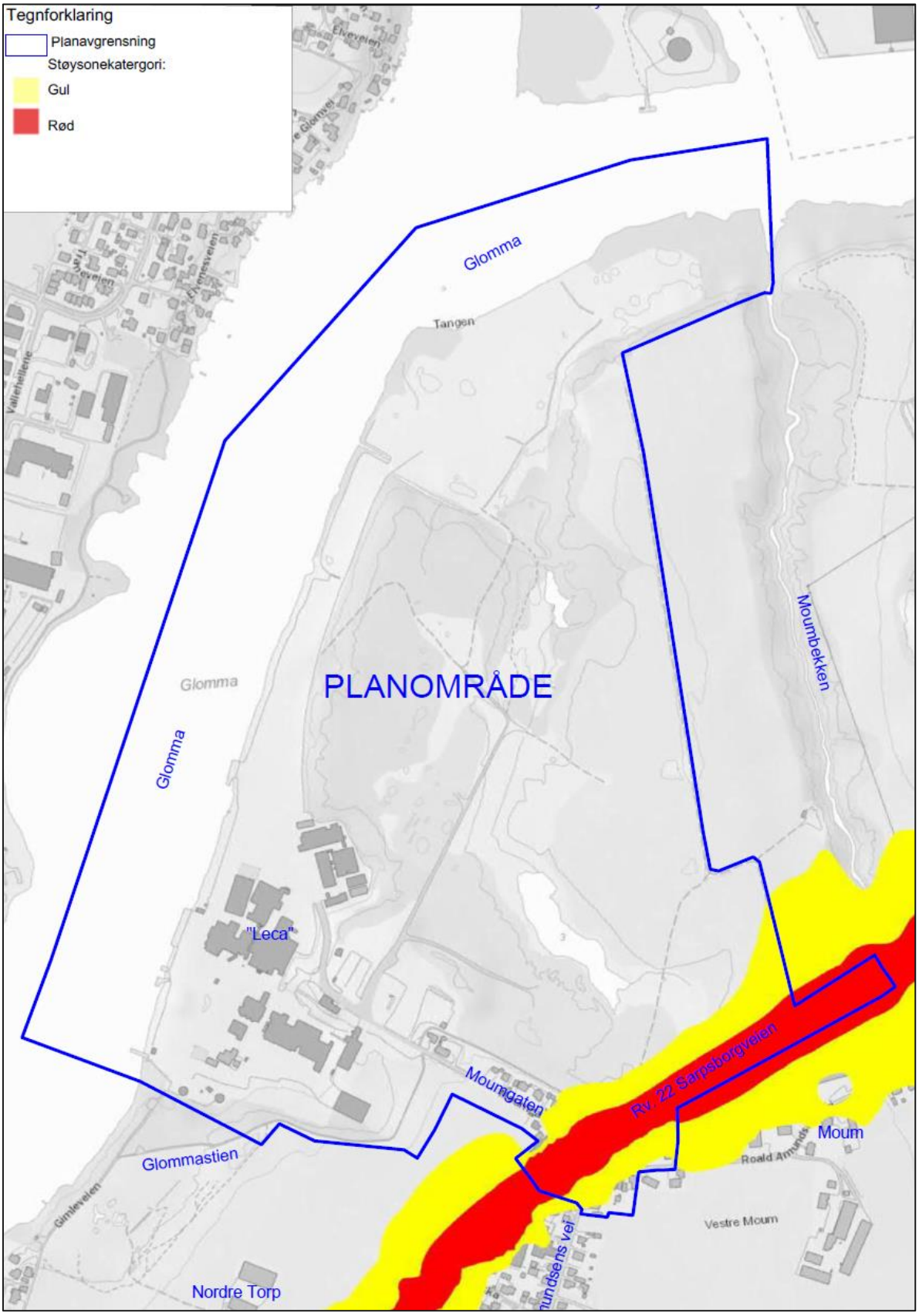


Figur 13: Utsnitt med registrerte kulturminner. (kilde: Fredrikstad kommunekart).

Trafikkforhold:
Planområdet grenser mot Rv. 22 Sarpsborgveien i sør. Dette er hovedforbindelsen mellom Fredrikstad og Sarpsborg langs østsiden av Glomma. Dette er også forbindelse til E6. Sarpsborgveien har fartsgrense 60 km/t i søndre del og 70 km/t i nordre del. Ifølge vegkart er det 10 000 ÅDT på Sarpsborgveien forbi planområdet. Planområdet har og vil få adkomst fra Sarpsborgveien. Det går gang-/sykkelveg langs vestsiden av Sarpsborgveien. Dette er samme side som planområdet. Ved krysset Moumgaten/Sarpsborgveien er det planskilt fotgjengerundergang. I forbindelse med krysset er det også bussholdeplasser.

Eksisterende virksomhet har adkomst via Moumgaten. Dette er en kommunal veg som også er adkomst til de 7 boligene langs vegen. Moumgaten har fartsgrense 30 km/t. Moumgaten har ikke fortau eller gang-/sykkelveg. Glommastien krysser Moumgaten, og går langs nordsiden av boligene nord for Moumgaten.

Støy:
Statens vegvesen har utarbeidet støysonekart langs riks- og fylkesveger. Utsnitt fra dette er vist i kartet nedenfor. Som det fremgår av Figur 14, ligger deler av planområdet i gul og rød støysone langs Sarpsborgveien.



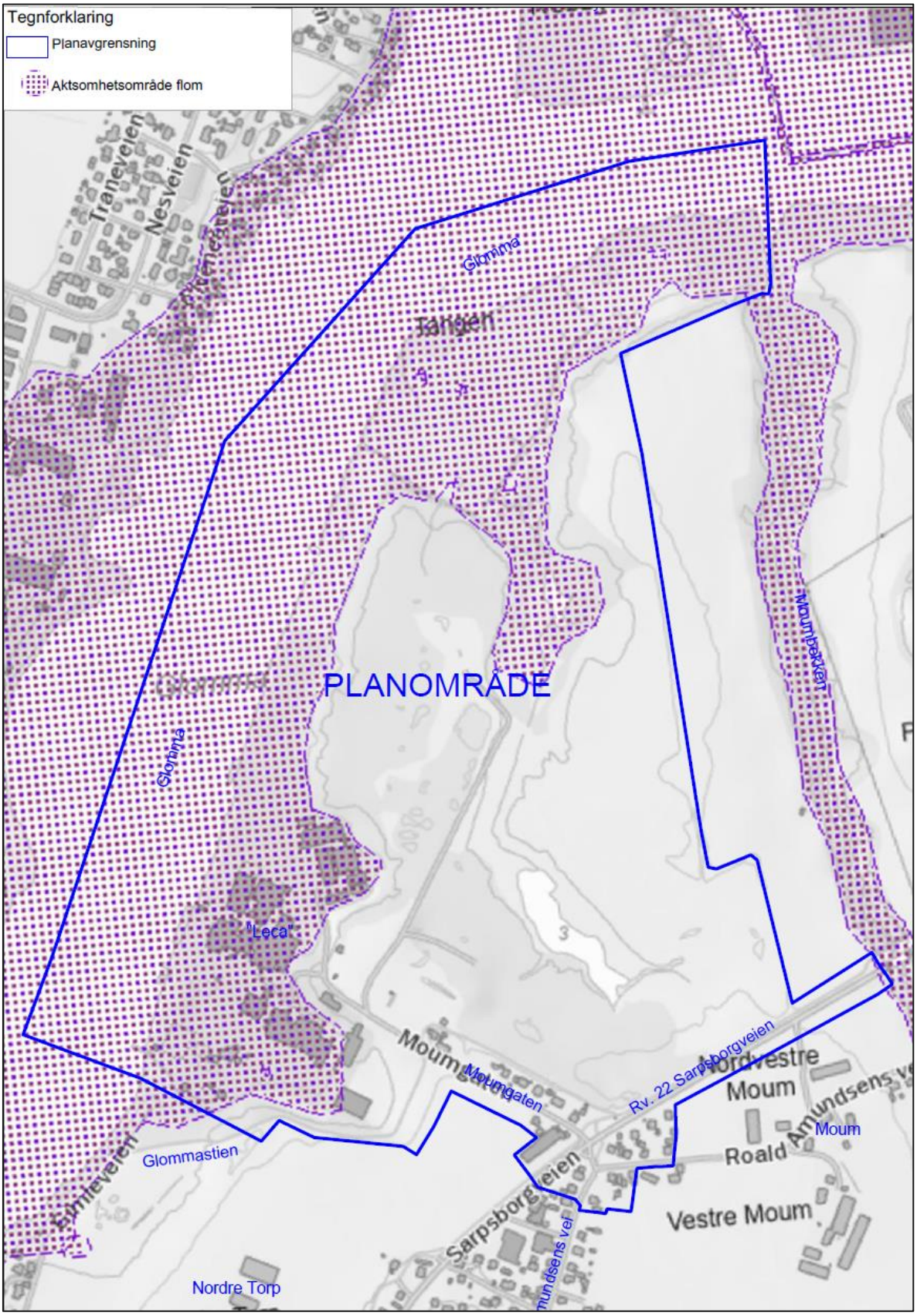
Figur 14: Utsnitt med støysonekart (kilde: kommunekart Fredrikstad)

Den største støykilden i dag er rv. 22. Dette er en trafikkert veg. Internt i planområdet er eneste vesentlige støyende virksomhet anlegget til Saint Gobain (Leca). Dette er en virksomhet som har vært her i mange år, og som i varierende grad har bidratt til støy. Det er noe støy fra selve virksomheten, med

tørke og håndtering av masser. Virksomheten er til dels i en omstillingsfase, og det er ikke stor aktivitet nå, sammenlignet med for en del år tilbake. Det er få boliger som ligger tett på virksomheten. Glommastien, som ligger relativt tett på virksomheten i sørøst, er en viktig trasé for friluftsliv. Støy for boliger er i første rekke knyttet til tungtrafikk til virksomheten. Foruten trafikk til Saint Gobain, er det noe virksomhet med utendørs lager/deponi for en entreprenørvirksomhet. I denne forbindelse er det noe støy knyttet til transport og håndtering av masser, som f.eks. stein.

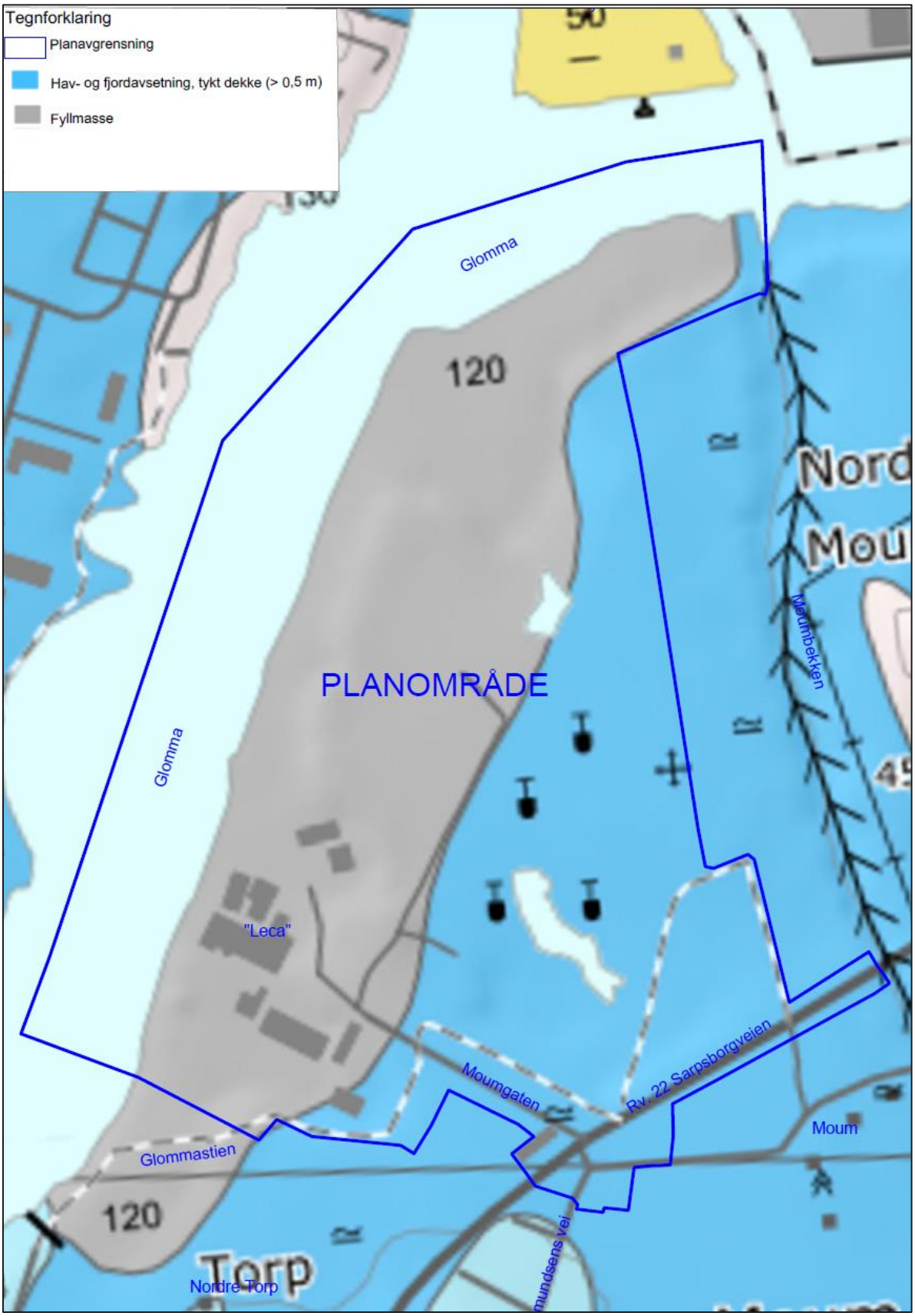
Hverken eksisterende eller planlagt næring er støyømfintlig virksomhet.

Flom og grunnforhold:
Store deler av områdene nærmest Glomma ligger i NVEs aktsomhetsområde for flom både langs Glomma og Moumbekken. Som vist i Figur 15, ligger også noe eksisterende bebyggelse innenfor aktsomhetsområdet.



Figur 15: Utsnitt med aktsomhetskart for flom. (kilde: NVE).

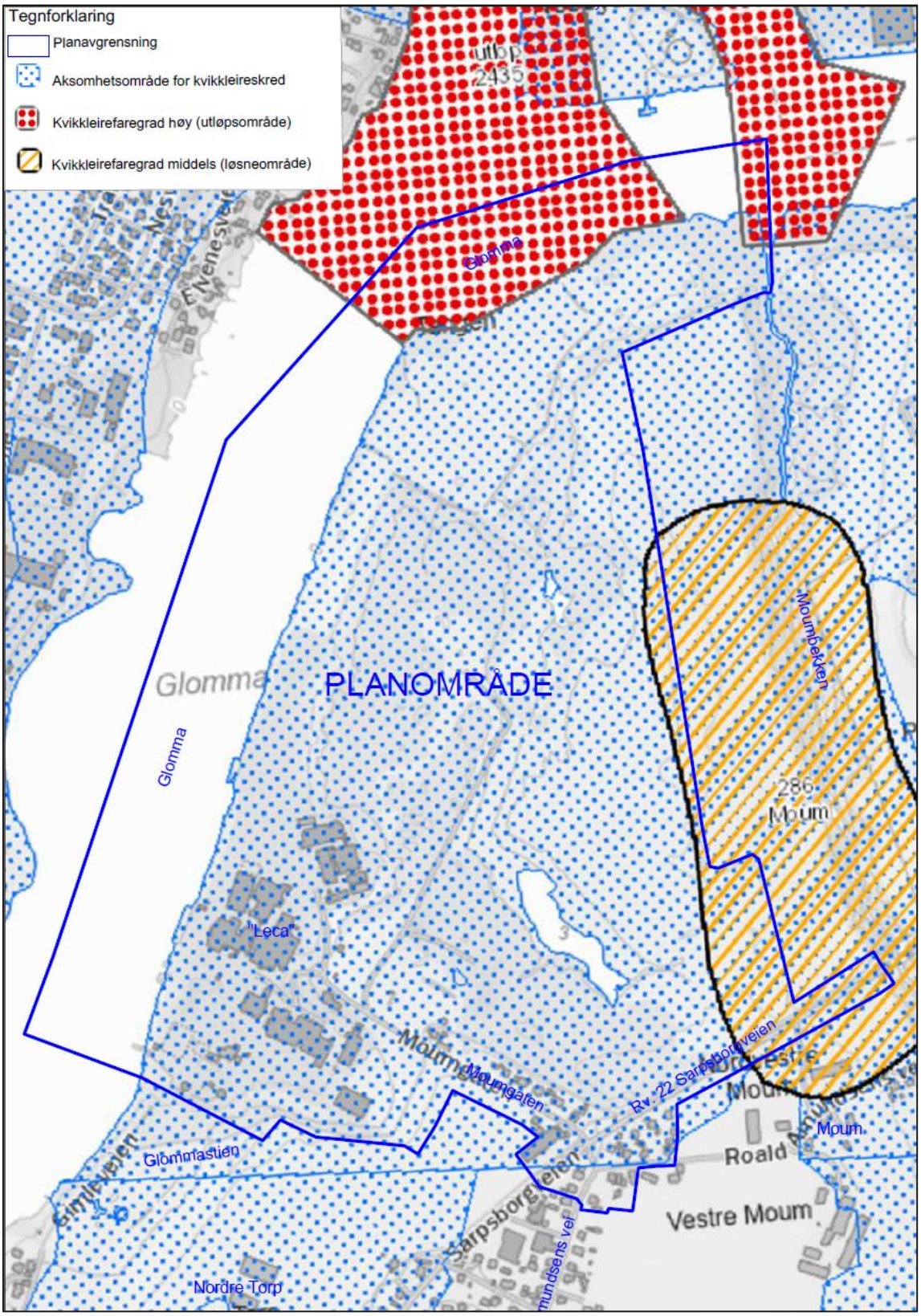
Som det fremgår av Figur 16, ligger planområdet på et større sammenhengende område med «tykk havavsetning», mens områdene nærmest Glomma er «fyllmasse». Bekkedraget med Moumbekken (utenfor planområdet) er registrert som en ravine.



Figur 16: Utsnitt med registrerte løsmasser (kilde: NGU).

Hele planområdet ligger innenfor aktsomhetssone for kvikkleire (Figur 17). Det er også registrert kvikkleire innenfor og i tilknytning til planområdet. Se kartutsnitt nedenfor, som viser faregrad. Rød

skravur er høy faregrad, oransje er middels faregrad og gul er lav faregrad. Høy faregrad er ute i Glomma i nordre del av planområdet, mens middels faregrad er langs Moumbekken.



Figur 17: Aktsomhetsområder og kartlagte områder for kvikkleire (kilde: NVE).

Det foreligger dessuten er rekke geotekniske undersøkelser fra planområdet. I tillegg utføres supplerende undersøkelser. Disse vil gi et mer detaljert bilde av situasjonen.

4. Planer og føringer

4.1 Nasjonale og statlige føringer

Nasjonale og statlige føringer som er særlige relevante for planarbeidet:

i) Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Regjeringen legger hvert fjerde år frem nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. De nasjonale forventingene skal følges opp i arbeid med planstrategier og planer i fylkeskommunene og kommunene, i tillegg skal de legges til grunn av statlige myndigheter i planprosesser. De nasjonale forventingene til regional og kommunal planlegging gir rammer for planleggingen og er sentrale for at FN sine bærekraftsmål kan nås.

Forventingsdokumentet har tatt utgangspunkt i 2030-agendaen til FN for inndeling. Det er fem overordnede perspektiver; sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft, samfunnssikkerhet og beredskap og samarbeid for å nå målene. Til hvert perspektiv er det gitt veiledning til hvordan utforinger kan løses gjennom planlegging og regjeringens forventing til hvordan bærekraftsmålene og perspektivene skal ivaretas.

ii) Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet (2024)

De statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet har som formål å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging, samt å bidra til effektive planprosesser. Dette innebærer å fremme utviklingen av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder hvor arealbruk tilrettelegger for gode mobilitetsløsninger og reduserer transportbehovet. Retningslinjene legger vekt på tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling med fokus på regionale løsninger. Retningslinjene gir kommunene handlingsrom til å bestemme arealbruk basert på lokale forutsetninger.

Retningslinjene skal fremme lavutslippssamfunn gjennom miljøvennlig mobilitet, ved å styrke kollektivtransport, sykkel og gange som foretrukne transportformer. For byområdene skal det utarbeides planer for et sammenhengende gang- og sykkelvegnett med høy kvalitet, og hovedtyngden av vekst i boliger og arbeidsplasser skal lokaliseres rundt kollektivknutepunkter. Retningslinjene gjelder for all arealdisponering i hele kommunen og skal bidra til å balansere vern og utvikling av arealer, inkludert boliger, fritidsboliger, sentrumsbebyggelse, næring og samferdselsanlegg.

iii) Statlige planretningslinjer (SPR) for klima og energi (2024)

Hovedmålet med retningslinjene er å integrere både klima- og energihensyn i planleggingen på alle nivåer i Norge. Hensikten er å redusere klimagassutslipp, tilpasse samfunnet til klimaendringer, sikre god energiforsyningssikkerhet, og fremme bruk av fornybare energikilder og energieffektivitet. Retningslinjene understreker samarbeid og samordning mellom statlige, regionale og kommunale myndigheter for å oppnå målene.

Kommunene og fylkeskommunene skal prioritere bærekraftige løsninger i sine planer, som å minimere klimagassutslipp, bruke effektive energiløsninger og integrere fornybar energi. Det skal også tas hensyn til å beskytte naturmangfoldet og tilrettelegge for klimatilpasning. Betydningen av oppdatert kunnskapsgrunnlag og regelmessige evalueringer av fremskritt er også fremhevet for å sikre at tiltakene er effektive og rettet mot å nå nasjonale klimamål og bidra til en bærekraftig fremtid.

iv) Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)

Målet med retningslinjen er å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.

Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet:
a. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
- er store nok og egner seg for lek og opphold
- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.
c. Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager.
d. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

v) T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planlegging (2012)

Hensikten med retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging. Retningslinjen er statlige anbefalinger om hvordan luftkvalitet bør håndteres i kommunenes arealplanlegging.

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

Formålet med retningslinjen 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. Retningslinjen gir anbefalinger om hvordan vi forebygger negative helsekonsekvenser av støy og ivaretar og utvikler gode lydmiljøer ved planlegging og utbygging av ny støyfølsom bebyggelse og støyende anlegg og virksomhet.

vii) Nasjonal jordvernstrategi (2023)

Nasjonal jordvernstrategi ble vedtatt av regjeringen i 2023, og er en oppdatering av jordvernstrategien fra 2021. Formålet med strategien er å angi et skjerpet mål for omdisponering av matjord og gi konkrete tiltak for å nå målet. Målet er at den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 2000 dekar per år, og målet skal være nådd innen 2030.

Som tiltak i jordvernstrategien for å nå målet inngår blant annet nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging og statlige planretningslinjer for samordna bolig- areal og transportplanlegging som legger føringer for utarbeidelse av reguleringsplaner. I tillegg er det i strategien angitt andre tiltak for å begrense den årlige omdisponeringen av dyrka jord, som utarbeidelse av nasjonal veileder for matjordplaner, tilskudd til kommunale jordvernstrategier og bidrag til etablering av arealregnskap.

4.2 Regionale og kommunale planer og føringer

Regionale planer og føringer som er særlig relevante for planarbeidet:

i) Fylkesplan Østfold – «Østfold mot 2050»

Fylkesplanens samfunnsdel har noen overordnede målsettinger:

- Klima og miljø: Østfold skal være et fylke som ivaretar klima, natur, kulturminner og kulturlandskap, og som tar miljøhensyn i offentlig og privat sektor.

- Verdiskaping og kompetanse: Østfold skal være attraktivt for mennesker og kapital, og tilby et velfungerende arbeidsmarked. Vi skal ha et bærekraftig næringsliv preget av nyskaping, riktig kompetanse og samhandling.

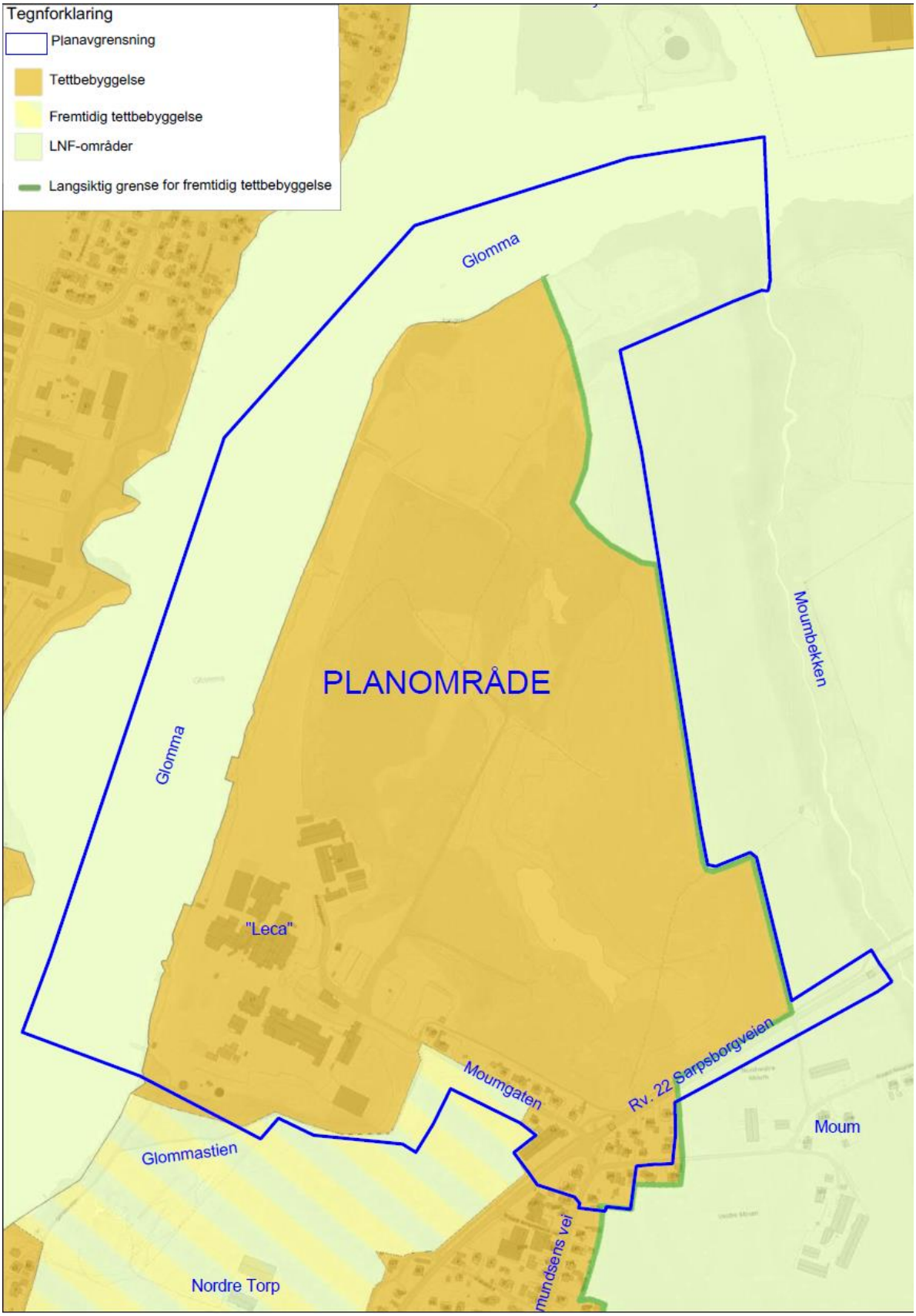
- Levekår og folkehelse: God livskvalitet for alle som bor i Østfold.

Fylkesplanens arealstrategi skal sikre at vi forvalter arealene i fylket i tråd med målene i samfunnsdelen. Et hovedgrep er å fastsette de langsiktige fysiske grensene mellom by- og tettstedsområdene og omlandet. Arealstrategien har et perspektiv fram mot år 2050. Det skal sørge for langsiktig, forutsigbar og god arealforvaltning i fylket.

Fylkesplanen har regionvise strategier. Det er en egen strategi for Nedre Glomma:

- Vi utvikler bærekraftige og kompakte byer
- Vi skaper levende bysentre/områdesentre med gode bo- og arbeidsmiljøer
- Vi sikrer god og enkel tilgang til natur- og rekreasjonsområder
- Vi begrenser nedbygging av dyrket mark
- Vi legger til rette for et effektivt og miljøvennlig transportsystem
- Vi videreutvikler samarbeidet om areal og transport
- Vi lokaliserer nye virksomheter etter areal- og transportprinsippet
- Vi jobber sammen for flere arbeidsplasser
- Vi legger til rette for samlokalisering, klynger og ekspansjon av eksisterende næring
- Vi utnytter regionens ressurser for å skape arbeidsplasser
- Vi søker lokaliseringsløsninger for virksomheter som styrker regionen
- Vi legger til rette med arealer som imøtekommer næringslivets behov
- Vi utvikler og tar i bruk innovative løsninger

I Figur 18 er et utsnitt av fylkesplanen. I kartet til fylkesplanen er det varslede planområdet i all hovedsak innenfor nåværende tettbebyggelse. Unntaket er mulig adkomst mot sør, som ligger innenfor fremtidig tettbebyggelse (skravert område), mulig adkomst mot nord, som ligger i LNF-område, og et mindre område mot nord langs Glomma, som ligger i LNF-områder. Se kartutsnitt nedenfor.



Figur 18: Utsnitt med fylkesplanen «Østfold mot 2050». (kilde: Fredrikstad kommunekart).

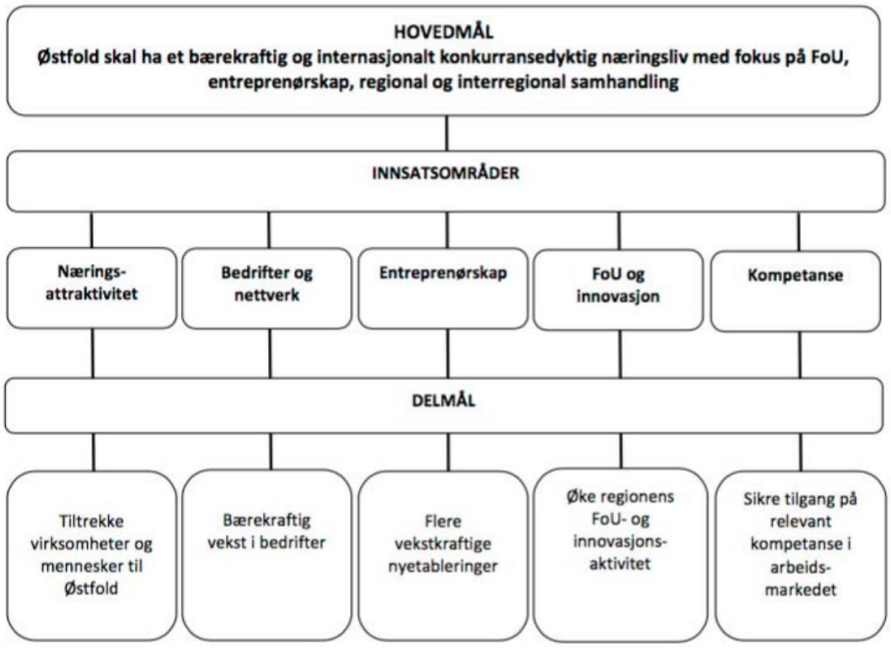
ii) Regional plan for klima og energi i Østfold (2019)

Hovedmålene er:

- Innen 2030 skal klimagassutslippene i Østfold være redusert med 80 % sammenlignet med 2016.
- Innen 2030 skal det produseres minst like mye energi i Østfold som det forbrukes, gjennom økning på minst 3000 GWh ved produksjon av fornybar energi, energi- effektivisering, og økt fjernvarmeproduksjon.
- Innen 2040 skal all energiproduksjon og -bruk i Østfold være fossilfri eller avfallsbasert. Innen 2050 skal det ikke slippes ut mer klimagasser i Østfold enn det bindes (netto null).
- For å bidra til det globale lavutslippssamfunnet innen 2050 skal Østfold redusere forbruk og redusere klimafotavtrykket på varer og tjenester vi kjøper.

iii) Regional plan for næringsutvikling, forskning og innovasjon i Østfold 2017-2021

Regional plan for næringsutvikling, forskning og innovasjon skal legge til rette for en bærekraftig og fremtidsrettet næringsutvikling i Østfold. Gjennom å utnytte regionens fortrinn, har planen målsetting om vekst i hele fylket på tvers av bransjer og næringer.



iv) Regional transportplan for Østfold mot 2050 (2018)

Regional transportplan har følgende overordnet mål:

Østfold skal ha et transportsystem som fremmer helse, miljø, kultur og verdiskaping. Transportsystemet skal bidra til positiv regional utvikling med attraktive byer og bygder i Østfold. Med dette forstår vi: I Østfold skal vi ha et effektivt, trafikksikkert, miljøvennlig og tilgjengelig transportsystem som møter befolkningens og næringslivets behov for lokale, regionale, nasjonale og internasjonale transporter. Persontransportveksten tas med kollektivtransport, sykling og gåing.

Hovedstrategiene er:

- *Geografisk tilpasning av tiltak ut fra transportutfordringer og regionale samarbeidsavtaler.*
- *Fullføring av påbegynte og oppfølging av vedtatte prosjekter.*
- *Iverksetting av tiltak som gir: a. bedre utnyttelse av de ulike transportformenes fortrinn, b. økt verdiskaping og flere arbeidsplasser basert på lokale/regionale fortrinn, og / eller c. økt fysisk aktivitet og bedret folkehelse for befolkningen generelt og for prioriterte mål grupper spesielt. for lavest mulig kostnad og minimerte miljø- og målkonflikter.*

v) Regional plan for vannforvaltning 2022-2027 (2022)

Regional plan for vannforvaltning er et verktøy for helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannmiljøet og vannressursene. Planen tar for seg hvordan vannmiljøet og vannressursene i området skal forvaltes i et langsiktig perspektiv, slik at målet om god økologisk og kjemisk tilstand oppnås i tråd med vannforskriften.

Regional plan for vannforvaltning er et oversiktdokument på vannregionnivå, og angir miljømål for alt vann, både i elver, innsjøer, kystvann og grunnvann.

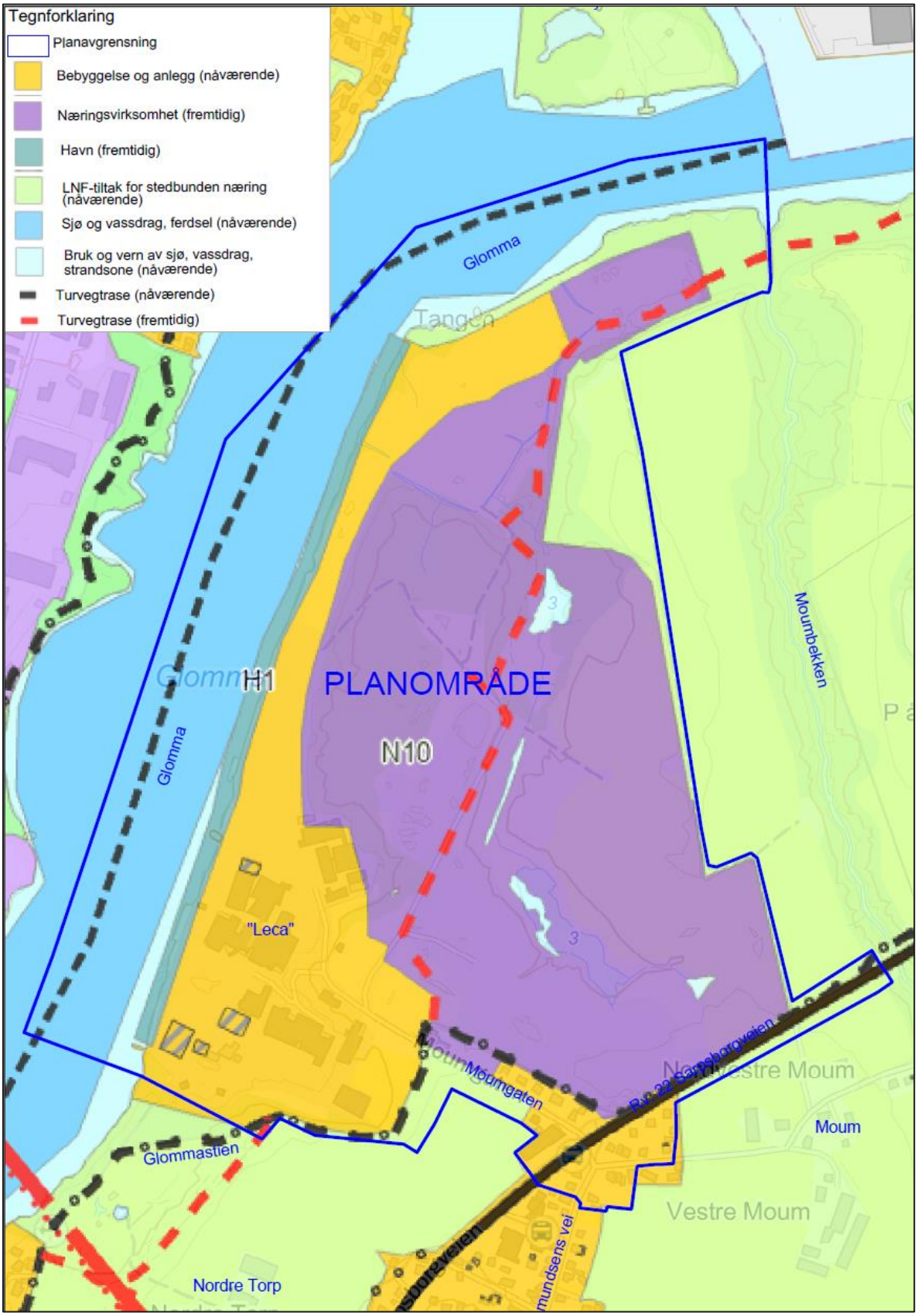
Kommunale planer og føringer som er særlig relevante for planarbeidet:

vi) Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel har følgende visjon: «Den lille verdensbyen». Innsatsområder er sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft. Dette knyttes til å leve, å skape og å møte framtiden. Til hvert innsatsområde er det definert mål og strategier. Blant de mest relevante målene er «alle bor godt i rause og aktive lokalsamfunn», «bedrifter ønsker å etablere seg i Fredrikstad og Nedre Glomma», «det er attraktivt å drive næringsvirksomhet, og eksisterende bedrifter finner rom for vekst», og «Fredrikstad integrerer klimatilpasning i all fysisk planlegging». Planen beskriver også overordnede strategier for all arealplanlegging i Fredrikstad kommune.

vii) Kommuneplanens arealdel

Planområdet er i Fredrikstad kommunes arealplan avsatt til framtidig næringsbebyggelse, bebyggelse og anlegg og havn (Figur 19). I tillegg er det regulert inn en fremtidig turvegtrase for Glommastien, samt hensynssone naturmiljø, faresone – flomfare, og fire områder regulert til bruk og vern av sjø, vassdrag og strandsone. Arealer i nord, nordvest og sørøst er avsatt til LNF-område. Se utsnitt med kommuneplanens arealdel nedenfor.

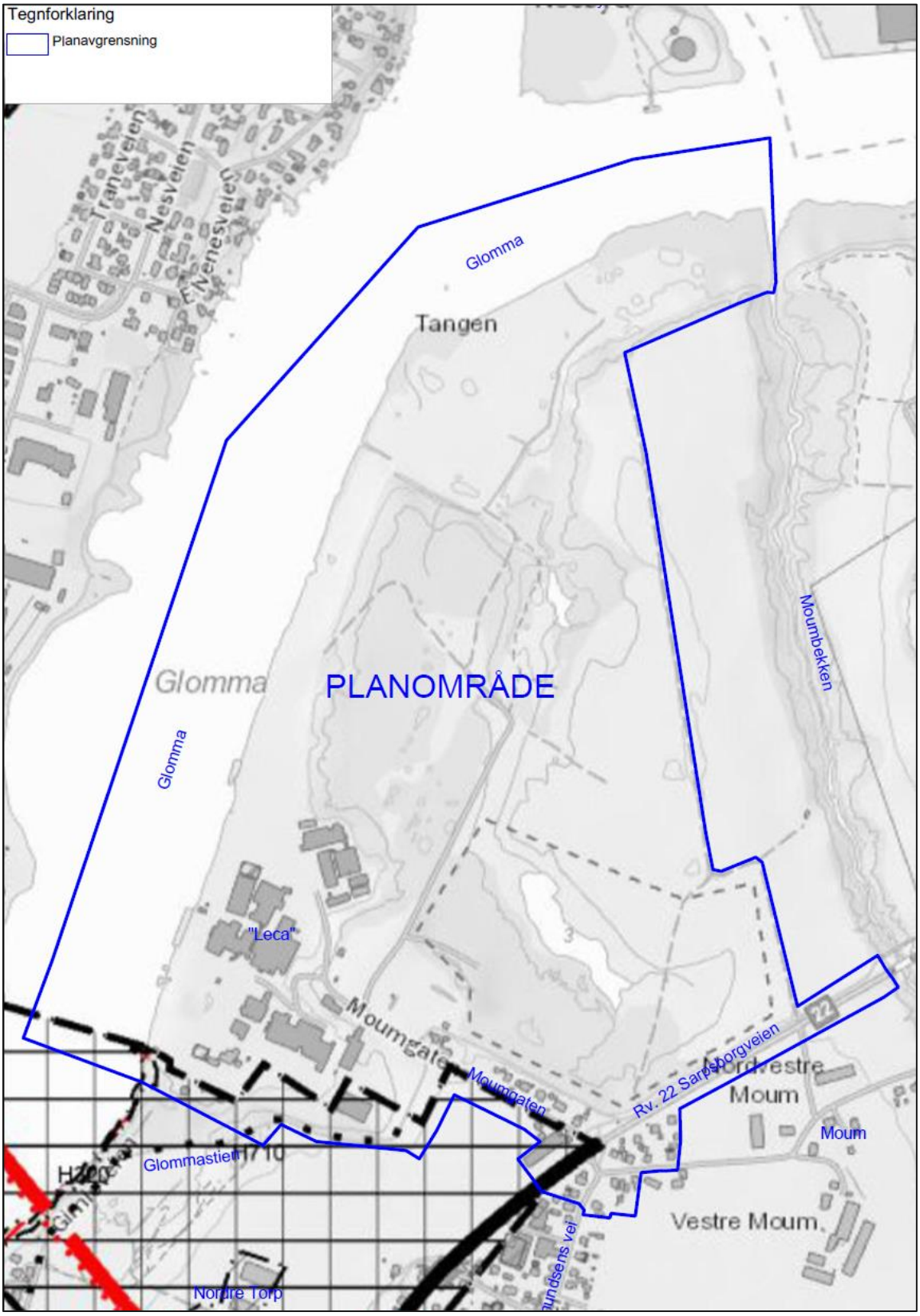


Figur 19: Utsnitt med kommuneplanens arealdel. (kilde: Fredrikstad kommunekart).

Innenfor planområdet i øst er det i dag ca. 75,6 daa med dyrka mark som i kommuneplanens arealdel er avsatt til fremtidig næring. I tillegg er deler av boligområdet (ca. 3 daa) nord for Moumgaten også avsatt til fremtidig næring.

viii) Kommunedelplan for ny bro over Glomma

Det er vedtatt en kommunedelplan for ny bru over Glomma like sør for næringsområdet på Moum (Plan ID 3107 907). Planområdet overlapper med kommunedelplanen for å ta høyde for mulig samkjøring av adkomst og kryss (Figur 20). Endelig løsning for ny bru er ikke fastsatt. Derfor er hele arealet innenfor det skraverte området båndlagt. Det er nå igangsatt en planprosess for detaljregulering av ny bru.



Figur 20: Utsnitt med kommunedelplan for ny bro over Glomma. (kilde: Fredrikstad kommunekart).

ix) Kommunedelplan for klima

Kommunedelplan for klima har tre hovedområder: mobilitet, bygg og ressursbruk. I dokumentet gis det ikke spesifikke føringer for næringsbebyggelse, men det er et mål å bidra til at utbyggere og grunneiere velger klimavennlige løsninger i utbyggingsprosjekter. Et viktig mål er å tilrettelegge for klimavennlig mobilitet med økt satsning på gange, sykkel og kollektiv.

x) Kommunedelplan for naturmangfold (2018)

De overordnede målene for naturmangfoldet i Fredrikstad er:

- Styrke kunnskapen om og hensynet til naturmangfoldet i kommunen
- Gjennomføre en arealplanlegging og en arealbruk som ivaretar naturområder og sammenhengen mellom dem.
- Bekjempe og hindre spredning av uønskede fremmede arter.
- Ivareta livskraftige bestander av alle naturlig forekommende arter i Fredrikstad.

xi) Næringsplan for Fredrikstad kommune (2021)

Næringsplanen er en strategiplan som sier noe om hvordan vi skal nå målene på kortere og lengre sikt.

Mål	**Strategi**
Bedrifter ønsker å etablere seg i Fredrikstad og Søndre Viken	• Sikre arealer til nye bedrifter (Tofteberg og Moum nevnes spesifikt) • Være en aktiv pådriver for næringsutvikling, omstilling og grønne arbeidsplasser i Nedre Glomma, Søndre Viken og Osloregionen. • Aktivt søke etablering av statlige arbeidsplasser
Det er attraktivt å drive næringsvirksomhet, og eksisterende bedrifter finner rom for vekst	• Legge til rette for bedrifter som ønsker å vokse • Legge til rette for infrastruktur med god kapasitet som vei, havn, jernbane, tilgang til flyplass, vann og avløp og IOT . • Videreutvikle samarbeidet med Fredrikstad Næringsforening. • Styrke samarbeidet om næringsutvikling i Søndre Viken
En kommune, et forsknings- og utviklingsmiljø og et næringsliv som sammen stimulerer til nyskaping, innovasjon og entreprenørskap	• Støtte opp om næringsklynger som er i positiv utvikling og miljøer som tiltrekker seg gründere. • Utnytte potensialet for samskaping i utviklingen av «smart kommune». • Fokus på det grønne skiftet og sirkulærøkonomi • Stimulere til digitalisering av produkter og tjenester • Styrke samarbeidet mellom besøksnæring og destinasjonsutvikling. • Styrke samhandlingen mellom kommunen, lokalt næringsliv, Høgskolen i Østfold og Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet på Ås.
Næringslivet og offentlig sektor har tilgang til relevant kompetanse for morgendagens utfordringer	• Styrke samarbeidet mellom det offentlig og næringslivet for å etablere flere lærlingplasser.

	• Motivere ungdom til å fullføre videregående opplæring og ta høyere utdanning. • Utvikle et transportsystem som gjør det lett å komme til og fra arbeidsplasser i Søndre Viken • Videreutvikle Fredrikstad som studentby • Styrke kunnskapen om, og formidlingen av, hva som finnes av kompetansemiljøer i Søndre Viken

xii) Landbruksplan 2023-2033 (2023)

Formålet med landbruksplanen 2023-2033 er å sikre ressursgrunnlaget i kommunen for fremtidige generasjoner.

Delmål:

- Antall dispensasjoner etter jordloven skal reduseres med 30 % i planperioden.
- Antall dekar nedbygging av dyrket og dyrkbar mark reduseres med 20 % i planperioden.

For å oppnå målet med planen er det utarbeidet 61 tiltak fordelt mellom de tre dimensjonene av bærekraft; sosial, økonomisk og miljømessig.

xiii) Overvannsrammeplan (2007)

Målsettingen er å skape en bevissthet blant kommunale og private utbyggere om overvannsproblematikk og overvannshåndtering etter moderne ideer om bærekraftige prinsipper. Veiledningen skal:

- Være et hjelpemiddel for kommunal arealplanlegging;
- Synliggjøre hvor i planleggingsprosessene påvirkningsmuligheten er størst mht. løsningsvalg og;
- Beskrive prinsipielle tekniske løsninger.

Grunnlaget for god overvannshåndtering legges i arealplanleggingen gjennom en helhetlig og integrert prosess hvor relevante fagetater, myndigheter og private aktører er involvert.

xiv)Trafikksikkerhetsplan for Fredrikstad 2018-2021 (2019)

Hovedhensikten med en kommunal trafikksikkerhetsplan er å øke og samordne kommunens innsats i trafikksikkerhetsarbeidet, for således å redusere antall ulykker og utrygghetsfølelsen, spesielt hos myke trafikanter. Sammenliknet med landsgjennomsnittet i Norge ligger Fredrikstad litt over snittet når det gjelder antall ulykker per 1000 innbyggere. Kommunen ligger under snittet når det gjelder drepte og hardt skadde. Fredrikstad kommune ønsker å støtte opp under de visjoner og mål som er satt i sentrale planer, dvs. nullvisjonen, mål i NTP og mål i fylkets regionale transportplan. Fredrikstad kommunes visjon for trafikksikkerhet er følgende:

Fredrikstad skal være et samfunn der ingen blir drept eller hardt skadd i trafikken

Trafikksikkerhetsplanen omtaler en rekke tiltak for å bedre trafikksikkerheten.

xv) Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad (2017)

Nasjonal transportplan 2025-2036 har som mål at transportpolitikken skal være effektiv, miljøvennlig og trygg. Nasjonal sykkelstrategi (2012) har fastsatt et mål om 8 % nasjonal sykkelandel, som forutsetter at byene får mellom 10 og 20 % sykkelandel. Partene i Bypakke Nedre Glomma har også vedtatt mål om 0-vekst i personbiltrafikken og at veksten skal tas av kollektiv, sykkel og gange. For Nedre Glomma er hovedmålet å få flere til å sykle mer. Sykkelen skal bli et vanlig transportmiddel, særlig for arbeidsreiser. Sykkelandelen av alle reiser i sykkelbyen Nedre Glomma skal være 12 %. Hovedsykkelveinettet skal «invitere» til sykling.

Hovedsykkelvegnettet går langs/gjennom planområdet og består av gang-/sykkelvegen langs Rv. 22.

xvi) Veileder for renovasjonsteknisk planlegging (2022)

Veilederen beskriver blant annet hvilke krav det er til en renovasjonsteknisk plan, renovasjonsløsninger og vegsystemer. En renovasjonsteknisk plan skal vise hvordan oppsamling og innsamling av avfall skal løses innenfor planområdet, og hvordan naboeiendommer berøres av den foreslåtte løsningen.

Målet med veilederen er å hjelpe kommunen å sikre at det stilles krav til avfallsløsning og vegsystem i planfasen.

xvii) Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap – Fredrikstad brannvesen (2023)

Formålet med retningslinjene er å sikre at det blir tilrettelagt for forsvarlig rednings og slokkearbeid i forbindelse med prosjektering i byggesaker. Retningslinjene er et supplement til TEK 17.

Retningslinjene gir en rekke krav som må tas høyde for i planen med tanke på blant annet bredde på veier, svingradius, høyder og avstand til slukkevann.

xviii) Veinorm – Fredrikstad kommune (2016)

Veinormen gjelder for alle kommunale veier, og gir rammer for utforming og standarder på veinettet. Formålet med veinormen er at den skal sikre at alle veganlegg er trafikksikre og at vedlikehold kan utføres optimalt. Veinormen følger i utgangspunktet statensvegvesens håndbok N100 og N200, med særskilte tilpassede krav for kommunale veier.

Veinormen gjelder for Moumgaten som er kommunal.

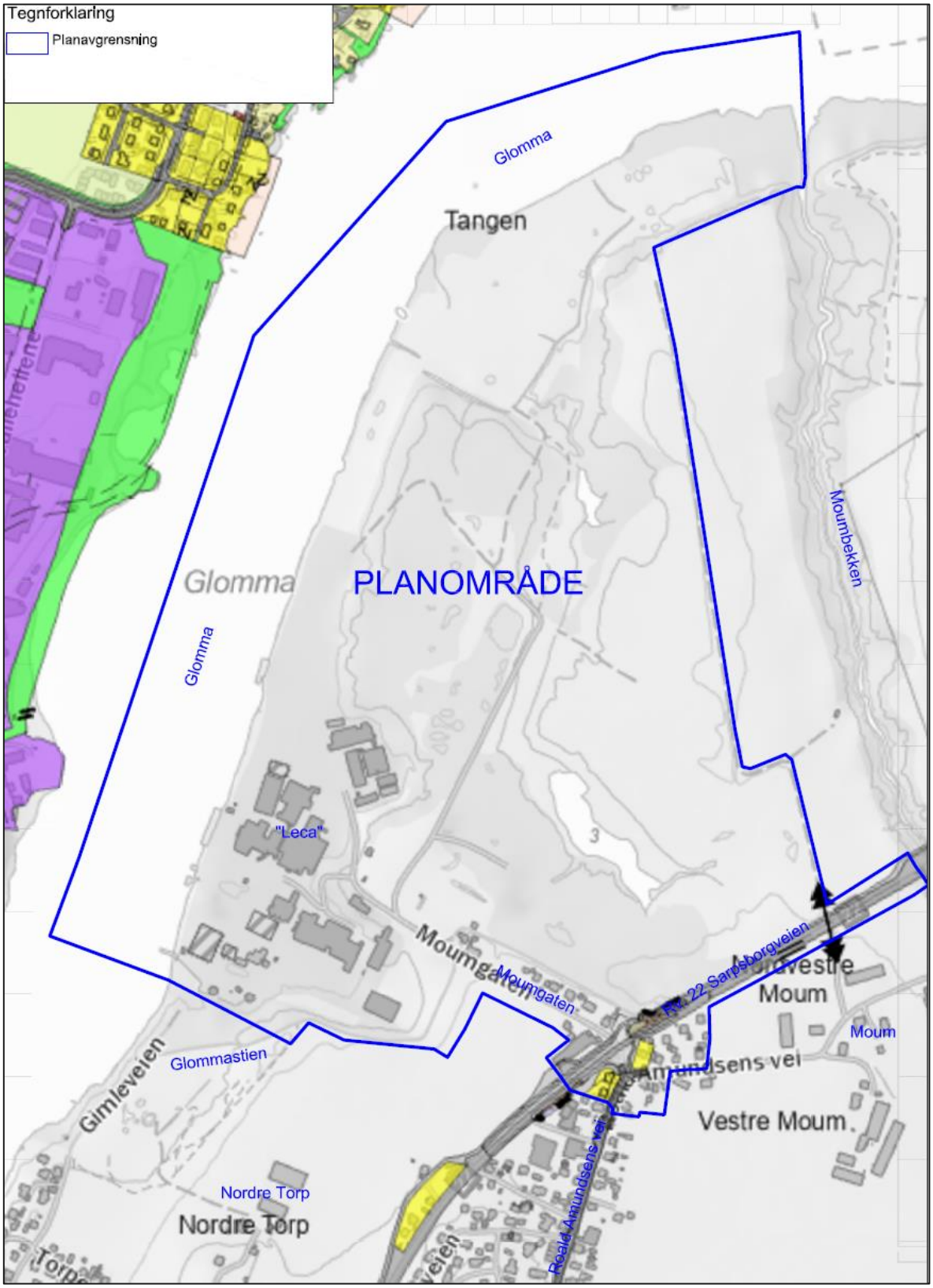
xix) Byvekstavtale for Nedre Glomma 2024-2033 (2024)

Byvekstavtalen for Nedre Glomma er en avtale mellom Samferdselsdepartementet, Kommunal- og distriktsdepartementet, Østfold fylkeskommune og Sarpsborg og Fredrikstad kommuner. Hovedmålet med prosjektet er å redusere klimagassutslipp, kø, luftforurensing og støy gjennom effektiv arealbruk og nullvekstmål i biltransport. I tillegg til å nå nullvekstmålet er en ambisjon med avtalen at færre skal bli hardt skadde og drepte i trafikken. Byvekstavtalen legger opp til trafikksikkerhet for gående og syklende, samt følger på ulykkesutviklingen.

Tiltak og virkemidler i byvekstavtalen skal bidra til å nå målet om nullvekst i biltransporten, samt bidra til et miljøvennlig, effektivt og trygt transportsystem. Byvekstavtalen er et verktøy for å samordne areal- og transportpolitikken i Nedre Glomma.

4.3 Reguleringsplaner

Næringsområdet på Moum (innenfor blå linje) er i sin helhet uregulert. Det er noen gjeldende reguleringsplaner langs Rv. 22. Se Figur 21.



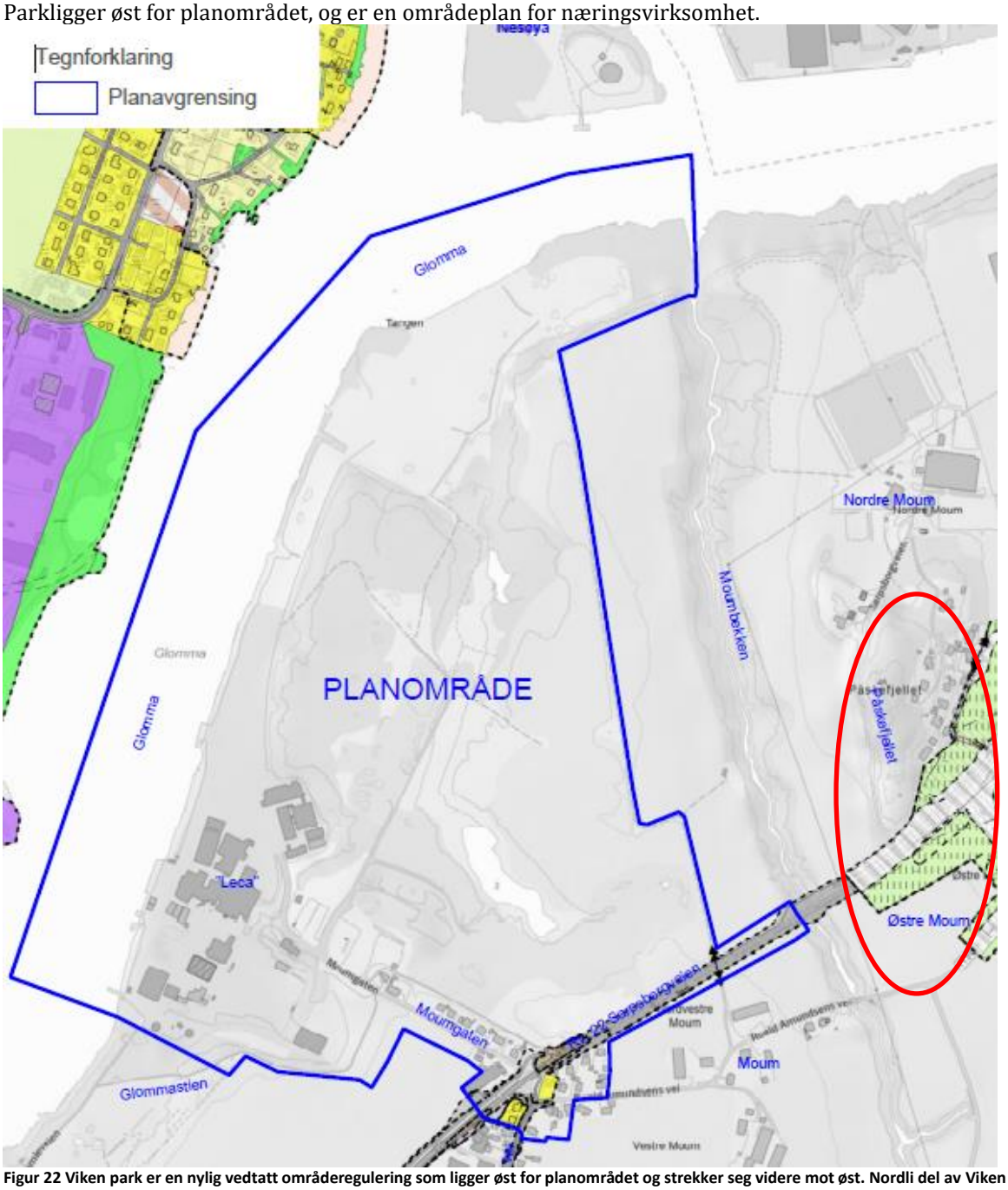
Figur 21: Kartutsnitt med gjeldende reguleringsplaner. (kilde: Fredrikstad kommunekart).

Gjeldende reguleringsplaner langs Rv. 22 er følgende (i rekkefølge fra sør til nord):

- Rv. 111 Holdeplasser Torpeveien-Vesten, plan-ID 1140, vedtatt 20.10.2016.
- G/s-vei Moum Sellebakk alt. Vest Rv. 111, plan-ID 369, vedtatt 09.12.1993.
- Riksveg 111 – Sellebakk-Moum, plan-ID 427, vedtatt 03.12.1998.
- G/s-vei Moum/Vesten Rv. 111, plan-ID 387, vedtatt 15.05.1995.

- Kryss Rv. 111 og Roald Amundsensvei, plan-ID 182, vedtatt 11.07.1984
- Roald Amundsensvei – 2 parseller, plan-ID 496, vedtatt 13.02.2003

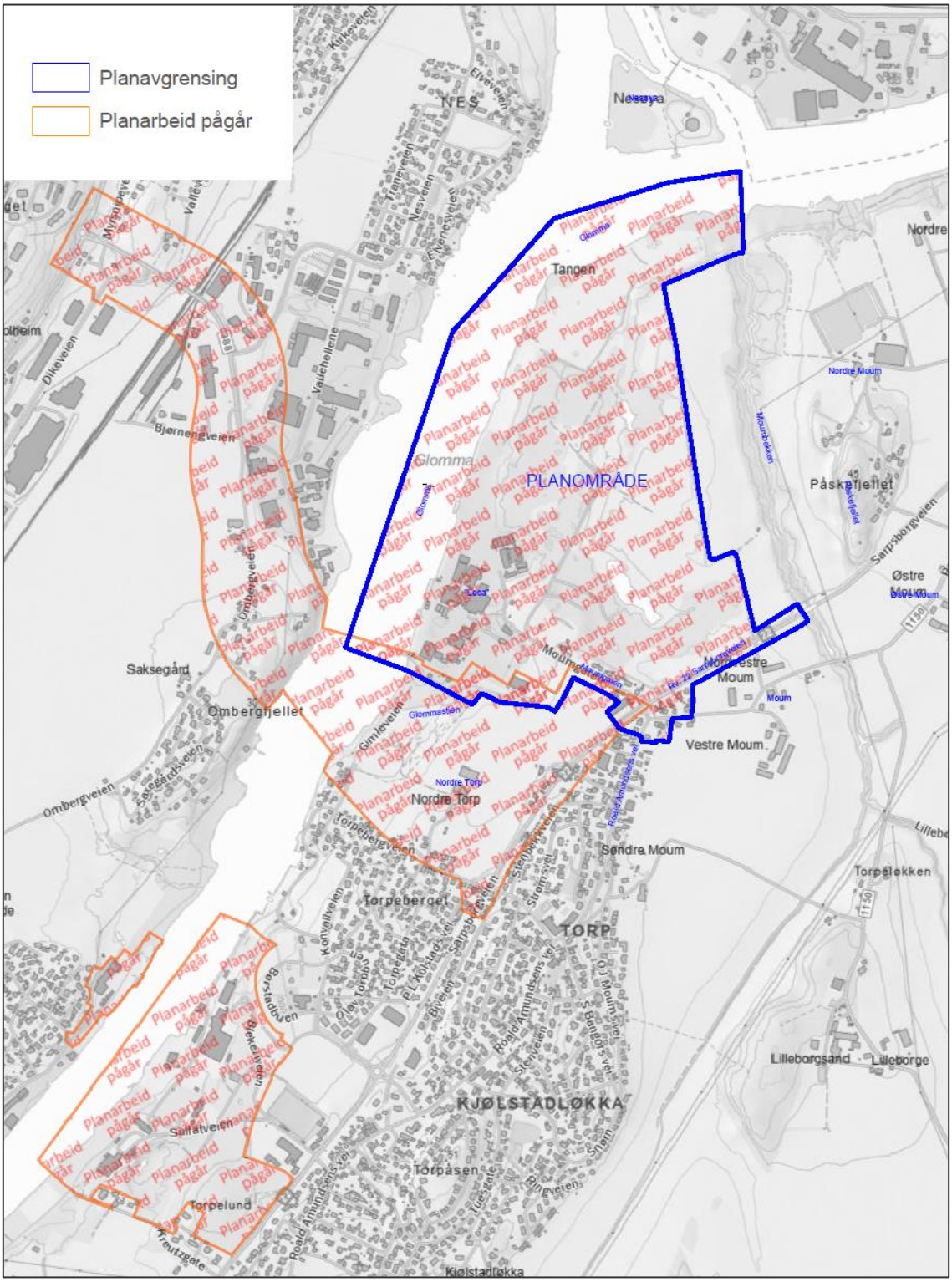
I tillegg er det nylig vedtatt områderegulering for Viken Park (plan-ID 1199), vedtatt 12.12.2024. Viken Parkligger øst for planområdet, og er en områdeplan for næringsvirksomhet.



Figur 22 Viken park er en nylig vedtatt områderegulering som ligger øst for planområdet og strekker seg videre mot øst. Nordli del av Viken park er markert med rød sirkel og planområde til Moum næringsområde er markert med blått omriss.

i) Pågående arbeid

Det foregår to pågående planprosesser i nær tilknytning til planområdet i sør. Delvis overlappende med planavgrensningen ligger planavgrensningen til *Ny bru Omberg-Torp* (plan-ID 3107 1234). Litt lengre sør ligger planområdet for områderegulering *Torp Bruk* (plan-ID3107 1230). Planavgrensningen til de pågående planprosessene er vist i figuren nedenfor.



Figur 23 Kartutsnitt over pågående reguleringsarbeid. Planområdet er vist med blått omriss, og nærliggende områder med pågående planarbeid er vist med oransje omriss. (kilde: Fredrikstad kommunekart).

4.4 Tidligere vedtak

Formannskapet i Fredrikstad kommune vedtok 25.04.2024 (PS 64/24) følgende for regulering av Moum næringsområde:

- *I medhold av plan- og bygningslovens § 12-2 vedtas det å utarbeide en områderegulering for Moum næringsområde.*

- *Det forutsettes at planarbeidet underlegges kommunal styring. Planen skal ha som utgangspunkt å utvikle området som et næringsområde, i samsvar med føringene i kommuneplanens arealdel 2023-2035, og de føringer som vil følge av et planprogram for arbeidet.*
- *Det forutsettes at forslagsstiller etter nærmere avtale, dekker alle kostnader forbundet med utarbeidelsen av planforslaget, og kommunens kostnader til saksbehandling fram til 1. gangs behandling av planforslaget.*

5. Tiltaket

5.1 Beskrivelse av tiltaket

Tiltaket omfatter C-virksomheter, som f.eks. lager og industri, skjermingstiltak, adkomstløsning og intern infrastruktur i tillegg til opprettholdelse av eksisterende virksomhet på «Leca». Det er også planlagt etablert ny havn langs Glomma. I kommuneplanens arealdel er det vist havneformål langs store deler av planområdet.

6. Alternativer

Det skal utarbeides tre ulike alternativer for planområdet. 0-alternativet har ingen ny utvikling og fungerer som et referansealternativ til de to andre. Alternativ 1 og 2 innebærer en utvikling av området. Omfanget og formålet vil variere mellom de to alternativene, som begge vil vurderes opp mot 0-alternativet.

6.1 0-alternativet

Referansealternativet (0-alternativet) er den mest sannsynlige utviklingen av området dersom tiltaket som følge av områdereguleringen ikke blir gjennomført. I denne sammenheng vil 0-alternativet være at eksisterende virksomheter opprettholdes. Virksomheten ved «Leca» vil fortsette. I 0-alternativet vil det legges til grunn at Leca skal utvikle virksomheten sin med en ny fabrikk. Tiltaket er beskrevet i byggesak 2023/37607 hos Fredrikstad kommune.

Konsekvensene av planforslaget vil bli vurdert opp mot denne situasjonen.

6.2 Alternativ 1

Alternativ 1 legger til grunn at hele planområdet, med unntak av det som i dag benyttes av «Leca», blir benyttet med arealformålet «havn». Innunder formålet «havn» omfattes kai, havneterminaler, havnelager, molo og navigasjonsinstillasjon.

Alternativ 1 vil legge bebyggelsen innenfor de områdene som er regulert til fremtidig næring i kommuneplanens arealdel.

Alternativet innebærer å legge til rette for havnedrift med tilhørende bebyggelse. Det er ikke fastsatt hvor på området bebyggelsen vil være eller utformingen til bebyggelsen. Adkomsten er tenkt via Moumgaten, i tillegg til sjøvegs trafikk via Glomma. Utforming av planområdet og tekniske løsninger utvikles som en del av planarbeidet etter utredningene i kapittel 7.4.

6.3 Alternativ 2

Alternativ 2 legger til grunn at planområdet blir sammensatt av ulike formål. Deler av planområdet får formålet «havn» og resten av planområdet får formålet «kombinert bebyggelse- og anleggsformål».

Innenfor det kombinerte formålet vil det bli tilrettelagt for næringsvirksomhet (C-virksomheter) med mulighet for å etablere nødvendige kontorer og lager.

Alternativ 2 vil legge bebyggelsen innenfor de områdene som er regulert til fremtidig næring i kommuneplanens arealdel.

Et blandet formål forventes å medføre mer trafikk enn alternativ 1. Et viktig forhold ved alternativ 2 vil derfor være å vurdere om adkomst fra Moumgaten er tilstrekkelig for planområdet. Utforming av planområdet og tekniske løsninger utvikles som en del av planarbeidet etter utredningene i kapittel 7.4.

6.4 Forskjellen mellom alternativene

Ved 0-alternativet skjer det ingen endring innenfor planområdet, situasjonen blir derfor tilsvarende det den er i dag uavhengig av hva utredningene viser. Forskjellen mellom alternativ 1 og 2 er at alternativ 2 har en større fleksibilitet knyttet til formålene. Dette vil kunne føre til ulik fjernvirkning, håndtering av stabilitet og masser. Det kan bli ulike løsninger for internt veinett innenfor planområdet.

Målet med utredningene er å sammenligne de ulike alternativene og komme fram til en anbefalt løsning. Utredningene vil legge frem hvordan tiltaket vil påvirke området og nærliggende områder. Hva som skal utredes og på hvilken måte er beskrevet i kapittel 7.4.

7. Konsekvensutredning

7.1 Innledning

Forskrift om konsekvensutredninger sier at konsekvensutredningens innhold og omfang skal tilpasses den aktuelle planen eller tiltaket og være relevant for beslutninger som skal tas. Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i relevant og tilgjengelig informasjon. Hvis det mangler informasjon om viktige forhold, skal informasjon innhentes. Utredninger og feltundersøkelser skal følge anerkjent metodikk og utføres av personer med relevant faglig kompetanse.

Som en del av planarbeidet skal det utarbeides et plankonsept for hvert alternativ. Dette skal dokumenteres med illustrasjonsplan, snitt og 3D-modeller.

7.2 Redegjørelse for planforslaget

Redegjørelse for planforslaget med tilhørende utredninger skal beskrives i planbeskrivelse med konsekvensutredning. Som en del av redegjørelsen av planforslaget skal det overordnet redegjøres for arealbehovet for næringsvirksomheter. Det skal i tillegg redegjøres for historisk bruk av området og arealene innenfor planområdet.

7.3 Metodikk

Utredningsarbeidet tar primært utgangspunkt i veileder M-1941 og metodikk beskrevet i denne. Denne veilederen dekker følgende temaer:

- Naturmangfold
- Landskap
- Kulturmiljø
- Friluftsliv
- Forurensning
- Klimagassutslipp

- Vannmiljø
- Økosystemtjenester

For å munne ut i en komplett samfunnsøkonomisk analyse vil metodikk fra vegvesenets håndbok V712 om konsekvensanalyser bli benyttet på øvrige temaer. Metodikken i veileder M-1941 og håndbok V712 har mange fellestrekk. Dette går ut på å dele planområdet inn i delområder, vurdere hvilke verdier de ulike delområdene har, for deretter å vurdere påvirkning av disse verdiene gjennom tiltaket. Konsekvensen av tiltaket uttrykkes som et forhold mellom verdi og påvirkning. Dette gjelder for de fire første temaene i veilederen. Forurensning, klimagassutslipp, vannmiljø og økosystemtjenester har en noe annerledes metodikk, beskrevet i veilederen.

Det vil inngå skadereduserende tiltak (avbøtende tiltak) i reguleringsplanforslaget.

For andre tema legges egnet metodikk til grunn, der det er etablert metodikk som kan følges. For eksempel utredes støy etter statlige retningslinjer om behandling av arealplanlegging (T-1442/2021).

7.4 Utredninger

Utredningstema	Grunnlag	Utredningsomfang/metode	Mål
Trafikk	Rv. 22 Sarpsborgveien går sør for planområdet. Eksisterende adkomst til planområdet er via Moumgaten. Det må gjøres beregninger før økning i trafikk og kapasitet til adkomsten.	• Beregne kapasitet på eksisterende adkomst (Moumgaten). • Beregne omfang av nyskapt trafikk fra næringsområdet ferdig utbygd. • Vurdere behov for parkering innenfor næringsområdet • Vurdere standard på adkomstveg • Vurdere ulike kryssløsninger med Rv. 22 med tilhørende beregning av trafikkavvikling. • Vurdere behov for tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtrafikk • Redegjøre for eventuelle avbøtende tiltak.	Tilrettelegge for en langsiktig adkomstløsning som ivaretar trafikkavvikling og trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper.
Sjøtrafikk	Glomma går langsmed og delvis innenfor planområdet i vest. Denne delen av Glomma er en del av hovedfarleden og sjøtrafikken i Glomma	• Beregne omfang av eksisterende næringsfartøy og fritidsfartøy • Beregne og vurdere behovet for manøvrering til/fra ny kai	Tilrettelegge for ny kai ved planområdet, samtidig som det unngås at ny virksomhet kommer i konflikt med eller er til hinder for bruk som farled.

	er en nasjonal interesse.	• Vurdere virkninger for sjømerker • Vurdere sikkerheten og fremkommeligheten i farvannet • Vurdere konsekvenser ved evt. motfylling • Redegjøre for eventuelle avbøtende tiltak.	
Støy	Langs rv. 22 Sarpsborgveien og områder i tilknytning til veien er kartlagt det rød og gul støysone. Boligene på vestsiden av Glomma ligger i dag utenfor kartlagt støysone. Planlagt utbygging er ikke støyfølsom, men kan føre til noe økt støy, fra området og fra trafikken.	• Gjøre støyberegninger for de ulike alternativene. Dette gjelder støy fra vegtrafikken. • Vurdere støy fra næringsområdet i de ulike alternativene. • Støyberegningene skal omfatte både østsiden og vestsiden av Glomma. • Redegjøre for eventuelle avbøtende tiltak.	Unngå overskridelse av anbefalte støygrenser i gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).
Naturmangfold	Det er registrert rødlistearter og fremmedarter innenfor planområdet. Planlagt utbygging vil kunne få konsekvenser for naturmangfoldet	• Kartlegge naturmangfold og fremmedarter innenfor planområdet iht. Miljødirektoratet (naturmangfoldloven, DN håndbok 11, veileder M-2209, Norsk rødliste for arter og naturtyper, forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangoldloven, håndbok for Miljøregistrering i Skog). • Vurdering av konsekvenser for naturmangfold og beskrivelse etter naturmangfoldlovens §§ 8-12. • Utarbeide tiltaksplan for ivaretakelse eller forbedring av viktige forekomster. • Sikre verdier og tiltak i plan og bestemmelser.	• I minst mulig grad medføre negative konsekvenser for naturmangfoldet og om mulig bedre betingelsene for naturmangfoldet.

		• Redegjøre for eventuelle avbøtende tiltak.	
Økosystemtjenester	Økosystemtjenester inngår iht. M-1941 andre utredningstemaer. Dette utredes derfor ikke separat, men skal bli tatt med som en del av de andre temaene.		
Naturressurser	Naturressurser innenfor planområdet omfatter i hovedsak skog og dyrka mark. Innenfor planområdet er dyrka mark en viktig naturressurs. Skogen anses å være lite drivverdig og anses ikke som relevant på dette temaet.	• Kartlegge eksisterende dyrka mark og kvalitet på denne gjennom innhenting av foreliggende grunnlagdata, jordprøver og befaring • Beregne tap av dyrka og dyrkbar jord • Vurdere konsekvenser for dyrka mark • Utarbeide matjordplan for håndtering av dyrka mark som beslaglegges. • Redegjøre for eventuelle avbøtende tiltak.	• Minst mulig arealbeslag/opp-splitting og øvrige ulemper for dyrka mark. • Gjenbruke matjord dersom planen medfører beslag av dyrka mark.
Landskap	De ulike alternativene vil ha påvirkning for landskapet.	• Utarbeide 3D-modell med både eksisterende situasjon og de ulike alternativene for å visualisere konsekvensene. • Kartlegge eksisterende landskap • Utarbeide landskapsanalyse • Vurdere konsekvenser for landskap. • Redegjøre for eventuelle avbøtende tiltak.	• Tilrettelegge for akseptabel utbygging i forhold til inngrep i landskapet og terreng, fjernvirkning og omgivelser. • Legge føringer for videre detaljprosjektering innenfor planområdet. Herunder hvilken byggehøyde som kan tillates på ulike delområder innenfor planområdet.

Kulturmiljø	Det er registrert SEFRAK- registrerte bygninger sør på planområdet. Det er vurdert å ikke være sannsynlig å finne automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Det er bekreftet at det ikke er behov for ytterligere registreringer i sjø.	• Vurdere konsekvenser for kulturminner/ kulturmiljø. • Redegjøre for eventuelle avbøtende tiltak.	• Ikke forringe SEFRAK-registrerte bygninger eller eventuelle andre kulturminner.
Friluftsliv, inkludert barn og unge	Det er svært begrenset bruk av næringsområdet til friluftsliv eller av barn og unge. Glommastien er imidlertid en viktig turvegtrasé, og kommuneplanens arealdel legger opp til at det skal opparbeides en ny trasé gjennom planområdet. Foruten Glommastien anses friluftsliv og barn og unge i liten grad å være relevant for beslutninger som skal tas.	• Kartlegge eksisterende friluftslivsverdier. • Kartlegge traseer og lokasjoner som kan gi positive opplevelser langs Glommastien. • Kartlegge traseer som blir trafikksikre og brukervennlige. • Vurdere krysningspunkter med tanke på trafikksikkerheten. • Redegjøre for eventuelle avbøtende tiltak.	• Legge til rette for en brukervennlig, trafikksikker trase for Glommastien. Det skal tilstrebes å legge til rette for naturopplevelser langs den nye traseen.
Forurensning	Temaet omfatter støy-, luft-, vann- og grunnforurensing. Store deler av planområdet har vært benyttet som næringsvirksomhet i lengre tid. Dette kan ha medført forurensing av grunn og vann. Ny virksomhet vil ikke være støyømfintlig, men kan medføre støy. Ny virksomhet kan medføre forurensing til grunn, vann og luft.	• Benytte støyberegningene til å se på støyforurensing. Støynivåer og utredningen av disse skal sikres med grenseverdier i planbestemmelsene og dokumentasjonskrav ved byggesak. • Luftkvaliteten sikres i planbestemmelsene og med dokumentasjonskrav ved byggesak. • Foreta kartlegging av forurenset grunn. Dersom det blir gjort funn skal det lages en tiltaksplan for	• Unngå støy over anbefalte grenseverdier. • Unngå forurensning fra eventuell forurenset grunn • Unngå forurensing over gjeldende grenseverdier for luftkvalitet. • Unngå forurenset utslipp til grunn eller vann.

		håndtering av massene. • Utarbeide en plan for overvannshåndtering. • Redegjøre for avløpsinfrastrukturens kvalitet og kapasitet. • Redegjøre for eventuelle avbøtende tiltak.	
Vannmiljø	Vannmiljø er en samlebetegnelse for økologisk og kjemisk tilstand i en vannforekomst. Det er vannforekomster innenfor planområdet, og tilstanden i de kan påvirke blant annet rødlistede arter.	• Kartlegge eksisterende vannforekomster • Vurdere risiko for forverring av vannmiljøet • Utarbeide overvannsplan som gir føringer for håndtering/rensing av overvann før utslipp til vannforekomster • Sette av tilstrekkelig med randsoner/vegetasjon ssoner rundt vannforekomster. • Vurdere og beskrive løsning for håndtering av overskuddssnø/ snødeponi	• Vannkvalitet skal ikke forringes.
Grunnforhold	Det er registrert fareområder for kvikkleire innenfor og nær planområdet. Det er gjort en rekke grunnundersøkelser innenfor planområdet tidligere.	• Benytte eksisterende grunnundersøkelser • Gjennomføre supplerende grunnundersøkelser • Vurdere områdestabilitet • Vurdere om planområder har grunnforhold som er egnet for utbygging • Redegjøre for eventuelle avbøtende tiltak.	• Unngå risiko for skred, utglidninger og setningsskader.
Klimagassutslipp	Dette er et tema det vil være vanskelig å utrede da det ikke er klart hvilke typer virksomheter som skal etablere seg i området. Siden dette er en områdeplan med overordnede grep, vurderes det å	• Gjøre en overordnet vurdering av tiltaket og hvilke arealer som bygges ned. • Redegjøre for eventuelle avbøtende tiltak.	• Ivareta viktig grønnstruktur for å ikke bygge ned karbonrike arealer.

	være mer relevant å utrede dette i forbindelse med konkrete tiltak. Det anses ikke å være spesielt karbonrike arealer som skal nedbygges, dersom viktig grønnstruktur ivaretas.		
Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	En ROS-analyse omhandler en rekke temaer som kan medføre noen form for risiko i et område. Det gjelder både naturskapte og menneskeskapt risiko.	• Utarbeide en ROS-analyse basert på veileder fra DSB. • Dersom analysen avdekker middels eller stor sannsynlighet for uønskede hendelser, skal dokumentasjonskrav vurderes. • Legge føringer for videre detaljprosjektering innenfor planområdet. • Redegjøre for eventuelle avbøtende tiltak.	• Unngå uønskede hendelser.

7.5 Oppsummering og samlet vurdering av konsekvenser

Det skal gis en samlet oppsummering og vurdering av konsekvenser. Vurderingen av konsekvenser skal ses på for hvert tema i utredningen, samt en sumvirkning for hele planområdet. Det skal gis en anbefaling av alternativ på bakgrunn av den samlede vurderingen av konsekvensene for planforslaget.

7.6 Oppsummering av skadereduserende tiltak

Det skal gis en samlet oppsummering av behov for skadereduserende tiltak.

7.7 Nærmere undersøkelser

Det skal gis en vurdering av behovet for nærmere undersøkelser. Nødvendige undersøkelser skal innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

8. Planprosess

8.1 Fremdriftsplan

En planprosess består av flere ulike faser, hvorav de fleste er lovpålagt. Planprosessen vil følge disse hovedpunktene, der tidspunkt kun er foreløpige antakelser:

- Oppstartsmøte med Fredrikstad kommune, avholdt våren 2024
- Varsel om oppstart av planarbeid og høring av forslag til planprogram, vinter 2024/2025
- Fastsettelse av planprogram, sommer 2025
- Første gangs behandling av planforslag med KU, vinter 2025/2026.
- Offentlig ettersyn av planforslag, vinter/vår 2026
- Vedtak av regulering, høst 2026.
- Kunngjøring av vedtatt plan, høst 2026.
- Klagefrist 3 uker etter kunngjøring av vedtatt plan

8.2 Samarbeidsavtale

Det skal inngås en samarbeidsavtale mellom kommunen og tiltakshaver. Dette som et grunnlag for samarbeidet om å få realisert reguleringen av området.

8.3 Informasjon og medvirkning

I plan- og bygningsloven kapittel 5 står det blant annet:

«§ 5 1. Medvirkning
Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. (…)»

For å få en felles forståelse og et omforent planforslag, er det viktig å sikre god informasjonsformidling og dialog med offentlige instanser, relevante interesseorganisasjoner og aktører i området.

I de lovpålagte fasene (varsel om oppstart/høring av planprogram, offentlig høring og ettersyn og kunngjøring av vedtatt plan) vil det være flere muligheter for å uttale seg til planarbeidet eller klage på vedtatt plan.

I tillegg til lovpålagte, offentlige høringer, skal det være medvirkning i planarbeidet gjennom dialog med grunneiere, naboer og lokalsamfunnsutvalgene. Det vil bli tatt kontakt med Torp lokalsamfunnsutvalg tidlig i planprosessen. Det vil bli gjennomført medvirkning med barn og unge i samråd med representanter fra kommunen. For øvrig er det ikke ved varsel om oppstart identifisert sårbare grupper som har spesielle interesser i planområdet eller blir berørt av planarbeidet.

I planprosessen vil det være tett dialog og samarbeid med Fredrikstad kommune. I områdereguleringen er det kommunen som er planeier, og planavdelingen får en særlig viktig rolle. Det vil være dialog med andre avdelinger i kommunen ved behov.

Planen vil bli meldt tidlig inn til regionalt planforum for å etablere en god dialog, og kunne løse eventuelle utfordringer på et tidlig tidspunkt.

Det vil også være dialog med andre offentlige myndigheter ved behov. Særlig aktuelt er dialog med Statens vegvesen med tanke på adkomst og kryssløsning mot riksvegen.

Moum næringsområde
Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram

Varsel om oppstart av reguleringsarbeider, høring og offentlig ettersyn av planprogrammet samt oppstart av arbeid med utbyggingsavtale ble annonsert på kommunens nettsider samt i Fredrikstad blad (f-b.no) den 21.11.2024. Det ble sendt ut varsel til berørte eiendommer og regionale myndigheter etter adresselister fra Fredrikstad kommune. Frist for uttalelser var 09.01.2025. Det kom inn 15 merknader.

Sammendrag av merknader med kommentarer

Moum næringsområde **1**
Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram **1**
Sammendrag av merknader med kommentarer **1**
1. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (SFØBOA), datert 08.01.2025 ..... **3**
Oppsummering av merknad: 3
Forslagstillers kommentar: 4
2. Østfold fylkeskommune (ØFK), datert 19.12.2024 ..... **5**
Oppsummering av merknad: 5
Forslagstillers kommentar 7
3. Statens vegvesen (SVV) **8**
Oppsummering av merknad: 8
Forslagstillers kommentar: 10
4. Bane NOR, datert 03.12.2024 ..... **10**
Oppsummering av merknad: 10
Forslagstillers kommentar 10
5. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), datert 26.11.2024 ..... **11**
Oppsummering av merknad 11
Forslagstillers kommentar 11
6. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 19.12.2024 ..... **11**
Oppsummering av merknad 11
Forslagstillers kommentar 12
7. Kystverket, datert 08.01.2025 ..... **12**
Oppsummering av merknad 12
Forslagstillers kommentar 12
8. Mattilsynet, datert 06.01.2025 ..... **13**
Oppsummering av merknad 13
Forslagstillers kommentar 13
9. Naturvernforbundet i Østfold, datert 09.01.2025 ..... **13**
Oppsummering av merknad 13

Forslagstillers kommentar 14
10. Torp Ve og Vel, datert 09.01.2025 15
Oppsummering av merknad 15
Forslagstillers kommentar 15
11. Ingrid Wærnes Minde, datert 08.01.2025 16
Oppsummering av merknad 16
Forslagstillers kommentar 16
12. Knut Espen Hystad, datert 05.01.2025 16
Oppsummering av merknad 16
Forslagstillers kommentar 16
13. Marianne Linkjendal mfl., datert 08.01.2025 17
Oppsummering av merknad 17
Forslagstillers kommentar 18
14. Monica C Bakker 18
Oppsummering av merknad 18
Forslagstillers kommentar 19
15. Monica Irene Fredriksen 19
Oppsummering av merknad 19
Forslagstillers kommentar 19

1. **Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (SFØBOA), datert 08.01.2025**

Oppsummering av merknad:

a. Det er nylig vedtatt statlige planretningslinjer for areal og mobilitet og statlige planretningslinjer for klima og energi. Det er inngått en byvekstavtale for Nedre Glomma. Planforslaget må belyse hvordan føringene er ivaretatt.

b. Viktig med et felles kunnskapsgrunnlag. SFØBOA ber om at det i planbeskrivelsen redegjøres for historikken i området, arealbruk, arealformål i KPA. Det kan med fordel belyses hvordan området så ut før uttak av leire.

c. Jordvern og matproduksjon.
Det er ca. 120 daa dyrka jord innenfor planområdet. Arealet er i hovedsak satt av til næringsformål, samt noe LNF. Deler av jordbruksarealet har vært benyttet som masseuttak. Det dyrka arealet utgjør del av større sammenhengende jorder i drift. SFØBOA påpeker at nasjonale jordvernhensyn har blitt innskjerpet de siste årene. Nasjonal jordvernstrategi (2023) angir at årlig omdisponering av dyrka jord skal begrenses til under 2000 daa på landsbasis, og bør bare vurderes der samfunnsnytten er svært stor og det ikke foreligger realistiske alternativer til omdisponering. Det vises til flere føringer som gir tydelig signaler om å gi stor vekt på jordvern opp mot andre samfunnsinteresser

SFØBOA vurderer at omdisponering av dyrka mark i denne størrelsesordenen vil være vesentlig i strid med nasjonale jordverninteresser og ha permanent effekt på nasjonal matberedskap. Det anbefales sterkt at fremtidig planforslag regulerer arealene med dyrka mark til LNF-formål.

d. Arealbehovet for næringsvirksomheter bør ses i sammenheng med nylig vedtatt områderegulering for Viken park.

e. Naturmangfold, Glomma og tilhørende kantsone
Glomma, interessene i 100-metersbeltet langs vassdraget og verdifullt naturmangfold må hensyntas gjennom arealfromål og bestemmelser.

SFØBOA fremmet innsigelse i 2023 ved høring av KPA, med bakgrunn i føringene for 100-metersbeltet langs vassdrag og ivaretakelse av skogareal/kantsone langs Glomma mellom Fredrikstad og Sarpsborg, innsigelsen ble senere løst. SFØBOA forutsetter at hensynet til kantvegetasjon og naturmangfold i området vektlegges i et fremtidig planforslag.

Kommunen må ta hensyn til vannmiljøet og i tilstrekkelig grad vurdere effekter av planlagte tiltak opp mot fastsatte miljømål.

Reguleringsplanen må sikre løsninger og avbøtende tiltak for å unngå uheldig avrenning fra området til vassdrag. Det legges vekt på åpne og naturbaserte løsninger og at det avsettes tilstrekkelig areal til dette.

SFØBOA ber om at løsning for håndtering av overskuddssnø fra området beskrives.

SFØBOA ber om at det i størst mulig grad legges vekt på å unngå inngrep i elva utover nødvendige sikringstiltak.

f. Avløp

Arealplanleggingen må ses i sammenheng med avløpsinfrastrukturens kvalitet og kapasitet samt eventuelle behov for tiltak. SFØBOA ber om at planforslaget redegjør for avløpsinfrastrukturen frem til nytt renseanlegg.

g. Støy
SFØBOA mener støy må for boliger på vestsiden av Glomma må belyses på lik linje som boliger på østsiden av elva.

h. Uttalelse til foreslått planprogram – føringer for planarbeidet
Nylig vedtatte statlige planretningslinjer må erstatte gamle i planprogrammet.

Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 må erstatte forventingene fra 2019.

Regional plan for vannforvaltning for Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 bør innarbeides som føring.

Byvekstavtalen for Nedre Glomma bør vurderes innarbeidet som føring for planarbeidet.

i. Uttalelse til foreslått planprogram – alternativer
SFØBOA mener det må utredes et alternativ som ikke er i vesentlig konflikt med nasjonale føringer for jordvern og som det er større sannsynlighet for at kan bli vedtatt. Det anbefales et alternativ som ikke medfører nedbygging av dyrka jord.

j. SFØBOA viser til Statsforvalterens forventinger til kommunal arealplanlegging for 2024 og overordnede føringer for kommunal planleggingen innenfor Statsforvalterens området.

k. SFØBOA vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn. De ber om å få tilsendt vedtatt planprogram.

Forslagstillers kommentar:

a. Planprogrammet er revidert og de nye retningslinjene er lagt inn. Hvordan retningslinjene og byvekstavtalen blir ivaretatt vil bli redegjort for i planbeskrivelsen.

b. Innspillet tas til følge, dette blir redegjort for i planbeskrivelsen.

c. Innspillet tas til orientering. Det skal utarbeides en konsekvensutredning jf. kapittel 7 i planprogrammet. Planforslagets endelige løsning, kart og bestemmelser skal utarbeides med bakgrunn i vurderingene gjort i konsekvensutredningen. Naturressurser, deriblant dyrka mark, skal vurderes. Det skal utarbeides en matjordplan som følger planforslaget. Forholdet til nasjonal jordvernstrategi (2023) skal beskrives i planbeskrivelsen.

d. Innspillet tas til orientering. Som en del av planarbeidet skal det overordnet redegjøres for arealbehovet for næring

e. Innspillet tas til orientering. Det skal utarbeides en konsekvensutredning jf. kapittel 7 i planprogrammet. Vannmiljø og naturmangfold er temaer som skal utredes. Det skal utarbeides en overvannsplan som gir føringer for håndtering/rensing av overvann før utslipp til vannforekomster, samt at det skal settes av tilstrekkelig med randsoner rundt vannforekomster. Håndtering av overskudd snø skal beskrives i planbeskrivelsen.

f. Forslagstiller mener en redegjørelse for infrastruktur frem til nytt renseanlegg tilhører byggesøknaden. Det vil ikke bli redegjort for i planarbeidet.

g. Innspillet tas til orientering. Det skal utarbeides en konsekvensutredning jf. kapittel 7 i planprogrammet. Forurensing er et av temaene som skal utredes. Det skal utarbeides støyberegninger fro de ulike alternativene i konsekvensvurderingen. Støyberegningene inkluderer også boligene på vestsiden av Glomma, og det skal vurderes behov for eventuelle støyreduserende tiltak.

h. Innspillet tas til følge og planprogrammet er revidert med nye og gjeldende planer, retningslinjer og føringer.

i. Forslagstiller mener det ikke vil være behov for et eget alternativ som ikke er i vesentlig konflikt med nasjonale føringer for jordvern, da det på bakgrunn av konsekvensene i utredningen vil bli tatt en beslutning om hvilket eller hvilke alternativ som skal danne grunnlag for endelig planforslag. Forslagstiller mener med dette at KU av 0-alternativet og alternativ 1 og 2 vil vise konsekvensene for naturresurser og dyrka jord på en tilfredsstillende måte.

j. Innspillet tas til følge, SFØBOA vil få tilsendt vedtatt planprogram.

2. Østfold fylkeskommune (ØFK), datert 19.12.2024

Oppsummering av merknad:
Merknader til offentlig ettersyn av planprogram:

a. ØFK ber om at det redegjøres for behov for areal til næring og industriområder i Fredrikstad. ØFK ønsker en helhetlig vurdering som tar hensyn til nåværende og fremtidige behov. Det må ses på sammenhengen mellom reguleringsplanene for Torp bruk, Moum næringsområde, ny bru over Glomma og Viken park.

b. Bypakka er ikke tatt med som en del av føringene for planarbeidet, men ØFK mener det er en del av premissene for planarbeidet. Det bør gå frem av planarbeidet hvordan nullvekstmålet er tenkt å realiseres, selv med veksten det legges opp til i dette området.

c. ØFK synes planprogrammet har lite oppmerksomhet på helhetsperspektivet, med Torp bruk, Moum næringsområde, ny bro over Glomma og Viken park. De sosiale konsekvensene, hvordan utvidelse vil påvirke lokalsamfunnet inkludert boligområder, transport og livskvalitet. Ved et helhetsperspektiv vil det gi et grunnlag for å vurdere utbyggingsforslag og endre planen før offentlig ettersyn samt gi et helhetlig beslutningsgrunnlag av planforslaget samlede virkninger for miljø og samfunn.

Merknader til varsel om oppstart

d. Det vil være nødvendig å se på den samlede virkningen i området. Det vises til sumvirkninger i KU-forskriften.

e. ØFK ber kommunen være oppmerksom på viktigheten av bærekraftig arealforvaltning i all planlegging. ØFK ber om at FNs bærekraftsmål blir ivaretatt i bestemmelsene og at målene er en del av planleggingen. Planen må redegjøre for 0-vekstmålet.

f. Det er registrert arealer med fulldyrka og dyrkbar jord innenfor planområdet. Bevaring av dyrka jord er av nasjonal interesse og omdisponering av dyrka jord skal reduseres og arealplanlegging skal bidra til å nå målet i tråd med jordvernstrategien fra 2023. Jordvern er også en del av fylkesplanen mot Østfold 2050, hvor retningslinjene sier at dyrka mark ikke skal tas i bruk til utbygging. ØFK mener planen ikke er i tråd

med nasjonale forventinger om jordvern og heller ikke i samsvar med fylkesplanen. Jordbruksarealene i dette området er særdeles verdifullt, og med stort avlingspotensiale. Omdisponering av jordbruksarealer bør unngås. Alternativt bør det settes krav til flytting av dyrka jord i planarbeidet. Flytting av jord er ansett som et kompenserende tiltak og er vurdert som siste utvei dersom en ikke kan unngå nedbygging.

g. ØFK ber om at regional plan for vannforvaltning innarbeides i planprogrammet. KU må vurdere om planarbeidet vil påvirke muligheten for å oppnå miljømålene i vannforekomstene. ØFK minner om at det ifølge vannforskriften ikke er tillatt å forringe vannmiljøet. Konsekvensutredningen må gi tilstrekkelig kunnskap til å vurdere evt. forringelse og mulige avbøtende tiltak. Alle vannforekomstene innenfor planområdet skal inkluderes i KU. ØFK anbefaler, på bakgrunn av at det pågår flere planer i området som totalt sett kan gi stor påvirkning på vannmiljøet, at det gjøres en samlet konsekvensutredning for vannmiljøet i hele området.

h. ØFK mener at til grunn for utvikling av havneområdet skal alle aktuelle spørsmål som bevarer næringslivets behov for utvikling av havneområdet utredes. Det må foretas en kartlegging av arealkrevende virksomheter, og kommunen bør vurdere effekter av en eventuell omdisponering av arealene.

i. ØFK ber om at det legges til rette for energiinfrastruktur, altså systemer og strukturer som sikrer trygg lagring og formidling av energi.

j. Planområdet ligger i levekårsutsatte område. ØFK bes det særlig rettes oppmerksomhet på sosial bærekraft, miljøhensyn, infrastruktur, helse og sikkerhet og medvirkning.

k. Glommastien er en viktig turveitrase, og kommuneplanens arealdel legger opp til at ny trase skal gå gjennom planområdet. ØFK anbefaler at det også sikres grønne ferdselsårer på tvers.

l. ØFK ber om at blågrønne strukturer ivaretas i planarbeidet.

m. ØFK påpeker at det er lovpålagt å involvere barn og unge i planleggingsprosessen og at det tas hensyn til deres nærmiljø for å sikre at barn og unges behov og ønsker blir ivaretatt.

n. Klimatilpasning handler om å forstå konsekvensene av klimaendringer og iverksette tiltak samt utnytte muligheter endringene kan bringe.

o. Det er avklart at det ikke er behov om arkeologiske registreringer. Norsk maritimt museum har ingen innvendinger til planen. ØFK har formulert en bestemmelse om det under anleggsarbeidet fremkommer automatisk fredede kulturminner:
«*Dersom det under anleggsarbeidet 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 Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8 4. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for havne- og næringsvirksomhet på Moum. Planarbeidet skal legge til rette for opparbeidelse av ny havn langs Glomma, med tilhørende landarealer. Annet næringsareal på land vil omfatte C-virksomheter, f.eks. lager og industri. Planarbeidet skal videre legge til rette for opprettholdelse og videreutvikling av eksisterende næringsvirksomhet på «Leca».*

p. ØFK mener det er svært viktig med et tett samarbeid mellom områderegulering for Moum næringsområde og regulering «Ny bru Omberg-Torp», som vil foregå parallelt. Dette for å finne de beste trafikale løsningene. Det er også et behov for samordning av plankart og bestemmelser slik at begge planene kan gjennomføres uavhengig av hverandre. ØFK ber om et snarlig møte for å innlede samarbeidet.

q. Trafikale konsekvenser skal utredes i konsekvensanalysen. Trafikkanalysen må legges til grunn for løsninger og dimensjonering dersom adkomst skal knyttes til den nye bru- og veiforbindelsen mellom Omberg og Torp. ØFK forventer at det i videre planarbeid og gjennom utarbeidelse av mobilitetsplan legges vekt på å finne løsninger som kan bidra til reduksjon av personbilbruk og øke andelen reisende med kollektiv, sykkel og gange.

r. Dersom adkomst til området skal kobles på den nye vei- og bruforbindelsen mellom Omberg og Torp, må det utarbeides tekniske planer for krysset. Teknisk plan skal være grunnlag for reguleringen etter gjeldende krav og retningslinjer. Teknisk plan skal være godkjent av ØFK før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn. Dersom planen inkluderer kryss/tiltak langs den nye vei- og bruforbindelse må det innarbeides en planbestemmelse om at byggeplan for ethvert tiltak skal godkjennes av ØFK/aktuelle veimyndigheter. Planbestemmelsen må formuleres som et rekkefølgekrav.

s. Det er viktig at det varsles stor nok planavgrening som sikrer nødvendig areal til veiformål er innenfor varslet planområdet. Dersom det vurderes et felles kryss ut på rv. 22 med reguleringsplan for ny bru Omberg-Torp bør det vurderes å utvide planområdet sørover for større fleksibilitet.

t. ØFK oppfordrer kommunen til å melde planarbeidet opp til drøfting i regionalt planforum i god tid før planen legges ut til offentlig ettersyn. ØFK har god erfaring med å gjennomføre temavise møter slik at det blir tid for gode drøftinger.

Forslagstillers kommentar

a. Innspillet tas til orientering. I utgangspunktet mener forslagsstiller at dette er utredninger som hører hjemme på overordnet plannivå (fylkesplan og kommuneplan). Som en del av planarbeidet skal det overordnet redegjøres for arealbehovet for næring.

b. Innspillet tas til følge. Planprogrammet er revidert og Byvekstavtalen for Nedre Glomma er tatt inn. Hvordan planforslaget ivaretar målene i Byvekstavtalen skal beskrives i planbeskrivelsen.

c. En helhetlig vurdering av arealene er gjort i kommuneplanens arealdel. I plandokumentene til Moum næringsområde vil det gis informasjon om temaer som berører planområdet og ved aktuelle temaer influensområdet. Ved vurdering av blant annet adkomst vil det være aktuelt å se på det i sammenheng med «Ny bro over Glomma».

d. Innspillet tas til orientering. Det skal utarbeides en konsekvensutredning jf. kapittel 7 i planprogrammet. Sumvirkningen av konsekvensene skal beskrives som en del av utredningen.

e. Planforslaget legger til grunn nasjonale, statlige, regionale og kommunale føringer, planer og retningslinjer. Flere av disse har fokus på bærekraftig utvikling og FNs bærekraftsmål, blant annet Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging (2023-2027), SPR for areal og mobilitet (2024) og byvekstavtalen for Nedre Glomma 2024-2033. Planen skal gjennom disse planene redegjøre for forholdet opp mot FNs bærekraftsmål og 0-vekstmålet.

f. Innspillet tas til orientering. Det skal utarbeides en konsekvensutredning jf. kapittel 7 i planprogrammet. Planforslagets endelige løsning, kart og bestemmelser skal utarbeides med bakgrunn i vurderingene gjort i konsekvensutredningen. Naturressurser, deriblant dyrka mark, skal vurderes som en del av utredningene. Det skal utarbeides en matjordplan som følger planforslaget for å fastsette kvaliteten på matjorden og eventuelt mulighet for flytting av matjorda ved behov. Forholde til nasjonal jordvernstrategi (2023) og Fylkesplanen mot Østfold 2050 skal beskrives i planbeskrivelsen.

g. Innspillet tas delvis til følge. Planprogrammet er revidert og regional plan for vannforvaltning er tatt inn og skal vurderes i planbeskrivelsen. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Vannmiljø er et tema som skal utredes. Det vil ikke bli lagt opp til en felles konsekvensutredning med tilstøtende planer.

h. Innspillet tas til orientering. Som en del av planarbeidet skal det overordnet redegjøres for arealbehovet for næring.

i. Innspillet tas til orientering. I planbeskrivelsen skal virkningene av planforslaget beskrives opp mot Statlige planretningslinjer for klima og energi og Regional plan for klima og energi i Østfold, som begge legger opp til effektiv og bærekraftig energibruk.

j. Innspillet tas til orientering. I planbeskrivelsen skal virkningene av planforslaget beskrives opp mot Fylkesplanen for Østfold mot 2050 som tar for seg Levekår og folkehelse.

k. Innspillet tas til orientering. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Friluftsliv er et tema som skal utredes.

l. Innspillet tas til følge.

m. Det vil bli gjennomført medvirkning med barn og unge, i samråd med representanter fra kommunen.

n. Innspillet tas til orientering. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Dette vil gi grunnlaget for å vurdere klimatilpassingstiltak og vurdere ulike løsninger innenfor planområdet.

o. Innspillet tas til følge, bestemmelsen legges inn i reguleringsbestemmelsene.

p. Innspillet tas til orientering. Som beskrevet i planprogrammet, vil det opprettes dialog med aktuelle parter.

q. Innspillet tas til orientering. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Trafikk er et tema som skal utredes.

r. Innspillet tas til følge, dette vil sikres i bestemmelsene.

s. Innspillet tas til orientering. Forslagstiller vurderer at planavgrensningen i utgangspunktet har tilstrekkelig areal. Dette vil vurderes fortløpende.

t. Innspillet tas til følge. Planen meldes inn til regionalt planforum når det vurderes som hensiktsmessig.

3. Statens vegvesen (SVV)

Oppsummering av merknad:

a. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal og transportplanlegging (2014) er erstattet av statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024). Det informeres om at målsetninger for regioner med større byer er gitt i kapittel 4 og omfatter nullvekstmålet, miljøvennlig mobilitet og kollektivknutepunkt. prioritering av infrastruktur for kollektivtrafikk og fortetting og transformasjon.

b. Byvekstavtale for Nedre Glomma 2024-2033 ble vedtatt 9.10.24. Planen har et nullvekstmål som betyr at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Ved behandling av reguleringsplaner skal det redegjøres for virkninger på nullvekstmålet.

c. Det må gjennomføres en trafikkanalyse. Den bør omfatte vurderinger av trafikksikkerhet og trafikkavvikling. Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. SVV anbefaler at alle offentlige trafikkarealer dimensjoneres etter SVV håndbøker. Barn og unges behov må vurderes. Det påpekes at barn og unge har en rett til å bli hørt i alle plan- og byggesaksbehandlinger. Trafikkanalysen vil danne grunnlag for å vurdere behov for utbedring/ombygging av eksisterende kryss mellom Moumgaten og rv. 22. Ved behov for å søke fravik fra veinormalen må eventuelle fravik være godkjent før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn. SVV ber om at det utarbeides en teknisk plan som grunnlag for reguleringsplanen for alle tiltak som berører rv. 22. SVV skal godkjenne teknisk plan før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn. Trafikkvurderinger og teknisk plan må utarbeides av fagpersoner.

d. Det bør angis byggegrenser mot offentlig veg. Byggegrensene bør vises i kartet, om nødvendig kan det suppleres en forklarende bestemmelse. SVV minner spesielt om at plasser for fast parkering og interne veger rammes av byggegrensen, da SVV mener de omfattes av begrepet byggverk. SVV anbefaler å ta inn en bestemmelse om at byggegrenser gjelder for alle typer byggverk.

e. I den grad det blir aktuelt å utbedre rv. 22 anbefaler SVV at sikringssonen langs rv22 reguleres (og erverves) til vegformål.

f. Hvis det er aktuelt med utbedring/ombygging av rv22 ber SVV om at det reguleres midlertidig bygge- og anleggsområder langs rv22.

g. Kryss og avkjørsler bør utformes iht. SVV håndbok N100. Sikttrekanter tegnes inn i plankartet. I tillegg bør det tas inn en bestemmelse om at det innenfor sikttrekanten ikke skal være sikthindringer.

h. Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk, samt beskrive gangavstander og relevante stoppesteder. Det vises også til kommuneplanens arealdel 2023-2035 om kollektivtrafikk og krav til mobilitetsplan.

i. Det er en overordnet nasjonal strategi om å øke andelen syklende. Planen bør vise hvordan den kan knyttes til rutenettet som inngår i *Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad*. Det vises til SVVs nasjonal gå strategi.

j. Reguleringsplanen må redegjøre for å vise hvordan universell utforming ivaretas, dette gjelder for eksempel at transportsystemet inkludert parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være universelt utformet.

k. Det vises til nasjonal transportplan som fremhever hensynet til at barn og unge, og legger føringer for at flest mulig skal kunne gå og sykle til skolen.

l. Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen. Nødvendige tiltak må innarbeides i plan og bestemmelser. Kartlagte støyutsatte områder langs riks- og fylkesveier finnes på SVV sine nettsider. Det bør som et minimum tas inn en bestemmelse om at grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen.

m. Det er viktig at det i planlegging, dimensjonering og utforming av den fysiske infrastrukturen tar hensyn til varedistribusjon og utarbeider løsninger som legger til rette for effektiv, miljøvennlig og trafikksikker

distribusjon. Løsninger for varelevering bør omtales i bestemmelsene eller vises i plan som en del av kjøre/parkeringsareal. Varemottak bør utformes slik at rygging og snuing kan skje utenfor offentlig veg. Områder hvor rygging er nødvendig, skal være godt opplyst og oversiktlige, uten søyler eller andre fysiske hindre. Varelevering bør ikke være i konflikt med parkering eller arealer for gående.

Forslagstillers kommentar:

a. Planprogrammet er revidert og de nye retningslinjene er lagt inn. Hvordan retningslinjene blir ivaretatt vil bli redegjort for i planbeskrivelsen.

b. Planprogrammet er revidert og Byvekstavtalen for Nedre Glomma er lagt inn. Hvordan byvekstavtalen blir ivaretatt vil bli redegjort for i planbeskrivelsen.

c. Innspillet tas til følge. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Trafikk er et tema som skal utredes.

d. Innspillet tas til orientering. Det vil bli angitt byggegrenser og bestemmelser iht. gjeldende regelverk.

e. Innspillet tas til orientering.

f. Innspillet tas til orientering.

g. Innspillet tas til følge. Frisikt vil tegnes inn og angis i bestemmelsene iht. N100.

h. Innspillet tas til følge. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Trafikk er et tema som skal utredes og det skal utarbeides en mobilitetsplan.

i. Innspillet tas til orientering. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Trafikk er et tema som skal utredes og det skal utarbeides en mobilitetsplan.

j. Innspillet tas til orientering. Universell utforming blir beskrevet i planbeskrivelsen.

k. Det vil bli gjennomført medvirkning med barn og unge, i samråd med representanter fra kommunen.

l. Innspillet tas til orientering. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Støy er et tema som skal utredes og eventuelle avbøtende tiltak skal innarbeides i planen. Det vil tas inn en bestemmelse som gjør grenseverdien i tabell 2 i T1442/2021 gjeldende i planen.

m. Innspillet tas til orientering. Det vil bli vurdert å gi føringer i bestemmelsene, Plankartet vil ikke bli så detaljert at det angir løsninger inne på de enkelte næringstomtene.

4. Bane NOR, datert 03.12.2024

Oppsummering av merknad:

a. Planområdet berører ikke jernbanens interesser og Bane NOR har derfor ingen merknader til planarbeidet.

Forslagstillers kommentar

a. Innspillet tas til orientering.

5. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), datert 26.11.2024

Oppsummering av merknad

a. Automatisk tilbakemelding. Statsforvalteren skal ivareta hensynet til samfunnssikkerhet i plansaker. Dersom det er behov for direkte involvering av DSB, skal høringen sendes inn på nytt med tydelig angivelse av hva det bes uttalelse til.

Forslagstillers kommentar

a. Innspillet tas til orientering.

6. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 19.12.2024

Oppsummering av merknad

a. Det er uklart om det planlegges å stille krav til ytterligere detaljregulering eller om områdereguleringsplanen vil åpne for direkte utbygging.

b. Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og delvis innenfor registrert kvikkleireforekomst. I kvikkleiresoner må det gjøres utredninger og tilstrekkelig tiltak for sikkerhet må dokumenteres. Kravene til sikkerhet mot skred er gitt i TEK17 § 7-3. Det vises til NVEs veileder.
   - Ved tiltak hjemlet i områdeplanen forutsetter NVE at den reelle fare for områdeskred avklares og tas hensyn til i planarbeidet.
   - Ved krav om detaljregulering forutsetter NVE at aktsomhetsområder for kvikkleireskred innarbeides i plankartet for områdeplanen og videre utredninger sikres i bestemmelsene.

c. Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetssone for flom.
   - Ved tiltak hjemlet direkte i områdeplanen forutsettes det at den reelle faren for flom innenfor hele planområdet avklares og hensyntas.
   - Ved krav om detaljregulering forutsettes det at aktsomhetsområder for flom innarbeides i plankartet for områdeplanen og at krav til videre utredning sikres i bestemmelsene.

d. Det er viktig at det i planarbeidet er høy bevissthet rundt hvilke arealer som er best til infiltrering og fordrøyning av vann, hvilke arealer som kan sikre trygg bortledning av vann og hvilke arealer som er best egnet til å bygge på. Det vises til NVEs veileder.

e. Planforslaget legger opp til vassdragsinngrep. Det vises til vannressursloven kapittel 2, spesielt § 5 som pålegger at vassdragstiltak skal planlegges og gjennomføres slik at de er til minst mulig skade og ulempe for allmenne og private interesser, samt konsesjonsplikten som fremgår av § 8. De eventuelle tiltakene i vassdrag og vassdragsnære områder er ikke godt nok belyst og virkningene er ikke godt nok vurder til at NVE kan ta stilling til om det vil være konsesjonsplikt på nåværende tidspunkt.

f. Det anbefales at NVEs nettsider og veiledere benyttes slik at NVEs interesser blir ivaretatt i planarbeidet.

g. NVE ønsker tilgang til alle flom- og skredutredninger både rapporter og eventuelle faresoner. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. Alle relevante fagutredninger må være vedlagt.

Forslagstillers kommentar

a. Innspillet tas til orientering. Planarbeidet legger i utgangspunktet opp til at deler av planområdet kan åpnes direkte for utbygging, mens andre områder vil kreve detaljregulering. Hvilke områder det gjelder vil bli beskrevet i planbeskrivelsen, angitt i plankart og bestemmelsene.

b. Innspillet tas til orientering. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Grunnforhold er et tema som skal utredes. Det skal også utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse, kvikkleire vil omtales i analysen.

c. Innspillet tas orientering. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Flom er et tema som skal utredes i Risiko- og sårbarhetsanalysen.

d. Innspillet tas til orientering. Det skal utarbeides en VAO-plan som skal følge planforslaget.

e. Innspillet tas til orientering. Eventuelle tiltak i og i nærheten av vassdrag skal belyses i planbeskrivelsen.

f. Innspillet tas til følge

g. Innspillet tas til følge. NVE vil få tilsendt planen ved offentlig ettersyn, og eventuelle utredninger og faresoner vil være vedlagt.

7. Kystverket, datert 08.01.2025

Oppsummering av merknad

a. Kystverket finner det positivt at kommunen vil legge til rette for ny havne- og næringsvirksomhet.

b. Planområdet ligger i og ved Glomma. Sjøtrafikken i Glomma er en nasjonal interesse som Kystverket skal ivareta. Kystverket forventer at virkninger for sjøtrafikken utredes og tas hensyn til i planarbeidet. Aktuelle utredningstemaer er blant annet:
   - Ferdsel for næringsfartøy og fritidsfartøy
   - Manøvrering til/fra kai
   - Virkninger for sjømerker
   - ROS analyse

c. Kystverket ber om at planprogrammet kapittel 7.4 oppdateres slik at det går tydelig frem at sjøtrafikk er et tema som skal utredes.

d. Det informeres om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i farvannet er søknadspliktige etter havne- og farvannsloven § 14. Søknader for Glomma skal som hovedregel behandles av Kystverket.

e. Det informeres om at kystverkets karttjenester kan være nyttige i planarbeidet.

f. Kystverket ber om at innspillene hensyntas i den videre prosessen og at de ønsker å bli holdt orientert videre.

Forslagstillers kommentar

a. Innspillet tas til orientering.

b. Innspillet tas til følge. I revidert planprogram er sjøtrafikk angitt som et eget utredningstema og skal hensyntas i det videre planprogrammet.

c. Innspillet tas til følge. Planprogrammet kapittel 7.4 er oppdatert, og sjøtrafikk er angitt som et eget utredningstema.

d. Innspillet tas til orientering.

e. Innspillet tas til orientering.

f. Innspillet tas til orientering.

8. Mattilsynet, datert 06.01.2025

Oppsummering av merknad

a. Det kommer ikke frem hvordan området skal forsynes med tilstrekkelig mengder drikkevann. Det forventes at det utarbeides en VA-plan av området. Mattilsynet forutsetter at kapasiteten for tilførsel av drikkevann og slokke vann økes om nødvendig. Vedtas reguleringsplanen før tilstrekkelig vann er sikres, skal dette sikres i rekkefølgekravene.

b. Mattilsynet ser det som viktig at det belyses at det finnes reguleringer for å unngå spredning av alvorlige planteskadegjørende og floghavre. Jordas status, og eventuelle nødvendige tiltak for å unngå spredning av dette må redegjøres for i planarbeidet. Det må redegjøres for både anleggsarbeid og eventuell flytting av matjord.

Forslagstillers kommentar

a. Innspillet tas til følge. Det skal utarbeides en VA-plan for området. Tilstrekkelig kapasitet på drikkevann og slukkevann skal sikres i reguleringsbestemmelsene.

b. Innspillet tas til orientering. Det skal utarbeides en matjordplan som følger planforslaget. Sikring mot uønsket spredning av arter skal sikres i bestemmelsene.

9. Naturvernforbundet i Østfold, datert 09.01.2025

Oppsummering av merknad

a. Naturvernforbundet i Østfold stiller spørsmål til behovet for næringsformålet, som følge av argumentene benyttet for Viken park.

b. Det finnes to viktige naturlokaliteter innenfor planområdet (dammene og Moumbekken). Naturvernforbundet i Østfold mener at selv om dammene er et resultat av flytting av masser tar det ikke bort verdiene man finner der i dag. Naturvernforbundet i Østfold oppfordrer sterkt til å bevare hensynet til bekken i den videre prosessen, og at bekken får ligge i fred under utbyggingen. Området er registrert som gråor-heggeskog, en viktig naturtype. Skogen er et overvintrings- og hekkeområde. Det går ørret opp i bekken og gyter.

c. Planområdet omfatter dyrka mark, og østlige deler har det blitt lagt ned stor innsats for restaurering av dyrka mark. Naturvernforbundet i Østfold påpeker at å bygge ned jord er noe som burde unngås, og stiller

spørsmål til om utbygging av dette arealet er god ressursbruk fra kommunen sin side. Naturvernforbundet i Østfold ber om at det ved utbygging blir vedtatt at det kreves utarbeidet en matjordplan.

d. Naturvernforbundet i Østfold mener Moum næringsområde står i motsetning til det som kommer frem av områdereguleringen for Viken park, der Viken park skal være en erstatning for Moum næringsområde og Årum. Naturvernforbundet oppfordrer Fredrikstad kommune til å holde lovnadene sine.

e. Naturvernforbundet i Østfold anbefaler å legge til et planalternativ som utreder muligheten å effektivisere dagens grå arealer og infrastruktur og begrense omfanget av ny utbygging.

f. Planområdet ligger i 100-meterbeltet for vassdrag. Naturvernforbundet i Østfold ber om å få tilsendt dokumentasjon på at det foreligger et reelt behov for utbyggingen, særlig med tanke på plasseringen langs Glomma.

g. Naturvernforbundet i Østfold mener at naturverdiene i området må kartlegges gjennom grundig feltarbeid og av upartiske fagfolk.

h. Fredrikstad kommune må kartlegge sine tilgjengelige grå arealer og utnytte disse før nye naturområder tas i bruk.

Forslagstillers kommentar

a. Innspillet tas til orientering. Som en del av planarbeidet skal det overordnet redegjøres for arealbehovet for næring.

b. Innspillet tas til orientering. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Naturmangfold er et tema som skal utredes.

c. Innspillet tas til orientering. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Naturmangfold er et tema som skal utredes.

d. Innspillet tas til orientering. Området avsatt til Moum næringsområde har over tiden blitt mindre. Viken park er en erstatning for et område som nå er tatt ut av kommuneplanens arealdel, og ikke erstatning for Moum næringsområde slik næringsområdet foreligger nå. Historikken i området og behov for næringsarealer skal beskrives i planbeskrivelsen.

e. Det vurderes at alternativene som foreligger i planprogrammet dekker utredningsbehovet. Ved utredning av alternativene vil en se på den samlede konsekvensen av alternativet før videre planlegging.

f. Innspillet tas til orientering. Som en del av planarbeidet skal det overordnet redegjøres for arealbehovet for næring.

g. Innspillet tas til orientering. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Naturmangfold er et tema som skal utredes.

h. Innspillet tas til orientering. Som en del av planarbeidet skal det overordnet redegjøres for arealbehovet for næring

10. Torp Ve og Vel, datert 09.01.2025

Oppsummering av merknad

a. Torp Ve og Vel er positive til at området utvikles og regner med at det innebærer en forskjønnelse og opprydning i området.

b. Torp Ve og Vel bemerker at det i oppstartsmøtet referatet er skrevet at *Levevilkår og folkehelse er ikke relevant*. Dette er de uenige i, og at de må utredes. Torp Ve og Vel foreslår å løse inn husene i Moumgaten for å fjerne konflikrisikoer i både utbyggings- og driftsfase.

c. Torp ve og vel er opptatt av at naturverdier bevares og videreforedles. Det registreres at det settes av areal for å videreføre Glommastien videre nordover. Dette ses på som et bra tiltak, men med liten hensikt om det ikke settes av midler til å bygge bro over Moumbekken. Det påpekes at dagens Glommasti fungerer utmerket slik den er, og at noe natur bør få ligge som urørt utmark.

d. Grunnforholdene er kjent for å være variable og vanskelige på grunn av kvikkleire. Det være om mulig legges føringer for hvordan boliger i området skal sikres mot rystelser som kan forringe boligen og sikring av eventuell erstatning.

e. Torp Ve og Vel er opptatt av at matberedskapen ikke blir negativt berørt av utbyggingen. Dyrka mark som grenser til planområde, må sikres mot uheldig skygge og drenering må sikres. De stiller seg positive til at det skal utarbeides en matjordplan, men påpeker at produksjonsmulighetene til matjorden avhenger av undergrunnen den legges på.

f. Det er ikke aktuelt å legge Glommastien i eksisterende traktorvei på naboeiendom. Skal stien ligge i øst, kan den legges i randen av planområdet inntil dyrkamarka. Stien blir da en buffer mellom dyrka mark og nøringsbebyggelse.

g. Adkomst til næringsområdet blir ligge i nærheten av der Moumgaten i dag munner ut i rv22. Dagens kryss er uoversiktlig, og det antas at det vil bygges en rundkjøring her som adkomst til området. Dette bør samordnes med adkomst til ny bru over Glomma.

Forslagstillers kommentar

a. Innspillet tas til orientering.

b. Innspillet tas til orientering. Det er vurdert at Levevilkår og folkehelse vil bli vurdert under andre temaer i konsekvensutredningen, og ikke skal utredes som egne temaer. I tillegg vil levevilkår og folkehelse være temaer i planbeskrivelsen. Forslagstiller mener med dette at temaene levevilkår og folkehelse er ivaretatt, og at det burde vært omformulert i oppstartsmøtereferatet.

c. Innspillet tas til orientering. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Naturmangfold og friluftsliv er temaer som skal utredes.

d. Innspillet tas til orientering. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Geoteknikk er et tema som skal utredes. Eventuelle kompenserende tiltak og erstatning for rystelser kommer inn i byggesaksbehandlingen.

e. Innspillet tas til orientering. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Naturresurser er et tema som skal utredes, og det skal utarbeides en matjordplan.

f. Innspillet tas til orientering.. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Friluftsliv er et tema som skal utredes.

g. Innspillet tas til orientering. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Trafikk er et tema som skal utredes. Det skal opprettes kontakt for samordning med ny bru over Glomma.

11. Ingrid Wærnes Minde, datert 08.01.2025

Oppsummering av merknad

a. Wærnes Minde peker på at planforslaget vil påvirke alle som bor på Torp med økt trafikk, støy og forurensning.

b. Det argumenteres for at det er mer hensiktsmessig å spare naturen på Moum, spesielt når Viken Park er planlagt kun 400 meter unna. Planene på Moum vil medføre tap av skog, naturverdier og jord til matproduksjon. Wærnes Minde oppfordrer politikerne til å vise mer ansvar når det gjelder bærekraft og miljø, og understreker at naturen i nærmiljøet er viktig for folk flest.

Forslagstillers kommentar

a. Innspillet tas til orientering. Trafikk, støy og forurensing er temaer som skal utredes i konsekvensutredningen.

b. Innspillet tas til orientering. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Naturmangfold og naturressurser er blant temaene som skal utredes.

12. Knut Espen Hystad, datert 05.01.2025

Oppsummering av merknad

a. Hystad er positiv til regulering og utvikling av Moum næringsområde.

b. Grusveien langs plangrensen i øst er privat vei for jordbruksarealene tilknyttet gbnr. 620/1. Hystad påpeker at det ikke er aktuelt av veien benyttes som eventuell trase for Glommastien eller turvei, da dette vil være til hinder for driften av jordbruksarealene. Sti til friluftsliv må legges innenfor arealene til næringsområdet, f.eks. parallelt med dagens grusvei.

c. Det må tas hensyn til høyde på bygg og vegetasjon i øst, da det kan skape skygge på jordbruksarealene og redusere produktpotensialet av korn. Dette vil føre til mindre avling og tapt inntekt for grunneier.

d. Eksisterende drenering på jordbruksarealene har utløp til terreng rundt arealene og videre avrenning til Glomma. Hystad krever fortsatt rett til dette og dreneringen må hensyntas i planleggingen av næringsområdet. Det er i dag tre utløp i øst og tre utløp i nord fra gbnr. 620/50 og 621/4.

Forslagstillers kommentar

a. Innspillet tas til orientering.

b. Innspillet tas til orientering. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Friluftsliv er et tema som skal utredes, og Glommastien vurderes under dette temaet.

c. Innspillet tas til orientering. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Naturressurser er et tema som skal utredes. Tiltakets påvirkning på landskapet skal beskrives i planbeskrivelsen, og det skal gjennomføres en sol/skyggeanalyse.

d. Innspillet tas til orientering. Konkret løsning på dette må vurderes når man kommer til byggesak.

13. Marianne Linkjendal mfl., datert 08.01.2025

Oppsummering av merknad

Høringssvaret er sendt inn på vegne av boligeierne i Moumgaten 19, 21, 25, 27, 29, 31 og 33.

a. Selbakk er et satsningsområde for levekårsutfordringer i Fredrikstad kommune, og det påpekes at det bør vises særlig hensyn til hvordan en områderegulering vil påvirke disse utfordringene. Det er viktig å ta hensyn til sosial bærekraft, miljø, infrastruktur, helse og sikkerhet, medvirkning og involvering av lokalsamfunnet.

b. Beboerne i Moumgaten påpeker at Glommastien er mye i bruk. Det er et samlet ønske fra beboerne at Glommastien beholder sin nåværende plassering, og at det etableres en buffersone mellom næringsarealene og stien som også reduserer virkningen av næringsbyggene for beboerne. Det er ikke ønskelig at stien ledes gjennom næringsområdet.

c. Beboerne i Moumgaten ønsker å fremheve NVE sitt høringssvar gitt 19.12.2024. Området ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og delvis innenfor registrert kvikkleireforekomst. Det må gjennomføres grundig utredning av kvikkleiresonen og tilstrekkelig sikkerhet for tiltakene må dokumenteres.

d. Det er en bekymring om hvordan byggeaktiviteten kan føre til forflytninger i grunnen som kan forårsake kosmetiske og bymessige skader på boliger og tomter. For å unngå konsekvenser og dokumentere eventuelle skalder bør det gjennomføres grundig kartlegging for alle berørte naboer før arbeidet starter. Det må etableres avtaler om hvem som skal dekke kostnadene for eventuelle skader som oppstår som følge av byggearbeidene.

e. For å redusere støvbelastningen og andre ulemper under byggeprosessen bør det etableres støygjerder. Beboerne ønsker at det utarbeides støyberegninger for hele området, med særlig fokus på boligområdet. Støyberegningene må gjøres tilgjengelige for beboerne og følges opp med tiltak ved eventuelle avvik. Det bør gjennomføres luftkvalitetsmålinger før, under og etter utbyggingen.

f. En tydelig plan for kommunikasjon mellom prosjektledelsen og naboene er nødvendig. Åpen dialog og involvering er avgjørende.

g. Beboerne ønsker å uttrykke sterk motstand mot at Moumgaten brukes som hovedadkomstvei både under byggeprosessen og etter ferdigstillelse. Økt mengde tungtransport vil forverre utfordringer i Moumgaten som ikke er dimensjonert for slik belastning. Det er allerede problemer med støy og risting fra tungtransport. Det må sikres trygg skolevei langs Moumgata. Det må vurderes alternative løsninger for adkomstvei til industriområdet og nytt kryss må ses i sammenheng med andre planer, sikkerhet og livskvalitet.

h. Utbyggingen bør gjennomføres i tråd med estetiske og funksjonelle hensyn for å bevare områdets karakter.

i. Det er nødvendig å foreta en grundig vurdering om eiendommene langs Moumgaten bør kjøpes ut som en del av planarbeidet. Det foreslås at en dialog med beboerne igangsettes snares slik at de kan forberede seg på eventuelle fremtidige tiltak.

j. Beboerne ønsker å understreke at prosjektet skaper stor usikkerhet og vil ha store konsekvenser for lokalmiljøet, og at omgivelsene og livskvaliteten blir truet av en utvikling de ikke ønsker.

Forslagstillers kommentar

a. Innspillet tas til orientering.

b. Innspillet tas til orientering. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Friluftsliv er et tema som skal utredes, og Glommastien vurderes under dette temaet.

c. Innspillet tas til orientering. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Geoteknikk er et tema som skal utredes.

d. Innspillet tas til orientering. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Geoteknikk er et tema som skal utredes. Eventuelle kompenserende tiltak og erstatning for rystelser kommer inn i byggesaksbehandlingen.

e. Innspillet tas til orientering. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Forurensning, deriblant støy og støv, er et tema som skal utredes.

f. Dialog med berørte parter vil bli ivaretatt gjennom planprosessen.

g. Innspillet tas til orientering. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Trafikk og trafikale løsninger er et tema som skal utredes.

h. Innspillet tast til orientering. Tiltakets påvirkning på landskapet og estetisk utforming skal beskrives i planbeskrivelsen og sikres i bestemmelsene.

i. Innspillet tas til orientering. Det vil være dialog med berørte parter.

j. Tas til orientering.

14. Monica C Bakker

Oppsummering av merknad

a. Bakker uttrykker bekymring for utbygging på Moum, og hvordan det vil påvirke naturen rundt Torp. Hun og familien har flere naturopplevelser med dyrelivet i området som inkluderer revefamilie og revehi, grevling hi og spor, rådyr, elg, bever, mår, sel, og en rekke fuglearter som havørn, isfugl, hegre, traner, svaner, sothøner, ender, musevåk og småfugler. I tillegg er det observert frosker og salamander og insekter som øyenstikkere.

b. Det påpekes viktigheten av tilgang til naturen og at Fredrikstad kommune oppfordrer folk til å gå og bruke naturen og minimere biltransport. Det stilles spørsmål med hvor man skal gå som ikke er asfalt og betong. Bakker oppfordrer til å ta vare på naturen.

Forslagstillers kommentar

a. Innspillet tas til orientering. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Naturmangfold er et tema som skal utredes.

b. Innspillet tas til orientering. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Friluftsliv er et tema som skal utredes.

15. Monica Irene Fredriksen

Oppsummering av merknad

a. Fredriksen er i dag berørt av ganske mye støy fra rv22, og som følge av planen på Moum vil de at støytiltak skal utføres slik at de slipper støy fra veien. Det rister i skapene ved tungtrafikk på veien og støysituasjonen vil øke ved utbygging.

Forslagstillers kommentar

a. Innspillet tas til orientering. Det skal gjennomføres en konsekvensutredning jf. kap. 7 i planprogrammet. Støy er et tema som skal utredes.

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 08.01.2025
Vår ref: 2024/45794
Deres dato: 20.11.2024
Deres ref: 2022/21550

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Carl Henrik Jensen, 69247049

Fredrikstad - innspill til varslet oppstart av områderegulering for Moum Næringsområde

Vi viser til deres oversendelse datert 20. november 2024 med varslet oppstart av områderegulering for Moum Næringsområde.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for havne- og næringsvirksomhet på Moum, i henhold til føringer i kommuneplanens arealdel. Planarbeidet skal legge til rette for opparbeidelse av ny havn langs Glomma, med tilhørende landarealer. Annet næringsareal på land vil omfatte C-virksomheter, for eksempel lager og industri. Planarbeidet skal videre legge til rette for opprettholdelse og videreutvikling av eksisterende næringsvirksomhet på «Leca». Planarbeidet skal samtidig kartlegge og ivareta viktig grønnstruktur, terreng, naturverdier, naturmangfold og allmennhetens interesser. Det er utarbeidet forslag til planprogram for konsekvensutredning.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Det er nylig vedtatt *Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet* og *Statlige planretningslinjer for klima og energi*. Det er også inngått en byvekstavtale for Nedre Glomma. Et planforslag for området må belyse hvordan disse føringene blir ivaretatt.

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

Planlegging skal blant annet bidra til å nå målet om å redusere nedbygging av særlig viktige naturarealer, minimere omdisponering av dyrka jord, redusere klimagassutslipp fra arealbruksendringer og bidra til at veksten i persontransport skal tas med kollektivtransport, sykling og gange.

Vi ser det videre som viktig at man har et felles kunnskapsgrunnlag i planprosessen. Vi ber kommunen i framtidig planbeskrivelse å redegjøre for historikken i området, både knyttet til konkret arealbruk og til arealformål i kommuneplanens arealdel. Det kan med fordel også belyses hvordan området så ut før uttak av leire tok til.

Jordvern og matproduksjon

Det er i varslingsdokumentene angitt ca. 120 dekar dyrka jord innenfor planområdet. Hoveddelen av dette er lokalisert øst i planområdet. Arealet er i hovedsak avsatt til næringsformål i gjeldende kommuneplan, men arealet helt i nord er avsatt til LNF-formål. Deler av jordbruksarealet har tidligere vært benyttet til masseuttak. Det dyrka arealet utgjør del av større sammenhengende jorder i aktiv drift.

Vi vil påpeke at nasjonale jordvernhensyn har blitt kraftig innskjerpet de senere år, herunder ved siste oppdatering av nasjonal jordvernstrategi i 2023. Strategien angir nå at årlig omdisponering av dyrka jord skal begrenses til under 2 000 dekar pr. år på landsbasis. Dette er et ambisiøst mål, og forutsetter at kommunen utviser en svært restriktiv praksis for omdisponering av dyrka jord i arealplanleggingen. Omdisponering av dyrka jord bør bare vurderes i tilfeller hvor samfunnsnytten er svært stor og hvor det ikke foreligger realistiske alternativer til omdisponering.

Vi viser også til *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027*, hvor kommunene oppfordres til å vurdere tidligere avsatte byggeområder på dyrka jord på nytt av hensyn til jordvernet. Dette understrekes ytterligere i *Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet* og brevet *Matjord og arealplanlegging i kommunane* fra landbruks- og matdepartementet og kommunal- og distriktsdepartementet, datert 22. januar 2024. Føringene understreker kommunenes ansvar for å ivareta jordvernet i arealplanleggingen, og gjentar viktigheten av å vurdere avsatte byggeområder på dyrka jord på nytt. Dette er å anse som tydelige signaler og bør gis stor vekt når kommunen vurderer jordvern opp mot andre samfunnsinteresser.

Disse styringsdokumentene er vedtatt etter at kommuneplanens arealdel var på høring i 2023. Dette innebærer at de innskjerpede føringene må legges til grunn ved behandling av planforslaget, selv om arealet er satt av til næringsformål i arealdelen. Etter vår vurdering vil omdisponering av dyrka jord i denne størrelsesorden være vesentlig i strid med nasjonale jordverninteresser og ha permanent effekt på nasjonal matberedskap. Vi vil sterkt anbefale at et fremtidig planforslag regulerer arealene med dyrka jord til LNF-formål. Se også merknadene til planprogrammet lenger ned, om alternativer.

Vi vil også påpeke at Fredrikstad nylig har vedtatt områderegulering for Viken park, som også legger opp til omdisponering av dyrka jord. Arealbehovet knyttet til næringsvirksomhet bør ses i sammenheng.

Naturmangfold, Glomma og tilhørende kantsone

Reguleringsplanen må ta hensyn til Glomma, interessene i 100-metersbeltet langs vassdraget og verdifullt naturmangfold gjennom arealformål og bestemmelser.

Vi fremmet innsigelse til foreslått utvidelse av næringsformålet i dette området ved høring av kommuneplanens arealdel i 2023. Dette med bakgrunn i føringene for 100-metersbeltet langs vassdrag og ivaretakelse av skogareal/kantsone langs Glomma mellom Fredrikstad og Sarpsborg. Det ble senere utarbeidet et revidert plankart som ivaretok den aller nærmeste kantvegetasjonen og argumentert for arealbehovet, blant annet på grunn av ønske om å ivareta naturverdier innenfor allerede avsatt byggeformål. Vi aksepterte at dette ble vedtatt. Vi forutsetter at hensynet til kantvegetasjon og naturmangfold i området vektlegges i et fremtidig planforslag.

For nye inngrep, aktiviteter og utslipp må kommunen ta hensyn til vannmiljøet og i tilstrekkelig grad vurdere effekter av planlagte tiltak opp mot fastsatte miljømål. Det skal som hovedregel ikke gis tillatelse til ny aktivitet eller nye inngrep som kan føre til en varig forringelse av miljøtilstanden (for minst ett kvalitetselement eller for samlet tilstandsklasse) eller gjøre det vanskeligere å oppnå miljømålene.

Det er viktig at reguleringsplanen sikrer løsninger og avbøtende tiltak for å unngå uheldig avrenning fra området til vassdrag. Det må legges vekt på åpne og naturbaserte løsninger og avsettes tilstrekkelige arealer for dette. Gode overvannsløsninger kan dempe effektene av klimaendringer, redusere forurensninger og samtidig bidra til naturmangfold og opplevelser.

Vi ber om at løsninger for håndtering av overskuddssnø fra området beskrives. Snø kan ha negative påvirkninger dersom det deponeres i sårbare områder, og smeltevannet skal slippes ut på en måte som ikke påvirker vannmiljøet negativt.

Vi ber også om at det i størst mulig grad legges vekt på å unngå inngrep i elva utover eventuelle nødvendige sikringstiltak.

Avløp

Arealplanleggingen må sees i sammenheng med avløpsinfrastrukturens kvalitet og kapasitet samt eventuelle behov for tiltak. Plan- og bygningsloven § 27-2 stiller krav til at avløp skal være sikret og i samsvar med forurensningsloven før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse.

Statsforvalteren har i brev av 30. januar 2024 til kommunene forventninger til ivaretakelse av avløpshåndtering i kommunenes arealplanlegging. Her varslet vi kommunene om en innskjerping av vår innsigelsespraksis i plansaker som legger opp til ny bebyggelse der den planlagte avløpsløsningen ikke er i samsvar med forurensningsregelverket. Vi ber om at planforslaget redegjør for avløpsinfrastrukturen frem til nytt renseanlegg.

Støy

Vi savner en omtale av støy fra havnevirksomhet og ev. næringsvirksomhet til boliger på vestsiden av Glomma, jf. retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Vi mener dette må belyses på lik linje med boliger på østsiden av elva.

Uttalelse til foreslått planprogram

Vi har nedenfor noen merknader til ulike punkt i foreslått planprogram.

2. Føringer for planarbeidet

De nylig vedtatte *Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet* og *Statlige planretningslinjer for klima og energi* må erstatte de oppførte Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og

klimatilpasning. Videre må *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027* innarbeides som føring, i stedet for forventningene fra 2019.

Regional plan for vannforvaltning for Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 bør innarbeides som føring. Det bør også vurderes å innarbeide byvekstavtalen for Nedre Glomma, som en føring for planarbeidet.

4. Alternativer

En svært viktig del av en konsekvensutredning er å vurdere alternativer. Det foreslås i planprogrammet å utrede to utbyggingsalternativ, i tillegg til 0-alternativet. Vi ser det som positivt at det foreslås å utrede to alternativ, men de foreslåtte alternativene går ikke ut på ulikt arealbeslag. Vi mener det må utredes alternativ som ikke er i vesentlig konflikt med nasjonale føringer for jordvern og som det er større sannsynlighet for at kan bli vedtatt. Vi anbefaler derfor at det utredes alternativ som ikke medfører nedbygging av dyrka jord.

Ellers viser vi til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og Miljøstatus.

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp. Vi ber om å få tilsendt vedtatt planprogram.

Med hilsen

Brede Kihle
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Østfold fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Statens Vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER

ØSTFOLD
FYLKESKOMMUNE

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2024/25554-3 Deres ref.: 2022/21550 Dato: 19.12.2024

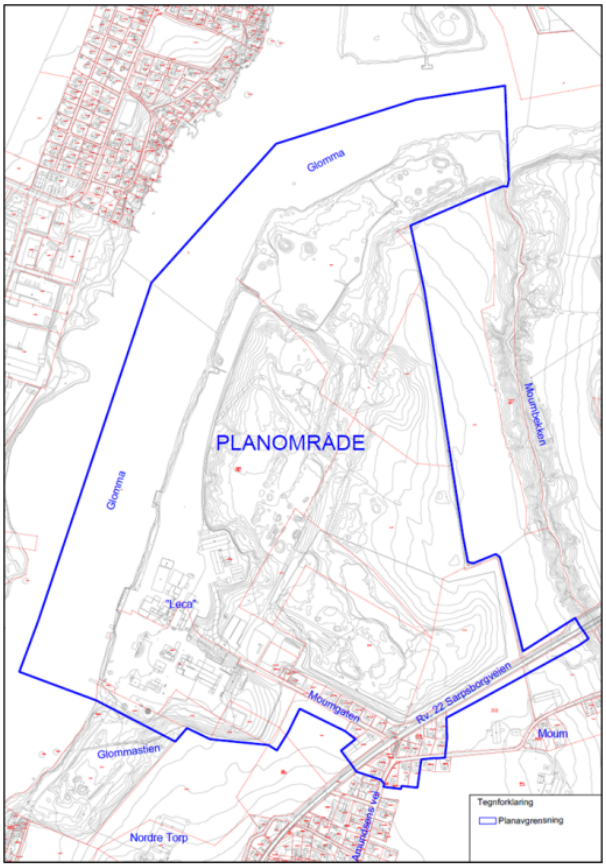
Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av planprogram, samt utbyggingsavtale - Moum Næringsområde - Fredrikstad kommune

Østfold fylkeskommune viser til brev fra Fredrikstad kommune datert 20. november 2024. Fredrikstad kommune varsler oppstart av planarbeid for områderegulering med planprogram for Moum Næringsområde, i henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-8.

Forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i henhold til § 15 i forskrift om konsekvensutredninger. Planarbeidet har plan-ID 3107 1229. Det varsles også oppstart av arbeid med utbyggingsavtale, i henhold til plan- og bygningslovens § 17-4.

Planområdet

Planområdet ligger i Fredrikstad. Området ligger på østsiden av Glomma, med adkomst fra riksveg 22. ved Glomma.



Kommuneplanens arealdel (2023 – 2035): *Planområdet er i Fredrikstad kommunes arealplan avsatt til bebyggelse og anlegg, næringsbebyggelse, havn, LNF – tiltak for stedbunden næring, sjø, vassdrag – Farleder og bruk og vern av sjø, vassdrag, strandsone. I tillegg er det avsatt fremtidig turvegtrase for Glommastien, samt hensynssone naturmiljø, faresone – flomfare, og fire områder avsatt til bruk og vern av sjø, vassdrag og strandsone.*

Planområdet er i all hovedsak uregulert. Det er gjeldende reguleringsplaner bare i tilknytning til rv.22 og arealer langs denne. Det er flere pågående arealplaner i området, blant annet områdereguleringen

E-post: post@ofk.no
Internett: www.ofk.no
Org.nr.: 930580694

for Viken park, Torp bruk og Ny bro over Glomma.

Formålet

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for havne- og næringsvirksomhet på Moum, i henhold til føringer i kommuneplanens arealdel 2023-2035. Planarbeidet skal legge til rette for opparbeidelse av ny havn langs Glomma, med tilhørende landarealer. Annet næringsareal på land vil omfatte C-virksomheter, for eksempel lager og industri. Planarbeidet skal også legge til rette for å opprettholde og videreutvikle eksisterende næringsvirksomhet på Leca. Videre skal planarbeidet kartlegge og ivareta viktig grønnstruktur, terreng, naturverdier, naturmangfold og allmennhetens interesser.

Planforslaget vil blant annet definere type virksomhet, utbyggingsvolum, trafikkløsninger, adkomstløsning og intern infrastruktur. Planen vil også avklare skjermingstiltak og etablering/videreføring av grønnstruktur/naturområder, herunder eksisterende dammer med tilhørende bekk/vannstreng og randvegetasjon.

Fylkeskommunens rolle

Østfold fylkeskommune har vurdert saken som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannregionmyndighet og som veieier for fylkesveier. Vi uttaler oss blant annet med utgangspunkt i fylkesplanen for Østfold.

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

Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi skal vurdere planarbeidet som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern, forvalter av miljøvernhensyn og utøvende myndighet etter vannforskriften.

Fylkesplanen for Østfold ligger til grunn for vår uttalelse, og fylkesplanen sammen med andre regionale planer ligger på vår hjemmeside under Regionale planer - Østfold fylkeskommune

Fylkeskommunen har følgende merknader til offentlig ettersyn av planprogram:

I planprogrammet står det at Fredrikstad kommune har på generelt grunnlag behov for nye næringsarealer.

Det skal utarbeides tre ulike alternativer for planområdet. 0-alternativet har ingen ny utvikling og fungerer som referansealternativ, alternativ 1 og 2 innebærer en utvikling av området, omfang og formål vil variere mellom de to alternativene.

Alternativ 1 legger til grunn at hele planområdet, med unntak av det som skal brukes av Leca, benyttes med arealformåler havn (kai, havneterminaler, havnelager, molo og navigasjonsinstillasjon). Adkomsten er tenkt via Moumgaten, i tillegg til trafikk via sjøveien

Glomma. Det er ikke fastsatt hvor på området bebyggelsen vil være eller utformingen til bebyggelsen.

Alternativ 2 legger til grunn at planområdet blir sammensatt av ulike formål. Deler av området får formålet havn og resten av planområdet får formålet «kombinert bebyggelse- og anleggsformål». Innenfor formålet tilrettelegges det for næringsvirksomhet (C-virksomheter) med mulighet for å etablere nødvendige kontorer og lager.

Et blandet formål, altså alternativ 2 vil føre til mer trafikk enn alternativ 1. Et viktig forhold ved alternativ 2 er derfor om Moumgaten er tilstrekkelig for planområdet. Hva som skal utredes og på hvilken måte er beskrevet i kapittel 7.4 i planprogrammet.

Fylkeskommunen ber om at det redegjøres for behovet for mer areal til næring og industriområder i Fredrikstad. Vi ønsker en helhetlig vurdering som tar hensyn til både nåværende og fremtidig behov. Det vil i denne saken være viktig at man ser reguleringsplanen for Torp bruk, Moum næringsområde, ny bru over Glomma og Viken park i sammenheng.

0-vekst målet og Belønningsavtalen

Gjennom belønningsavtalen med staten har Fredrikstad kommune forpliktet seg til at personbiltrafikken ikke skal øke selv om byen vokser, nullvekstmålet. Det skal gjennom blant annet arealforvaltningen legges til rette for at det skal være enklere for flere å velge bort bilen, og heller reise med kollektivtransport, sykle eller gå.

Bypakka er i planprogrammet ikke tatt med som en del av føringene for planarbeidet, men er absolutt en del av premissene for planarbeidet. Det bør derfor gå frem i planarbeidet hvordan nullvekstmålet er tenkt å realiseres, selv med den veksten som det legges opp til i dette området.

Virkningene av de samlede arealbruksendringene

Det skjer mye i området, virkningene av de samlede arealbruksendringene vil være svært viktig. Her må vi se enkeltområdene under ett. En samlet vurdering skal gi bilde av hva summen av arealbruksendringer i planforslaget vil bety for ulike miljø- og samfunnshensyn. Det er viktig at man ser reguleringsplanen for Torp bruk, Moum næringsområde, ny bru over Glomma og Viken park i sammenheng, ikke stykkevis og delt.

Vurderingen har flere hensikter:

- Gi et grunnlag for å vurdere utbyggingsforslag og endre planen før offentlig ettersyn, om virkningene av planen samlet sett ikke vurderes akseptable i forhold til miljø og samfunn.
- Gi et helhetlig beslutningsgrunnlag av planforslagets samlede virkninger for miljø og samfunn.

Samlede virkninger kan beskrives som det totale” fotavtrykket" forslagene til endret arealbruk i planforslaget etterlater seg for relevante miljø- og samfunnsforhold. Det vil være viktig å se på de samlede virkningene av planen sett i lys av også andre planlagte, eksisterende og/eller vedtatte planer eller tiltak.

Metode for, og resultatene fra, utredning av planens enkeltområder vil naturlig også danne grunnlaget for vurdering av de samlede arealbruksendringene. Vurderingene av de siste bør være på et mer overordnet og kvalitativt beskrivende nivå enn for enkeltområder.

Fylkeskommunen synes at planprogrammet har lite oppmerksomhet på helhetsperspektivet. (Torp bruk, Moum næringsområde, ny bru over Glomma og Viken park). De sosiale konsekvensene, hvordan en utvidelse vil påvirke lokalsamfunnet, inkludert, boligområder, transport og livskvalitet.

Fylkeskommunen har følgende merknader til varsel om oppstart:

Vi nevner som innspill til planprogrammet at det er mangelfullt på helhetsperspektivet, det vil være nødvendig å se på den samlede virkningen i området. Det blir viktig at de ulike planene snakker sammen. Det vises til sumvirkninger i KU-forskriften (vedlegg IV).

FN 17

Bærekraftig arealforvaltning er viktig i all planlegging. Vi ber kommunen være oppmerksom på viktigheten av bærekraftig arealforvaltning i all planlegging. Dette er viktigere enn noen gang for å sikre en balansert og bærekraftig utvikling. Vi ber om at FNs bærekraftsmål blir ivaretatt i bestemmelsene. Bærekraftsmålene bør være en del av planleggingen og utviklingen av området. Planen må redegjøre for 0-vekstmålet/belønningsavtalen.

Dyrka mark

Det er registrert arealer med fulldyrka og dyrkbar jord innenfor planområdet. I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027, er jordvern et viktig tema, og det er stilt konkrete forventinger om at fylkeskommuner og kommuner følger dette opp i sin arealforvaltning:

Det er viktig at fylkeskommunene og kommunene følger opp den nasjonale jordvernstrategien, slik at utbyggingsbehov balanseres bedre mot det langsiktige hensynet til innenlandsmatproduksjon. Særlig i pressområder er det viktig å praktisere et strengt jordvern for å hindre at viktige jordbruksarealer blir bygd ned.

Av hensyn til beredskap og mulighetene for matproduksjon, er det nødvendig å ta vare på jordressursene over hele landet og sikre at jorda holdes i drift. Bevaring av dyrka jord er derfor en nasjonal interesse. Omdisponering av dyrka jord skal reduseres, og arealplanleggingen skal bidra til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med ny jordvernstrategi fra 2023.

Jordvern er også en del av fylkesplanen Østfold mot 2050. Her står det i retningslinjene at dyrka mark skal ikke tas i bruk til utbygging. Fortetting og transformasjon skal prioriteres.

Unntatt er arealer som allerede er bundet i regulerings plan. Føringene i fylkesplanen skal følges opp og utdypes/detaljeres i kommunale planer. Østfold fylkeskommune mener at dette ikke er i tråd med de nasjonale forventingene som er satt for jordvern, og heller ikke er i samsvar med fylkesplanen Østfold mot 2050. Jordbruksarealene i dette området er særdeles verdifullt, og med stort avlingspotensiale. Omdisponering av jordbruksarealer bør derfor unngås. Alternativt bør det settes krav til flytting av dyrka jord i planarbeidet. Flytting av jord er en form for kompenserende tiltak, og er vurdert som en siste utvei dersom en ikke kan unngå nedbygging og avbøte gjennom tilpasninger av utbyggingen i arealplanleggingen.

Vi viser til Landbruksstrategi 2021–2030 for Viken fylkeskommune,

Vannmiljø

Planområdet berører både Glomma og flere bekker som renner til Glomma. Disse ligger i Glomma vannregion, og er omfattet av regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion for perioden 2022-2027. Planprogrammet inkluderer ikke den regionale planen for vannforvaltning. Fylkeskommunen ber om at denne innarbeides.

Den regionale planen for vannforvaltning fastsetter konkrete miljømål for alle vannforekomstene i planområdet. Konsekvensutredningen må vurdere om planarbeidet vil påvirke muligheten for å oppnå miljømålene i vannforekomstene.

Planprogrammet omtaler vannmiljø som et tema som skal konsekvensutredes etter vannforskriften, og det henvises til nødvendige databaser og Miljødirektoratets håndbok M-1941.

Vi minner om at det ifølge vannforskriften ikke er tillatt å forringe vannmiljøet. Dette gjelder både det enkelte kvalitetselement og samlet miljøtilstand i vannet. Konsekvensutredningen må gi tilstrekkelig kunnskap til å vurdere evt. forringelse og mulige behov for avbøtende tiltak. Konsekvensutredningen må også gi tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag til at ansvarlig myndighet kan vurdere om vannforskriftens §12 kommer til anvendelse. Alle vannforekomstene i planområdet skal inkluderes i konsekvensutredningen, og effekten av evt. påvirkninger må vurderes samlet og hver for seg.

I tillegg til planarbeidet for Moum næringsområde, pågår det planarbeid på Torp bruk, Viken park og Ny bro over Glomma. Det innebærer totalt sett en mulig stor påvirkning på vannmiljøet i Glomma og øvrige vannforekomster i dette området. Fylkeskommunen anbefaler at det gjøres en samlet konsekvensutredning for vannmiljøet i hele dette området.

Havn

I planprogrammet står det at det er lite gjenværende havne- og næringskapasitet på Øra. Og at det i kommunen er behov for plasskrevende virksomheter med for eksempel industri, lager og havn. Kommunen skriver at det er derfor det er satt av arealer til fremtidig næringsbebyggelse og havn på Moum. Kommunen legger ABC-prinsippet til grunn.

Totalt er planområdet 834 daa, og det går delvis ut i Glomma.

Fylkeskommunen mener at til grunn for utvikling av havneområdet skal alle aktuelle spørsmål som bevarer næringslivets behov og utvikling av havneområdet utredes. Det må foretas en kartlegging av arealkrevende virksomheter, og kommunen bør vurdere effekter av en eventuell omdisponering av arealene.

Energi

Vi ber om at det legges til rette for energiinfrastruktur, altså systemer og strukturer som sikrer trygg lagring og formidling av energi. Det betyr for eksempel at bygg skal være sterke nok til å kunne kles med solcellepaneler, eller at det legges opp til ladepunkter for fartøy.

Levekårsutsatte områder

I Fredrikstad er det flere områder som er identifisert som levekårsutsatte. Disse områdene får ofte ekstra oppmerksomhet og ressurser for å forbedre levekårene og nærmiljøkvaliteten. Når man planlegger industri i dette området, er det viktig å ta hensyn til flere faktorer for å sikre at utviklingen er bærekraftig og fordelaktig for lokalsamfunnet. Vi ber dere om å være særlig oppmerksomme på:

- Sosial bærekraft
- Miljøhensyn
- Infrastruktur
- Helse og sikkerhet
- Medvirkning - involver lokalsamfunnet i planleggingsprosessen for å sikre at deres behov og bekymringer blir tatt hensyn til.

Glommastien

Forslagsstiller skriver at det er svært begrenset bruk av næringsområdet til friluftsliv eller av barn og unge. Glommastien er imidlertid en viktig turvegtrasé, og kommuneplanens arealdel legger opp til at det skal opparbeides en ny trasé gjennom planområdet, fylkeskommunen anbefaler at det også sikres grønne ferdselsårer på tvers.

Blågrønne strukturer

Blågrønne strukturer er et nettverk av naturrike områder som parker, elver, dammer, små og store skoger, samt fjell. Vi ber om at blågrønne strukturer ivaretas i planarbeidet.

Barn og unge

Plan- og bygningsloven legger stor vekt på å ivareta barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling.

Formålsparagrafen (§ 1-1): Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for samfunnet og framtidige generasjoner. Dette inkluderer å sikre gode oppvekstvilkår for barn og unge.

Det er lovpålagt å involvere barn og unge i planleggingsprosessen, og vi må ta hensyn til deres nærmiljø for å sikre at deres behov og ønsker blir ivaretatt. Dette sikrer at deres perspektiver og behov blir tatt hensyn til.

Klimatilpasning

Klimatilpasning handler om å forstå konsekvensene av klimaendringer og sette i verk tiltak for å hindre eller redusere skade, samtidig som man utnytter de mulighetene endringene kan bringe.

Arkeologi

Kulturarv har fått oversendt planområdet på et tidlig stadium, og gjennomførte en befaring innenfor planområdet 20.04.23. I epost av 21.04.23 formidlet vi til konsulent at det ikke er behov for å gjennomføre en arkeologisk registrering innenfor planområdet.

Norsk Maritimt Museum har også vært involvert i planen på et tidlig stadium. I brev av 10.10.24 uttaler museet at de tidligere hadde krevd registrering før de kunne avgi uttalelse til saken. På grunn av mye strøm, dårlig sikt og andre årsaker har ikke museet gjennomført en konvensjonell registrering. De har likevel hatt tilgang på sjøbunnskartlegginger i deler av Glomma uten å finne spesielle anomalier. Norsk Maritimt Museum har derfor ingen innvendinger til planen.

Det bør likevel gå frem av reguleringsbestemmelsene at dersom det først under anleggsarbeid skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stoppes og Østfold fylkeskommune varsles, jamfør kulturminnelovens § 8, 2. ledd. Vårt forslag til fellesbestemmelsene er følgende;

Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet 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 Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8 4.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for havne- og næringsvirksomhet på Moum. Planarbeidet skal legge til rette for opparbeidelse av ny havn langs Glomma, med tilhørende landarealer. Annet næringsareal på land vil omfatte C-virksomheter, feks. lager og industri. Planarbeidet skal videre legge til rette for opprettholdelse og videreutvikling av eksisterende næringsvirksomhet på «Leca».

Innspill Samferdsel

<u>Ny bru Omberg-Torp</u>

Varslet planområde for Moum Næringsområde overlapper noe med Kommunedelplanen «Ny bro over Glomma i Fredrikstad» vedtatt 07.02.2019. Planavgrensningen med et område båndlagt etter plan- og bygningsloven § 11-8 d, sikrer areal til ny bru over Glomma med tilknytning til hovedveinett på hver side. Planbestemmelsene i kommunedelplanen stiller krav om reguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningsloven kan iverksettes.

Ifølge planprogrammet overlapper varslet planområde for Moum næringsområde med kommunedelplanen for ny bru, for å ta høyde for mulig samkjøring av adkomst og kryss. I

henhold til planprogrammet skal det utredes tre mulige alternativer for planområdet på Moum. I alternativ 1 er adkomst tenkt løst via eksisterende kommunal vei Moumgaten. For alternativ 2 skal det vurderes om adkomst via Moumgaten er tilstrekkelig fordi dette alternativet vil generere mer trafikk. Videre skal begge alternativene vurderes opp mot 0-alternativet/referansealternativet.

Gjennom samarbeidsavtalen for Nedre Glomma har Østfold fylkeskommune fått ansvaret for å følge opp kommunedelplanen for ny bru med et reguleringsprosjekt ved navn «Ny bru Omberg-Torp». Det er ikke varslet planoppstart for dette planarbeidet enda, men det er avholdt formelt oppstartsmøte med Fredrikstad kommune. Hovedmålet i dette prosjektet er å redusere sårbarhet i transportsystemet. Samtidig er prosjektet en del av Bypakken Nedre Glomma og nullvekstmålet er derfor også et viktig hovedmål. Endelig veiholderansvar for den nye veiforbindelsen mellom fv. 109 og rv. 22 er ikke avklart, men det er sannsynlig at den vil bli fylkeskommunal.

Prosjektet har nylig valgt rådgivergruppe for utarbeidelse av silingsrapport, forprosjekt bru og reguleringsplan. Temaene som skal utredes og tas stilling til er blant annet antall felt, kryssløsninger, type bru og utforming, plassering av bru og endelig trasé og tilkobling mot både fv. 109 i vest og rv. 22 i øst. I forbindelse med dette prosjektet er det, i tillegg til oppstartsmøte med kommunen, utført møter med eksterne aktører og lokalsamfunnsutvalgene. Formålet med møtene har vært å fastsette hovedpremissene for prosjektet. Det har i disse møtene blitt signalisert at vårt veiprosjekt og prosjektet for Moen næringsområde vil ha stor nytte av å vurdere et felles kryss mot rv. 22. Vi mener derfor at det er svært viktig med et tett samarbeid mellom disse to reguleringsplanarbeidene, som vil foregå parallelt, for å finne de beste trafikale løsningene.

Det er også et behov for samordning av plankart og bestemmelser slik at begge reguleringsplaner er gjennomførbare uavhengig av hverandre. Det må f.eks. avklares hvordan vi skal håndtere det dersom de to reguleringsplanene ender opp med å omfatte overlappende arealer.

Vi ber om et snarlig møte for å innlede samarbeid.

Trafikkanalyse

Trafikale konsekvenser av foreslått arealdisponering er blant de temaene som skal utredes i konsekvensutredningen, jamfør planprogrammet. En trafikkanalyse analyserer hvor mye og hvilken trafikk som produseres som følger av utbyggingen. Analysen dreier seg også om hvor trafikken skal, hvilke transportmidler trafikantene bruker og konsekvensene for overordnet veinett. Trafikkanalysen må legges til grunn for løsninger og dimensjonering dersom adkomst skal knyttes til den nye bru- og veiforbindelsen mellom Omberg og Torp.

I tillegg til ordinær trafikkanalyse skal det iht. referat fra oppstartsmøte utredes hvordan en ønsker at mobilitet skal løses til og fra området. Vi forventer at det i videre planarbeid og gjennom utarbeidelse av mobilitetsplan legges vekt på å finne løsninger som kan bidra til reduksjon av personbilbruk og øke andelen reisende med kollektiv, sykkel og gange.

Teknisk plan og byggeplan

Dersom adkomst til Moum næringsområde skal kobles på den nye vei- og bruforbindelsen mellom Omberg og Torp som også er under regulering, må det utarbeides tekniske planer for krysset. Teknisk plan skal være grunnlag for reguleringen etter gjeldende krav og retningslinjer. Statens vegvesens håndbok R700 Tegningsgrunnlag og/eller R110 Modellgrunnlag skal legges til grunn.

Teknisk plan skal være godkjent av Østfold fylkeskommune før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn. Den tekniske planen skal inneholde alle tekniske tegninger/beskrivelser/informasjon som er nødvendige for å dokumentere at tiltaket er gjennomførbart og at det blir avsatt tilstrekkelig areal til tiltaket i reguleringsplanen. Teknisk plan skal tilpasses prosjektets størrelse og vanskelighetsgrad. Statens vegvesens veinormaler legges til grunn for utforming av et evt. kryss mellom mulig ny fylkeskommunal veiforbindelse og planområdet. For informasjon om utforming og dimensjonering av kryss og avkjørsler viser vi til håndbok N100 Veg- og gateutforming, samt håndbok V121 Geometrisk utforming av veg og gatekryss.

Dersom planen skal inkludere kryss/tiltak langs den nye vei- og bruforbindelsen mellom Omberg og Torp, må det innarbeides en planbestemmelse om at byggeplan for ethvert tiltak skal godkjennes av Østfold fylkeskommune/aktuell veimyndighet. Planbestemmelsen må formuleres som et rekkefølgekrav før arbeidene på veianlegget kan igangsettes.

Det er viktig at det avsettes stor nok planavgrensning som sikrer at nødvendig areal til veiformål er innenfor varslet planområde. Dersom det skal vurderes et felles kryss ut på rv. 22 med reguleringsplanarbeidet for ny bru Omberg-Torp, bør det vurderes å utvide planområdet sørover for å ha større fleksibilitet i planarbeidet.

Regionalt planforum

Østfold fylkeskommune har ingen flere merknader på nåværende tidspunkt. Vi oppfordrer samtidig 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 vi god erfaring med fordeling i temavise møter slik at det blir tid og rom for gode drøftinger.

Vennlig hilsen

Christine Stene
Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Medsaksbehandler:

Kulturarv, arkeologi: Kristine Johansen
Samferdsel: Sigrun Gjølberg
Vannforvaltning: Helene Gabestad

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

Statens vegvesen

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405

1602 FREDRIKSTAD

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Transport og samfunn	Jan Antonsen / 69243554	24/318518-3	2022/21550-37 (AAUG)	07.01.2025

Innspill - varsel om oppstart av planarbeid, høring og offentlig ettersyn av planprogram samt oppstart av arbeid med utbyggingsavtale - Moum Næringsområde - planID 3107_1229 - Fredrikstad kommune

Vi viser til brev av 20. november 2024 med varsel om ovennevnte planarbeider.

Bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for havne- og næringsvirksomhet på Moum i Fredrikstad, i tråd med kommuneplanens arealdel (2023-2035). Dette inkluderer utvikling av en ny havn langs Glomma og tilhørende landarealer for C-virksomheter som lager og industri. Planen skal også støtte videreutvikling av eksisterende næringsvirksomhet på «Leca». Planarbeidet vil kartlegge og ivareta viktig grønnstruktur, terreng, naturverdier, naturmangfold og allmennhetens interesser. Planforslaget vil definere type virksomhet, utbyggingsvolum, trafikkløsninger, adkomstløsning og intern infrastruktur, samt avklare skjermingstiltak og etablering/videreføring av grønnstruktur og naturområder, inkludert eksisterende dammer og tilhørende bekk/vannstreng og randvegetasjon.

Forslagsstiller er Virksomhet Areal og samferdsel i Fredrikstad kommune, i samarbeid med Borg Havn IKS, Saint-Gobain Byggevarer AS («Leca») og Isegran Eiendom AS. Plankonsulent er Henning Larsen Architects AS.

Statens vegvesens ansvar

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i nasjonal transportplan (NTP), statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00

firmapost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Vi skal bidra til å følge opp FNs bærekraftsmål rettet mot transportsektoren gjennom oppfølgingen av NTP-målene hvor hovedmålet er et effektivt, miljøvennlig og trygt transportsystem i 2050. Under er det fem likestilte mål:

- Enklere reisehverdag og økt konkurranseevne for næringslivet
- Bidra til å oppfylle Norges klima- og miljømål
- Nullvisjon for drepte og hardt skadde
- Effektiv bruk av ny teknologi
- Mer for pengene

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Vårt sektoransvar for vegnettet betyr at vi har et overordnet ansvar for at trafikksikkerhet, framkommelighet, universell utforming, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Gjennom vårt sektoransvar skal vi bidra til samarbeid mellom aktuelle myndigheter, næringsliv og innbyggerne med mål om en bærekraftig utvikling.

Innspill

Konsekvensutredning

Planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning etter forskriftens § 6 b) fordi det vil være et forventet bruksareal for næringsbebyggelse på mer enn 15 000 m^2. Planarbeidet omfattes dermed av pkt. 24 i forskriftens vedlegg I.

Arealutnyttelse

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) er nå erstattet av statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024). Retningslinjene avgir følgende målsettinger for regioner med større byer (kapittel 4):

- Nullvekstmålet
  - Reduksjon av klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy gjennom effektiv arealbruk.
  - Vekst i persontransport skal tas med kollektivtransport, sykling og gange.
  - Planlegging i byområder med statlige avtaler eller tilskudd skal baseres på dette målet.
  - Bolig- og arbeidsplassvekst skal planlegges for å begrense transportbehovet og fremme kollektivtrafikk, sykling og gange.
  - Vekst i byvekstavtaleområder skal skje i eller nær større knutepunkter.

- Miljøvennlig mobilitet
  - Styrking av kollektivtransport, sykkel og gange som transportformer.
  - Planer for sammenhengende gang- og sykkelvegnett med høy kvalitet bør utarbeides.

- Kollektivknutepunkt
  - Gode overgangsmuligheter mellom ulike transportmidler.

  - Robuste og fleksible knutepunkter som kan inkludere nye mobilitetsløsninger.
  - Trygg og tilgjengelig sykkelparkering ved alle knutepunkter.
  - Innfartsparkering langs hovedlinjene for kollektivtrafikken, i sammenheng med fortetting og effektiv arealutnyttelse.

- Transport
  - Prioritering av infrastruktur og framkommelighet for kollektivtrafikken i planleggingen.
  - Areal og kapasitet til bane og annen kollektivtrafikk skal prioriteres i transportkorridorer.

- Fortetting og transformasjon
  - Høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med kvalitet i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter.
  - Vektlegging av kulturmiljø, stedskvaliteter, gode uteområder, bokvalitet og tilgang til grøntstrukturer og naturområder.

Byvekstavtale for Nedre Glomma

Byvekstavtale for Nedre Glomma 2024-2033 ble vedtatt 9. oktober 2024. Planen har et nullvekstmål som betyr at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykling og gange. Nullvekstmålet gjelder ikke gjennomgangstrafikk, trafikkarbeid knyttet til offentlig og privat tjenestetransport og næringstransport. Det er en ambisjon at tiltakene for å nå nullvekstmålet skal føre til færre hardt skadde og drepte i trafikken i tråd med nullvisjonen.

Byvekstavtalen forplikter kommunene til å forankre nullvekstmålet i kommunens planverk. Ved behandling av reguleringsplaner skal det redegjøres for virkningene på nullvekstmålet, jf. avtalens pkt. 7.3.3.

Trafikkanalyse

Det må 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.

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. Vi anbefaler at alle offentlige trafikkarealer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker. Vi tenker da spesielt på fri sikt i kryss og avkjørsler. 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.

Vi vil også peke på at Nasjonal transportplan 2025—2036 inneholder et eget kapittel om barnas transportplan. Det er viktig å vareta barn og unges behov i planleggingen av fremti-

dens transportsystem og lokalsamfunn. I barnas transportplan 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. God trafikk- og arealplanlegging tar hensyn til de yngste og deres behov.

Barn og unge har en lovfestet rett til å bli hørt i all plan- og byggesaksbehandling. Dette ivaretas i dag gjennom diverse kartleggingsprosesser. Mange fylkeskommuner og kommuner har etablert Ungdommens fylkesting og Barnas kommunestyre for å gi aldersgruppen mulighet til å påvirke i saker som gjelder egne levekår. Det er viktig at disse foraene er aktive ved behandling av saker som gjelder barn og unges trafikksikkerhet.

Vi viser også til Fredrikstad kommunes Trafikksikkerhetsplan 2023-2026 med tilhørende Handlingsplan for trafikksikkerhet 2023-2026.

Kryss med riksveg 22

Trafikkanalysen vil danne grunnlag for å vurdere behov for utbedring/ombygging av eksisterende kryss mellom Moumgaten og riksveg 22. Målsettingen iht. til planprogrammet er å «tilrettelegge for en langsiktig adkomstløsning som ivaretar trafikkavvikling og trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper.»

Riksveg 22 danner sammen med Moumgaten og Roald Amundsens vei et X-kryss. Riksveg 22 regnes som nasjonal hovedveg. Det er naturlig å tenke ombygging til rundkjøring, men i utgangspunktet er ikke rundkjøring godkjent som kryssløsning på nasjonal hovedveg. Vi viser her til krav 2.9-6 i vegnormal N100. Vi ber om at kryssløsning avklares i nært samarbeid med oss.

Ved behov for å søke fravik fra vegnormalene, må eventuelle fravik være godkjent før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

Vi ber også om at det utarbeides en teknisk plan som grunnlag for reguleringsplanen for alle tiltak som berører riksveg 22. Statens vegvesen skal godkjenne teknisk plan før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

Utarbeidelse av trafikkvurderinger og teknisk plan for løsninger langs riksveg 22 må utføres av fagpersoner med kompetanse innenfor vegplanlegging.

Byggegrenser

I utgangspunktet bør alle reguleringsplaner angi byggegrenser mot offentlig veg. Grensene bør vises på kartet med riktig bruk av juridiske linjer slik at det ikke er tvil om betydningen. Om nødvendig kan byggegrensene suppleres med en forklarende bestemmelse.

Byggegrenser skal ivareta hensynet til trafikksikkerheten, vedlikeholdet og driften av vegen, arealbehov ved utbedring av vegen, og miljøet langs vegen.

Ingen deler av bygninger kan krage ut over byggegrense mot veg eller gate. Vi minner også spesielt om at plasser for fast parkering og interne veger rammes av byggegrensebestemmelsene. Slike anlegg kan ikke legges i strid med byggegrensen mot riksveg 22. Grunnen til dette er at vi mener slike anlegg omfattes av begrepet byggverk, jf. omtalen i avsnittet nedenfor.

Vi anbefaler å ta inn en bestemmelse om at byggegrenser gjelder for alle typer byggverk. Begrepet byggverk gjelder ikke bare for bygninger, men også for konstruksjoner og anlegg så langt det er relevant. I plan- og bygningsloven refererer begrepet «anlegg» til varige konstruksjoner eller installasjoner som kan omfatte alt fra interne veger og parkeringsplasser til broer og andre infrastrukturelle prosjekter. Dette inkluderer også vesentlige terrenginngrep og anlegg som utføres på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder.

Hensynet til å sikre areal for framtidige utvidelser til vegformål er viktig langs våre store riksveger. Presset på arealene langs disse vegene er stort. Det er spesielt i nærheten av kryssområder vi må vurdere nøye hva slags ulemper det kan føre til dersom vi tillater at hensyn byggegrensen skal ivareta blir tilsidesatt.

Sikkerhetssone

Av sikkerhetsmessige årsaker defineres det en sikkerhetssone ut fra kjørebanekant som skal være utformet på sikker måte, slik at kjøretøy som havner utenfor kjørebanen, blant annet ikke kan treffe farlige sidehindre, kan unngå å velte eller ikke kan treffe spesielle anlegg som kan gi store følgeskader. For beregning av sikkerhetssonens bredde m.m. viser vi til håndbok N101 Rekkverk og vegens sideområder (versjon 2022). I den grad det blir aktuelt å utbedre riksveg 22 anbefaler vi at sikkerhetssonen langs riksveg 22 reguleres (og erverves) til vegformål.

Midlertidig bygge- og anleggsområde

Hvis det der aktuelt med utbedring/ombygging av riksveg 22, ber vi ber om at det reguleres midlertidige bygge- og anleggsområder langs riksveg 22 for å ivareta behovet for plass til maskiner, lagring av materiell og masser m.m. under byggeperioden. Bestemmelser om midlertidige bygge- og anleggsområder er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 1. I plankartet markeres midlertidige bygge- og anleggsområder som en egen type bestemmelsesområde og angis med skravur over arealformålsflater som angir den senere permanente bruken.

Kryss og avkjørsler

Kryss og avkjørsler bør utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (versjon 2023), 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).

I tillegg bør det tas inn en bestemmelse om at det innenfor sikttrekanten ikke skal være sikt-hindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) som er høyere enn 0,5 m over kjøre-banenivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå innenfor sikttrekanten. Eventuelle trær i sikttrekanten skal oppstammes slik at trekrona ikke hindrer sikt. Se kapittel 4.1.1.6 i håndbok N100.

Kollektivtrafikk

Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder. Økt bruk av miljøvennlig transport i byene vil gi bedre bymiljø, klima og framkommelighet. God framkommelighet i byene er viktig for både nærings- og persontransport. Dette gir også synergieffekter i form av bedre folkehelse.

Vi viser også til kommuneplanens arealdel 2023—2035, bestemmelse 14.3 om publikums-bygg, som krever at det skal tas hensyn til hvordan bygningen er knyttet til kollektivtrafikk. Bestemmelse 15.1 om sykkel og gange krever korte og trafikksikre gang- og sykkelforbin-delser til viktige målpunkt som kollektivholdeplass. Bestemmelse 15.2 setter krav om mobi-litetsplan som skal vise løsninger for kollektivtrafikk.

Syklende og gående

Det er en overordnet nasjonal strategi om å øke andelen syklende. Sykling gir god helse, sykling er bra for miljøet og sykling er god samfunnsøkonomi. For å oppnå dette er det blant annet viktig å etablere sammenhengende hovednett for sykkeltrafikk i byer og tettsteder, herunder å sørge for sikker sykkelparkering.

Planen bør derfor vise hvordan den kan knyttes til rutenettet som inngår i «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad», jf. også kommuneplanens arealdel 2023—2035, bestemmelse 15.1 bokstav c med krav om effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelvegnettet, og be-stemmelse 17 om parkering for sykkel.

Statens vegvesen har utarbeidet en Nasjonal gåstrategi. Strategien har to hovedmål om at det skal være attraktivt å gå for alle og at flere skal gå mer. Økt gange vil medføre redusert biltrafikk og gi positive helseeffekter. Dette omfatter først og fremst gåing i nærmiljøet der folk bor og i byer og tettsteder. Det er her flest går i hverdagen og det største potensialet for økt gåing ligger.

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.

Universell utforming

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. I § 1-1 heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette betyr at likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse skal fremmes gjennom plan- og bygningslovens system og bestemmelser. Universell utforming er en samfunnskvalitet med særlig betydning for personer med funksjonsnedsettelse, jf. regjeringens handlingsplan for bærekraft og like muligheter - et universelt utformet Norge 2021-2025 og regjeringens veileder i universell utforming (mai 2021). Vi viser også til likestillings- og diskrimineringsloven som trådte i kraft 1. januar 2018.

Reguleringsplanen må redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas, for eksempel skal transportsystemet, inkludert parkeringsplasser for forflytningshemmede, være universelt utformet..

Nasjonal transportplan fremhever også hensynet til barn og unge i et eget kapittel, og legger føringer om at flest mulig skal kunne sykle og gå til skolen. Dette må skje gjennom planlegging av transportsystemene, og 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.

Vi viser også til kommuneplanens arealdel 2023—2035, bestemmelse 14 om universell utforming og 16.2 om parkering for funksjonshemmede.

Støy

Støy bidrar til mistrivsel og svekket helsetilstand. Støy forstyrrer blant annet nattesøvn og hindrer kommunikasjon, konsentrasjon og læring. Det er påvist at støy kan gi kortvarige fysiologiske forandringer som er typiske for psykisk stress. Helseplager grunnet støy er det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge.

Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser, jf. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 og veileder M-2061 (oppdatert 2024), jf. også kommuneplanens arealdel 2023—2035, bestemmelse 24.2 om støy, støv og vannkvalitet, bestemmelse 24.3 om støy fra næringsvirksomhet, bestemmelse 24.4 om bygging i rød støysone, og bestemmelse 24.5 om støy og støv i bygge- og anleggsfasen.

Statens vegvesen har kartlagt støyutsatte områder langs riks- og fylkesveger. Disse kartene finnes på nettsiden: Støysoner for riks- og fylkesveger.

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.

Varelevering

Det er viktig at man i planlegging, dimensjonering og utforming av den fysiske infrastruktur tar hensyn til varedistribusjon og utarbeider løsninger som legger til rette for effektiv, miljøvennlig og trafikksikker distribusjon.

Varelevering er ikke eget formål etter plan- og bygningsloven. Løsninger for varelevering i reguleringsplaner bør omtales i bestemmelsene eller vises i plan som del av kjøreareal eller parkeringsareal.

Varemottak bør utformes slik at rygging og snuing kan skje utenfor offentlig veg. Behovet for rygging skal være minst mulig, og bør være begrenset til manøvrering inn til selve oppstillingsplassen. Der rygging er nødvendig, må det sikres at dette kan gjøres på en sikkerhetsmessig forsvarlig måte. Områder hvor rygging er nødvendig, skal være godt opplyste og oversiktlige, uten søyler eller andre fysiske hindre.

Varelevering bør ikke være i konflikt med annen parkering eller arealer for gående.

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Anders O. T. Hagerup
seksjonssjef

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS, Postboks 325, 1502 MOSS
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

BANE NOR

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Dato: 03.12.2024
Saksref: 202418789-2
Deres ref.: 2022/21550-37
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Nina Michalowska
Telefon:
Mobil: +4745632022
E-post: Nina.Michalowska@banenor.no

Fredrikstad kommune - Varsel om oppstart av planarbeid, høring og offentlig ettersyn av planprogram - Moum næringsområde - Bane NORs uttalelse

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid, datert 20.11.2024.

Planområdet berører ikke jernbanens interesser og vi har derfor ingen merknader.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
assisterende sjef Planforvaltning
Drift og vedlikehold

Nina Michalowska
planforvalter

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

Dokumentdato	Vår referanse
26.11.2024	2024/87-
Vår saksbehandler	**Deres dato**	**Deres referanse**
Monica Drage Thorbjørnsen		2022/21550

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Automatisk tilbakemelding - Moum Næringsområde - Varsel om oppstart av planarbeid, høring og offentlig ettersyn av planprogram samt oppstart av arbeid med utbyggingsavtale - PlanID 3107 1229 - Fredrikstad kommune

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tuneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften.

Vi viser til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Arkiv

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Postadresse
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

Postboks 2014
3103 Tønsberg

Besøksadresse
Rambergveien 9, 3115 Tønsberg

E-post
Postmottak@dsb.no

Telefon
33 41 25 00

Internett
www.dsb.no

Organisasjonsnummer
974 760 983

NVE
Norges vassdrags- og energidirektorat

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår dato: 19.12.2024
Vår ref.: 202420967-2
Deres ref.: 2022/21550-37

Saksbehandler: Daniel Thoresen Lossius/dalo@nve.no

NVEs innspill - Varsel om oppstart, offentlig ettersyn av planprogram samt oppstart av arbeid med utbyggingsavtale - Områdereguleringsplan for Moum Næringsområde - PlanID 3107 1229 - Fredrikstad kommune, Østfold

Vi viser til brev datert 20.11.2024. Saken gjelder varsel om oppstart av arbeid med områdereguleringsplan for Moum næringsområde. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for havne- og næringsvirksomhet på Moum. Planarbeidet skal legge til rette for opparbeidelse av ny havn langs Glomma, med tilhørende landarealer. Planarbeidet skal videre legge til rette for opprettholdelse og videreutvikling av eksisterende næringsvirksomhet og skal samtidig kartlegge og ivareta viktig grønnstruktur, terreng, naturverdier, naturmangfold og allmennhetens interesser.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete innspill

Det er uklart for oss om det planlegges å stille krav om ytterligere detaljregulering eller om områdereguleringsplanen vil åpne for direkte utbygging.

I plan- og bygningsloven er det et gjennomgående krav til samfunnssikkerhet og vurdering av naturfare, fra kommunens overordnede arealplanlegging til den enkelte byggesak. Kravene til sikkerhet følger av pbl. § 28-1 og TEK17, særlig kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger.

Vi viser til KMDs (nå KDD) rundskriv H-5/18 «Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling» der det fremgår at «Ved *siste plannivå* er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Kravet til ROS-analyse i lovens § 4-3 vil da ikke være oppfylt».

Grunnforhold
Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og delvis innenfor den registrerte kvikkleireforekomsten 286 – Moum. Dersom det skal åpnes for tiltak med hjemmel direkte i områdereguleringsplanen, forutsetter vi at den reelle faren for områdeskred avklares og tas hensyn til i planarbeidet. Dersom det skal stilles krav om ytterligere detaljregulering forutsetter vi at aktsomhetsområder for kvikkleireskred innarbeides i plankartet for områdeplanen og at krav om videre utredning sikres gjennom bestemmelsene.

Når man som her befinner seg i en kartlagt kvikkleiresone, må det etter NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred gjøres en utredning av kvikkleiresonen, og tilstrekkelig sikkerhet for tiltaket må dokumenteres. En utredning av kvikkleiresonen skal omfatte en geoteknisk vurdering og eventuell oppdatering av sonens avgrensning og klassifisering, og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet som beskrevet i prosedyren fra steg 4, og utdypet i kapittel 4 i veilederen. Vurderingene skal kvalitetssikres i henhold til krav for gjeldende tiltakskategori, og eventuelle endringer av eksisterende sone skal meldes inn for oppdatering av sonenes avgrensning, status og klassifisering. Kravene til sikkerhet mot skred, herunder kvikkleireskred, er gitt i TEK17 § 7-3 med veiledning. For mer informasjon og fremgangsmåte viser vi til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Flom
Deler av planområdet ligger i aktsomhetssone og faresone for flom. Dersom det skal åpnes for tiltak med hjemmel direkte i områdereguleringsplanen forutsetter vi at den reelle faren for flom innenfor hele planområdet avklares og tas hensyn til i planarbeidet. Dersom det stilles krav om ytterligere detaljregulering forutsetter vi at aktsomhetsområder for flom innarbeides i plankartet for områdeplanen og at krav om videre utredning sikres gjennom bestemmelsene. Flomsonen langs Glomma kan benyttes direkte som grunnlag for hensynssone H310 – flomfare. Det må knyttes bestemmelser til fare- og aktsomhetssoner. På *siste plannivå* må det kunne dokumentere at sikkerhetskravene til TEK17 § 7-2 oppfylles. For mer informasjon viser vi til NVEs veileder 3/2023 - Sikkerhet mot flom

Overvann
Klimaendringene er forventet å gi flere og mer intense nedbørshendelser, og i utbygde strøk kan dette gi skade på byggverk, infrastruktur og helse og miljø. Det er derfor viktig at det i planarbeidet er høy bevissthet rundt hvilke arealer som er best til infiltrering og fordrøyning av vann, hvilke arealer som kan sikre trygg bortledning av vann og hvilke arealer som er best egnet til å bygge på. For mer informasjon om hvordan man bør håndtere overvann i arealplanleggingen viser vi til NVEs veiledere 2/2023 – Kartlegging av

fare fra overvann og 4/2022 – Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.

Vassdrag
Vassdrag utgjør viktige landskapselementer og opplevelsesverdier. Vassdragene er viktige for det biologiske mangfoldet og for å transportere vann til resipient, både i perioder med lite og med mye avrenning. Klimaendringene er forventet å gi økt nedbør og vassdragenes funksjon i å fordrøye og magasinere vann får dermed stadig viktigere betydning. Styring av ny utbygging bort fra vassdragene er det beste virkemiddelet for å ta vare på vassdragsmiljø.

Planforslaget legger opp til vassdragsinngrep. Vannressursloven har flere alminnelige regler om vassdrag. Disse er gitt i vannressursloven kapittel 2, og gjelder for alle tiltak i vassdrag. NVE viser spesielt til aktsomhetsplikten i vannressursloven § 5 som pålegger at vassdragstiltak skal planlegges og gjennomføres slik at de er til minst mulig skade og ulempe for allmenne og private interesser og konsesjonsplikten som fremgår av vrl § 8. Det er tiltakshaver som er ansvarlig for at vannressurslovens bestemmelser blir ivaretatt. Kommunen bør allikevel se til at vassdraget blir tatt hensyn til i videre planarbeid.

Dersom tiltaket vurderes til ikke å medføre noen nevneverdig skade eller ulempe for allmenne eller private interesser, kan det behandles etter plan- og bygningsloven. Dersom tiltakshaver er usikker på om tiltaket kan gi nevneverdig skade eller ulemper for allmenne interesser og ønsker at NVE skal gjøre en konsesjonspliktvurdering av tiltaket, må Meldingskjema for vurdering av konsesjonsplikt fylles ut og oversendes NVE. I skjemaet legges det inn overordnet informasjon om tiltaket. I tillegg må det lages en melding med utfyllende informasjon. Mer veiledning om konsesjonspliktvurdering av vassdragstiltak finner dere på NVEs hjemmesider. Vi viser spesielt til NVE veileder 1/2021 - Veileder til vannressursloven og NVEs behandling av vassdrags – og grunnvannstiltak.

NVE kan fastsette at tiltak som er godkjent i reguleringsplan ikke trenger konsesjon, jf. vannressurslovens § 20 om samordning. Dette forutsetter at hensynene som skal ivaretas etter vannressursloven blir ivaretatt i reguleringsplanen. De eventuelle tiltakene i vassdrag og vassdragsnære områder er ikke godt nok belyst og virkningene er ikke godt nok vurdert, til at vi kan ta stilling til om dette vil være konsesjonspliktig nå.

Generelle råd
For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til Kartbasert veileder for reguleringsplan. Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområde, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Meld inn faresoner
NVE ønsker tilgang til alle flom- og skredfareutredninger, både rapporter og eventuelle kartlagte faresoner. Informasjon som NVE får inn, vil bli brukt til å oppdatere farekartene i NVE Atlas og det offentlige kartgrunnlaget (DOK). Kommunen kan bidra til dette ved selv å melde inn, eller å oppfordre forslagsstiller til å melde inn naturfareutredninger til NVE via Altinn. Vi oppfordrer også til å melde inn grunnundersøkelser til NADAG. Mer informasjon finnes her: Innmelding av farekartlegging - NVE.

NVEs oppfølging av planarbeidet
Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Daniel Thoresen Lossius
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Kopimottakere:
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

KYSTVERKET

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Deres ref	Vår ref	Arkiv nr	Saksbehandler	Dato
2022/21550-37 (AAUG)	2024/5107-2		Tanya Boye Worsley	08.01.2025

Uttalelse til oppstart av planarbeid og høring av planprogram - områderegulering for Moum Næringsområde - Fredrikstad kommune - Østfold fylke

Vi viser til brev av 20. november 2024 med varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram for Moum Næringsområde i Fredrikstad kommune.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for havne- og næringsvirksomhet på Moum, herunder ny havn langs Glomma.

Kystverket finner det positivt til at kommunen vil legge til rette for ny havne- og næringsvirksomhet.

Planområdet ligger ved Glomma og omfatter i overkant av halve elvas bredde. Glomma er registrert som biled og trafikkeres av skip som skal til havneterminaler i Glomma. Sjøtrafikk i Glomma er en nasjonal interesse som Kystverket skal ivareta. Kystverket forventer at virkninger for sjøtrafikken utredes og tas hensyn til i planarbeidet.

Kystverket
Kystverket er en nasjonal etat for kystforvaltning, sjøsikkerhet og beredskap mot akutt forurensning. Kystverket forvalter en rekke eiendommer, anlegg og installasjoner langs kysten, deriblant fyrstasjoner, sjømerker og fiskerihavner. Kystverket ligger under Nærings- og fiskeridepartementet.

Kystverket er sektormyndighet etter havne- og farvannsloven sammen med kommunene. Havne- og farvannsloven skal fremme sjøtransport som transportform og legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havn og bruk av farvann, samtidig som det skal tas hensyn til et konkurransedyktig næringsliv.

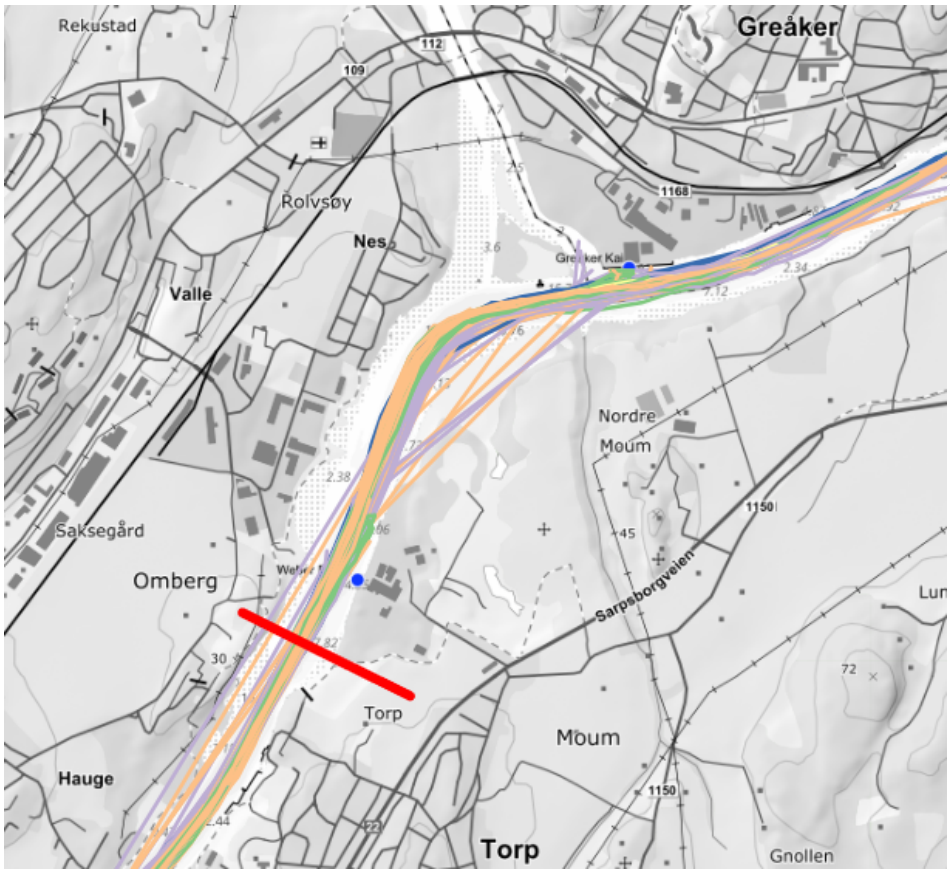
Kystverket har veiledning og informasjon om vår rolle i arealplanlegging på våre nettsider[1].

[1] https://www.kystverket.no/sjotransport-og-havn/arealplanlegging/

Sentral postadresse: Kystverket, postboks 1502, 6025 ÅLESUND
Telefon: 07847
E-post: post@kystverket.no
Internett: https://kystverket.no
Org.Nr.: 874783242
Bankgiro: 7694 05 06766

Kystverkets innspill til planarbeidet
Kystverket skal sikre havne- og sjøtransportinteresser i planprosesser.

Planområdet ligger ved Glomma, og omfatter i overkant av halve elvas bredde. Glomma er registrert som biled[2]. Data fra Kystdatahuset viser at over 900 fartøy[3] passerte planområdet i 2024, jf. figur 1. Trafikken passerer tett på planområdet og består i hovedsak av lasteskip, tankskip og taubåter som skal til havneterminaler i Glomma. Det er etablert sjømerker i og ved planområdet.



Figur 1. AIS-data (Automatisk identifikasjons-system) fra fartøy som passerte planområdet (rød strek) i 2024. Figuren viser AIS-data fra skipskategoriene lasteskip (oransje), offshorefartøy og spesialfartøy som taubåter (lilla), tankskip (grønt) og passasjerskip (blått). Kilde: Kystdatahuset https://kystdatahuset.no/

Kystverket finner det positivt at kommunen vil legge til rette for utvikling av arealer til havne- og næringsvirksomhet. Vi gjør oppmerksom på at etablering av ei ny kai langs Glomma og fortøyning av skip langs kaia, medfører en innsnevring av farvannet som kan påvirke sikkerheten og fremkommeligheten for sjøtrafikken som passerer området. Kystverket forventer av den grunn at virkninger for sjøtrafikken utredes og tas hensyn til i planarbeidet. Aktuelle utredningstema (ikke uttømmende) er: ferdsel for næringsfartøy og fritidsfartøy, manøvrering til/fra kai, virkninger for sjømerker mv. Videre forventer vi at det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse som omfatter forhold knyttet til sjøtrafikken, som fare for grunnstøting, kollisjon mot land/kai, kollisjon mellom fartøy. Endringer av bølge- og strømningsforhold bør også vurderes. Vi ber om at planprogrammets kapittel 7.4

[2] Bileden Fredrikstad – Sarpsborg, farlednummer 2015. Bilder er sammen med hovedleder hovedveiene på sjøen.
[3] Fartøy som fører AIS-transponder

oppdateres slik at det går tydelig frem at sjøtrafikk er et tema som skal utredes i planarbeidet.

Havne- og farvannsloven
Alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i farvannet er søknadspliktige etter havne- og farvannsloven § 14. Myndighet etter havne- og farvannsloven § 14 er delt mellom kommune og staten v/ Kystverket. Ettersom Glomma er registrert som biled skal søknader etter havne- og farvannsloven § 14 som hovedregel behandles av Kystverket.

Søknadsplikten etter havne- og farvannsloven er selvstendig. Ved vurdering av en eventuell søknad etter havne- og farvannsloven vil hensyn til sikkerheten og ferdselen i farvannet vil være avgjørende.

Informasjon om sjøtrafikk mv.
Kystverkets karttjenester, www.kystinfo.no og www.kystdatahuset.no, kan være til nytte i forbindelse med planarbeidet. Her finnes informasjon om sjøtrafikk, farleder, sjømerker mm.

Videre planprosess
Kystverket ber om at våre innspill hensyntas i den videre prosessen.

Vi ser frem til å følge planarbeidet, og ønsker om å bli holdt orientert videre.

Videre kontakt i saken rettes til tanya.boye.worsley@kystverket.no og merkes med saksnr. 2024/5107.

Vi ønsker dere lykke til i planarbeidet!

Med hilsen

Ruben Alseth
avdelingsleder

Tanya Boye Worsley
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Eksterne kopimottakere:

Borg Havn IKS	Øraveien 27	1630	GAMLE FREDRIKSTAD
Fiskeridirektoratet	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus	Postboks 325	1502	MOSS

Mattilsynet

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Deres ref:
Vår ref: 2024/303361
Dato: 06.01.2025

Innspill til varsel om oppstart av planarbeid - Moum Næringsområde

Mattilsynet viser til høring og offentlig ettersyn av planprogrammet Moum Næringsområde PlanID 3107 1229 i Fredrikstad kommune. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for havne- og næringsvirksomhet på Moum, i henhold til føringer i kommuneplanens arealdel (2023-2035).

Som statlig sektormyndighet og høringsinstans har Mattilsynet i oppgave å bidra til at planer ivaretar nasjonale og regionale interesser innenfor områdene drikkevann, plantehelse, fiskehelse/fiskevelferd og dyrehelse/dyrehelsevelferd.

Mattilsynets innspill til planarbeidet

Drikkevann
Det kommer ikke fram hvordan området skal forsynes med tilstrekkelige mengder drikkevann. I drikkevannsforskriften er det krav til leveringssikkerhet og distribusjonssystem. Vi forventer at det utarbeides en VA-plan for området, som omfatter tiltak for å sørge for levering av helsemessig nok og trygt drikkevann til enhver tid.
Vi forutsetter at kapasiteten for forsyning av drikkevann, inkludert slokkevann, økes om nødvendig. Dersom reguleringsplanen skal vedtas før tilstrekkelig vann til planområdet er sikret, forutsetter vi at det stilles relevante rekkefølgekrav.

Plantehelse
Mattilsynet forvalter *forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjørere* (FOR 2000-12-01-1333) og *forskrift om floghavre* (FOR-2015-06-22-752). Hensikten med regelverket er å forhindre spredning av floghavre og planteskadegjørere som kan ha alvorlige samfunnsøkonomiske konsekvenser.

Uønsket spredning kan skje både med jordmasser som flyttes og med maskiner med rester av jord, frø og planter. Faren for spredning er størst fra områder med tidligere eller nåværende dyrka mark.

Vi viser til planprogrammets *punkt 3.2 Beskrivelse av dagnes situasjon i planområdet* som nevner at deler av planområdet består dyrkbar jord, og tema *Naturresurser* og *utarbeidelse av matjordplan for håndtering av dyrka mark* i *pkt 7.4 om utredninger.*

Mattilsynet
Seksjon planter, fôr og innsatsvarer Stor-Oslo

Postadresse: Felles postmottak, Postboks 383, 2381 BRUMUNDDAL
E-post: postmottak@mattilsynet.no
Tlf: 22 40 00 00
Org.nr: 985399077

I forvaltning av jordressurser og under anleggsarbeid ser vi det som viktig at det i planarbeid belyses at det finnes reguleringer for å unngå spredning av alvorlige planteskadegjørere og floghavre som kan forekomme i landbruksarealer. Vi forventer derfor at det i planbeskrivelsen og planarbeidet inkluderes kartlegging av jordas status i forhold til eventuelle planteskadegjørere og floghavre, og nødvendige tiltak som ivaretar at arbeidet gjennomføres uten å spre smitte (generell aktsomhetsplikt etter matloven § 18). Dette gjelder både for selve anleggsarbeid og eventuell flytting av matjord.

Videre informasjon om dette kan leses i Mattilsynets nettside:
Hvordan unngå å spre planteskadegjørere og ugras ved anleggsarbeid og flytting av jord | Mattilsynet

Med hilsen

Katri Helena Laubo
spesialinspektør

Innsendt: 09.01.2025 16:51

Ref.nr: DSWXGR

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Hjemmeside: https://www.fredrikstad.kommune.no

Offentlig høring - høringssvar

Innsender

Innsender er:
Organisasjon registrert i Enhetsregisteret

Org.nr.	971248149
Forening/organisasjon	Naturvernforbundet i østfold
Adresse	Kirkegaten 31b
Postnr.	1632
Poststed	Gamle Fredrikstad
Telefonnr.	98409856
E-postadresse	post@naturostfold.no

Kontaktperson:

Fornavn og ev. mellomnavn	Martine
Etternavn	Stave

Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Moum Næringsområde - Planprogram for områderegulering med konsekvensutredning - høring og offentlig ettersyn

Saksnr.
2022/21550

Høringssvar
Se vedlegg for høringssvar fra Naturvernforbundet i Østfold.

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon
Saksnr. 22:21550 - Moum næringsområde.pdf

Naturvernforbundet
Østfold

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Dokumentet er innsendt elektronisk

Skiptvet, 2. januar 2024

Høringssvar, Moum næringsområde – Planprogram for områderegulering med konsekvensutredning – Høring og offentlig ettersyn (planID 3107 1229, saksnr. 22/21550).

Naturvernforbundet er den største natur- og miljøvernorganisasjonen i Norge med over 40 000 medlemmer. Vi har økende medlemstall og engasjerer oss for bevaring av natur og artsmangfold. Det er mye verdifull natur i Østfold, men disse arealene er under hardt press som følge av nedbygging og fragmentering. Naturvernforbundet i Østfold engasjerer seg særlig for utbyggingssaker som truer naturverdier.

Undertegnede var til stede på planutvalgsmøtet i Fredrikstad rådhus 21. november 2024. I forbindelse med Viken Park-saken uttalte ordfører Arne Sekkelsten seg om behovet for nye næringsarealer i Fredrikstad. Han argumenterte for at et Viken Park-vedtak ville dekke behovet for nye arealer til næringsformål i Fredrikstad i nærmeste fremtid og begrense ytterligere utbygging. Naturvernforbundet i Østfold stiller spørsmål til hvorvidt det da er behov for ytterligere 834 dekar i samme område.

Innenfor den foreløpige avgrensningen av planområdet på Moum finnes det to viktige naturtypelokaliteter; to dammer og Moumbekken. I reguleringsplanen er dammene beskrevet som et resultat av flytting av masser. Vi mener dette ikke tar bort ifra verdiene man finner der i dag og at tidligere påvirkning ikke kan brukes som et argument for nedbygging av dammene. Restaurering av leveområder, om enn utilsiktet, er både bra og nødvendig i Fredrikstad kommune, og tilstedeværelsen av rødlistede arter i disse dammene, da særlig storsalamander (*Triturus cristatus*), understreker nettopp behovet for bevaring av refugier i området.

Moumbekken ligger direkte øst for planområdet og omfattes ved utløpet til Glomma i nord. Bekken ser ut til å være hensyntatt i dagens planbeskrivelse. Vi oppfordrer sterkt til å bevare dette videre i prosessen og at Moumbekken får ligge i fred under selve utbyggingen. Området er registrert som gråor-heggeskog, en viktig naturtype. Hornugle (*Asio otus*) bruker området langs bekken som overvintringsplass, og det er også registrert som hekkeområde for dvergspett (*Picoides minor*). Gråor-heggeskog langs bekker skaper viktige habitater for fisk med næringsrikt nedfall som gir rike bekkebiotoper, og det går ørret opp i bekken og gyter i dag. Bekken er dermed oppvekstområde for ørret. Dersom det bygges og bearbeides i tråd med grensene angitt i kommuneplanens arealdel (område avsatt til fremtidig næring), vil verdiene langs bekken kunne ivaretas.

Planområdet omfatter også 120 dekar dyrket mark med god og svært god jordkvalitet. I østlige deler av planområdet har det blitt lagt stor innsats i restaurering av dyrket mark helt siden 80-tallet, blant annet ved tilbakeføring av matjord. Nedbygging av dyrket og dyrkbar

jord er noe som i seg selv bør unngås, men når det i tillegg er brukt store ressurser på tilbakeføring fra ikke nyttbart til nyttbart jordbruksareal, stiller vi spørsmål til om utbyggingen av nettopp dette arealet er et godt valg av ressursbruk fra kommunens side. Vi vil også be om at hvis utbyggingen blir vedtatt at det kreves utarbeidet en matjordplan for å ta vare på jordressursene ved utbyggingen.

I *Viken Park - Områderegulering med konsekvensutredning* av 15. desember 2023, finner vi følgende i avsnitt 4.1.1.: «*Ifølge fylkesplanen skal området benyttes til plasskrevende virksomheter (C-næringer), til erstatning for Moum næringsområde og Årum som lå inne som regionalt næringsområde i den forrige fylkesplanen*.» Dette står i motsetning til det foreslåtte planområdet på Moum som i dag er på 834 daa hvorav ca. 630 daa ligger på land. Naturvernforbundet i Østfold oppfordrer Fredrikstad kommune til å holde lovnadene sine. Av dagens allerede grå arealer på Moum er 125 daa registrert som næringsvirksomhet og 159 daa som tidligere næringsområder. Trafikkområder utgjør 18 daa. Dette gir til sammen 302 dekar grå arealer på land. Det gir rom og mulighet til å velge å effektivisere bruken av disse, eller å bygge ut et betydelig mindre område enn i planforslaget som foreligger. I dagens situasjon er man nødt til å finne løsninger for bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur og begrense omfanget av ny utbygging. Derfor vil vi sterkt anbefale å legge til et planalternativ som utreder dette som et reelt alternativ.

Plan- og bygningslovens 100-metersbelte gjelder ikke bare for sjø, men også for vassdrag. Dersom det likevel gis dispensasjon til bygging i det svært sårbare 100-metersbeltet langs vassdrag, skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det bør også foreligge et betydelig behov for utbyggingen. Vannressursloven sier at det skal opprettholdes et belte med naturlig vegetasjon langs vassdrag for å sikre leveområder for dyr og planter, samt forhindre avrenning. Naturvernforbundet i Østfold ber med dette om å få tilsendt dokumentasjon på at det faktisk foreligger et reelt behov for utbyggingen, særlig med tanke på plasseringen langs sårbare Glomma.

I lys av både denne og fremtidige utbyggingssaker ønsker Naturvernforbundet i Østfold å oppfordre Fredrikstad kommune til to ting.

- Store naturinngrep krever detaljert kartlegging av naturverdier, som er nødt til å bygge på faktisk feltarbeid utført av upartiske fagfolk med relevant kunnskapsgrunnlag. Et godt feltarbeid er det som danner grunnlaget for en pålitelig utredning av naturmangfold, økosystemtjenester og naturressurser i konsekvensutredningen.
- Fredrikstad kommune har et sterkt behov for planvask og gjennomgang av allerede grå arealer. Det er på høy tid å få oversikt over tilgjengelige arealer for næring, noe som vil kunne hindre unødig og upopulær utbygging, spare penger og komme natur, miljø og mennesker til gode i Fredrikstad kommune.

Oppsummering

- Ordfører Arne Sekkelsten uttalte 21. november 2024 at et Viken Park-vedtak ville dekke behovet for næringsarealer og begrense ytterlige utbygging.
- Det ligger to dammer i planområdet med forekomst av storsalamander som bidrar til å dekke behovet for refugier i området.

- Moumbekken med gråor-heggeskog er en viktig naturtype som må ivaretas gjennom prosessen.
- Det har blitt brukt store ressurser på restaurering av dyrket mark i planområdet. Matjordressursene må ivaretas i en utbygging med en matjordplan.
- Fredrikstad kommune bør holde seg til lovnadene sine om at plasskrevende virksomheter ikke skal legges til Moum næringsområde. Derfor bør planområdet reduseres i størrelse via bedre utnyttelse av de grå arealene som er tilgjengelige på Moum i dag.
- 100-metersbeltet i PBL samt vannressursloven gjelder. Vi ønsker dokumentasjon på at det foreligger et reelt behov for utbyggingen pga. plasseringen langs Glomma.
- Naturverdiene i området må kartlegges grundig i felt, og arbeidet må gjøres av upartiske fagfolk som faktisk innehar relevant kunnskapsgrunnlag.
- Fredrikstad kommune må kartlegge sine tilgjengelige grå arealer og utnytte disse bedre før de tar i bruk nye naturområder.

Med vennlig hilsen

Naturvernforbundet i Østfold
Kirkegaten 31B
1632 Fredrikstad

Martine Stave
Fylkessekretær
Naturvernforbundet i Østfold

Innsendt: 09.01.2025 21:59

Ref.nr: SZWZZW

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Hjemmeside: https://www.fredrikstad.kommune.no

Offentlig høring - høringssvar

Innsender

Innsender er:
Organisasjon registrert i Enhetsregisteret

Org.nr.	914774322
Forening/organisasjon	Torp ve og vel
Adresse	C/o dag r. martiniussen
Postnr.	1658
Poststed	Torp
Telefonnr.	91881404
E-postadresse	jm.torp@hotmail.com

Kontaktperson:

Fornavn og ev. mellomnavn	Johan Magnus
Etternavn	Torp

Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Moum Næringsområde - Planprogram for områderegulering med konsekvensutredning - høring og offentlig ettersyn

Saksnr.
2022/21550

Høringssvar

Torp Ve & Vel og Torp Lokalsamfunnsutvalg gir følgende felles høringssvar:

1. Vi er positive til at Moum næringsområde utvikles, slik at området får en ordnet organsering og benyttelse. Vi regner med at dette innebærer en forskjønnelse og opprydding i området - et område som har ligget som et sår i landskapet og vært gjenstand for søppel og skrot over flere tiår.

2. Bomiljø, levekår og folkehelse.
Vi er spesielt opptatt av at utbyggingen og driften blir gjort skånsomt for beboerne i planområdet -spesielt de som bor i Moumgaten. Vi bemerker at det i punkt 10 i referatet fra oppstarstmøtet, er skrevet at LEVEKÅR OG FOLKEHELSE IKKE ER RELEVANT. Vi mener at i en slik utvilking som denne er levekår og folkehelse HØYST relevant, og at det må utredes.
Den beste og mest varige løsningen er kanskje å løse inn husene i Moumgaten, da disse vil bli liggende som en "tarm" inn i området med Moumgaten på den ene siden og næringsutbygging på den andre. Det er generelt ikke å

anbefale små boligområder inne i et næringsområde. En innløsning vil for alltid fjerne konfliktrisikoen i dette området -både i utbyggings- og driftsfasen.

3. Naturverdier og tilgang til dem.
Det er allerede gjort en delvis biologisk kartlegging av området. Vi er opptatt av at naturverdier bevares og videreforedles slik det ble informert om i oppstartsmøtet.

Vi registrerer at det skal settes av areal til videreføring av Glommastien nordover langs elva. Dette synes å være et bra tiltak, men vi påpeker at det har liten hensikt hvis ikke eier av Glommastien setter av midler til å bygge ny bro over Moumbekken nær utløpet (på dårlig grunn), og bygging av stien videre nordover.
Da man i sin tid valgte å ikke bygge Glommastien i dette området ble årsaken oppgitt å være dårlige og utrygge grunnforhold. Som beboere i Fredrikstad kommune vil vi advare mot å binde seg i plansammenheng til kostbare og uoversiktlige prosjekter som Glommasti fra Moumgaten til Roald Amundsens fødested.
Dagens Glommasti fungerer utmerket slik den er.
Vi tenker dessuten det er til nytte for naturen at vi IKKE bygger adkomst til alle deler av den. Noe bør få ligge som urørt utmark fri for menneskelige inngrep. Det er svært lite igjen av "urørt" natur langs Glomma i vårt område.

4. Grunnforhold
Grunnforholdene i planområdet er kjent å være variable og vanskelige pga mye kvikkleire.
Vi har tillit til at dette blir behandlet på forsvarlig måte, men melder på vegne av beboerne i området om bekymring ved rystelser når inngrep i området skal gjøres. Hvis det er mulig bør det legges føringer for hvordan boliger i området skal sikres mot rystelser som kan forringe boligen, og at eierne ved påført skade må sikres erstatning.

5. Landbruksdrift og matjord.
Næringsområdet grenser in til landbrukseiendom i drift. Vi er svært opptatt av at ikke matberedskapen blir negativt berørt av utbyggingen. Dyrket mark grenser inn til planområdet, og må sikres mot uheldig skygge fra næringsbygg, og eksisterende drenering må ikke blir ødelagt. Vi er positive til at det skal utarbeides en matjordplan. Likevel må man være klar over at produksjonsmulighetene på matjord som flyttes er svært avhengig av undergrunnen den legges på.
Det ble under oppstartsmøtet lansert en idé om at Glommastien kunne gå i eksisterende traktorvei på naboeiendom. Dette vitner om lite kunnskap om praktiske forhold, og vil være helt uaktuelt. Vi kan ikke ha en sykkel- og gangsti hvor folk må ut i åkeren eller på jordet når de møter en landbruksmaskin.
Hvis man ønsker stien så langt øst i området som mulig, kan stien legges i randen av området inntil dyrket mark. Da vil man ha naturområder i alle fall på én side av stien, samt at bygninger kommer noe lengre unna dyrket mark. Stien blir en buffer mellom dyrket mark og næringsbyggene.

6. Infrastruktur
Adkomst til næringsområdet bør ligge i nærheten av der Moumgaten i dag munner ut i rv 22. Dagens kryssløsning med R.Amundsensvei er uoversiktlig når man kommer derfra.
Vi antar at det vil bli bygget rundkjøring her, som adkomst til området.
Denne bør samordnes med adkomst til ny bru over Glomma, slik at trafikk til og fra området får kortest vei til brua. Dette vil senke konfliktrisikoen med adkomsten og trafikken til et minimum for lokalsamfunnet på Torp.

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon

Fra: Ingrid Wærnes Minde[Isminde@outlook.com]
Sendt: 08.01.2025 18:02:05
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Innspill Saksnummer 22/21550

Planene om nytt industriområdet på Moum vil påvirke alle som bor på Torp gjennom økt trafikk, støy og forurensning.
Det er spesielt at kommunen planlegger å bygge ned enda et område, når Viken Park er planlagt bare 400 meter unna. Viken park er kalt Norges største naturinngrep, og i en rekke artikler kan vi lese at hvis Viken park blir godkjent, så skal annen natur i Fredrikstad bli spart.
Planene på Moum vil føre til tap av skog, naturverdier og tap av jord som kan brukes til matproduksjon. Natur er viktig i seg selv, men den er spesielt viktig i en tid hvor vi blir påvirket av naturkrise og klimakrise. Politikerne i Fredrikstad må vise mer ansvar i forhold til bærekraft og miljøet. Det er mange som ikke ønsker å miste enda mer natur, og naturen i nærmiljøet er viktig for folk flest.

Fredrikstad kommune må planlegge på en bedre måte, og ta flere hensyn. I sommer kom NRK ut med en artikkel hvor Østfold fylkeskommune sa at Moum skulle spares hvis Viken Park blir realisert. Vi mister allerede verdifull natur gjennom Viken park. Hvis ansvar og la verdifull natur på Moum bli spart. I tillegg må det komme mer info angående støy og trafikk. Torp er tross alt et område hvor det bor mange barn. De har rett på trygge områder og skoleveien.

Sendt fra Outlook for Android

Org.nr. 980 717 976 mva
E-mail: kehystad@fibernett.net
Mobil : 952 06 733

Knut Espen Hystad
Moum Vestre Gård
Roald Amundsensvei 220
1658 Torp

Dato: 05.01.2025

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Saksnummer 22/21550

Innspill til planprogram for Moum næringsområde fra grunneier av eiendom 620/1,621/4,620/50

Undertegnede er positiv til en regulering og utvikling av Moum næringsområde . Dette er områder som er avsatt til industri i arealplanen men som ligger ubenyttet. Med en helhetlig og optimal arealutnyttelse vil det gi mange sårt trengte industritomter for kommunen. Undertegnede har i den forbindelse noen punkter som må hensyntas i utbyggingen og utviklingen av området.

Undertegnede er eier av jordbruksarealene som grenser inntil Moum næringsområde i øst. Grusvei som går langs grense i øst er en privat vei for jordbruksarealene tilknyttet gnr 620 bnr1 (621/4). Det er ikke aktuelt at denne vei brukes som en eventuell trase for Glommastien eller turvei - en ide som ble lansert av utbygger på informasjonsmøte på Leca 17.12.2024. Det vil være til hinder for driften av jordbruksarealene da denne blir brukt til å frakte landbruksmaskinr og utstyr. En slik sti for bruk til friluftsliv må derfor legges på arealene til næringsområdet. En aktuell plassering kan være langs grense i øst parallelt med dagens grusvei. Den vil da bli til minst mulig hinder for effektiv arealutnyttelse og forskyve bygningsmassen lenger bort fra dyrket mark.

Langs grense i øst må det tas hensyn til byggehøyde på næringsbygg og eventuelt høyde på kantvegetasjon. Høye bygg og høy vegetasjon nær grensen vil skape uønsket skygge på jordbruksarealene og forringe produksjonspotensialet av korn på arealene på teig 621/4 Dette vil føre til lavere kornavling på arealer langs grensen og tapt inntekt for grunneier.

Dagens drenering på jordbruksarealene har utløp til terreng rundt arealene og videre avrenning til Glomma. Dette kreves det forsatt rett til og må hensyntas i planleggingen av næringsområdet slik at dreneringen kan føres ut i eventuelle nye overvannsledninger eller åpne diker med avløp til Glomma.
Det er 3 utløp langs grense i øst fra teig 620/50 og 3 utløp langs grense i nord fra teig 620/50 og 621/4.

Mvh
Knut Espen Hystad
Moum Vestre Gård

Org.nr. 980 717 976 mva
E-mail: kehystad@fibernett.net
Mobil : 952 06 733

Fredrikstad kommune

Postboks 1405

1602 FREDRIKSTAD

Plan-ID: 3107 1229

Deres ref.: 2022/21550

Dato: 08.01.25

Høringssvar vedrørende Moum Næringsområde

Dette høringssvaret er sendt på vegne av boligeierne i Moumgaten 19, Moumgaten 21, Moumgaten 25, Moumgaten 27, Moumgaten 29, Moumgaten 31 og Moumgaten 33. Vi har hatt flere møter om temaet og ønsker å legge fram våre samlede synspunkter og bekymringer knyttet til planene for utbygging av Moum Næringsområde. Våre hjem og nabolag vil bli direkte berørt av disse planene, og vi anser det som avgjørende at våre stemmer blir hørt i denne prosessen.

Levekår

Planområdet ligger i et område med levekårsutfordringer. I satsingen til Fredrikstad kommune på levekårsutfordringer er Sellebakk ett av tre områder der skal satses på. Planområdet ligger svært tett opp mot det avsatte området for satsingen på levekårsutfordringer, og både barn fra planområdet og det definerte satsingsområdet sogner til samme ungdomsskole. Dette gjør at kommunen bør vise særlig hensyn til hvordan en slik områderegulering er med på å påvirke levekårsutfordringene. Østfold fylkeskommune har også påpekt viktigheten av hensyn til levekårsutfordringene i sitt høringssvar datert 19.12.24. Her presiserer de at når man planlegger industri i dette området, er det viktig å ta hensyn til flere faktorer for å sikre at utviklingen er bærekraftig og fordelaktig for lokalsamfunnet. De ber om særlig hensyn til sosial bærekraft, miljøhensyn, infrastruktur, helse og sikkerhet, medvirkning og involvering av lokalsamfunnet i planleggingsprosessen for å sikre alle behov og bekymringer blir tatt hensyn til.

Glommastien

Glommastien er mye brukt av beboerne i Fredrikstad og har stor verdi som tursti, sykkelvei og historieløype. Stien har dype historiske røtter og er viktig for lokalsamfunnet. For oss som bor i Moumgaten, grenser tomtene våre direkte til Glommastien, og vi ser daglig hvor mye stien brukes.

Glommastien ligger i ytterkanten av det planlagte området.Det er et samlet ønske fra beboerne i Moumgaten at Glommastien beholder sin nåværende plassering. Det er uønsket at stien skal føres gjennom et større industrifelt, som er foreslått ved nabomøtet 17.12.24. Ved å beholde dagens plassering kan det etableres en buffersone mellom industrien og stien. En slik buffersone kan inkludere både visuelle barrierer, som vegetasjon, og tekniske tiltak for å redusere påvirkningen på stiens brukere og beboerne langs Moumgaten.

Grunnforhold

Vi ønsker å fremheve hva NVE skriver i sitt høringssvar datert 19.12.24 om grunnforholdene i planområdet. Planområdet ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred og delvis innenfor den registrerte kvikkleireforekomsten 286 – Moum.

Dersom det skal åpnes for tiltak med hjemmel direkte i områdereguleringsplanen, forutsetter NVE at den reelle faren for områdeskred avklares og tas hensyn til i planarbeidet. Videre, dersom det skal stilles krav om ytterligere detaljregulering, må aktsomhetsområder for kvikkleireskred innarbeides i plankartet for områdeplanen. Det må også sikres at krav om videre utredning integreres i bestemmelsene.

Når man befinner seg i en kartlagt kvikkleiresone som her, må det etter NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred, utføres en grundig utredning av kvikkleiresonen. Tilstrekkelig sikkerhet for tiltakene må dokumenteres. En slik utredning skal omfatte en geoteknisk vurdering, eventuell oppdatering av sonens avgrensning og klassifisering, samt dokumentasjon av at sikkerhetskravene er oppfylt.

I tillegg til faren for skred, er det også nødvendig å vurdere hvordan byggeaktiviteten kan føre til forflytninger i grunnen som kan forårsake kosmetiske og byggmessige skader på boliger og tomter. Dette er en reell bekymring for beboerne langs Moumgaten, ettersom det allerede finnes eksempler på slike skader på eiendommer i området. For å unngå store konsekvenser og for å kunne dokumentere eventuelle skader, bør det derfor gjennomføres en grundig kartlegging av dagens situasjon for alle berørte naboer før arbeidet starter. Denne kartleggingen bør inkludere tilstandsrapporter for hus og tomter, og resultatene bør arkiveres som referanse.

Videre må det etableres klare avtaler om hvem som skal dekke kostnadene for eventuelle skader som oppstår som følge av byggearbeidene.

Byggeprosess

En eventuell byggeprosess vil kreve grundige forberedelser for å minimere negative konsekvenser for beboerne i nærområdet. Før byggingen starter, må det utføres en grundig kartlegging av eventuelle eksisterende skader på husene i Moumgaten. Dette vil være viktig for å fastslå ansvar

dersom det oppstår setningsskader eller andre strukturelle problemer som følge av byggearbeidet. Det må også klargjøres hvem som skal bære ansvaret for slike skader.

For å redusere støybelastningen og andre ulemper under byggeprosessen, bør det etableres støygjerder. Vi ønsker at det utarbeides en støyberegning for hele området, med særskilt fokus på boligområdet. Eventuelle grenseverdier for støy må defineres og følges opp.Disse målingene må holdes innenfor gjeldende regelverk, og eventuelle avvik må følges opp med umiddelbare tiltak. Resultatene av disse målingene må gjøres tilgjengelige for beboerne og følges opp med tiltak dersom det oppdages avvik.Det bør også gjennomføres luftkvalitetsmålinger før, under og etter utbyggingen for å sikre at helsen og livskvaliteten til beboerne ivaretas. I tillegg må det utvikles en tydelig plan for kommunikasjon mellom prosjektledelsen og naboene. Denne planen bør inkludere informasjon om hvem som vil være kontaktpersoner, hvordan naboene kan nå ut med sine spørsmål eller bekymringer, og hvordan prosjektet vil arbeide for å minimere påvirkningen på lokalsamfunnet. En åpen og god dialog vil være avgjørende for å sikre tillit og samarbeid gjennom hele prosessen.

Trafikk og ankomst

Vi ønsker å uttrykke sterk motstand mot at Moumgaten brukes som hovedankomstvei til det planlagte industrifeltet hverken under byggeprosessen eller etter ferdigstillelse. Dette vil ha betydelige negative konsekvenser for både beboere og lokalmiljøet. Moumgaten er allerede preget av problemer som hull i veien og høy fart, noe som utgjør en risiko for både trafikanter og de som bor i området. Å øke trafikkmengden vil forverre disse utfordringene betraktelig.

Videre er Moumgaten ikke egnet som en hovedfartsåre for industriell trafikk. Det blir nevnt flere steder at det kan være behov for å bygge et kryss for å sikre god ankomst til prosjektområdet. Hvor dette krysset skal gå, må ses i sammenheng med både områdereguleringen for Viken park, Torp bruk og Ny bro over Glomma. Dette nevner også Østfold fylkeskommune i sitt høringssvar.

Under nabomøtet den 17. desember 2024 presenterte Borg IKS at etableringen av havnen på Moum vil være en del av satsingen "Grønn logistikkorridor på Glomma". Denne satsingen har som mål å redusere tungtrafikken på rv. 22 mellom Sarpsborg og Fredrikstad. Selv om dette vil avlaste trafikken fra Øra til Moum, vil lastebiler likevel bli dirigert gjennom Moumgaten. Dette innebærer en betydelig økning i tungtrafikk som vil påføre beboerne langs Moumgaten store belastninger. Veien er heller ikke dimensjonert for slik belastning og har allerede problemer med støy og risting fra tungtransport. Slike forhold vil forverres med en økning i tungtrafikk.

Barna som bor langs gaten må sikres en trygg skolevei. Å integrere Glommastien som en sikker gang- og sykkelvei er kun en delvis løsning og adresserer ikke hovedproblemet, som er den massive økningen i tungtrafikk.

Det er derfor avgjørende at det vurderes alternative løsninger for ankomstveier til industrifeltet, og at Moumgaten ikke benyttes til dette formålet. Kommunen må prioritere beboernes sikkerhet og livskvalitet fremfor å tilrettelegge for økt industriell aktivitet på bekostning av nabolaget.

Eiendommene langs Moumgaten

Det er bekymringsfullt hvor lite det står i planene så langt om hvordan utbyggingen vil påvirke beboerne i Moumgaten. Selv om det ikke er mange hus, vil dette prosjektet ha stor påvirkning for de nærmeste husene.

Utbyggingen bør gjennomføres i tråd med estetiske og funksjonelle hensyn for å bevare områdets karakter. Dette innebærer å etablere grønne buffersoner mellom industri og boligområder og å stille krav til arkitektonisk utforming som harmonerer med det eksisterende landskapet. Moumgaten og områdene rundt består hovedsakelig av jorder og spredt bebyggelse. Det er viktig at planene inkluderer vurderinger av hvordan denne karakteren kan ivaretas på best mulig måte, spesielt med tanke på Moumgaten og Glommastien, som begge er viktige elementer i landskapet.

Østfold fylkeskommune anbefaler i sitt høringssvar at planområdet utvides sørover, noe som vil inkludere Moumgaten i større grad. Dette medfører betydelig usikkerhet for boligeierne i området, da utvidelsen kan føre til redusert verdi, økt belastning gjennom støy, forurensning og redusert bokvalitet ved Moumgaten.

Denne situasjonen skaper et betydelig press på boligeierne, som opplever usikkerhet rundt fremtiden for sine hjem. En ytterligere bekymring er at konsekvensene for eiendommene langs Moumgaten omtrent ikke er nevnt i de eksisterende dokumentene. I enkelte av kartene er to av boligene fullstendig tegnet vekk, uten at beboerne selv er blitt kontaktet om dette som en mulig løsning. Fra tidligere tegninger vist under et årsmøte i lokalsamfunnsutvalget ved Torp klubbhus i 2023 fremgikk det at planområdet ikke skulle strekke seg så langt ned som til eiendommene langs Moumgaten. I de nyeste forslagene går imidlertid industrifeltet helt ned til boligene, uten at det spesifiseres hvorfor eller hvordan dette vil påvirke naboene.

Det er derfor nødvendig å foreta en grundig vurdering av om eiendommene langs Moumgaten bør kjøpes ut som en del av planarbeidet. For å sikre en rettferdig og transparent prosess foreslår vi at en dialog med beboerne igangsettes snarest mulig, slik at de kan forberede seg på eventuelle fremtidige tiltak.

Dette prosjektet påvirker oss som beboere på en dypt personlig måte. Moumgaten er hjemmet til familier, flere med små barn som har skapt et trygt og godt miljø for sine barn. Vi er naboer som er glade i husene våre og har sett for oss å bo her lenge, men opplever nå at vi mister hjemmet vårt i denne prosessen. Det er en sorg å se våre trygge omgivelser og livskvalitet bli truet av en utvikling som ikke er ønsket fra oss som bor her. Vi ber om at det vises profesjonalitet og varsomhet i denne prosessen, slik at våre behov og rettigheter blir ivaretatt.

Avslutning

Avslutningsvis ønsker vi å understreke hvordan dette prosjektet har skapt stor usikkerhet for oss som bor i Moumgaten. Vi frykter at en utbygging av planområdet vil ha store konsekvenser både for lokalmiljøet og nærmeste nabolag. Dette prosjektet berører ikke bare bygninger og infrastruktur, men også våre hjem og vår trygghet. For oss er ikke Moumgaten bare en adresse, men et sted hvor vi har skapt et fellesskap og et trygt miljø for familiene våre.

Det er krevende å oppleve at våre trygge omgivelser og livskvalitet blir truet av en utvikling som ikke er ønsket av oss som bor her. Vi ber både kommunen og de andre prosjekteierne om å vise varsomhet, profesjonalitet og forståelse i denne prosessen, og om å sikre at våre behov og rettigheter blir ivaretatt.

Vi takker for muligheten til å gi våre innspill og håper at de blir grundig vurdert i den videre planleggingen. Vi ønsker en dialog og et samarbeid som sikrer en utvikling som både ivaretar lokalsamfunnet og tar hensyn til de menneskene som bor på Moum.

Med hilsen,

Lasse Halvorsen Vestby

Therese Brinck Wilhelmsen

Moumgaten 19, 1658 Torp

John Schandy

Moumgaten 21, 1658 Torp

Vigdis Karlsen

Vigdis Karlsen.

Moumgaten 25, 1658 Torp

Pawel Stefan Wierzbicki

Magdalena Wierzbicki

Pawel Stefan Wierzbicki

Magdalene Wierzbicki

Moumgaten 27, 1658 Torp

Mohammed Husam Ibrahim Alghoul

MOHAMMED ALGHOUL

Moumgaten 29, 1658 Torp

Marianne Linkjendal

Tobias Linkjendal

Marianne Linkjendal

Tobias Linkjendal

Moumgaten 31, 1658 Torp

Stanislaw Doniec

Jolanta Doniec

Stanislaw Doniec

Jolanta Doniec

Moumgaten 33, 1658 Torp

Fra: Monica Cecilie Bakker[mcb@fibernett.net]
Sendt: 08.01.2025 14:45:27
Til: Postmottak Fredrikstad Kommune[postmottak@fredrikstad.kommune.no]
Tittel: Moum

Sak nr: saksnummer 22/21550

Som aktiv turgåer i nærområdet på Torp er jeg svært bekymret for utbygging på Moum (Tidligere Leca)
Vi har bodd på Torp i over 20 år og anvendt naturen rundt oss i alle disse årene. De beste naturopplevelsene har vi opplevd med det rike dyrelivet på Moum og Tofteberg.
Det er noe med det å kunne ta på seg sko og gå (uten å kjøre bil) for å oppleve naturen tett innpå seg.
Spesielt for oss som bor på ett så trafikkert sted med mye tungtransport.

På Moum har vi fulgt tett en revefamilie. Vi har funnet flere revehi. Vært så heldige å få dette på kamera.
Det er også funnet grevlinghi og jeg har sett flere grevlingspor.
Det er endel rådyr på området og noe elg.
I fjor var vi så heldige å se bever. Beveren svømte da oppover Moumbekken. Fikk dette på film. Jeg har også funnet flere spor i form av "gnaging" på trær og spor, og beverhytte litt lengre opp i retning av sarpsborg. Jeg har også funnet hodeskalle av bever.
Det er Mår i området.
Jeg ser ofte sel når jeg går nede på Leca området.

Av fugler kan jeg nevne i fleng: Havørn sett 3 år på rad, senest i år. Isfugl, hegre, traner (De kommer hvert år), svanepar, sothøner, ender, musevåk og div andre småfugler.
I en dam på Leca er det alltid mye liv i form av frosker og salamandere. Til tider må man være forsiktig hvor man går ellers tråkker man på de.
Det er også endel fuglekikkere i området og det er ikke få ganger jeg har møtt på de. Ett yndet sted for fuglefotografer. Man kan også være heldig oppleve endel insekter der, da spesielt øyenstikkere.

I fredrikstad kommune oppfordrer man folk til å gå, bruke naturen og området omkring. Vi skal minimere biltrafikken. Da lurer jeg på hvor vi på Torp skal gå om vi ikke har lyst til å gå på asfalt. For at barn skal like være ute i skogen er det viktig at de får oppleve den. Her på Torp forsvinner all natur. Vi ser oss nødt til å flytte om vi skal kunne gå ut døren for å dekke det behovet. Det er ikke alle som liker betong og asfalt.

Ta vare på naturen. Snart er det ikke mer igjen. Dyrene har ingen steder å være.

Mvh Monica C Bakker.

Innsendt: 22.11.2024 13:57

Ref.nr: VHGRVJ

Fredrikstad kommune

Rådhuset, Nygaardsgaten 14-16
1606 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00
E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Hjemmeside: https://www.fredrikstad.kommune.no

Offentlig høring - høringssvar

Innsender

Innsender er:
Privatperson

Privatperson:

Fornavn og ev. mellomnavn	Monica Irene
Etternavn	Fredriksen
Adresse	Sarpsborgveien 664
Postnr.	1658
Poststed	Torp
Mobilnr.	+4790972646
E-postadresse	TCBwTLC@gmail.com

Saken gjelder

Velg sak du vil gi høringssvar til
Moum Næringsområde - Planprogram for områderegulering med konsekvensutredning - høring og offentlig ettersyn

Saksnr.
2022/21550

Høringssvar

Vi er nå berørt av ganske mye støy fra r22. Og ved at denne planen på Moum settes igang vil vi gjerne at dere da vil utføre et støytiltak hos oss slik at vi slipper mer støy fra denne veien. Slik det har blitt de siste årene er denne støyen på grensen til utholdenhet for oss. Det rister i skapene ved tungtrafikk forbi her og vi har ganske mye støy fra veien inn i huset slik det er nå. Og i fremtiden ved utbygging vil tungtrafikken øke og vi får enda mer støy. Det begynner allerede nå å gå på trivsel i eget hus og helsa løs. Så vi håper dere tar hensyn til oss som bor rett over veien, og i planområdet, med tanke på støyskjerming...

Dokumentasjon

Last opp dokumentasjon

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.:	2024/86781
Dokumentnr.:	25
Løpenr.:	4676/2025
Klassering:	303/1769

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	22.05.2025	39/25

Kortbølgen 9 - Øra
Søknad om oppføring av næringsbygg

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om tillatelse for oppføring av næringsbygg godkjennes.
2. I medhold av plan- og bygningslovens §19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes §2 som sier at hovedbygning skal anlegges med hovedfasade og hovedinngang til den vei hvor adkomst anlegges og med veggliv 15m fra tomtegrense mot kommunal vei.
3. Plantegninger mottatt 17.12.2024 samt situasjonskart, fasadetegninger, snittegning og visualisering mottatt 01.04.2025 er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.
4. Før byggetiltaket kan igangsettes må søknad om igangsettingstillatelse være innsendt og godkjent. Denne søknaden må vedlegges:
    - Relevante ansvarserklæringer
    - Oppdatert gjennomføringsplan
5. Før byggetiltaket kan tas i bruk må søknad om brukstillatelse eller ferdigattest være innsendt og godkjent. Denne søknaden må vedlegges:
    - Oppdatert gjennomføringsplan
    - Sluttrapport for avfall (før ferdigattest)
6. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i saken.

Sammendrag
Cmo Consult AS søker på vegne av tiltakshaver Kortbølgen 9 Eiendom AS om oppføring av nytt næringsbygg. Bruksareal (BRA) og Bebygd areal (BYA) er oppgitt til henholdsvis 2515 kvm og 2417 kvm. Grad av utnytting er oppgitt til 22,82%.

Byggetiltaket medfører dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes §2 som sier at hovedbygning skal anlegges med hovedfasade og hovedinngang til den vei hvor adkomst anlegges og med veggliv 15m fra tomtegrense mot kommunal vei.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknaden om tillatelse for oppføring av nytt næringsbygg med tilhørende dispensasjoner.

Vedlegg

1	Oversiktskart
2	Situasjonskart
3	Fasade Øst Nord
4	Fasade Sør Øst
5	Snitt Høyder
6	Visualisering I
7	Visualisering II

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Øvrige dokumenter i sak 2024/34484

Saksopplysninger
Tiltaket
Tiltaket gjelder oppføring av nytt næringsbygg. Bruksareal (BRA) og Bebygd areal (BYA) er oppgitt til henholdsvis 2515 kvm og 2417 kvm. Grad av utnytting er oppgitt til 22,82%.

Byggetiltaket medfører dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes §2 som sier at hovedbygning skal anlegges med hovedfasade og hovedinngang til den vei hvor adkomst anlegges og med veggliv 15m fra tomtegrense mot kommunal vei. Bygget er plassert med kortside mot nevnte vei og ligger cirka 13m fra nevnte tomtegrense.

Plangrunnlag
Tiltaksområdet er avsatt til arealformål *Næringsbebyggelse* i kommuneplanen, plan-ID 913, og omfattes av hensynssone for landskap.

Tiltaksområdet er avsatt til arealformål *Industri* i reguleringsplanen for Øra Øst, plan-ID 451.

Reguleringsbestemmelsenes §2 sier følgende:

> *«Alle industrieiendommer skal ha adkomst fra kommunal vei (Habornveien er riksvei). Hovedbygning skal anlegges med hovedfasade og hovedinngang til den vei hvor adkomst anlegges. Bygninger i feltene I2 – I6 skal ligge med veggliv 15m fra tomtegrense mot kommunal vei (byggelinje).»*

Fjernvarme
Det foreligger avtale med Fredrikstad Fjernvarme om tilknytning og levering av fjernvarme.

Arbeidstilsynet
Arbeidstilsynets samtykke foreligger.

Nabovarsling
Nabovarsling er gjennomført uten at det er innkommet merknader til byggetiltaket.

Uttalelse fra Borg Havn
Borg Havn er positive til tiltaket da det bygger opp under viktige funksjoner rundt aktiviteten i havnen og havneanlegget på Øra. Etableringen er en naturlig videreutvikling av det eksisterende industrimiljøet på Øra. Aktiviteten i bygget vil indirekte og direkte være koblet til virksomhet som har som intensjon å frakte last sjøveien.

Utbyggersidens redegjørelse og dispensasjonssøknad
Det søkes om dispensasjon for plassering av tiltaket. Eier ønsker å utvikle tomten videre og gi plass til mer industri. Det er ikke mange ledige industritomter i området, og en bedre utnyttelse av området vil derfor være gunstig både for næringslivet og kommunen. Det er gjort en grundig vurdering av eiendommens topografi og næringsutviklingen i området. Omsøkte plassering av hovedbygningen vil være mer hensiktsmessig og effektiv enn reguleringsplanens krav. Dette vil også gi en bedre mulighet for å utvikle eiendommen på en måte som er i samsvar med næringsinteresser og med kommunens overordnede planer for området. Det vises også til nabobygg i Kortbølgen 11 hvor bygget er plassert slik omsøkte tiltak er plassert.

Det vil bli brukt dreneringsstein over hele plassen utenom grøntområdene for å ta opp overvann.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Byggetiltaket bidrar positivt i forhold til nye arbeidsplasser på Øra.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Tiltaksområdet/grunnen er fra før godkjent for tilrettelegging for omsøkte byggetiltak og har ikke naturverdier som vil gå tapt som følge av det omsøkte tiltaket, saksnummer 2017/5716.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant

Vurdering
Visuelle kvaliteter
Bygget får en akseptabel fasadeutforming sett med hensyn på at det skal etableres i et industriområde.

Brannsikkerhet
Innsendte brannkonsept er ikke vurdert. Kommunedirektøren forutsetter at forskriftsmessig brannsikkerhet blir ivaretatt.

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

Støy og støv i bygge- og anleggsfasen
Kommunedirektøren forutsetter at det foreligger en plan for håndtering av støy, støv og andre miljøulemper før byggearbeidene fysisk igangsettes, jf. kommuneplanens punkt 24.5.

Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes §2
Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes §2 som sier at hovedbygning skal anlegges med hovedfasade og hovedinngang til den vei hvor adkomst anlegges og med veggliv 15m fra tomtegrense mot kommunal vei. Bygget er plassert med kortside mot vei og ligger cirka 13m fra tomtegrensen mot vei.

Dispensasjon kan innvilges dersom begge vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. For det første kan ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, bli vesentlig tilsidesatt. Videre må fordelene ved dispensasjonen være klart større enn ulempene.

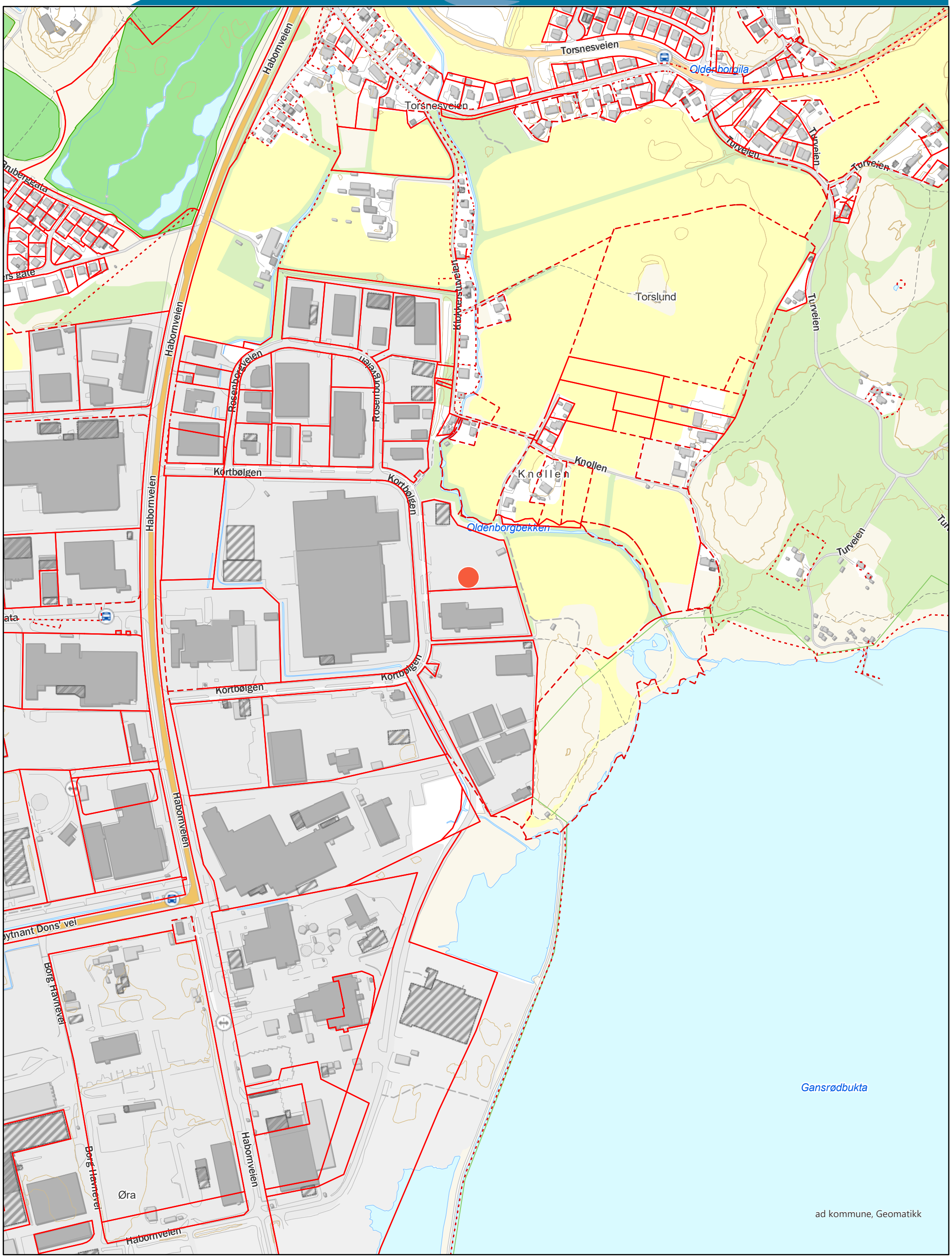
Hensynet bak bestemmelsen er så sikre et attraktivt og ryddig industriområde hvor bebyggelsens hovedfasader er plassert mot vei. Det finnes imidlertid innenfor planområdet en rekke eksempler på at reguleringsplanens krav til plassering ikke er ivaretatt, dvs. at byggets kortfasade i stedet er plassert mot vei. Dette gjelder også bygget som ligger rett sør for omsøkte tiltak. Dispensasjonen tilsidesetter ordlyden i bestemmelsen, men ikke nødvendigvis hensynet, som jo er å sikre et attraktivt og ryddig industriområde. På bakgrunn av dette anser kommunedirektøren at dispensasjonen ikke vesentlig tilsidesetter hensynet i bestemmelsen. Omsøkte plassering er i samsvar med det som er vanlig innenfor dette industriområdet og omsøkte tiltak får dessuten samme plassering som bygget som ligger rett sør for omsøkte tiltak.

Omsøkte dispensasjon vil ikke medføre ulemper av betydning. Fordelen med dispensasjonen er at tomten får en hensiktsmessig og effektiv arealutnyttelse som samsvarer med bedriftens behov. Fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene. Før øvrig viser kommunedirektøren til ansvarlig søkers redegjørelse.

Etter en konkret vurdering anser kommunedirektøren at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og at den omsøkte dispensasjonen kan og bør innvilges.

Oppsummering og konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknaden om tillatelse for oppføring av nytt næringsbygg med tilhørende dispensasjon.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 150 300 Meter

Målestokk 1:5 000

Dato 29.04.2025

SITUASJONSKART
for tiltak etter plan- og bygningsloven

FREDRIKSTAD KOMMUNE

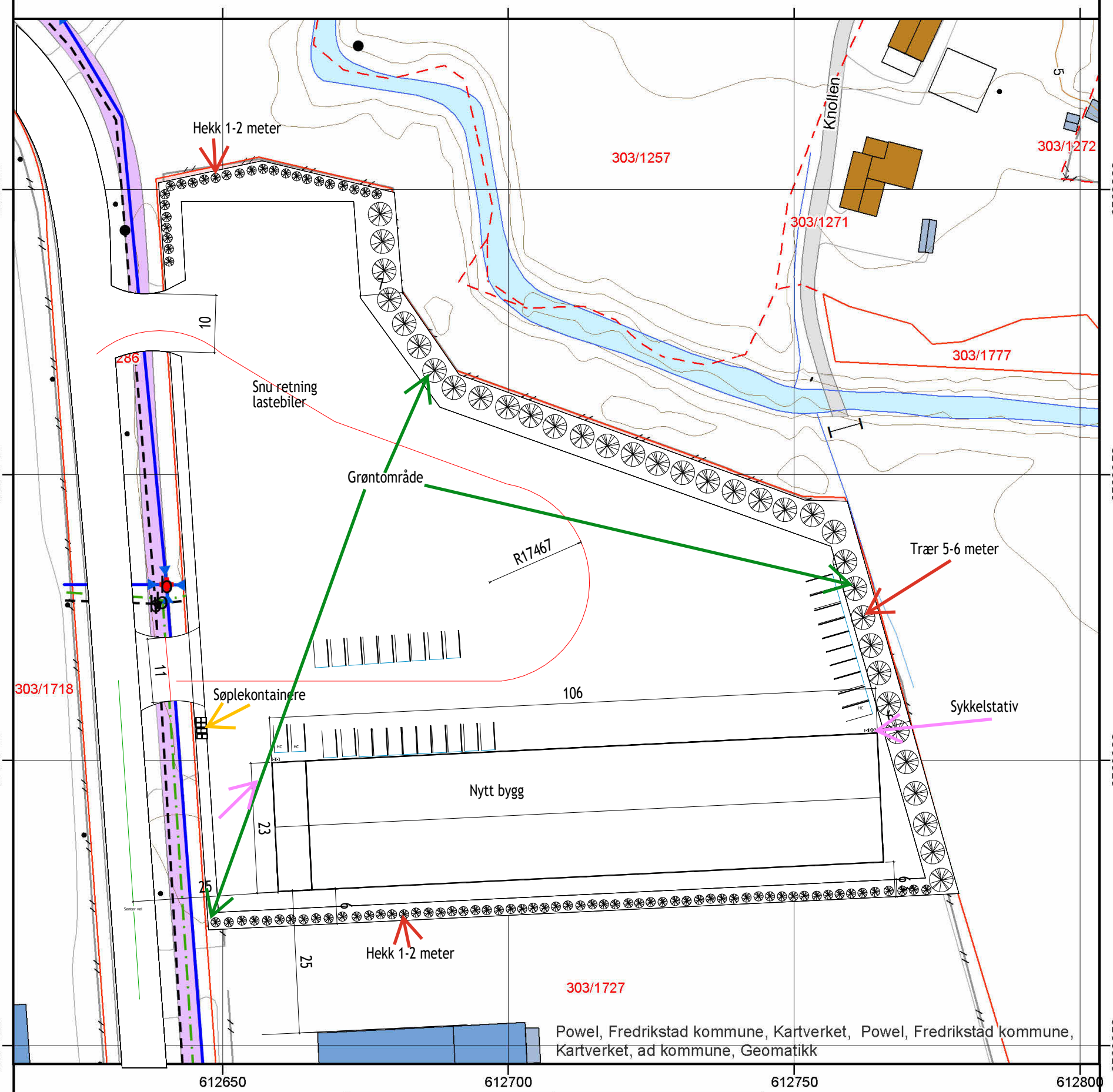
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 303/1769/0/0
Areal: 12263 m□

Planident: 451
Plannavn: Øra Øst

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-12-03

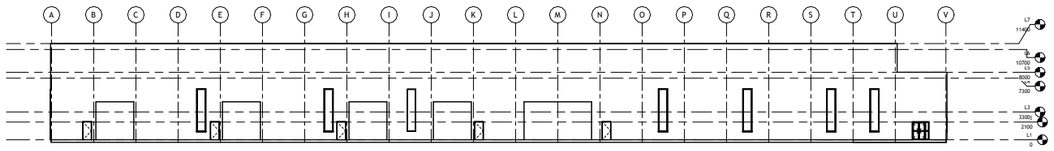
N

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

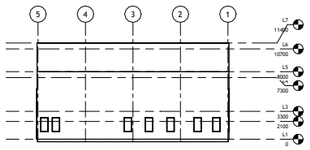


Målt grense		**Sign:**	Geomatikk
Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm		Vannledning	
Konstruert grense		Overvannsledning	
Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m		Spillvannsledning	
Krokert grense		Avløp felles	
Nøyaktighet dårligere enn 2 m		Drensledning	

MATRIKKELMYNDIGHETEN FREDRIKSTAD



1 East Architectural Building Elevation
1 : 150



2 North Architectural Building Elevation
1 : 150

CMO ENGINEERING AS

www.cmo.as

Architect
Ketil Uppman
Phone +47 925 29 582
e-mail ketil@cmo.as

Engineer
Karl Morland
Phone +47 483 95 003
e-mail karl@cmo.as

Engineer
Sylwester Kozlowski
Phone +47 69 59 48 38
Phone +48 733 738 913
e-mail sk@cmo.as

Sale
Tor Jarle Kransberg
Phone +47 403 24 413
e-mail tor@cmo.as

Economist
Otto Steffenssen
Phone +47 934 07 399
e-mail otto@cmo.as

Civil Engineer
Terje Johnsen
Phone +47 69 59 48 38
e-mail post@cmo.as

Engineer
Osman Weiz
Phone +47 69 59 48 38
e-mail post@cmo.as

AK Mek AS

Kortbølgen 9

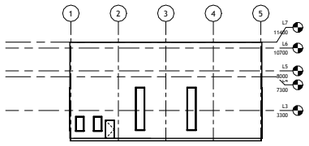
Øst og Nord

Project number	Project Number
Date	05.10.24
Drawn by	Kart
Checked by	Checker

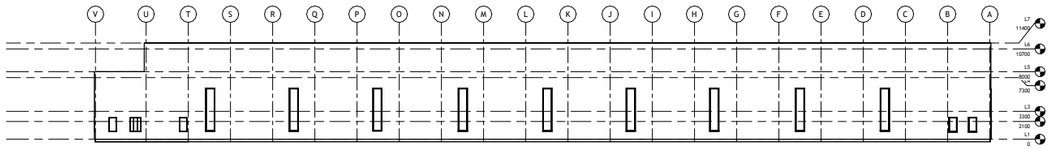
A201

Scale	1 : 150

K:\1.CADD 12.26.32 PM



1 South Architectural Building Elevation
1 : 150



2 West Architectural Building Elevation
1 : 150

CMO ENGINEERING AS

www.cmo.as

Architect
Ketil Uppman
Phone +47 925 29 582
e-mail ketil@cmo.as

Engineer
Karl Morland
Phone +47 483 95 003
e-mail karl@cmo.as

Engineer
Sylwester Kozlowski
Phone +47 69 59 48 38
Phone +48 733 738 913
e-mail sk@cmo.as

Sale
Tor Jarle Kransberg
Phone +47 403 24 413
e-mail tor@cmo.as

Economist
Otto Steffenssen
Phone +47 934 07 399
e-mail otto@cmo.as

Civil Engineer
Terje Johnsen
Phone +47 69 59 48 38
e-mail post@cmo.as

Engineer
Osman Weiz
Phone +47 69 59 48 38
e-mail post@cmo.as

AK Mek AS
Kortbølgen 9

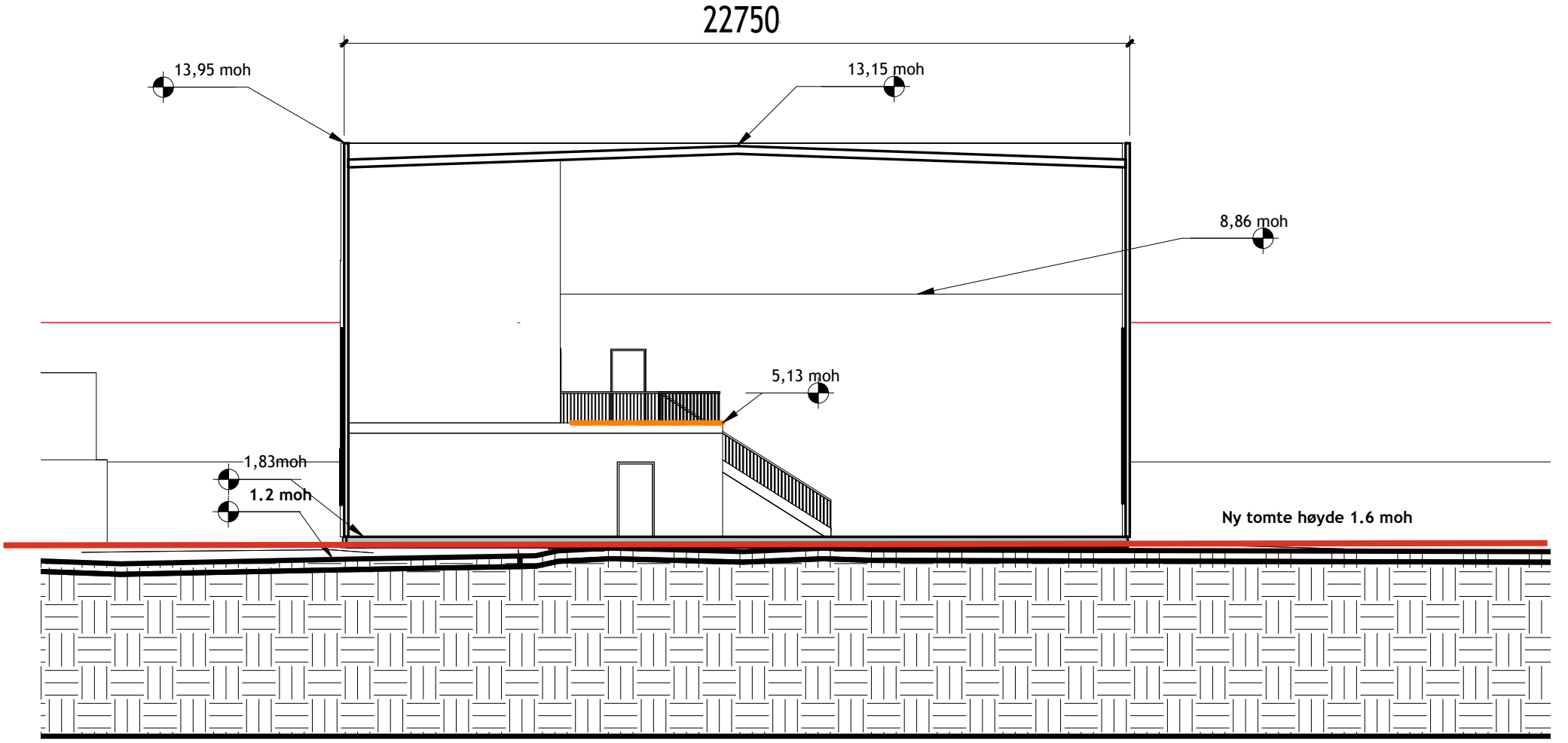
Sør og Vest

Project number	Project Number
Date	05.10.24
Drawn by	Kart
Checked by	Checker

A202

Scale	1 : 150

K:\1.CADD 13.27.04 PM


22750
13,95 moh
13,15 moh
8,86 moh
5,13 moh
1,83moh
1.2 moh
Ny tomte høyde 1.6 moh

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.:	2025/80377
Dokumentnr.:	6
Løpenr.:	4200/2025
Klassering:	738/73

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	22.05.2025	40/25

Dikeveien 4 - Eiendom 738/73
Søknad om oppføring av nybygg i 2 etg. for handel med plasskrevende varer

Kommunedirektørens innstilling
Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Søknad om rammetillatelse for oppføring av nybygg i 2 etg. for handel med plasskrevende varer, godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
2. Det forutsettes at nytt bygg i 2 etasjer benyttes for handel med plasskrevende varer.
3. Betingelser forut for igangsettingstillatelse:
    - Det må foreligge relevante ansvarserklæringer, samt oppdatert gjennomføringsplan.
    - Det må innsendes brannkonsept.
    - Det må innsendes kart som viser ledningstrasé for stikkledninger, samt redegjørelse for overvannshåndtering..
    - Det må foreligge avtale om tilknytning til fjernvarme.
    - Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før Arbeidstilsynet har gitt samtykke til planene. Plikten til å søke står i arbeidsmiljøloven § 18-9.
4. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta den videre saksbehandlingen i byggesaken.

Sammendrag
Puls Arkitekter AS søker på vegne av Dikeveien 6 AS om oppføring av nytt bygg i 2 etasjer for handel med plasskrevende varer. Omsøkte tiltak vurderes å være i tråd med gjeldende planer for området.

Kommunedirektøren anbefaler at planutvalget godkjenner søknaden.

Vedlegg

1	Oversiktskart - Dikeveien 4
2	D-01 Situasjonsplan.pdf
3	E-07 Utomhusplan.pdf
4	Parkering.pdf
5	E-04 Fasade nord vest og nordøst
6	E-05 Fasade sydøst og sydvest
7	E-06 3D-illustrasjoner
8	E-02 Plan 2. Etasje
9	E-01 Plan 1. Etasje
10	E-03 Snitt A og B

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige dokumenter i sak 2025/8239 (Elements).

Saksopplysninger
Det søkes om
Det søkes om oppføring av nytt bygg i 2 etasjer for handel med plasskrevende varer.

Plantegninger viser bebygd areal på 1392,1 m².
Bruksareal oppgis for plan 1. etg. vises:
- Butikk 951,0 m².
- Varemottak 144,0 m².

Bruksareal oppgis for plan 2. etg. vises:
- Butikk 822,7 m².
- Lager 103,7 m².
- Kontorer/personalrom 123,8 m²

Fasadematerialet er hovedsaklig tenkt utført i stålplater. Varetransport er lagt til ytterkant av parkeringsplassen parallelt med Dikeveien.

Planstatus
Tiltaksområdet er regulert i henhold til reguleringsplan for FV 109 Råbekken-Alvim Parsell Råbekken- Rolvsøysund, plan ID 1112, område BKB2, med formål *Forretning, kontor, tjenesteyting*. Deler av bygningskroppen er vist plassert innenfor hensynssone H310_2, ras- og skredfare.

Gjeldende kommuneplan, planID 913, viser *nåværende bebyggelse og anlegg*, der deler av bygget vises plassert innenfor hensynssone H310, ras- og skredfare.

Avlastningsområde for handel ved Dikeveien er vist på plankartet med bestemmelsesområde #4. Eiendommen ligger innenfor bestemmelsesområde #4: Dikeveien – Området skal benyttes til handel med plasskrevende varer. Dette omfatter trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler. Nyetablering av store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», tillates ikke.

Grunnforhold/geoteknisk vurdering
Fra pkt. 10.1. i reguleringsplanen:

> *«I område markert med hensynssone H310_1-4 er det identifisert faresoner for kvikkleireskred (...). Anbefalinger og krav i geoteknisk rapport nr. 126531-3-RIG-NOT-002 rev.01 Stabilitet fv. 109 ved Råbekken, Multiconsult 06.05.2022, skal følges i forbindelse med prosjektering og utførelse i sone H310_2 (...). Sikkerhet mot skred skal ivaretas gjennom alle faser av utbyggingen.»*

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 kvikkleire kan forekomme.

Det foreligger *Vurdering av områdestabilitet* utarbeidet av DMR Miljø og Geoteknikk AS, og datert 10.04.25.

Grad av utnytting
I dette tilfellet sier gjeldende reguleringsplan i pkt. 5.14 at

«Området BKB1-2 omfatter eksisterende forretning/kontor/tjenesteyting. Innenfor området gjelder planbestemmelsene for formål forretning og service i reguleringsplan for Hauge - Rå, vedtatt av Rolvsøy kommune 19.02.1987, planID 244 (...).»

Her sier reguleringsplanen for *Hauge - Rå* pkt. C at

«(...). Innenfor områder regulert til forretnings- og serviceformål skal bebygget grunnflate for den enkelte tomt ikke overstige 40% av netto tomteareal.»

Grad av utnytting oppgis å bli 33%, i tråd med gjeldende plan.

Konsesjonsområde
Eiendommen er omfattet av konsesjonsområde for fjernvarme.

Det fremgår av kap. 20.1 i kommuneplanen om Tilknytningsplikt innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme at:

«*Bygning som oppføres innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal knyttes til fjernvarmen. Tilknytningsplikten gjelder for nybygg, hovedombygging, tilbygg, påbygg og bruksendring som er over 1000 m² oppvarmet BRA. Konsesjonsområdet omfatter de områder som til enhver tid er undergitt konsesjon i medhold av energiloven.*

Kommunen kan helt eller delvis gjøre unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen, jf. pbl. § 27-5 andre ledd (...).»

Bestemmelsen i kommuneplanen kap. 20.1 er ikke gyldig, og får her ingen virkning i byggesaker. Likevel er det slik at det fremgår av *Forskrift om endring i vedtekt til plan- og bygningsloven § 66a, Fredrikstad kommune, Østfold* at det er en tilknytningsplikt innenfor gjeldende konsesjonsområde.

Dette medfører at dersom byggetiltaket omfattes av tilknytningsplikt, skal det settes vilkår i rammetillatelsen om avtale, slik retningslinjen i henhold til kap. 20.1 sier *Avtale om tilknytning: Krav om avtale om tilknytning til fjernvarme settes som vilkår ved rammetillatelsen.*

Nabovarsel
Naboer er lovlig varslet. Det foreligger ikke merknader i saken.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Ikke relevant ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett
Ikke relevant ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

b) Samfunnsmessige konsekvenser
Ikke relevant ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Ikke relevant ut over de forhold som fremgår av vurderingen.

Ansattes medbestemmelse
Ikke relevant.

Vurdering
Det søkes om

Det søkes om oppføring av nytt bygg i 2 etasjer for handel med plasskrevende varer på eiendommen Dikeveien 4, 738/73.

Tiltakets forhold til plan
Det omsøkte byggetiltaket er i sin helhet i samsvar med reguleringsplan for *FV 109 Råbekken-Alvim Parsell Råbekken- Rolvsøysund*, og reguleringsplanen for *Hauge – Rå.*

Tiltakets forhold til materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven
Plan- og bygningsloven § 29-4
Det fremgår av Plan- og bygningsloven § 29-4 at

> *«Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.*
>
> *Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter (...)».*

Her sier reguleringsplanen for *Hauge - Rå* pkt. B at innenfor områder regulert til forretnings- og serviceformål tillates oppført bygg i inntil 2 etasjer og inntil 10 m høyde over ferdig planert terreng.

Omsøkte tiltak er i tråd med høydebestemmelsene i reguleringsplanen for *Hauge - Rå* pkt. B.

Det fremgår av reguleringsplan for FV 109 Råbekken-Alvim Parsell Råbekken- Rolvsøysund, hva gjelder byggegrense, jf. pkt. 6.2 at

> *«Der ikke annet er vist i plankartet gjelder en byggegrense mot fv. 109 på 30 meter fra midt veg. Fra gang- og sykkelveger gjelder en byggegrense på 10 meter fra midt veg.»*

Omsøkte bygning plasseres i tråd med pkt. 6.2 (byggegrense mot fv. 109) i reguleringsplan for FV 109 Råbekken-Alvim Parsell Råbekken- Rolvsøysund, målt i kart.

Etter plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd skal byggverk, inklusive eventuell kjeller/underjordisk parkering o.a., oppføres minst 4 meter fra nabogrensen. For byggverk høyere enn 8 meter er kravet at avstanden skal være minst byggverkets halve høyde. Andre avstandsgrenser kan følge enten av kommuneplanens arealdel, jf. § 11-9 nr. 5 eller av reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 2.

Mot sydvest, mot Dikeveien 2, 738/81, viser snitt-tegninger gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot tilliggende nabogrense på 9,4 m. Avstand til felles grense mot 738/81 vises i situasjonsplan på 4,8 m, i tråd med avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4.

Visuelle kvaliteter
Fasadematerialet er hovedsaklig tenkt utført i stålplater. Det lille volumet som stikker frem og opp over hovedformen utføres i betong. Det samme gjelder midtfeltet i vestfasaden.

Omsøkte tiltak er gitt en god arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter, og er tilpasset omkringliggende bebyggelse og omgivelser.

Kommunedirektøren vurderer det slik at tiltaket tilfredsstiller de krav som knyttes til visuelle kvaliteter, høyde og volum, takutforming og sammenhengen med omgivelsene, jf. plan- og

bygningslovens §§ 29-1 og 29-2.

Vei og adkomst
Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Vann og avløp
Eksisterende bygningsmasse på eiendommen er allerede tilkoplet offentlig vann- og avløp.

Det fremgår av søknad at omsøkte bygning koples til offentlig vann- og avløp.

Overvann skal håndteres i tråd med eventuelle krav i arealplan. Dersom håndtering av overvann ikke er regulert i plan, skal kravene i TEK17 § 15-8 følges. Det er ikke krav om at avledning av overvann og flomveier er ferdig prosjektert i detalj. Det vil være tilstrekkelig at avledning av overvann og flomveier er planlagt, og at eventuelle nødvendige privatrettslige rettigheter er sikret. Det redegjøres for at takvann/overvann blir ført til terreng.

Det må innsendes kart som viser ledningstrasé for stikkledninger i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse, samt redegjørelse for overvannshåndtering. Etter avtale med Teknisk forvalting – Kommunalteknikk 25.04.25, oversendes kart og redegjørelse Teknisk forvalting – Kommunalteknikk til uttalelse/vurdering forut for igangsettingstillatelse.

Parkeringsløsninger bil og sykkel, jf. kommuneplanens bestemmelser kap. 16 og 17
Området BKB1-2 omfatter eksisterende forretning/kontor/tjenesteyting. Innenfor området gjelder planbestemmelsene for formål forretning og service i reguleringsplan for Hauge - Rå, vedtatt av Rolvsøy kommune 19.02.1987, planID 244.

Her fremgår det at *All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn. Om størrelse av parkeringsanlegg for den enkelte eiendom, vises til kommunal vedtekt til bygningslovens § 69.3.*

For *Forretnin*g stiller kommuneplanen krav om maks parkeringsplasser for bil:
- Maks 2 p-plasser pr. 100 m² BRA.
- HC; Min. 0,15 p-plasser pr. 100 m² BRA.

Der det etableres parkering med ti plasser eller flere, og uten at det er stilt krav om parkering i eller i medhold av plan- og bygningsloven, skal ladeinfrastruktur etableres. Minst 30 prosent av parkeringsplassene skal ha framlagt infrastruktur for lading og minst 10 prosent skal ha etablerte ladepunkt.

For *Forretnin*g stiller kommuneplanen krav om min. parkeringsplasser sykkel:
- Min. 2 parkeringsplasser sykkel pr. 100 m² BRA.
- Minst 25 prosent av sykkelplassene skal ha overbygg, mens minst 5 prosent av sykkelplassene skal være tilrettelagt for lastesykkel/sykkel med vogn.

Parkeringsdekning ift. Lager 157 er godkjent til 64 stk. p-plasser for bil, mens Felleskjøpet (tidl. KIWI) er godkjent med 38 plasser (2004/2005). Dette gir en totalitet på 102 p-plasser for hele eiendommen hvorav 5 av disse er avsatt til HC-plasser (97 ordinære plasser).

Ved oppføring av ny bygning vil behovet for p-plasser for bil øke med 45 ordinære plasser, og 3 HC-plasser. Samlet krav til parkering for eiendommen Dikeveien 4 og 6, 738/73, utgjør da 142 ordinære plasser (97+45), samt 8 HC-plasser (5+3).

Sykkelparkering var ikke et krav i forbindelse med oppføring av tidligere bygg på eiendommen, slik at det nå kun vil være et krav på 45 plasser samlet.

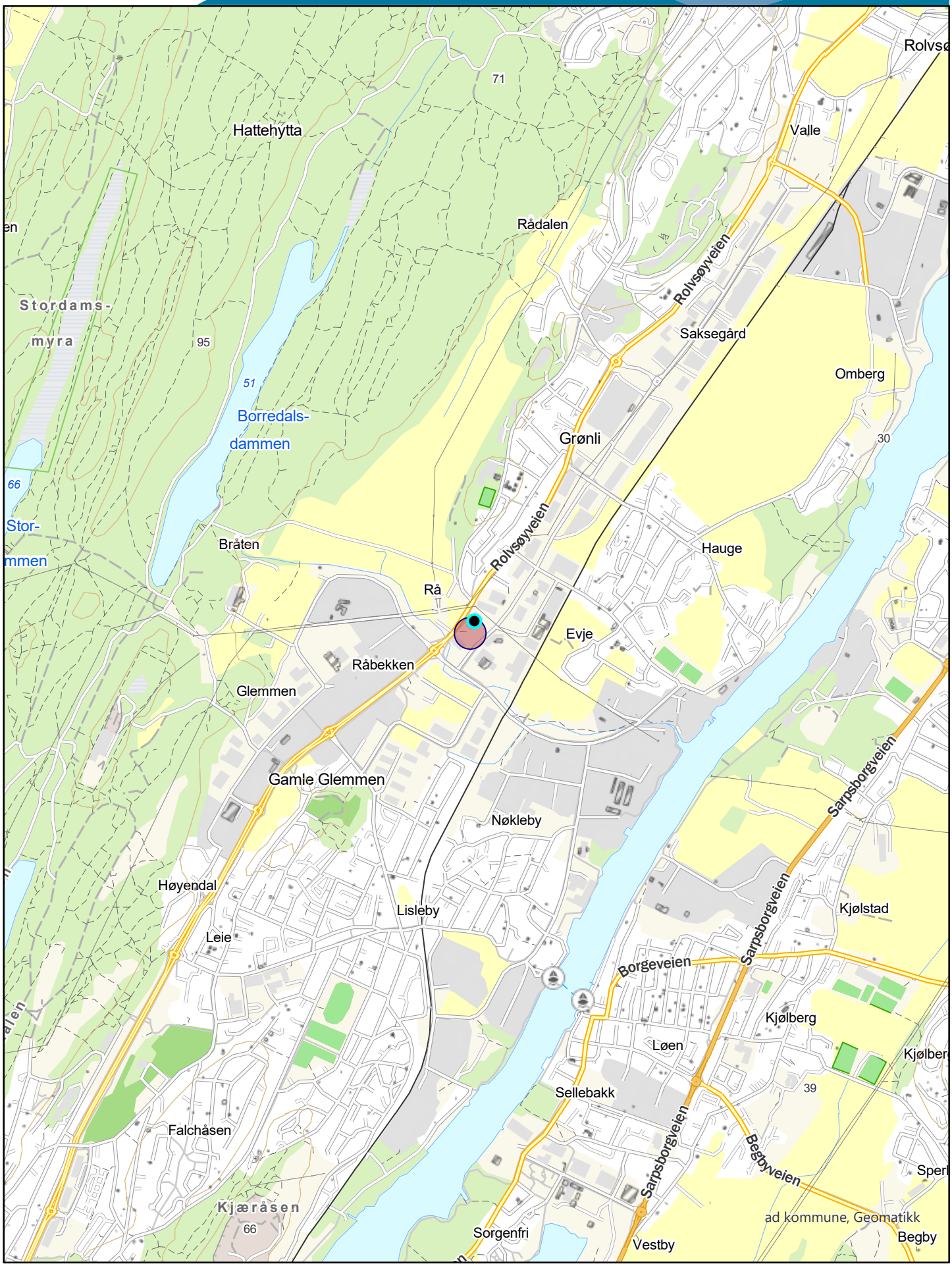
Det bekreftes, i redegjøres, at parkeringsdekning, som vist til over, er ivaretatt.

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

Konklusjon
Omsøkte tiltak anses å være i tråd med gjeldende planer for området.

Kommunedirektøren anbefaler at planutvalget godkjenner søknad om rammetillatelse for oppføring av nytt bygg i 2 etasjer for handel med plasskrevende varer på eiendommen Dikeveien 4, 738/73.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 700 Meter

Dato 24.04.2025

Målestokk 1:20 000

SITUASJONSKART
for tiltak etter plan- og bygningsloven

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Dikeveien 4, 1661 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 738/73/0/0
Areal: 17501 m□

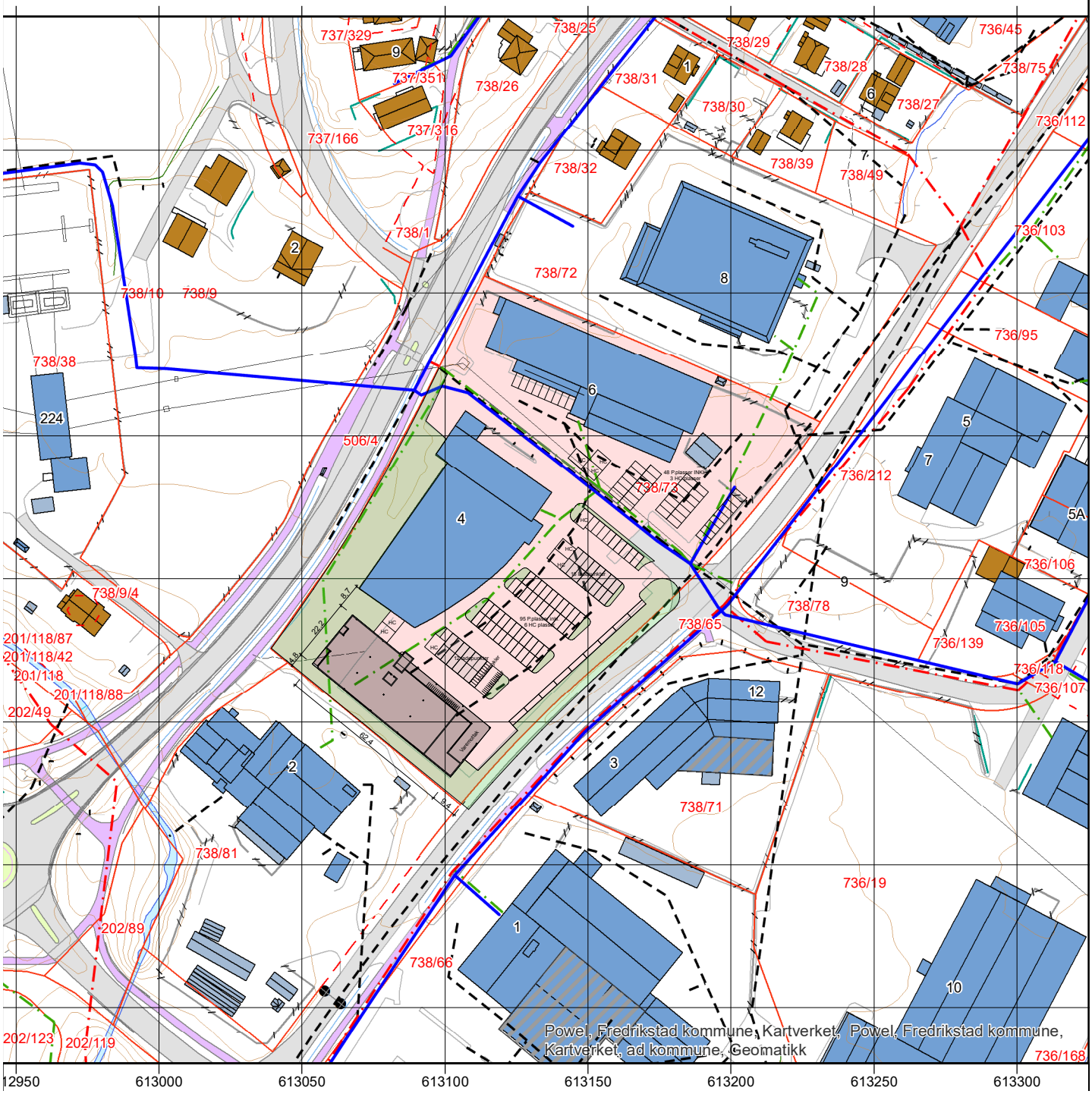
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-02-17

N

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

Planident: 1112
Plannavn: FV 109 Råbekken-Alvim Parsell Råbekken-Rolvsøysund

Vedlegg D-01



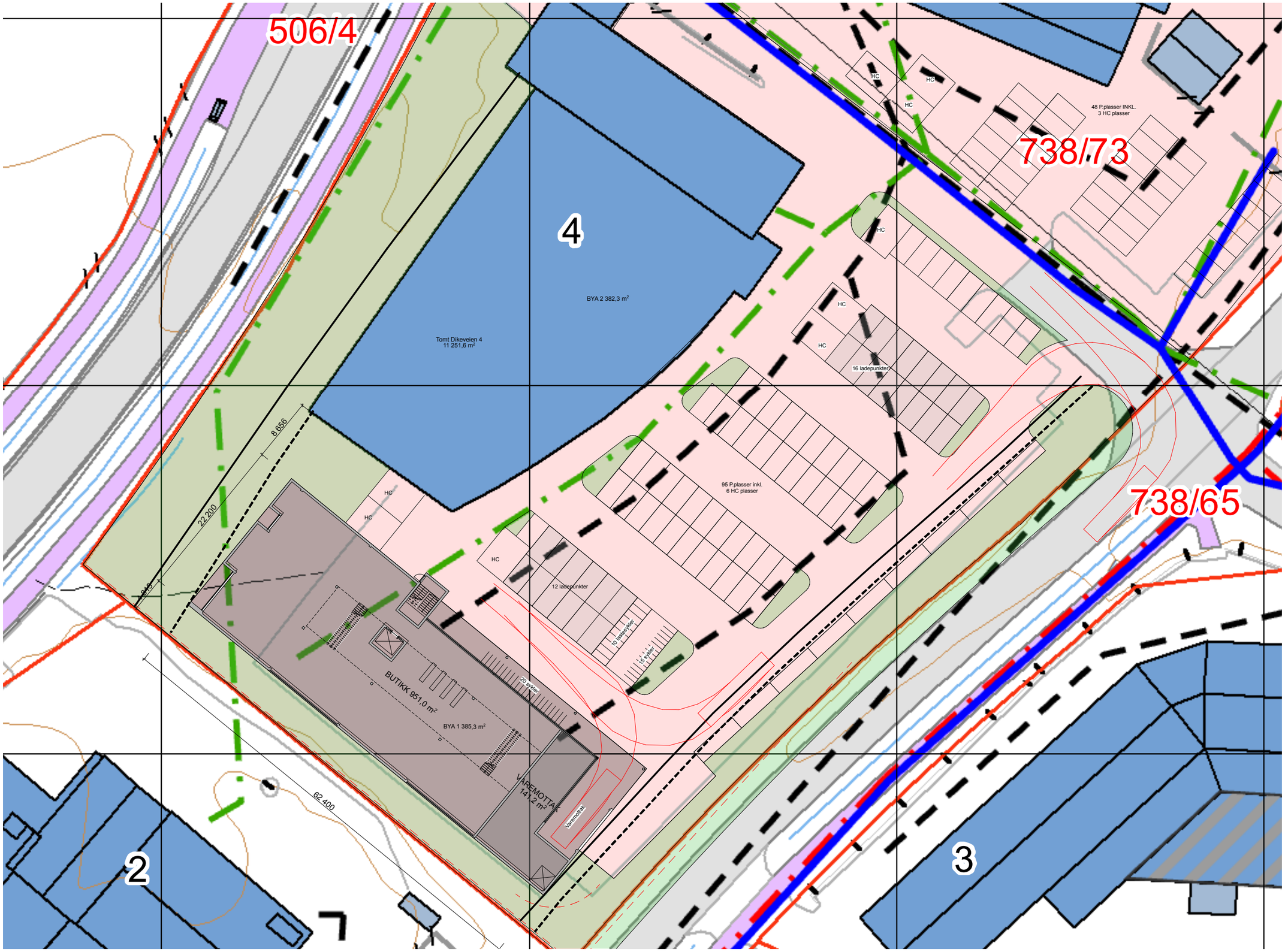
Søknad om rammetillatelse

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B		Justert parkering	24.04.25		
A		Justert plassering	24.04.25		

MÅL 1:2000	SIGN hc	PROSJEKT **738/73 - Dikeveien 4, Fredrikstad**
DATO 20.02.2025	KONTR	TILTAKSHAVER **Dikeveien 6 AS**
TEGN. NR. **A10-01**		TEGNING **Situasjonsplan**

PULS ARKITEKTER - 21 69 99 00 - WWW.PULS-A.NO

Vedlegg E-07



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
B		Justert parkering	28.04.25			
A		Justert plassering	24.04.25			

Søknad om rammetillatelse

TILTAKSHAVER
Dikeveien 6 AS
Gladengvn. 3b, 0661 Oslo

MÅL	SIGN	KONTR	PROSJEKT
1:100	hc		**738/73 - Dikeveien 4, Fredrikstad**
DATO 20.02.2025	TEGN. NR. **A10-02**		TEGNING **Utomhusplan**

PULS ARKITEKTER - 21 69 99 00 - WWW.PULS-A.NO

Vedlegg F-01

Fredrikstad kommune
Byggesak.

Oslo 28.04.2025

738/73 – Dikeveien 4. Parkeringskrav, kommuneplanens arealdel.

Biler:
Forretning: maks 2.0 plass/100 m2 BRA

Sykler:
Forretning: 2.0/100 m2 BRA
Min. 25% overdekket
Min. 5% lastesykler

Arealer:

Dikeveien 4 = 2266 m2 BRA

Biler:

Maks.	2266 :100 x 2	=	45 plasser
HC	2195 : 100 x 0,15	=	3 plasser
Lager 157		=	64 plasser
Tilsammen		=	112 plasser

Det er nå prosjektert 95 P.plasser for Dikeveien 4 hvorav 6 HC plasser, 12 etablerte ladeplasser og 16 med etablert ladeinfrastruktur.

Vi vet ikke hvorfor Lager 157 er godkjent for så mye som 64 biler, men med de 48 plassene som er etablert for Dikeveien 6 går regnestykket opp.

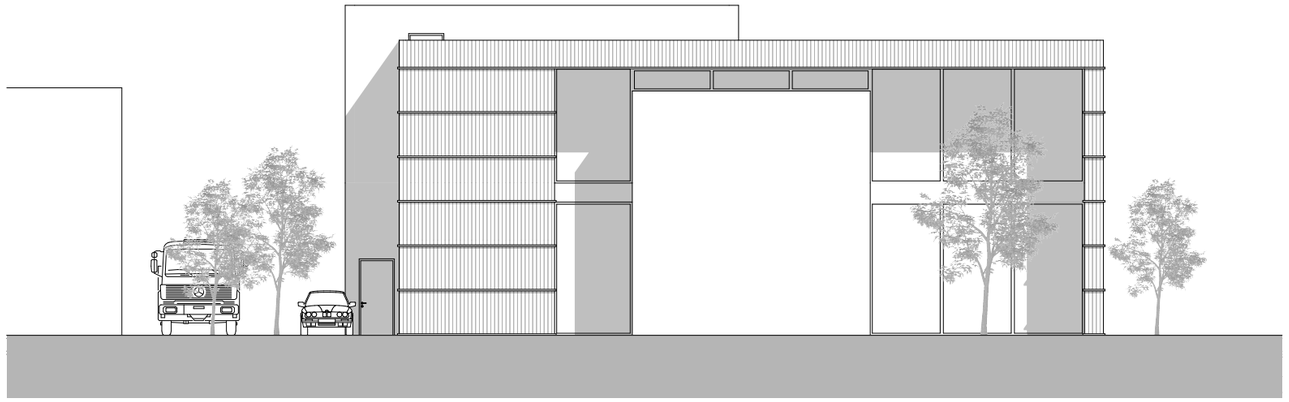
Dikeveien 6 har 48 P.plasser hvorav 3 HC plasser.
Totalt blir dette 143 Parkeringsplasser.
Når det gjelder Dikeveien 6 er det høyst usikkert hva som bli igjen av bebyggelse her pga. den forestående veiutvidelsen.

Sykler:
2266 : 100 x 2 = 45 sykler

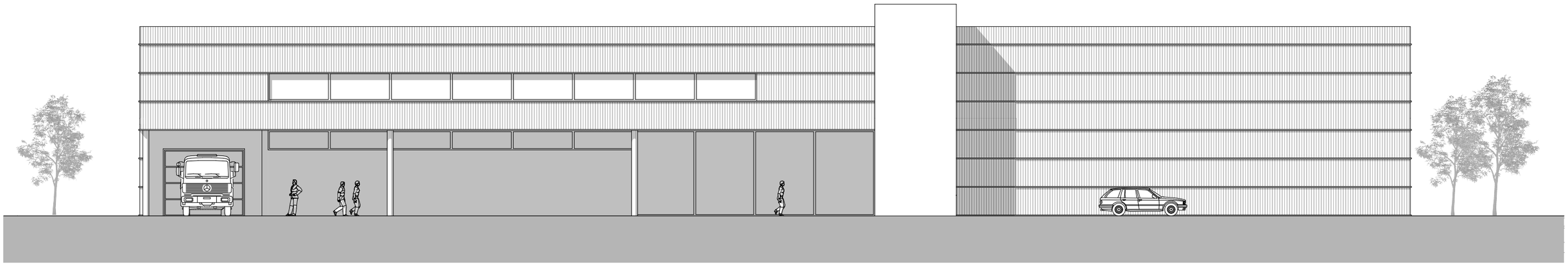
Det er nå prosjektert 45 sykkelparkeringsplasser hvorav 10 er for lastesykler og 20 er overdekket.

Med hilsen

Hans Chr. Høegh
PULS arkitekter as



Fasade nordvest 1:200



Fasade nordøst 1:200

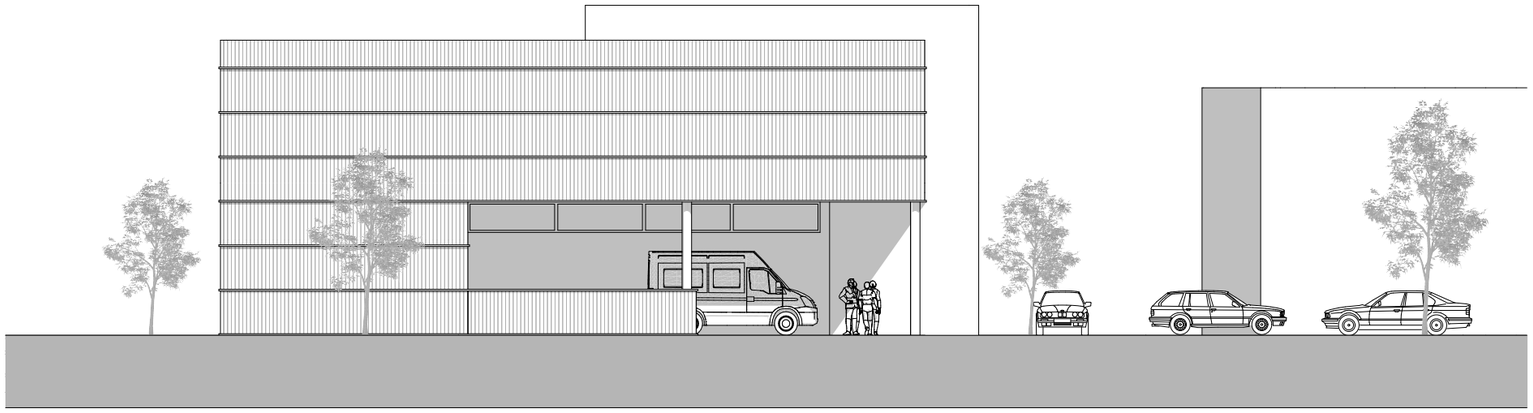
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Søknad om rammetillatelse

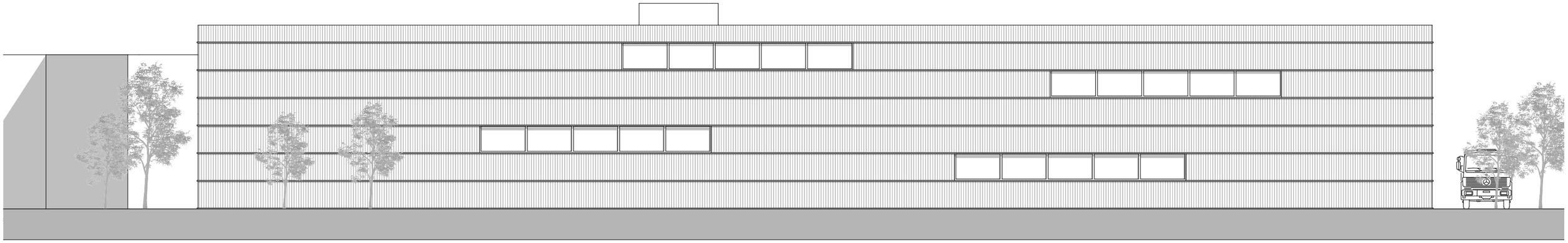
TILTAKSHAVER
Dikeveien 6 AS
Gladengvn. 3b, 0661 Oslo

MÅL	SIGN	KONTR	PROSJEKT
1:100	hc		**738/73 - Dikeveien 4, Fredrikstad**
DATO 20.02.2025	TEGN. NR. **A40-01**		TEGNING **Fasade nord vest og nordøst**

PULS ARKITEKTER - 21 69 99 00 - WWW.PULS-A.NO



Fasade sydøst 1:200



Fasade sydvest 1:200

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Søknad om rammetillatelse

TILTAKSHAVER
Dikeveien 6 AS
Gladengvn. 3b, 0661 Oslo

MÅL	SIGN	KONTR	PROSJEKT
1:100	hc		**738/73 - Dikeveien 4, Fredrikstad**
DATO 20.02.2025	TEGN. NR. **A40-02**		TEGNING **Fasade sydøst og sydvest**

PULS ARKITEKTER - 21 69 99 00 - WWW.PULS-A.NO

FRA VEST

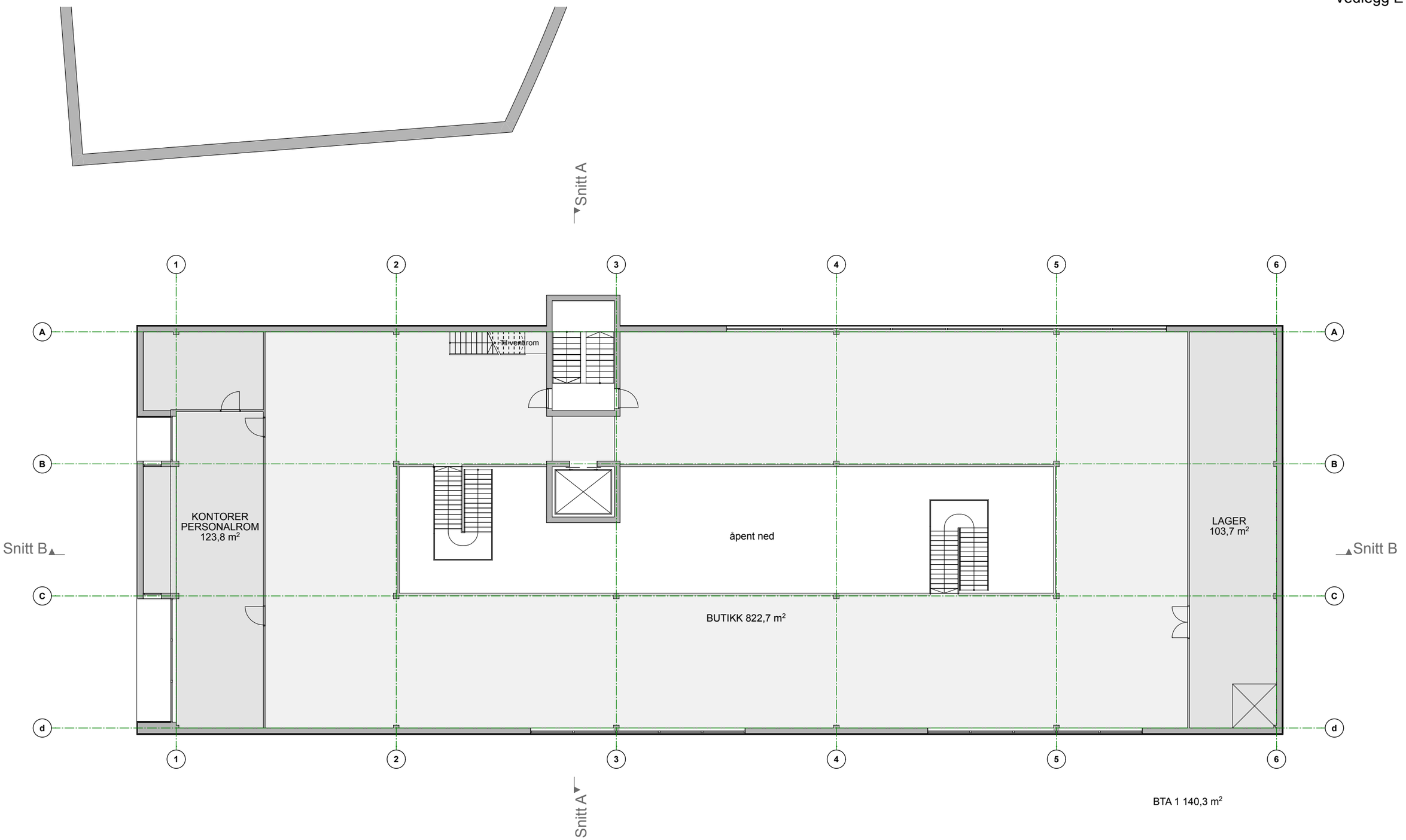
FRA NORD

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

TILTAKSHAVER
Dikeveien 6 AS
Gladengvn. 3b, 0661 Oslo

MÅL	SIGN	KONTR	PROSJEKT
1:100	hc		**738/73 - Dikeveien 4, Fredrikstad**
DATO 20.02.2025	TEGN. NR. **A40-03**		TEGNING **3D-illustrasjoner**

PULS ARKITEKTER - 21 69 99 00 - WWW.PULS-A.NO



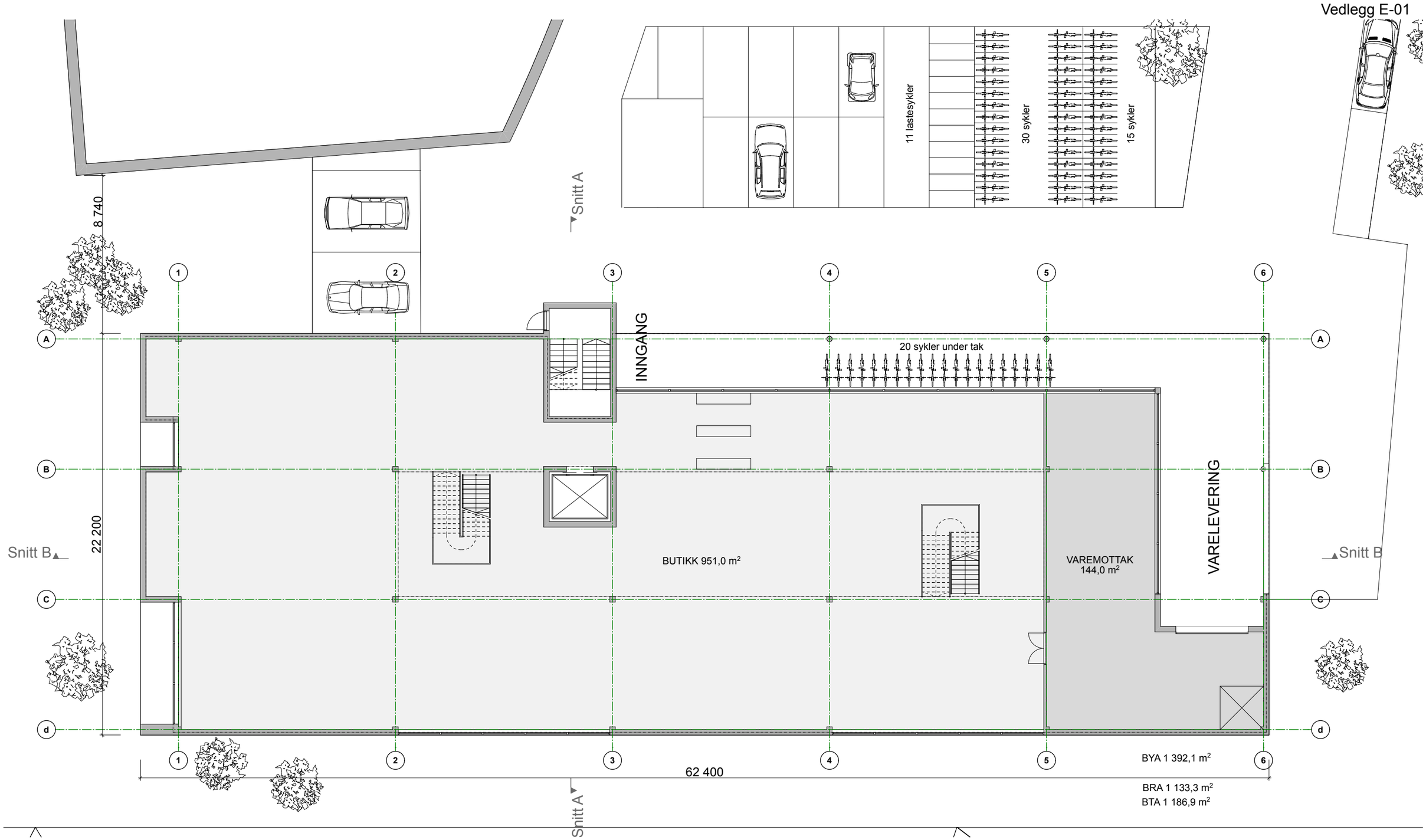
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Søknad om rammetillatelse

TILTAKSHAVER
Dikeveien 6 AS
Gladengvn. 3b, 0661 Oslo

MÅL	SIGN	KONTR	PROSJEKT
1:100	hc		**738/73 - Dikeveien 4, Fredrikstad**
DATO 20.02.2025	TEGN. NR. **A20-02**		TEGNING **Plan 2. Etasje**

PULS ARKITEKTER - 21 69 99 00 - WWW.PULS-A.NO



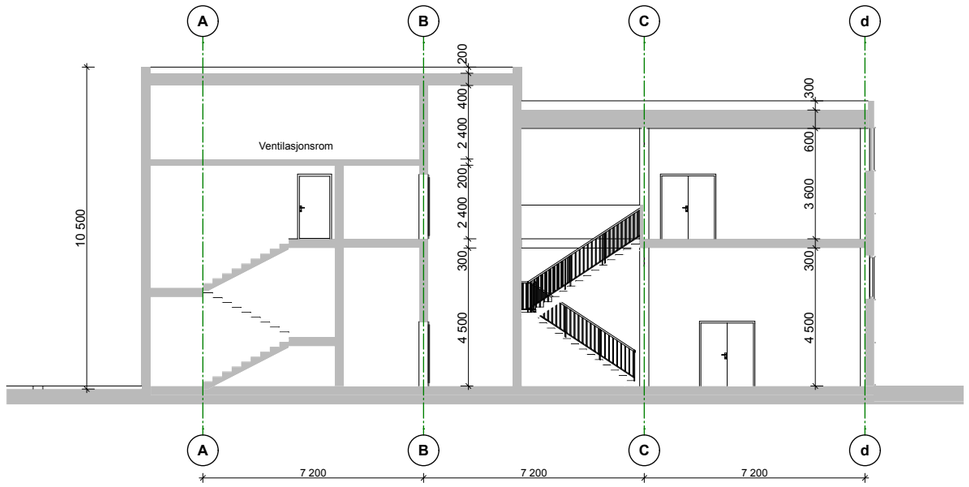
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Søknad om rammetillatelse

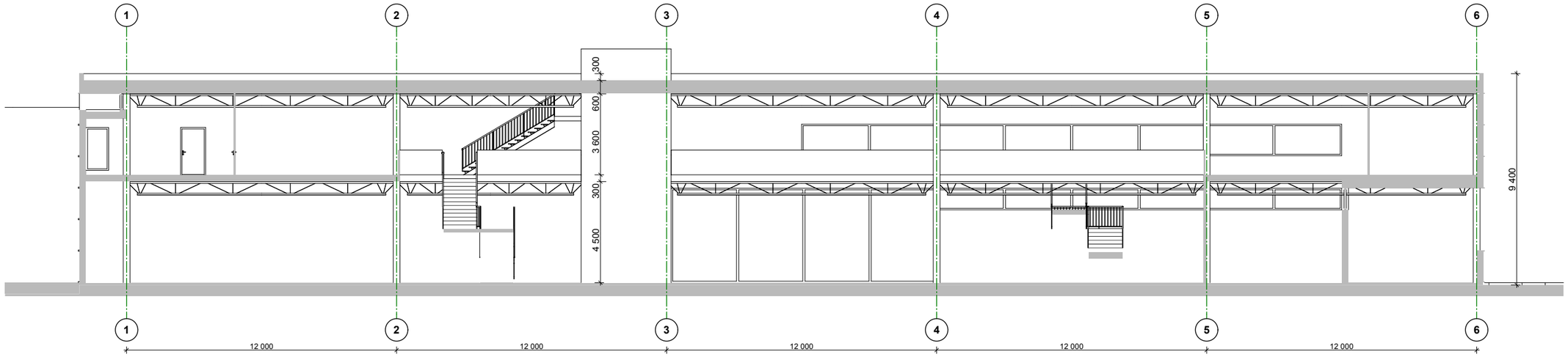
TILTAKSHAVER
Dikeveien 6 AS
Gladengvn. 3b, 0661 Oslo

MÅL	SIGN	KONTR	PROSJEKT
1:100	hc		**738/73 - Dikeveien 4, Fredrikstad**
DATO 20.02.2025	TEGN. NR. **A20-01**		TEGNING **Plan 1. Etasje**

PULS ARKITEKTER - 21 69 99 00 - WWW.PULS-A.NO



Snitt A 1:200



Snitt B 1:200

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Søknad om rammetillatelse

TILTAKSHAVER
Dikeveien 6 AS
Gladengvn. 3b, 0661 Oslo

MÅL	SIGN	KONTR	PROSJEKT
1:100	hc		**738/73 - Dikeveien 4, Fredrikstad**
DATO 20.02.2025	TEGN. NR. **A30-01**		TEGNING **Snitt A og B**

PULS ARKITEKTER - 21 69 99 00 - WWW.PULS-A.NO

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.:	2025/80261
Dokumentnr.:	5
Løpenr.:	4743/2025
Klassering:	302/78

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	22.05.2025	41/25

Voldportgaten 73
Søknad om bruksendring, fasadeendring og skilt

Kommunedirektørens innstilling
Kommunendirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:
1. Søknad om bruksendring, fasadeendring og skilt innvilges i medhold av plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
2. Kommunendirektøren gis fullmakt til videre saksbehandling.

Sammendrag
Stenseth Grimsrud Arkitekter søker på vegne av tiltakshaver Christian Walter om bruksendring fra kontor til butikk i Voldportgaten 73, Gamlebyen. Antikvariatet i Gamlebyen ønsker å flytte inn i lokalet, som i dag har inngang fra bakgården. For at arealet skal få tilgang fra offentlig gate, søkes det samtidig om fasadeendring for etablering av ny inngangsdør.

Et eksisterende vindu endres til en dør, og det etableres en steintrapp utenfor, samt opphenging av et skilt.

Tiltaket vurderes å være i tråd med gjeldende planer og innebærer en hensiktsmessig bruk av eksisterende bygningsmasse. Bruksendringen gir økt butikktilgjengelighet og variasjon i Gamlebyen, uten negative konsekvenser for byggets uttrykk eller det omkringliggende kulturmiljøet. Tiltaket anbefales godkjent.

Vedlegg
1	Oversiktskart
2	Situasjonskart
3	Eksisterende Fasader mot Øst og Vest
4	Fasade bildet
5	Fasade mot Nord og Snitt
6	Fasade mot Øst og Vest
7	Plantegning
8	Perspektiv tegning
9	Ny ytterdør
10	Skilt bildet

Saksopplysninger
Antikvariatet i Gamlebyen ønsker å flytte inn i Voldportgaten 73. Det aktuelle lokalet har tidligere vært brukt som kontor, med inngang fra bakgården. For å tilrettelegge for publikumsrettet virksomhet søkes det om å erstatte et vindu i fasaden mot Rådhusgaten med en ny inngangsdør og etablere en steintrapp, samt et skilt som vises på vedlagt bilde.

Lokalet har lys fra to sider, inneholder butikklokale, personalrom og tilgang til toalett som deles med nabolokalet.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913. Bygning og eiendom er båndlagt etter kulturminneloven. Området er omfattet av faresone ras- og skredfare og gjennomføringssone for felles planlegging.

Tiltaksområdet er avsatt til Boliger/Forretninger/Kontorer/Verksteder mv. i reguleringsplanen for Gamlebyen, plan-ID 420.

Byantikvaren
Saken er forelagt byantikvaren, som ikke har merknader til tiltaket.

Uttalelse fra fylkeskommune
Saken er sendt til uttalelse til Østfold fylkeskommune. Fylkeskommunen har en positiv holdning til tiltaket og vurderer at bygningen, til tross for sin beliggenhet i et nasjonalt viktig kulturmiljø, har begrenset autentisitet og kulturminneverdi sammenlignet med andre bygninger i Gamlebyen. Dette begrunnes med flere tidligere fasadeendringer.

Tiltaket anses å være i samsvar med byggets nåværende uttrykk og vurderes å være i tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser. Fylkeskommunen har derfor ingen vesentlige innvendinger til tiltaket, men påpeker at detaljeringen av den nye døren er viktig, og anbefaler at utformingen tar utgangspunkt i eksisterende dører i området for å sikre god tilpasning til omgivelsene.

Brannvesen:
Saken er forelagt brannvesenet, som har følgende kommentarer til tiltaket:

1. Det må være tilstrekkelig dørbredde på inn-/utgangsdør, minimum 1,16 meter
2. Inn-/utgangsdøren bør slå i rømningsretningen.
3. Det må installeres markeringslys over samtlige rømningsdører.
4. Brannvesenet understreker at dagens direktekoblede brannalarm må opprettholdes etter ombygging.

Naboforhold
Naboer er varslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er ikke registrert merknader fra naboer.

Unntak fra TEK17
Det søkes om unntak fra tekniske krav etter TEK17 i forbindelse med bruksendring av lokaler til antikvariat, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 31-4. Søknaden omfatter unntak fra krav til energiytelsen, tilgjengelighet og dørens slagretning.

Konsekvenser for sosial bærekraft
Tiltaket legger til rette for videre drift av et antikvariat i Gamlebyen, som er en viktig kultur- og møtearena for lokalbefolkningen og besøkende. Dette styrker det sosiale mangfoldet og kulturarven i området, og bidrar til å opprettholde levende og inkluderende byrom.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft
Ikke relevant.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft
Tiltaket innebærer gjenbruk av bygningsmasse og minimalt med nye bygningsmessige inngrep, noe som reduserer ressursforbruk og klimagassutslipp sammenlignet med nybygg

eller omfattende rehabilitering. Skånsom tilpasning til eksisterende bygg er i tråd med prinsippene for sirkulær økonomi.

Vurdering
Tiltaket er i tråd med gjeldende planer og overordnede hensyn. Tiltaket medfører kun mindre bygningsmessige endringer og innebærer en forsiktig bruksendring som gjør det mulig å videreføre en publikumsrettet virksomhet i et historisk bymiljø, uten å gå på bekostning av verneinteressene.

Ved å ta i bruk eksisterende lokaler og fasadeuttrykk på en skånsom måte, oppnås god balanse mellom hensynet til bevaring og funksjonelle krav for ny bruk. Unntak fra enkelte tekniske krav i TEK17 vurderes som forsvarlige, og nødvendige for å kunne oppnå et realistisk og bærekraftig bruksformål i et eldre bygg.

Kommunendirektøren vurderer at tiltaket innebærer en forsvarlig bruksendring av eksisterende lokaler, og at det i dette tilfellet ikke er praktisk eller hensiktsmessig å oppfylle samtlige tekniske krav fullt ut. Bygningen er eldre og ligger i et historisk kulturmiljø hvor det ikke er ønskelig med inngrep som kan forringe byggets karakter eller medføre uforholdsmessig store kostnader.

1. Unntak fra energikrav:
   Det skal ikke gjøres tiltak på bygningens klimaskall utover å etablere ny inngangsdør. Gitt byggets alder og begrensede omfang av bruksendringen, vurderes det som urimelig å kreve at bygget skal tilfredsstille dagens energikrav. Det gis derfor unntak fra krav i TEK17 kapittel 14.

2. Unntak fra krav til tilgjengelighet:
   Trapp og inngangsparti utformes i samsvar med øvrige innganger i bygget, og det er ikke fysisk mulig å etablere varig trinnfri adkomst. Det foreslås en mobil rampe som vil være tilgjengelig ved behov. Løsningen anses som tilstrekkelig gitt lokalets størrelse og bruksformål, og det gis derfor unntak fra tilgjengelighetskrav i TEK17 kapittel 12.

3. Unntak fra krav til dørens slagretning:
   Den nye inngangsdøren foreslås utformet som en tofløyet dør med innadslående slagretning, i tråd med det som er vanlig for bygningens alder og uttrykk. Utformingen begrunnes med hensyn til tilgjengelig plass i inngangspartiet og behov for å unngå at døren slår ut over steintrappen og på offentlig fortau. Gitt lokalets størrelse og lav forventet personbelastning, vurderes det ikke å foreligge risiko for oppstuving ved eventuell rømning. Løsningen anses derfor som funksjonell og forsvarlig i dette tilfellet.

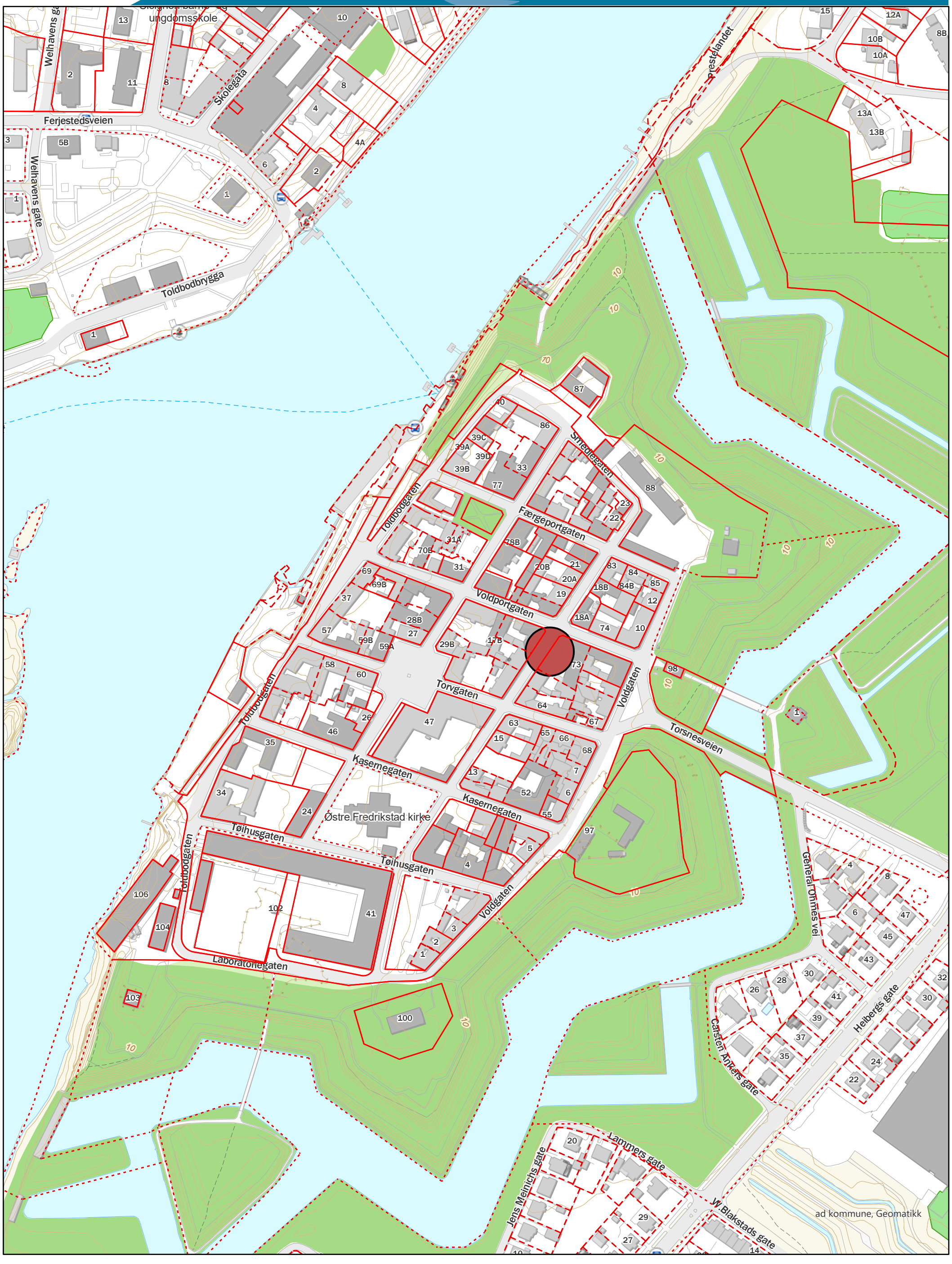
   Det vises til TEK17 § 12-14 annet ledd, som åpner for at døren kan slå mot rømningsretningen når det er dokumentert at det ikke oppstår fare ved rømning. Basert på den konkrete bruken og utformingen av lokalet vurderes dette kravet som uforholdsmessig i den aktuelle situasjonen, og det gis derfor unntak fra kravet om utadslående dør i rømningsretning.

Tiltaket vurderes å bidra positivt til lokal næringsaktivitet og kulturtilbud, samtidig som byggets historiske verdi ivaretas.

Konklusjon
Tiltaket vurderes å være i samsvar med gjeldende planer og representerer en hensiktsmessig utnyttelse av eksisterende bygningsmasse. Bruksendringen legger til rette for økt tilgjengelighet til publikumsrettede tilbud og bidrar til funksjonsmangfold i Gamlebyen, uten å ha negative konsekvenser for byggets arkitektoniske uttrykk eller det omkringliggende

kulturmiljøet. Tiltaket vurderes som et positivt bidrag til byutviklingen og anbefales derfor godkjent.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 75 150 Meter

Målestokk 1:2 500

Dato 30.04.2025

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A4

SITUASJONSKART
for tiltak etter plan- og bygningsloven

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Voldportgaten 73, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 302/78/0/2
Areal: 870 m□

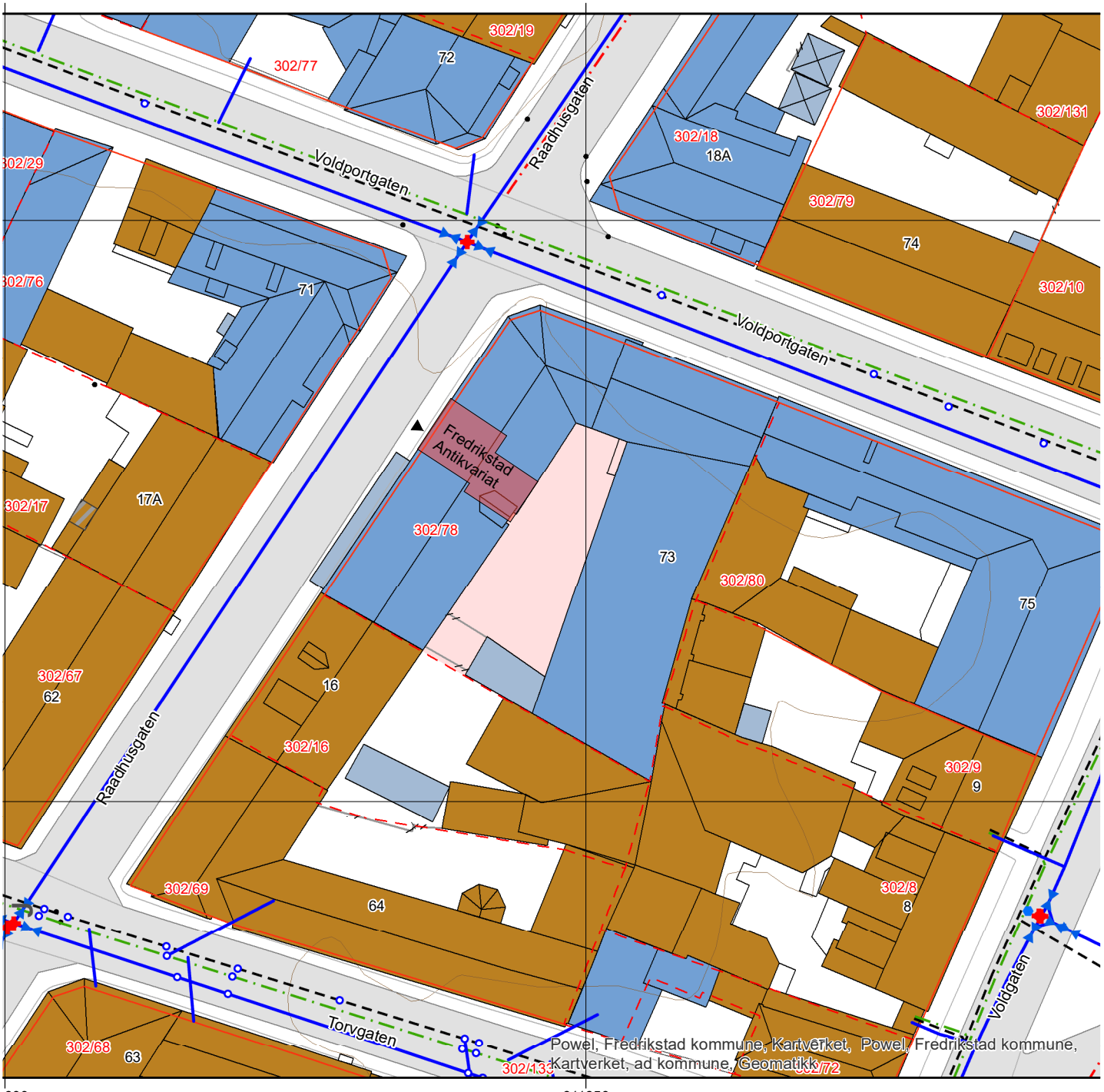
Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-01-30

N

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

Planident: 420
Plannavn: Gamlebyen

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



600 611650

Fredrikstad Antikvariat

Målt grense	**Sign:** Geomatikk
Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Vannledning
Konstruert grense	Overvannsledning
Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Spillvannsledning
Krokert grense	Avløp felles
Nøyaktighet dårligere enn 2 m	Drensledning

MATRIKKELMYNDIGHETEN

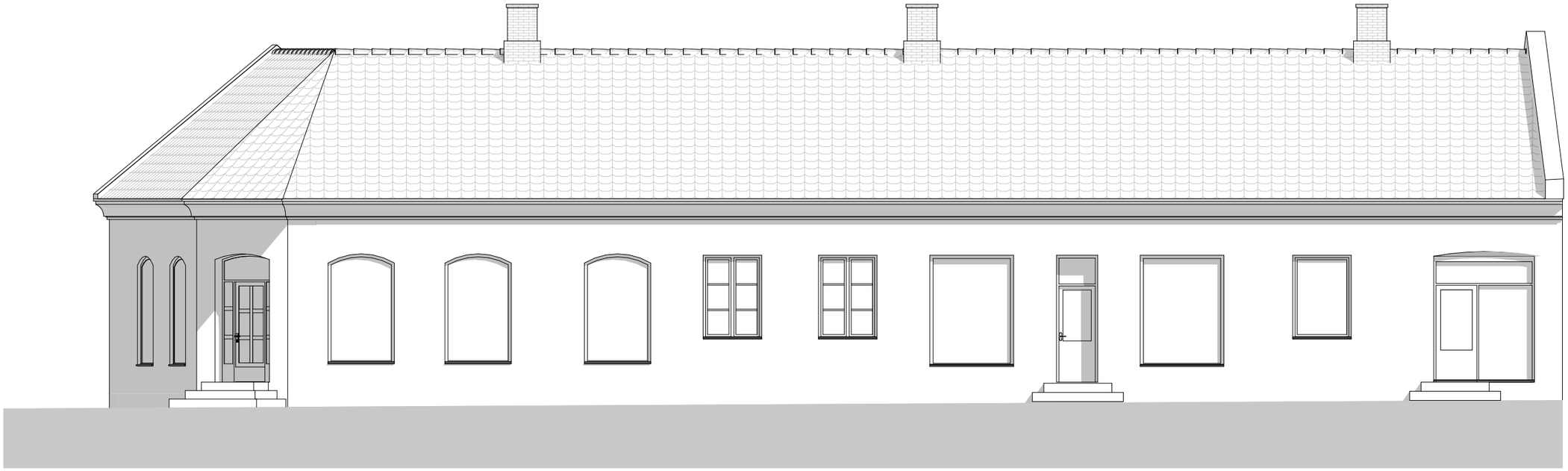
25003
Voldportgaten 73-2
D-01 Situasjonskart
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Gnr/Bnr: 302/78/0
Voldportgaten 73-2, 1632 Gml Fredrikstad

28.01.2025
Tegn.: groo
Kontr.: Arkitekt Per Stenseth

SG &CO

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3



Fasade Vest

Fasade Øst

Oppmålingstegning

Byggherre: Voldportgaten 73-2 AS

Gnr/Bnr: 302/78/0

Voldportgaten 73-2, 1632 Gamle fredrikstad

Dato: 20.01.2025

Mål: 1:100

Tegn.: groo

Kontr.: Arkitekt Per Stenseth

25003

Navn

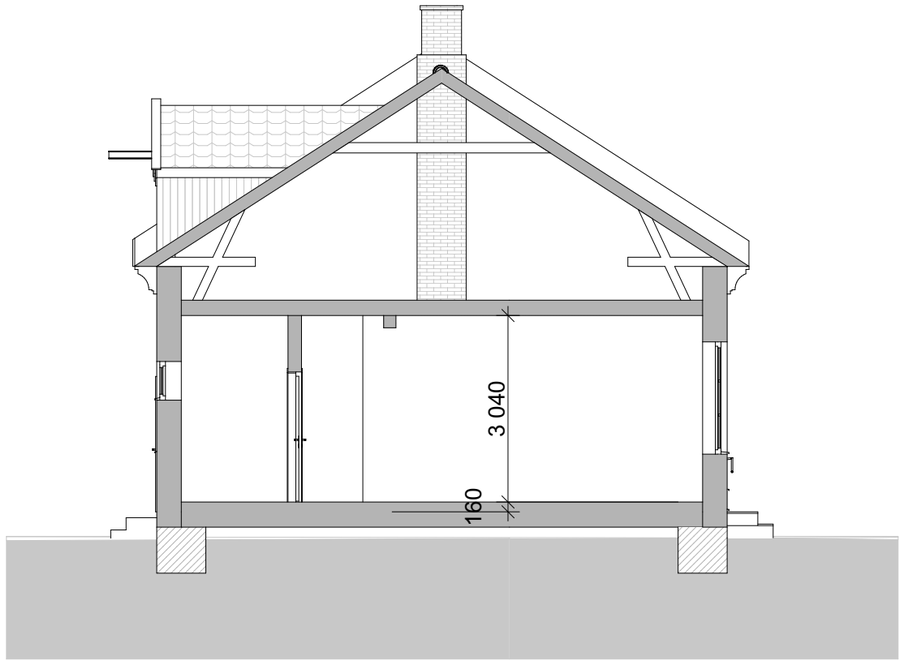
E 103 Fasader mot Øst og Vest eks.

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

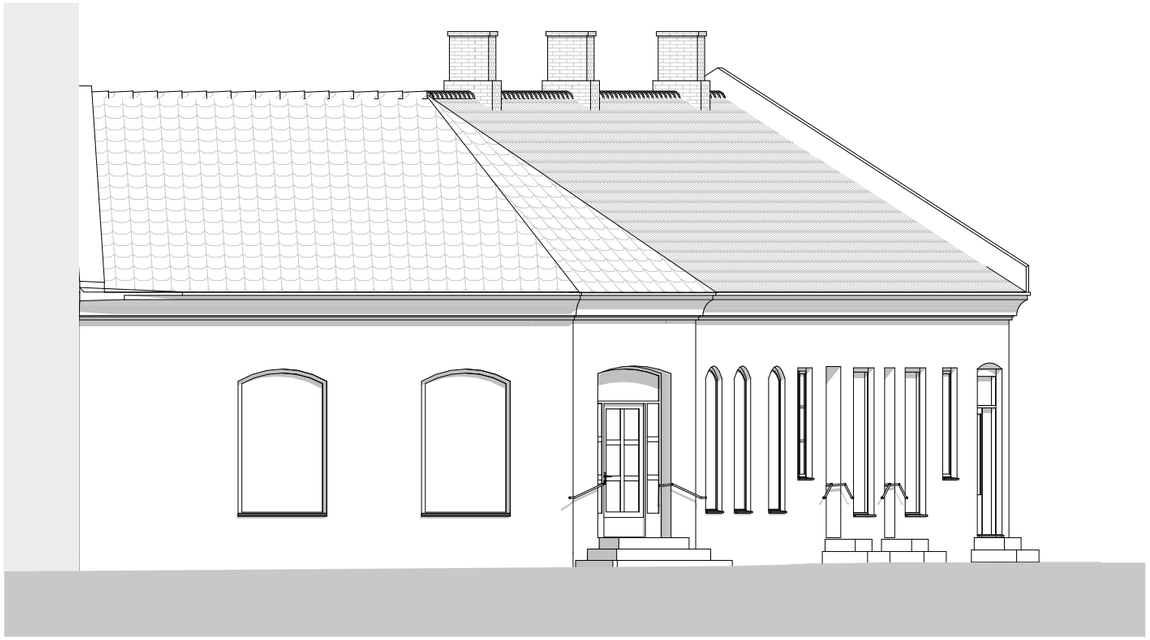
SG &CO

Therese M
American vintage
Be Time
Colmar
Emanuel
Ella & il
Faithfull the Brand
FWSS
Gaimi
Marithe
Rodebjer
Stand Studio
Tomorrowdenim
UGG
Vila
Therese M
Therese M
Therese M

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3



Snitt A



Fasade Nord

RAMMESØKNAD

Byggherre: Voldportgaten 73-2 AS

Gnr/Bnr: 302/78/0

Voldportgaten 73-2, 1632 Gml Fredrikstad

Dato: 28.01.2025

Mål: 1:100

Tegn.: groo

Kontr.: Arkitekt Per Stenseth

25003

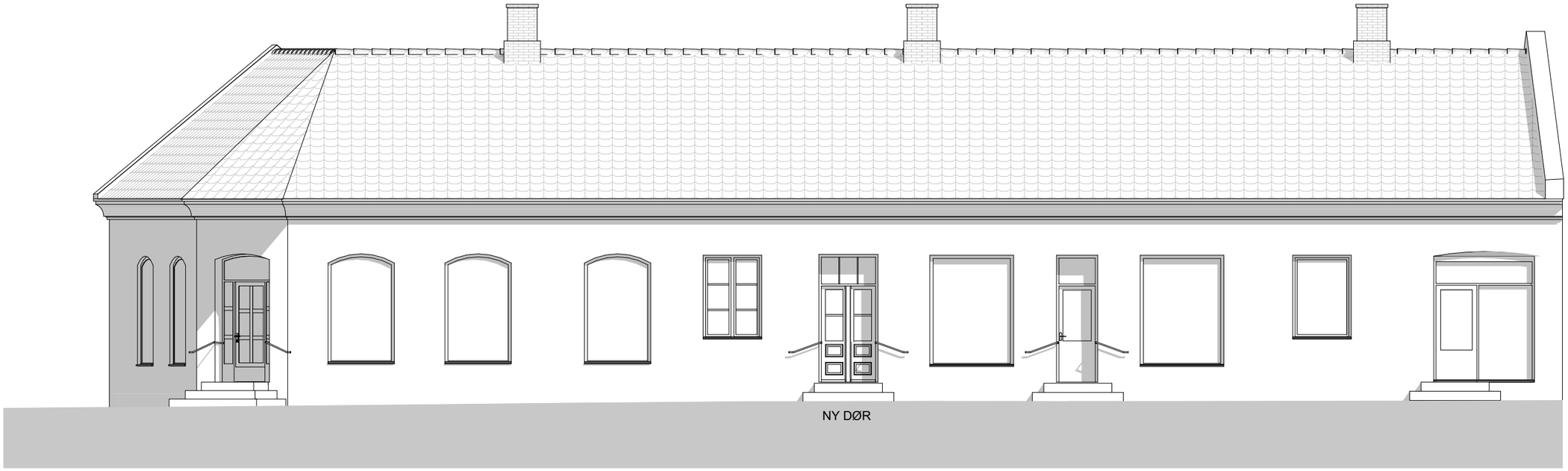
Voldportgaten 73-2

E-02 Fasade mot Nord og Snitt

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3



Fasade Vest

Fasade Øst

RAMMESØKNAD

Byggherre: Voldportgaten 73-2 AS

Gnr/Bnr: 302/78/0

Voldportgaten 73-2, 1632 Gml Fredrikstad

Dato: 28.01.2025

Mål: 1:100

Tegn.: groo

Kontr.: Arkitekt Per Stenseth

25003

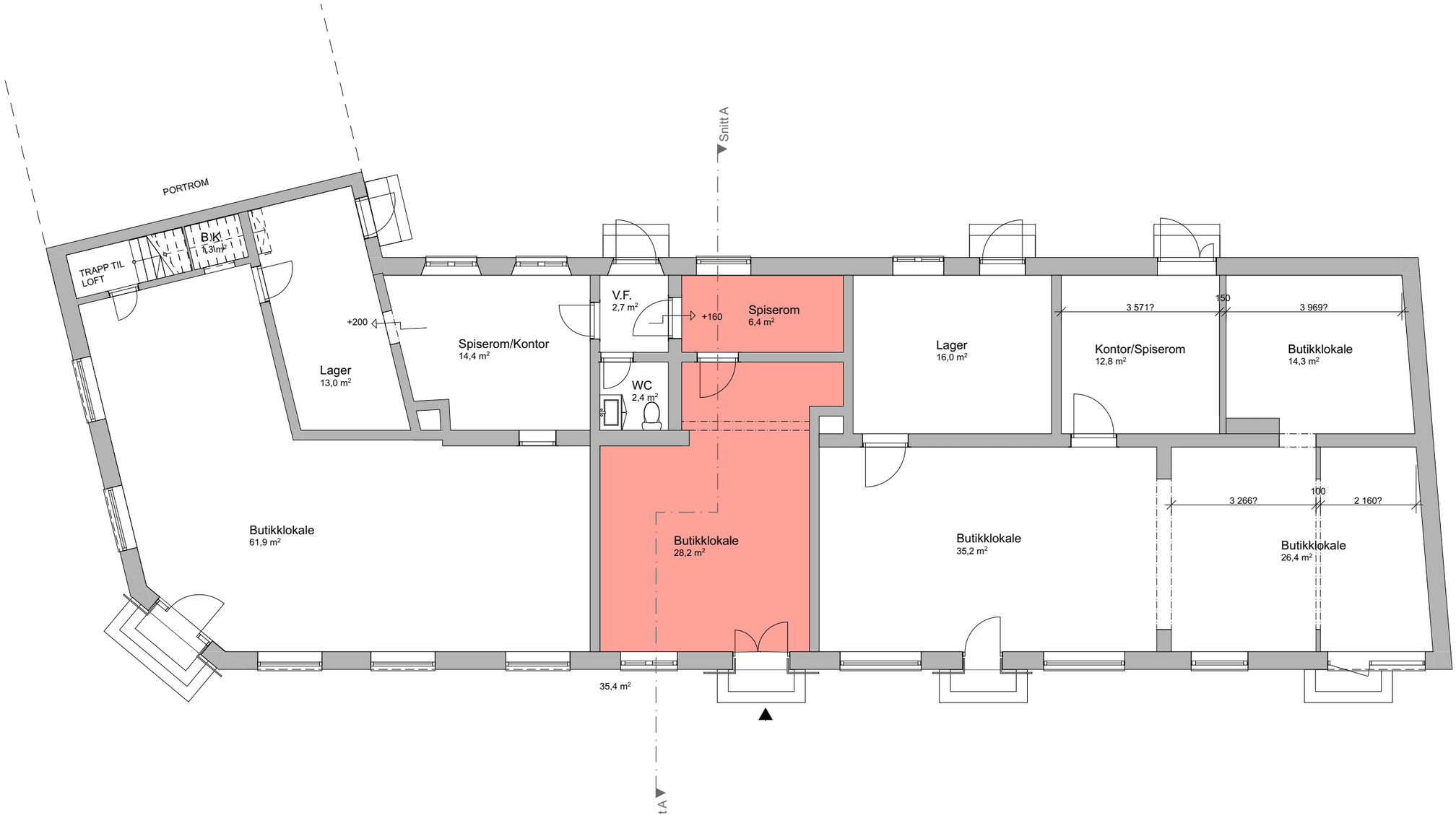
Voldportgaten 73-2

E-03 Fasade mot Øst og Vest

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A3



FREDRIKSTAD ANTIKVARIAT

RAMMESØKNAD

Byggherre: Voldportgaten 73-2 AS

Gnr/Bnr: 302/78/0

Voldportgaten 73-2, 1632 Gml Fredrikstad

Dato: 28.01.2025

Mål: 1:100

Tegn.: groo

Kontr.: Arkitekt Per Stenseth

25003

Voldportgaten 73-2

E-01 Plan

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A4

E-04

RAMMESØKNAD

Byggherre: Voldportgaten 73-2 AS

Gnr/Bnr: 302/78/0

Voldportgaten 73-2, 1632 Gml Fredrikstad

Dato: 28.01.2025

Mål:

Tegn.: groo

Kontr.: Arkitekt Per Stenseth

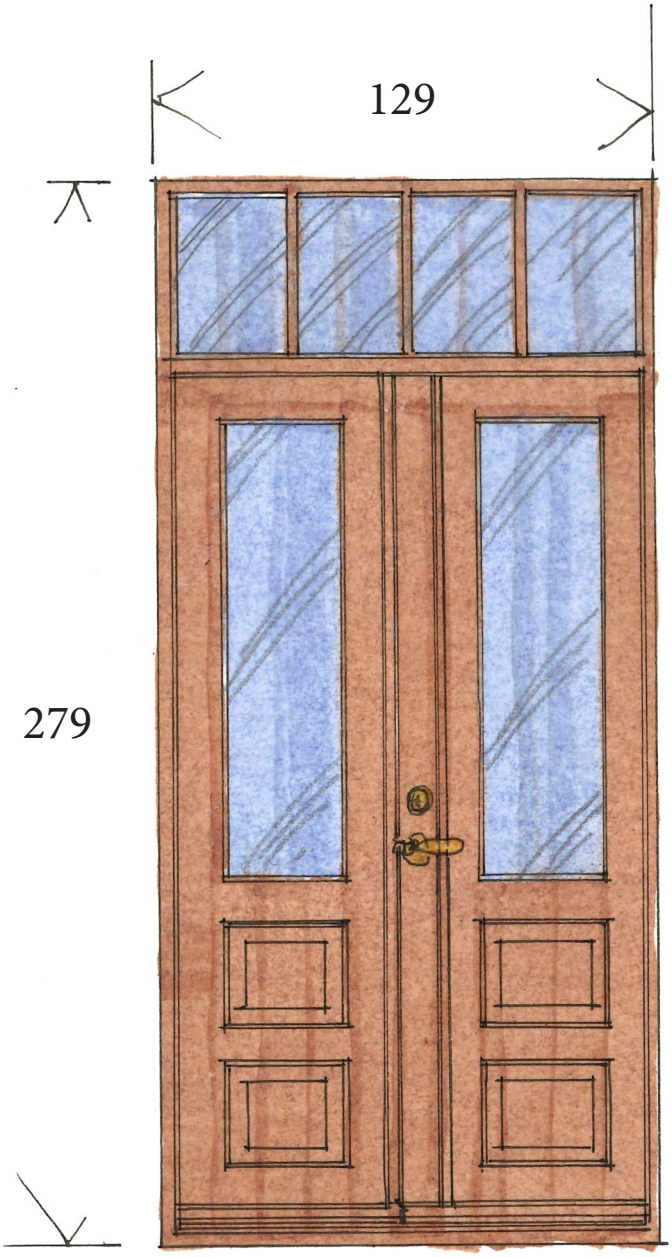
25003

Voldportgaten 73-2

E-04 Perspektiv

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG &CO



YD 1 - 1 stk - 129x289

NY GATEINNGANGSDØR

Innadslående, tofløyet inngangs-dør
Dobbelt ramtre på gangfelt med to slaglister.
Gangdør: venstre felt
Skåtefelt: høyre felt
Espanjolettåpner på skåtefelt (rømningbeslag)

Heltre furu.
Frisede fyllinger.
Profilerte (kvartstaff, kvart hulkil eller karniss-profiler) ramtrær.
Drypnese med profiler.

Isolerglass. 2 lags med glassavstand 6 mm. Spacer mørk - hlest brun evt mørk grå.

Males med linoljemaling.
Farge NCS S 8010-Y70R

Voldportgaten 73-2 AS
Christian Walter

VOLDPORTGATEN 73 - 2

NY YTTERDØR TIL ANTIKVARIAT
GATEFASADE mot RAADHUSGATEN **M=1:20**

FREDRIKSTAD 21.01.2025 PSt - SG & CO

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.:	2025/80150
Dokumentnr.:	9
Løpenr.:	4903/2025
Klassering:	17/1

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	22.05.2025	42/25

Kongsbergveien 5 - Dispensasjon - Eiendom 17/1

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra formål LNF i kommuneplanens arealdel for oppføring av tilbygg til garasje, jf. plan- og bygningsloven § 11-6, andre ledd.

Sammendrag

Tiltakshaver Hermann Skaar søker om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for oppføring av tilbygg til eksisterende garasje, med BYA 49 m².

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 - Kongsbergveien 5
2 Situasjonsplan.pdf
3 Tegning garasje - med tilbygg.pdf
4 Tegning garasje - eksisterende, godkjent i 2000.pdf
5 Søknad om dispensasjon - tilbygg til garasje på 17-1.pdf
6 Herman Skaar - dok1.docx

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Viser til arkivsak 2022/1401, *Tilbygg til garasje inntil 50 m²*, og arkivsak 2017/14583, *Deling av landbrukseiendom*.

Saksopplysninger

Det søkes om dispensasjon og tillatelse for oppføring av tilbygg til garasje med bebygd areal oppgitt til 49 m². Eksisterende garasje har et areal med bebygd areal 63 m². Samlet bebygd areal på garasje etter tilbygg blir 119 m².

Kongsbergveien 5, eiendom 17/1, er et tidligere tun på en landbrukseiendom, og er opprettet som selvstendig boligeiendom i LNF-område.

Eiendommen består av bolighus, garasje, lagerbygning/verksted (tidligere driftsbygning) og eldre uthus. Samlet areal på eiendommen oppgis med et bebygd areal på 687 m².

Eiendommens areal er oppgitt til 5506 m².

Søker redegjør for søknaden blant annet som følger:
«Det er behov for en større og oppvarmet garasje for vinterlagring av utstyr og materialer som må oppbevares frostfritt, samt familiens biler og en verdifull samling spesielle biler som best ivaretas innendørs i et isolert lokale sikret med lås.»

Planstatus
Eiendommen er uregulert og avsatt til LNF (landbruk- natur og friluftsformål) i kommuneplanens arealdel, planID 913.

Hjemmel for avslag
Rettslig grunnlag
Plan- og bygningslovens § 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*».

Søknad om dispensasjon
Tiltaket er avhengig av at det innvilges dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen.

Søkers begrunnelse for dispensasjon
Søker begrunner søknad om dispensasjon datert 03.02.2025, slik:
«*Fordeler:*

- *Bebyggelsen samles på eiendommen, ikke spres.*
- *Tilbygget trekkes vesentlig tilbake i forhold til landskapseksponert område. Arkitektur, byggeskikk og estetikk forbedres vesentlig, særlig med hensyn til tilpasset bygningsvolum og fasade.*
- *Sett i forhold til eksisterende bebyggelse på den tidligere landeiendommen er dette tilbygget et mindre byggetiltak uten vesentlig terrenginngrep eller fortrengende virkning.*
- *Tiltaket er av stor samfunnsmessig betydning med hensyn til både kulturmiljø og kulturlandskap fordi tiltaket vil hindre at biler og utstyr plasseres utenfor og langs bygningene på eiendommen, noe som ville ha vært svært uheldig for natur- og friluftsinteresserte i området.*
- *Ved å gi dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens bestemmelser vil det klart være en fordel også for helse, miljø og sikkerhet både for mennesker og dyr, å samle både utstyr, redskap og biler innelåst i en sikker garasje fremfor at det spres rundt utendørs på eiendommen.*

Ulemper:
Undergraver kommuneplanens bestemmelser i pkt 29 Boligbebyggelse i LNF-B
Jf. Pbl § 11-11 nr 2:

- *Maksimal størrelse på garasje = 70 m².*

Hensynene bak bestemmelsene:

- *Hensynene er å ivareta landskap, naturopplevelser, minimere naturlige inngrep og beholde allmennhetens ferdselsmuligheter.*
- *Hensynet bak bestemmelsen i kommuneplanens bestemmelser i LNF-B (formål spredt boligbebyggelse er å sikre at kommunen i juridisk bindende planbestemmelser kan åpne for en viss boligbebyggelse i områder det i utgangspunktet ikke tillates annen bebyggelse enn den som er i samsvar med landbruks- og friluftsformål.»*

Det er innsendt nytt tilsvar til saken datert 06.04.2025, og det redegjøres videre for dispensasjon slik:

«*Denne dispensasjonssøknaden for gbnr 17/1 gjelder 6,3 meter forlengelse av eksisterende garasje, med samme bredde / høyde og med beliggenhet naturlig mellom våningshus og driftsbygning.*

Hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra er å ivareta landskap, naturopplevelser, minimere naturlige inngrep og beholde allmennhetens ferdselsmuligheter.

Hensynene bak bestemmelsen eller hensynene i formålsbestemmelsen blir i dette tilfelle IKKE vesentlig tilsidesatt.

Tilbygget vil gi høyere funksjonalitet og forbedring av uteoppholdarealet, samt høyere arkitektonisk uttrykk og kvalitet på bygningene totalt sett.

Tilbygget blir svært godt tilpasset eksisterende garasje og bebyggelse både når det gjelder bygningsvolum, fargevalg og fasade, det vil se ut som om det har «vært der bestandig».»

Og videre
«Tilbygget av garasjen vil bidra til et estetisk og ryddig inntrykk av landeiendommen – dette må ses på som en klar allmemennyttig fordel for området i sin helhet.

De allmennnytige fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene for allmennheten ved å ikke gi dispensasjon.

Ved dispensasjon skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, samt statlige og regionale rammer og mål. Denne dispensasjonsøknaden kommer ikke i konflikt med disse hensynene.

Ulempen er at tiltaket undergraver kommuneplanens bestemmelser i pkt. 29 Boligbebyggelse i LNF-B, maksimal størrelse på garasje = 70m².

Tiltaket gir ikke konkrete ulemper for allmenninteresser i dette området.»

Høringsuttalelser
Det er i sak 2022/1401, i brev datert 20.05.2022, søkt om dispensasjon fra formål LNF i kommuneplanen (PlanID 909) for oppføring av tilbygg til garasje med areal oppgitt til 49 m², med samme plassering.

Saken var den gang på høring til Statsforvalter i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune og avdeling for miljø og landbruk.

Viken fylkeskommune skriver i sitt svar datert 29.06.2022, blant annet følgende under generelt:
«*Landskap omfatter både kultur og natur og gjelder alle typer landskap. Fylkeskommunen mener at det bør gjøres estetiske landskapsvurderinger med hensyn til plassering av tilbygg på garasje. Fylkeskommunen mener at landskapet er førende og at eventuelle bygg bør dempes og avbøtes gjennom god terrengtilpasning, farge og materialbruk. Fylkeskommunen mener at kommunen bør vurdere bygningsmassen, det er viktig at tiltaket eventuelt får en harmonisk form som kan tilpasses eksisterende bygningsstrukturer og omkringliggende landskap».*

… *«Vår vurdering er at omsøkte tiltak ikke er i strid med regionale interesser fylkeskommunen er satt til å ivareta, men som Fredrikstad kommune er vi betenkt med hensyn til en eventuell tillatelse. Vi viser i den anledning til fylkeskommunens Estetikkveileder, som er laget for å følge opp arealstrategien med hensyn til utfordringene i Østfold knyttet til blant annet estetikk i landskapet. Vi mener at det vil være behov for å gjøre*

estetiske landskapsvurderinger med hensyn til plassering og volum. I tillegg mener vi det er viktig å vektlegge eventuell uheldig presedensvirkning».

Statsforvalter skriver i sin *vurdering/konklusjon* datert 29.06.2022 følgende: «*Vi kan ikke se at omsøkte tiltak vil berøre noen nasjonale- eller regionale interesser på stedet som vi skal ivareta. Vi vil imidlertid anbefale at det ved en eventuell dispensasjon settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at bygningen ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.»*

Miljø- og landbruksavdelingen uttaler i sitt svar datert 20.06.2022 blant annet følgende: «*Eksisterende garasje er på 70 m2. Tilbygget det søkes om er på 49 m2. Det totale arealet på ny garasje blir dermed på 119 m2. Dette er en betydelig økning i totalareal. Miljø og landbruk mener at et tilbygg av denne størrelsen vil ha negative konsekvenser i dette LNF-området. Det generelle byggeforbudet for tiltak som ikke er tilknyttet næring ønskes videreført for denne eiendommen, og det vil kunne skape uheldig presedens om det tillates tilbygg av denne størrelsen. Det bør vurderes om eksisterende bygningsmasse på eiendommen er tilstrekkelig for lagring av bilsamling og utstyr i forbindelse med steinlegging.*

Konklusjon: Miljø og landbruk anbefaler at det ikke gis dispensasjon til omsøkte tilbygg».

Tiltakshaver har i tidligere sak fått oversendt uttalelsene og gitt anledning til å kommentere disse, og svarer blant annet følgende i sitt svar datert 31.08.2022: «*Jeg hadde selvfølgelig ikke søkt om utvidelse av garasje, med den kostnad dette medfører, dersom jeg hadde funnet det mulig å benytte eksisterende areal. Det er også slik at det er eksisterende garasje med tilbygg som er egnet til den bruk som er oppgitt i søknaden. Driftsbygningen egner seg ikke til dette, og i denne er det heller ikke ledig areal til dette bruket.»*

Eiendommen er videreført som LNF- område i kommuneplanens arealdel, planID 913 (vedtatt 15. juni 2023). Dette er et klart signal om at det generelle byggeforbudet for tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring ønskes videreført for denne eiendommen.

Det vurderes at det er naturlig å se disse to sakene sammen, da tiltaket er det samme. Kommunedirektøren har av den grunn vurdert at tiltaket ikke er avhengig av en ny høringsrunde. Dette også sett hen til foreløpig tilbakemelding, datert 17.03.2025, i gjeldene sak, der vi viser til tidligere tilbakemeldinger samt orienterer om at en dispensasjon fra LNF-formål i denne konkrete saken ikke kan påregnes.

Relevante bestemmelser

- Ikke relevant

Konsekvenser for sosial bærekraft

- Ikke relevant

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

- Ikke relevant

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

- Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

- Ikke relevant

Vurdering

<u>Redegjørelse og historikk</u>

Kongsbergveien 5, er et tidligere tun på en landbrukseiendom, fradelt og opprettet som grunneiendom i delegert vedtak 1678/17, datert 31.10.2017.

Det ble i vurderingen framholdt følgende: «*Selv om parsellen som fradeles blir en fritt omsettelig boligeiendom, vil eiendommen fremdeles ligge i LNF-område. Eventuelle fremtidige søknadspliktige arbeider på eiendommen, som er i strid med LNF, vil derfor være avhengig av at det innvilges dispensasjon fra arealformålet.*»

Omsøkt tilbygg til garasje er avhengig av at det innvilges dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen.

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.

Hensyn
Kongsbergveien 5, ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til LNF-formål. Hensynene som ligger til grunn for LNF- formålet er i hovedsak å ivareta landbruksinteresser, men også friluftsliv- og naturinteresser. Kommunen har, i disse områdene, valgt å sette hensynet til landbruksinteresser, samt allmenne interesser, foran private interesser.

Man kan i utgangspunktet si at LNF-formålet setter et generelt byggeforbud for tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring. I landbruksområder er det spesielt viktig å forhindre tiltak som kan medføre nedbygging av landbruksarealer, eller som kan føre til ulemper for landbruksnæringen på annen måte. Området skal holdes mest mulig fri for bygninger som ikke er tilknyttet landbruksvirksomhet eller allmenne friluftsinteresser.

Det søkes om dispensasjon for oppføring av et tilbygg til garasje. Tilbygget er tenkt plassert på jorddekket fastmark, med en avstand på ca. 5 meter til landbruksareal. Eiendommen har tidligere vært et tun tilknyttet en landbrukseiendom og består av bolighus, garasje, driftsbygning og uthus. Eiendommen er på totalt 5,5 dekar. Grensene rundt bebyggelsen på eiendommen er satt for å ivareta landbruksjorden som omkranser eiendommen.

Eiendommen er omkranset av fulldyrket jord på alle kanter, og allmennheten har ikke noen naturlige ferdselsveier tett opp mot eiendommen. Hensynet til friluftsliv og allmennheten kan på bakgrunn av dette ikke sies å bli påvirket eller tilsidesatt i denne konkrete saken.

Eiendommen har, som følge av at det har vært en landbrukseiendom, en stor driftsbygning. Søker redegjør for at denne er i bruk til annen virksomhet og at den heller ikke egner seg til formålet. En ytterligere nedbygging av eiendommen, medfører i så måte at det legges til rette for ytterligere aktivitet eller annen næring som ikke er direkte knyttet til landbruks- eller friluftsinteresser.

En utvidelse av eksisterende garasje med en avstand på kun 5 meter til aktiv jordvei kan føre til en driftsmessig dårlig løsning for omkringliggende landbruksareal på eiendom 17/3.

At fagmyndigheter uttaler seg negativt til utbyggingen, taler også for at de hensyn byggeforbudet er ment å ivareta blir vesentlig tilsidesatt.

Det er ingen konkrete arealbegrensninger i rent LNF. Det er derfor naturlig å se hen til bestemmelsene i kommuneplanen for *Boligbebyggelse i LNF-b*, jf.kap 28, bokstav d, som angir maksimal størrelse per garasje/uthus på 70 m². Eiendommen har en garasje på 63 m² som må sies å dekke en vanlig boligeiendom sitt behov for biloppstillingsplasser. Nytt tilbygg vil gi en garasje med et bebygget areal på ca. 119 m², noe som langt overskrider en vanlig boligeiendom sitt forventede behov for garasje og biloppstillingsplasser. Kommuneplanen angir i kapittel 16, (tabell,) *Parkering for bil*, maksimalt to biloppstillingsplasser pr. boenhet utenfor byområdet. Nåværende garasje dekker dette behovet.

Vi viser også til bestemmelsen i kommuneplanen kap. 28, bokstav b, som angir at samlet bebygd areal på en boligeiendom ikke skal overskride hverken 250 m² bebygd areal (BYA) eller 30 % BYA. Siden eiendommen arealmessig er stor, gir det en lav utnyttelsesgrad, men bebyggelsen utgir pr nå 687 m² bebygd areal. Dette må sies å være langt over det som anses som lagringsbehov for en boligeiendom.

Dersom tiltakshaver ønsker å overskride bebygd areal på en tomt med over det dobbelte av det som kan forventes på en vanlig boligeiendom, vil hensynet til selve begrensningen bli å anse som en vesentlig tilsidesettelse.

Sett hen til momentene ovenfor, og miljø og landbruk sin uttalelse i tidligere sak, vurderes det at hensynet til landbruksinteresser vil bli vesentlig tilsidesatt ved en innvilgelse av dispensasjon i denne saken.

Fordeler og ulemper
For at det skal være adgang til å dispensere fra formål i kommuneplanen, 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 i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interessene) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som her skal tillegges vekt, og som må avveies når det snakkes om fordeler og ulemper. Begrepet "*klart større*", innebærer at det må foreligge en kvalifisert overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Samtidig er det ikke nok å vise til et fravær av ulemper i en dispensasjonsvurdering, det må vises til konkrete og relevante fordeler.

Tiltaket medfører økt nedbygging av en eiendommen som allerede har arealer langt utover hva som kan forventes på en boligeiendommen. Typisk størrelse på en garasje på en boligeiendom i LNF-område vil være 50-70 m². Dette underbygges av bestemmelser for LNF-b område som sier *Maksimal størrelse per garasje/uthus er 70 kvm BYA*. Eiendommen har allerede en garasje på 63 m² og eiendommens behov for biloppstillingsplasser må sies å være godt dekket.

Kommunedirektøren kan ikke se at det det er noen fordeler for natur- eller friluftsinteresser at det gis dispensasjon for tilbygg til garasje i dette konkrete tilfellet. Eiendommen er en boligeiendom og det vurderes at det på eiendommen allerede er tilstrekkelig areal for å kunne holde området estetisk og ryddig. Videre er eiendommen beliggende ved enden av en gårdsvei, med opparbeidet landbruksareal på alle kanter. Allmennhetens tilgang til skogen går langt utenom eiendommen og noen fordeler for allmenne interesser kan ikke sies å være noen tungtveiende argument i denne konkrete saken.

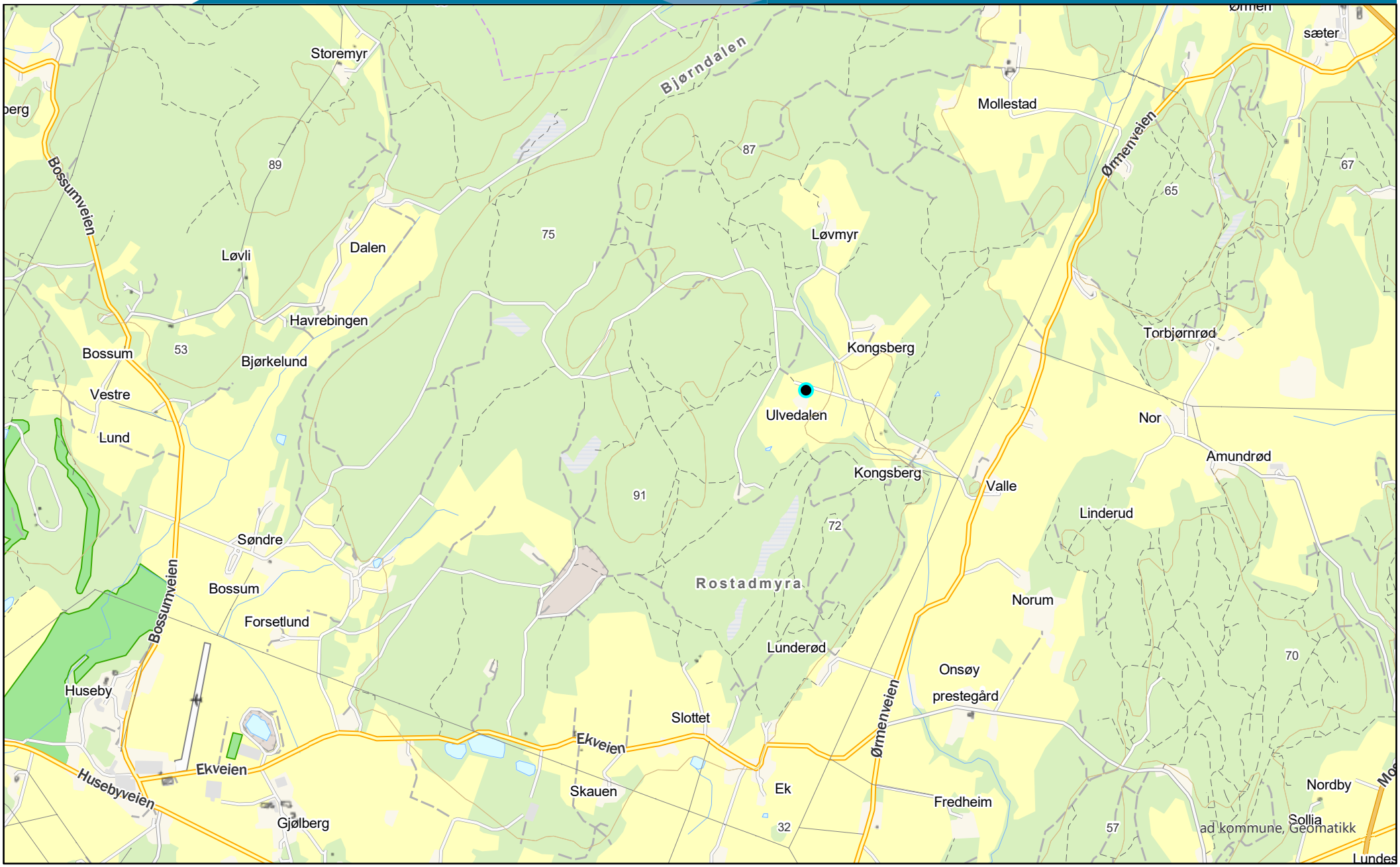
Videre er de fordelene som tiltakshaver anfører, i all hovedsak fordeler som tilfaller tiltakshaver selv. Kommunedirektøren skal ikke vektlegge fordeler som anses å være av mer allmenngyldig karakter og som alle kan påberope seg.

Konklusjon
Det er samfunnsmessige areal- og ressursdisponeringshensyn som er mest relevant ved vurderingen av om lovens vilkår er oppfylt. I denne konkrete saken er det hensynet til landbruket, dyrket mark og andre landbruksinteresser som må vektlegges. En dispensasjon i denne saken medfører at hensynet til landbruksinteresser tilsidesettes. Utover fordeler for tiltakshaver selv, vil ikke en dispensasjon i denne saken medføre noen fordeler av samfunnsmessig eller landbruksmessig karakter.

Vi vurderer at eiendommen har tilstrekkelig parkeringsareal under tak i eksisterende garasje.

Kommunedirektøren kan ikke se at det ligger til rette for å innvilge dispensasjon fra LNF-formålet for oppføring av tilbygg til garasje.

FREDRIKSTAD KOMMUNE



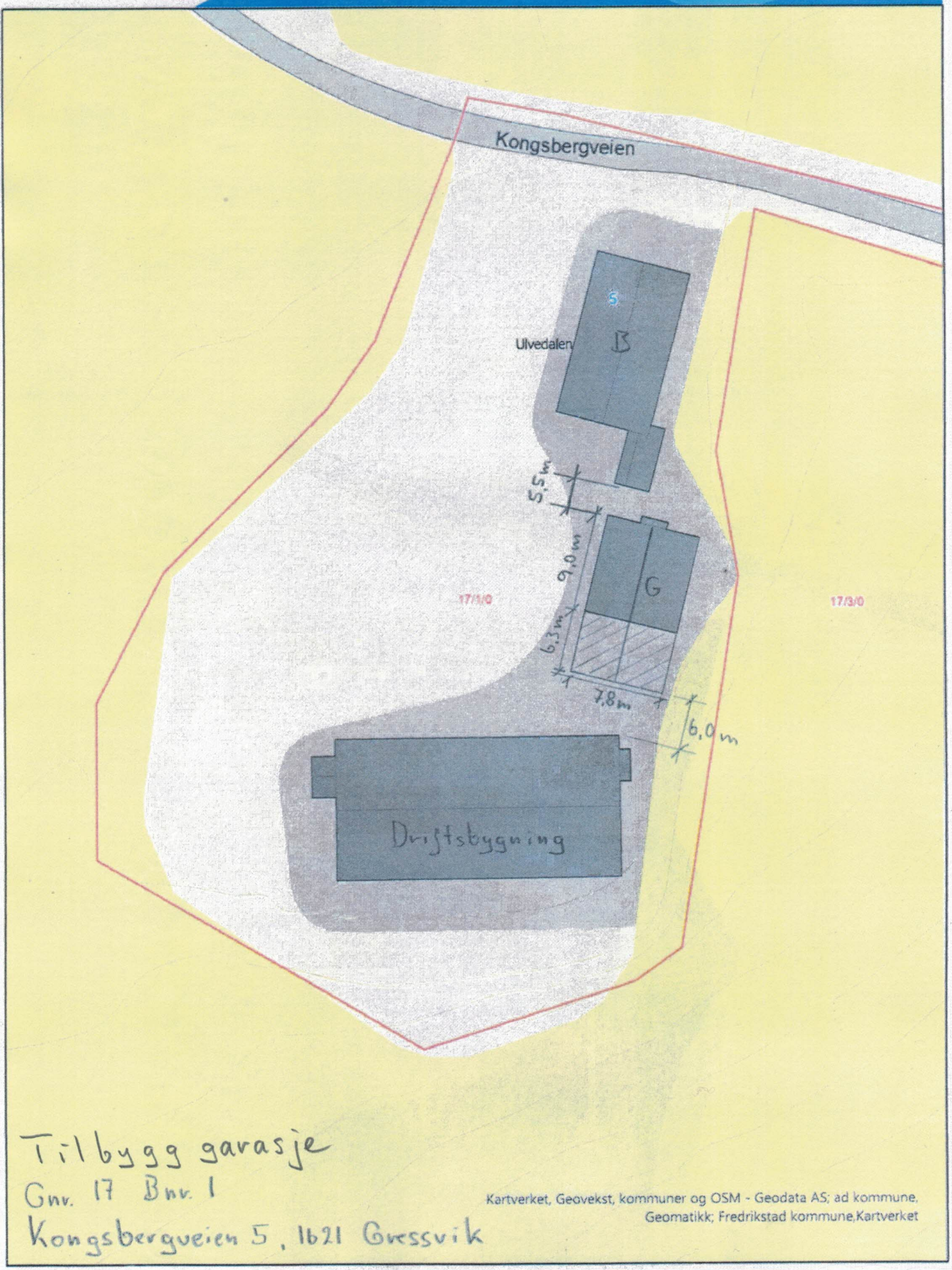
ad kommune, Geomatikk

0 500 1 000 Meter

Målestokk 1:20 000

Dato 05.05.2025

FREDRIKSTAD KOMMUNE



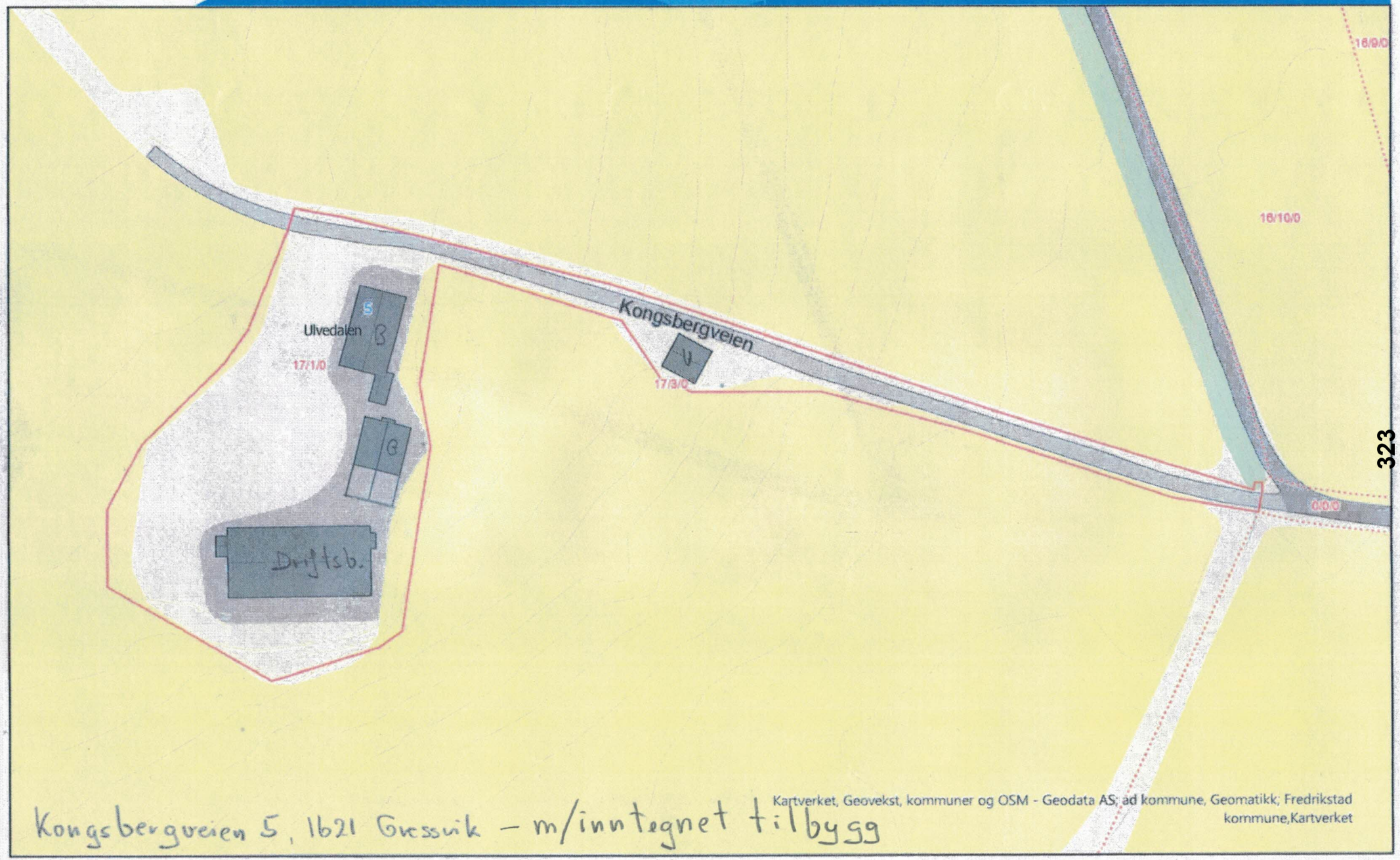
Tilbygg garasje
Gnr. 17 Bnr. 1
Kongsbergveien 5, 1621 Gressvik

Kartverket, Geovekst, kommuner og OSM - Geodata AS; ad kommune, Geomatikk; Fredrikstad kommune,Kartverket

0 12,5 25 Meter

Målestokk 1:500

FREDRIKSTAD KOMMUNE



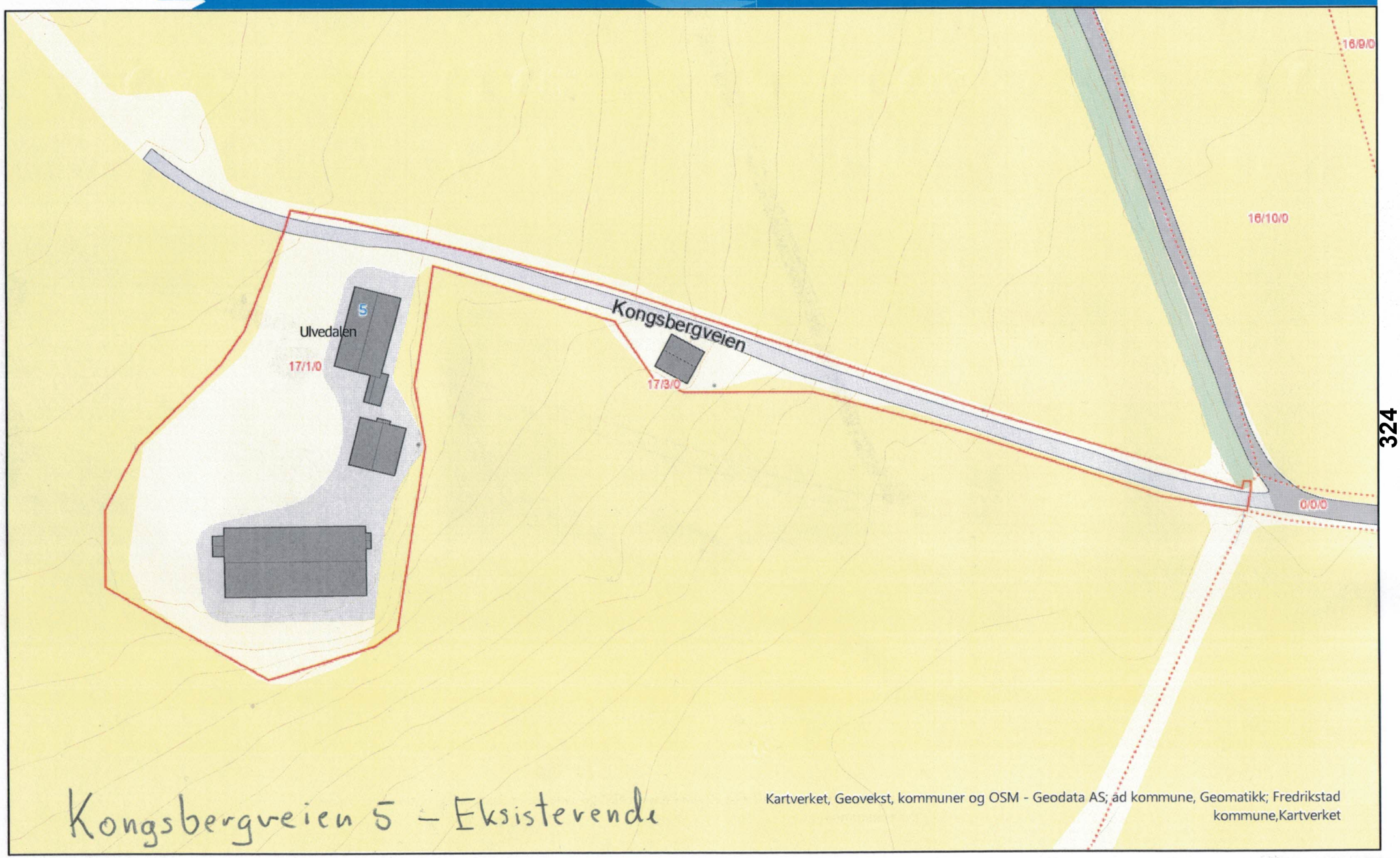
Kongsbergveien 5, 1621 Gressvik – m/inntegnet tilbygg

Kartverket, Geovekst, kommuner og OSM - Geodata AS; ad kommune, Geomatikk; Fredrikstad kommune,Kartverket

0 30 60 Meter

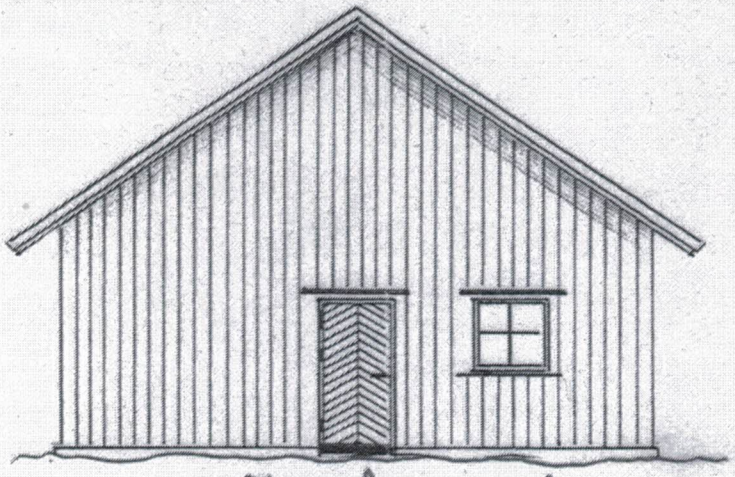
Målestokk 1:1 000

FREDRIKSTAD KOMMUNE

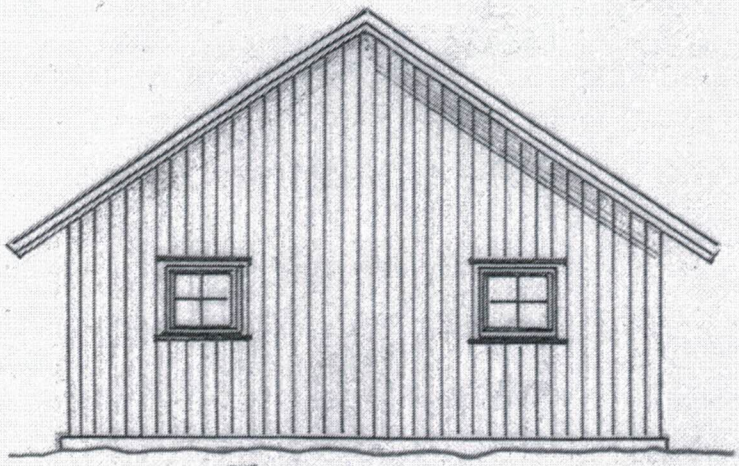


0 30 60 Meter

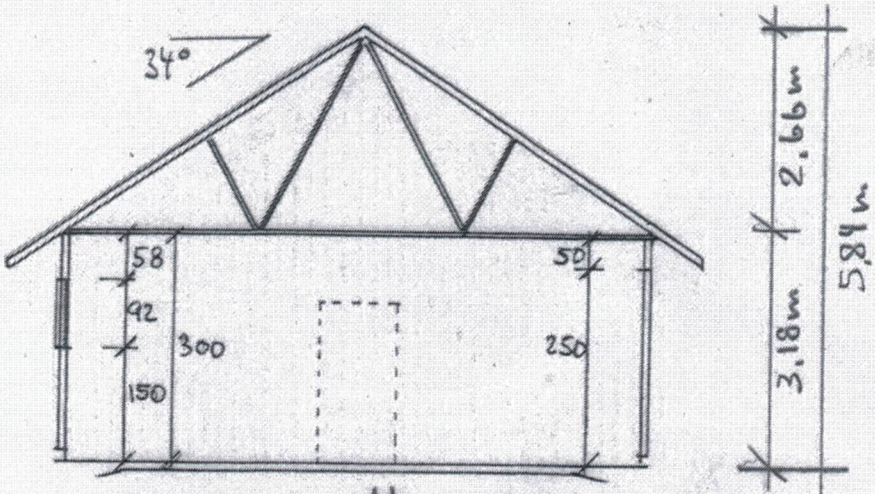
Målestokk 1:1 000



Fasade nord

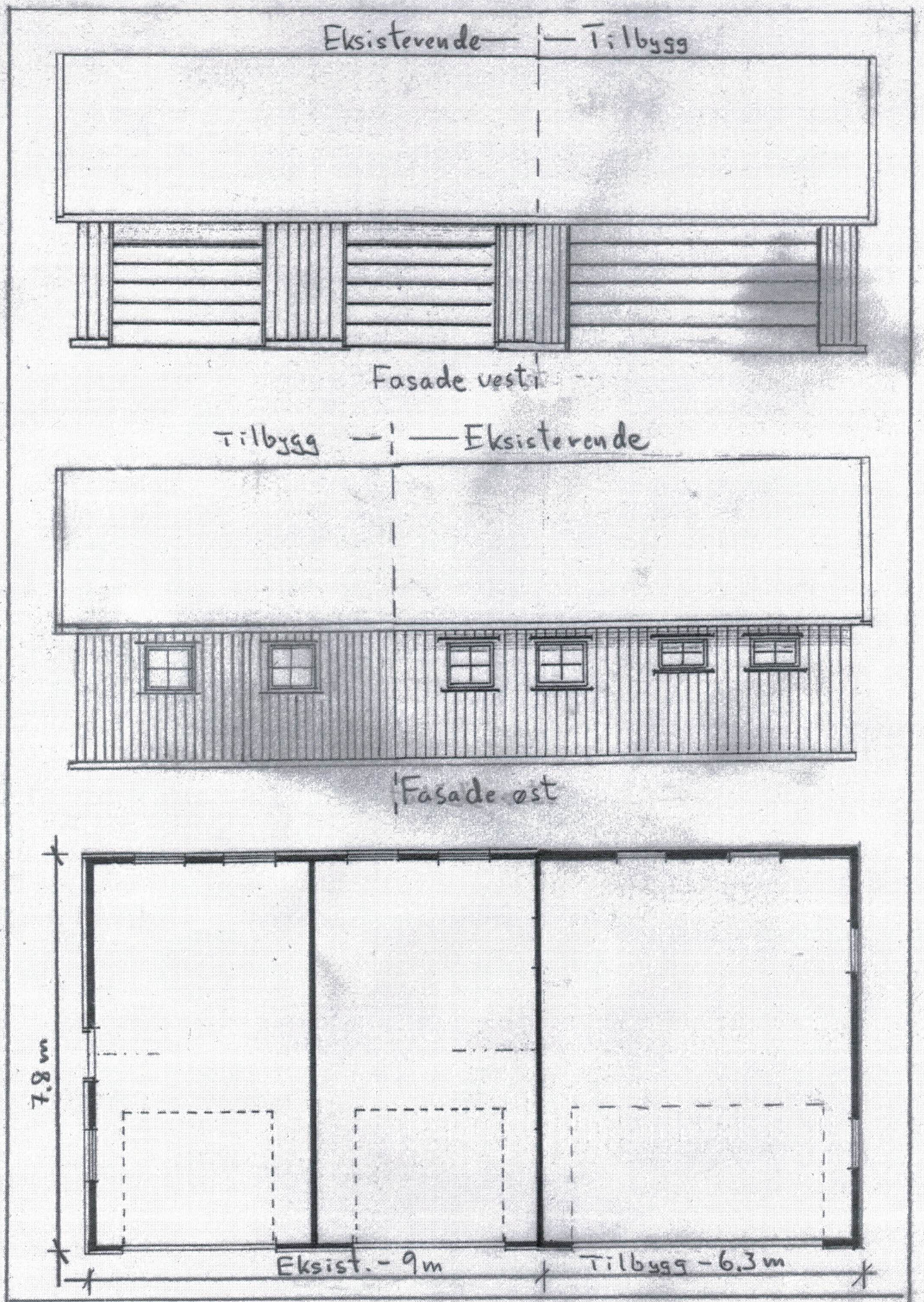


Fasade syd

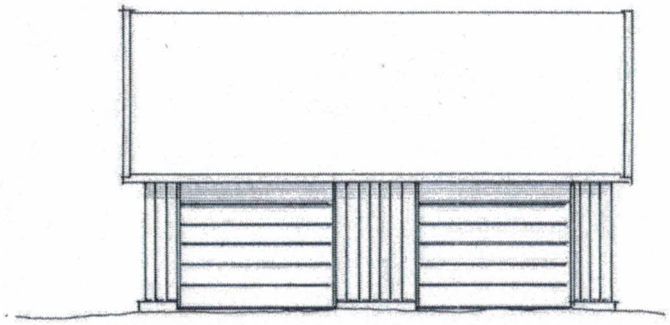


Snitt

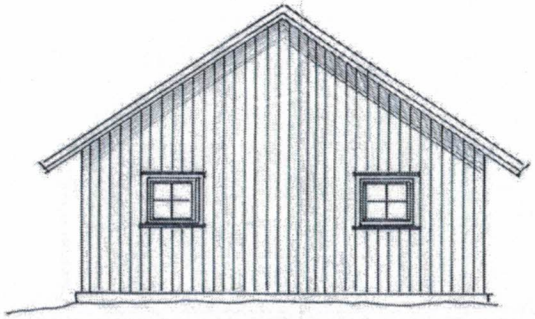
Kongsbergveien 5, 1621 Gressvik – Gnr. 17 Bnr. 1
Tilbygg Garasje – M = 1:100



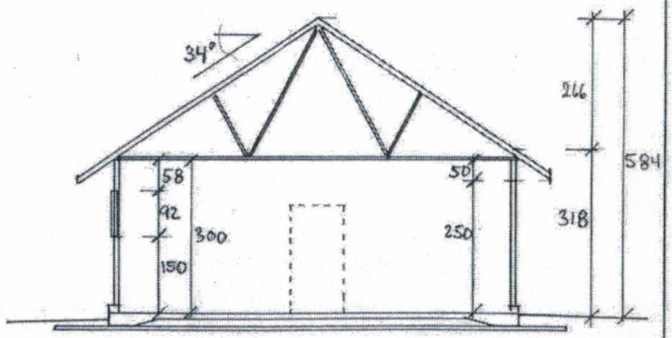
Kongsbergveien 5, 1621 Gressvik – Tilbygg garasje – M=1:100



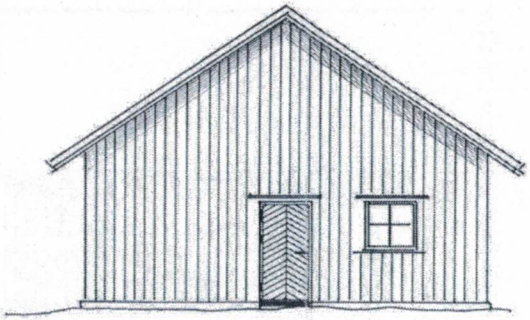
FASADE MOT VEST



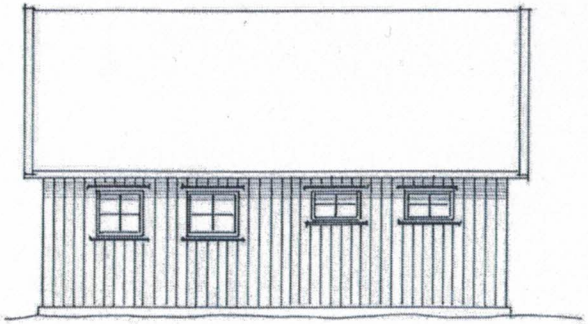
FASADE MOT SYD



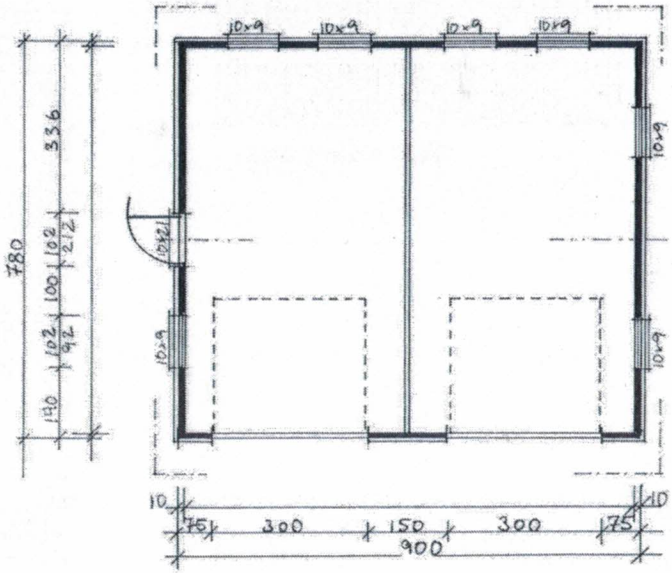
SNITT A-A



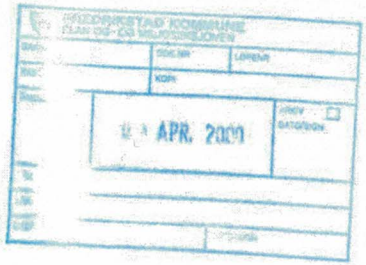
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



87



VEDL. D1

Tiltakshaver: Øyvind Gjølberg, Kongsbergveien 5, 1621 Gressvik. Tlf. 69 33 43 23

PLAN - SNITT- FASADER GARASJE / VEDSKJUL

Ulvedalen Gård, G.nr. 17 B.nr.1

Målestokk 1:100 Dato: 20.03.00

Tømrermester Svein Olsen, Kjærrebuen 15, 1626 Manstad. tlf. 69 33 30 70 - 951 64 140

3004 Fredrikstad kommune
Byggesak
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

E-post: byggesak@fredrikstad.kommune.no

Kongsbergveien 5, 1623 Gressvik, 25.11.2024

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes med dette om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser i pkt 29 Boligbebyggelse i LNF-B.

Jf.pbl § 11-11 nr 2:

d) Maksimal størrelse per garasje / uthus er 70 m² BYA.

BESKRIVELSE AV TILTAKET

Gbnr. 17/1 er en tidligere landbrukseiendom som i dag består av bolig, lagerbygning / verksted og garasje, samt et eldre uthus i svært dårlig forfatning.

Eiendommen gbnr 17/1 har et areal på 5506 m².

Eiendommens bygninger har i dag et samlet areal på BYA=687 m², herav uisolert garasje på 70 m²

Eiendommen ligger i et område beskrevet som LNF-b i kommuneplanen, der formålet bl.a. er å ivareta natur-, friluftsliv og landbruksinteresser.

Det er behov for en større og oppvarmet garasje for vinterlagring av utstyr og materialer som må oppbevares frostfritt, samt familiens biler og en verdifull samling spesielle biler som best ivaretas innendørs i et isolert lokale sikret med lås.

På bakgrunn av dette søkes det dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser pkt. 29 d som sier maksimal størrelse garasje er 70 m².

Ved positivt svar på søknad om dispensasjon vil det bli søkt om tillatelse til et tilbygg på 49 m². Dette tilsier 6,3 meter i lengden av eksisterende garasje og med samme bredde, slik at total størrelse vil bli BYA=119 m². Total bygningsmasse på eiendommen etter garasjens utvidelse vil bli 736 m².

Garasjen skal isoleres til varm garasje og tilfredsstille brannkrav EI 60. Garasjen vil ferdig ha utvendig samme form, høyde og farge som eksisterende, se for øvrig vedlagt tegninger og situasjonsplan.

BEGRUNNELSE OG VURDERING

Fordeler:

- Bebyggelsen samles på eiendommen, ikke spres.
- Tilbygget trekkes vesentlig tilbake i forhold til landskapseksponert område. Arkitektur, byggeskikk og estetikk forbedres vesentlig, særlig med hensyn til tilpasset bygningsvolum og fasade.
- Sett i forhold til eksisterende bebyggelse på den tidligere landeiendommen er dette tilbygget et mindre byggetiltak uten vesentlig terrenginngrep eller fortrengende virkning.
- Tiltaket er av stor samfunnsmessig betydning med hensyn til både kulturmiljø og kulturlandskap fordi tiltaket vil hindre at biler og utstyr plasseres utenfor og langs bygningene på eiendommen, noe som ville ha vært svært uheldig for natur- og friluftsinteresserte i området.
- Ved å gi dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens bestemmelser vil det klart være en fordel også for helse, miljø og sikkerhet både for mennesker og dyr, å samle både utstyr, redskap og biler innelåst i en sikker garasje fremfor at det spres rundt utendørs på eiendommen.

Ulemper:

Undergraver kommuneplanens bestemmelser i pkt 29 Boligbebyggelse i LNF-B

Jf. Pbl § 11-11 nr 2:

- Maksimal størrelse på garasje = 70 m².

Hensynene bak bestemmelsene:

- Hensynene er å ivareta landskap, naturopplevelser, minimere naturlige inngrep og beholde allmennhetens ferdselsmuligheter.
- Hensynet bak bestemmelsen i kommuneplanens bestemmelser i LNF-B (formål spredt boligbebyggelse er å sikre at kommunen i juridisk bindende planbestemmelser kan åpne for en viss boligbebyggelse i områder det i utgangspunktet ikke tillates annen bebyggelse enn den som er i samsvar med landbruks- og friluftsformål.

Vurdering:

Dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 forutsetter at to kumulative vilkår er oppfylt. For det første må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, og hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene med å ikke gi dispensasjon være klart større etter en samlet vurdering. Det andre vilkåret innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det må foreligge relevante fordeler. En slik fordel må etter sikker rett være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter.

Konklusjon:

- Hensynene bak bestemmelsen eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene for allmennheten ved å ikke gi dispensasjon.

På bakgrunn av denne søknaden håper jeg at det kan gis dispensasjon fra bestemmelsen i kommuneplanen om maksimum størrelse på garasje og et snarlig og positivt svar.

Med hilsen

Hermann Skaar
Kongsbergveien 5
1623 Gressvik

Hei Herman

Som vi snakket om, så har du ikke fått avslag på dispensasjonssøknaden din (ennå), så foreløpig har vi ikke noe å rette klag mot.

Da står vi igjen med:

1. om du bestemmer deg for å la søknaden om dispensasjon gå til behandling.
2. om du velger å trekke søknaden.

Hvis du velger å la søknaden gå til behandling har jeg et forslag til noen ord du kan sende som svar til kommunen, se eget ark.. 😊

Til Fredrikstad kommune, Byggesak og geomatikk Gressvik, 04.04.2025

Saksnummer 2025/80150

Vedrørende dispensasjonssøknad – tilbygg på garasje – Kongsbergveien 5 – Eiendom 17/1

Uttalelse om foreløpig tilbakemelding fra Fredrikstad kommune vedrørende min søknad om dipensasjon, mottatt 17.03.2025.

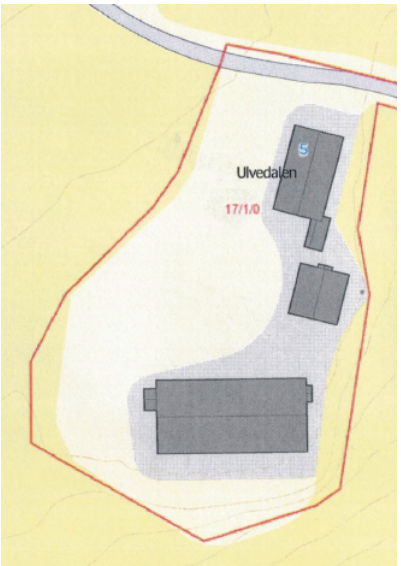
Undertegnede har full forståelse for at de to kumulative, og absolutte vilkår som skal vurderes i en dispensasjonssøknad skal vurderes .

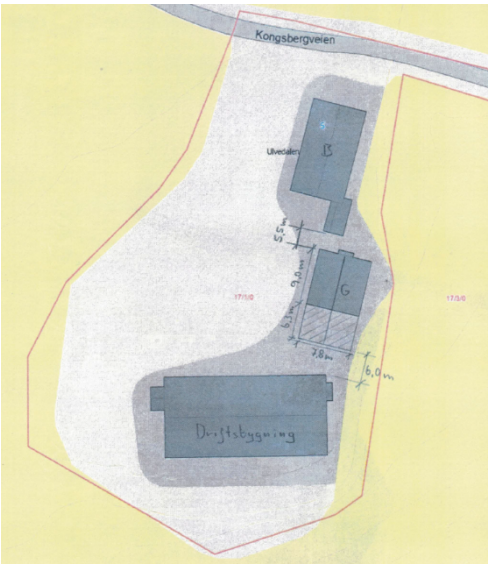
Forståelsen er ikke fullt så stor overfor «forhåndsavslag» av en utarbeidet og begrunnet dispensasjonssøknad uten at søknaden engang er reelt behandlet og vurdert.

De finnes dessverre nok av tilfeller i kommuner hvor innbyggere ikke søker, men bare «utfører». Når man man søker på riktig måte må det forventes at søknad behandles før tillatelse/avslag gis. Av det foreløpige svaret fikk jeg inntrykk av at søknaden var forhåndsavslått.

Kommunen har myndighet til, etter søknad, å disponere fra bestemmelser i loven, forskrifter eller planer gitt i medhold av loven. Vedtak i en dispensasjonssak er som kjent et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Et avslag kan påklages.

Om et planlagt tiltak ikke er i tråd med nasjonale og/eller lokale bestemmelser, og det likevel er ønskelig å gå videre med planene må det, som undertegnede her har gjort, søkes om begrunnet dispensasjon fra bestemmelsene.





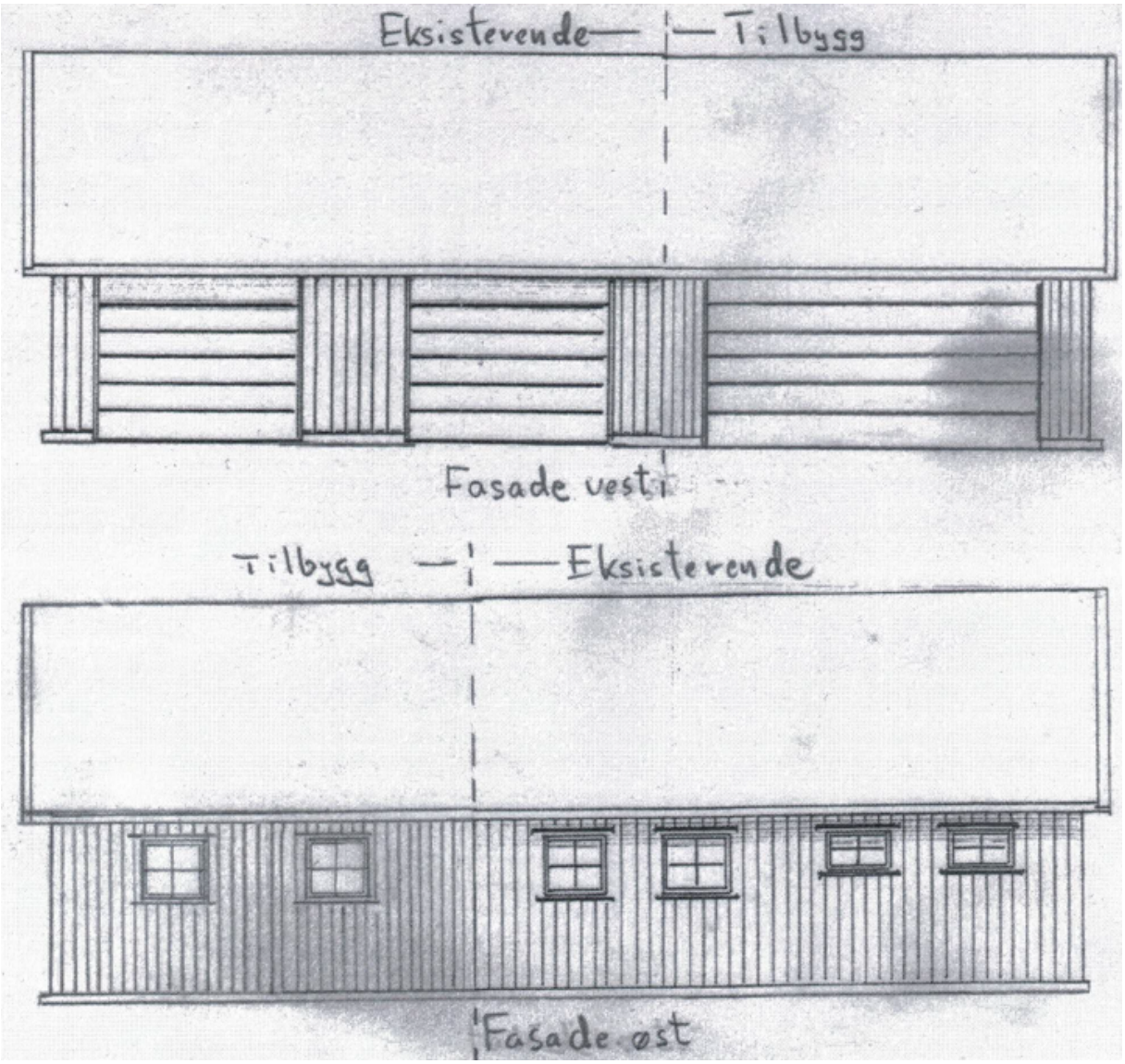
Denne dispensasjonssøknaden for gbnr 17/1 gjelder 6,3 meter forlengelse av eksisterende garasje, med samme bredde / høyde og med beliggenhet naturlig mellom våningshus og driftsbygning.

Hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra er å ivareta landskap, naturopplevelser, minimere naturlige inngrep og beholde allmennhetens ferdselsmuligheter.

Hensynene bak bestemmelsen eller hensynene i formålsbestemmelsen blir i dette tilfelle IKKE vesentlig tilsidesatt.

Tilbygget vil gi høyere funksjonalitet og forbedring av uteoppholdarealet, samt høyere arkitektonisk uttrykk og kvalitet på bygningene totalt sett.

Tilbygget blir svært godt tilpasset eksisterende garasje og bebyggelse både når det gjelder bygningsvolum, fargevalg og fasade, det vil se ut som om det har «vært der bestandig».



Tilbygget av garasjen vil bidra til et estetisk og ryddig inntrykk av landeiendommen – dette må ses på som en klar allmemennyttig fordel for området i sin helhet.

De allmennnytige fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene for allmennheten ved å ikke gi dispensasjon.

Ved dispensasjon skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, samt statlige og regionale rammer og mål.

Denne dispensasjonsøknaden kommer ikke i konflikt med disse hensynene.

Ulempen er at tiltaket undergraver kommuneplanens bestemmelser i pkt. 29 Boligbebyggelse i LNF-B, maksimal størrelse på garasje = 70m^2.

Tiltaket gir ikke konkrete ulemper for allmenninteresser i dette området.

Håper Fredrikstad kommune ser at hensynet bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt, at fordelene er klart større for både allmennhetens interesser og for det landskapseksponerte området.

Undertegnede forventer at at kommunen ikke har forhåndsbehandlet min søknad om dispensasjon, men at kommunens forvaltningsskjønn tar dette med i behandlingen av dispensasjonssøknaden.

Med vennlig hilsen

Hermann Skaar

Kongsbergveien 5

1623 GRESSVIK

Planutvalgets vedtak 24.04.2025:
Saken utsettes for befaring.

Planutvalgets behandling 24.04.2025:
Bianca Elise Skoglie (FrP) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes for befaring.

Votering:
Utsettelsesforslag fremmet av Bianca Elise Skoglie (FrP) ble vedtatt med 9 stemmer (Ap 2, H 2, FrP 3, KrF 1, INP 1) mot 2 stemmer (R 1, BYM 1).

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.:	2024/84776
Dokumentnr.:	20
Løpenr.:	3586/2025
Klassering:	429/7/5

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	24.04.2025	34/25
Planutvalget	22.05.2025	43/25

Femdalsund 29 - Klage på avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse til riving og gjenoppføring av hytte

Kommunedirektørens 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.

Sammendrag

Saken gjelder klage på planutvalgets vedtak i klagesak, der tillatelse i delegert sak 1239/24 til å rive og føre opp ny hytte på eiendommen, ble omgjort til avslag. Avslaget ble begrunnet med at hytta er en del av de originale Kråkerøyhyttene bygd ca. 1920, og at den derfor bør bevares som et eksempel på gammel kystbebyggelse. Det ble videre vist til at man bør unngå å gi dispensasjoner innenfor hundremetersbeltet. For øvrig ble det i avslaget vist til klagen fra Østfold fylkeskommune.

Omgjøringsvedtaket er påklaget av tiltakshaver, representert ved Atelier Bjølstad. Det er denne klagen utvalget nå må ta stilling til.

Kommunedirektøren kan ikke se at det framkommer noe nytt i klageomgangen, og anbefaler at klagesaken sendes til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Vedlegg

1 Oversiktskart - Femdalsund 29
2 3015-1 Femdalsund 29 - Vedlegg D1 til D2 - Situasjonsplan 12.12.23
3 3015-1 Femdalsund 29 - Vedlegg E3 - Fasader 12.12.23
4 3015-1 Femdalsund 29 - Vedlegg E4 - Fasader 12.12.23
5 3015-1 Femdalsund 29 - Vedlegg E2 - Snitt 12.12.23
6 3015-1 Femdalsund 29 - Vedlegg E1 - Plantegninger 12.12.23
7 Bilder som viser hytta og terreng - omgivelser.pdf
8 Vedlegg F1 - Redegjørelse 12.12.23.pdf
9 Vedlegg B1 - Søknad om dispensasjon 12.12.23.pdf
10 Uttalelse til søknad om dispensasjon - Rive hytte og bygge ny - Femdalsund 29, Kråkerøy - eiendom 429/7/5
11 Uttalelse til søknad om dispensasjon for riving av eksisterende hytta og bod og oppføring av ny hytte - Eiendom 429/7 fnr 5
12 Femdalsund 29 - Tilleggsinformasjon - Tilbakemelding på oversendelse i brev av 02.05.2024
13 Rammetillatelse - Nybygg - boligformål, Riving av hele bygg - Femdalsund 29 - Eiendom 429/7/5

14 Klage på vedtak - Behandling av søknad om dispensasjon - Rammetillatelse - Rive hytte og bygge ny - Femdalsund 29, Kråkerøy - gbfnr. 429_7_5 - Fredrikstad kommune.pdf
15 Vedtak - Østfold fylkeskommune klager på Fredrikstad kommunes vedtak - Femdalsund 29 - Eiendom 429/7/5 - Grunnet nasjonale og regionale interesser
16 Saksprotokoll Klage på Fredrikstad kommunes dispensasjonsvedtak - Rive hytte og bygge ny nær sjøen - Femdalsund 29, Kråkerøy - gbfnr. 429_7_5 - Fredrikstad.pdf
17 Klage på Fredrikstad kommunes dispensasjonsvedtak - Rive hytte og bygge ny nær sjøen - Femdalsund 29, Kråkerøy - gbfnr. 429_7_5 - Fredrikstad.pdf
18 Femdalsund 29 - Tilleggsinformasjon 02 241111.pdf
19 Saksprotokoll - planutvalgets sak 17/25 - Femdalsund 29 - Klage på dispensasjon og rammetillatelse til riving og gjenoppføring av hytte
20 BEGRUNNET KLAGE PÅ VEDTAK -.pdf
21 BILDE AV EKSISTERENDE HYTTE.pdf
22 BILDE AV TYPISK KRÅKERØYHYTTE.pdf

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Se øvrige dokumenter i arkivsak 2024/2042.

Saksopplysninger
Saken gjelder
Saken gjelder klage på planutvalgets vedtak i utvalgssak 17/25 den 27. februar 2025, der kommunens tillatelse til å rive eksisterende hytte og uthus for å oppføre ny hytte på eiendommen, under klagebehandlingen ble omgjort til avslag.

Klagefrist og rettslig klageinteresse
Klagen innkom innen fristen, jf. forvaltningsloven § 29. Klager er part i saken og kan påklage det aktuelle vedtaket i kraft av å være part i saken, jf. forvaltningsloven § 28.

Plan- og lovstatus
Tiltaksområdet er ikke regulert i reguleringsplan.

Tiltaksområdet er avsatt til LNF-formål med hensynssone friluftsliv (H530) i kommuneplanens arealdel.

Tiltaksområdet ligger i hundremetersbeltet langs sjøen, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Anførsler i klagen fra Atelier Bjølstad
Atelier Bjølstad anfører i hovedsak at:

- Vedtaket og klagen fra fylkeskommunen bygger på et feil faktisk premiss om at hytta som ønskes revet er ei Kråkerøyhytte
- Omsøkt situasjon innebærer en forbedring for allmennheten
- Det er lagt til grunn i tidligere behandling at vilkårene for dispensasjon er oppfylt både fra kommunen og Statsforvalteren
- Man ønsker at eiendommen befares av utvalget før saken eventuelt sendes til klageinstansen

For øvrig vises til klagen med vedlegg som ligger vedlagt.

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
Av klagen fremkommer det ikke noen nye momenter som ikke er gjort kjent for planutvalget ved tidligere behandling av saken. I det følgende knyttes noen kommentarer til klagen.

Om vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt
Kommunedirektørens tidligere innstilling til vedtak er erstattet med et vedtak som er i tråd med fylkeskommunens anførsler. Dette er innenfor de rammer som gjelder for kommunens forberedende behandling av klager etter forvaltningsloven § 33 annet ledd, der det fremgår at:

> *«Underinstansen skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. Den kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet. Dersom vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger, skal underinstansen avvise saken, jfr. dog § 31»*

Kommunedirektøren leser vedtaket slik at planutvalget, med sin henvisning til klagen fra Østfold fylkeskommune, anser at ingen av vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Dette argumenterer også fylkeskommunen for i sin klage.

Klagen fra fylkeskommunen bygger ikke utelukkende på forutsetningen om at hytta er ei Kråkerøyhytte, selv om man er uenige om dette som et faktisk premiss. Planutvalgets vedtak bygger heller ikke utelukkende på denne forutsetningen.

I kommuneplanens arealdel er det tatt inn bestemmelser om tiltak på bygninger eldre enn 1940. I bestemmelsene pkt. 13.2 fremgår følgende:

> *«Ved tiltak på bygninger eldre enn 1940 skal verneverdi vurderes. Ved uenighet eller tvil om verneverdi og/eller tilstand bør det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning eller antikvarisk sakkyndig, etter avtale med regional kulturminneforvaltning.*
>
> *Riving kan nektes.»*

Den aktuelle hytta er oppført før 1940. Planutvalgets vedtak er derfor også i tråd med egen kommuneplan på dette punktet. Diskusjonen om hvor snever eller vid definisjonen er for begrepet Kråkerøyhytte er derfor mer en semantisk øvelse, da det forutsetningsvis følger av vedtaket og klagen fra regional kulturminneforvaltning at man har ansett bygget for å ha kulturhistorisk verdi, som del av kystmiljøet i området.

I sin klage argumenterer også fylkeskommunen for at ingen av vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og at det i saken ikke foreligger noen klare relevante fordeler ved en dispensasjon. Verken fylkeskommunen eller planutvalget deler derfor klagers oppfatning om at dette prosjektet er til fordel for allmennhetens interesser i strandsonen.

Når det gjelder uttalelse fra miljøvernavdelingen hos Statsforvalteren, legger kommunedirektøren til grunn at man der har tatt stilling til om nasjonale eller regionale hensyn blir skadelidende ved en dispensasjon. Man overlater her selve dispensasjonsvurderingen, og prøvingen av vilkårene for å gi dispensasjon, til kommunen.

Det følger derfor av vedtaket og henvisningen til klagen fra fylkeskommunen, at utvalgets flertall fant at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. Dispensasjonen må da avslås.

Om dispensasjon bør gis dersom vilkårene anses oppfylt
Selv om vilkårene er oppfylt har ingen krav på å få innvilget en søknad om dispensasjon. Planutvalget kan da se hen til om det er ønskelig eller hensiktsmessig å gi en dispensasjon. I dette ligger et politisk skjønn som er lagt til de folkevalgte som skal forvalte arealbruken gjennom plan- og bygningslovens system.

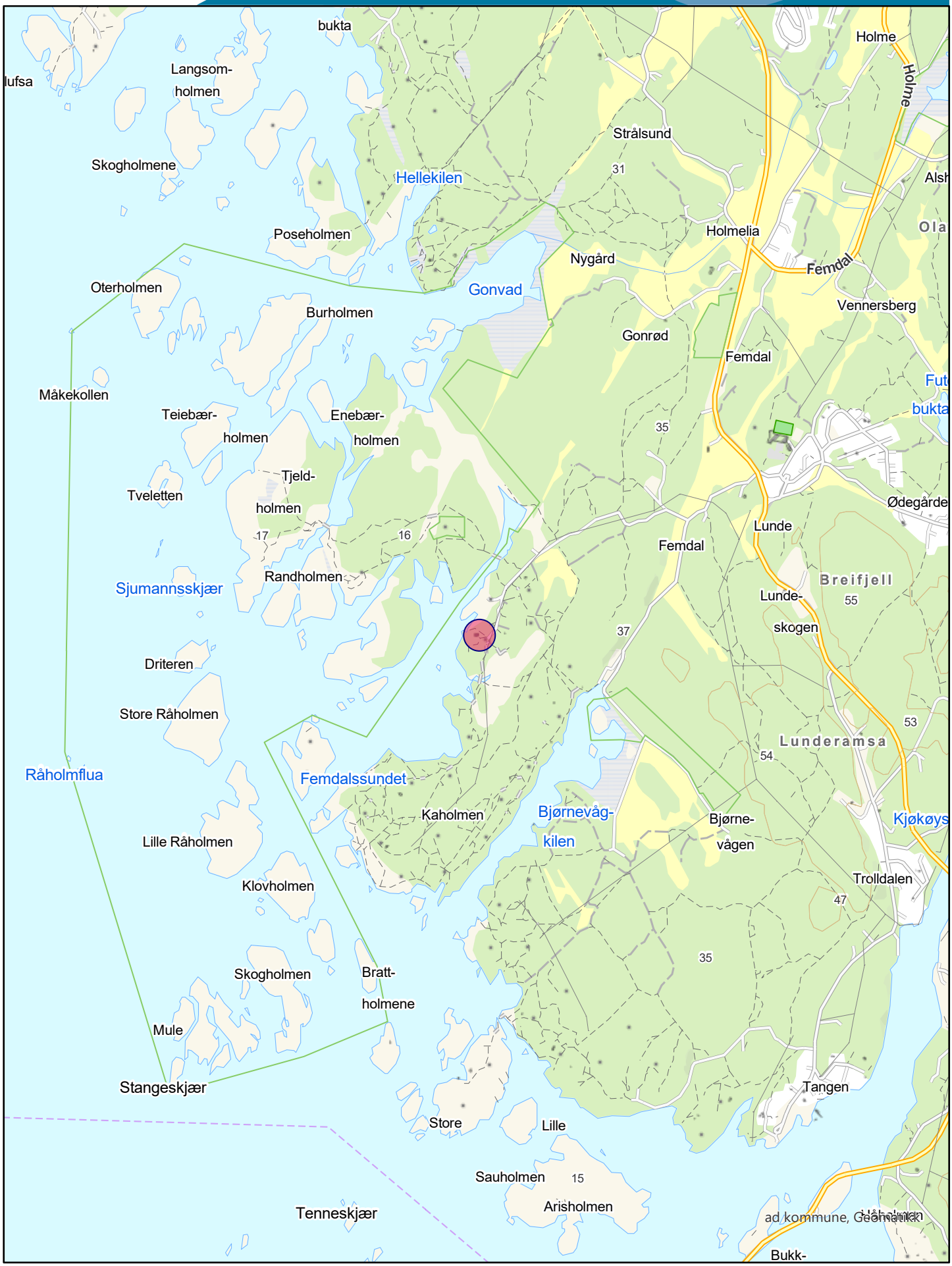
Kommunedirektøren oppfatter saken slik at det også er sendt et politisk signal fra et flertall av utvalgets medlemmer om at man bør unngå dispensasjoner i hundremetersbeltet langs sjøen. Dette er videre i tråd med nasjonale og regionale regler og føringer for strandsoneforvaltning.

Ved prøving av kan-skjønnet skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret.

Alternative løsninger
Ikke relevant.

Konklusjon
Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger noen nye momenter som tilsier at planutvalgets vedtak skulle være ugyldig. Det anbefales at saken oversendes til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

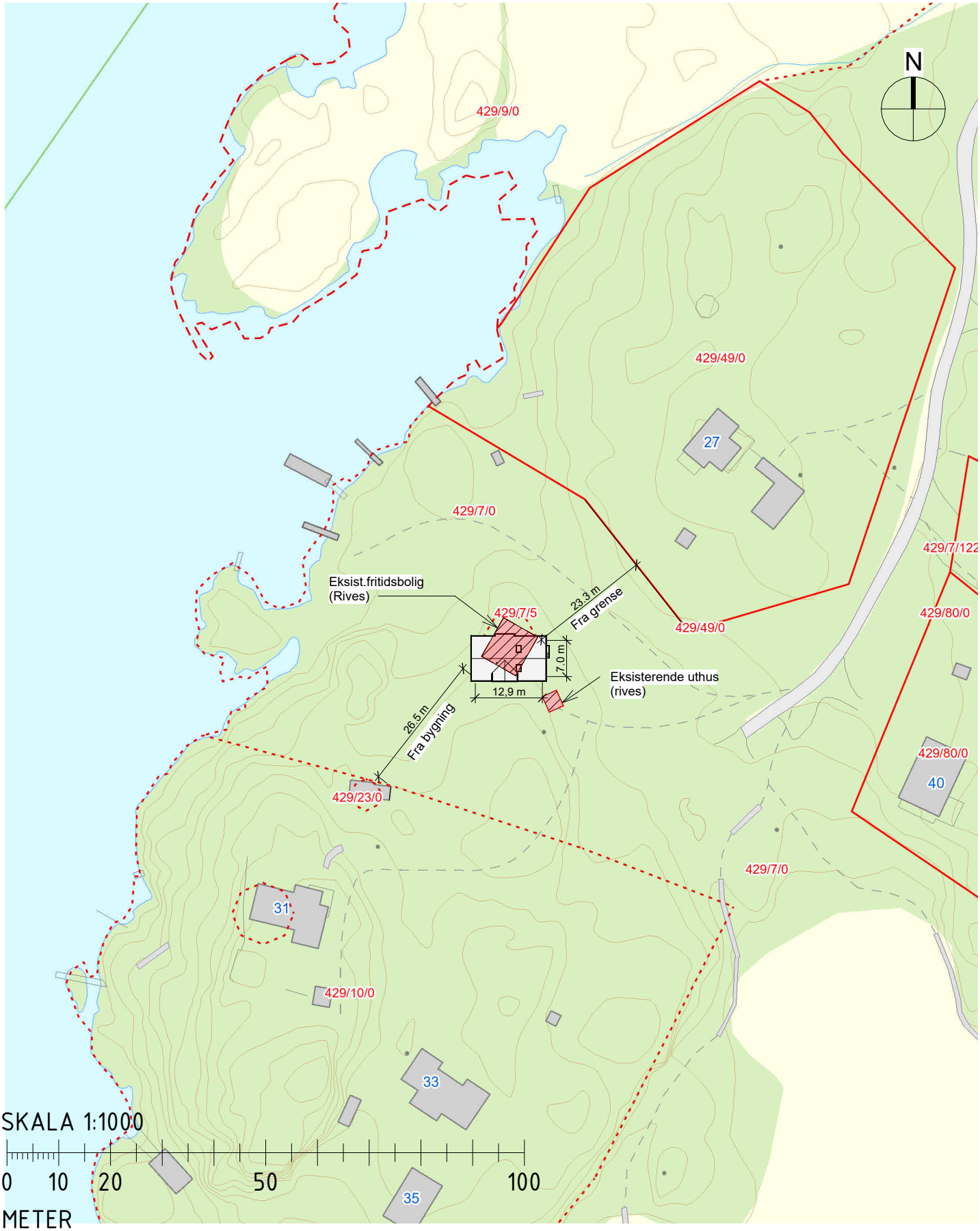
FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 700 Meter

Målestokk 1:20 000

Dato 28.10.2024



Atelier Bjølstad
PER BJAR – HENRIK EVENSEN – JONAS LARSEN
Verkstedveen 4 1671 Kråkerøy – Fredrikstad
40 49 61 00 - post@atelierbjolstad.no

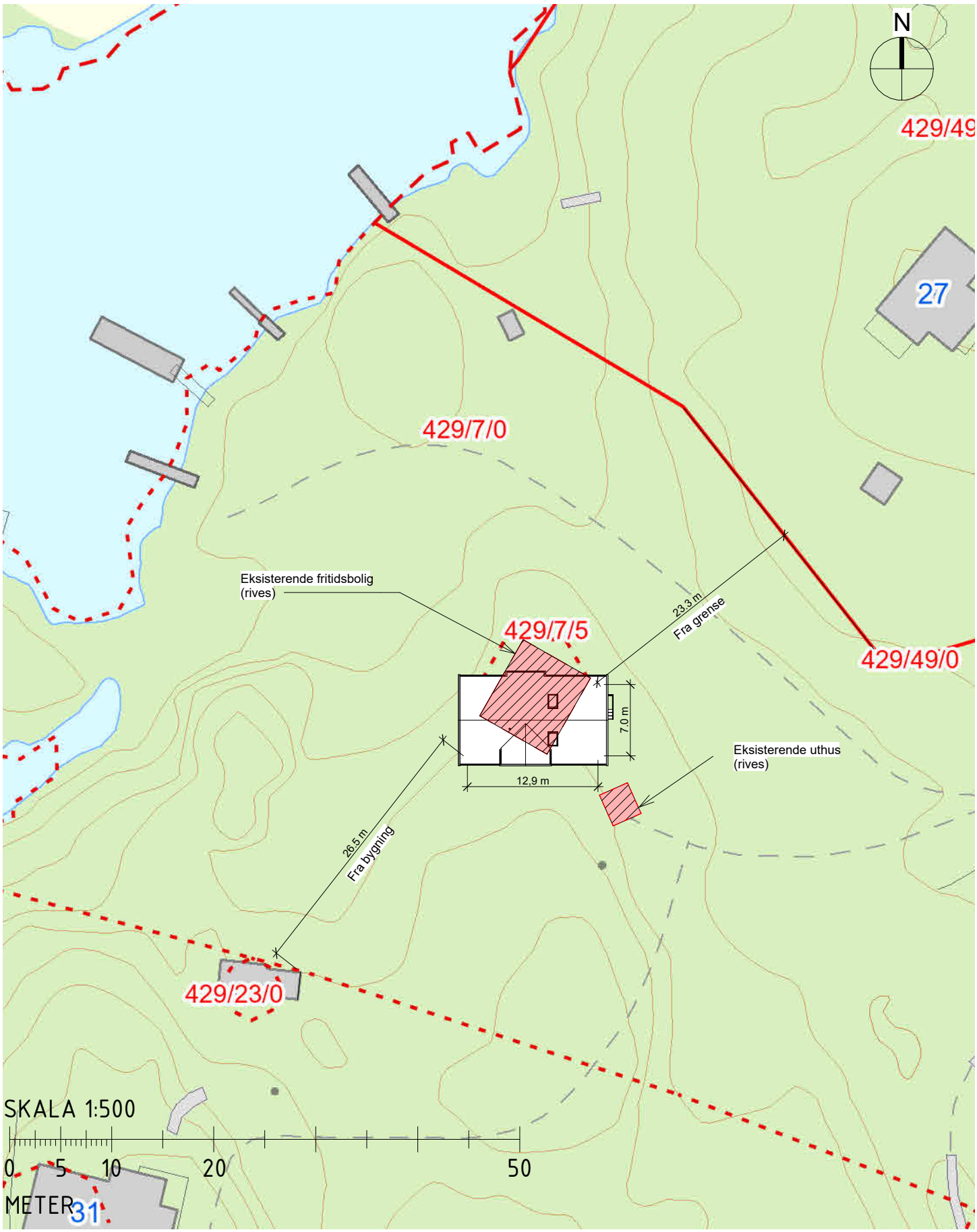
Prosj.nr.: **3015-1**

Prosj. adresse.: **Femdalsund 29**

Skala: **1:1000**

Dato: **12.12.23**

Gnr. / Bnr. / Festenr.
429 7 5



Atelier Bjølstad
PER BJAR – HENRIK EVENSEN – JONAS LARSEN
Verkstedveen 4 1671 Kråkerøy – Fredrikstad
40 49 61 00 - post@atelierbjolstad.no

Prosj.nr.: **3015-1**
Prosj. adresse.: **Femdalsund 29**
Gnr. / Bnr. / Festenr.
429 7 5

Skala: **1:500**

Dato: **12.12.23**

VEDLEGG E-3

Fasade Øst
1 : 100

Fasade Sør
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Atelier Bjølstad
Per Bjar - Henrik Evensen - Jonas Larsen
Verkstedveien 4, 1671 Kråkerøy - post@atelierbjolstad.no - Tlf 930 92 267

Oppdragsgiver:
Malin og Bjørn Håvard Evjen

Prosjekt
Fritidsbolig
Femdalsund 29 1676 Kråkerøy

Prosjektnr.: 3015-1

G.nr./ B.nr.: 429 / 7 / 5

Prosjektfase
Nabovarsling

Tegningsnavn
Fasader Øst og Sør

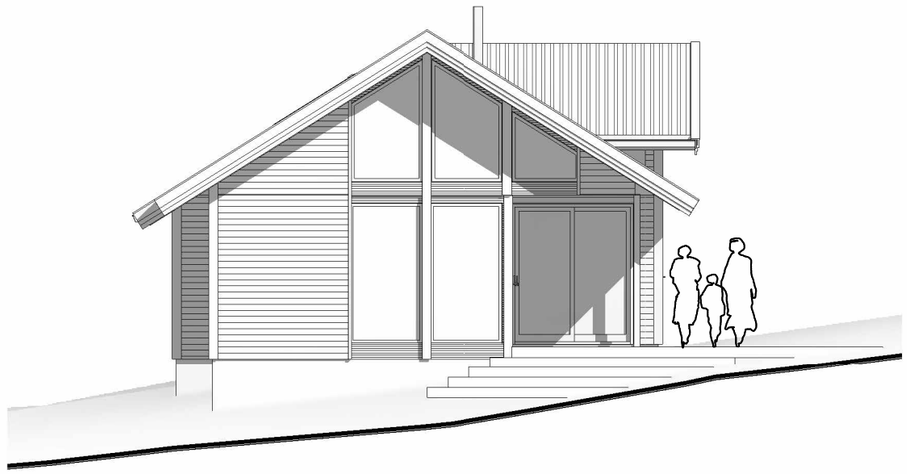
Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
H.E	P.B	A3		12.12.23

Tegningsnr.: A.42.00.001

Rev.:

VEDLEGG E-4

Fasade Nord
1 : 100



Fasade Vest
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Atelier Bjølstad
Per Bjar - Henrik Evensen - Jonas Larsen
Verkstedveien 4, 1671 Kråkerøy - post@atelierbjolstad.no - Tlf 930 92 267

Oppdragsgiver:
Malin og Bjørn Håvard Evjen

Prosjekt
Fritidsbolig
Femdalsund 29 1676 Kråkerøy

Prosjektnr.:
3015-1

G.nr./ B.nr.:
429 / 7 / 5

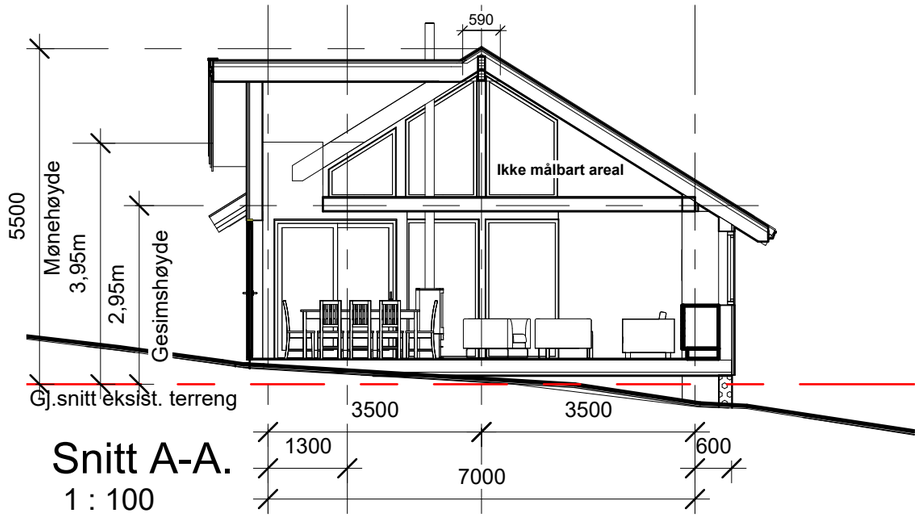
Prosjektfase
Nabovarsling

Tegningsnavn
Fasader Vest og Nord

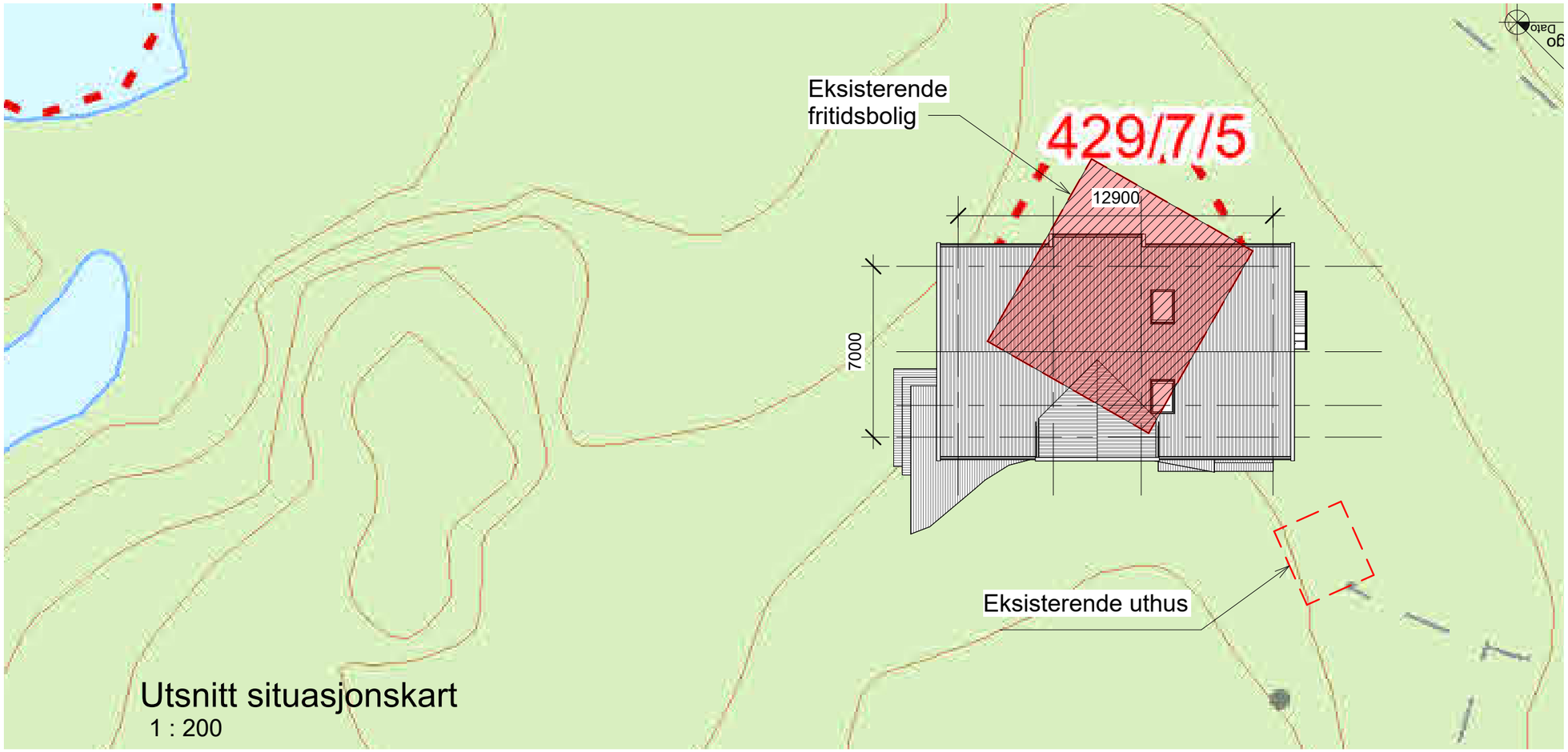
Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
H.E	P.B	A3		12.12.23

Tegningsnr.:
A.42.00.002

Rev.:



Snitt A-A.
1 : 100



Utsnitt situasjonskart
1 : 200

VEDLEGG E-2

Eksisterende

Fritidsbolig (rives)
Bruksareal = 65 m² BRA
Bebygd areal = 58 m² BYA

Uthus (rives)
Bruksareal = 7 m² BRA
Grunnflate = 8 m² BYA

Sum bruksareal = 72 m² BRA

Nybygg
Grunnflate = 81 m² BYA
Åpent areal = 10 m² BYA/ OPA

Bruksareal = 72 m² BRA
(Uendret)

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Atelier Bjølstad
Per Bjar - Henrik Evensen - Jonas Larsen
Verkstedveien 4, 1671 Kråkerøy - post@atelierbjolstad.no - Tlf 930 92 267

Oppdragsgiver:
Malin og Bjørn Håvard Evjen

Prosjekt
Fritidsbolig
Femdalsund 29 1676 Kråkerøy

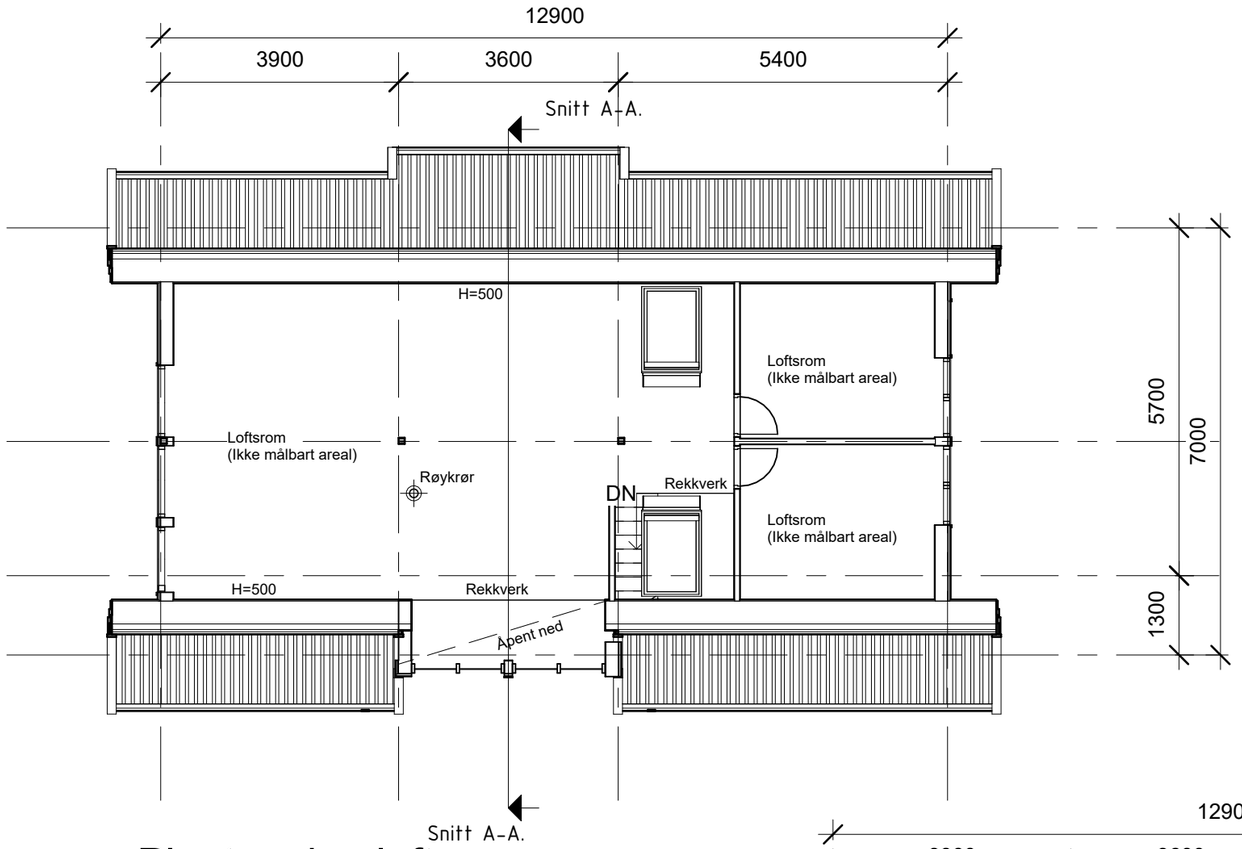
Prosjektnr.: 3015-1
G.nr./ B.nr.: 429 / 7 / 5

Prosjektfase
Nabovarsling

Tegningsnavn
Tverrsnitt og utsnitt situasjonsplan

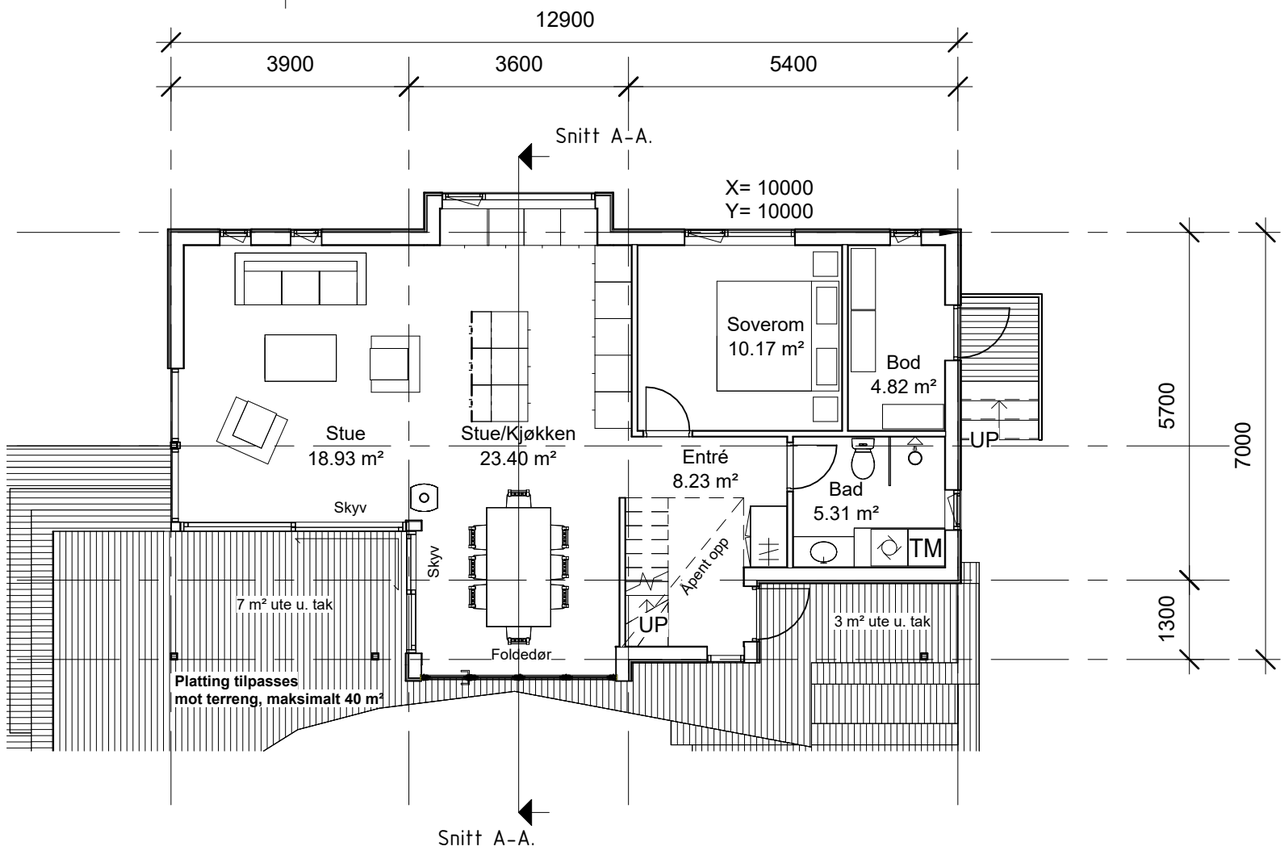
Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
H.E	P.B	A3	1:100	12.12.23

Tegningsnr.: A.40.00.001
Rev.:



Plantegning loft

1 : 100



Plantegning 1.etasje

1 : 100

VEDLEGG E-1

Eksisterende

Fritidsbolig (rives)
Bruksareal = 65 m² BRA
Bebygd areal = 58 m² BYA

Uthus (rives)
Bruksareal = 7 m² BRA
Grunnflate = 8 m² BYA

Sum bruksareal = 72 m² BRA

Nybygg
Grunnflate = 81 m² BYA
Åpent areal = 10 m² BYA/ OPA

Bruksareal = 72 m² BRA
(Uendret)

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Atelier Bjølstad
Per Bjar - Henrik Evensen - Jonas Larsen
Verkstedveien 4, 1671 Kråkerøy - post@atelierbjolstad.no - Tlf 930 92 267

Oppdragsgiver:
Malin og Bjørn Håvard Evjen

Prosjekt
Fritidsbolig
Femdalsund 29 1676 Kråkerøy

Prosjektnr.: 3015-1
G.nr./ B.nr.: 429 / 7 / 5

Prosjektfase
Nabovarsling

Tegningsnavn
Plan 1. Etasje og loft

Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
H.E	P.B	A3	1:100	12.12.23

Tegningsnr.: A.20.01.001
Rev.:

BILDER FEMDALSUND 29

29

BJAR ARKITEKTER AS
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
Fax: 69 34 00 56 Bank: 9483.05.07919
Tlf: 69 34 34 60 Mobil: 90515080

Vedlegg F - 1

Fredrikstad kommune
Regulering og byggesak
Rådhuset
1602 Fredrikstad

3015Evjen.by2301

Fredrikstad 15.12.23

REDEGJØRELSE
Søknad om tillatelse til tiltak – rammetillatelse

- **RIVING OG GJENOPPFØRING AV NY HYTTE**

Femdalsund 29, Gnr 429, Bnr 7, Feste nr 5, K-del Kråkerøy, Fredrikstad
Tiltakshaver: Malin Lundvik og Håvard Evjen, Langbakken 49, 1434 Ås

Det vises til øvrige søknadsdokumenter av samme dato.

Byggeprosjektet omfatter søknad om riving og gjenoppføring av ny hytte på samme sted, men med en dreining av hytta i forhold til dagens retning på hytta.

Tiltakshaver ser hytta som uhensiktsmessig med bakgrunn i hyttas tekniske kvalitet, og i forhold til planer om etablering av nytt bad for tilknytning av offentlig vann- og avløp. Man ønsker en moderne hytte i tråd med dagens forskrifter og tekniske krav. Det er antatt svært omfattende å skulle få dagens hytte opp på dagens nivå når det gjelder tetthet for luftlekkasjer og isolasjonsverdier i tråd med dagens forskrifter.

Ny hytte ønskes oppført som nevnt dreid slik at lengderetningen følger terrenglinjene, og med omtrent samme avstand til sjøen. Den ligger ubetydelig lenger fram, men kan også justeres tilbake for å bli liggende i samme avstand fra sjøen, dersom man ser det som vesentlig.
Ny hyttes høyde vil være noe lavere enn dagens hytte som er i 2 etasjer og med måleverdig areal i 2. etasje på 28 m2.
Samlet bruksareal for eksisterende hytte / eiendom, inkludert boden, utgjør 72 m2.

Omfang av ny hytte
Ny hytte er prosjektert basert på det samme bruksareal som tidligere (72 m2).
Det legges til grunn at både eksisterende hytte og eksisterende bod rives og at det oppføres ny hytte der bodareal er integrert i hyttas samlede areal.

Som nevnt legges hytta parallelt med terrenget og terrassearealet etableres i hovedsak mellom hytta og stigende fjell mot sør. På denne måte integreres hytta på en positiv måte i terrenget og det flate fine svaberget fortsetter direkte inn i hytta.
Ny hytte oppføres med lavere høyder enn eksisterende hytte og vil framstå langt mindre eksponert og synlig mot sjøen.

Planstatus
Hytta ligger i 100-meterbeltet og området er avsatt som LNF-område i kommuneplanen for Fredrikstad kommune.

Det må søkes dispensasjon fra 3 forhold:

1. Riving og gjenoppføring av ny hytte krever søknad om dispensasjon fra Plan og bygningslovens § 1-8 "*Forbud mot tiltak m.v. langs sjø og vassdrag*".

2. Kommuneplanen viser området som LNF-område. Innenfor området er det byggeforbud.

3. Kommuneplanen setter betingelse om at det bare kan gjennomføres byggeprosjekter der det på forhånd er regulert for bebyggelse, - kommuneplanen bestemmelse *«pkt 2.1 Plankrav»*.

I tråd med kommuneplanens *«pkt 2.5 Unntak fra plankravet»* framgår at det gjelder unntak fra denne bestemmelse der krav om reguleringsplan er åpenbart urimelig.

Vi er usikre på om det må søkes om dispensasjon fra plankravet i saken, men velger å gjøre det for å være på sikker side, - og for å unngå at det i neste runde eventuelt må søkes om dispensasjon i etterkant.

Det søkes derfor dispensasjon fra begge disse forholdene. Søknad om dispensasjon gjøres i eget separat skriv, vedlegg *B 1.*

Ny hytte – nøytral utforming og arkitektur
Det er lagt vekt på at hytta skal oppføres med tradisjonell form og moderate høyder og litt større takutstikk enn vanlig for både å skjerme mot være og vind, men også for å gi skyggevirkning fra sol på varme dager.
Dette gir også positive skyggevirkninger og positive elementer i fasadene.

Det legges vekt på at tak gis en utforming med solide konstruksjoner og taktekking i farge som omgivelser.

Vinduer planlegges med mørk grå farge som går sammen med de mørke glassene. Fasadematerialet planlegges med beiset gråbrun farge som vil gjøre at hytta i minst mulig grad blir synlig i landskapet.

Riving og sanering av rivningsmaterialer
Eksisterende hytte vil bli revet og alle rivningsmaterialer planlegges fraktet til godkjent mottak for rivningsmaterialer. I hovedsak består hytta av rene trematerialer og glass i vindusrammer. For øvrig er det svært lite andre stoffer. Materialer vil bli separert i tråd med retningslinjer for slike arbeider.

Andre forhold
Ved uklarheter medregnes at det tas nærmer kontakt.

Med hilsen

Bjar Arkitekter
Søker

BJAR ARKITEKTER AS
BJØLSTAD BRYGGE, 1671 KRÅKERØY
Fax: 69 34 00 56 Bank: 9483.05.07919
Tlf: 69 34 34 60 Mobil: 90515080

Vedlegg B - 1

Fredrikstad kommune
Regulering og byggesak
Rådhuset
1602 Fredrikstad

3015Evjen.di2301

Fredrikstad 15.12.23

SØKNAD OM DISPENSASJON
Søknad om tillatelse til tiltak - rammetillatelse

- **RIVING OG GJENOPPFØRING AV NY HYTTE**

Femdalsund 29, Gnr 429, Bnr 7, Feste nr 5, K-del Kråkerøy, Fredrikstad
Tiltakshaver: Malin Lundvik og Håvard Evjen, Langbakken 49, 1434 Ås

Det vises til øvrige søknadsdokumenter av samme dato.
For å få tillatelse til riving og gjenoppføring av ny hytte må det søkes om dispensasjon fra Plan og bygningsloven og kommuneplanen.

Behov for søknad om dispensasjon
Det søkes dispensasjon fra følgende forhold:

1. Plan og bygningslovens § 1-8 *"Forbud mot tiltak m.v. langs sjø og vassdrag"*

2. Kommuneplanen viser området som LNF-område. Innenfor området er det byggeforbud.

3. Kommuneplanen setter betingelse om at det bare kan gjennomføres byggeprosjekter der det på forhånd er reguler for bebyggelse, - kommuneplanen bestemmelse *«pkt 2.1 Plankrav»*.

I tråd med kommuneplanens *«pkt 2.5 Unntak fra plankravet»* framgår at det gjelder unntak fra denne bestemmelse der krav om reguleringsplan er åpenbart urimelig. Som nevnt i redegjørelsen velger man likevel å søke om eventuell dispensasjon for dette forholdet.
Det må derfor søkes om dispensasjon både fra bygningslovens § 1-8 og fra kommuneplanens byggeforbud i LNF-området.
Det framgår av kommuneplanen at *«rivning og gjennoppføring av lovlig bebyggelse kan tillates»*.

Søknad om dispensasjon – begrunnelse
Plan- og bygningsloven definerer at det ikke er tillatt å oppføre bebyggelse nærmere sjøen enn 100 meter. Det må derfor søkes om dispensasjon fra dette forholdet.

Der det allerede er oppført en fritidsbolig tillates at det kan foretas rivning og gjenoppføring etter søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m-beltet.

Søknad om dispensasjon gjøres med bakgrunn i følgende særlige begrunnelse.

1. Tiltakshaver ønsker å oppgradere hytta til en mer moderne, oppdatert og tilpasset hytte som ivaretar dagens tekniske løsninger og krav på et vesentlig bedre nivå enn det som er situasjonen med dagens fritidsbolig.

2. Hytta planlegges beliggende på samme sted, og på samme høyde som dagens fritidsbolig. Utgangspunktet for beliggenheten er omtrent nåværende hyttes fasadeliv mot sjøen som utgangspunkt.
   Det framgår av redegjørelsen og tegninger at hytta planlegges med en dreining slik at gavlveggen blir liggende mot sjøen.

3. Ny hytte vil få lavere total høyde enn dagens mønehøyde, og vil i noen grad kompensere for den noe større lengde på hytta, og at eksponeringen mot sjøen reduseres ved at hytta dreies som nevnt.

4. Det legges vekt på at all vegetasjon beholdes, og at ny hytte tilpasses terrenget på beste måte. Mot sør legges hytta helt ned i høyde med fjellet (ca 15 – 20 cm over) og treterrasse som fører golvhøyden direkte inn til det skrånende fjellet.

5. Det er investert ganske store summer i tilknytning til både strøm og offentlig vann og avløp fram til hytta. Dette krever også økt kvalitet og en annen teknisk standard for å kunne fungere tilfredsstillende.
   Det ansees derfor som mer hensiktsmessig å rive eksisterende hytte for å oppføre ny hytte fra grunnen, slik det nå planlegges.

6. Det legges vekt på at den nye hytta skal gli inn i landskapet på en bedre måte enn dagens hytte, ved bedre farge- og materialvalg. Man ønsker en hytta som er lite synlig i landskapet.

7. Ny hytte planlegges oppført i tråd med de retningslinjer som legges til grunn i kommuneplanen for Fredrikstad.
   Det betyr en gesimshøyde (mønehøyde + 10 cm) på 3,75 fra gjennomsnittlig terreng. Kommuneplanen kap 30.1 tillater mønehøyde på 5,5 m og gesimshøyde på 4,0 m.
   Dette betyr at prosjektet ligger godt innenfor de rammer som gjelder.

Med bakgrunn i ovenstående begrunnelse søkes dispensasjon for å tillate riving av hytta og gjenoppføring av ny hytte som vist i tegninger.
Vi mener det er overvekt av positive elementer i byggesaken slik at det skal kunne tillates riving og gjenoppføring.

Andre forhold
Det vises særlig til søknadens redegjørelse der også andre forhold begrunnes og forklares. Ved uklarheter medregnes at det tas kontakt med vårt kontor.

Med hilsen

Bjar Arkitekter
Søker

ØSTFOLD
FYLKESKOMMUNE

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2024/12890-2 Deres ref.: 2024/84776 Dato: 30.04.2024

Fredrikstad kommune - Femdalsund 29, Kråkerøy - gbfnr. 429/7/5 - Uttalelse til søknad om dispensasjon - Rive hytte og bygge ny

Østfold fylkeskommune viser til oversendelse av 2. april 2024 fra Fredrikstad kommune med søknad om dispensasjon for å rive hytte med bod for å oppføre ny hytte. Saken gjelder søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet og for arealformål LNF i kommune-planens arealdel for Fredrikstad kommune 2023-2035. I tillegg søker tiltakshaver dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 2.1 Plankrav.

Tiltaket og bakgrunn for saken

I kommuneplanens arealdel er tiltaksområdet satt av til arealformål 5100 – Landbruk, natur friluft (LNF) - tiltak for stedbunden næring med hensynssone 530 - Hensyn friluftsliv. Bestående hytte ligger omtrent 40 meter fra Femdalsund på Kråkerøy.

Tiltakshaver søker om å rive dagens hytte for å bygge opp ny. Den nye skal legges på samme sted med omtrent samme høyde som bestående hytte, men dreies slik at gavlvegg blir liggende mer vendt mot sjøen. Plantegning viser at ny hytte vil bli 12,9 meter lang og drøyt 7 meter bred. Skisse med beregning av bruksareal viser at bestående hytte med svalgang er 8,0 meter lang og 7,2 meter bred. Ved å rive bakenforliggende uthus på 7 kvm bruksareal (BRA) vil ny hytte kunne utvides slik at samlet bruksareal blir det samme som før, dvs. 72 kvm. Ifølge ansvarlige søker, Bjar arkitekter AS, skal ny hytte få nøytral utforming med gråfargede vinduer, mørke glass og fasade med gråbrun farge. Det er i plantegning, vedlegg E-1 også tegna inn treplatting med trinn fra hytte inn til fjell med flate opptil 40 kvm.

Søkers begrunnelse

Tiltakshaver begrunner søknaden med at de ønsker en moderne og tilpasset hytte etter dagens tekniske løsninger. At ny hytte blir lengre enn bestående mener en vil veies opp av lavere høyde og dreining slik at gavlvegg vender mot sjøen. Søker hevder at hytta da ikke vil være like synlig. Trær og busker rundt hytta beholdes og ny hytte vil en legge ned mot fjellet. Treterrasse vil føre golvhøyden rett inn til skrånende fjell. Hytteeierne har brukt mye penger på å knytte både strøm og kommunalt vann og avløp fram til hytta og mener at dette krever økt kvalitet og annen teknisk standard for tilfredsstillende nytte. De anser det derfor som mest hensiktsmessig å rive

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

bestående hytte for å føre opp ny fra grunnen. En legger vekt på at ny hytte skal passe bedre inn i landskapet enn dagens hytte og at den dermed blir lite synlig.

Kommunens foreløpige vurdering

Fredrikstad kommunes bygningsmyndighet skriver at de i hovedsak ikke kan se at omsøkte tiltak vil medføre vesentlige ulemper med hensyn til allmenn ferdsel og bruk av strandsonen på stedet. De mener at omsøkte bygning ikke ser ut for å bli liggende mer fremtredende i landskapet enn den bestående bebyggelse. Bygningsmyndigheten kan samtidig ikke se noen klart større fordeler med tiltaket ut fra dispensasjonsvurdering. At ny hytte ikke blir mer synlig og at bruksarealet samles i én bygningskropp er fordelaktig, men de spør seg om dette utgjør en «klart større» overvekt av fordeler opp mot dispensasjonsvurderingen. Samtidig er de tvilende til å tillate omsøkte platting på 40 kvm som vil gjøre bebygd areal betydelig større enn slik det er nå.

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 det ikke gis 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 bygningsloven § 19-2. Dispensasjon etter pbl. § 19-2, 1. ledd kan kun gis dersom begge vilkår i 2. 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

Plan- og bygningslovens utgangspunkt er at det ikke skal bygges i 100-metersbeltet langs sjøen. Statlige planretningslinjer (SPR) for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen har i avsnitt 8 retningslinjer for kystkommunene i Oslofjordregionen. Byggeforbudet i 100-metersbeltet skal praktiseres strengt i planleggingen og dispensasjoner skal unngås. Samlet sett skal det ved all utbygging innenfor 100-metersbeltet legges vekt på løsninger som gagner landskapet og allmenn tilgang til sjøen. Fredrikstad, som én av kystkommunene i Østfold, omfattes dermed av strengeste føringer etter SPR for strandsonen.

Omsøkte tiltak ligger bak noen høystammede furuer og synes trolig fra Femdalsund. At ny hyttes fasader og vinduer skal beises gråbrune og at vinduene får mørke glass vil gjøre bygningen mindre fremtredende, men den vil ligge på tvers av bestående hytte og vil derfor vises som mer utbredt sett fra sundet, jfr. situasjonsplan i vedlegg D-1 og D-2. Det er tegna inn store glassflater i ny hytte, særlig mot vest og i opplettfasade mot sør. Fylkeskommunen mener at dette er uheldig da det kan skape gjenskinn mot sjøen ved lav sol. Store vinduer vil i tillegg gjøre at friluftsområdet rundt hytta oppleves mer privatisert for de som går forbi. Slik vil også treplatting inn til berget virke.

Fylkeskommunen er i tvil om det er bedre for allmennheten at ny hytte blir 4,9 meter lengre enn bestående hytte ved at uthuset rives. Det er sannsynlig at ny hytte vil bli mer synlig fra sjøen med sin lengde, mens uthuset ligger bak bestående hytte og er ikke synlig derfra. Omsøkte endring vil dermed ikke nødvendigvis bli en forbedring og fordel for allmenne interesser.

<u>Kulturarv – Nyere tid</u>

Eiendommen ligger i 100-metersbeltet langs sjøen. Bygningen er oppført før 1947, antageligvis en gang på 1910-20-tallet. Hytten er bygget i tradisjonell byggestil og er et tidlig eksempel på hyttebygging i området og dermed også et eksempel på den særegne kystkulturen i området.

Bestemmelser og retningslinjer

De statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er tydelige med at det er strengere regler for kulturminner i 100-metersbeltet (6.1):

I bestemmelsene til kommunens arealplan fremgår det at: *Det skal legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturmiljø og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området.*

Bærekraft

Fylkestinget i Viken vedtok 12. desember 2019 at FNs bærekraftsmål skal danne rammen og premissene for regional planstrategi. Bevaring av eldre bygninger kan bidra til å redusere klimagasser og til å oppfylle flere av FNs bærekraftmål. Byggenæringen står for en betydelig andel av klimagassutslippene. Eldre hus er allerede bygget og klimaavtrykket er satt. Med enkle grep kan eksisterende bygg ofte gjøres mer klimavennlige og energieffektive, og dermed gjenbrukes.

På bakgrunn av statlige retningslinjer som rører ved kulturminner i 100-metersbeltet, kommunale bestemmelser som gjelder bevaring av kystkultur samt regional bærekraft vil Østfold fylkeskommune fraråde riving av hytte på eiendom Femdalsund 29.

Generelle råd om tiltak på bevaringsverdige bygninger

Vi anbefaler at mest mulig av bygningens egenart bevares. Opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og taktekking bør bevares i så stor utstrekning som mulig. Eldre bygningsdeler bør settes i stand fremfor å byttes ut. Når gamle bygningsdeler tas vare på, bidrar dette til å opprettholde bygningens karakter og historie, og kunnskap om eldre materialbruk og byggeteknikk bevares for ettertiden.

Her kan dere finne mer informasjon

Litteratur
For råd om istandsetting av gamle hus anbefaler vi bøkene «Gamle trehus» (Drange, Aanensen og Brænne 2011) og «Rehabilitering. Konstruksjoner i tre» (Anders Frøstrup 1993).

Bygg og bevar
På hjemmesidene til Bygg og bevar er det samlet gode råd for vedlikehold og istandsetting av gamle hus. Se www.byggogbevar.no/

Fortidsminneforeningen
På Fortidsminneforeningens hjemmesider kan serien «Gode råd» bestilles. Ved å kontakte Fortidsminneforeningen avd. Oslo og Akershus kan man få en liste over håndverkere med erfaring fra istandsetting av bevaringsverdige bygninger. Se www.fortidsminneforeningen.no/oa/

Riksantikvaren
På Riksantikvarens hjemmeside finnes blant annet løsblader med råd om bygningsvern. Se www.riksantikvaren.no/Veiledning/Publikasjonar/Informasjonsark-og-brosjyrar/Bygningar-og-anlegg

Akershus Bygningsvernsenter
Akershus Bygningsvernsenter er en utadrettet og uavhengig virksomhet under MiA - Museene i Akershus. Senteret utfører befaringer av eldre bygninger til private eiere og kommuner. Første konsultasjon er gratis for private huseiere. Senteret holder også kurs i bygningsvern for håndverkere og private eiere. Se mia.no/akershusbygningsvernsenter

Sammenfatning av uttalelse

Østfold fylkeskommune fraråder kommunen å innvilge dispensasjon fra gjeldende bestemmelser for å rive bestående hytte og bygge ny på eiendom Femdalsund 29. Vi kan ikke se at omsøkte tiltak vil innebære fordeler for de allmenne interesser som skal vektlegges i 100-metersbeltet. Samtidig viser vi til statlige retningslinjer om kulturminner i 100-metersbeltet samt kommunale bestemmelser som gjelder bevaring av kystkultur og regional bærekraft. En hytte som denne viser byggestil fra tidlig hyttebygging i området og dets særegne kystkultur. Vi viser ellers til våre vurderinger ovenfor.

Om kommunen vurderer å gi tillatelse, ut fra sin avgrensede adgang, må de se om begge vilkår er til stede for å gi dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2. Dersom kommunen beslutter å innvilge dispensasjon, er det viktig at grunnlaget fremgår klart i vedtaksbrevet.

Fylkeskommunen vil vurdere å klage om kommunen gir dispensasjon ut ifra vilkårene i pbl § 19-2 og regionale hensyn.

Vi ønsker å få vedtaket tilsendt når saken er behandlet.

Vennlig hilsen

Ellen Arntzen
Rådgiver

Medsaksbehandlere:
Kulturarv, nyere tid/bygningsmiljø og landskap – Adam Lindhagen

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:	Vår ref:
24.04.2024	2024/14256
Deres dato:	Deres ref:
02.04.2024	2024/84776

FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGNINGS- OG REGULERINGSAVDELINGEN
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ole Martinsen, 69247046

Fredrikstad - Gbnr 429/7 fnr 5 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for riving av eksisterende hytte og bod og oppføring av ny hytte

Vi viser til deres brev datert 02.04.2024 vedrørende søknad om dispensasjon for riving av eksisterende hytte og bod og oppføring av ny hytte.

Vi vil ikke ha noen innvendinger til en eventuell dispensasjon for riving av eksisterende bygningsmasse og oppføring av ny hytte. Vi forutsetter at det settes vilkår vedrørende de elementer som er nevnt i vår vurdering.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Eksisterende hytte og bod har et samlet bruksareal på 72 m^2, og ny hytte er planlagt med et bruksareal på 72 m^2. Dagens hytte er i 2 etasjer med målbart bruksareal i begge etasjer. Hytta ligger ca. 35 meter fra sjøen i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område.

Søknaden begrunnes blant annet med at ny hytte planlegges på samme sted og samme høyde som dagens hytte. Ny hytte vil få lavere total høyde enn dagens mønehøyde, og vil i noen grad kompensere for den noe større lengde på hytta, og at eksponeringen mot sjøen ved at hytta dreies slik at gavlveggene blir liggende mot sjøen.

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 § 19-2. 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 blir gitt i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, barn og unges interesser, folkehelse, samfunnssikkerhet og

gravplasser. Dette skjer ved at vi gir uttalelser i saker før kommunene fatter vedtak. Vi har også klagerett på kommunenes vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er vår juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom vi klager på et dispensasjonsvedtak vil det oppnevnes en settestatsforvalter som behandler klagen.

Vurdering

I 100m-beltet skal det tas *særlig hensyn* til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Det er gitt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Kommunen tilhører Oslofjordregionen hvor byggeforbudet skal praktiseres strengt. Det er gitt klare føringer i pkt. 6 og 8 for hva som skal vektlegges i 100m-beltet. 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.

Kommunen skriver at i tegninger av eksisterende fritidsbolig oppgis mønehøyde å være 5,35 meter og en fasadelengde mot sjø på ca. 8 meter. I henhold til *Snitt A-A* i vedlegg E-2 oppgis det at mønehøyde på ny bebyggelse vil bli 5,5 meter fra gjennomsnitt eksisterende terreng og fasade mot sjø (vest) vil bli 7 meter.

Ved riving og oppføring av ny hytte vil eksisterende frittliggende bod bli revet. Ved oppføring av ny hytte er det også planlagt oppført en platting i tilknytning til hytte, med en størrelse på 40 m^2.

Eksisterende hytte har en forholdsvis «lukket» utforming som innebærer at den i begrenset grad medfører privatisering av utearealet omkring hytta. Eksisterende bod 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 tilfelle i dag.

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

Vi vil anbefale at det ved en eventuell dispensasjon settes vilkår vedrørende materialbruk, fargevalg og bygningsmessige arbeider, slik at hytta ikke blir liggende unødig eksponert og fremtredende i landskapsbildet.

Dere må gjøre en grundig vurdering av søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser til vår dispensasjonsveileder, Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Ole Martinsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Østfold fylkeskommune Postboks 220 1702 SARPSBORG

Atelier Bjølstad
Per Bjar – Henrik Evensen – Jonas Larsen
Verkstedveien 4 1671 Kråkerøy – Fredrikstad
40 49 61 00 - post@atelierbjolstad.no

Vedlegg F - 2

Fredrikstad kommune
Regulering og byggesak
Rådhuset
1602 Fredrikstad

Att: Erik Stumberg

3015 - Evjen.ti2401

Fredrikstad 28.05.24

Sak 2024/84776
TILLEGGSINFORMASJON – Tilbakemelding på oversendelse i brev av 02.05.2024

Søknad om tillatelse til tiltak – rammetillatelse

- **RIVING OG GJENOPPFØRING AV NY HYTTE**

Femdalsund 29, Gnr 429, Bnr 7, Feste nr 5, K-del Kråkerøy, Fredrikstad

Tiltakshaver: Malin Lundvik og Håvard Evjen, Langbakken 49, 1434 Ås

---

Det vises til oversendelse av høringsuttalelser fra både Statsforvalter og Østfold fylkeskommunen.
Vi velger å unnlate å gjenta det som er oppsummert av saksbehandler som utdrag av høringsuttalelsene.

Statsforvalterens synspunkter
Søker ser byggesaken på samme måte som Statsforvalter og presiserer at det er planlagt å legge vekt på at ny hytte både skal oppføres med materialer og fargevalg som gjør at hytta skal gli best mulig inn i omgivelsene på stedet.

Det presiseres også at hytta bevisst er lagt med langside mot nord og gavel mot vest / Femdalsundet. På denne måten etableres også hyttas uterom mot sør slik at den private sonen ved hytta blir liggende vendt mot stigende terreng og mot skogen, og bort fra det området som benyttes av mange andre. Ved strandkanten er det felles bryggeanlegg og som også er godt tilgjengelig for allmenn ferdsel.

Vi mener at hyttas orientering er best slik den er vist, i forhold til omgivelser, der vinduer er planlagt bort fra der allmenn ferdsel i hovedsak foregår.
Ny hytte er planlagt med mørk farge for at den skal bli mindre synlig i området.

Dagens hytte er høy, med rød farge og hvite markeringer og ligger med langsiden vendt mot vannet og fellesområdene.
Vi mener bestemt at alle parter har mye å vinne på at hytta vender seg bort fra disse områdene som er attraktive og godt tilgjengelige for allmennheten.

Vår vurdering er at tiltakshaver som eier denne hytta, som har enkel standard, vil være tjent med riving og oppføring av ny hytte som skal stå i de neste 50 - 80 år. Dagens energisituasjon gjør også at vi mener dette er en riktig vurdering på lengre sikt

Store glassflater vil ikke være synlig i særlig grad for omgivelsene. Retningen mot sjøen (gavlen mot vest) er også vendt lenger mot sør og der det i landskapet er et høyere fjellparti.

Så langt vi kan se støtter synet fra Statsforvalter de tanker og planer for prosjektet slik det er omsøkt.

Østfold fylkeskommunens synspunkter
Fylkeskommunen har valgt å se saken ut fra andre kriterier, der bevaring av kystkultur ligger til grunn for synspunktene, slik vi tolker det. Man ønsker i prinsippet at hytta blir stående.

Vi minner om at det ikke foreligger noen bindende planer som viser at dette er bevaringsverdig bebyggelse.

Tiltakshavere som er eier av hytta er ikke innstilt på at hytta skal bevares, derimot er det ønske om en hytte som glir godt inn i terrenget og som ligger minst mulig synlig for omgivelsene. En moderne hytte som er godt isolert og med dagens komfort.

De ønsker en hytte som binder sammen ute- og inne-rommet, og der det legges vekt på at hytta vendes bort fra områder som er i allmenn bruk.(området ved vannet og nord for hytta).

Sett i dette lyset er ikke synspunktene fra fylkeskommunen i tråd med det som normalt vektlegges i slike byggesaker i strandsonen, - nemlig at man ønsker ny bebyggelse som i mindre grad eksponeres i landskapet.

Det er forståelse for de momenter som framkommer fra fylkeskommunen. (Vi har ved noen anledninger forsøkt å få aksept for bevaring av særlig typiske, helt originale hytter som bestemt burde bevares. Det har ikke vært legg å få støtte for dessverre).

I denne saken er det en hytte med typisk preg av fjellhytte med svært moderate lysåpninger og svalgang som ikke er tilpasset et mer moderne hytteliv ved sjøen.
Ved ombygging ville denne hytta i ettertid framstått på en annen måte.

Oppsummering
Slik vi ser det, er det også viktig å lytte til de som faktisk skal benytte, bekoste og bruke denne hytta framover. Man forstår tankene som kommer fra Østfold fylkeskommune, men dessverre er tiltakshavers ønsker og planer å oppføre en hytte med god økonomisering som kan benyttes hele året. En hytte som glir inn i terrenget og som har moderne fasiliteter som bad og varme gjennom det meste av året.

Da er konseptet i tråd med det som er tankene fra Statsforvalterens side, og i tråd med det som er omsøkt.
Det skal legges stor vekt på de forhold som er presisert både fra Statsforvalters side og også fra deler av det som framkommer fra Østfold fylkeskommune.

Søker er godt kjent med intensjoner i retningslinjer og lovverk, og det skal legges betydelig vekt på god tilpasning til terreng og naturfarger.

Vi skal også se nøye på prosjektet en gang til i forbindelse med neste søknad om igangsettingstillatelse, dersom det gis rammetillatelse. Etter avklaring med tiltakshaver kan man også vurdere å se på mulighet for eventuell reduksjon av noen vindusarealer mot sjøen.

Andre forhold

Ved fortsatte uklarheter medregnes at det tas nærmer kontakt. Høringsuttalelsene vedlegges ikke da de er oversendt fra Fredrikstad kommune.

Med hilsen

Atelier Bjølstad
Per Bjar
Søke
90 51 5 080

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

ATELIER BJØLSTAD AS
Att.:Per Bjar
Verkstedveien 4
1671 KRÅKERØY

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2024/84776	10	ERISTU	429/7/5	04.09.2024

Rammetillatelse - Nybygg - boligformål, Riving av hele bygg - Femdalsund 29 - Eiendom 429/7/5

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	1239/24

Rammetillatelse

Søknaden din er godkjent
Du har søkt om:

- Nybygg - boligformål, Riving av hele bygg

Vi har godkjent søknaden din. Det er viktig at du leser gjennom vedtaket nøye, da det kan være særlige krav og vilkår som gjelder for tillatelsen din.

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 16.01.2024. Supplerende dokumentasjon ble mottatt 22.03.2024. Saken ble sendt på ekstern høring til Østfold fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og viken 02.04.2024 og høringsuttalelsene ble sendt til søker 02.05.2024. Tilbakemelding på høringsuttalelsene ble mottatt 02.06.2024.

Søknaden gjelder
Det søkes om å rive eksisterende hytte og bod med et samlet bruksareal på 72 m², og oppføre ny hytte med et bruksareal på 72 m². Dagens hytte er i 2 etasjer med målbart bruksareal i begge etasjer. Hytta ligger ca. 35 meter fra sjøen i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område.

Figur 1 viser situasjonsplan

Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722
Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.:

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til LNF - tiltak for stedbunden næring i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913. Tiltaksområdet er også angitt hensynssone H530 - Hensyn friluftsliv. Eiendommen ligger i 100 m beltet langs sjøen.

Søknad om dispensasjon
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.

Rettslig grunnlag
Plan- og bygningslovens § 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 (…).»*

Plan- og bygningslovens § 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».*

Søkers begrunnelse

Søknad om dispensasjon – begrunnelse
Plan- og bygningsloven definerer at det ikke er tillatt å oppføre bebyggelse nærmere sjøen enn 100 meter. Det må derfor søkes om dispensasjon fra dette forholdet.

Der det allerede er oppført en fritidsbolig tillates at det kan foretas rivning og gjenoppføring etter søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m-beltet.

Søknad om dispensasjon gjøres med bakgrunn i følgende særlige begrunnelse.

1. Tiltakshaver ønsker å oppgradere hytta til en mer moderne, oppdatert og tilpasset hytte som ivaretar dagens tekniske løsninger og krav på et vesentlig bedre nivå enn det som er situasjonen med dagens fritidsbolig.

2. Hytta planlegges beliggende på samme sted, og på samme høyde som dagens fritidsbolig. Utgangspunktet for beliggenheten er omtrent nåværende hyttes fasadeliv mot sjøen som utgangspunkt.
   Det framgår av redegjørelsen og tegninger at hytta planlegges med en dreining slik at gavlveggen blir liggende mot sjøen.

3. Ny hytte vil få lavere total høyde enn dagens mønehøyde, og vil i noen grad kompensere for den noe større lengde på hytta, og at eksponeringen mot sjøen reduseres ved at hytta dreies som nevnt.

4. Det legges vekt på at all vegetasjon beholdes, og at ny hytte tilpasses terrenget på beste måte. Mot sør legges hytta helt ned i høyde med fjellet (ca 15 – 20 cm over) og treterrasse som fører golvhøyden direkte inn til det skrånende fjellet.

5. Det er investert ganske store summer i tilknytning til både strøm og offentlig vann og avløp fram til hytta. Dette krever også økt kvalitet og en annen teknisk standard for å kunne fungere tilfredsstillende.
   Det ansees derfor som mer hensiktsmessig å rive eksisterende hytte for å oppføre ny hytte fra grunnen, slik det nå planlegges.

6. Det legges vekt på at den nye hytta skal gli inn i landskapet på en bedre måte enn dagens hytte, ved bedre farge- og materialvalg. Man ønsker en hytta som er lite synlig i landskapet.

7. Ny hytte planlegges oppført i tråd med de retningslinjer som legges til grunn i kommuneplanen for Fredrikstad.
   Det betyr en gesimshøyde (mønehøyde + 10 cm) på 3,75 fra gjennomsnittlig terreng. Kommuneplanen kap 30.1 tillater mønehøyde på 5,5 m og gesimshøyde på 4,0 m.
   Dette betyr at prosjektet ligger godt innenfor de rammer som gjelder.

Med bakgrunn i ovenstående begrunnelse søkes dispensasjon for å tillate riving av hytta og gjenoppføring av ny hytte som vist i tegninger.
Vi mener det er overvekt av positive elementer i byggesaken slik at det skal kunne tillates riving og gjenoppføring.

Andre forhold
Det vises særlig til søknadens redegjørelse der også andre forhold begrunnes og forklares. Ved uklarheter medregnes at det tas kontakt med vårt kontor.

Med hilsen

Bjar Arkitekter
Søker

Høringsuttalelser
Saken, med tilhørende dokumenter ble oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken, samt Østfold fylkeskommune til uttalelse den 02.04.2024.

Statsforvalteren i Oslo og Viken skriver i uttalelse av 24.04.2024 bla. at:
«I 100m-beltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven§ 1-8.

Det er gitt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Kommunen tilhører Oslofjordregionen hvor byggeforbudet skal praktiseres strengt. Det er gitt klare føringer i pkt. 6 og 8 for hva som skal vektlegges i 100m-beltet. 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.*

Kommunen skriver at i tegninger av eksisterende fritidsbolig oppgis mønehøyde å være 5,35 meter og en fasadelengde mot sjø på ca. 8 meter. I henhold til Snitt A-A i vedlegg E-2 oppgis det at mønehøyde på ny bebyggelse vil bli 5,5 meter fra gjennomsnitt eksisterende terreng og fasade mot sjø (vest) vil bli 7 meter.

Ved riving og oppføring av ny hytte vil eksisterende frittliggende bod bli revet. Ved oppføring av ny hytte er det også planlagt oppført en platting i tilknytning til hytte, med en størrelse på 40 m².

Eksisterende hytte har en forholdsvis «lukket» utforming som innebærer at den i begrenset grad medfører privatisering av utearealet omkring hytta. Eksisterende bod 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 tilfelle i dag.

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 ta koppløft 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.

Vi vil anbefale at det ved en eventuell dispensasjon settes vilkår vedrørende materialbruk, fargevalg og bygningsmessige arbeider, slik at hytta ikke blir liggende unødig eksponert og fremtredende i landskapsbildet.»

Østfold fylkeskommune skriver i uttalelse av 30.04.2024 bla. at:
*«**Fylkeskommunens vurdering av saken***
Plan- og bygningslovens utgangspunkt er at det ikke skal bygges i 100-metersbeltet langs sjøen. Statlige planretningslinjer (SPR) for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen har i avsnitt 8 retningslinjer for kystkommunene i Oslofjordregionen. Byggeforbudet i 100- metersbeltet skal praktiseres strengt i planleggingen og dispensasjoner skal unngås. Samlet sett skal det ved all utbygging innenfor 100-metersbeltet legges vekt på løsninger som gagner landskapet og allmenn tilgang til sjøen. Fredrikstad, som en av kystkommunene i Østfold, omfattes dermed av strengeste føringer etter SPR for strandsonen.

Omsøkte tiltak ligger bak noen høystammede furuer og synes trolig fra Femdalsund. At ny hyttes fasader og vinduer skal beises gråbrune og at vinduene får mørke glass vil gjøre bygningen mindre fremtredende, men den vil ligge på tvers av bestående hytte og vil derfor vises som mer utbredt sett fra sundet, jfr. situasjonsplan i vedlegg D-1 og D-2. Det er tegna inn store glassflater i ny hytte, særlig mot vest og i opplettfasade mot sør. Fylkeskommunen mener at dette er uheldig da det kan skape gjenskinn mot sjøen ved lav sol. Store vinduer vil i tillegg gjøre at friluftsområdet rundt hytta oppleves mer privatisert for de som går forbi. Slik vil også treplatting inn til berget virke.

Fylkeskommunen er i tvil om det er bedre for allmennheten at ny hytte blir 4,9 meter lengre enn bestående hytte ved at uthuset rives. Det er sannsynlig at ny hytte vil bli mer synlig fra sjøen med sin lengde, mens uthuset ligger bak bestående hytte og er ikke synlig derfra. Omsøkte endring vil dermed ikke nødvendigvis bli en forbedring og fordel for allmenne interesser.

Kulturarv - Nyere tid
Eiendommen ligger i 100-metersbeltet langs sjøen. Bygningen er oppført før 1947, antageligvis en gang på 1910-20-tallet. Hytten er bygget i tradisjonell byggestil og er et tidlig eksempel på hyttebygging i området og dermed også et eksempel på den særegne kystkulturen i området.

Bestemmelser og retningslinjer
De statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er tydelige med at det er strengere regler for kulturminner i 100-metersbeltet (6.1):

I bestemmelsene til kommunens arealplan fremgår det at: Det skal legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturmiljø og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området.

Bærekraft
Fylkestinget i Viken vedtok 12. desember 2019 at FNs bærekraftsmål skal danne rammen og premissene for regional planstrategi. Bevaring av eldre bygninger kan bidra til å redusere klimagasser og til å oppfylle flere av FNs bærekraftmål. Byggenæringen står for en betydelig andel av klimagassutslippene. Eldre hus er allerede bygget og klimaavtrykket er satt. Med enkle grep kan eksisterende bygg ofte gjøres mer klimavennlige og energieffektive, og dermed gjenbrukes.

På bakgrunn av statlige retningslinjer som rører ved kulturminner i 100-metersbeltet, kommunale bestemmelser som gjelder bevaring av kystkultur samt regional bærekraft vil Østfold fylkeskommune fraråde riving av hytte på eiendom Femdalsund 29.

Generelle råd om tiltak på bevaringsverdige bygninger

Vi anbefaler at mest mulig av bygningens egenart bevares. Opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og taktekking bør bevares i så stor utstrekning som mulig. Eldre bygningsdeler bør settes i stand fremfor å byttes ut. Når gamle bygningsdeler tas vare på, bidrar dette til å opprettholde bygningens karakter og historie, og kunnskap om eldre materialbruk og byggeteknikk bevares for ettertiden.
(…)

Sammenfatning av uttalelse
Østfold fylkeskommune fraråder kommunen å innvilge dispensasjon fra gjeldende bestemmelser for å rive bestående hytte og bygge ny på eiendom Femdalsund 29. Vi kan ikke se atomsøkte tiltak vil innebære fordeler for de allmenne interesser som skal vektlegges i 100-metersbeltet. Samtidig viser vi til statlige retningslinjer om kulturminner i 100-metersbeltet samt kommunale bestemmelser som gjelder bevaring av kystkultur og regional bærekraft. En hytte som denne viser byggestil fra tidlig hyttebygging i området og dets særegne kystkultur. Vi viser ellers til våre vurderinger ovenfor.

Om kommunen vurderer å gi tillatelse, ut fra sin avgrensede adgang, må de se om begge vilkår er til stede for å gi dispensasjon etter plan- og bygningslovens§ 19-2. Dersom kommunen beslutter å innvilge dispensasjon, er det viktig at grunnlaget fremgår klart i vedtaksbrevet. Fylkeskommunen vil vurdere å klage om kommunen gir dispensasjon ut ifra vilkårene i pbl § 19-2 og regionale hensyn.»

Nabovarsling
Tiltaket er lovlig nabovarslet og ingen merknader er mottatt

Vurdering
Det søkes om
Det planlegges å rive eksisterende hytte og bod med et samlet bruksareal på 72 m², og oppføre ny hytte med et bruksareal på 72 m². Eksisterende hytte ligger ca 35 meter fra sjøkanten i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra LNF-formålet og byggeforbudet langs sjøen i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8. Det er søkt om dispensasjon fra begge disse forholdende, jf. søknad om dispensasjon mottatt 22.03.2024.

Dispensasjon
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 kan 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 bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og arealformål
Pbl. § 1-8 første og andre ledd først punktum 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.»*

Hensikten med den snevre adgangen til å gi dispensasjon for bygging i strandsonen, er å unngå en uheldig utvikling hvor strandsonen bygges ned bit for bit, og byggeforbudet gradvis uthules. En dispensasjonsprosess ivaretar ikke hensynene til langsiktige løsninger, åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning i like stor grad som en planprosess.

Det er gitt Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Fredrikstad tilhører Oslofjordregionen hvor byggeforbudet skal praktiseres strengt. Det er gitt klare føringer i pkt. 6 og 8 for hva som skal vektlegges i 100m-beltet. 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.
- Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig.
- Det skal legges vekt på løsninger som kan bedre situasjonen for landskap og allmenn tilgang til sjøen.
- Privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås.

Det er få hytter i 100 m-beltet som ikke ligger i LNF-område i gjeldende plan. LNF-formål betyr at det ligger et dobbelt byggeforbud i området, både byggeforbud som følger av 100 m-beltet og som konsekvens av formålet LNF. Det er innført retningslinjer for å skape gode og forutsigbare søknadsprosesser. Retningslinjene speiler gjeldende praksis.

I kap. 29.1 Fritidsbebyggelse i LNF-område i 100 m-beltet står det at:

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.

I Regional kystsoneplan for Østfold står det bla. i retningslinjer for 100-metersbeltet at *«Det skal være en svært restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger. Kommunene bør i kommuneplanen, etter en konkret vurdering, innføre bestemmelser for størrelse og standard av eksisterende fritidsboliger i strandsonen.»*

<u>Blir hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og arealformålet vesentlig tilsidesatt?</u>
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.

Tiltaket vil ikke avvike vesentlig fra dagens hytte i forhold til fasadelengde mot sjøen og eksponering i landskapet. Eksisterende fasadelengde oppgis i henhold til tegning mottatt 22.03.2024 å være 8 meter lang, mens ny fasadelengde mot havet vil i henhold til plantegning være 7 meter. Eksisterende hytte har et bruksareal på 65 m² og bod på 7 m². Samlet BRA på eksisterende bebyggelse som søkes revet er 72m². Nybygg vil samle bruksarealet i én bygningskropp på 72m².

Figur 2 viser skråfoto mot øst av eksisterende hytte

Bygningsmyndigheten kan ikke se at omsøkte riving og nybygg vil medføre at hytta blir liggende vesentlig mer eksponert og fremtredende i landskapsbildet. Ny hytte får i henhold til innsendte tegninger en noe redusert fasadelengde mot sjøen og redusert høyde i forhold til eksisterende. Med bruk av farger og materialvalg i avdempede naturtilpassede toner vil ny hytte etter vår vurdering vil den ikke fremstå som mer dominerende i landskapet, men mer dempet og mindre fremtredende enn dagens situasjon. Tiltaket anses ikke å komme ytterligere i konflikt med arealformålet, hensynet til friluftsliv, natur og landskap, eller allmennhetens interesser på stedet.

Tiltaket utføres på allerede bebygd eiendom, og fører ikke til ytterligere privatisering av strandsonen. Området er spredt bebygd med flere hytter, flere av disse med tilhørende uthus/anneks. Området rundt hytta er åpent og lett tilgjengelig for allmennheten. Bygningsmyndighetene anser at riving av bod og samling av bygningskroppen vil medføre at hytta vil fremstå som mindre privatiserende i landskapet.

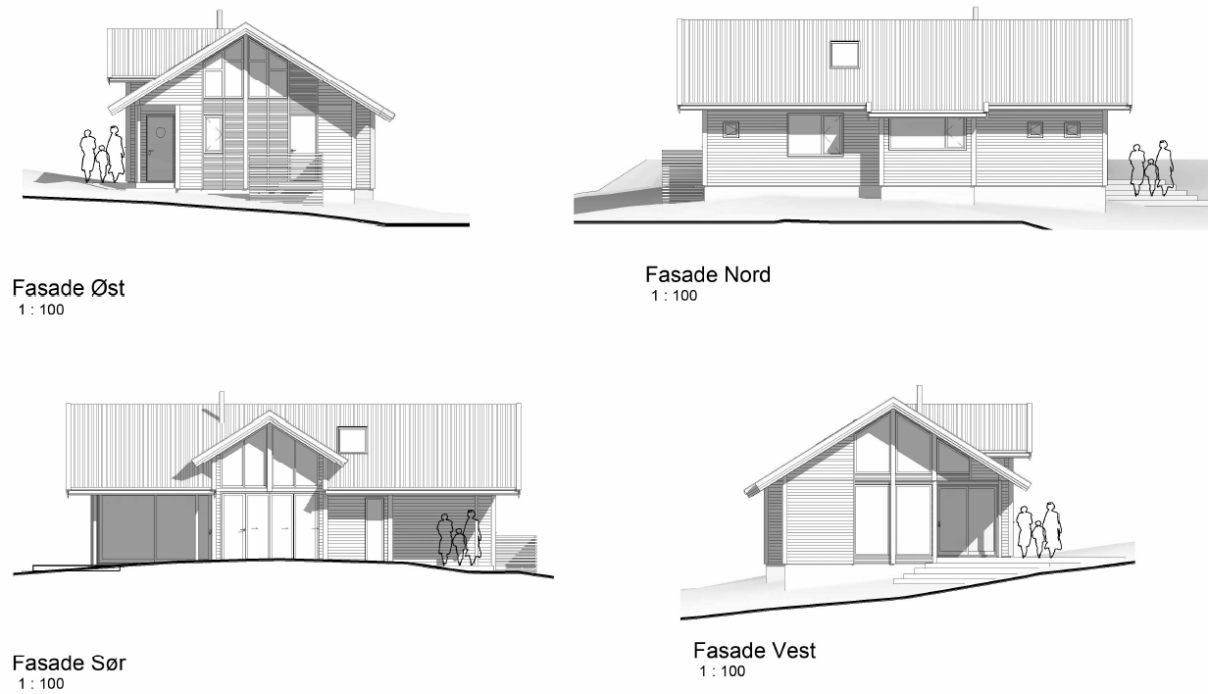
Tiltaket anses ikke å komme ytterligere i konflikt med arealformålet eller kommer i ytterligere konflikt med hensynet til friluftsliv, natur og landskap, eller allmennhetens interesser på stedet. Hensynet bak byggeforbudet i 100- metersbeltet og arealformålet blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt.

<u>Er fordelene klart større enn ulempene?</u>
For å kunne gi dispensasjon er det ikke tilstrekkelig at hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og arealformålet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon, må også være klart større enn ulempene.

Det anses å være fordel for tiltakshaver å kunne utnytte sin eiendom slik han ønsker. Lovgiver har allikevel understreket at personlige forhold normalt ikke kan tillegges avgjørende vekt i dispensasjonssaker, jf. forarbeidene til plan- og bygningsloven § 19-2, Ot.prp. nr. 32 (2007- 2008) s. 242.

Nybygg søkes oppført delvis på samme fotavtrykk som eksisterende hytte men noe rotert. Bygningsmyndigheten anser det som en fordel at byggets totale utstrekning reduseres når boden fjernes og byggets høyde og fasadelengde mot sjø reduseres.

Landskapsinteressene påvirkes ikke, ei heller landbruksinteresser. Omsøkte tiltak vil ikke få noen nevneverdige negative konsekvenser for tilgjengeligheten langs - eller til – sjøen, eller i forhold til naturinteresser og allmenheten interesser. Ny hytte vil vender seg bort fra bort fra områder som er attraktive for bruk av allmennheten. Dette er forhold som vektes tungt i favør av en dispensasjon



Figur 3 viser nye fasader

Ulempen med at det gis dispensasjon er i første rekke fare for at det skapes presedens. I en dispensasjonssak må det foretas en vurdering av momentet med uheldig presedens for liknende saker, fordi det ved enhver dispensasjon vil følge en risiko for at saken kan skape presedens. Hvor stor denne risikoen er, må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det må imidlertid være tale om rettslig og faktisk sammenlignbare saker hvis likebehandlingshensyn skal gjøre seg gjeldende.

Her finner vi ingen direkte sammenlignbare saker i området. Dersom denne saken skulle skape presedens, kan vi ikke se at dette vil være vesentlig uheldig. Dersom det finnes alternativer som ikke krever dispensasjon, er dette en ulempe som skal tillegges vesentlig vekt. Hele eiendommen ligger innenfor LNF-formålet, og i 100- metersbeltet, det finnes derfor ikke alternativer som ikke vil kreve dispensasjon.

Allmennhetens interesser anses å være ivaretatt på eksisterende stier og veier i området. Omsøkte tiltak vil ikke medføre ulemper for allmennhetens ferdsel i strandsonen på stedet, og ivaretar hensynet til friluftsliv, natur og landskap på en tilfredsstillende måte.

Etter en samlet vurdering av de fordeler og ulemper en dispensasjon vil medføre, er bygningsmyndighetene av den oppfatning at fordelene er klart større enn ulempene.

<u>Visuelle kvaliteter</u>
Ny situasjon vurderes å redusere hyttas eksponering i landskapet og fra sjø. Ny situasjon gjør at hytta fremstår som mindre fremtredende både fordi hytta males i nedtonede farger og at byggets eksponering mot sjøen reduseres.

Omsøkte tiltak anses å inneha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelse, jf. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

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

Oppsummering og konklusjon
Allmennhetens interesser anses å ikke bli berørt som følge av tiltaket. Tiltaket anses ikke å føre til forringelse av friluftsliv, naturvern, naturmangfold og landskap og ligger ikke unødvendig eksponert eller fremtredende.

Bygningsmyndighetene finner etter en omfattende vurdering, også sett hen til søknad om dispensasjon, at det ligger til rette for å godkjenne tiltaket, som omsøkt.

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.

Vedtak
Din søknad om riving og oppføring av ny hytte godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen, planID 3107 913 og byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 (Kode 142 og 111).

Dispensasjon gis på følgende vilkår:
Tillatelsen gis på følgende vilkår:
- Hytta gis farger og materialvalg i avdempede naturtilpassede toner.

Tegninger mottatt 16.01.2024 og 22.03.2024, er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.

Krav til den videre prosessen
Krav til søknad om igangsettingstillatelse
Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent. Søknad om igangsettingstillatelse må vedlegges:
- Dokumentasjon på at vilkår for dispensasjon er oppfylt.
- Relevante ansvarserklæringer
- Oppdatert gjennomføringsplan

Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må vedlegges:
- Oppdatert gjennomføringsplan

Plassering
Du må plassere byggetiltaket ditt i henhold til tegningsdokumentasjonen som ble lagt til grunn for godkjenning av søknaden.

Gebyr
Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyrbortfall på 25% av det totale gebyret for hver påbegynt uke tidsfristen overskrides. Gebyr beregnes slik:

gebyrtype	sats	antall	totalt
Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet (24)	1480,00	1	1480,00
Grunngebyr for søknad med ansvarsrett - elektronisk (24)	3600,00	1	3600,00
Riving av bygg og konstruksjon inntil 100 kvm (24)	9230,00	1	9230,00
Bolig og fritidsbebyggelse - første boenhet (24)	18450,00	1	18450,00
Dispensasjon (24)	17800,00	1	17800,00
Tillegg for dispensasjon som skal på ekstern høring (24)	3160,00	1	3160,00
Tillegg for dispensasjon fra både 100-metersbeltet og LNF (24)	17060,00	1	17060,00
Gebyrbortfall	-17695,00	1	-17695,00

Tillatelsens varighet
Er tiltaket ikke lovlig satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen din bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Dersom det klages på vedtaket regnes fristen 3 år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges.

Din rett til å klage
Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Tormod Hundsnes Førre
overarkitekt

Erik Stumberg
avdelingsingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

Bjørn Håvard Evjen	Langbakken 49	1434	ÅS
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS	Postboks 325	1502	MOSS
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE	Oscar Pedersens vei 39	1721	SARPSBORG

ØSTFOLD
FYLKESKOMMUNE

Fredrikstad kommune
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2024/12890-6 Deres ref.: 2024/84776 Dato: 25.09.2024

Klage på vedtak - Behandling av søknad om dispensasjon - Rammetillatelse - Rive hytte og bygge ny - Femdalsund 29, Kråkerøy - gbfnr. 429/7/5 - Fredrikstad kommune

Østfold fylkeskommune viser til kopi av Rammetillatelse - Nybygg - boligformål, Riving av hele bygg - Femdalsund 29 - Eiendom 429/7/5 fra Fredrikstad kommune av 4. september 2024. Saken gjelder behandling av søknad om dispensasjon for å rive bestående hytte og uthus for å føre opp ny hytte på festetomta.

Tiltaksområdet ligger i landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanens arealdel for Fredrikstad kommune 2023-2035 med hensynssone friluftsliv og i hundremetersbeltet langs sjø.

Dispensasjonssøknaden er behandlet i forvaltningen på vegne av planutvalget i kommunen med følgende vedtak:

> «*Din søknad om riving og oppføring av ny hytte godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.*
>
> *I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen, planID 3107 913 og byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 (Kode 142 og 111).*
>
> *Dispensasjon gis på følgende vilkår:*
> *Tillatelsen gis på følgende vilkår:*
> *- Hytta gis farger og materialvalg i avdempede naturtilpassede toner.*
>
> *Tegninger mottatt 16.01.2024 og 22.03.2024, er lagt til grunn for godkjennelse av tiltaket.*»

Østfold fylkeskommune påklager Fredrikstad kommunes vedtak av 4. september 2024 med følgende begrunnelse:

Fylkeskommunen kan ikke se at omsøkte tiltak vil innebære fordeler for de allmenne interesser som skal vektlegges i hundremetersbeltet. Hytta vil bli vesentlig lengre enn i dag og vil synes mer fra sundet selv om den dreies. Både økt lengde, store vindusflater og stor

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

platting utenfor hytta vil privatisere hyttetomt og omgivelser mer enn bestående hytte. Ny hytte vil komme noe nærmere sundet enn nåværende hytte som ligger 35 meter unna sjøen. Vi mener også at det ikke er tatt hensyn til statlige retningslinjer om kulturminner i hundremetersbeltet samt kommunale bestemmelser som gjelder bevaring av kystkultur. Bestående hytte er et klart eksempel på gammel kystbebyggelse som skal bevares etter kommunens bestemmelser om kystkultur.

Dispensasjon etter pbl. § 19-2 annet ledd kan gis dersom følgende vilkår er oppfylte:

- For det første må hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra og hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatte.
- For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I denne sak mener fylkeskommunen at vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke er til stede - se også vår uttalelse til søknad om dispensasjon av 30. april 2024. Dette begrunner vi med at regionale og nasjonale interesser i området blir vesentlig tilsidesatte:

- I 100-meterbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.
- Byggeforbudet i 100- metersbeltet skal praktiseres strengt i planleggingen og dispensasjoner skal unngås. Samlet sett skal det ved all utbygging innenfor 100-metersbeltet legges vekt på løsninger som gagner landskapet og allmenn tilgang til sjøen. Fredrikstad, som én av kystkommunene i Østfold, omfattes dermed av strengeste føringer etter Statlige planretningslinjer (SPR) for strandsonen. Hytta ligger innenfor 100-meterbeltet mot sjø, i et område som i kommunedelplanens arealdel er avsatt til LNF-formål med hensynssone 530 – Hensyn friluftsliv.
- Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interesser som skal avveies. I denne sak kan ikke fylkeskommunen se noen større fordeler med tiltaket for andre enn eier. Plan- og bygningslovens utgangspunkt er at det ikke skal bygges i 100-metersbeltet langs sjøen. Statlige planretningslinjer (SPR) for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen har i avsnitt 8 retningslinjer for kystkommunene i Oslofjordregionen.

Videre:

- Fylkeskommunen kan ikke se at kommunedelplanens bestemmelse i kapittel 26 Fritidsbebyggelse, m): «*Fritidsboliger med kulturell eller historisk verdi skal søkes bevart. Historiske fritidsboliger som er utformet som et helhetlig anlegg skal søkes bevart.*» er nevnt og vurdert av kommunen.
- Samlet bruksareal (BRA) for bestående fritidsbebyggelse og ny omsøkt utvidelse skal ikke overstige 80 kvm og lengste fasade ikke overstige 12 meter i synlig retning. Dette setter regional kystsoneplan som øverste grense i hundremetersbeltet. Fylkeskommunen ser at omsøkt bygning ikke vil få større bruksareal enn samlet bruksareal av bestående fritidsbolig og uthus på 72 kvm. Dette ved at en skal rive uthus og overføre bruksareal til ny hytte. Vi kan likevel ikke se at grepet fører til

bedring for allmennheten fordi hytta kryper nærmere sjøen, mens uthuset som en river ligger bak hytta i retning bort fra sundet. Ny hytte vil bli litt høyere enn bestående. Den vil bli 4,9 meter lengre og selv om den dreies vil synlig lengde mot sundet bli større enn nåværende hytte.

- Fylkeskommunen mener at det ikke er anført noen særlig tungtveiende grunner for dispensasjon fra ansvarlig søker. En hevder at ny hytte vil bli mindre synlig fra sjøen, vil gli bedre inn i landskapet og at tiltaket ligger godt innenfor de rammer som gjelder. Vi er ikke enig i disse vurderinger og mener at tiltaket fører i hovedsak til fordeler for tiltakshaver og ikke til fordeler for allmennheten.

Hensyn til kulturminner i hundremetersbeltet og til bærekraft

Kulturminneverdi:

Eiendommen ligger i hundremetersbeltet langs sjøen. Bygningen er oppført før 1947, antagelig før andre verdenskrig. Hytta er bygget i tradisjonell byggestil og er et tidlig eksempel på hyttebygging i området. Den er dermed også et eksempel på særegen kystkultur i egnen.

Bestemmelser og retningslinjer:

De statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er tydelige med at det er strengere regler for kulturminner i 100-metersbeltet (Kap. 6.1 Natur- og kulturmiljø og landskap). I bestemmelsene til kommunens arealplan fremgår det at: Det skal legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturmiljø og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området.

Bærekraft:

Fylkestinget i Viken vedtok 12. desember 2019 at FNs bærekraftsmål skal danne rammen og premissene for regional planstrategi. Bevaring av eldre bygninger kan bidra til å redusere klimagasser og til å oppfylle flere av FNs bærekraftmål. Byggenæringen står for en betydelig andel av klimagassutslippene. Eldre hus er allerede bygget og klimaavtrykket er satt. Med enkle grep kan eksisterende bygg ofte gjøres mer klimavennlige og energieffektive for derved å gjenbrukes.

Regionale planhensyn og vår vurdering i tidligere uttalelse

Fylkeskommune har i sin uttalelse til søknad om dispensasjon av 30. april 2024 frarådet tiltaket: «*Østfold fylkeskommune fraråder kommunen å innvilge dispensasjon fra gjeldende bestemmelser for å rive bestående hytte og bygge ny på eiendom Femdalsund 29. Vi kan ikke se at omsøkte tiltak vil innebære fordeler for de allmenne interesser som skal vektlegges i 100-metersbeltet. (…) Fylkeskommunen vil vurdere å klage om kommunen gir dispensasjon ut ifra vilkårene i pbl § 19-2 og regionale hensyn*».

I uttalelsen viste vi til plan- og bygningslovens forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag og til Statlige planretningslinjer (SPR) for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø. Vi kan i tillegg vise til Regional kystsoneplan for Østfold der mål for kystbebyggelse i Østfold er beskrevet:

«*All bebyggelse med tilhørende infrastruktur må tilpasses natur- kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. All byggevirksomhet, herunder tilbygg og standardheving, må skje innenfor rammene av SPR for strandsonen. I 100-metersbeltet skal byggeforbudet i loven håndheves strengt, også for tiltak på eksisterende eiendommer. Inngrep og bygningsmessige tiltak utenfor tettsteder skal i minst mulig grad være synlige fra sjøen. Tiltakene må vurderes i landskapssammenheng, og være avklart i arealplaner på grunnlag av landskapsvurderinger.*»

I kapittel 8.2 «Retningslinjer for strandsonen, inkl. 100-m beltet» heter det:

«*Mulighetene for allment friluftsliv, basert på båtferdsel, ferdsel til fots og på sykkel og strandopphold bør trygges og forbedres. Det skal legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden samt mulighetene for å ferdes langs sjøen. Ved avveininger skal disse hensyn vektlegges sterkt i forhold til videre utvikling av eksisterende bolig- og fritidseiendommer.*»

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.

Fylkeskommunens merknader til kommunens vurdering

Fylkeskommunen er uenig i flere av kommunens vurderinger av tiltaket:

- «*<u>Blir hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og arealformålet vesentlig tilsidesatt?</u> (…) Tiltaket vil ikke avvike vesentlig fra dagens hytte i forhold til fasadelengde mot sjøen og eksponering i landskapet. Eksisterende fasadelengde oppgis i henhold til tegning mottatt 22.03.2024 å være 8 meter lang, mens ny fasadelengde mot havet vil i henhold til plantegning være 7 meter. (…) Bygningsmyndigheten kan ikke se at omsøkte riving og nybygg vil medføre at hytta blir liggende vesentlig mer eksponert og fremtredende i landskapsbildet. Ny hytte får i henhold til innsendte tegninger en noe redusert fasadelengde mot sjøen og redusert høyde i forhold til eksisterende.*»

  Fylkeskommunens merknad:
  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.

- «*Ny situasjon vurderes å redusere hyttas eksponering i landskapet og fra sjø. Ny situasjon gjør at hytta fremstår som mindre fremtredende både fordi hytta males i nedtonede farger og at byggets eksponering mot sjøen reduseres.*»

Fylkeskommunens merknad:
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.

- «*Bygningsmyndigheten anser det som en fordel at byggets totale utstrekning reduseres når boden fjernes og byggets høyde og fasadelengde mot sjø reduseres. (…) Omsøkte tiltak vil ikke få noen nevneverdige negative konsekvenser for tilgjengeligheten langs - eller til – sjøen, eller i forhold til naturinteresser og allmenheten interesser. Ny hytte vil vender seg bort fra bort fra områder som er attraktive for bruk av allmennheten. Dette er forhold som vektes tungt i favør av en dispensasjon*».

  Fylkeskommunens merknad:
  Kommunens vurdering har gjennomgående beskrivelse av at ny hyttes utstrekning med høyde, lengde og synlighet mot sjø vil bli mindre enn dagens hytte. Dette mener fylkeskommunen er feil og viser til forklaring i øverste punkt.

Vi anser derfor at kommunens vurdering 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.

Sammendrag og videre saksgang

Østfold fylkeskommune viser til plan- og bygningslovens § 19-2 annet ledd og mener at vilkårene ikke er oppfylte for å gi dispensasjon for å rive bestående hytte og bygge ny:

- Hensynene bak bestemmelsene det skal dispenseres fra og hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatte.
- Etter en samlet vurdering er ulempene ved å gi dispensasjon klart større enn fordelene.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at dispensasjon er innvilget i strid med hensyn fylkeskommunen er satt til å ivareta. Fylkeskommunen klager på Fredrikstad kommunes vedtak om gbfnr. 429/7/5 – Femdalsund 29 innen fristen. Klagefrist til kommunen er 25. september 2024. Østfold fylkeskommune fremmer en foreløpig klage på vedtaket da saken skal behandles av fylkesutvalget i møte 21. oktober 2024. Saksprotokoll fra dette møte vil bli ettersendt til Fredrikstad kommune.

Vennlig hilsen

Elin Tangen Skeide
Seksjonsleder

Ellen Arntzen
Rådgiver

Vedlegg

1. Kopi - rammetillatelse - gbfnr. 429/7/5 - Femdalsund 29 - riving av hele bygg - nybygg - Fredrikstad kommune
2. Fredrikstad kommune - Femdalsund 29 - Kråkerøy - gbfnr. 429/7/5 - uttalelse til søknad om dispensasjon - rive hytte og bygge ny

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

ØSTFOLD
FYLKESKOMMUNE

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Postboks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Vår ref.: 2024/12890-12 Deres ref.: Dato: 23.10.2024

Vedtak - Østfold fylkeskommune klager på Fredrikstad kommunes vedtak - Femdalsund 29 - gbfnr. 429/7/5 - Grunnet nasjonale og regionale interesser

Østfold fylkeskommune behandlet klage på Fredrikstad kommunes vedtak for Femdalsund 29 - gbfnr. 429/7/5 i Fylkesutvalget 21. oktober 2024 - PS 188/2024. Fylkesutvalget mener at dispensasjonen i Femdalsund 29 i Fredrikstad kommune er innvilget i strid med hensyn Østfold fylkeskommune er satt til å ivareta. Fylkeskommunens klage fra 25. september 2024 opprettholdes.

Vennlig hilsen

Ellen Arntzen
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg
1 Saksprotokoll Klage på Fredrikstad kommunes dispensasjonsvedtak - Rive hytte og bygge ny nær sjøen - Femdalsund 29, Kråkerøy - gbfnr. 429/7/5 - Fredrikstad
2 Klage på Fredrikstad kommunes dispensasjonsvedtak - Rive hytte og bygge ny nær sjøen - Femdalsund 29, Kråkerøy - gbfnr. 429/7/5 - Fredrikstad

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

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

PS 188/2024 Klage på Fredrikstad kommunes dispensasjonsvedtak - Rive hytte og bygge ny nær sjøen - Femdalsund 29, Kråkerøy - gbfnr. 429/7/5 - Fredrikstad

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

Fylkesutvalget mener at dispensasjon med rammetillatelse for tiltak i Femdalsund 29 i Fredrikstad kommune er innvilget i strid med hensyn Østfold fylkeskommune er satt til å ivareta. De regionale og nasjonale interesser i området blir vesentlig tilsidesatte og vilkårene for å innvilge dispensasjon er derfor ikke til stede, jf. pbl § 19-2 annet ledd.

Østfold fylkeskommune klager på dispensasjonsvedtaket, som oversendt fra fylkeskommunens administrasjon 25. september 2024. Klagen er vedlagt i sin helhet (vedlegg 1). Dispensasjon og rammetillatelse for Femdalsund 29 må trekkes.

Fylkesutvalgets behandling av sak 188/2024 i møte den 21.10.2024:

Fylkeskommunedirektøren v/avdelingsdirektør Espen Nedland Hansen redegjorde for brev fra arkitektfirmaet Atelier Bjølstad AS av 17.10.2024 og den videre politiske behandlingsprosessen i Fredrikstad kommune.

Votering:
Fylkeskommunedirketørens forslag til vedtak ble vedtatt med 13 (Ap, Sp, SV, Uavh, PP, H, FrP, KrF, V) mot 2 stemmer (FrP).

Følgende hadde ordet i saken: Fylkeskommunedirektøren v/avdelingsdirektør Espen Nedland Hansen, Sissel Rundblad (H), Niklas Memic-Eriksen (FrP) og Trond Svandal (V).

Fylkesutvalgets vedtak:

Fylkesutvalget mener at dispensasjon med rammetillatelse for tiltak i Femdalsund 29 i Fredrikstad kommune er innvilget i strid med hensyn Østfold fylkeskommune er satt til å ivareta. De regionale og nasjonale interesser i området blir vesentlig tilsidesatte og vilkårene for å innvilge dispensasjon er derfor ikke til stede, jf. pbl § 19-2 annet ledd.

Østfold fylkeskommune klager på dispensasjonsvedtaket, som oversendt fra fylkeskommunens administrasjon 25. september 2024. Klagen er vedlagt i sin helhet (vedlegg 1). Dispensasjon og rammetillatelse for Femdalsund 29 må trekkes.

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Saksframlegg

Saksnr.: 2024/12890

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Fylkesutvalget	21.10.2024	

Vedlegg
1. Klage på vedtak - Behandling av søknad om dispensasjon - Rammetillatelse - Rive hytte og bygge ny - Femdalsund 29, Kråkerøy - gbfnr. 429/7/5 - Fredrikstad kommune
2. Kopi - rammetillatelse - gbfnr. 429/7/5 - Femdalsund 29 - riving av hele bygg - nybygg - Fredrikstad kommune
3. Fredrikstad kommune - Femdalsund 29 - Kråkerøy - gbfnr. 429/7/5 - uttalelse til søknad om dispensasjon - rive hytte og bygge ny

Klage på Fredrikstad kommunes dispensasjonsvedtak - Rive hytte og bygge ny nær sjøen - Femdalsund 29, Kråkerøy - gbfnr. 429/7/5 - Fredrikstad

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

Fylkesutvalget mener at dispensasjon med rammetillatelse for tiltak i Femdalsund 29 i Fredrikstad kommune er innvilget i strid med hensyn Østfold fylkeskommune er satt til å ivareta. De regionale og nasjonale interesser i området blir vesentlig tilsidesatte og vilkårene for å innvilge dispensasjon er derfor ikke til stede, jf. pbl § 19-2 annet ledd.

Østfold fylkeskommune klager på dispensasjonsvedtaket, som oversendt fra fylkeskommunens administrasjon 25. september 2024. Klagen er vedlagt i sin helhet (vedlegg 1). Dispensasjon og rammetillatelse for Femdalsund 29 må trekkes.

30.09.2024

Solveig Helene Olsen
fylkeskommunedirektør

Espen Nedland Hansen
avdelingsdirektør

Bakgrunn for saken

Saken gjelder behandling av søknad om dispensasjon for å rive bestående hytte og uthus for å føre opp ny hytte på festetomt 429/7/5 Femdalsund 29 i Fredrikstad kommune.

Tiltaksområdet ligger i landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanens arealdel for Fredrikstad kommune 2023-2035 med hensynssone friluftsliv og i hundremetersbeltet langs sjø.

Fylkeskommunen frarådde tiltaket i uttalelse av 30. april 2024:

«*Østfold fylkeskommune fraråder kommunen å innvilge dispensasjon fra gjeldende bestemmelser for å rive bestående hytte og bygge ny på eiendom Femdalsund 29. Vi kan ikke se at omsøkte tiltak vil innebære fordeler for de allmenne interesser som skal vektlegges i 100-metersbeltet. Samtidig viser vi til statlige retningslinjer om kulturminner i 100- metersbeltet samt kommunale bestemmelser som gjelder bevaring av kystkultur og regional bærekraft. En hytte som denne viser byggestil fra tidlig hyttebygging i området og dets særegne kystkultur. (…) Fylkeskommunen vil vurdere å klage om kommunen gir dispensasjon ut ifra vilkårene i pbl § 19-2 og regionale hensyn*».

Klagefrist på vedtaket var 25. september 2024. Østfold fylkeskommune fremmet en foreløpig klage på vedtaket, da saken skal behandles av fylkesutvalget i møte 21. oktober 2024. Saksprotokoll fra dette møte vil bli ettersendt til Fredrikstad kommune.

Regionale og nasjonale hensyn

Formålet med byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er å beskytte natur- og kulturmiljøer, sikre friluftsliv og atspredelse, samt bevare landskapet og allmenne interesser. Dette bidrar til å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen og å forhindre skadelig utbygging.

Fylkeskommunedirektøren kan ikke se at omsøkte tiltak vil innebære fordeler for de allmenne interesser som skal vektlegges for å kunne dispensere fra det nasjonale byggeforbudet i hundremetersbeltet. Det er ikke anført tungtveiende samfunnsinteresser som taler for tiltaket. Hytta vil bli vesentlig lengre enn i dag og vil synes mer fra sundet, selv om den dreies. Både økt lengde, store vindusflater og stor platting utenfor hytta vil privatisere hyttetomt og omgivelser mer enn bestående hytte. Ny hytte vil komme noe nærmere sundet enn nåværende hytte som ligger 35 meter unna sjøen.

Vi mener også at det ikke er tatt hensyn til statlige retningslinjer om kulturminner i hundremetersbeltet samt kommunale bestemmelser som gjelder bevaring av kystkultur. Bestående hytte er et klart eksempel på gammel kystbebyggelse som skal bevares etter kommunens bestemmelser om kystkultur.

FNs bærekraftsmål skal danne ramme og forutsetninger for regional planlegging. Bevaring av gamle bygninger kan bidra til å oppfylle flere av FNs bærekraftsmål. Husene er allerede bygget og klimaavtrykket er satt. De kan ofte gjenbrukes ved at en med enkle grep gjør dem mer klimavennlige og energisparende.

Siden omsøkte tiltak vil gjøre hytta mer utbredt og synlig, mener vi den vil virke mer privatiserende både sett fra sjøsiden og fra landsiden enn bestående hytte. Etter

fylkeskommunedirektørens syn strider tiltaket mot mål og retningslinjer for strandsonen i Regional kystsoneplan for Østfold.

Fylkeskommunedirektørens vurdering

Østfold fylkeskommune viser til plan- og bygningslovens § 19-2 annet ledd og mener at vilkårene ikke er oppfylt for å gi dispensasjon for å rive bestående hytte og bygge ny på Femdalsund 29, festetomt 429/7/5 i Fredrikstad:

- Hensynene bak bestemmelsene det skal dispenseres fra og hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatte.
- Etter en samlet vurdering er ulempene ved å gi dispensasjon klart større enn fordelene. Fylkeskommunedirektøren vurderer at dispensasjon er innvilget i strid med hensyn fylkeskommunen er satt til å ivareta og klager dermed på vedtaket.

Vedtaksmyndighet

Beslutningen treffes med hjemmel i reglement for delegering av myndighet fra fylkestinget i Østfold og tildeling av innstillingsrett, punkt 4.2.1, bokstav f. *Fremme innsigelser til reguleringsplaner og klage på regulerings- og dispensasjonsvedtak i kommunen*.

Atelier Bjølstad
Per Bjar – Henrik Evensen – Jonas Larsen
Verkstedveien 4 1671 Kråkerøy – Fredrikstad
40 49 61 00 - post@atelierbjolstad.no

Fredrikstad kommune **Vedlegg F-3**
Regulering og byggesak
Rådhuset
1602 Fredrikstad

Att: Mari Stenstad Karlsen

3015 - Evjen.klage2401b Fredrikstad 08.11.24

Sak 2024/84776
TILLEGGSINFORMASJON 02 – Tilbakemelding på oversendelse i brev av 24.10.2024

Klage fra Østfold fylkeskommune på gitt rammetillatelse

- **RIVING OG GJENOPPFØRING AV NY HYTTE**

Femdalsund 29, Gnr 429, Bnr 7, Feste nr 5, K-del Kråkerøy, Fredrikstad
Tiltakshaver: Malin Lundvik og Håvard Evjen, Langbakken 49, 1434 Ås

---

Det vises til tilbakemelding der det framkommer at Østfold fylkeskommune har klaget på vedtak om rammetillatelse i byggesaken.

Vi mener klagen ikke er basert på rett fakta og at det er avvikende begrunnelse i forhold til både Statsforvalterens syn, Fredrikstad kommune sitt syn og prosjekterendes/ arkitektens begrunnelser.

Fylkeskommunens saksbehandler hevder at ny hytte vil være mer eksponert i landskapet enn eksisterende rød hytte i 2 etasjer.

Vi mener at klagesaken er basert på en del forhold som ikke er korrekt framstilt, og som derfor har gitt grunnlag for å klage på vedtaket.

Denne byggesaken er behandlet i tråd med det regelverk og tilsvarende byggesaker som tidligere er godkjent i samme område. Vi mener derfor at kravet til likebehandling gjør at klagesaken bør avvises og at kommunens gitte rammetillatelse blir stående.

Bakgrunnen for at det har kommet klage er at saksbehandler på feil grunnlag mener at hytta vil bli mer eksponert enn dagens hytte, og at de regionale og nasjonale interesser i området blir tilsidesatt og vilkårene for å innvilge dispensasjon derfor ikke et til stede.

Vi mener dette er direkte feilaktig og ønsker å begrunne dette på følgende måte:

1. Eksponeringen mot sjøen vil bli langt mindre med den nye hytta som ligger med gavlen mot sjøen og med fargesetting som gjør at hytta vil gå i ett med omgivelser

2. Ny hytte blir både mindre mot sjøen og er orientert i retning som flytter uterommet og utearealene for hytta på sørsiden av hytta og bort fra arealene ved sjøen. Nedenfor hytta ved sjøkanten er det et felles bryggeanlegg som benyttes mye av nabohytter. Tiltakshaver har sett det som viktig at den private sonen utenfor egen hytte vendes bort fra det mye brukte fellesområdet ved brygga.

   De har også erfaring fra at folk flytter seg fra fellesområdet når tiltakshaver benytter verandaen på dagens hytte som vender mot fellesområdet ved bryggene.

3. Det skal installeres offentlig vann- og avløp til eiendommen. Dette krever at hytta holder en viss kvalitet med tanke på varme om vinteren for å sikre mot frostskader.

   Eksisterende hytta har svært lav teknisk standard, med åpent rom i 2 etasjer og store luftlekkasjer, som vil gjøre det vanskelig å holde varme gjennom vinteren.

4. Tiltakshaver har akseptert at eksisterende uthusbygningen sammenføyes med hytta slik at det bare blir en bygning på eiendommen. Som nevnt blir uterommet vendt bakover og sørover fra hytta og delvis bort fra arealene fra sjøsiden.
   Nåværende hytte har terrassen i front mot sjøen.
   Vi anser dette forholdet å være av stor praktisk betydning og ikke minst når det gjelder å skjerme det private uterommet fra arealer som er attraktive for allmenn ferdsel.

5. Statsforvalteren skriver at «*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. … Større takflater er planlagt mot baksiden av hytta…. I motsetning til dagens hytte som har eksponering mot sjøen…*

   Man ser her at Statsforvalteren har det motsatte synet av det som framstilles fra fylkeskommunens side.
   Her er både prosjekterende, Fredrikstad kommune og Stasforvalteren enige i at ny hytte blir mindre eksponert, - og særlig om det settes vilkår for fargebruk og materialer i ny hytte. Hele konseptet med ny hytte er å oppnå en hytte som er tilpasset natur og omgivelser.

Det legges til grunn at Fredrikstad kommune viderefører de samme begrunnelser som ligger til grunn for rammetillatelsen og stiller spørsmålstegn ved fylkeskommunens bakgrunn for klage på vedtaket.

Krav til likebehandling
Det er en rekke tilsvarende tillatelser som er gitt i tilsvarende situasjoner som denne byggesaken. Man forventer likebehandling av slike saker, og slik at også denne saken vurderes i tråd med det som har vært Fredrikstad kommunes praksis for slike byggesaker.

Andre forhold
Det vises også til begrunnelser i tidligere redegjørelse og søknad om dispensasjon, slik det ligger til grunn for gitt rammetillatelse.

Ved fortsatte uklarheter medregnes at det tas nærmer kontakt.

Med hilsen

Per Bjar

Atelier Bjølstad
v/ Per Bjar
Søker
90 51 5 080

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Saksnr.:	2024/84776
Dokumentnr.:	15
Løpenr.:	12670/2024
Klassering:	429/7/5
Saksbehandler:	Christian Ingolfsrud

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	27.02.2025	17/25

Femdalsund 29 - Klage på dispensasjon og rammetillatelse til riving og gjenoppføring av hytte

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Klagen fra Østfold fylkeskommune tas ikke til følge.
2. Saken sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Fredrikstad, 17.02.2025

Planutvalgets vedtak 27.02.2025:

1. Klagen fra Østfold fylkeskommune tas til følge.

2. Dispensasjon fra arealformålet LNF og fra byggeforbudet i hundremetersbeltet langs sjøen avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-6 (2) og § 1-8, jf. § 19-2.

Planutvalgets behandling 27.02.2025:

Inger Lise Sandvik (R) fremmet følgende forslag:

1. Klagen fra Østfold fylkeskommune tas til følge.

2. Dispensasjon fra arealformålet LNF og fra byggeforbudet i hundremetersbeltet langs sjøen avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-6 (2) og § 1-8, jf. § 19-2.

Begrunnelse:

Hytta er en av de originale Kråkerøyhyttene bygd ca 1920 og bør derfor bevares som et eksempel på gammel kystbebyggelse.

Det dispenseres også fra bygging innenfor hundremetersbeltet noe Fredrikstad kommune bør unngå.

Det vises også til fylkeskommunens begrunnelser.

Votering:

Forslag fremmet av Inger Lise Sandvik (R) ble vedtatt med 7 stemmer (Ap 2, H 2, INP 1, R 1, SV 1) mot 2 stemmer (FrP 2) som ble avgitt for kommunedirektørens innstilling

Fredrikstad 03.03.2025

Irene Lundstrøm
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Christian Ingolfsrud
direktør byutvikling Per-Erik Torp

Sammendrag
Saken omhandler søknad om rammetillatelse til riving av bod og hytte, og oppføring av ny hytte på adressen Femdalsund 29. Tiltaksområdet er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsformål (LNF) i kommuneplanens arealdel. I tillegg ligger området i hundremetersbeltet fra sjø, hvor det foreligger et generelt byggeforbud, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Riving og nybygg av hytte er ikke i tråd med arealformålet eller byggeforbudet, og søknaden innebærer med det også søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19.

Kommunen innvilget søknad om dispensasjon og rammetillatelse i vedtak av 04.09.2024, delegert saksnummer 1239/24.

Østfold fylkeskommune påklaget vedtaket. I klagen ble det anført at vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke var til stede. Nyoppføringen ville, ifølge klagen, gjøre området mer privatisert, og hytta ville bli mer synlig i landskapet, både fra land og vann. Det ble videre anført at hytta burde bevares istedenfor riving, både på bakgrunn av bærekraftshensyn og fordi hytta utgjorde et klart eksempel på gammel kystbebyggelse.

Kommunedirektøren anser at det ikke framkommer opplysninger i klagen som tilsier at vedtaket skal endres, og anbefaler at klagene ikke tas til følge. Saken sendes dermed til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Vedlegg
1 Oversiktskart - Femdalsund 29
2 3015-1 Femdalsund 29 - Vedlegg D1 til D2 - Situasjonsplan 12.12.23
3 3015-1 Femdalsund 29 - Vedlegg E3 - Fasader 12.12.23
4 3015-1 Femdalsund 29 - Vedlegg E4 - Fasader 12.12.23
5 3015-1 Femdalsund 29 - Vedlegg E2 - Snitt 12.12.23
6 3015-1 Femdalsund 29 - Vedlegg E1 - Plantegninger 12.12.23
7 Bilder som viser hytta og terreng - omgivelser.pdf
8 Vedlegg F1 - Redegjørelse 12.12.23.pdf
9 Vedlegg B1 - Søknad om dispensasjon 12.12.23.pdf
10 Uttalelse til søknad om dispensasjon for riving av eksisterende hytta og bod og oppføring av ny hytte - Eiendom 429/7 fnr 5
11 Uttalelse til søknad om dispensasjon - Rive hytte og bygge ny - Femdalsund 29, Kråkerøy - eiendom 429/7/5
12 Femdalsund 29 - Tilleggsinformasjon - Tilbakemelding på oversendelse i brev av 02.05.2024
13 Rammetillatelse - Nybygg - boligformål, Riving av hele bygg - Femdalsund 29 - Eiendom 429/7/5
14 Klage på vedtak - Behandling av søknad om dispensasjon - Rammetillatelse - Rive hytte og bygge ny - Femdalsund 29, Kråkerøy - gbfnr. 429_7_5 - Fredrikstad kommune.pdf
15 Vedtak - Østfold fylkeskommune klager på Fredrikstad kommunes vedtak - Femdalsund 29 - Eiendom 429/7/5 - Grunnet nasjonale og regionale interesser
16 Saksprotokoll Klage på Fredrikstad kommunes dispensasjonsvedtak - Rive hytte og bygge ny nær sjøen - Femdalsund 29, Kråkerøy - gbfnr. 429_7_5 - Fredrikstad.pdf
17 Klage på Fredrikstad kommunes dispensasjonsvedtak - Rive hytte og bygge ny nær sjøen - Femdalsund 29, Kråkerøy - gbfnr. 429_7_5 - Fredrikstad.pdf
18 Femdalsund 29 - Tilleggsinformasjon 02 241111.pdf

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)
Ytterligere saksdokumenter i arkivsak 2024/2042.

Saksopplysninger
Saken gjelder
Saken omhandler søknad om dispensasjon og rammetillatelse til riving og oppføring av ny hytte på adressen Femdalsund 29.

Kommunen innvilget søknaden i vedtak av 04.09.2024, delegert saksnummer 1239/24. Østfold fylkeskommune påklaget vedtaket.

Rettslig klageinteresse og klagefrist
Østfold fylkeskommune er regional myndighet på området og har tidligere gitt uttalelse i saken. Vi vurderer at rettslig klageinteresse foreligger, og fristavbrytende klage innkom innen fristen, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Plan- og lovstatus
Tiltaksområdet er ikke regulert i reguleringsplan.

Tiltaksområdet er avsatt til LNF-formål med hensynssone friluftsliv (H530) i kommuneplanens arealdel.

Tiltaksområdet ligger i hundremetersbeltet fra sjø, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Anførsler i klagen fra Østfold fylkeskommune
Fylkeskommunen anfører i hovedsak følgende i klagen:

- Fylkeskommunen kan ikke se at godkjente tiltak vil innebære fordeler for de allmenne interessene som skal vektlegges i hundremetersbeltet langs sjøen.
- Hytta blir mer synlig både fra sjøsiden og landsiden – lengre enn eksisterende hytte, store vindusflater og stor platting.
- Området privatiseres.
- 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 tidligere i saken, og vurderte også da at vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke var til stede.
- 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.

Klagen vedlegges i sin helhet, se vedlegg 14 til 17.

Tilsvar til klagen fra ansvarlig søker
I tilsvaret til klagen anføres i hovedsak følgende:

- Utbyggersiden mener at klagen baserer seg på feil fakta, og at begrunnelsen for klagen avviker fra uttalelse fra Statsforvalteren og Fredrikstad kommune.
- Fylkeskommunen hevder at hytta blir mer eksponert, men dette mener utbyggersiden er direkte feil å påstå. Gavlen på ny hytte ligger nå mot sjøen, det er bevisst valgt en farge som vil gå i ett med omgivelsene og bebyggelsen på eiendommen er samlet i ett bygg.
- Hytta skal tilkobles offentlig vann og avløp, og må av den grunn holde en viss standard for å sikre mot frostskader. Tidligere hytte hadde lav teknisk standard med store luftlekkasjer.

- Likebehandling tilsier at vedtaket må opprettholdes. Det er gitt tilsvarende tillatelser til liknende tiltak.

Tilsvar til klagen vedlegges i sin helhet, se vedlegg 18.

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 foreligger nye momenter som vil kunne endre standpunktet satt i vedtaket av 04.09.2024. Sentrale momenter i saken er forsvarlig redegjort for og vurdert, og det vises derfor i hovedsak til vedtaket. Kommunedirektøren vil likevel komme med noen utfyllende kommentarer.

Dispensasjonsvurderingen
Fylkeskommunen uttaler i klagen at vilkårene for å innvilge dispensasjon ikke er til stede. Det anføres blant annet at de ikke kan se at tiltaket fører til bedring for allmennheten og at hytta blir mer eksponert enn eksisterende.

Søker tilbakeviser dette i sitt tilsvar, og peker på ulike forhold ved ny hytte som gjør den mindre eksponert, som igjen er positivt for allmennheten.
Ved gjennomgang av vedtaket ser kommunedirektøren at presedens er anført som en mulig ulempe ved dispensasjon. Presedens er først aktuelt å vurdere i forbindelse med den avsluttende kan-vurderingen i en dispensasjonssak, dersom begge kumulative vilkår i loven ellers er oppfylt. Vi kan likevel ikke se at dette har fått avgjørende betydning for utfallet av saken. Fordelene som anføres i vedtaket vurderes som relevante og saklige, og begrunner at vilkåret oppfylles.

For øvrig mener kommunedirektøren at bestemmelsen om dispensasjon, § 19-2 i plan- og bygningsloven, er korrekt vurdert. I forbindelse med første vilkår om at dispensasjon ikke kan gis dersom dette i vesentlig grad vil stride med hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, vurderer kommunedirektøren at det er tatt utgangspunkt i saklige og relevante momenter.

Slik kommunedirektøren ser det beror uenigheten om konklusjon på faglige vurderinger av eksponering, estetikk og hvordan allmennheten vil oppfatte nytt tiltak. Selv om bestemmelsen om dispensasjon er lovbundet med kumulative vilkår, er det også innenfor dette vurderinger av arkitektur og naturfag. Kommunen har begrunnet hvorfor hytta vil oppfattes mer dempet i landskapet, og også vist til at friluftslivet kan fortsette som før på eksisterende stier og naturlige oppholdspunkt i strandsonen.

Oppsummert vurderer kommunedirektøren at rettsanvendelsen i forbindelse med bestemmelsen om dispensasjon er riktig utført, og at det i begrunnelsen for innvilgelse er vist til saklige og relevante momenter. At konklusjonen ender ulikt beror i første rekke på vurderingene av naturfag og arkitektur.

Bevaring og kulturhistorisk betydning

Fylkeskommunen anfører i klagen at kommunen ikke har tatt hensyn til statlige retningslinjer om kulturminner i hundremetersbeltet eller de kommunale bestemmelsene som gjelder bevaring av kystkultur. Ifølge fylkeskommunen er eksisterende hytte et klart eksempel på gammel kystbebyggelse som skal bevares etter kommunens bestemmelser om kystkultur.

Tiltaksområdet er ikke regulert i reguleringsplan, avsatt til LNF-formål med hensynssone friluftsliv (H530) i kommuneplanens arealdel, og ligger i 100-metersbeltet fra sjø. Eksisterende bebyggelse er ikke omfattet av hensynssone for kulturmiljø i kommunal plan, og er heller ikke på annet vis vernet på grunn av for alder eller utforming/byggestil. Området er ikke omtalt i Kulturminneplan for Østfold 2010-2022.

Vi ser først på kommuneplanens arealdel som grunnlag for å bevare eksisterende bebyggelse på grunn av kulturhistorisk betydning.

På side 36 i beskrivelsen til kommuneplanens arealdel står det at:

> *Karakteristiske kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen skal bevares.*

Samtidig står det øverst på side 37 i samme beskrivelse at:

> *Planen ivaretar disse hensynene gjennom bruk av hensynssoner, generelle bestemmelser, bestemmelser knyttet til formål som fritidsbebyggelse og bruk og vern av sjø.*

Som nevnt omfattes tiltaksområdet ikke av hensynssoner, men er en fritidsbolig og befinner seg i hundremetersbeltet langs sjø. Til denne kategorien er det vedtatt en retningslinje, og ikke en juridisk bindende bestemmelse. Aktuell retningslinje, retningslinje 29 punkt 29.1 om fritidsbebyggelse i LNF-område i hundremetersbeltet, viser i bokstav b til kommuneplanbestemmelse 26 om fritidsbebyggelse. I bokstav m i sistnevnte bestemmelse framgår følgende:

> *Fritidsboliger med kulturell eller historisk verdi skal søkes bevart. Historiske fritidsboliger som er utformet som et helhetlig anlegg skal søkes bevart.*

Eksisterende bebyggelse er ikke omfattet av formelt vern, og er av søker og kommunen ikke vurdert til å inneha kulturell eller historisk verdi til den grad at det bør nektes riving. Etter en naturlig språklig forståelse av ordlyden er det uansett usikkert om dette hadde vært en klar nok avslagshjemmel, jf. «søkes bevart», og ikke «skal bevares».

Videre ser vi på Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Som tittelen sier er dette retningslinjer, og ikke bestemmelser som alene kan begrunne en tillatelse eller et avslag. Det er likevel forventet at fylkeskommunen og kommunene retter seg etter føringene som settes i sin videre planlegging av arealbruk, og i saksbehandlingen av konkrete byggesaker.

Til sist ser vi nærmere på Regional kystsoneplan for Østfold.

Kapittel 4 i kystsoneplanen omhandler landskap, kulturmiljø og kulturminner. I punkt 4.1, under overskriften «Mål for kystlandskapet i Østfold» framgår det blant annet at:

> *(…) Inngrep og bygningsmessige tiltak utenfor tettsteder skal i minst mulig grad være synlige fra sjøen. Tiltakene må vurderes i landskapssammenheng, og være avklart i arealplaner på grunnlag av landskapsvurderinger. (…)*

I punkt 4.2 om kulturmiljø og kulturminner, under overskriften «Mål for kulturminner langs Østfoldkysten» framgår følgende:

> *Karakteristiske kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen skal bevares.*

I punkt 4.2.1 om kulturminner i kystsonen i Østfold, under overskriften «Utfordringer» kan vi lese at:

> *Mange av disse kulturminnene har ikke noe formelt vern. Saker som angår omgjøring, riving og fjerning kommer inn til forvaltningen som enkeltsaker/ dispensasjonssøknader, uten at det er gjort en helhetlig vurdering, hvor enkeltkulturminnene blir vurdert i en større sammenheng eller som en del av et system.*

Formuleringene i kystsoneplanen er runde, og retter seg i første rekke mot forhold som kommunen må ta inn og vurdere i arbeidet med vedtakelse av egne, kommunale planer. Planen er likevel også forventet å virke inn i den konkrete saksbehandlingen av byggesaker. På lik linje som med Statlige planretningslinjer kan ikke kystsoneplanen alene begrunne et avslag eller en tillatelse.

Samlet sett kan kommunedirektøren ikke se at det er grunnlag for å endre konklusjonen i saken på bakgrunn av kildene fylkeskommunen anfører. Eksisterende bebyggelse omfattes ikke av formelt vern, og kommunen har heller ikke funnet at det er andre spesielle forhold ved hytta som gjør at den bør bevares.

<u>Høringsuttalelsene</u>
Før vedtaket ble fattet ble saken sendt på høring til Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune. En negativ uttalelse fra en av myndighetene kan i seg selv tilsi at nasjonale eller regionale hensyn er tilsidesatt, og at kommunen med det bør være varsom med å innvilge dispensasjon. Dette har sammenheng med at en stor del av dispensasjonsvurderingen nettopp knytter seg til vurderingen av nasjonale og regionale hensyn, hvor Statsforvalteren og fylkeskommunen er nasjonale og regionale myndigheter. Både Statsforvalteren og fylkeskommunen har klagerett på kommunale vedtak i byggesaker.

Statsforvalterens oppgave er å påse at dispensasjoner ikke blir gitt i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, barn og unges interesser, folkehelse, samfunnssikkerhet og gravplasser. Fylkeskommunen skal også påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og regionale hensyn, og uttaler seg til saker som regional myndighet ved plansaker, kulturminner, friluftsliv, vannforvaltning og som eier av fylkesveier.

I uttalelsen fra Statsforvalteren konkluderes det med at de ikke vil ha innvendinger til en eventuell dispensasjon, forutsatt at det settes vilkår som nevnt i deres uttalelse. Det framgikk likevel av uttalelsen at Statsforvalteren vurderte det slik at ny hytte kunne bli liggende mer fremtredende i landskapsbildet enn eksisterende, og dermed ha en større privatiserende effekt.

I uttalelsen fra Østfold fylkeskommune frarådes det å innvilge dispensasjon. Det framgår videre at fylkeskommunen vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak.

Uttalelsene ble sendt til søker, som innga tilsvar hvor det på nytt ble gjort en vurdering av utforming og plassering. Søker redegjorde for hvorfor det stadig var forsvarlig å dispensere, og at det samtidig ville bli tatt hensyn til momentene Statsforvalteren listet opp.

Samlet sett framstår vedtaket som godt begrunnet og gjennomarbeidet, og vi mener at uttalelsene fra de nasjonale og regionale myndighetene er hensyntatt i forsvarlig grad. Momentene påpekt av Statsforvalteren er inntatt som vilkår i vedtaket.

Konklusjon
Kommunedirektøren anser 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 i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Atelier Bjølstad
Per Bjar – Henrik Evensen – Jonas Larsen
Verkstedveien 4 1671 Kråkerøy – Fredrikstad
40 49 61 00 - post@atelierbjolstad.no

Fredrikstad kommune
Regulering og byggesak
Rådhuset
1602 Fredrikstad

Att: Christian Ingolfsrud

Vedlegg F-4

3015Evjen.kl2501b

Fredrikstad 20.03.2025

Sak 20204/84776
Klage på feilaktig basert avslag på behandling av byggesøknad i Planutvalget
Søknad om tillatelse til tiltak – rammetillatelse

- **RIVING OG GJENOPPFØRING AV NY HYTTE**

Femdalsund 29, Gnr 429, Bnr 7, Feste nr 5, K-del Kråkerøy, Fredrikstad

Tiltakshaver: Malin Lundvik og Bjørn Evjen, Langbakken 49, 1434 Ås

---

Det vises til behandling av denne byggesaken i Planutvalget den 27.02.2025. Østfold fylkeskommune hadde påklaget saken med bakgrunn i at man mente denne hytta var en av de originale Kråkerøyhyttene, bygd ca 1920.

Fredrikstad kommunes byggesaksavdeling behandlet saken videre og gjorde en faglig godt begrunnet innstilling basert på faktiske forhold. Her ble det lagt vekt på de positive sidene ved byggesaken. Det er også gitt tilbakemelding både til fylkeskommunen og til byggesaksavdelingen om at denne hytta ikke er en Kråkerøyhytte.

Innstillingen fra byggesaksavdelingen og kommunen var positiv til å gi saken godkjenning. En viktig begrunnelse var at hytta ikke er en typisk Kråkerøyhytte, men en tømmerhytte / «skogshytte».

Kråkerøyhyttene har en helt annen utforming og har åpen glassveranda som tilbygg til en enkel hytte i 1 ½ etasje med spisst tak.

Bedre landskapstilpasning – mindre eksponert
Omsøkte hytte er basert på dagens byggeskikk og oppføres med mørke farger slik at den går inn i terrenget på en helt annen måte enn dagens rødmalte hytte i 2 etasjer.

Ny hytte er vendt bort fra sjøsiden og med privat uteareal mot sør, slik at det mye brukte friarealet rundt fellesbrygge ved sjøen ikke i så stor grad sjeneres av hyttas bruk.

For allmennheten er det åpenbare fordeler som gjør at byggesaksavdelingen og Statsforvalter har vært positive til å gå dispensasjon i saken.

Behandling i planutvalget
Byggesaken var innstilt positiv til riving og godkjenning for oppføring av ny hytte.

I Planutvalget ble det fremmet utkast til ny innstilling som utvalget sluttet seg til, - *avslag med bakgrunn i at dette var en Kråkerøyhytta som bør bevares.*

Hytta er åpenbart ikke en typisk «Kråkerøyhytte», og da mener vi at dette vedtaket er basert på feilaktig forutsetning.
(Det vedlegges bilder som viser hytta og eksempel på Kråkerøyhytte).

Forslaget fra en av medlemmene i utvalget baserte sitt utkast på feil fakta, - noe som medførte avslag , - i strid med den fagllige begrunnelsen som var fremmet fra byggesak og administrasjon.

Klage på feilaktig basert vedtak
Det er mer enn overraskende at utvalget, i strid med innstillingen, valgte å støtte forslag til en av Planutvalgets representanter som mente at hytta var en typisk Kråkerøyhytte. Resten av utvalget valgte å følge dette forslaget slik at innstillingen og klagen fra Østfold fylkeskommune ble tatt til følge.

Vi mener dette vedtaket er basert på fakta feil da hytta ikke er en slik hytte som fylkeskommunen og representanten har hevdet.

Det bør derfor foretas en befaring for å se på hytta på stedet. Da kan Planutvalget se at denne hytta ikke er en original Kråkerøyhytte.

Viktige momenter i forbindelse med klager, er at både Statsforvalter og Fredrikstad kommunes behandling av saken har vist at det ligger til rette for riving og gjenoppføring. Vilkårene for å kunne gi dispensasjon (klar overvekt av fordeler) er oppfylt i saken.

Oppsummering

- Endret vedtak i forhold til innstillingen fra byggesaksavdelingen er basert på feilaktig påstand om at hytta er en typisk Kråkerøyhytte. Når dette forholdet tillegges så stor vekt blir det uheldig og feil at sakens utfall endres fullstendig.

- Begrunnelse om at ny hytte vil bli mindre eksponert og langt mindre synlig blir ikke vektlagt i vedtaket.

- Den private oppholdssonen trekkes vekk fra et mye brukt fellesområde rundt bryggene som ligger foran hytta mot vannet. Dette momentet vektlegges ikke.

- Statsforvalter har vært positiv til riving og gjenoppbygging dersom det settes vilkår for godkjenningen, noe som viser at det er argumenter for å gi dispensasjon i saken. Fredrikstad kommune ved byggesaksavdelingen har vurdert saken tilsvarende og innstilt på godkjenning av byggesaken slik den er omsøkt.

Med bakgrunn i at vedtaket i Planutvalget ble endret i forhold til innstillingen, og at dette var basert på feilaktig informasjon fra en av representantene, - ber vi om at saken igjen legges fram for Planutvalget og at det foretas en befaring før ny behandling av saken gjøres. (Det er kjørevei fram til eiendommen).

Det vedlegges bilder og situasjonskart som viser de forhold som er beskrevet på en relativt god måte.

Med hilsen

Atelier Bjølstad
Per Bjar

Søker

90 51 50 80

Vedlegg:

- Situasjonskart som viser plassering og orientering / uterom
- Bilder av hytta fra ulike situasjoner og vinkler
- Bilde av typisk Kråkerøyhytte.

BILDER FEMDALSUND 29

29

"KRÅKERØY HYTTE"
Fredly